

**Enquête publique unique
préalable à la déclaration d'utilité publique
et parcellaire
pour la mise en œuvre de l'aménagement
de la ZAC du Port.**

Commune de Pantin

Enquête publique du 18 janvier au 17 février 2016

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur

Pierre VIGEOLAS



Le 17 mars 2016

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 1.1. Objet de l'enquête publique
 - 1.1.1. Nature et caractéristiques du projet de ZAC du Port à Pantin
 - 1.1.2. Les objectifs du projet de ZAC du Port à Pantin
 - 1.1.3. Le maître d'ouvrage
 - 1.1.4. La déclaration d'Utilité Publique
 - 1.1.5. L'enquête parcellaire
- 1.2. Cadre juridique de l'enquête publique unique
- 1.3. Désignation du commissaire enquêteur
- 1.4. Modalités de l'enquête publique
- 1.5. Examen du dossier d'enquête mis à la disposition du public
 - 1.5.1. Un dossier d'enquête publique DUP
 - 1.5.2. Un dossier d'enquête publique parcellaire

II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 2.1. Publicité de l'enquête
 - 2.1.1. Les affichages légaux
 - 2.1.1.1. Mise en place des affichages légaux
 - 2.1.1.2. Contrôle des affichages
 - 2.1.2. Les parutions dans les journaux
 - 2.1.3. Les autres mesures de publicité
- 2.2. La consultation et les informations préalables
 - 2.2.1. La concertation préalable
 - 2.2.2. Le bilan de la concertation
- 2.3. Examen de la procédure
- 2.4. Rencontres avec le maître d'ouvrage
- 2.5. Visites des lieux de l'enquête
- 2.6. Organisation et déroulement des permanences
- 2.7. Recueil du registre
- 2.8. Procès-verbal de synthèse
- 2.9. Mémoire en réponse

III. EVALUATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

- 3.1. Les observations recueillies
 - 3.1.1. Examen détaillé des observations écrites recueillies
 - 3.1.1.1. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la déclaration d'utilité publique
 - 3.1.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à l'enquête parcellaire
 - 3.1.2. Avis et commentaires au titre de l'analyse des observations
- 3.2. Appréciation de l'utilité publique du projet
 - 3.2.1. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet
 - 3.2.2. L'utilité publique du projet
 - 3.2.2.1. Le projet de ZAC proposé
 - 3.2.2.2. Evaluation de l'utilité publique du projet
 - 3.2.2.2.1. L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?
 - 3.2.2.2.2. L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

- 3.2.2.2.3. Le bilan coûts-avantages de l'opération
- 3.2.2.2.3.1. Les atteintes à la propriété privée.
- 3.2.2.2.3.2. Le coût financier
- 3.2.2.2.3.3. Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics
- 3.2.2.2.3.4. Les autres contrôles effectués
- 3.2.2.3. Conclusion sur l'analyse bilancielle
- 3.2.3. Evaluation du projet
- 3.2.3.1. En termes d'objectif final

IV. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 4.1. Avis et conclusions du Commissaire enquêteur sur l'utilité publique du projet de la ZAC du Port à Pantin
 - 4.1.1. Préambule
 - 4.1.2. Le cadre général du projet
 - 4.1.3. Les objectifs du projet soumis à l'enquête
 - 4.1.4. Le projet soumis à l'enquête
 - 4.1.5. Avis du Commissaire enquêteur
 - 4.1.5.1. Sur le déroulement de l'enquête
 - 4.1.5.2. Sur l'analyse bilancielle
 - 4.1.5.3. Sur la réalisation du projet lui-même
 - 4.1.6. Conclusions du Commissaire enquêteur
- 4.2. Avis et conclusions du Commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire concernant le projet de la ZAC du Port à Pantin
 - 4.2.1. Préambule
 - 4.2.2. Conclusions du Commissaire enquêteur
 - 4.2.2.1. Sur le déroulement de l'enquête
 - 4.2.2.2. Sur les identités des propriétaires concernés
 - 4.2.2.3. Sur les expropriations envisagées
 - 4.2.3. Avis du Commissaire enquêteur

Pièces jointes

Pièce 1 :

Décision N° E15000038/93 du 26 octobre 2015 modifiée le 3 novembre 2015 du Président du Tribunal administratif de Montreuil désignant Pierre VIGEOLAS en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la ZAC du Port à Pantin.

Pièce 2 :

Arrêté préfectoral N° 2015-3169 du 24 novembre 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la ZAC du Port à Pantin.

Pièce 3 :

Affiche.

Pièce 4 :

Certificats d'affichage.

Pièce 5 :

Certificats d'affichage en mairie des notifications destinées aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R.11-19 du code de l'expropriation, dont le domicile est inconnu, et/ou qui n'ont pas retiré la lettre avec AR qui leur a été envoyée.

Pièce 6 :

4 parutions effectuées dans les journaux « Le Parisien » et « les Petites Affiches ».

Pièce 7 :

Registre d'enquête publique relatif à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la ZAC du Port à Pantin.

Pièce 8 :

Procès-verbal de synthèse en date du 20 février 2016 adressé à Monsieur le Président de la communauté d'agglomération « Est Ensemble » reprenant les observations et lui demandant de produire dans les meilleurs délais possibles un mémoire en réponse.

Pièce 9 :

Mémoire en réponse de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération « Est Ensemble » en date du 14 mars 2016, adressé au commissaire enquêteur, faisant part de ses commentaires techniques sur les observations déposées.

Pièce 10 :

Courriers adressés aux propriétaires.

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 Objet de l'enquête publique unique

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Port, est située dans la commune de Pantin, en première couronne au nord-est de Paris, dans le département de Seine Saint Denis. Pantin fait partie de la Communauté d'Agglomération « Est Ensemble (CAEE) ».

Regroupant neuf communes du département, la CAEE compte près de 400000 habitants et constitue la seconde communauté d'agglomération d'Ile de France.

La réalisation de la ZAC du Port à Pantin a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble (CAEE) en date du 13 décembre 2011.

La ZAC du Port est le premier projet en phase opérationnelle de la Plaine de l'Ourcq, territoire articulé autour du double axe formé par l'ex-RN3 et le canal de l'Ourcq, de plus de 200 hectares de Pantin à Bondy, constituant l'une des dynamiques de projets parmi les plus fortes de la métropole parisienne. Les opérations d'aménagement en cours sur ce secteur, dont la ZAC du Port, totalisent la réalisation de plus de 5000 logements.

Le Schéma Directeur de la région Ile de France identifie le territoire de l'Ourcq comme « secteur de densification préférentielle ». Le Contrat de Développement Territorial d' « Est Ensemble », conclu avec l'Etat en février 2014 pour une durée de 15 ans, en fait l'un de ses trois territoires d'entraînement et d'expérimentation d'un nouveau modèle urbain.

La présente enquête unique concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Port et une enquête parcellaire sur la commune de Pantin en vue de déterminer la liste des ayants droit et d'acquérir par voie amiable ou d'expropriation les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet.

L'enquête publique a pour objet « d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. » (Art.L.123-1 du Code de l'environnement). L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête est le préfet de Seine Saint Denis

1.1.1 Nature et caractéristiques du projet de la ZAC du Port

Le projet consiste à créer « un morceau de ville mixant bureaux, commerces, équipements, logements sociaux et en accession, au bord du canal de l'Ourcq, à proximité du métro ».

La ZAC du Port est constituée de 42 parcelles d'une surface totale de 6,5 hectares.

Son périmètre s'étend de l'ex RN3 au sud jusqu'au bord du canal au nord.

Le site est facilement accessible par la ligne 5 du métro, et, de deux lignes de bus. L'accessibilité de la zone est facilitée par le passage de l'ex RN3 qui borde la zone.

Le périmètre opérationnel, dans lequel dix acquisitions foncières sont nécessaires, couvre une superficie de 4,9 hectares.

1.1.2 Les objectifs du projet de la ZAC du Port

Ce projet d'aménagement poursuit l'ouverture de la ville de Pantin sur le canal de l'Ourcq et amorce une dynamique de renouvellement urbain.

Les principaux enjeux sont de :

- Perpétuer un imaginaire portuaire
- Constituer une identité publique singulière
- Valoriser le territoire au-delà du périmètre.

Pour ce faire, le projet répond à un triple objectif opérationnel :

- La réhabilitation d'une friche industrielle isolée du reste de la ville
- La création de logements et d'activités
- La mise en valeur paysagère et environnementale du site

Le programme des constructions s'élève à 81 200 m² de plancher hors équipements publics, répartis comme suit :

- 45 300 m² de surface de plancher de logements, soit près de 600 logements dont :
 - 15 200 m² de surface de plancher en logements sociaux (200 logements environ)
 - 30 100 m² de surface de plancher en accession (400 logements environ)
- 20 500 m² de surface de plancher de bureaux
- 6 600 m² de surface de plancher de locaux d'enseignement supérieur et professionnel
- 4 700 m² de surface de plancher de commerces et activités
- L'équipement public (groupe scolaire, programmation en cours) devrait développer 4 100 m² de plancher.

1.1.3. Le maître d'ouvrage

La Communauté d'agglomération « Est Ensemble » (CAEE) est le maître d'ouvrage du projet de réalisation de la ZAC du Port.

La CAEE a été créée le 1^{er} janvier 2010 par arrêté du Préfet de Seine Saint Denis et rassemble 9 communes du département de Seine Saint Denis : Bagnole, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Montreuil, Noisy le Sec, Le Pré Saint Gervais, Pantin et Romainville. Elle compte une population de près de 400 000 habitants.

1.1.4. La Déclaration d'utilité publique

La déclaration d'utilité publique (DUP) est la procédure administrative qui vise à la reconnaissance de l'utilité publique d'un projet d'aménagement tel que celui de la ZAC du Port à Pantin, indispensable pour que puisse être engagée, à la suite de son prononcé, l'acquisition des parcelles nécessaires à sa réalisation. Ces acquisitions peuvent être effectuées à l'amiable, mais parfois, il sera nécessaire de recourir à une enquête parcellaire débouchant sur un arrêté de cessibilité et contraignant les propriétaires non consentants à céder les parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

1.1.5. L'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire vise à la détermination des parcelles à exproprier, autrement dit de l'emprise foncière du projet et à la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité.

1.2. Cadre juridique de l'enquête publique unique

L'enquête décrite ci-dessus se situe dans le cadre juridique défini entre autres par :

- le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- le Code de l'environnement,
- le Code de l'urbanisme,

1.3. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E15000038/93 du 26 octobre 2015, modifiée le 3 novembre 2015, M. le premier vice-président du tribunal administratif de Montreuil a désigné M. Pierre VIGEOLAS comme commissaire enquêteur titulaire chargé de procéder à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de la ZAC du Port de la commune de Pantin.

M. Francis VITEL est désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

(Pièce jointe n°1)

1.4. Modalités de l'enquête publique

M. le préfet de Seine Saint Denis a publié le 24 novembre 2015 un arrêté N°2015-3169 portant ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de la ZAC du Port de la commune de Pantin. Cette enquête porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la détermination de la liste des ayants droit en vue d'acquiescer par voie amiable ou d'expropriation les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet.

(Pièce jointe n°2)

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 31 jours consécutifs du lundi 18 janvier 2016 au mercredi 17 février inclus,
- Que le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Pantin, Accueil de l'urbanisme -centre administratif- 3^{ème} étage 84/88, avenue du Général Leclerc 93500 Pantin.
- Que le siège de l'enquête, où pourront être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions est fixé à la préfecture de la Seine Saint Denis.
- Que le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations au rez- de -chaussée du centre administratif, 84/88 avenue du Général Leclerc à Pantin, aux dates et horaires suivants :
 - Le lundi 18 janvier 2016 de 9H00 à 12H30
 - Le jeudi 28 janvier 2016 de 14h00 à 17h30
 - Le mercredi 3 février 2016 de 9H00 à 12H30
 - Le mardi 9 février 2016 de 14h00 à 17h30
 - Le mercredi 17 février 2016 de 14H00 à 17H30

- Que l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et comprenant les indications mentionnées à l'article R.123-9 du Code de l'environnement sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département de la Seine Saint Denis
- Que cet avis sera également publié par voie d'affiches conformes à l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 ou, éventuellement, par tout autre procédé, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, à la mairie de Pantin
- Que l'avis d'ouverture d'enquête, dans les mêmes conditions de délai et de durée, sera affiché sur les lieux prévus pour la réalisation des ouvrages. Ces affiches seront visibles et lisibles depuis la voie publique.

1.5. Examen du dossier d'enquête mis à la disposition du public.

Pendant toute la durée de l'enquête, il était prévu de mettre à la disposition du public les différentes pièces du dossier d'enquête unique.

Les pièces de ce dossier d'enquête étaient les suivantes :

1.5.1. Un dossier d'enquête publique DUP :

Ce dossier comprend :

- La notice explicative
- Le plan de situation
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Le dossier d'étude d'impact en date de décembre 2014, réalisé préalablement à l'approbation du dossier de réalisation modificatif de la ZAC
- La décision de l'autorité environnementale relative à l'étude d'impact, en date du 9 avril 2015.

1.5.2. Un dossier d'enquête parcellaire.

Ce dossier comprend :

- La notice explicative
- Le plan parcellaire
- L'état parcellaire

II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Publicité de l'enquête

2.1.1. Les affichages légaux

2.1.1.1. Mise en place des affichages légaux

Les affichages légaux prévus à l'article 4 alinéa 2 de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été effectués dans la mairie de Pantin et sur les panneaux administratifs de la ville.

Les affichages légaux prévus par le 3ème alinéa de l'article 4 de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été effectués par les soins de la SEMIP sur les lieux prévus pour la réalisation des ouvrages.

(Pièce jointe n°3)

2.1.1.2. Contrôles des affichages

La SEMIP a fait procéder à un constat d'huissier concernant l'affichage de l'enquête unique.

(Pièce jointe n°4)

Certificats de l'affichage en mairie des notifications destinées aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R11-19 du code de l'expropriation, dont le domicile est inconnu, et/ou qui n'ont pas retiré la lettre avec AR qui leur a été envoyée,

(Pièce jointe n°5)

2.1.2. Les parutions dans les journaux

Selon les stipulations de l'article 4-1er alinéa de l'arrêté d'organisation de l'enquête, le maître d'ouvrage a fait procéder à des parutions dans deux journaux d'annonces de la presse départementale :

Première parution :

- Le vendredi 18 décembre 2015 dans « le Parisien »,
- Le vendredi 18 décembre 2015 dans « les petites affiches »

Soit au minimum **16** jours avant le début de l'enquête.

Seconde parution :

- Le lundi 18 janvier 2016 dans « le Parisien »,
- Le lundi 18 janvier 2016 dans « les petites affiches »

Soit dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête.

(Pièce jointe n°6)

Ainsi, il semble que les mesures de publicité de l'enquête publique ont respecté la réglementation en vigueur.

2.2. La consultation et les informations préalables

2.2.1. La concertation préalable

La concertation avec le public est une modalité de mise en œuvre du principe du droit de participation du public à l'élaboration de projets ayant une incidence sur l'environnement. Ce principe est inscrit dans la charte de l'environnement et dans les directives communautaires. Il est mis en œuvre par le Code de l'environnement ainsi que par l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme.

Les principales modalités de la concertation ont été les suivantes :

Mise en place de supports usuels de communication :

- Site internet de la ville. Diffusion de la brève annonçant la réunion du 26 juin 2006, en ligne du 15 juin au 26 juin inclus.
- Site internet de la ville. Mise en ligne du diaporama présenté le 26 juin 2006 début juillet 2006.
- Article dans le journal local de Pantin « Canal » (n° 150 de juillet-août 2006)

Organisation d'une réunion publique tenue le 26 juin 2006 au centre interdépartemental de gestion (CIG)

2.2.2 Bilan de la concertation

Par lettre en date du 19 juin 2006 distribuée dans le quartier du projet de ZAC, le maire de Pantin a invité les habitants à la réunion de concertation en vue de la création de la ZAC, le 26 juin 2006 dans les locaux du CIG.

Une cinquantaine de personnes était présente.

Cette réunion était également relayée par des supports de presse dont « Le Parisien » qui a consacré un article à cette réunion dans son édition du 3 juillet 2006.

2.3. Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur. A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de cette enquête publique, il semble que la procédure ait été bien respectée.

2.4. Rencontre avec le maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur a été reçu le 12 janvier 2016 dans les locaux de la SEMIP, 28, rue Hoche à Pantin, aménageur et concessionnaire de la ZAC. A cette rencontre, étaient présents Mme Marie RODIERE de la communauté d'agglomération « Est Ensemble », Mme Katia GAFFRE de la ville de Pantin, M.Yannick BLINO de la société MODALE ainsi que Mme Tamar FOUGERAS-LAVERGNOLLE et Karim OUADDAH de la SEMIP.

Au cours de cet entretien, ont été évoquées les différentes phases de la future enquête.

Le commissaire enquêteur a insisté pour qu'un ou plusieurs panneaux représentant plans ou esquisses du projet puissent être présentés au public, lors notamment des permanences, permettant ainsi sa rapide visualisation.

2.5. Visites des lieux de l'enquête

Le commissaire enquêteur s'est rendu à trois reprises sur les lieux de l'enquête, le 28 novembre 2015, le 13 décembre 2015 et le 28 janvier 2016.

A l'occasion de ces visites, un dialogue a pu être établi avec plusieurs personnes intéressées par le programme immobilier.

2.6. Organisation et déroulement des permanences

Cinq permanences ont été programmées :

- ❖ Le lundi 18 janvier 2016 de 9H00 à 12H30
- ❖ Le jeudi 28 janvier 2016 de 14h00 à 17h30
- ❖ Le mercredi 3 février 2016 de 9H00 à 12H30
- ❖ Le mardi 9 février 2016 de 14h00 à 17h30
- ❖ Le mercredi 17 février 2016 de 14H00 à 17H30

Les permanences, tenues conformément aux stipulations de l'arrêté préfectoral, ont connu une participation limitée.

2.7. Recueil du registre

L'enquête publique s'est terminée, comme prévu, le mercredi 17 février 2016.
Le registre d'enquête a été récupéré à l'issue de la dernière permanence du commissaire enquêteur, le 17 février 2016 à 17h30.
(Pièce jointe n°7)

2.8. Procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article 14 de l'arrêté préfectoral, le commissaire enquêteur a transmis le 20 février 2016, par courriel, à la représentante de la communauté d'agglomération « Est Ensemble » un procès-verbal de synthèse reprenant les sept observations couchées sur le registre d'enquête.
(Pièce jointe n°8)

2.9. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a transmis par courriel au commissaire enquêteur son mémoire en réponse le lundi 14 mars 2016.
(Pièce jointe n°9)

III. Evaluation du projet soumis à enquête publique

3.1. Les observations

Est récapitulé, ci-après, l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative au projet de la ZAC du Port à Pantin.

3.1.1. Examen détaillé des observations

3.1.1.1 Synthèse des éléments du dossier relatifs à la déclaration d'Utilité Publique

Les sept observations du registre relèvent du dossier DUP.

Cinq observations sont favorables au projet, mais apportent des commentaires critiques et interrogatifs sur le dossier de DUP

Deux observations s'opposent au projet.

3.1.1.2 Synthèse des éléments du dossier relatifs à l'enquête parcellaire

Aucune observation concerne l'enquête parcellaire.

3.1.2 Avis et commentaires au titre de l'analyse des observations écrites.

1^{ère} observation :

M. MORIN, propriétaire de la parcelle V 146, s'oppose à la décision d'expropriation, Pourquoi ?

- Lieu de travail
- Rapport financier
- C'est aussi un pavillon avec parking : garage nécessaire à ma profession.

Monsieur Cyrille GERARD, gérant de la Sarl « Les Pèlerins d'Outre-mer » locataire d'un des locaux de Monsieur MORIN, en deux années d'activité nous nous sommes fait une clientèle pantinoise, pour cette raison nous nous opposons à ce projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet d'aménagement de la ZAC du Port a pour ambition de créer un nouveau quartier mixte d'entrée de ville en poursuivant l'ouverture de la ville de Pantin sur le Canal de l'Ourcq et en amorçant une dynamique de renouvellement urbain entre l'avenue Jean Lolive et le canal à l'Est de la commune. Pour ce faire, le projet répond à 3 objectifs :

- la réhabilitation d'une friche industrielle isolée du reste de la Ville,
- la création de 600 logements (dont 33,5% de logements sociaux), de commerces, d'activités et d'un groupe scolaire ;
- et la mise en valeur paysagère et environnementale du site.

Pour ces raisons, le projet de la ZAC du Port est d'utilité publique.

Plus précisément sur la parcelle V146, (191 avenue Jean Lolive), est prévue, avec le regroupement parcellaire d'une partie de V13 et d'une partie de V12, la construction d'une opération de 16 logements sociaux.

Avis du commissaire enquêteur :

Selon les échanges qui se poursuivent, je pense que la famille MORIN trouvera un accord amiable.

2ème observation :

De M. METTIDJI Amine, demeurant 163 avenue Jean Lolive.

Le projet de la ZAC du Port de Pantin m'est appréciable et noble , car il permettra de rénover cette zone qui est délaissée depuis des décennies, et qui auparavant nous apportait une richesse socio-économique très importante puisqu'il y avait la SEITA , La chambre de commerce, et les entrepôts en face de celle-ci, mais ce que je regrette en tant qu'administré et citoyen habitant au 163 avenue Jean Lolive depuis 1975 c'est la progression du projet qui certes matériellement et techniquement évolue très vite, mais socialement je le déplore, car les pouvoirs publics nous ont littéralement délaissé car vous n'êtes pas sans ignorer que des immeubles qui se vident progressivement attirent **Squatters et Trafics** en tous genres et après les maintes plaintes verbales faites par moi-même à la SEMIP, qui je le reconnais a fait son travail auprès de la police de Pantin, n'ont abouties qu'à de simples contrôles et ont été inefficaces, étant le seul commerçant restant au pied de cette immeuble, je suis obligé de faire un travail de régisseur, concierge et GARDIEN à mes risques et périls car la situation commence à prendre une tournure à caractère dangereux puisque je reçois des menaces, des dégradations dans mon commerce et dans les parties communes, et le plus grave est que cela induit une baisse de mon chiffre d'affaire de 50 à 60%

J'ai dans l'espoir de voir les pouvoirs publics se préoccuper de ma situation car je me retrouve bien seul dans ce rapport de force inégal face à des GANGS organisés et se comportant comme des prédateurs à notre insu.

Réponse du maître d'ouvrage :

Des mesures ont été prises afin d'éviter les « squats » et « trafics » dans les propriétés rachetées : murage complet des logements, condamnation de l'accès à l'ensemble de la copropriété du 161 avenue Jean Lolive, démolition des « boxes » en fond de parcelle du 163 avenue Jean Lolive... Ces mesures seront poursuivies autant que nécessaires. En parallèle, il est important qu'une plainte pour ces menaces et dégradations soit déposée auprès des autorités compétentes (commissariat de police nationale).

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette réponse.

3ème observation

Anonyme.

En tant que copropriétaire au 181-181 bis avenue Jean Lolive, je vous propose que soit organisée une réunion d'information publique afin de présenter le projet de réalisation du groupe scolaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

Une réunion publique pourra être organisée prochainement, à l'issue du concours d'architecture du groupe scolaire.

Avis du commissaire enquêteur.

Je me félicite de cette éventuelle initiative.

4ème observation

Mme Véronique MORIN, 191, avenue Jean Lolive

L'expropriation implique :

- la perte de mon travail
- la perte de mon lieu de travail et des parents employeurs

- la perte de mon lieu de travail et des parents employeurs
- la perte de la cour avec tous ses avantages en tant qu'assistante maternelle mais aussi d'un point de vue personnel
- la perte momentanée de salaires sans droit au chômage
- la perte de revenus fonciers
- la perte de la proximité des transports
- la perte de notoriété pour trouver des parents employeurs (le bouche à oreille fonctionne très bien)
- un préjudice affectif et psychologique non quantifiable
- la perte de tout lien social en cas de changement de quartier
- le risque de ne pas trouver d'enfants à accueillir en cas de changement de quartier (secteur église de Pantin très forte demande)

Didier MORIN

Propriétaire du 191 avenue Jean Lolive PANTIN.

Pourquoi ce choix se nous exproprier ?

Nous n'avions pas envisagé de partir avant notre vie professionnelle (6 ans restant environ)

La décision d'expropriation nous est parvenue par lettre AR le 16 décembre.
Aucune préparation préalable n'a eu lieu avec les décideurs du conseil général.
Tant même la consultation du site de Pantin et les divers rassemblements avec Monsieur le Maire et le conseiller n'ont jamais été clairement abordés pour nous informer de l'expropriation.
De plus de 38 ans de vie à Pantin dont 32 ans de jouissance de lieu choisi.
Aujourd'hui, vous décidez brutalement de nous expulser de 32 ans de maintien en bon état de cette ancienne ferme et du temps passé.

Cette expropriation implique :

- la perte d'un choix de vie dans ses lieux
- la perte d'une cour de 80 m²
- la perte d'un garage de 60m² (hauteur 4 mètres)
- la perte de l'accès facile de mes voitures et de la protection du véhicule professionnel
- la perte de l'aspect atypique des lieux que je précise salubre
- la perte d'un pavillon aux portes de Paris
- la perte d'une certaine liberté lorsque les portes du porche sont fermées
- la perte d'un jardinet
- la perte de revenus financiers

Voyez- vous, cela n'a pas de prix, ou alors, trouvez- nous l'équivalent.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf. réponse à la 1ère observation.

Les indemnités fixées par le Juge de l'Expropriation prendront en compte, de manière juste, l'ensemble des pertes évoquées.

Avis du commissaire enquêteur :

Même avis émis en observation 1.

5ème observation

De Mme J. FROMENTIN

Pour l'aménagement des berges, l'espace est trop étroit.

Végétalisation, piétons, vélos, flâneurs, marcheurs, plus la population locale, l'accès est limité.

Port de plaisance est inutile, non judicieux.

Constructions un peu trop dense, population supplémentaire mais pas de commerces.

L'enquête publique me semble bien tardive puisqu'un certain nombre d'immeubles sont déjà construits.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les espaces publics de la ZAC du Port représentent plus de 31 000 m² au sol, soit près de la moitié des terrains de la ZAC. Ils sont aménagés afin de proposer des espaces d'équipements publics de proximité aux Pantinois et visiteurs. Les berges du canal, propriété des canaux de Paris sur une largeur de 7,80 m depuis le bord à quai, ont une largeur d'au moins 12 m jusqu'aux constructions. Celles-ci sont pour la plupart alignées au bâtiment des Magasins Généraux, réhabilité. Le lot 2 est en recul afin de créer une placette publique ample en lien avec les Iles-Jardins, lieu végétalisé. La place de la Pointe, largement minérale, sera la plus grande place de Pantin, avec ses 5000 m².

Les constructions respectent le PLU, qui permet une densité des volumes.

600 logements sont prévus sur la ZAC du Port, livrés entre 2016 et 2020, et tous les bâtiments recevront des commerces et activités à rez-de-chaussée. En 2016, des brasseries, restaurants, des commerces de proximité et des locaux d'activité ouvriront aux pieds des lots 1, 2 et 3, suite à un appel à projet diffusé auprès des commerçants et artisans en Ile-de-France et notamment à Pantin. Le port de plaisance n'est pas situé dans le périmètre de la ZAC du Port mais sur le Domaine Public Fluvial de la Ville de Paris. Une délégation de service public doit donc être engagée par la Ville de Paris afin d'en déléguer sa gestion. Son coût ne sera donc pas porté par l'opération d'aménagement. Sa programmation sur le site du bassin de Pantin présente un intérêt dans le cadre du maillage de ports de plaisance à l'échelle régionale et permet ainsi de compléter l'offre existante. A ce jour, cette offre est inexistante dans l'Est parisien. De nombreuses demandes d'anneaux ont d'ores et déjà été formulées pour le futur port de plaisance. Une enquête publique a eu lieu en juin 2006 et portait sur la création de la ZAC. Depuis, des travaux ont pu démarrer sur les terrains acquis à l'amiable.

En 2016, il s'agit de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire qui porte sur les lots et parcelles restant à maîtriser et pour lesquels les négociations amiables n'ont pu aboutir. Pour ce faire, une procédure d'expropriation a donc été engagée afin de finaliser la maîtrise foncière.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage apporte une réponse claire et suffisante.

6ème observation

Anonyme

Il manque une voie de cycliste qui fait communiquer le petit-Pantin avec la ZAC du port, via rue Palestro par exemple ou rue Lépine, traverse la N3 et permette de rejoindre le canal à vélo.

Réponse du maître d'ouvrage :

La piste cyclable est située de l'autre côté du canal, en rive nord. La ZAC du Port sera circulaire à vélo mais il n'est pas prévu de doubler cette piste cyclable en rive sud. Concernant le Petit Pantin, ce secteur est concerné par une zone 30. En zone 30 la mise en place de bande cyclable pour les vélos n'est pas une obligation. Un partage de la chaussée par les cyclistes et les véhicules motorisés sans aménagement spécifique de type bande ou piste cyclable est préconisé sauf conditions particulières (trafic cycliste intense, présence d'un itinéraire pour les scolaires, pentes...). Le contre-sens cyclable est autorisé sans marquage. La bande cyclable est surtout préconisée pour les zones à 50km/h. Par ailleurs, le réaménagement de l'avenue Jean Lolive permettra une traversée plus sécurisée vers la ZAC du Port.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans commentaire

7ème observation

De Mme METZGER

Je soussignée, Hilary METZGER domiciliée 165 avenue Jean Lolive à Pantin aimerait connaître ce que deviendra le lot 7 mentionné sur le plan, notamment la partie en rose qui touche ma propriété.

Réponse du maître d'ouvrage :

Après la démolition des bâtiments insalubres situés aux 161 et 163, la parcelle U4 sera aménagée en voie de sortie de la ZAC. La parcelle U5 sera aménagée en un immeuble de 25 logements mono-orientés à l'ouest, sans vues sur le 165 avenue Jean Lolive. La hauteur du bâtiment sera conditionnée par les règles du PLU mais un travail fin sera mené sur la volumétrie afin d'éviter de porter atteinte à l'ensoleillement des riverains.

Avis du commissaire enquêteur :

J'invite la SEMIP à poursuivre cette volonté de porter le moins d'atteintes possibles aux riverains, les plus proches, de la ZAC.

3.2. Appréciation de l'utilité publique du projet**3.2.1. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet**

La ZAC du Port est le premier projet en phase opérationnelle de la Plaine de l'Ourcq, territoire articulé autour du double axe formé par l'ex-RN3 et le canal de l'Ourcq, de plus de 200 hectares de Pantin à Bondy, constituant l'une des dynamiques de projets parmi les plus fortes de la métropole parisienne. Les opérations d'aménagement en cours sur ce secteur, dont la ZAC du Port, totalisent la réalisation de plus de 5000 logements.

Le Schéma Directeur de la région Ile de France identifie le territoire de l'Ourcq comme « secteur de densification préférentielle ». Le Contrat de Développement Territorial d'Est Ensemble, conclu avec l'Etat en février 2014 pour une durée de 15 ans, en fait l'un de ses trois territoires d'entraînement et d'expérimentation d'un nouveau modèle urbain axé autour de trois grands objectifs :

- Poursuivre et renforcer un modèle de développement économique appuyé sur plusieurs filières économiques d'excellence : artisanat d'art et luxe, création graphique et numérique, santé et biotechnologies, écoconception, économie sociale et solidaire.
- Structurer et valoriser le potentiel artistique, culturel et patrimonial du territoire et favoriser la diffusion des savoirs.
- Promouvoir un modèle urbain misant sur la mixité fonctionnelle et sociale, l'écologie urbaine et l'écoconception. « Est Ensemble » bénéficie d'un fort potentiel foncier mobilisable pour développer un logement pour tous et mettre en œuvre une urbanité durable d'exigence de qualité et ouvert à l'innovation, l'expérimentation architecturale et urbanistique.

3.2.2. L'utilité publique du projet**3.2.2.1. Le projet de la ZAC du Port à Pantin**

Le projet soumis à la présente enquête concerne ainsi l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de la ZAC du Port à Pantin. Cette opération a pour objet un projet de renouvellement urbain initié en 2005 par la ville de Pantin, puis par la communauté d'agglomération « Est Ensemble » qui a déclaré ce projet d'intérêt communautaire en décembre 2011 et est donc devenue la collectivité publique de référence.

Le projet consiste à créer un morceau de ville mixant bureaux, commerces, équipement, logements sociaux et en accession, au bord du canal de l'Ourcq, à proximité du métro.

Il est prévu la reconversion d'un bâtiment industriel désaffecté en ensemble d'activités tertiaires, la démolition de deux logements vétustes, la construction de plusieurs immeubles de logements tant sur le canal que sur l'avenue Jean Lolive, la construction d'un groupe scolaire de 14 classes, l'aménagement de la desserte routière, la création de circulations douces, l'aménagement de l'accès au canal et le traitement paysager de l'ensemble.

La finalité d'une DUP étant de pouvoir procéder, si nécessaire, à des opérations d'expropriation, il convient donc d'examiner les critères d'utilité publique de ce projet pour pouvoir se prononcer globalement sur son utilité publique.

3.2.2.2. Evaluation de l'utilité publique du projet

En 1971, dans un célèbre arrêt "Ville nouvelle Est", le Conseil d'Etat a approfondi son contrôle de l'utilité publique d'une opération, en développant la théorie du bilan. Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat a considéré qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Depuis 1971 la jurisprudence a évolué de sorte que les critères dégagés se sont élargis et affinés et il convient désormais d'examiner, sans empiéter sur les prérogatives du juge administratif qui dit le droit :

- si l'opération présente concrètement un caractère d'intérêt public ;
- si l'expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ;
- si le bilan coûts-avantages penche en faveur de l'opération, à savoir : les atteintes à la propriété privée, le coût financier ;
- mais aussi les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics (dont les raisons sociales, l'intérêt public de la santé publique et les intérêts de l'environnement), ainsi que la nécessité du choix des terrains, la compatibilité avec les documents d'urbanisme existants, la justification du projet retenu par rapport aux solutions alternatives.

A l'issue de l'examen de chacun de ces critères et de l'analyse bilancière menée, on aboutit alors à une appréciation finale sur l'utilité du projet soumis à l'enquête.

3.2.2.2.1. L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

Dans sa conception, le projet de la ZAC du Port à Pantin prévoit :

- Tout d'abord la requalification d'une friche délaissée. Des anciens entrepôts dégradés ont été détruits à l'exception des Magasins Généraux. Sur cet espace, seront créés des logements, des équipements ainsi que des commerces.

Le bâtiment des Magasins Généraux va être entièrement réhabilité. De plus, la réalisation du projet va permettre la suppression de l'habitat très dégradé et quasi-insalubre dans deux bâtiments situés sur la frange bâtie au sud du périmètre de la ZAC.

- Le développement d'un programme de mixité sociale avec la construction de 600 logements dont 200 seront des logements sociaux.
- Le développement économique de la ville de Pantin et du quartier avec l'implantation d'un pôle tertiaire dans le bâtiment des Magasins Généraux accueillant l'entreprise BETC représentant près de 1000 emplois.
- L'amélioration de la qualité environnementale et paysagère du site en privilégiant les modes de circulation doux en créant une promenade en bord de canal et de traversées piétonnes au cœur des nouvelles zones.

3.2.2.2.2. L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

Concessionnaire de l'aménagement, la SEMIP, est déjà propriétaire de près de 4 ha, soit 84% de la superficie du périmètre opérationnel de la ZAC.

La SEMIP s'est d'ailleurs attachée, très largement en amont de cette enquête, à privilégier la négociation amiable. Cependant, la procédure d'expropriation apparaît nécessaire pour 5 parcelles. Le commissaire enquêteur admet cette nécessité, mais recommande cependant que les expropriations ne se fassent que pour les besoins qui concourent strictement à la réalisation et à l'insertion harmonieuse du projet, avec comme objectifs :

- de réduire les atteintes environnementales,
- de réduire les coûts d'achat des terrains nécessaires, sans pour autant léser les propriétaires concernés.
- de ne recourir à l'expropriation qu'après avoir épuisé toutes les voies de la négociation amiable dont notamment celle des indemnités accessoires.

3.2.2.2.3. Le bilan coûts-avantages de l'opération.

Le bilan coûts-avantages de l'opération. Conformément à la jurisprudence désormais classique (C.E. 28 mai 1971, Ville nouvelle de Lille-Est), il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération, en particulier ne sont pas excessifs par rapport aux avantages. Doivent ainsi être pris en considération « les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics » par rapport à l'intérêt présenté par l'opération.

En l'espèce, le projet, englobant, dans sa totalité, une friche industrielle isolée du reste de la ville et un tissu d'habitat partiellement dégradé, des îlots urbains à reconstituer, il n'existe pas, à la connaissance du commissaire enquêteur, d'intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération.

3.2.2.2.3.1 Les atteintes à la propriété privée

La SEMIP, aujourd'hui propriétaire de 84% de la superficie de la ZAC, a privilégié la négociation amiable. Il est cependant nécessaire d'opérer un certain nombre d'expropriations du domaine privé afin de dégager l'emprise nécessaire à la réalisation du projet. Cinq parcelles font l'objet d'une procédure d'expropriation dans le cadre de l'enquête parcellaire.

Il s'agit des parcelles :

- V 13 – 187 avenue Jean Lolive, V 12 – 189 avenue Jean Lolive, V 146 – 191 avenue Jean Lolive,
- AH6 – 161 avenue Jean Lolive, A H5 – 163 avenue Jean Lolive, A H1 – 171 avenue Jean Lolive.

En conclusion sur ce point, compte tenu des objectifs poursuivis, l'opération justifie, pour le commissaire enquêteur, des atteintes à la propriété privée qu'il n'estime pas excessives.

3.2.2.2.3.2. Le coût financier

L'appréciation du coût financier par le Conseil d'Etat permet à celui-ci d'introduire dans la notion d'utilité publique le concept économique de rentabilité Estimation du coût du projet.

Le coût d'investissement prévisionnel pour la réalisation du projet de la ZAC du Port à Pantin, s'élève à 54.361.000 d'euros HT. Ce montant comprend les études pré-opérationnelles, les acquisitions, la mise en état des sols, les travaux d'aménagement, les frais annexes, les frais financiers, la rémunération aménageur.

Le coût pour la collectivité, réévalué lors de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, s'élève à 8.1451.26€. Il est toutefois inférieur à celui des équipements publics d'infrastructure supportés par l'opération et qui seront remis gratuitement à la ville de Pantin (12.186.75 €) Ce coût sera compensé par les recettes fiscales générées par la présence des bureaux, des commerces et des 600 nouveaux logements.

3.2.2.2.3.3 Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics

A - L'utilité publique d'une opération peut être refusée pour des raisons sociales. Les intérêts de l'environnement et la sauvegarde des monuments et des sites ont fait l'objet de mesures de protection.

B - S'agissant de l'intérêt public de la santé publique, L'analyse des incidences du projet de la ZAC du Port montre que la qualité de l'air n'est pas impactée significativement par l'augmentation du trafic automobile induit par la création de la ZAC du Port. Au regard de l'intérêt public de la santé publique, ce projet ne semble pas encourir de risque d'annulation de sa DUP.

C - S'agissant des intérêts de l'environnement, Ils sont de plus en plus pris en compte par le Conseil d'Etat. Conformément aux décrets d'application successifs de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, l'étude d'impact traite dans un chapitre (pages 237 à 287) de l'analyse des impacts directs, indirects, temporaires et permanents du parti d'aménagement sur l'environnement et les mesures compensatoires envisagées. Ce chapitre, ainsi que l'analyse présentée dans le projet initial et celle du parti d'aménagement retenu et des mesures compensatoires démontrent la volonté du maître d'ouvrage de préserver au mieux l'environnement paysager et écologique.

Plus globalement, ce projet d'aménagement s'inscrit dans un projet global de développement de la Plaine de l'Ourcq, territoire identifié comme « secteur de densification préférentielle » par le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF) et va de pair avec les enjeux urbains et environnementaux.

Le Contrat de Développement Territorial d'Est Ensemble, conclu avec l'Etat en février 2014 pour une durée de 15 ans, en fait l'un de ses trois territoires d'entraînement et d'expérimentation d'un nouveau modèle urbain.

Le commissaire enquêteur tient à rappeler que doivent être également pris en compte les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) qui s'appliquent aussi sur cette partie du territoire francilien au niveau régional par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté le 24 avril 2013, mais aussi les traductions locales de toutes ces continuités écologiques qu'il convient de respecter, notamment au niveau des différents chantiers à engager.

3.2.2.2.3.4. Les autres contrôles effectués

- La compatibilité.

Le juge administratif apprécie la compatibilité (ce qui ne signifie pas nécessairement conformité) de la DUP avec les documents d'urbanisme existants tels que les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (C.E. 22 février 1974, Adam et autres).

Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire, le projet est conforme au Schéma Directeur de la Région Île de France, aux grands objectifs du PADD développés dans le P.L.U. de Pantin, à savoir :

- Améliorer durablement le cadre de vie au quotidien en intégrant une ambition d'écologie urbaine,
- Réduire les inégalités urbaines et sociales y compris dans les quartiers par un programme mixte qui intègre au minimum 33% de logement social
- Créer les conditions d'un développement économique durable par la création de commerces en rez-de-chaussée, la réhabilitation de Magasins généraux en espaces de bureaux et le développement d'une offre de locaux à destination d'enseignement supérieur et/ou professionnel.

3.2.2.3. Conclusion sur l'analyse bilancielle

Ainsi au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de désutilité du projet soumis à l'enquête, et sous les réserves exprimées ci-dessus, le commissaire enquêteur considère que les avantages que présente ce projet de la ZAC du Port à Pantin l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et militent en faveur de la déclaration d'utilité publique de sa réalisation. Mais si ce projet est indiscutablement d'utilité publique, il convient cependant d'examiner si les choix retenus et les conditions de réalisation envisagées sont pertinents pour évaluer son efficacité et examiner si les objectifs définis seront pleinement atteints

3.2.3. Evaluation du projet

3.2.3.1. En termes d'objectif final

En tout état de cause, la réalisation du projet de la ZAC du Port à Pantin, est un objectif dont le commissaire enquêteur estime la réalisation tout à fait souhaitable, car il permet :

- Le développement d'un projet d'aménagement articulant espaces résidentiels, de travail, d'activités, de loisirs, de sport ...
- L'amélioration de l'accessibilité du secteur, aujourd'hui uniquement desservi par la rue Ernest Renan.
- La requalification d'une friche industrielle délaissée, actuellement fermée au public
- La suppression de l'habitat dégradé
- La réalisation d'un nombre significatif de logements sur le terrain de la ZAC va répondre en partie aux problématiques d'habitat de la ville
- La réalisation de 33% de logements sociaux sur le territoire de la ZAC favorise la mixité sociale.

IV. Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur

4.1. Avis et conclusions du Commissaire enquêteur sur l'utilité publique du projet de la ZAC du Port à Pantin

4.1.1. Préambule

Dans le cas d'espèce, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si les travaux envisagés présentent un caractère d'utilité publique. Si la procédure est menée à son terme, une fois le périmètre définitivement arrêté, cette enquête devrait aboutir à la prise d'un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique (DUP) du projet soumis à enquête permettant d'exproprier si nécessaire les terrains nécessaires à sa réalisation.

4.1.2. Le cadre général du projet soumis à enquête.

L'ambition du projet est de faire du site du port un nouveau quartier mixte d'entrée de ville à haute qualité environnementale. Ce projet d'aménagement poursuit l'ouverture de la ville de Pantin sur le canal de l'Ourcq et amorce une dynamique de renouvellement urbain entre l'avenue Jean Lolive et le canal à l'est de la commune.

4.1.3 Les objectifs du projet soumis à enquête.

Les grands objectifs stratégiques de la mise en œuvre de la ZAC sont de :

- Créer une nouvelle polarité autour du canal et renforcer son attractivité.
- Prolonger et relier les quartiers existants : « leur redonner l'accès au canal ».
- Conforter le pôle d'activités tertiaires constitué autour de l'église.
- Valoriser le bassin du port, possible extension « bleue » de la base de loisirs de plein air de la corniche des forts.
- Promouvoir un lieu de vie singulier et attractif au bord de l'eau.
- Accueillir les programmes et activités (loisirs, évènementiel, services...) en lien avec l'animation du canal.

Le projet répond à un triple objectif opérationnel :

- La réhabilitation d'une friche industrielle isolée du reste de la ville.
- La création de logements et d'activités.
- La mise en valeur paysagère et environnementale du site.

4.1.4. Le projet soumis à enquête.

Le projet soumis à enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) concerne la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « ZAC du Port » située dans la commune de Pantin. Cette opération a pour objet un projet de renouvellement urbain initié en 2005 par la ville de Pantin et dont les études puis l'aménagement ont été confiés à la SEMIP.

La communauté d'Agglomération « Est Ensemble » a déclaré ce projet d'intérêt communautaire en décembre 2011 et est donc devenue la collectivité publique de référence.

Il est prévu la reconversion d'un bâtiment industriel désaffecté en ensemble d'activités tertiaires, la démolition de deux immeubles de logements vétustes, la construction de plusieurs immeubles de logements tant sur le canal que sur l'avenue Jean Lolive, la construction d'un groupe scolaire de 14 classes, l'aménagement de la desserte routière, la création de circulations douces, l'aménagement de l'accès au canal et le traitement paysager de l'ensemble.

4.1.5. Avis du commissaire enquêteur.

4.1.5.1. Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours, il apparaît :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête,
- que le dossier relatif l'enquête parcellaire a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans la mairie de Pantin, siège de l'enquête,
- que le commissaire enquêteur a tenu en mairie de Pantin 5 permanences prévues pour recevoir le public,
- que les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête parcellaire,
- que 7 observations ont été recueillies sur le registre mis en place à Pantin.

4.1.5.2. Sur l'analyse bilancielle

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours, il apparaît :

de l'ensemble des critères justifiant l'utilité publique de cette opération, que :

- Compte tenu des objectifs poursuivis par ce projet, consistant notamment à créer un morceau de ville mixant bureaux, commerces, équipement, logements sociaux et en accession, au bord du canal de l'Ourcq, à proximité du métro, le projet proposé présente concrètement un caractère d'intérêt public,
- Bien que la Communauté d'Agglomération « Est Ensemble » ait dans la mesure du possible privilégié le domaine public pour la réalisation de ce projet, il sera cependant nécessaire de recourir à l'expropriation justifiant le recours à la procédure de DUP, objet de cette enquête,
- Même si la Communauté d'Agglomération s'est engagée à privilégier la négociation à l'amiable pour acquérir les biens privés qui sont nécessaires à la réalisation de son projet, il sera cependant porté atteinte à la propriété privée dans des conditions que le commissaire enquêteur n'estime pas excessives,
- Le coût de cette réalisation compte tenu du rôle majeur qu'elle est appelée à jouer en tant que premier projet en phase opérationnelle de la Plaine de l'Ourcq, territoire appelé à constituer, dans les années à venir, l'une des dynamiques de projets parmi les plus fortes de la métropole parisienne, ne paraît pas disproportionné par rapport aux autres réalisations similaires ou approchantes,

- Le projet, n'impacte pas des réalisations à caractère social existantes et il n'existe donc pas d'intérêt social majeur, en l'espèce, pouvant justifier la non-reconnaissance de l'utilité publique de cette opération,
- L'arrivée de nouveaux habitants sur la zone générera une hausse sensible de la circulation automobile, néanmoins la création d'un axe structurant sur la ZAC et l'aménagement de l'avenue Jean Lolive (T Zen3) devraient permettre de réduire l'impact sur les pollutions atmosphériques et par conséquent sur la santé des Pantinois.
- L'intérêt public de la santé publique ne paraît pas menacé,
- Pour ce qui concerne l'environnement et mis à part le problème de la pollution atmosphérique et du bruit lié à une augmentation de la circulation, les risques d'atteinte à la faune et à la flore sont mineurs, compte tenu de la situation du projet en zone urbaine. Il semble donc, pour ce qui concerne l'environnement, dans ses aspects protection de la flore et de la faune, ou s'agissant des risques de pollution et de bruit, que le maître d'ouvrage ait prévu, soit d'anticiper, soit de compenser par des mesures adaptées,
- Le projet soumis à enquête est compatible avec les objectifs et les recommandations du SDRIF de décembre 2013. Il est en compatibilité avec le PLU de la ville de Pantin,

De l'ensemble de ces critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de non utilité de l'opération projetée, le commissaire enquêteur considère que le bilan avantages/inconvénients montre que les avantages de ce projet de ZAC du Port de Pantin l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et militent en faveur de la déclaration d'utilité publique de sa réalisation.

4.1.5.3. Sur la réalisation du projet lui-même

4.1.5.3.1 S'agissant des précautions à prendre pendant la phase des travaux.

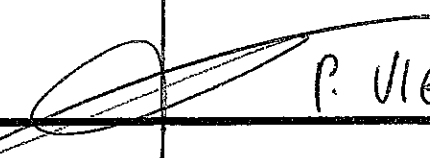
Le commissaire enquêteur souhaite que :

- Soit assurée l'information des habitants du quartier de la ZAC du Port,
- Des plans de management et de réduction des nuisances soient imposés aux entreprises de travaux et suivis par les maîtres d'œuvres, qui identifieront concrètement les gênes possibles et préciseront les modalités pour les réduire,
- Les itinéraires de circulation des camions sur les voies publiques soient étudiés de manière à créer le moins de perturbations possibles sur la voirie locale et à préserver les accès riverains.

4.1.6. Conclusions du commissaire enquêteur

En conséquence,

Le commissaire enquêteur donne **un AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC du Port à Pantin.

Le 17 mars 2016
 de Commissaire enquêteur

 P. VIGOUAS

4.2. Avis et conclusions du Commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire concernant le projet de la ZAC du Port à Pantin

4.2.1 Préambule

L'article L.11.1 du code de l'expropriation dispose que « l'expropriation d'immeubles... ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés... »

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si les travaux envisagés présentent un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation peut en être envisagée. L'enquête parcellaire a, quant à elle, pour objet, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique est demandée ou a été prononcée, et d'autre part, d'identifier exactement leurs propriétaires.

En application de l'article R.11-21 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire peut être effectuée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique si l'expropriation est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique.

Si la procédure est menée à son terme, ces enquêtes seront suivies d'un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de l'opération et d'un arrêté de cessibilité des parcelles à exproprier.

4.2.2 Conclusions du Commissaire enquêteur

4.2.2.1. Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours, il apparaît :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête,
- que le dossier relatif l'enquête parcellaire a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans la mairie de Pantin, siège de l'enquête,
- que le commissaire enquêteur a tenu en mairie de Pantin 5 permanences prévues pour recevoir le public,
- que les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête parcellaire,
- qu'aucune observation n'a été déposée sur le registre mis en place à Pantin.

4.2.2.2. Sur l'identification des propriétaires concernés

- Considérant que chaque propriétaire ou copropriétaire identifié au cadastre et concerné par l'emprise à acquérir a bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception, tel que prévu à l'article R11-22 du code de l'expropriation, (**Pièce jointe n°10**)
- Considérant que pour les cas où le domicile du propriétaire ou copropriétaire est inconnu ou « n'habite pas à l'adresse indiquée (NPAI) », la procédure d'affichage dans chacune des mairies concernées des propriétaires ou copropriétaires non contactés a bien été exécutée conformément aux stipulations de ce même article R11-22,
- Considérant que les expropriations envisagées sont nécessaires aux travaux de la réalisation de la ZAC du Port à Pantin,
- Considérant que les différents plans parcellaires correspondent bien aux besoins nécessaires à la ZAC du Port à Pantin,

4.2.2.3. Sur les expropriations envisagées

Considérant que les avantages du projet de la ZAC du Port à Pantin qui vise à :

- La réhabilitation d'une friche industrielle isolée du reste de la ville
- La création de logements et d'activités
- La mise en valeur paysagère et environnementale du site

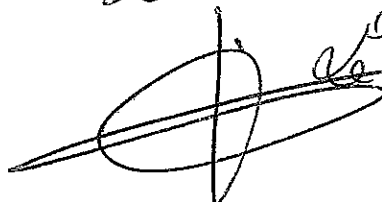
semblent l'emporter sur les inconvénients qu'il génère et penchent en faveur de la déclaration d'utilité publique de sa réalisation, et donc des expropriations qui se révéleront nécessaires à la réalisation du projet.

4.2.3. Avis du commissaire enquêteur

En conséquence,

Le commissaire enquêteur donne **un AVIS FAVORABLE** à la poursuite des acquisitions par voie amiable ou expropriations, si nécessaire, des emprises situées à l'intérieur de la zone définie pour la réalisation de la ZAC du Port à Pantin.

le 17 mars 2016

 Le Commissaire Enquêteur