

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET ENQUETE PARCELLAIRE
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DU SECTEUR PAUL BERT DE LA ZAC
FRATERNITE SUR LA COMMUNE DE MONTREUIL.**

**Commune de
MONTREUIL**

Enquête publique du 8 décembre au 22 décembre 2017 inclus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Le commissaire enquêteur
Jean Luc COLIN**

Décembre 2017

SOMMAIRE

(Liste des annexes en page 4)

INTRODUCTION

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

I. PROCÉDURE DES ENQUÊTES

I.1. La place des enquêtes dans la procédure d'expropriation

I.2. Désignation du commissaire enquêteur et opérations préalables aux enquêtes

I.3. Les modalités d'organisation matérielle des enquêtes

a) Arrêté d'organisation des enquêtes

b) Modalités de réception des observations du public

I.4. Formalités de publicité

a) Publications dans les journaux habilités

b) Affichage

c) Modalités d'information propres à la procédure d'enquête parcellaire

I.5. Composition des dossiers d'enquête

a) Dossier de déclaration d'utilité publique

b) Dossier d'enquête parcellaire

c) Documents d'information du public

II. RENCONTRES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE ET DEROULEMENT DES ENQUETES

III. OBJETS DES ENQUÊTES

III.1. Données relatives à l'enquête d'utilité publique

III.2. Données relatives à l'enquête parcellaire

IV. PRÉSENTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

IV.1. Les observations verbales

IV.2. Les observations écrites

Registre d'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique et parcellaire

- 1) Résumé des observations
- 2) Réponses du maître d'ouvrage
- 3) Commentaires du commissaire enquêteur

SECONDE PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS RELATIVES A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION

I.L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION

I.1. L'opération présente t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

I.2 L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

TROISIÈME PARTIE : AVIS RELATIF À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE ET CONCLUSIONS

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Ordonnance du 19 octobre 2017 du président du Tribunal Administratif de Montreuil désignant le commissaire enquêteur,
- Annexe 2 : Arrêté du préfet N°2017-3124 du 24 octobre 2017 prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques,
- Annexe 3 : Extraits des journaux relatifs à la publicité légale,
- Annexe 4 : Affiche mise en place sur les panneaux d'affichage,
- Annexe 5 : Certificats d'affichage du maire de Montreuil
- Annexe 6 : Copies des notifications recommandées avec avis de réception envoyées aux propriétaires.
- Annexe 7 : Procès verbal des annotations et réponses afférentes.
- Annexe 8 : Dossier mis à l'enquête publique
- Annexe 9 : Dossier mis à l'enquête parcellaire
- Annexe 10 : Registre d'enquête D.U.P et parcellaire



**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET ENQUETE PARCELLAIRE NECESSAIRES
A L'AMENAGEMENT DU SECTEUR PAUL BERT DANS LE CADRE DE LA MISE EN
ŒUVRE DU PNRQAD DE LA ZAC FRATERNITE
A MONTREUIL**

**Commune de
MONTREUIL**

Enquête publique du 8 au 22 décembre 2017 inclus.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Le commissaire enquêteur
Jean Luc COLIN**

Décembre 2017

INTRODUCTION

L'article L.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. »

Le Conseil Communautaire d'Est Ensemble a décidé de confier à la Soreqa l'aménagement de la « ZAC Fraternité » à Montreuil. Un traité de concession en date du 31 mars 2014 désigne la Soreqa en tant qu'aménageur de la « ZAC Fraternité ».

Les droits de préemption et d'expropriation ont été délégués à la Soreqa.

<p style="text-align: center;">PREMIÈRE PARTIE</p> <p style="text-align: center;">RAPPORT D'ENQUÊTE</p>

I. PROCÉDURE DES ENQUÊTES

I.1. La place des enquêtes dans la procédure d'expropriation.

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, 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'identifier exactement leurs propriétaires.

En application de l'article R.131-14 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'expropriant 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. Le plan parcellaire est disponible et les propriétaires concernés ont été identifiés de sorte que cette procédure d'enquête conjointe a été adoptée par la préfecture à la demande de l'expropriant.

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 biens à exproprier.

1.2. Désignation du commissaire enquêteur et opérations préalables aux enquêtes

Par décision en date du 19 octobre 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil (voir **annexe 2**), j'ai été désigné comme commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration publique et à l'enquête parcellaire relative au projet d'acquisition par voie d'expropriation des propriétés ci-dessous :

- Des immeubles en copropriété divisés en 31 lots :
À savoir les lots 5, 23, 6, 7, 15, 29, 8, 24, 9, 14, 28, 10, 20, 16, 21, 17, 18, 19 ; référence cadastrale AY201
- Un bâtiment référence cadastrale AY202, AY67, AY68,
- Un immeuble en mono-propriété comprenant deux bâtiments référence cadastrale AY69

- Un immeuble divisé en 26 lots numérotés de 1 à 26 :
À savoir les lots 2, 15, 3, 21, 4, 20, 5, 23, 7, 19, 8, 18, 11, 14, 24 ; référence cadastrale AY79
- Une mono propriété référence cadastrale AY 59.

I.3. Les modalités d'organisation matérielle des enquêtes.

a) Arrêté d'organisation des enquêtes :

Suite à la sollicitation par la Soreqa du préfet de la Seine-Saint-Denis relative à l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire par un courrier en date du 26 octobre 2015 ; le préfet de la Seine-Saint-Denis a demandé par courrier du 16 octobre 2017 la désignation d'un commissaire enquêteur au président du tribunal administratif de Montreuil.

(Annexe 1 : Ordonnance du 19 octobre 2017 du président du Tribunal Administratif de Montreuil désignant le commissaire enquêteur)

b) Modalités de réception des observations du public :

Les enquêtes conjointes se sont déroulées du vendredi 8 décembre 2017 au vendredi 22 décembre inclus, le siège de l'enquête étant fixé en Mairie de Montreuil (Place Jean Jaurès 93100 Montreuil). La durée des enquêtes est donc conforme au minimum fixé par les textes qui est de 15 jours.

Les deux dossiers et le registre d'enquête de déclaration d'utilité publique et parcellaire est mis à la disposition du public en Mairie dans un local près de l'accueil ; il y a possibilité d'accéder aux dossiers d'enquête ainsi qu'au registre électronique sécurisé qui n'a pas reçu d'observation du public.

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours de trois permanences qui ont eu lieu dans une salle au RDC près de l'accueil aux jours et heures suivants :

Date	Jour	Lieu	Heures	Evénement
8 décembre 2017	vendredi	Mairie de Montreuil	9h00 à 12h00	RAS
16 décembre 2017	Samedi	Mairie de Montreuil	9h00 à 12h00	RAS
22 décembre 2017	vendredi	Mairie de Montreuil	14h00 à 17h00	RAS

I.4. Formalités de publicité

a) Publications dans les journaux habilités :

Un avis au public reprenant les indications contenues dans l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2017 a été publié et diffusés dans le département 8 jours au moins avant le début de l'enquête, prévu le 8 décembre 2017, et rappelé dans les 8 jours après le début de celle-ci.

J'ai obtenu de la part de la Soreqa en charge des parutions, la copie des parutions que je joins en **Annexe 3**.

b) Affichage

Une affiche (**Annexe 4**) portant les indications contenues dans l'arrêté préfectoral à la connaissance du public a été apposée préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci en mairie et sur les panneaux municipaux d'affichage administratif disséminés sur le territoire de la commune et à proximité des immeubles concernés par les enquêtes.

J'ai personnellement vérifié l'existence et la constance de l'affichage mis en place sur certains panneaux administratifs, en particulier le 16 décembre 2017 après la deuxième permanence.

Un certificat d'affichage établissant que les avis avaient bien été apposés en mairie et sur les panneaux administratifs, du 29 décembre 2017, conformément aux articles R.112-14 et R.131-5 du code de l'expropriation m'a été communiqué (**Annexe 7**)

Une communication est passée sur le site Internet de la ville de Montreuil.

c) Modalités d'informations propres à la procédure d'enquête parcellaire :

Conformément aux dispositions de l'article R.131-6 du code de l'expropriation, une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie de Montreuil devait être effectuée aux propriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception pour permettre de présenter leurs observations dans le délai de l'enquête.

Cette formalité a bien été accomplie à partir des lettres recommandées avec avis de réception envoyées aux propriétaires :

Les propriétaires auxquels la notification est faite sont en effet tenus, en application de l'article R.131-7 du code de l'expropriation, de fournir à l'expropriant toutes indications relatives à leur identité ou, à défaut, à l'identité des propriétaires actuels.

En conclusion sur ce point, je peux attester que les formalités légales de publicité ont été correctement respectées. Voire en **Annexe 6** les notifications envoyées aux copropriétaires. Une fiche récapitulative à jour à la clôture de l'enquête classée par propriétaire figure aussi au dossier en annexe 6.

I.5. Composition des dossiers d'enquête.

Le dossier soumis à enquête comprenait deux dossiers propres à chacune des enquêtes organisées.

a) Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique : (Annexe 8)

Il est composé en application des dispositions de l'article R.112-4 du code de l'expropriation (D.U.P. demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages), de :

- ✓ une notice explicative qui expose le bien fondé de l'utilité publique
- ✓ un plan de situation ZAC Fraternité Secteur Paul Bert.
- ✓ un plan périmétral ZAC Fraternité Secteur Paul Bert.
- ✓ Un plan général des travaux, plan de masse de l'état projeté ZAC Fraternité Secteur Paul Bert.
- ✓ un rappel des procédures régissant l'expropriation :
Il n'y avait pas lieu à priori de joindre une étude ou une notice d'impact, voire l'article R112-6 du code de l'environnement.
- ✓ Une estimation sommaire des dépenses figurait au dossier, décomposée comme suit :

Dépenses :

Acquisition foncières :	9 160 000€
Total des travaux équipements:	18 991 440€
Total	28 151 440€

Recettes:	7 236 060€
-----------	------------

b) Le dossier d'enquête parcellaire était composé dans le respect des dispositions de l'article R.11-9 du code de l'expropriation, (Annexe 9)

Soit :

- ✓ Un tableau de cessibilité
- ✓ Un plan parcellaire ZAC Fraternité Secteur Paul Bert.
- ✓ Un positionnement vis-à-vis du périmètre des 500mètres de l'ancienne porcelainière Samson.

c) Les documents suivants avaient été joints au dossier d'enquête pour une meilleure information du public :

- ✓ une copie de la décision du Président du Tribunal Administratif de Montreuil de désignation d'un commissaire enquêteur ;
- ✓ une copie de l'arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête ;

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, j'ai paraphé les registres destinés à recueillir les observations de la population, ainsi que l'intégralité des pièces du dossier mis à la disposition du public.

II. RENCONTRES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE ET DEROULEMENT DES ENQUETES

Avant l'enquête : le jeudi 7 décembre 2017 j'ai pu visiter avec les responsables de la Soreqa et les représentants de la ville de Montreuil les lieux et à cette occasion j'ai pu mesurer les impacts du projet de réhabilitation et de transformation de l'îlot Paul Bert qui m'ont été commentés.

Au préalable j'avais reçu à mon domicile les dossiers complets des deux enquêtes.

Pendant l'enquête :

J'ai rencontré une responsable de la Soreqa lors de la dernière permanence en mairie pour faire un premier état des lieux des enquêtes en cours.

A l'issue de l'enquête : les formalités suivantes, prévues par les textes ont été effectuées :

En premier lieu, en application de l'article L.123-9 du code de l'environnement :

« Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Il reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique.

Il peut recevoir tous documents, visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après information préalable des propriétaires et des occupants par les

soins de l'autorité compétente, entendre toutes personnes dont il juge l'audition utile et convoquer le maître d'ouvrage ou ses représentants ainsi que les autorités administratives intéressées. »,

J'ai transmis aux responsables de la Soreqa un PV de relevé d'annotation du publique pour éléments de réponse ; (**Annexe 7**)

En second lieu, conformément aux dispositions de l'article R.11-13 du code de l'expropriation, j'ai clos et signé le 22 décembre 2017 le registre d'enquête. J'ai alors rédigé le présent rapport et les conclusions qui suivent.

III.OBJETS DES ENQUÊTES

III.1. Données relatives à l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique.

Le contexte de l'intervention:

Le traité de concession entre la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et la Soreqa

La convention PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) qui a été signée conjointement avec la ville de Bagnolet pour agir pour la résorption de l'habitat insalubre aux abords de la rue de Paris.

Les objectifs de la « ZAC Fraternité » à Montreuil :

En cohérence avec ceux du PNRQAD consistent à mettre en œuvre un programme qui vise à traiter l'habitat dégradé, et à réaliser une offre diversifiée de logements, la rénovation et l'implantation de nouveaux équipements publiques, la mise en valeur du paysage, du patrimoine et du tissu culturel caractéristique du quartier tout en garantissant une mixité des fonctions et de l'offre commerciale.

Au sein de la « ZAC Fraternité » à Montreuil le traité de concession a retenu 7 îlots dont fait partie l'îlot Paul Bert pour une surface cadastrale de 5017m² composée de 12 parcelles concernées par le projet de déclaration publique.

3 parcelles appartiennent déjà à la Soreqa : 2 rue Paul Bert, 26-26 bis rue Paul Bert et 236 rue de Paris

7 sont occupées par des momo-propriétés privées : 238 rue de Paris, 6 rue Paul Bert, 6bis rue Paul Bert, 8 rue Paul Bert, 207 rue Etienne Marcel et 209 rue Etienne Marcel.

2 sont occupées par des copropriétés : 4 rue Paul Bert et 14 rue Paul Bert.

Les caractéristiques principales des ouvrages :

L'aménagement du secteur Paul Bert est composé de 4 sous-secteurs constituant pour chacun un lot.

Lot A : Logement sociaux et libres, activités commerciales et tertiaires en RDC, activités artisanales au sein de deux halles réhabilitées. (6037m²)

47 logements libres

22 logements sociaux

Artisanat et activités tertiaires

Commerces

Lot B : Logements libres, commerces en RDC sur la rue Paul Bert. (2430m²)

32 Logements libres

Commerces

Lot C : 1 bâtiment réhabilité (14 rue Paul Bert) en logements libres et des activités tertiaires. (407m²)

4 Logements libres

Activités tertiaires

Lot D : Logements sociaux et activités en RDC à l'angle des rues Paul Bert et Etienne Marcel. (534m²)

5 logements sociaux

Activités tertiaires

III.2. Données relatives à l'enquête parcellaire

Le tableau de cessibilité aux adresses suivantes

238 rue de Paris 93100 Montreuil (mono propriété)

4 rue Paul Bert 93100 Montreuil (copropriété)

6-6bis-8 rue Paul Bert 93100 Montreuil (mono propriété)

10 rue Paul Bert 93100 Montreuil (mono propriété)

14 rue Paul Bert 93100 Montreuil (copropriété)

La désignation des propriétaires par référence cadastrale avec la surface afférente à chacun.

Les références cadastrales concernées sont :

AY202, AY67, AY68, AY79, AY69, AY201 et AY59.

Le plan parcellaire positionne chacune des parcelles sur l'îlot Paul Bert qui est situé au confluent des rues de Paris, Paul Bert et Etienne Marcel.

IV. PRÉSENTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

IV.1 Les observations orales

Les personnes qui sont venues aux permanences n'ont pas fait d'observations orales complémentaires à leurs écrits.

Pour information complémentaire un habitant a fait savoir qu'il serait bon de préserver et de valoriser un ancien studio d'enregistrement fréquenté par des musiciens célèbres au cœur de la ZAC Fraternité Il va faire part directement à l'adjoint à l'urbanisme de sa recommandation.

IV.2. Les observations écrites

Les personnes venues consulter le dossier pendant les permanences du commissaire enquêteur ont consigné leurs observations sur le registre.

Registre relatif aux enquêtes: (Annexe10)

3 observations figurent au registre

L'observation n°1 du samedi 16/12/2017 de Mr GRADOS

Favorable au projet : des points d'attention sont signalés

Qualité architecturale/ médiocrité du Bas-Montreuil

Diversifier le commerce local en fonction des attentes des populations nouvelles prévues.

Veiller à bien dimensionner les nouveaux espaces de stationnement dans un contexte déjà saturé.

S'assurer d'un développement significatif des espaces verts (de respiration).

Annoncer l'échéancier des opérations.

L'observation n°2 du samedi 16/12/2017 de Mr SORENDO

Cette observation reprend certaines des préoccupations de Mr Grados

Il met l'accent sur les équipements publics, surtout scolaires ainsi que les aires de jeux qui devront tenir compte des nouvelles populations résidentes.

Il revient sur les impacts liés aux stationnements et à la circulation de façon plus globale dans le quartier.

La maîtrise de la densification est aussi notée : cohérence avec l'îlot d'Alembert et le secteur Berthelot ...

L'observation n°3 du vendredi 22/12/2017 de Mr BOUET

Cette observation est celle d'un propriétaire, elle s'adresse à l'enquête parcellaire en tant que telle.

Mr BOUET est propriétaire des lots 5 et 23 ; référence cadastrale AY79 14 rue Paul Bert

Il est directement concerné par la procédure d'expropriation. Il a refusé la proposition qui lui a été faite, et demande un écrit de la Soreqa relatif à la contre proposition qu'il a fait.

Lui.

J'ai envoyé le 23 décembre 2017 à La Soreqa un procès verbal de relevé des 3 annotations en demandant des éléments de réponse, qui m'ont été transmis.

Ces documents figurent en **Annexe 7**.

3) Commentaires du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend bonne note des réponses apportées par le maître d'ouvrage au procès verbal de relevé des 3 annotations mentionnées sur le registre d'enquête et qui paraissent satisfaisantes eu égard au contexte de l'enquête qui concerne un des 7 ilots de la ZAC Fraternité : l'ilot Paul Bert.

3.1 A la question relative à la prise en compte du stationnement globalement pour la ZAC Fraternité ; il est rappelé que pour chaque opération dont l'ilot Paul Bert les règles du PLU seront respectées, soit :

Pour les logements : 23m² dédiés au stationnement pour 130m² de SDP créés

Pour le commerce, le bureau, et les locaux d'activités : 23 m² dédiés au stationnement pour 390m² de SDP créés.

Pour le logement social : pas d'obligation.

Pour le secteur Paul Bert 44 places de stationnement seront créés.

3.2 A la question relative à la place des espaces verts, des voies naturelles.

Un jardin public de 1500m² en cœur d'ilot sera créé dans le secteur d'Alembert, et aura deux accès ; un via la rue Paul Bert et un via la rue Marceau et le parc des Guilands.

Un mail vert piéton sera créé le long de la rue Marcel Dufriche, en continuité de l'axe végétal Nord-Sud du Bas-Montreuil, entre la rue Marceau et le parc des Guilands.

Des continuités végétales seront aussi créées sur tous les axes requalifiés (Etienne Marcel, Paul Bert, Catherine Puig).

3.3 A la question relative aux équipements publics nécessaire au développement de la ZAC Fraternité :

Au regard du nombre de logements créés, les besoins en équipements scolaires ont été évalué à 8 classes qui seront intégrées au sein du nouveau groupe scolaire en construction rue Marceau. Une école maternelle est aussi prévue. Un équipement sportif est aussi programmé au niveau de la ZAC Fraternité.

3.4 A la question relative aux typologies de commerce qui seront implantées en veillant à ne pas reproduire les schémas existants tout en garantissant de la diversité.

Le PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) s'applique au sein de la ZAC Fraternité. Il prévoit comme axe fort de restructurer, revitaliser le tissu commercial en ciblant en particulier la rue de Paris. L'objectif étant d'apporter une diversité commerciale afin de répondre aux besoins courants et quotidiens des nouveaux habitants de la ZAC Fraternité.

Par ailleurs :

En ce qui concerne l'observation de Mr BOUET en tant que propriétaire, il intervient plus sur la forme, tout en maintenant son désaccord sur les aspects financiers. A ce titre la Soreqa s'est engagée à faire une réponse écrite à la contre proposition financière de Mr BOUET.

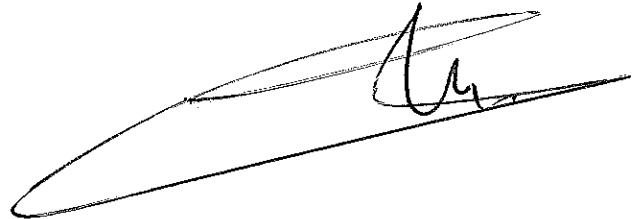
En fait aucune autre observation émanant d'un des propriétaires ou détenteur de droits réels concernant les parcelles à exproprier n'a été portée à la connaissance du commissaire enquêteur par l'une des voies citées ci-dessus pendant la durée de l'enquête.

Les deux autres observations de riverains qui ont amenées les quatre questions du procès verbal ; sont des recommandations, ou des interrogations sur les thématiques indiscutables dans le cadre du développement d'une Zone d'Activité ; elles sont toutes prises en compte globalement au niveau de la ZAC Fraternité dans le cadre du PLU et du PNRQAD.

Les rédacteurs de ces deux observations ont bien précisé qu'ils étaient tout à fait favorables à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

Fait à Vaujours, le 21 janvier 2018

Jean Luc Colin
Commissaire enquêteur

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping loops and a long horizontal stroke at the end.

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET ENQUETE PARCELLAIRE
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DU SECTEUR PAUL BERT DE LA ZAC
FRATERNITE SUR LA COMMUNE DE MONTREUIL.
Commune de Montreuil**

**SECONDE PARTIE
AVIS ET CONCLUSIONS RELATIVES
A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE DE L'OPERATION**

I. L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

I.1. L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

La visite des lieux effectuée avec le maître d'ouvrage confirme sans ambiguïté possible l'intérêt public de requalification de l'îlot Paul Bert dans un quartier ancien et dégradé.

I.2. L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

L'expropriation indispensable au projet doit venir compléter les acquisitions déjà menées à l'amiable. Une observation d'un propriétaire plus sur la forme ; (tout en confirmant le désaccord sur le montant proposé).

En synthèse (Bilan):

Les aspects positifs relatifs à l'aménagement du secteur Paul Bert au sein de la ZAC Fraternité dans le cadre du PNRQAD.

Sécuriser le secteur étant donné l'état de dégradation de nombreuses habitations.
Redonner au quartier une habitation digne, traiter définitivement les questions d'insalubrité.

Redynamiser les lieux en développant le commerce de proximité en garantissant une diversité de l'offre pour les habitants.

Développer les équipements publics scolaires, sportifs

Améliorer les aspects environnementaux ; espaces vert, voies arborées.

Mixer l'habitation sociale et privée en y intégrant des zones d'activités bureau et artisanat.

Les aspects négatifs relatifs à l'aménagement du secteur Paul Bert au sein de la ZAC Fraternité dans le cadre du PNRQAD.

Les coûts importants des aménagements pour la collectivité.

Les désaccords des propriétaires qui n'ont pas acceptés le traitement à l'amiable.

Le risque lié à l'augmentation du trafic dans la ZAC bien qu'il semble pris en compte.

II. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compte tenu de l'ensemble des considérations qui précèdent, je donne un AVIS FAVORABLE, à la déclaration d'utilité publique relative à l'aménagement du secteur Paul Bert de la ZAC Fraternité de la commune de Montreuil.

Les différentes thématiques évoquées par deux annotations : parking, circulation, équipements collectifs et scolaires, espace verts et de détente, diversification et adaptation des commerces, maîtrise de la densification sont à prendre en considération de façon globale au niveau des projets de la ZAC Fraternité de Montreuil.

Fait à Vaujours le 21 janvier 2018



Jean Luc COLIN
Commissaire enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET ENQUETE PARCELLAIRE
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DU SECTEUR PAUL BERT DE LA ZAC
FRATERNITE SUR LA COMMUNE DE MONTREUIL.
Commune de Montreuil

TROISIEME PARTIE
AVIS RELATIF
A L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet qui est déclaré d'utilité publique et d'identifier avec précision leurs propriétaires.

Aucune observation n'a donc été exprimée à l'encontre de ces éléments au cours de l'enquête en ce qui concerne l'identification des propriétaires. La visite sur place que j'ai effectuée le 7 décembre 2017 ne permet pas de conclure à une erreur sur la consistance des biens visés par la procédure. .

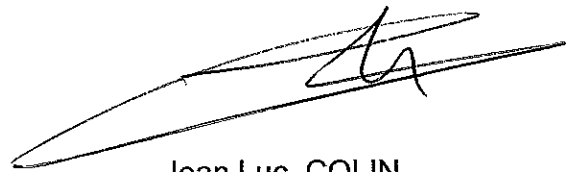
S'agissant de l'identification précise des propriétaires, ceux-ci sont identifiés, un seul s'est manifesté lors de la dernière permanence.

En conséquence et compte tenu des considérations qui précèdent,

Vu l'article R.131-9 du code de l'expropriation,

Je donne un AVIS FAVORABLE au contenu du dossier soumis à enquête parcellaire relative à l'aménagement du secteur Paul Bert de la ZAC Fraternité sur la commune de Montreuil.

Fait à Vaujors, le 21 janvier 2018



Jean Luc COLIN
Commissaire enquêteur

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Ordonnance du 19 octobre 2017 du président du Tribunal Administratif de Montreuil désignant le commissaire enquêteur,
- Annexe 2 : Arrêté du préfet N°2017-3124 du 24 octobre 2017 prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques,
- Annexe 3 : Extraits des journaux relatifs à la publicité légale,
- Annexe 4 : Affiche mise en place sur les panneaux d'affichage,
- Annexe 5 : Certificats d'affichage du maire de Montreuil
- Annexe 6 : Copies des notifications recommandées avec avis de réception envoyées aux propriétaires.
- Annexe 7 : Procès verbal des annotations et réponses afférentes.
- Annexe 8 : Dossier mis à l'enquête publique
- Annexe 9 : Dossier mis à l'enquête parcellaire
- Annexe 10 : Registre d'enquête D.U.P et parcellaire

