

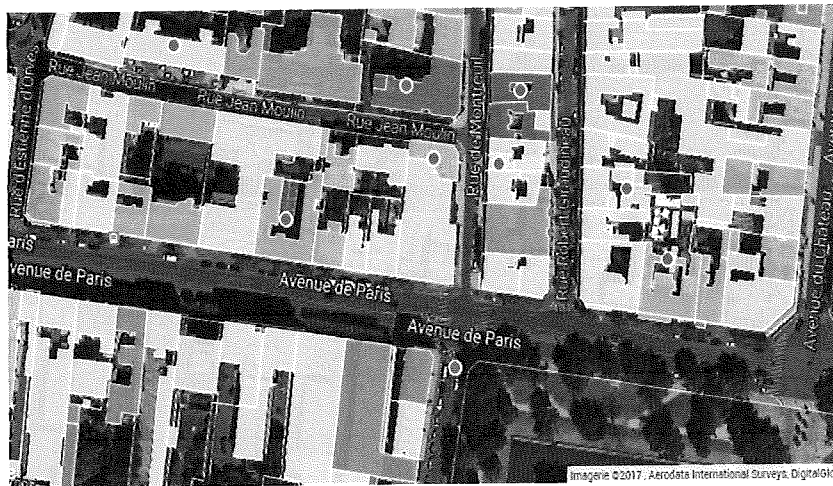
**ENQUETE UNIQUE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL n°2016/3288 DU 18 OCTOBRE 2016**

**PREFECTURE DU VAL DE MARNE**

**COMMUNE DE VINCENNES**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE  
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE  
RELATIVE A L'EXPROPRIATION DES IMMEUBLES SIS AUX 3, 30, 32, 34 AVENUE DE  
PARIS, 1, RUE DE MONTREUIL A VINCENNES**

**Conduite du 14 novembre au 15 décembre 2016**



**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE  
ENQUETE PARCELLAIRE**

**Rédigé par M. Claude POUHEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision E16-116-94 du 30 septembre 2016  
du Tribunal Administratif de Melun**

**Remis le 2 mars 2017**

**Claude POUHEY**

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL n°2016/3288 DU 18 OCTOBRE 2016**

**CONTEXTE DE L'OPERATION**

La commune de Vincennes est située au nord-ouest du département du Val-de-Marne, en limite de la ville de Paris. Elle comptait 50 175 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2016 sur une superficie de 1,91 km<sup>2</sup> ce qui en fait une des villes les plus denses de France.

**Les objectifs de l'opération**

L'ensemble immobilier de la commune est constitué d'un habitat diversifié comprenant des immeubles d'habitation, des pavillons, des entrepôts et des ateliers implantés au sein des îlots d'habitation. Il recèle un important patrimoine architectural, paysager et environnemental de qualité. Ce patrimoine représente un potentiel économique, touristique et social indéniable et un atout pour la qualité de vie dans la commune, mais les conditions de logement tendent à se dégrader dans certains secteurs ce qui nuit à leur qualité paysagère et environnementale.

En parallèle à la résorption de l'insalubrité, la commune de Vincennes mène depuis plusieurs années une politique active pour réduire son déficit de logements sociaux qui représentait au 1<sup>er</sup> janvier 2015 10,3% du parc total des logements.

L'objectif de cette enquête est d'obtenir une déclaration d'utilité publique pour la réalisation d'un projet d'aménagement de 50 logements sociaux, d'un parking de 144 places (dont 124 places publique), d'un hôtel-restaurant et d'un cinéma d'art et d'essai sur un périmètre de parcelles situé aux 3, 30, 32, 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil.

L'ensemble des propriétaires concernés ont été contactés par courrier pour l'acquisition de leurs biens immobiliers. Compte tenu de l'absence de réponse de certains propriétaires, la commune a décidé d'engager une procédure d'expropriation pour obtenir la maîtrise foncière afin de réaliser ces projets.

Cela explique la réalisation de cette enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'expropriation des parcelles situées dans le périmètre du projet présenté ci-dessus, et accompagnée d'une enquête parcellaire afin de déterminer les emprises à acquérir et d'identifier les propriétaires ainsi que les titulaires de droits réels.

\* l'EPT 10 est constituée des communes suivantes : Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, Vincennes,

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL n°2016/3288 DU 18 OCTOBRE 2016**

**DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures règlementaires en vigueur pour les enquêtes uniques préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à l'expropriation d'immeubles. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions règlementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n° 2016/3288 du 18 octobre 2016.

En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté préfectoral précité ont été correctement appliquées comme l'atteste le certificat d'affichage établi par la commune (cf. annexe 4).

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier d'enquête ou exprimer des observations ont été très satisfaisantes. Le public a fortement apprécié la possibilité de consulter le dossier par internet ce qui a été possible après le démarrage de l'enquête suite aux demandes écrites ou orales de plusieurs habitants de Vincennes.

Les insertions dans les deux journaux « le Parisien du Val-de-Marne et les Echos » ont été réalisées, comme il convenait, au moins quinze jours avant et rappelées dans les huit premiers jours de celle-ci.

Des annonces sur l'organisation de l'enquête publique ont également été publiées sur le site internet de la commune dans la rubrique Accueil/Cadre-de-Vie/Urbanisme et dans le bulletin municipal Vincennes Info de septembre 2016.

Une centaine de visites pour consultation du dossier d'enquête ont été recensées par le secrétariat de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme tout au long de la période de déroulement de l'enquête publique. 8 registres ont été ouverts dans lesquels ont été recueillies 105 interventions écrites ou annexées.

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL n°2016/3288 DU 18 OCTOBRE 2016**

**CONCLUSIONS ARGUMENTEES**

Mes conclusions par rapport aux principales observations relevant de l'enquête parcellaire portant sur un manque ou un problème de communication auprès de plusieurs propriétaires directement concernés par l'opération.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*La commune a parfaitement respecté la réglementation en vigueur concernant la communication à effectuer auprès des propriétaires directement concernés par une procédure d'expropriation. Elle a géré la notification des courriers informant du dépôt du dossier en mairie à partir d'une liste précisant l'identité et les coordonnées des propriétaires concernés issues des relevés cadastraux. L'affichage en mairie a été réalisé selon les dispositions de l'article R.131-6 du Code de l'Expropriation.*

**AVIS MOTIVE**

**Sur la forme:** je n'ai pas relevé, lors de l'examen du dossier ou lors des discussions avec les personnes qui sont venues lors des permanences, d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure d'enquête parcellaire.

**Sur le fond :** mes conclusions exposées ci-dessus ne font pas ressortir d'éléments déterminants pour exprimer une réserve ou une recommandation par rapport à l'état parcellaire déterminant les parcelles concernées et l'identité des propriétaires et ayants-droits.

***En conséquence, je délivre un avis favorable sans réserve  
à l'expropriation des parcelles sises aux 3, 30, 32, 34 Avenue de Paris  
et 1 rue de Montreuil à Vincennes***

A Créteil le 2 mars 2017

Le Commissaire Enquêteur



Claude POUHEY