

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

DU 3, 30 à 34 avenue de Paris

Et

1 rue de Montreuil

À VINCENNES

Dossier d'enquête parcellaire

Janvier 2023

Liste des abréviations

- ABF : Architecte des Bâtiments de France
- AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
- DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
- DUP : Déclaration d'Utilité Publique
- EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Ile de France
- HQE : Haute Qualité environnementale
- NF : Norme Française
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PLH : Programme Local de l'Habitat
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PV : Procès-Verbal
- SDP : Surface de Plancher
- SEM : Société d'Economie Mixte
- TA : Tribunal Administratif
- EPT : Établissement Public Territorial
- ZIC : Zone d'Influence Cinématographique
- SPR : Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP)
- SRU : Solidarité et renouvellement Urbain

Table des matières

1.	OBJET DE L'OPERATION	4
2.	PLAN DE SITUATION	6
3.	PRESENTATION DU CONTEXTE DU PROJET	8
3.1.	Présentation de la commune de Vincennes	8
3.2.	Un patrimoine historique, un atout pour le développement	9
3.3.	Une emprise ferroviaire importante.....	10
3.4.	Un très petit parcellaire	11
3.5.	Une absence de foncier disponible.....	11
3.6.	Une densité de population très élevée	12
3.7.	Un prix de l'immobilier très élevé	12
4.	PRESENTATION DU PERIMETRE DE L'EXPROPRIATION	14
5	PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE.....	16

1. OBJET DE L'OPERATION

Depuis 2002, dans le cadre de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain », la commune mène des actions qui tendent à améliorer la qualité de l'habitat sur le territoire communal. L'action de la ville est doublée par sa volonté d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux fixé par les pouvoirs publics, en se donnant les moyens d'une production continue. Spécifiquement, le projet d'expropriation, décrit ici, a pour objectif la requalification d'une zone urbaine, la suppression de dents creuses et de bâtiments vieillissants. Il permettra de supprimer ces bâtiments, contrastants avec les immeubles rénovés et l'architecture de l'avenue de Paris et assurera une meilleure cohérence du quartier situé à proximité immédiate du château de Vincennes. La requalification urbaine de ces parcelles améliorera l'image de ce quartier et répondra également à l'objectif de création des logements sociaux en lien avec les besoins de la commune. La revitalisation de ce secteur de la ville mettra en outre le site du château en lien avec l'activité économique puisque l'augmentation de la fréquentation du site historique s'accompagnera de retombées économiques sur l'ensemble de la commune. La ville entend lancer les bases d'une reconversion urbaine en conservant d'une part, certains immeubles témoins de son histoire et en favorisant d'autre part, une zone d'aménagement venant s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain environnant.

Précisément, le dossier concerne deux zones situées de part et d'autre de l'avenue de Paris : côté impair, au Sud, premier volume, au 3 avenue de Paris, et côté pair, au Nord, second volume, du 30 au 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil. Les deux zones sont étroitement liées et constituent une même opération d'aménagement dont la compétence relève de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois.

L'immeuble sis 36 Avenue de Paris ne sera concerné sur le pignon Est, que pour ses ouvertures.

Le programme architectural s'inscrira dans une opération d'urbanisme multipolaire ayant pour but de régénérer une partie conséquente du centre-ville de Vincennes, au bénéfice d'activités culturelles, touristiques, commerciales ainsi que de logements sociaux et de logements destinés à l'accession.

Le programme prévoit la réalisation :

- De 70 logements soit 35 logements sociaux et 35 logements en accession,
- De commerces en pied d'immeuble,
- D'un hôtel de standing d'environ 60 chambres,
- D'un restaurant à l'angle de l'avenue de Paris et de la rue Montreuil,
- D'un parking de 80 places de stationnement, dont environ 20 places ouvertes au public,
- D'un complexe cinématographique d'environ 700 fauteuils, répartis en 5 salles, suite au transfert du cinéma existant
- L'aménagement d'un local culturel

Préalablement à l'engagement de la présente procédure de déclaration d'utilité publique, un précédent dossier avait été initié par délibération du Conseil municipal de la commune de Vincennes en date du 22 juin 2016.

L'arrêté préfectoral de cessibilité et l'arrêté préfectoral de la DUP ont été annulés le 17 novembre 2020.

Un appel de cette décision a été enregistré le 14 janvier 2021 devant la Cour administrative d'appel de Paris.

L'ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de Créteil en date du 24 juillet 2017, qui transfère la propriété au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) est toujours en vigueur, mais, a fait l'objet d'un pourvoi en cassation en date du 15 novembre 2017.

Suite à l'annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité, le risque d'annulation de l'ordonnance d'expropriation est important et il convient de relancer une procédure.

Suite à la notification de l'ordonnance d'expropriation le 14 septembre 2017, l'EPFIF a adressé des courriers aux expropriés dès le 10 octobre 2017 pour procéder à l'évaluation de leurs biens et réaliser une proposition financière.

Des courriers ont été à nouveau adressés par l'EPFIF le 10 juillet 2020, rédigés en ce sens : « il nous apparaît opportun de pouvoir vous rencontrer pour appréhender, avec vous, les suites à donner aux procédures en cours et évoquer le cheminement qui pourra aboutir à un accord amiable sur les indemnités d'expropriation auxquelles vous avez droit ».

Compte tenu des difficultés pour aboutir à une solution amiable sur une grande partie du périmètre concerné par cette procédure, l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a décidé d'engager une procédure d'expropriation.

Le projet combine des interventions complexes sur des typologies de biens et d'usages divers et un souhait d'organisation de l'urbanisation relevant d'une opération d'aménagement.

D'une part, en considération des buts poursuivis :

" les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels " (article L 300-1 du Code de l'urbanisme).

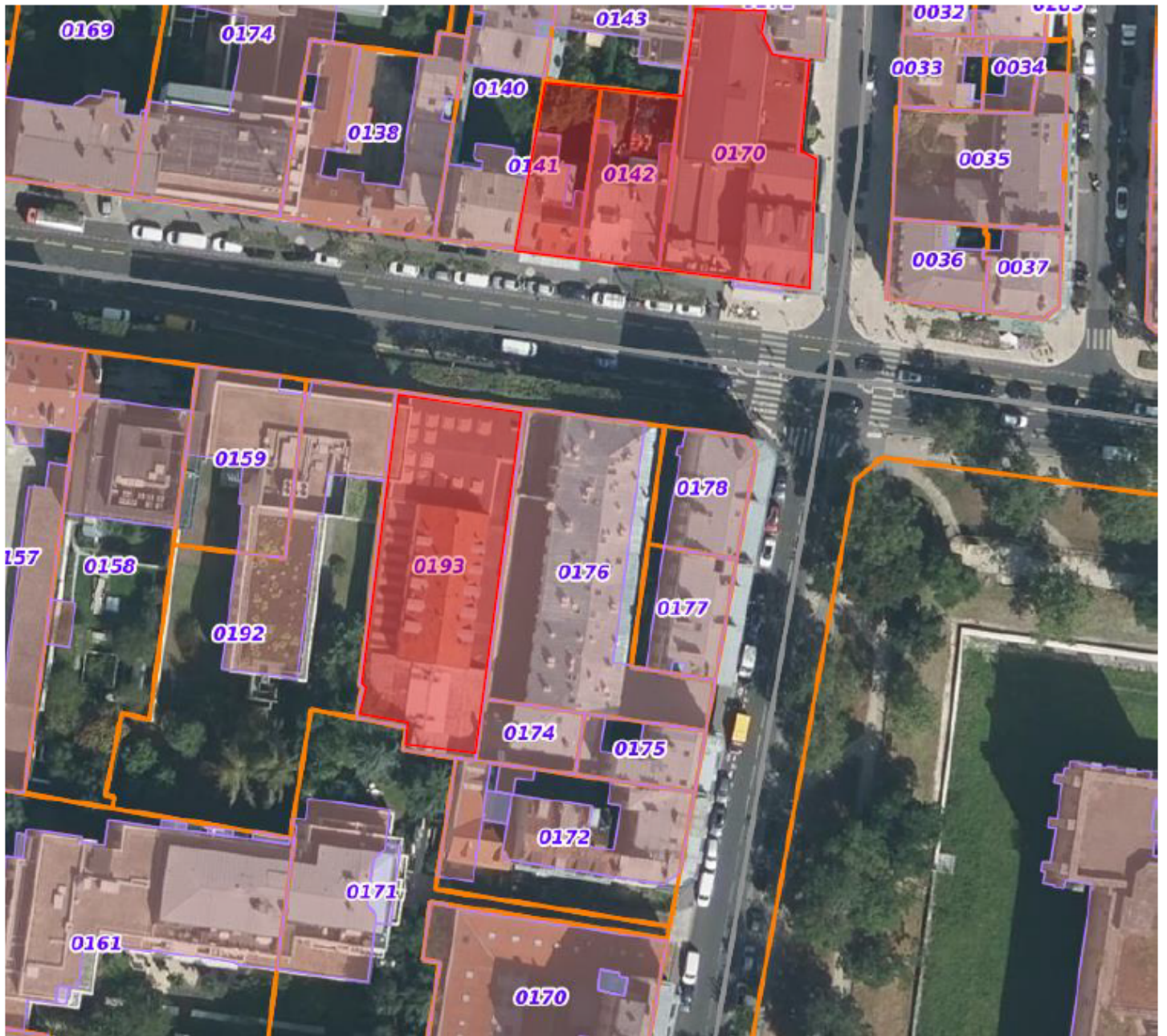
D'autre part en raison de l'enjeu urbain et territorial, de l'impact physique sur le site concerné : la restructuration du parcellaire sur un périmètre restreint, en combinant différents types d'actions.

Les objectifs poursuivis à travers ce projet d'aménagement sont notamment la lutte contre la dégradation et la vétusté des immeubles, la restructuration de l'îlot et la construction de logements sociaux dans une logique de mixité sociale, la requalification du bâti à proximité immédiate du château de Vincennes outre le développement du tourisme et des activités économiques.

2. PLAN DE SITUATION



Parcelles des 3 avenue de Paris et 30 32 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil



3. PRESENTATION DU CONTEXTE DU PROJET

3.1. Présentation de la commune de Vincennes

La Ville de Vincennes d'une superficie de 191 ha, s'étend d'Est en Ouest sur 2,8 km et du Nord au Sud sur 1,3 km.

La commune, qui compte 50 083 habitants (*Source INSEE 01 janvier 2021*), s'est développée historiquement à proximité du Château.

Le développement des quartiers Nord et Ouest correspondant à l'époque contemporaine.

Vincennes est une ville très diversifiée par ses activités, sa population et ses formes urbaines (grands immeubles, pavillons, petites copropriétés...), cependant les conditions de logement tendent à se dégrader dans certains secteurs formant des poches disséminées sur tout le territoire communal ce qui nuit à la qualité paysagère et environnementale de certains quartiers.

Il importe donc de favoriser une amélioration significative de la qualité de l'habitat de la commune en s'impliquant dans des projets de rénovation du bâti.

Dans ce contexte et malgré les contraintes locales – rareté du foncier, cherté du mètre carré – la ville a lancé une politique volontariste saluée par les pouvoirs publics, et elle a produit, entre 2002 et 2020, 1.493 logements sociaux.

Pour ce faire, la politique de la ville s'oriente vers la préemption, le remembrement de parcelles, l'acquisition de logements dans le diffus, l'expropriation et la mutation du patrimoine privé de la commune.

Le taux de logements sociaux à Vincennes au 1er janvier 2020 atteignait 11.66 % avec 2 885 logements (contre 7,94 % au 1er janvier 2011 et 8,32% en 2012).

Vincennes mène donc depuis plusieurs années une politique active pour réduire son déficit de logements sociaux (25% exigés par la loi).

3.2. Un patrimoine historique, un atout pour le développement

Depuis sa construction au XIV^{ème} siècle, le château de Vincennes est, avec le Louvre, l'un des châteaux les plus importants de l'histoire de France, de même qu'un des châteaux forts les plus vastes et les mieux conservés d'Europe.

Au XII^{ème} siècle, les souverains capétiens fondent un manoir de chasse dans le bois de Vincennes. Saint Louis (1226-1270) fait de ce manoir son principal lieu de séjour après le palais de la cité à Paris.

De 1226 à 1369, plusieurs souverains y naissent (Charles V), s'y marient, y meurent tel Louis X en 1316. Les troubles de la guerre de cent ans incitent Jean II le bon (1350-1364) à entreprendre la construction du donjon, aujourd'hui le plus haut d'Europe (52 mètres) qui sera achevé vers 1370 sous le règne de son fils Charles V (1364-1380).

A la mort de Charles V, le chantier de la sainte chapelle commence. Il ne sera achevé que sous le règne d'Henry II (1547-1559). Son portail est considéré comme un des premiers chefs d'œuvre du gothique flamboyant.

Du XVI^{ème} au milieu du XVII^{ème} siècle, lors des périodes de trouble, les souverains y trouvent refuge. A partir de 1654, Mazarin puis le jeune Louis XIV transforment le château médiéval en palais classique (pavillons, tour du bois transformé en arc de triomphe, arcades...) sous l'égide de l'architecte Louis le Vau.

Avec l'installation définitive du roi-soleil à Versailles, Vincennes perd son rôle de résidence royale. Le château est même menacé de destruction à la veille de la révolution. Sa transformation en arsenal en 1796 lui confère une vocation militaire qui a marqué son histoire jusqu'à nos jours.

Aujourd'hui propriété de l'Etat, il est affecté aux ministères de la culture en charge de la valorisation de la sainte chapelle et du donjon, et des armées avec l'installation à partir de 1948 des archives des services historiques de la défense.

Il est devenu le service historique de la défense depuis 2005. Par l'ampleur des fonds conservés au sein du château et du fort neuf, Vincennes est le troisième lieu de mémoire en France après les archives nationales et la bibliothèque nationale de France.

- Ville chargée d'histoire.
- Un château rappelant huit siècles de l'Histoire de France
- Une superficie « gelée » de 10,6 hectares



3.3. Une emprise ferroviaire importante



L'emprise des voies du RER A représente 5% de la superficie communale (10 hectares)

Gare construite en 1969, avec la création de la place Pierre Séward, après démolition de l'ancienne gare construite en 1859, la gare RER de Vincennes est la 9ème gare en terme de trafic sur les 35 gares RATP du RER A.

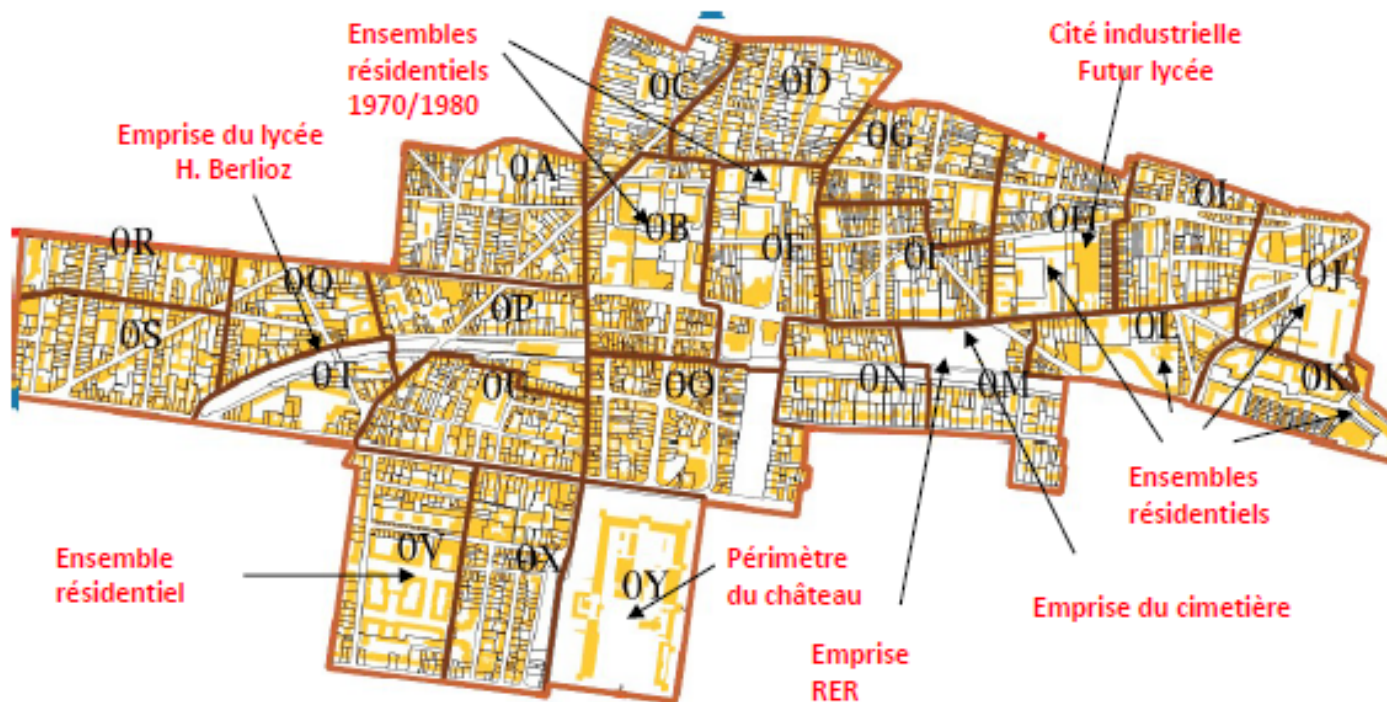
Son trafic a plus que triplé en 30 ans et augmenté plus vite que sur l'ensemble de la ligne. Le trafic annuel entrant 2019 était de 7,9 Millions de voyageurs (contre 6,4 en 2013)

Situation stratégique de la gare de Vincennes sur le tronçon central de la ligne A, qui explique qu'y soit accolé le centre de commandement unifié de la ligne A, gérant donc les déplacements de 300 millions de voyageurs annuellement.

Inscrit au Schéma Directeur de la Ligne A, un vaste programme qui planifie l'amélioration de l'offre de transport et de la qualité de service au profit des voyageurs, le projet de modernisation de la gare de Vincennes, a répondu à trois objectifs prioritaires :

- Désaturer la gare, notamment les accès secondaires et les quais,
- Améliorer la sécurité incendie
- Rénover la gare et optimiser son insertion urbaine.

3.4. Un très petit parcellaire



Le **petit parcellaire** caractérise l'urbanisme faubourgeois du XIXe siècle, début XXe. Les largeurs de parcelles dépassent rarement 10m ce qui freine la réalisation d'ensembles immobiliers plus ambitieux.

3.5. Une absence de foncier disponible

Les **dernières friches industrielles**, situées à l'extrémité Est de Vincennes, ont été urbanisées durant la période 2000/2005.

La dernière parcelle libre de toute occupation se situe au 130 avenue de Paris. Il s'agit d'un angle de rue de dimension très réduite (50m²)

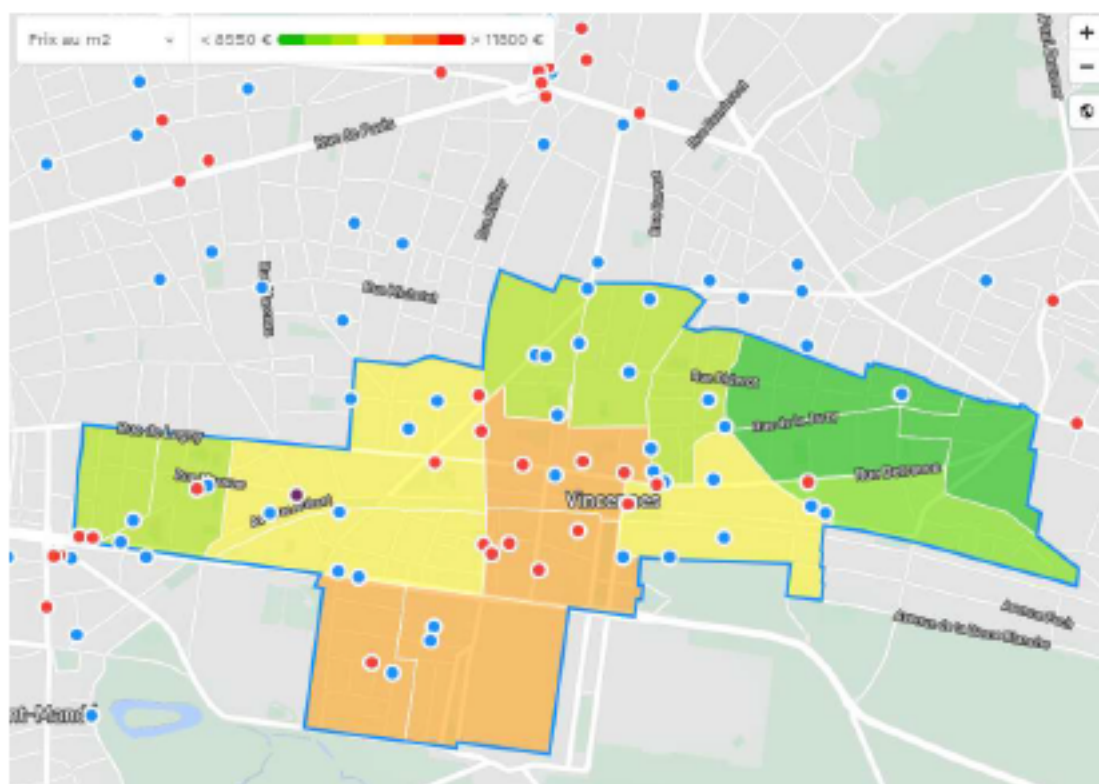


3.6. Une densité de population très élevée

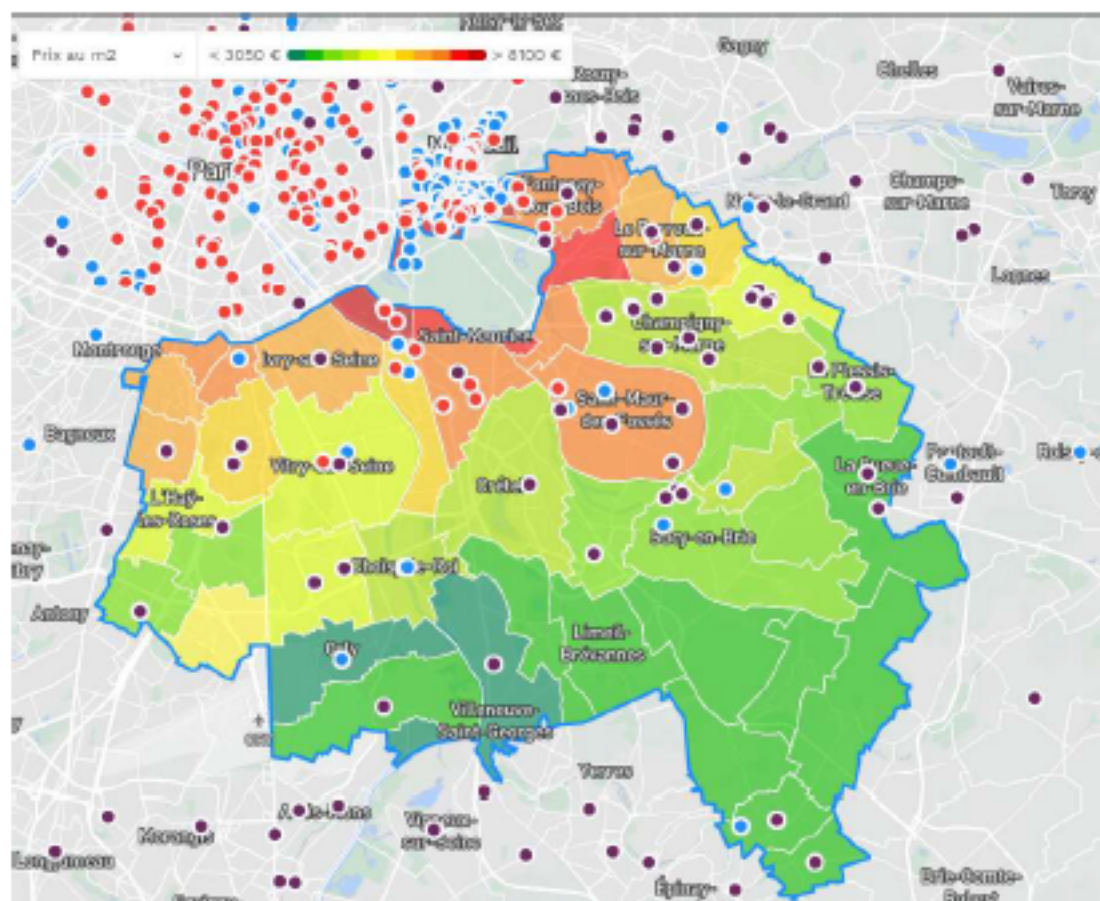
Rang	Commune	Population légale (2018)	Superficie (en hectares)	Densité en hab/km ²
1	<u>Levallois-Perret</u>	66 390	241	27 548
2	<u>Vincennes</u>	50 083	191	26 221
3	<u>Le Pré-Saint-Gervais</u>	17 557	70	25 081
4	<u>Saint-Mandé</u>	22 446	92	24 398
5	<u>Montrouge</u>	48 965	207	23 655
6	<u>Paris</u>	2 192 485	10 540	20 802

Source : INSEE 2018

En valeur corrigée, hors périmètre historique du château (10 hectares), Vincennes serait la ville la plus dense de France avec plus de 27 670 habitants au km².



Source : chambre des notaires de Paris 4^{ème} trimestre 2020



Source : chambre des notaires de Paris 4^{ème} trimestre 2020

Le prix de l'immobilier représente une contrainte importante pour mener une politique incitative en faveur du logement social dans le patrimoine existant.

4. PRESENTATION DU PERIMETRE DE L'EXPROPRIATION

Sur un territoire très fortement urbanisé, où la difficulté est d'identifier du foncier mutable, ce projet permet de réaménager des parcelles déjà bâties sur lesquelles ont été construits des immeubles modestes durant la seconde moitié du XIXe siècle.

La forte densification s'inscrit dans la politique de réaménagement de l'espace urbain de la petite couronne engagé par les pouvoirs publics. La politique volontariste de la ville de Vincennes encourage également ce type d'intervention.

Le projet d'ensemble est situé sur deux périmètres de part et d'autre de l'avenue de Paris :

Périmètre 1

Les parcelles U141 (226 m²), U142 (307 m²) et U170 (761 m²), situées respectivement : 34 avenue de Paris, 32 avenue de Paris, 30 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil, comprennent actuellement trois commerces, dont deux vacants, en rez-de-chaussée, des logements aux étages, un cinéma, un hôtel et un restaurant.

La parcelle U 140, sise 36 Avenue de Paris est constituée d'un immeuble en copropriété dont seule la façade sur rue est classée remarquable dans le SPR (ex-AVAP), elle sera concernée par la procédure d'expropriation uniquement pour ce qui concerne les ouvertures situées sur le pignon Est.

Périmètre 2

La parcelle X193 (966 m²), située 3 avenue de Paris comprenant un local d'activité vacant en rez-de-chaussée (ancien garage ; vente et réparation automobiles) et des locaux à usage d'habitation aux étages sur deux niveaux.

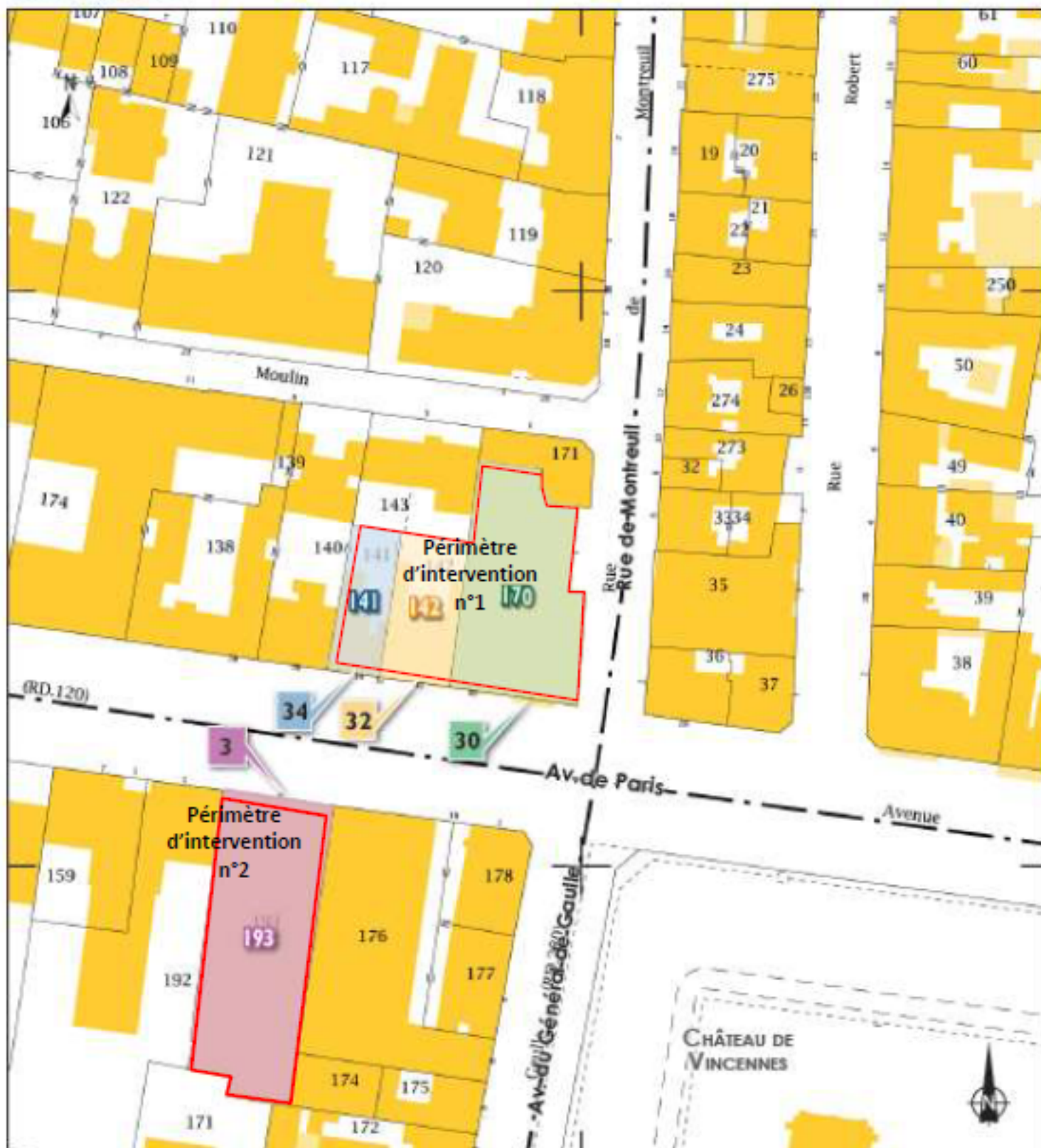
Le projet global d'aménagement d'une emprise foncière totale de 2 260 m² concerne 4 parcelles.

Ce projet vise la démolition des immeubles existants et la construction de deux nouveaux ensembles immobiliers en vis-à-vis par rapport à l'avenue de Paris.

Les deux périmètres permettent de réaliser :

- 70 logements, soit 35 logements sociaux et 35 logements en accession, répartis sur six niveaux de part et d'autre de l'avenue,
- 80 places de stationnement : environ 62 places pour les besoins de l'hôtel, des logements, des commerces et environ 20 places ouvertes au public
- Des commerces,
- Un hôtel de standing d'environ 60 chambres, venant compléter la gamme de l'offre de chambres sur Vincennes pour dynamiser l'activité touristique et économique,
- Un restaurant à l'angle de l'Avenue de Paris et de la Rue de Montreuil,
- Un cinéma d'environ 700 fauteuils, diffusant des films commerciaux et des films labélisés « art et essai »,
- L'aménagement d'un local culturel.

Extrait cadastral



5 PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Dossier d'enquête parcellaire

**3, 30, 32 et 34 avenue de Paris –
1 rue de Montreuil à Vincennes
(94300)**

Sommaire

Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête	3
Cadre juridique	3
Composition du dossier préalable à l'enquête parcellaire et organisation de l'enquête	4
A. Composition du dossier (article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)	4
B. Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire (articles R.131-1 à R.131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)	5
Clôture de l'enquête et arrêté de cessibilité	7
A. Clôture de l'enquête parcellaire (articles R.131-9 à R.131-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)	7
B. Arrêté de cessibilité (articles R.132-1 à R.132-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)	8
Objet de l'enquête	9

Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête

Cadre juridique

Article L1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci-après « Code de l'expropriation ») : « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité* ».

La procédure d'expropriation se compose d'une phase dite administrative, préparatoire, au cours de laquelle la collectivité publique expropriante fait la démonstration de l'utilité publique de son projet et de la nécessité de recourir à l'expropriation des biens convoités.

Suit une phase judiciaire avec l'intervention du juge de l'expropriation qui transfère la propriété du bien et se charge de fixer le montant de l'indemnisation.

La phase administrative se décompose elle-même en deux phases : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire qui permet de déterminer avec précision les parcelles à exproprier.

Dans la mesure où la collectivité est en mesure d'ores et déjà d'identifier les parcelles à exproprier, il est possible de mener conjointement les deux enquêtes, conformément à l'article R 131-14 du Code de l'expropriation ; même s'il s'agit alors de deux enquêtes distinctes avec leurs propres registres.

Dans le cas présent, l'enquête parcellaire est réalisée en second temps par rapport à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, qui n'était donc pas une enquête publique conjointe.

Dans ce cas, deux arrêtés distincts seront délivrés, un premier déclarant l'utilité publique du projet, le second valant arrêté de cessibilité.

Le présent dossier d'enquête parcellaire a pour but d'identifier les biens susceptibles d'être acquis par voie d'expropriation et de rechercher les propriétaires concernés.

Il aborde la deuxième « phase administrative » qui va permettre de désigner précisément les propriétés dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de l'objet de la déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi que leur accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitude).

Composition du dossier préalable à l'enquête parcellaire et organisation de l'enquête

A. Composition du dossier (article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Conformément au Code de l'expropriation : « *Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*

1. *Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;*
2. *La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens (...) ».*

Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête

Composition du dossier préalable à l'enquête parcellaire et organisation de l'enquête

B. Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire (articles R.131-1 à R.131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Le préfet désigne, par arrêté, un commissaire-enquêteur ou une commission d'enquête.

Le commissaire-enquêteur désigné pour procéder à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité Publique peut être désigné pour procéder également à l'enquête parcellaire.

Le même arrêté précise :

- l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours ;
- les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire ;
- le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ;
- le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ledit délai ne pouvant excéder un mois.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est publié par voie d'affichages, et, éventuellement, par tous autres procédés, sur le territoire de la commune de Vincennes, notamment à la mairie de Vincennes.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire ; il est certifié par lui.

Le même avis est en outre inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article R.131-6 du Code de l'expropriation « *Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie dans le dossier d'enquête lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.*

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au Maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural ».

Composition du dossier préalable à l'enquête parcellaire et organisation de l'enquête

B. Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire (articles R.131-1 à R.131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Conformément à l'article R.131-7 du Code de l'expropriation : « *Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au premier alinéa de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels* ».

Enfin et conformément à l'article R.131-8 du Code de l'expropriation : pendant la durée de l'enquête, « (...) *les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête* ».

Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête

Clôture de l'enquête et arrêté de cessibilité

A. Clôture de l'enquête parcellaire (articles R.131-9 à R.131-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur (ou le président de la commission d'enquête) donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Conformément à l'article R112-22 du Code de l'expropriation, le commissaire-enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Le commissaire enquêteur transmet le dossier, selon le lieu de l'enquête, soit au préfet, soit au sous-préfet qui émet un avis et transmet le dossier au préfet.

Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, un changement au tracé et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, un avertissement en est donné individuellement et collectivement aux propriétaires.

Pendant un délai de huit jours à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie ; les intéressés peuvent fournir leurs observations.

A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet ou au sous-préfet.

Clôture de l'enquête et arrêté de cessibilité

B. Arrêté de cessibilité (articles R.132-1 à R.132-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

Ces propriétés déclarées cessibles sont désignées conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

L'identité des propriétaires est précisée conformément aux dispositions de l'alinéa 1er de l'article 5 de ce décret ou de l'alinéa 1er de l'article 6 du même décret, sans préjudice des cas exceptionnels mentionnés à l'article 82 du décret d'application n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955.

Toutefois, il peut n'être établi qu'un seul document d'arpentage pour l'ensemble des parcelles contiguës comprises dans une même feuille de plan cadastral.

Il n'est plus alors exigé de document d'arpentage soit à l'occasion de cessions amiables postérieures à l'arrêté de cessibilité ou à tous actes en tenant lieu, soit à l'occasion de l'ordonnance d'expropriation.

Conformément à l'article R132-4 du Code de l'expropriation « *Lorsque l'acte déclaratif d'utilité publique est pris postérieurement à l'enquête parcellaire et qu'il est établi conformément aux prescriptions de l'article R.132-2, il vaut arrêté de cessibilité* ».

Objet de l'enquête

L'enquête parcellaire porte sur les emprises foncières dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement sise 3,30,32 et 34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes.

L'enquête est destinée essentiellement à définir, pour tous les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux, l'identité du ou des propriétaires et des « ayants-droit », et de permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits.

L'enquête parcellaire permet :

- de vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux hypothèques) directement concernés par ces acquisitions.
- de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir dans chacune des parcelles les concernant. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les registres déposés et prévus à cet effet ou à les adresser par écrit au Commissaire enquêteur.

Une notification individuelle du dépôt du dossier est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu : en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en doit afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail.