

Jean-Pierre MAILLARD
47, boulevard Gallieni
94360 BRY-SUR-MARNE

Commissaire-enquêteur
Tél. 01 47 06 64 62
Courriel : jean-pierre.maillardmarque@laposte.net

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
COMMUNE DE CRETEIL**

**ACQUISITION D'UN IMMEUBLE
SIS 21-33 BOULEVARD OUDRY
REALISATION D'UNE VOIRIE**

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE DU 9 SEPTEMBRE AU 11 OCTOBRE 2013

RAPPORT

I – GENERALITES

La commune de Créteil, chef-lieu du département du Val-de-Marne, est située en son centre et est baignée par une boucle de la Marne. Située à 12 km au sud-est de Paris elle accueille environ 90.000 hab. sur un territoire d'une superficie de 1.143 ha urbanisé en totalité. Avec les villes d'Alfortville et Limeil-Brévannes elle appartient à la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne créée en 2001. La communauté d'agglomération dispose de la compétence en matière de développement économique.

Dans ce cadre, la collectivité territoriale s'est engagée dans la reconversion de l'ensemble immobilier à vocation d'activités sis au 21-33 boulevard Oudry à Créteil d'une surface de planchers de 3400 m² environ, le plan local d'urbanisme (PLU) permettant désormais, sur cette emprise, d'accueillir environ 8500 m² de bureaux et/ou laboratoires. L'action foncière conduite par la ville de Créteil relayée par la communauté d'agglomération a permis l'appropriation de tous les lots de copropriété excepté le n° 8.

C'est pourquoi M. le président de la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne, non sans avoir recherché, dans un cadre amiable un compromis avec le propriétaire, a soumis le dossier correspondant à M. le préfet du Val-de-Marne pour engager une procédure de déclaration d'utilité publique. Le projet porte sur la maîtrise foncière de l'immeuble qui reste aujourd'hui encore propriété privée et la réalisation, sur 60 m environ, d'une voie nouvelle de liaison entre le boulevard Oudry et la route départementale n° 1 (RD n° 1).

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'acquisition d'un immeuble sis 21-33 boulevard Oudry à Créteil Ordonnance n° E13000062/77, arrêté préfectoral n° 2013/1888 du 24 juin 2013

Le dossier soumis à l'enquête comporte un sous-dossier « Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique » (Annexe n° 1) et un sous-dossier « Enquête parcellaire », ce dernier faisant l'objet d'un rapport distinct, et des deux registres correspondants.

II – L'ENQUETE

II – 1 Organisation et dossier d'enquête

Par décision n° E13000062/77 du 27 mai 2013, Mme la présidente du Tribunal administratif de Melun m'a désigné commissaire-enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique (Annexe n° 3) et M. Claude Pouey comme commissaire-enquêteur suppléant.

Par arrêté n° 2013/1888 du 24 juin 2013 M. le préfet du Val-de-Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, enquêtes relatives à l'expropriation d'un immeuble sis à Créteil 21-33 boulevard Oudry destiné à la démolition-reconstruction et à recevoir une voie nouvelle, enquête ouverte du 9 septembre au 11 octobre 2013. L'arrêté figure dans l'Annexe n° 1.

Le dossier d'enquête a été présenté aux commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant le 17 juillet 2013 par Mme Coralie Solbes, chargée de missions aménagement et immobilier d'entreprises à la communauté d'agglomération, qui a répondu à toutes leurs questions. Quelques remarques de présentation formulées lors de l'entretien ont appelé plusieurs rectifications au dossier soumis à l'enquête.

Par suite, guidés par Mme Solbes, une visite des lieux dont l'expropriation est envisagée a été effectuée, visite au cours de laquelle a été faite la connaissance de M. Ghozland, représentant le propriétaire de l'immeuble concerné par le dossier. M. Ghozland a déclaré vouloir intervenir à l'enquête.

II - 2 Déroulement

L'information du public conforme à la réglementation a été effectuée par l'apposition d'une affiche (Annexe n° 4). L'affichage est attesté par un certificat du maire en date du 16 octobre 2013 (Annexe n° 5). J'ai également constaté la présence d'une affiche en mairie et au siège de la communauté d'agglomération. Par souci de sécurité juridique, la communauté d'agglomération a également fait constater par voie d'huissier la présence d'affiches au droit de la propriété concernée, le 3 septembre 2013.

De même l'information a été effectuée au moyen de deux annonces par voie de presse intervenues:

- dans le quotidien *Le Parisien*, édition du 20 août 2013 (Annexe n° 6a)
- dans le quotidien *les Echos*, édition du 20 août 2013 (Annexe n° 6b).

Ces annonces ont été régulièrement renouvelées à savoir :

- dans le quotidien *Le Parisien*, édition du 17 septembre 2013 (Annexe n° 6c)
- dans l'*Echo d'Ile-de-France* édition du 17 septembre 2013 (Annexe n° 6d).

La communication a également été effectuée par une annonce dans le n° 334 de septembre 2013 du magazine municipal « Créteil vivre ensemble », page 6 (Annexe n° 7) et sur le site Internet de la ville comme je l'ai constaté.

Les permanences fixées ont bien eu lieu, aux jours et heures dits à savoir les :

- lundi 9 septembre 2013 de 9 h à 12 h
- mercredi 18 septembre de 14 h à 17 h
- samedi 28 septembre 2013 de 9 h 30 à 11 h 30
- vendredi 11 octobre 2010 de 14 h à 17 h.

Les permanences se sont tenues, comme indiqué, dans un bureau de l'accueil de l'hôtel de ville de Créteil.

Le dossier d'enquête (Annexe n° 1) et le registre (Annexe n° 8), ce dernier effectivement paraphé par mes soins, ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête dans les bureaux du service urbanisme de la mairie de Créteil.

Lors des permanences, outre ma correspondante au service Urbanisme de la mairie, Mme Servi Mariadassou, j'ai reçu deux personnes (Mrs Ghozland et Ravel) le 18 septembre 2013 et une personne (M. Ghozland) le 11 octobre 2013. Le registre comporte une observation. Il s'y ajoute deux lettres déposées par les personnes reçues à l'appui des échanges intervenus lors des permanences respectivement datées des 2 octobre 2013, émanant de M. Ghozland, représentant du propriétaire la SCI Leclerc reçue en mairie le même jour, et en date du 26 septembre 2013 déposée par M. Ravel en mairie le 9 octobre 2013, courriers qui ont été insérés au registre.

Le registre a été clos par mes soins le 11 octobre 2013.

Le porteur du projet a pris connaissance des deux courriers et de l'observation portée au registre sans qu'il ait été nécessaire d'en dresser procès-verbal.

La réunion « sous huitaine » prévue par l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 24 juin 2013 s'est tenue le 18 octobre 2013 au siège de la communauté d'agglomération en présence de M. Yohann Zermati, directeur du développement économique et de l'aménagement, de Mme Coralie Solbes et de Mme Anahita Dowlatabadi, juriste.

La communauté d'agglomération a répondu aux observations par lettre en date du 24 octobre 2013 (Annexe n° 10).

III – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

III -- 1 Au sujet du dossier et sur le registre

III – 1 – 1 Observations sur le contenu du sous-dossier « Enquête préalable à la DUP »

A la relecture du dossier, il est apparu que le coût total de l'opération figurant page 16 était erroné comme provenant d'une erreur d'addition. La correction a été manuellement effectuée au premier jour de l'enquête.

Le 18 septembre 2013, M. Ravel a verbalement demandé à connaître le montant total des acquisitions déjà réalisées dans le cadre de l'opération, un élément financier utile à l'appréciation du dossier dans son ensemble.

La communauté d'agglomération a donné suite à cette demande, que j'ai fait également mienne, en établissant la note rapportée ci-dessous, note insérée au dossier à la disposition du public le 28 septembre 2013 :

**Note sur le montant des acquisitions réalisées par Plaine Centrale
au sein de l'ensemble immobilier situé 21-33 boulevard Oudry à Créteil**

Depuis 2009, Plaine Centrale s'est engagée dans l'acquisition de l'ensemble immobilier de la zone d'activité économique (ZAE) du Clos des Ridolles situé 21-33 boulevard Oudry à Créteil.

Les lots de copropriété n°2, 3, 4, 5, 7 et 9 ont été acquis par Plaine centrale auprès de la Ville de Créteil le 29 mai 2009.

Par acte notarié du 27 juin 2011, la communauté d'agglomération a acquis le lot n°6 auprès de la société Accès Pierre.

Le montant total de ces acquisitions est détaillé ci-dessous :

Lots acquis par Plaine centrale	2, 3, 4, 5, 7 et 9	6	
Prix d'acquisition	820 000 €	1 400 000 €	
Frais d'acte	9 991,58 €	28 361,50 €	
Indemnité d'éviction (versée à la société Baldem)	-	252 500 €	
Total par acquisition	829 991,58 €	1 680 861,50 €	
Montant total des acquisitions			2 510 853 ,08 €

Avis :

- 1) *La rectification d'erreur matérielle n'affectant pas l'économie générale du projet elle n'apparaît pas avoir de réelle incidence sur l'approbation du dossier par la collectivité territoriale. Cette rectification étant intervenue au premier jour de l'enquête, le public a disposé des bonnes données financières.*
- 2) *L'information sur le total des dépenses déjà engagées par la collectivité territoriale souligne le montant immobilisé par la communauté d'agglomération et de facto l'intérêt de l'aboutissement d'un projet qui permettra la fin du portage du foncier.*

III – 1 – 2 Observations sur la communication – Néant

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'acquisition d'un immeuble sis 21-33 boulevard Oudry à Créteil Ordonnance n° E13000062/77, arrêté préfectoral n° 2013/1888 du 24 juin 2013

Avis : Les prescriptions de l'arrêté préfectoral et de la réglementation ont été respectées.

III – 1 – 3 Observations portées au registre

III – 1 – 3.1 Lettre de M. Ghozland

a) M. Ghozland conteste l'expropriation aux motifs d'un projet de voirie ne nécessitant nullement l'expropriation du lot appartenant à la SCI Leclerc.

Réponse du porteur du projet : la voirie projetée participe non seulement à l'amélioration de la desserte locale mais dessert d'abord le projet immobilier envisagé.

Avis : sur la forme, la voie nouvelle est située sur les parties communes de la copropriété à laquelle appartient le lot dont l'expropriation est projetée. La SCI Leclerc ne peut pas soutenir qu'elle n'est pas propriétaire de tantièmes des parties indivises à acquérir par la communauté d'agglomération, cette situation justifiant, pour ce qui concerne la voirie, l'action foncière engagée. Sur le fond, le PLU permet déjà la constructibilité optimale de 8547 m² sur l'ensemble immobilier objet de l'enquête. Dans ces conditions, il convient de prendre acte de la valeur ajoutée par la réalisation d'une voie de desserte aux frais de la collectivité territoriale, par l'élargissement du passage public piéton existant.

b) M. Ghozland suppose que l'action publique engagée est effectuée au profit de la société Essilor.

Réponse du porteur du projet : l'opérateur qui sera appelé à réaliser un projet tertiaire n'est pas connu.

Avis : dont acte.

c) M. Ghozland conteste l'utilité publique au motif qu'elle se révèle impropre à conduire une action urbanistique d'harmonisation des épannelages et que les quatre nouveaux cents emplois sont hypothétiques, la procédure adaptée étant le recours à la zone d'aménagement concerté (ZAC).

Réponse du porteur du projet : il s'agit d'un projet de développement économique et urbain. Le dossier comporte des indications sur le nombre d'emplois espérés, comme procédant de l'application d'un ratio (1 salarié au moins par 21 m²). A défaut d'autres équipements publics en plus de la voirie la procédure de ZAC est inappropriée.

Avis : l'état général du bâtiment étant reconnu comme défectueux, on comprend que la question de son devenir soit posée. L'utilisation optimale des règles du PLU apparaît comme une réponse économique adaptée et participe à la mise en œuvre du projet de ville porté par le document d'urbanisme. Sur le plan de l'emploi, on constate aujourd'hui qu'il n'y en existe pas dans l'immeuble. La construction d'un nouveau bâtiment permettra de créer les conditions d'en fixer

de nouveaux, durablement. Le document d'urbanisme (le PLU) n'étant pas remis en cause par le projet, il n'est pas utile de recourir à la création de ZAC.

III – 1 – 3.2 Lettre de M. Ravel

M. Ravel met en évidence l'insuffisance de l'estimation globale et sommaire des dépenses à engager et, par conséquent, la juge farfelue.

Avis : l'estimation présente les dépenses restant à réaliser pour mettre sur le marché un terrain à bâtir. Il est donné acte à M. Ravel qu'une complète information sur le projet soumis à l'enquête a avantage à inclure l'indication des dépenses déjà engagées. C'est pourquoi le bilan de l'action foncière conduite par la communauté d'agglomération a été, à ma demande, inséré au dossier d'enquête dès le 28 septembre 2013 répondant ainsi à la demande de M. Ravel (cf. point III – 1 – 1).

En conséquence, le bilan prévisionnel « Dépenses » de l'opération s'élève à 2 510 K€ d'acquisitions effectuées auxquels s'ajoutent 1 158 K€, le montant du reste à réaliser figurant au dossier soit finalement un total de 3 668 K€. La charge foncière générée par la vente de 8547 m² de surface de plancher couvrira, à l'évidence, plus que largement le total des dépenses de l'opération, au profit de la collectivité.

III – 1 – 3.3 Observation de M. Ghozland

M. Ghozland pose la question de la sécurité de la voie nouvelle à son intersection avec la RD n° 1 en estimant que sa fonction de désengorgement du boulevard Jean-Baptiste Oudry sera sans effet.

Réponse du porteur du projet : la mise en service d'une voie nouvelle s'effectuera avec l'ensemble de dispositifs nécessaires à la sécurité (zone 30, gestion de la circulation avec les feux...).

Avis : la réalisation d'un barreau supplémentaire de voirie en centre ville, qui facilite la desserte de l'ensemble immobilier à construire sur le terrain objet de l'enquête, a plus d'avantages que d'inconvénients.

III – 2 Question du commissaire-enquêteur

III – 2 – 1 Qu'en est-il du fonctionnement actuel de la copropriété réduite à deux propriétaires ?

Réponse du porteur du projet : la copropriété est en contentieux avec le syndic la société Adyal qui failli à son rôle en ne réglant pas des problèmes de consommation d'eau exorbitant dès lors que l'immeuble est inoccupé. A la dernière assemblée générale, les deux propriétaires, la communauté d'agglomération et la SCI Leclerc ont décidé le changement de syndic.

IV – CONCLUSION

L'enquête s'est déroulée sans incident, les modalités prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juin 2013 ayant bien été respectées en particulier en matière de publicité.

Les observations recueillies et les miennes recouvrent celles que le dossier a suscitées et n'ai pas d'autres avis que ceux exprimés dans le corps du rapport.

Fait à Bry-sur-Marne, le 9 novembre 2013



Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur

Jean-Pierre MAILLARD
47, boulevard Gallieni
94360 BRY-SUR-MARNE

Commissaire-enquêteur
Tél. : 01 47 06 64 62
Courriel : jean-pierre.maillardmarque@laposte.net

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
COMMUNE DE CRETEIL

**ACQUISITION D'UN IMMEUBLE
SIS 21-33 BOULEVARD OUDRY
REALISATION D'UNE VOIRIE**

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE DU 9 SEPTEMBRE AU 11 OCTOBRE 2013

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête publique de 33 jours consécutifs, la tenue de quatre permanences et l'établissement d'un rapport, je suis en mesure de prononcer des conclusions motivées.

L'enquête s'est déroulée dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur. Les affichages sont attestés par le certificat du maire de Créteil. Le dossier mis à l'enquête est complet, au sens des textes en vigueur.

Considérant :

- l'action foncière conduite de longue date par les collectivités territoriales en vue de la reconversion d'un bâtiment dont la structure fait l'objet de désordres et dont l'usage actuel ne s'harmonise plus avec l'évolution du quartier,
- la possibilité de construire un nouvel immeuble qui pourra se substituer à un bâtiment inoccupé,
- la valeur ajoutée par une voirie nouvelle facilitant la desserte du nouvel immeuble et la circulation automobile locale,

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'acquisition d'un immeuble sis 21-33 boulevard Oudry à Créteil Ordonnance n° E13000062/77, arrêté préfectoral n° 2013/1888 du 24 juin 2013

- le bilan de l'opération qui ne doit pas obérer les finances de la communauté d'agglomération,
- le fonctionnement dégradé de la copropriété,

je donne un avis favorable au projet de déclaration d'utilité publique relatif à l'expropriation d'un local d'activité sis 21-33 boulevard Oudry à Créteil et à la réalisation d'une voirie nouvelle.

Fait à Bry-sur-Marne, le 9 novembre 2013



Jean-Pierre Maillard,
Commissaire-enquêteur

Jean-Pierre MAILLARD
47, boulevard Gallieni
94360 BRY-SUR-MARNE

Commissaire-enquêteur
Tél. 01 47 06 64 62
Courriel : jean-pierre.maillardmarque@laposte.net

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
COMMUNE DE CRETEIL**

**ACQUISITION D'UN IMMEUBLE
SIS 21-33 BOULEVARD OUDRY
REALISATION D'UNE VOIRIE**

ENQUETE PARCELLAIRE

ENQUETE PUBLIQUE DU 9 SEPTEMBRE AU 11 OCTOBRE 2013

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

I – GENERALITES

La commune de Créteil, chef-lieu du département du Val-de-Marne, est située en son centre et est baignée par une boucle de la Marne. Située à 12 km au sud-est de Paris elle accueille environ 90.000 hab. sur un territoire d'une superficie de 1.143 ha urbanisé en totalité. Avec les villes d'Alfortville et Limeil-Brévannes elle appartient à la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne créée en 2001. La communauté d'agglomération dispose de la compétence en matière de développement économique.

Dans ce cadre, la collectivité territoriale s'est engagée dans la reconversion de l'ensemble immobilier à vocation d'activités sis au 21-33 boulevard Oudry à Créteil d'une surface de planchers de 3400 m² environ, le plan local d'urbanisme (PLU) permettant désormais, sur cette emprise, d'accueillir environ 8500 m² de bureaux et/ou laboratoires. L'action foncière conduite par la ville de Créteil relayée par la communauté d'agglomération a permis l'appropriation de tous les lots de copropriété excepté le n° 8.

C'est pourquoi M. le président de la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne, non sans avoir recherché, dans un cadre amiable un compromis avec le propriétaire, a soumis le dossier correspondant à M. le préfet du Val-de-Marne pour engager une procédure

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'acquisition d'un immeuble sis 21-33 boulevard Oudry à Créteil Ordonnance n° E13000062/77, arrêté préfectoral n° 2013/1888 du 24 juin 2013

de déclaration d'utilité publique. Le projet porte sur la maîtrise foncière de l'immeuble qui reste aujourd'hui encore propriété privée et la réalisation, sur 60 m environ, d'une voie nouvelle de liaison entre le boulevard Oudry et la route départementale n° 1 (RD n° 1).

Le dossier soumis à l'enquête comporte un sous-dossier « Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique » et un sous-dossier « Enquête parcellaire » (Annexe n° 2), le premier faisant l'objet d'un rapport distinct, et des deux registres correspondants.

II – L'ENQUETE

II – 1 Organisation et dossier d'enquête

Par décision n° E13000062/77 du 27 mai 2013, Mme la présidente du Tribunal administratif de Melun m'a désigné commissaire-enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique (Annexe n° 3) et M. Claude Pouey comme commissaire-enquêteur suppléant.

Par arrêté n° 2013/1888 du 24 juin 2013 M. le préfet du Val-de-Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, enquêtes relatives à l'expropriation d'un immeuble sis à Créteil 21-33 boulevard Oudry destiné à la démolition-reconstruction et à recevoir une voie nouvelle, enquête ouverte du 9 septembre au 11 octobre 2013. L'arrêté figure dans l'Annexe n° 1.

Le dossier d'enquête a été présenté aux commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant le 17 juillet 2013 par Mme Coralie Solbes, chargée de missions aménagement et immobilier d'entreprises à la communauté d'agglomération, qui a répondu à toutes leurs questions. Quelques remarques de présentation formulées lors de l'entretien ont appelé plusieurs rectifications au dossier soumis à l'enquête.

Par suite, guidés par Mme Solbes, une visite des lieux dont l'expropriation est envisagée a été effectuée, visite au cours de laquelle a été faite la connaissance de M. Ghozland, représentant le propriétaire de l'immeuble concerné par le dossier. M. Ghozland a déclaré vouloir intervenir à l'enquête.

II - 2 Déroulement

L'information du public conforme à la réglementation a été effectuée par l'apposition d'une affiche (Annexe n° 4). L'affichage est attesté par un certificat du maire en date du 16 octobre 2013 (Annexe n° 5). J'ai également constaté la présence d'une affiche en mairie et au siège de la communauté d'agglomération. Par souci de sécurité juridique, la communauté d'agglomération a également fait constater par voie d'huissier la présence d'affiches au droit de la propriété concernée, le 3 septembre 2013.

De même l'information a été effectuée au moyen de deux annonces par voie de presse intervenues:

- dans le quotidien *Le Parisien*, édition du 20 août 2013 (Annexe n° 6a)
- dans le quotidien *les Echos*, édition du 20 août 2013 (Annexe n° 6b).

Ces annonces ont été régulièrement renouvelées à savoir :

- dans le quotidien *Le Parisien*, édition du 17 septembre 2013 (Annexe n° 6c)
- dans *l'Echo d'Ile-de-France* édition du 17 septembre 2013 (Annexe n° 6d).

La communication a également été effectuée par une annonce dans le n° 334 de septembre 2013 du magazine municipal « Créteil vivre ensemble », page 6 (Annexe n° 7) et sur le site Internet de la ville comme je l'ai constaté.

Les permanences fixées ont bien eu lieu, aux jours et heures dits à savoir les :

- lundi 9 septembre 2013 de 9 h à 12 h
- mercredi 18 septembre de 14 h à 17 h
- samedi 28 septembre 2013 de 9 h 30 à 11 h 30
- vendredi 11 octobre 2010 de 14 h à 17 h.

Les permanences se sont tenues, comme indiqué, dans un bureau de l'accueil de l'hôtel de ville de Créteil.

Le dossier d'enquête (Annexe n° 2) et le registre (Annexe n° 9), ce dernier effectivement paraphé par mes soins, ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête dans les bureaux du service urbanisme de la mairie de Créteil.

Lors des permanences, outre ma correspondante au service Urbanisme de la mairie, Mme Servi Mariadassou, j'ai reçu deux personnes (Mrs Ghozland et Ravel) le 18 septembre 2013 et une personne (M. Ghozland) le 11 octobre 2013. Le registre ne comporte aucune observation.

Le registre a été clos par mes soins le 11 octobre 2013.

La réunion « sous huitaine » prévue par l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 24 juin 2013 s'est tenue le 18 octobre 2013 au siège de la communauté d'agglomération en présence de M. Yohann Zermati, directeur du développement économique et de l'aménagement, de Mme Coralie Solbes et de Mme Anahita Dowlatabadi, juriste.

La communauté d'agglomération a répondu par lettre en date du 24 octobre 2013 (Annexe n° 10).

III – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

III – 1 Expressions sur le registre – Néant

III – 1 – 1 Observations sur le contenu du sous-dossier « Enquête parcellaire » – Néant

Avis : Le sous-dossier comporte les pièces nécessaires

III – 1 – 2 Observations sur la communication – Néant

Avis : Les prescriptions de l'arrêté préfectoral et de la réglementation ont été respectées.

III – 2 Observations faites au commissaire-enquêteur

Lors d'une permanence, M. Ghozland, représentant la SCI a commenté les offres amiables faites par la communauté d'agglomération qu'il juge très insuffisantes en comparaison avec la simple éviction convenue entre la communauté d'agglomération et la société Baldem. Quoiqu'il en soit, il demande à pouvoir conserver une propriété équivalente à cet endroit même s'il comprend la nécessaire évolution « démolition-reconstruction ».

Avis : la question de l'indemnisation sort du champ de l'enquête parcellaire. A défaut d'accord amiable, la SCI et/ou la communauté d'agglomération devront s'en remettre à la juridiction de l'expropriation.

IV – CONCLUSION

L'enquête s'est déroulée sans incident, les modalités prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juin 2013 ayant bien été respectées en matière de publicité.

La seule observation recueillie verbalement s'est révélée hors du champ de l'enquête..

Fait à Bry-sur-Marne, le 9 novembre 2013



Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur

Jean-Pierre MAILLARD
47, boulevard Gallieni
94360 BRY-SUR-MARNE

Commissaire-enquêteur
Tél. 01 47 06 64 62
Courriel : jean-pierre.maillardmarque@laposte.net

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
COMMUNE DE CRETEIL**

**ACQUISITION D'UN IMMEUBLE
SIS 21-33 BOULEVARD OUDRY
REALISATION D'UNE VOIRIE**

ENQUETE PARCELLAIRE

ENQUETE PUBLIQUE DU 9 SEPTEMBRE AU 11 OCTOBRE 2013

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête publique de 33 jours consécutifs, la tenue de quatre permanences et l'établissement d'un rapport, je suis en mesure de prononcer des conclusions motivées.

Comme l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointe, l'enquête parcellaire s'est déroulée dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur. Les affichages sont attestés par le certificat du maire de Créteil. Le dossier mis à l'enquête est complet, au sens des textes en vigueur. Il ne concerne qu'un seul immeuble dont le représentant du propriétaire s'est manifesté à l'enquête.

Considérant :

- l'avis favorable que j'ai donné au projet de déclaration d'utilité publique,
- le défaut d'observation du représentant du propriétaire sur la désignation et les limites de sa propriété,
- la SCI Leclerc comme le seul ayant droit sur l'immeuble,

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'acquisition d'un immeuble sis 21-33 boulevard Oudry à Créteil Ordonnance n° E13000062/77, arrêté préfectoral n° 2013/1888 du 24 juin 2013

je donne un avis favorable à l'expropriation de l'immeuble constituant le lot de copropriété n° 8 sur la parcelle cadastrée à Créteil section BK n° 200.

Fait à Bry-sur-Marne, le 9 novembre 2013



Jean-Pierre Maillard,
Commissaire-enquêteur