

# VILLE DE PANTIN

## Projet de réaménagement de l'Ilot Sainte-Marguerite



**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

### RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Lieu d'enquête :	Pantin
Objet :	Enquête publique unique regroupant une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et une enquête parcellaire
Arrêté Préfectoral :	N° 2015/2021 du 10 août 2015
Date de déroulement de l'enquête :	Du lundi 21 septembre 2015 au mercredi 21 octobre 2015
Autorité compétente :	La Préfecture de Seine-Saint-Denis représentée par Monsieur le Préfet
Commissaire-enquêteur :	Francis VITEL
Décision de désignation :	Du 15 juin 2015 du Tribunal Administratif de Montreuil

# SOMMAIRE

I.	Généralités concernant l'objet de l'enquête .....	Page 3
II.	Organisation et déroulement de l'enquête .....	Page 3
	II - 1. Organisation de l'enquête .....	Page 3
	II - 2. Déroulement de l'enquête .....	Page 4
III.	Examen des observations recueillies .....	Page 4
	III - 1. Observations recueillies .....	Page 4
	III - 2. Examen des observations .....	Page 5
	III - 2.1. Procédure .....	Page 5
	III - 2.2. Analyse des observations .....	Page 5
IV.	Conclusions et avis motivé du Commissaire-Enquêteur .....	Page 9
V.	Annexes .....	Page 12

## I. Généralités concernant l'objet de l'enquête

Une demande d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été présentée conjointement à une demande d'enquête parcellaire par la Ville de Pantin auprès de la préfecture de Seine-Saint-Denis.

Cette démarche découle de la décision de la Ville de Pantin, dans le cadre de sa politique de l'habitat et de développement des actions d'aménagement, de rénover l'îlot Sainte-Marguerite, concrétisée par une délibération du conseil municipal unanime du 19 décembre 2013.

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et le dossier d'enquête parcellaire ont été déposés à la préfecture le 16 octobre 2014. Suite à une remarque des services préfectoraux concernant des rectifications sur le sommaire du dossier de DUP et des précisions concernant les propriétaires de parcelles pour l'autre enquête, une demande modifiée a été déposée le 29 mai 2015.

Par ailleurs, pour mener à bien cette réalisation, la Ville a sollicité dans un premier temps les services de DELTAVILLE et de la SCE pour préparer le dossier puis de la SEGAT pour la réalisation du projet et plus particulièrement de contacter les propriétaires concernés par le projet.

Enfin dans le respect des textes en vigueur, la Ville a :

- consulté l'autorité environnementale en l'occurrence la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France (DRIEE) qui par une note d'information du 17 janvier 2014 indique l'absence d'observation de sa part,
- sollicité l'unité territoriale de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement de la Seine-Saint-Denis laquelle, par une lettre du 26 février 2015, émet un avis favorable au projet,
- établi une estimation sommaire des dépenses pour un montant de 14.877.687 euros TTC.

## II. Organisation et déroulement de l'enquête

### II - 1. Organisation de l'enquête

Après avoir été désigné par décision du 16 juin 2015 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil, j'ai d'abord pris contact avec les services de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en vue de prendre connaissance du dossier d'enquête et d'examiner avec eux les modalités pratiques d'organisation de l'enquête.

J'ai ensuite pris contact avec les services de la Ville de Pantin pour confirmer ces modalités par une rencontre dans leurs locaux le 8 septembre 2015.

Puis, accompagné par les mêmes services, je me suis rendu sur place le 18 septembre 2015.

## **II - 2. Déroulement de l'enquête**

L'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête est du 10 août 2015. Il prévoit le déroulement de l'enquête du lundi 21 septembre 2015 au mercredi 21 octobre 2015, le dossier étant mis à la disposition du public pendant cette période.

La publication officielle a été réalisée par la publication d'une première annonce de l'enquête dans le journal « Le Parisien 93 » du mercredi 2 septembre 2015 et de l'« Echo d'Ile de France » du vendredi 4 septembre 2015, puis d'une deuxième annonce dans les mêmes journaux le mardi 22 septembre 2015 pour « Le Parisien 93 » et le vendredi 25 septembre 2015 pour l'« Echo d'Ile de France ».

De plus, l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête a été affiché dès le 7 septembre 2015 jusqu'à la fin de l'enquête sur les panneaux administratifs de la Mairie ainsi que sur le site de l'Îlot Sainte-Marguerite.

Je me suis tenu à la disposition du public au centre administratif de la Ville de Pantin aux jours suivants :

- Le lundi 21 septembre 2015 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2015 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 15 octobre 2015 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 21 octobre 2015 de 14h30 à 17h30.

Enfin, j'ai coté et paraphé, puis ouvert le registre d'enquête que j'ai clos le 21 octobre 2015.

## **III. Examen des observations recueillies**

### **III - 1. Observations recueillies**

En tout premier lieu, il convient de citer les explications et argumentations développées par la Ville lors de la réunion avec les services de la Ville le 8 septembre 2015 ainsi que lors de la visite sur place le 18 septembre 2015 et que l'on retrouve dans le dossier de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et dans le dossier de l'enquête parcellaire.

Pendant mes permanences, seul Monsieur COLETTA Angelo est venu le 21 octobre 2015.

### **III - 2. Examen des observations**

#### **III - 2.1. Procédure**

Aucune remarque n'a été formulée sur la procédure.

De plus, j'ai vérifié moi-même l'exactitude de la parution des annonces dans la presse, ainsi que l'affichage en Mairie et sur le site de l'Ilot Sainte-Marguerite.

Par ailleurs, un certificat d'affichage m'a été remis.

Je considère donc que la tenue de mes permanences au centre administratif, comme de la possibilité pour le public de s'exprimer, ont été suffisantes.

#### **III - 2.2. Analyse des observations**

##### **A) Sur la Déclaration d'Utilité Publique**

Le dossier préparé par le SEGAT, au nom de la Ville de Pantin, pour présenter la demande de Déclaration d'Utilité Publique afin d'acquérir par voie amiable ou par expropriation les lots décrits dans l'enquête parcellaire conjointe, en détaille très précisément les motivations.

Il s'agit dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier des Quatre Chemins, entamé depuis de nombreuses années, de procéder à la requalification des îlots anciens dégradés, au travers d'un Projet de Renouvellement Urbain (PRU).

L'îlot Sainte-Marguerite entre dans le cadre de cette action. Cette opération consiste à démolir des habitats indignes et de créer, sur l'emprise libérée, des logements sociaux ainsi qu'un petit square.

Cela permettra une reconquête de l'habitat pour :

- favoriser la mixité sociale,
- renforcer le dynamisme économique du quartier,
- améliorer le cadre de vie dans le quartier des Quatre Chemins,
- porter une attention particulière aux enjeux de développement durable.

Si le public ne s'est pas exprimé lors de l'enquête, il convient de préciser que ce projet est ancien et attendu par la population locale.

De plus, de nombreuses acquisitions amiables ont déjà été réalisées permettant la démolition dans l'îlot, de 6 immeubles.

La DUP et l'expropriation constituent donc l'étape ultime d'un processus engagé de longue date n'ayant pas à ce jour rencontré d'opposition majeure.

Par ailleurs, lors de ma visite sur place le 18 septembre 2015, j'ai constaté que la rue BERTHIER à Pantin qui borde l'îlot Sainte-Marguerite est reliée à la rue FORCEVAL dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, par un très large passage piéton sous le boulevard de la République.

Ce passage de grande taille donne l'apparence d'être à l'abandon. En lien avec la Ville de Paris, il conviendrait d'envisager sa remise en état afin de réaliser une continuité avec la rénovation de l'îlot Sainte-Marguerite.

## B) Sur l'enquête parcellaire

Au sein du périmètre de la DUP et après transaction amiable de certaines parcelles, il ne reste que 5 parcelles soumises à l'enquête.

L'ensemble des propriétaires ou ayants-droit ont été appelés à plusieurs reprises et ont reçu une lettre recommandée avec accusé de réception.

La lettre type ainsi que le tableau des notifications m'ont été remis.

Seul Monsieur COLETTA Angelo habitant au Blanc-Mesnil est venu lors de la permanence du jeudi 21 octobre 2015 sans écrire sur le registre. Il est concerné par un bien, sis 10 rue Sainte-Marguerite, acheté par ses parents avant le décès de son père Vincenzo en 1967.

Il m'a déclaré que suite à la prise en charge de sa mère Amélia, en maison médicalisée par le département de Seine-Saint-Denis, le bien avait été hypothéqué au profit du département.

De plus, suite au décès de sa mère Amélia en 2013, il a renoncé à la succession de sa mère le 17 novembre 2014 et me montre le document du Tribunal de Grande Instance (TGI) de Bobigny qui en fait foi.

Il m'indique aussi qu'il avait un frère et deux sœurs aujourd'hui décédés, mais que ses neveux et nièces vivent encore à ce jour.

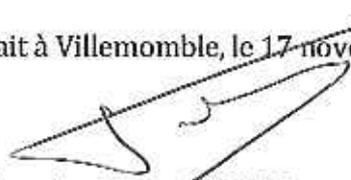
Il apparaît alors qu'il n'est pas concerné par la succession de sa mère Amélia mais peut-être par celle de son père Vincenzo.

Dans son mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse, la Ville de Pantin m'a indiqué que suite à sa demande le TGI de Bobigny avait désigné le 17 avril 2014 le cabinet BRIGNIER pour représenter l'ensemble des héritiers de Madame COLETTA Amélia, mais non l'ensemble des héritiers de Monsieur COLETTA Vincenzo.

La Ville de Pantin dans ce même mémoire en réponse, me confirme qu'elle demandera au TGI de Bobigny de procéder à une extension de la mission du Cabinet BRIGNIER.

Il apparaît donc à l'examen des observations recueillies que la demande de Déclaration d'Utilité Publique correspond au souhait de la Ville de Pantin de rénover l'îlot Sainte-Marguerite dans le cadre d'un Plan de Rénovation Urbaine du quartier des Quatre Chemins au bénéfice de ses habitants et que sans opposition à cette demande de DUP, ni à l'enquête parcellaire, ces deux demandes sont tout à fait justifiées.

Fait à Villemomble, le 17 novembre 2015



Monsieur Francis VITEL,  
Commissaire-enquêteur.