

DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES PRÉALABLES A LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE
EN VUE DES ACQUISITIONS ET TRAVAUX PRÉVUS
POUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZAC DES DOCKS
SUR LA COMMUNE DE SAINT-OUEN,
PRÉSENTÉE PAR LA SOCIÉTÉ SEQUANO AMÉNAGEMENT**

II – ENQUÊTE PARCELLAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le 16 septembre 2010

1 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

1 – 1 - Décision

La réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC des Docks, telle que décrite dans le dossier de réalisation - approuvé aux termes de la délibération n°DL/10/7-1 du Conseil municipal du 25 janvier 2010 - nécessite de recourir à la procédure d'expropriation, pour conférer à l'aménageur la maîtrise foncière des parcelles nécessaires.

1 – 2 - Objet de l'enquête

L'ouverture conjointe d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions et travaux prévus en vue de la réalisation de la ZAC des Docks, valant enquête au titre de la Loi Bouchardeau et d'une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC des Docks, en vue de l'identification des propriétaires réels, éventuels ayants droit ou titulaires de droits réels est requise à la demande de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis.

Il est en outre demandé à Monsieur le Préfet que l'arrêté préfectoral emportant déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité qui s'ensuivra soient prononcés au bénéfice de la Société Sequano Aménagement.

1 – 3 - Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique se présente sous la forme d'un classeur comportant deux documents eux-mêmes sous chemise:

1 – 3 – 1 – Plan parcellaire

1 – 3 – 2 – État parcellaire

Ce document regroupe les 53 numéros au plan.

1 – 4 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 07 mai 2010, et sur demande du Préfet de la Seine Saint-Denis enregistrée le 06 mai 2010, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montreuil a désigné Mr Didier Berthelot en qualité de Commissaire Enquêteur.

1 – 5 - Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

Les enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire – Acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des terrains nécessaires et travaux prévus pour la réalisation de la Zone d'aménagement Concerté (ZAC) des Docks sur la communes de Saint-Ouen du projet, ont été ouvertes par arrêté préfectoral signé le 12 mai 2010 par monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, en application des codes de l'environnement, de l'urbanisme, général des collectivités territoriales, de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de la voirie routière, de la construction et de l'habitat.

1 – 6 - Opération d'ouverture et de clôture d'enquêtes

Les feuillets non mobiles des registres d'enquête ont tous été cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur préalablement à l'ouverture de l'enquête. Il a été procédé de même façon pour le registre complémentaire. Le dossier (et toutes ses pièces) est resté intégralement à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs, du 15 juin au 16 juillet 2010 inclus

Les lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ;
Le jeudi : de 13h30 à 18h00 ;
Le samedi : de 08h30 à 12h00.

A l'issue de l'enquête, les registres déposés ont été clos et signés par le maire de la commune de Saint-Ouen. Je les ai également contresignés.

1 – 7 - Permanences

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2010, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Ouen dans les conditions suivantes:

Le mardi 15 juin 2010 de 09h00 à 12h00, jour de l'ouverture des enquêtes.
Le samedi 26 juin 2010 de 09h00 à 12h00, le jeudi 8 juillet 2008 de 15h00 à 18h00, et le vendredi 16 juillet 2010 de 14h00 à 17h00, jour de clôture des enquêtes

1 – 8 - Participation du commissaire enquêteur (visites, réunions)

Le commissaire enquêteur, à sa demande, a pu rencontrer le 4 juin 2010 Monsieur Paul Planque, premier Maire adjoint en charge de l'urbanisme pour s'entendre expliquer de vive voix l'objet de cette ZAC et les attentes liées à sa réalisation. Aucune question n'a été éludée. Une visite du site s'en est ensuivie. Elle a permis la rencontre de quelques acteurs de la ZAC et de vérifier le bon affichage sur site. A ma demande également s'est tenue une autre réunion avec les services de la Ville (services Fonciers et de l'Urbanisme notamment) impliqués dans le projet et l'aménageur SEQUANO, dans le courant de l'enquête, le 25 juin 2010, pour regarder les premières contributions du public et y poser quelques questions. Là encore, l'ensemble des réponses apportées a été satisfaisant.

1 – 9 - Information du public

La publicité de l'enquête a été effectuée par la publication d'un avis dans les journaux suivants : Des fac-similés sont joints en annexe.

- L'Humanité des 28.05.2010 et 16.06.2010
- Le Parisien des 27.05.2010 et 15.06.2010

Des avis d'enquête ont été répétés à de multiples reprises dans le journal de Saint-Ouen (10 juin, 24 juin, ...) Un affichage complémentaire, très lisible et compréhensible a été réalisé pour être mis en place dans la commune, maison des projets, ... et dans des gares SNCF ou RER voisines. Des personnes sont venues pour avoir remarqué ces dernières. Il est mis en annexe également. Par ailleurs des avis d'enquête ont été publiés à la Préfecture de Seine-Saint-Denis et dans la Mairie de Saint Ouen aux tableaux officiels.

Parallèlement à ces moyens traditionnels d'information, la « publicité » était assurée sur le site de la Ville durant toute la période d'enquête.

2 - JUSTIFICATION DU PROJET

Se référer au rapport n° 1 sur l'utilité publique de l'opération. On rappellera ici le planning de l'opération qui peut se découper en trois phases - liées aux opérations extérieures :

2o1o - 2o13 : Mise en chantier d'un bon quart de l'opération. ¼ des logements et commerces 1/6 des bureaux.

2o14 - 2o19 : Réalisation supplémentaire de la moitié des programmes.

2o2o - 2o25 : Réalisation du dernier quart et fin de programme.

3 - OBSERVATIONS RECUEILLIES

L'enquête s'est déroulée dans les délais impartis sans incident particulier ou notable du mardi 15 juin 2o1o au samedi 16 juillet 2o1o inclus. Les quatre permanences se sont toutes déroulées sereinement. Les agents de la Mairie étaient à disposition en cas de besoin pour préciser en cas de besoin les informations du dossier

Les locaux mis à disposition étaient relativement bien adaptés. Un groupe important d'habitants, tous sympathiques, du 1o à 32 boulevard Victor Hugo s'est présenté une autre fois, nécessitant une salle plus importante. Elle a été immédiatement mise à disposition par la mairie.

On relève ainsi dans les dossiers d'enquête les observations qui sont résumées dans un tableau reproduit ici : Ce tableau réunit les registres concernés des deux enquêtes conjointes, car il a pu être inscrit dans un registre des remarques concernant l'autre registre. Il en sera fait de même dans le rapport de l'Enquête parcellaire. Le tableau comporte deux couleurs, relatives à chaque enquête.

Peut être que des particuliers ou associations seront déçus de ne pas retrouver dans ce rapport l'évocation précise de leur demande particulière ou l'évocation d'un thème spécifique. Qu'ils sachent bien que l'ensemble de leurs contributions a été lu, relu, analysé par moi-même, par la municipalité, par l'Aménageur, par d'autres encore.

REGISTRE D'ENQUÊTE PARCELLAIRE					
Remarque n°	Date	Coordonnées	Thèmes	Objet	Format de la remarque
A	15/06/10	Mme M... 93400 Saint-Ouen ...@wanadoo.fr	Expropriation Devenir	Souhaite savoir si elle va être expulsée, et ce qu'il y aura à son adresse	Ecrit
B	15/06/10	Mme R... SARL... 93400 Saint-Ouen tél: 06...	Expropriation Expulsion	Souhaite savoir si elle va être expulsée, si oui quand ?	Ecrit
C	15/06/10	SCI... A... ...@orange.fr	Précisions enquête publique Devenir	Il manque des lots dans l'enquête parcellaire (8 lots de parking) Souhaite utiliser la partie restante du lot 41 Quel préjudice pour la réalisation du bail de location	Ecrit
D	15/06/10	Sté SELEC... B. D... Géomètre Expert ...@bleu.com	Précisions enquête publique	Il manque des lots dans l'enquête parcellaire (5 lots de parking)	Ecrit
E	15/06/10	K... A... ...@yahoo.fr tél: 06...	Devenir	Souhaite avoir des précisions sur le devenir du 1er rue Pierre	Ecrit
F	15/06/10	H... H... 93400 Saint-Ouen ...@gmail.com tél: 06...	Propositions	Souhaite proposer des solutions d'aménagement de son local	Ecrit
G	15/06/10	A... M... 93400 Saint-Ouen tél: 06... tél: 01...	Expropriation	Souhaite qu'en cas d'acquisition amiable ou expropriation les travaux qu'il a fait dans son appartement soient pris en compte	Ecrit
H	26/06/10	M... A... 93400 Saint-Ouen	Devenir	Souhaite des informations complémentaires	Ecrit

REGISTRE D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE					
Rémarque n°	Date	Coordonnées	Thème	Objet	Format de la remarque
1	15/06/10	Mme M... C... 93400 Saint-Ouen @wanadoo.fr	Rendez-vous Demande précisions DUP	Souhaite avoir un rendez-vous avec la personne en charge de l'urbanisme Souhaite des précisions sur le périmètre de DUP pour la partie côté impair rue Pierre	Ecrit
2	15/06/10	SARL... 93400 Saint-Ouen	BUCSO	Souhaite connaître le calendrier du boulevard urbain	Ecrit
3	15/06/10	Mme M... C... 93400 Saint-Ouen @wanadoo.fr	Préemption	Souhaite connaître les délais en cas de préemption	Ecrit
4	15/06/10	Mme M... C... 93400 Saint-Ouen @wanadoo.fr	Art public	Souhaite savoir quelle est la place de l'art public dans le projet et souhaite y participer en priorité	Ecrit
5	15/06/10	Habitants de la ZAC 93400 Saint-Ouen ...@gmail.com tél: 06-...	ZAC des Docks et les communes voisines	Souhaite que soient pris en compte les projets d'aménagement de la Ville de Clichy sur les terrains mitoyens de la ZAC	Ecrit
6	26/06/10	O. M... 93400 Saint-Ouen	Environnement Logements sociaux Emergences	Ne souhaite pas qu'il y ait de logements sociaux près de l'incinérateur Souhaite avoir des justifications sur les émergences	Ecrit
7	07/07/10	Habitants du 10 au 32 bd V. Hugo 93400 Saint-Ouen	Expropriation Logements sociaux	Souhaitent avoir des précisions sur l'expropriation, de la part de France Habitation Souhaite savoir pourquoi la Mairie refuse les rendez-vous avec France Habitation Souhaitent avoir des précisions sur la réhabilitation de ces immeubles, et des travaux intérieurs qu'ils souhaitent faire Souhaitent savoir pourquoi France Habitation accepte de nouveaux locataires alors que les immeubles sont voués à la démolition	Ecrit
8	08/07/10	D... C... agissant pour le compte de M... M... (Ouvrier de Cop 3333) Avocat au barreau de Paris 75000 Paris 01... @lerins-avocats.com	Précisions enquête publique	Souhaite rester dans les locaux actuels compte tenu de la localisation, de la taille, de la renommée de l'entreprise et des aménagements actuels des lieux Proposition au commissaire enquêteur de visiter les lieux	Ecrit
9	08/07/10	Anonyme	Emergences Environnement	Ne souhaite pas la construction d'urgences de 10 à 16 étages Se pose la question de la pertinence du projet au regard de la pollution des sols et de la zone inondable, des problèmes de sécurité, et de la saturation de la ligne 13 Souhaite que l'augmentation de la population se fasse de manière progressive, tout en réhabilitant le bâti existant, mais pas autour de l'incinérateur Souhaite qu'un site web citoyen dédié exclusivement à l'avancement du projet des Docks, et à l'expression des citoyens	1 Feuille tapuscrite agrafée au registre
10	08/07/10	D... C... agissant pour le compte de M... M... (Ouvrier de Cop 3333) Avocat au barreau de Paris 75000 Paris 01... @lerins-avocats.com	Précisions enquête publique	Mêmes remarques que la n°9	2 Feuilles tapuscrites agrafées au registre
11	08/07/10	Habitants du 18 au 32 bd V. Hugo 93400 Saint-Ouen + CNL pour la Révolte 93400 Saint-Ouen @aliceadsl.fr	Démolition Expropriation Logements sociaux	identique	2 Feuilles manuscrites agrafées au registre
12	08/07/10	L... R... 93400 Saint-Ouen	Expropriation Logements sociaux	Avec des enfants, elle a peur d'être relogée dans un logement trop petit, éloigné du métro, avec un loyer élevé	Ecrit
13	08/07/10	Mme M... M.-C. Chargée d'affaires 92400 Courbevoie tél: 01-... @babilou.com	Devenir	Rappelle que la société Babilou a un projet de crèches inter-entreprises dans la ZAC, près du RER.	Ecrit
14	09/07/10	M. S... M... Pdt de SAS SAMGAB et de Brûlerie de Saint-Ouen 93402 Saint-Ouen cedex tél: 01-... @wanadoo.fr	Devenir	Actuellement locataire de RFF, il souhaite avoir des précisions sur les travaux dont le site va faire l'objet, et sous quels délais Souhaite savoir quelles solutions s'offrent à son entreprise, sachant que la proximité de Paris est un atout pour son entreprise qu'il souhaite conserver Propose une visite du site au commissaire enquêteur	Ecrit
15	13/07/10	Illisible	Logements sociaux	Ne souhaite pas que la population de Saint-Ouen augmente de manière si importante Ne souhaite pas que Saint-Ouen devienne une "cité-dortoir" de Paris	Ecrit
16	15/07/10	A... M... SARL ARTEX 93400 Saint-Ouen ...@yahoo.fr	Devenir	Actuellement locataire de RFF, il souhaite savoir s'il est possible que son activité reste sur Saint-Ouen, compte tenu de la proximité des sous-traitants	Ecrit

4 - ÉTAT DES OBSERVATIONS

- A et 3 15/06/2010 Mme MESGUIS Claude** 4 rue Pierre - 93400 Saint-Ouen
Souhaite savoir si elle va être expulsée, et ce qu'il y aura à son adresse et dans quels délais?
- B 15/06/2010 Mme RICHARD - SARL Chez Pierre** 1 rue Pierre - 93400 Saint-Ouen
Souhaite savoir si elle va être expulsée, et si oui quand ?
- C 15/06/2010 SCI FLAM - Alain TABASTE**
Il manque des lots dans l'enquête parcellaire (8 lots de parking)
Souhaite utiliser la partie restante du lot 41 - Quel préjudice pour la résiliation du bail de location ?
- D 15/06/2010 Sté SELECTINVEST 1** Colliers-UFG-PM
Il manque des lots dans l'enquête parcellaire (5 lots de parking)
- F 15/06/2010 M. Henri Hubert DUPON** 23 rue Pierre - 93400 - Saint-Ouen
Souhaite proposer des solutions d'aménagement de son local.
- G 15/06/2010 M. Ahmed MAROOF** 1er rue Pierre 93400 - Saint-Ouen
Souhaite qu'en cas d'acquisition amiable ou expropriation les travaux qu'il a fait dans son appartement soient pris en compte
- 7 et 11 07/07/2010 Habitants du 10 au 32** 10-32 bd V. Hugo - 93400 Saint-Ouen
CNL pour la Révolte Souhaitent
- avoir des précisions sur leurs devenirs, de la part de France Habitation
 - savoir pourquoi la Mairie refuserait les rendez-vous avec France Habitation
 - avoir des précisions sur la réhabilitation de ces immeubles, et des travaux intérieurs qu'ils souhaitent faire
 - savoir pourquoi FH accepte de nouveaux locataires alors que les immeubles sont voués à la démolition
 - que les habitations soient construites dans la ZAC avant le relogement des locataires, afin qu'ils aient la possibilité de rester dans le même quartier s'ils le souhaitent
- 8 et 10 08/07/2010 M. Didier CHAMBEAU** 64 rue de la Boétie 75000 Paris
agissant pour le compte de Michel MERALLI (Gérant de Cap 3000)
Gérant de Video Family Pdt de la SAS Video Plus Avocat au barreau de Paris
Souhaite rester dans les locaux actuels compte tenu de la localisation, de la taille, de la renommée de l'entreprise et des aménagements actuels des lieux. Proposition au CE de visiter les lieux
- 12 08/07/2010 Mme LAHJOUJI Radia** boulevard V. Hugo 93400 Saint-Ouen
Avec des enfants, peur d'être relogée dans un logement trop petit, éloigné du métro, avec un loyer élevé
- 13 08/07/2010 Mme MOREAU M.-C.**
Chargée d'affaires BABILOU 45, bd Georges Clémenceau 92400 Courbevoie
Rappelle que la société Babilou a un projet de crèches inter-entreprise dans la ZAC, près du RER
- 14 09/07/2010 M. Samson MREJEN**
Pdt de SAS SAMGAB et de Brûlerie de Saint-Ouen (9 Quai de Seine)
1obis rue de Clichy 93402 Saint-Ouen cedex
Actuellement locataire de RFF, il souhaite avoir des précisions sur les travaux dont le site va faire l'objet, et sous quels délais. Souhaite savoir quelles solutions s'offrent à son entreprise, sachant que la proximité de Paris est un atout pour son entreprise qu'il souhaite conserver. Propose une visite du site au CE
- 16 15/07/2010 ABDESLAM Alain** 94 boulevard V. Hugo 93400 Saint-Ouen
SARL ARTEX International
Actuellement locataire de RFF, souhaite savoir s'il est possible que son activité reste sur Saint-Ouen, compte tenu de la proximité des sous-traitants

Ces remarques sont fondées soit sur les erreurs matérielles (lots de stationnement) soit sur les craintes de sous-évaluation manifeste des biens, voire sur une volonté légitime de rester sur site, soit encore sur le remboursement des investissements réalisés. Il se pose la question du relogement des habitants, déjà traitée dans le rapport I.

2
91

5 - CONCLUSION

Au vu du dossier des ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES,

- Des avis émis sur les registres lors de l'enquête qui s'est déroulée du 15 juin 2010 au 16 juillet 2010 inclus dans la mairie de Saint-Ouen,

Et en toute indépendance,

J'émetts **UN AVIS FAVORABLE**

Au projet d'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des terrains nécessaires pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Docks sur la Communes de Saint-Ouen.

Cet avis est assorti d'une remarque et de trois souhaits listés ci-après. La remarque, puisque l'objectif de l'enquête parcellaire est justement de recueillir les éventuelles imprécisions ou erreurs concernant l'identité des propriétaires ou du parcellaire, n'a évidemment pas le caractère de réserve Expresse.

Remarque n°1 :

Quelques erreurs matérielles (Parc de stationnement) semblent exister dans le dossier. L'aménageur devra les lever rapidement.

Souhait n° 1 :

Certains lots sont extrêmement bien desservis par les transports en commun, caractéristique essentielle pour les activités exercées. Si la Ville n'a aucun moyen d'intervenir dans le montant des indemnités d'expropriation, calculées par le Service des Domaines, il est souhaité que cette proximité soit bien prise en compte dans les indemnités d'expropriation proposées par les Services de l'État, voire par une proposition de maintien sur site par l'Aménageur.

Souhait n° 2 :


Le registre contient également des demandes de rendez-vous avec l'Aménageur ou la Mairie. Je souhaite évidemment qu'il y soit donné la meilleure suite.

Souhait n° 3 :

Quelques occupants propriétaires ou locataires souhaitent participer à la réalisation de cette ZAC. Il est souhaité qu'ils le puissent.

A Paris le 16 septembre 2010

Le Commissaire Enquêteur



Didier Berthelot

3

