

Enquête parcellaire relative à l'expropriation de la parcelle située 8 Place Bérault à Vincennes

La commune de Vincennes est située dans le département du Val-de-Marne, c'est une ville très diversifiée par ses activités, sa population et ses formes urbaines, grands immeubles, pavillons, petites copropriétés ; elle compte 50 315 habitants depuis le dernier recensement de la population. Avec une densité de 26 342,9 habitants par km².

La ville de Vincennes a lancé un programme d'actions pour répondre aux besoins en logements et favoriser le renouvellement urbain avec des contraintes locales, notamment la rareté du foncier, la cherté du mètre carré

1-OBJET DE L'ENQUETE

Identification des propriétaires de droits réels et détermination exacte de la parcelle à acquérir en vue de l'édification d'un immeuble 8 Place Bérault à Vincennes

2-PRESENTATION DU PROJET

Ce projet a pour objectif de réaménager une parcelle déjà bâtie sur laquelle a été construit un immeuble en brique de faible hauteur et comprenant une « dent creuse ».

Le projet prévoit sur la parcelle U40 située 8 place Bérault, la construction d'un immeuble, en angle de rue, de 600 m² de surface plancher en R+3+combles avec une volumétrie identique à l'immeuble lui faisant face à l'angle de la rue Jean Moulin et comprenant 8 logements et une surface commerciale répartis de la façon suivante :

- logement social 270 m²
- logements en accession 270m²
- commerce 60m²

Situé à proximité immédiate de la station de métro Bérault, l'immeuble ne disposera pas de parc de stationnement dédié afin de privilégier les déplacements en transport en commun.

Sur le plan architectural, le bâtiment a pour finalité de conforter la géométrie de la place et de s'aligner en harmonie avec les bâtiments existants autour de cette place.

Ce projet s'inscrit dans une opération plus globale de requalification de la place Bérault avec les orientations suivantes :

- Retrouver l'esprit d'une place, maximiser les emprises piétonnes
- Etablir une nouvelle hiérarchie des usages réduisant la place accordée à la voiture
- Maintenir une qualité paysagère tout en gagnant en transparence visuelle
- Diversifier les ambiances et les usages possibles de la place
- Intégrer et fluidifier la circulation des bus
- Préserver les activités économiques

3 - MAITRE D'OUVRAGE

La Ville de Vincennes conduit ce projet ; l'EPFIF sera désigné bénéficiaire de la DUP afin de réaliser le portage foncier de l'opération.

4 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

4-1 Sur le déroulement de l'enquête :

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 33 jours, il apparaît que l'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires en vigueur pour les enquêtes unique préalable à la DUP et parcellaire relative à l'expropriation d'immeubles.

- L'affichage et la publicité dans la presse ont été effectués.
- Les permanences se sont déroulées sans incident notable.
- Le dossier était consultable à la demande du public.

Néanmoins il convient de noter qu'en matière de communication et d'information, si toutes les obligations réglementaires ont été respectées dans la lettre, il en est quelque peu différemment dans l'esprit.

Par l'obligation de publier et d'afficher les avis d'enquêtes, le législateur a voulu que tous les projets en cours soient portés à la connaissance du public.

Or, s'agissant par exemple d'affichage, la situation des panneaux d'affichage, telle que décrite dans le corps du rapport (une cour fermée de l'extérieur accessible par une porte non signalée dans le hall) n'est pas propice à une information évidente. Il faut aller au-devant de cette information pour la trouver, elle ne s'impose pas d'office au regard des passants.

Pour consulter le dossier il faut se rendre au centre administratif, au service de l'urbanisme 3^{ème} étage, situé dans une annexe de l'hôtel de ville, après s'être renseigné à l'accueil dans le hall de l'hôtel de ville.

En résumé l'information existe, comme en décident les textes, mais il faut la chercher, elle ne s'impose pas au public.

4-2 Sur l'identité des propriétaires de droits réels

Tous les propriétaires présumés ont été avisés par lettre recommandée de l'ouverture d'enquête.

Ces notifications ont fait l'objet d'un accusé de réception par les intéressés à l'exception de celle adressée à M. Frédéric LEFEUVRE résidant en Malaisie. Le retour tardif en mairie 4 jours après la fin de l'enquête, du courrier qui lui a été adressé, n'a pas permis d'afficher comme il se doit la notification non distribuée, néanmoins le domicile de l'intéressé n'est pas inconnu.

Aucune contestation n'a été émise sur l'identité de ces propriétaires.

4-3 Sur les parcelles à acquérir

Un état retrace avec précisions l'identité de la parcelle, sa situation sur le terrain, sa superficie, sa nature.

Aucun des propriétaires concernés n'a contesté ces informations.

5- CONCLUSION

Au regard de ce qui précède l'objet de l'enquête parcellaire étant **l'identification des propriétaires de droits réels et la détermination exacte de la parcelle** à acquérir, tous ces critères s'avèrent remplis, aucune information ne semble de nature à contrarier une éventuelle acquisition de la parcelle U40,

Toutefois dans la mesure où je ne reconnais pas l'utilité publique du projet j'émet **UN AVIS DÉFAVORABLE** à cette acquisition.

Le commissaire enquêteur

Nicole SOILLY