

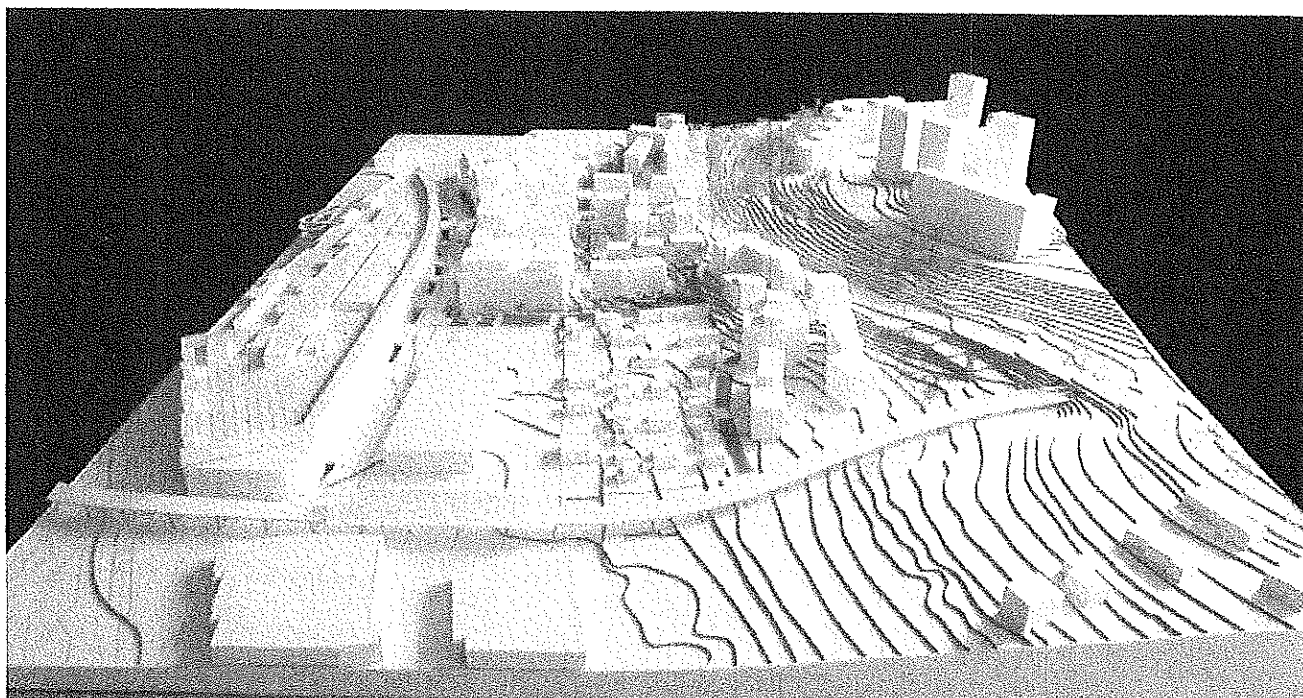
ZAC COTEAUX - BEAUCLAIR  
ROSNY SOUS BOIS  
DUP - ENQUETE PARCELLAIRE  
DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

---

**AVIS ET CONCLUSIONS**  
**du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Jean-Charles KOLSKY

21/01/2017



## 7 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

### 7.1 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au terme de cette enquête de 31 jours et après avoir analysé, au travers de son étude d'impact, l'ensemble des avantages et inconvénients du projet, je considère que cette ZAC constituée en éco-quartier pour créer un nouveau quartier de Rosny sous Bois constitue un maillon essentiel pour permettre à la ville tout à la fois d'insérer un nouveau quartier au droit de la nouvelle station de métro (ligne 11) et de répondre aux nécessaires objectifs de densification prévus par le SDRIF (entre autre).

Je considère également que l'équilibre entre logements, zones dédiées au commerce et « espaces verts » est raisonnable.

Enfin, je considère que la construction du groupe scolaire et de la crèche est un objectif prioritaire et fondamental pour les futurs habitants de ce futur éco quartier puisqu'ils sont une condition indispensable pour valider l'implantation des 1300 logements (70% de logements en accession, 30% de logements sociaux) dans de bonnes conditions.

### 7.2 ANALYSE BILANCIELLE

#### 7.2.1 L'Opération présente t elle concrètement un caractère d'intérêt général ?

Les caractéristiques de cette opération ZAC Coteaux Beauclair sont les suivantes :

- 105.200 m2 de plancher dont 90.500 m2 de logements (1.300 logements, 30% sociaux)
- 8.100 m2 de commerces en pieds d'immeuble
- 6.000 m2 consacrés à un groupe scolaire de 21 classes
- 600 m2 destinés à la construction d'une crèche de 45 berceaux

L'ensemble se situant à proximité immédiate de la nouvelle station de la ligne 11

Au vu de ces critères cohérents cette opération présente bien un caractère d'intérêt général.

#### 7.2.2 L'expropriation est elle nécessaire pour atteindre l'objectif de l'opération ?

Le domaine foncier de cette ZAC dont la superficie est de l'ordre de 16 ha est maîtrisé pour plus de la moitié par l'aménageur désigné SPL PAREDEV.

#### Considérons le périmètre des expropriations.

Comme indiqué dans ce rapport d'enquête les terrains actuellement non maîtrisés sont pour moitié des terrains nus en friche qui sont constitués de parcelles en « lanières » n'excédant pas 355 m2 chacune.

De plus ces terrains ne forment pas un seul bloc homogène et sont souvent inclus dans la partie déjà maîtrisée par SPL PAREDEV.

**Ces expropriations sont donc à mon avis nécessaires et non excessives eut égard à l'objectif à atteindre.**

#### 7.2.3 Une négociation amiable a-t-elle eu lieu ?

Le dossier ne mentionne pas spécifiquement les négociations amiables qui peuvent avoir été engagées mais il faut noter :

- Que SPL PAREDEV se porte régulièrement acquéreur de parcelles sur le site
- Que SPL PAREDEV est nécessairement en relation avec LOGIREP bailleur social propriétaire sur l'emprise de la ZAC.
- Que les propriétaires visés potentiellement par les expropriations ont déjà pris contact avec l'aménageur pour trouver les voies d'un accord.

Au vu des concertations qui ont lieu on peut considérer, sauf exception ou multiplicité de propriétaires, que les négociations amiables sont en cours ou ont eu lieu.

#### 7.2.4 Le bilan coûts-avantage de l'opération

Dans le dossier, les informations financières sont peu nombreuses et montrent un équilibre entre dépenses et recettes.

##### 1. DEPENSES

Acquisitions foncières 25 300 000 € (dont environ 11 700 000 € déjà acquis)

Divers Foncier, Etudes et autres dépenses 22 080 000 €

Travaux Voirie et Réseaux Divers 10 000 000 €

Réalisation d'un groupe scolaire de 21 classes, dont 14 classes répondant aux besoins de la ZAC  
10 000 000 €

Mesures compensatoires 20 000 € dont restauration du Bois des Charcalets 10 000 €  
dont étude de la pollution de l'air 10 000 €

TOTAL 67 400 000 €

##### 2. RECETTES

Cession des charges foncières 56 600 000 €

Participation pour équipements publics Participation promoteurs, Subventions 10 800 000 €

TOTAL 67 400 000 €

Pour aller plus avant dans l'évaluation il faudrait disposer d'informations plus précises.

**Je considère qu'il ne m'appartient pas de porter un jugement de fond à propos de cette évaluation, mais cet équilibre tel qu'il est décrit ne constitue pas une anomalie de nature à compromettre le bilan coûts-avantage de l'opération.**

#### 7.2.5 Les inconvénients d'ordre social

Dans la mesure où l'aménageur s'engage comme indiqué dans le dossier à dédommager ou reloger les personnes expropriées dans les conditions légales, on peut considérer que la DUP ZAC Coteaux Beauclair ne génère pas d'inconvénient d'ordre social.

#### 7.2.6 Les intérêts environnementaux

Le projet de ZAC est compatible avec les documents d'urbanisme existants et ne porte pas atteinte à d'autres intérêts publics.

## 7.2.7 La Charte de l'environnement est elle respectée ?

### Rappel de la charte de l'environnement

Art. 1er. - Chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé.

Art. 2. - Toute personne a le devoir de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement.

Art. 3. - Toute personne doit, dans les conditions définies par la loi, prévenir les atteintes qu'elle est susceptible de porter à l'environnement ou, à défaut, en limiter les conséquences.

Art. 4. - Toute personne doit contribuer à la réparation des dommages qu'elle cause à l'environnement, dans les conditions définies par la loi.

Art. 5. - Lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du principe de précaution et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en œuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage.

Art. 6. - Les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. A cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social.

Art. 7. - Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement.

Art. 8. - L'éducation et la formation à l'environnement doivent contribuer à l'exercice des droits et devoirs définis par la présente Charte.

Art. 9. - La recherche et l'innovation doivent apporter leur concours à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement.

Art. 10. - La présente Charte inspire l'action européenne et internationale de la France.

La charte de l'environnement est rappelée ci-dessus.

A cet égard les articles qui méritent ici une attention particulière sont les articles 1 / 2 / 5 / 6.

- Compte tenu de la nature des terrains potentiellement pollués, **je recommande** de porter une attention particulière à chaque terrassement de bâtiment pour déterminer les zones polluées à traiter et une attention renforcée pour la construction des bâtiments de l'école et de la crèche.
- De même, **je recommande** de porter attention à la pollution automobile et de la restreindre dès que cela est possible (Végétalisation de la Terrasse Parking de Domus) ou à la pollution de l'air (Confinement de la Cour des matériaux du Magasins Leroy Merlin).
- Enfin compte tenu de la dénivelée des terrains et de son implantation il me semble que la pleine réussite du projet de ZAC repose sur une vraie connexion « fluide » avec les quartiers avoisinants.  
A cet effet **je recommande** de mettre en place des circulations douces vers les Jardins de la Boissière d'une part et Gare de Rosny Bois Perrier d'autre part.

### 7.3 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT LA DUP

Après une étude attentive, approfondie du dossier et un entretien avec Monsieur le Maire de Rosny sous Bois et avec le représentant du Maitre d'Ouvrage Délégué.

Après avoir été présent aux 4 permanences prévues qui ont donné lieu à des observations de la part du public.

Une fois l'enquête terminée, après avoir communiqué au Maitre d'Ouvrage Délégué, dans les 5 jours ayant suivis la fin de l'enquête, les observations recueillies et les questions complémentaires du commissaire enquêteur.

Après avoir reçu 17 jours après cette communication, un mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage Délégué :

#### **Sur la Forme de l'enquête**

Je Considère :

- Que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et autour du projet lui-même.
- Que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête.
- Que le dossier DUP soumis à l'enquête, était complet, et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur.
- Que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

#### **Sur le Fond de l'enquête :**

Je Considère :

- Que des interrogations légitimes et pertinentes ont été portées par le public
- Que le maitre d'ouvrage délégué a apporté des réponses satisfaisantes et amplement détaillées à ces interrogations et préoccupations du public.
- Les engagements pris par le maitre d'ouvrage délégué sur tous les points évoqués dans l'étude d'impact visant à compenser, réduire ou supprimer les effets temporaires ou permanents, sur l'environnement, l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique
- Que ce projet de ZAC Coteaux Beauclair est équilibré et cohérent en tout points.
- Qu'il y a bien pertinence et proportionnalité des enjeux pour la construction des 1300 logements, des 8000 m2 de locaux commerciaux, du groupe scolaire et de la crèche.
- Que ce projet dans son ensemble, revêt bien un caractère d'intérêt général.

**JE DONNE UN AVIS FAVORABLE à la DUP de la ZAC Coteaux Beauclair.**

Montreuil, le 21 Janvier 2018

Jean-Charles KOLSKY  
91 RUE ETIENNE MARCEL  
93100 MONTREUIL

Jean-Charles KOLSKY  
Commissaire Enquêteur

#### 7.4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE

Après une étude attentive, approfondie du dossier et un entretien avec Monsieur le Maire de Rosny sous Bois et avec le représentant du Maitre d'Ouvrage Délégué.

Après avoir été présent aux 4 permanences prévues qui ont donné lieu à des observations de la part du public.

Une fois l'enquête terminée, après avoir communiqué au Maitre d'Ouvrage Délégué, dans les 5 jours ayant suivis la fin de l'enquête, les observations recueillies et les questions complémentaires du commissaire enquêteur. Après avoir reçu 17 jours après cette communication, un mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage Délégué :

##### **Sur la Forme de l'enquête :**

Je Considère :

Que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et autour du projet lui-même.

Que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête.

Que le dossier d'enquête parcellaire soumis à enquête, était complet, et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur.

##### **Sur le Fond de l'enquête :**

Je Considère :

- Que les parcelles potentiellement concernées par les expropriations ont été sans exceptions clairement définies.
- Que les propriétaires isolés ou indivis de chacune de ces parcelles ont été clairement identifiés.
- Que préalablement à l'ouverture de l'enquête, chacun de ces propriétaires a été nommément et individuellement informé par un courrier recommandé AR adressé par le maitre d'ouvrage délégué.
- Que les limites du projet de ZAC Coteaux Beauclair présentent une superposition exacte avec les limites du parcellaire et par conséquent que chacune des parcelles considérées est bien totalement incluse dans les limites de la ZAC.
- L'engagement du maitre d'ouvrage délégué pour respecter les règlements en vigueur concernant le dédommagement des propriétaires expropriés.

**JE DONNE UN AVIS FAVORABLE** aux expropriations nécessitées pour la complète réalisation de ce programme

Montreuil, le 21 Janvier 2018

Jean-Charles KOLSKY  
BIEN ETIENNE MARCEL  
93108 MONTREUIL  
Jean-Charles KOLSKY