

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
REGROUPANT
UNE ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET UNE ENQUETE PARCELLAIRE RELATIVE
AU PROJET D'AMENAGEMENT
DE LA ZAC DU CENTRE-VILLE
SUR LA COMMUNE DU BLANC-MESNIL
(DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS)**

Enquête du lundi 10 juin au vendredi 5 juillet 2024 inclus

AVIS et CONCLUSIONS

Autorité organisatrice : préfecture de la Seine-Saint-Denis

Porteur du projet : EPT Paris Terres d'Envol

Bénéficiaire de la DUP : SPL Sequano Grand Paris

Lieu de l'enquête : Mairie de Blanc-Mesnil

Commissaire enquêteur : Jean-Paul MONAURY

Tribunal administratif de Montreuil : enquête publique n° E24000010/93

SOMMAIRE

1-Objet et contexte de l'enquête.....	3
2-Déroulement de l'enquête.....	4
3-Publicité de l'enquête.....	4
4-Composition du dossier soumis à enquête.....	5
5-Conclusion du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique	6
6-Avis relatif à l'enquête parcellaire	8

Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe regroupant une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC centre-ville sur la commune de Blanc-Mesnil par arrêté préfectoral n° 2024-1445 en date du 14 mai 2024.

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Montreuil m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour mener cette enquête par décision n° E24000010/93 du 9 avril 2024

L'enquête publique conjointe regroupe une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et une enquête parcellaire.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) vise, en recueillant les observations du public, à définir si l'opération envisagée doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers.

L'enquête parcellaire vise à déterminer, d'après l'état et le plan parcellaires figurant au dossier d'enquête, la liste des propriétaires et ayants droit des immeubles concernés par le projet et à procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation.

1- Objet et contexte de l'enquête

La présente enquête a pour objet le projet de requalification du centre-ville de Blanc-Mesnil. Il vise à augmenter et à améliorer l'offre de logements, de services et d'équipements publics, de créer une nouvelle halle de marché et de renouveler les espaces publics. L'approche architecturale est définie par plusieurs documents approuvés par le conseil municipal de la ville : charte des promoteurs, cahier de recommandations architecturales, charte des devantures et des enseignes, campagne de ravalement.

Ce quartier est présenté comme le cœur historique de la ville avec de nombreux commerces et services. Il est traversé par deux axes structurants : la rue Henri Barbusse et la rue Pierre et Marie Curie.

La ville de Blanc-Mesnil et l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol qui est aujourd'hui compétent en matière d'opérations d'aménagement, souhaitent donc en faire un lieu de centralité urbaine en améliorant la qualité de l'offre de logements et de l'offre commerciale et en réduisant la place de la voiture pour faciliter les mobilités douces. Ceci devrait réduire la vétusté du quartier.

La réalisation de l'opération ZAC Centre-ville a été confiée par l'EPT Paris Terres d'Envol à la société publique locale Sequano Grand Paris par un traité de concession notifié le 27 avril 2023. Cette opération nécessite de recourir à l'expropriation afin d'effectuer toutes les acquisitions nécessaires. Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera la SPL Sequano Grand Paris.

C'est donc à la demande de l'EPT Paris Terres d'envol et au profit de la SPL Sequano Grand Paris que le préfet de Seine-Saint-Denis a décidé l'ouverture de la présente enquête publique.

2- Déroulement de l'enquête

Le dossier de l'enquête conjointe et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été déposés dans les locaux de la mairie de Blanc-Mesnil pendant toute la durée de l'enquête soit 26 jours consécutifs du lundi 10 juin au vendredi 5 juillet 2024. Ils étaient consultables aux horaires habituels d'ouverture de la mairie.

Les permanences en mairie ont été assurées par le commissaire enquêteur aux dates et heures prescrites par l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Au cours des 4 permanences le commissaire enquêteur a eu 25 visites et reçu 41 personnes. Le registre d'enquête déposé en mairie contient 31 observations : 13 écrites sur le registre et 18 remises en permanence sous forme de notes ou de courriers et agrafés au registre. Hors permanences 10 personnes ont consulté le dossier sans déposer d'observations. Un courrier recommandé reçu le lendemain de la clôture de l'enquête n'a pas été pris en compte par le commissaire enquêteur.

La participation du public témoigne de ses préoccupations face au projet de réaménagement du quartier. Bien que les visites aient été parfois animées, les permanences se sont tenues sans incident notable.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante.

3- Publicité de l'enquête

Des avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête ont été publiés, par voie d'affiches, dans le quartier de centre-ville concerné par le projet et sur les lieux d'affichages administratifs habituels de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Cet avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci pour l'ouverture de l'enquête dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés en Seine-Saint-Denis (Les Échos, Le Parisien 93).

L'ouverture de l'enquête publique était également annoncée sur le site internet de la commune.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Les mesures de publicité mises en œuvre sont conformes à l'arrêté d'ouverture d'enquête.

4- Composition du dossier soumis à enquête

Ce dossier porte sur un sujet sensible puisqu'il vise à l'appropriation publique des immeubles et des terrains et entraînera l'expropriation de 26 parcelles. La notice explicative était importante et comportait 34 pages. Elle n'était pas d'un accès facile et peu compréhensible pour certains visiteurs qui ne dominaient pas tous la langue française. Elle était abondamment illustrée et certains clichés n'avaient qu'un rapport lointain avec la ville de Blanc-Mesnil (Photographies d'Uppsala en Suède, Cuneo en Italie).

En ce qui concerne le projet, la notice explicative est imprécise sur ce sujet. Ainsi concernant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants pour l'avenue Barbusse (entrée sud de la ville) il est noté « *A ce jour, les réflexions de la SPL se dirigent vers l'état projeté ci-dessous – suit un schéma en coupe – Ce dernier pourra faire l'objet d'évolution allant dans un sens d'une amélioration de la qualité et du confort de l'espace public* ». Idem pour la rue Pierre et Marie Curie où le futur projet apparaît comme étant toujours au stade de la réflexion.

Conclusion du commissaire enquêteur :

La notice explicative aurait gagné à être plus succincte pour que les visiteurs puissent l'appréhender facilement. Les mesures de relogement pour les personnes expropriées ne sont pas présentées de manière claire et détaillée. La notice est imprécise concernant les caractéristiques des ouvrages les plus importants. A sa lecture, le projet apparaît toujours au stade de la réflexion et ne semble pas définitivement arrêté.

5- Conclusion du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique

Après avoir examiné et analysé toutes les observations recueillies au cours de l'enquête publique, pris en compte les observations et réponses du porteur du projet dans son mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse, j'émet les conclusions motivées suivantes :

La déclaration publique porte sur le projet de rénovation du quartier centre-ville. Il s'agit d'un important projet urbain qui vise à augmenter et à améliorer l'offre de logements, de commerces et de services. Il vise également au remplacement et au déplacement de la halle de marché et au renouvellement des espaces publics. La ville et l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol considèrent que ce quartier connaît un manque d'attractivité en raison d'une architecture vétuste et d'un environnement désuet. L'EPT en charge de l'aménagement urbain a confié par traité de concession la rénovation de la zone à la SPL Séquano.

Au sein du périmètre de la ZAC après acquisition amiable par la ville ou par l'ETPIF il reste 26 parcelles à acquérir. Les propriétaires ont été contactés par lettre recommandée avec accusé de réception et/ou par signification d'huissier.

A ce jour, le projet ne m'apparaît pas comme étant définitif : depuis la clôture de l'enquête et suite à mes observations adressées à la Sequano le lot 10 regroupant les parcelles AV 98, AV 99 et AV 101 a été retiré de l'emprise foncière, le lot 2 comportant les parcelles, AV 124, AV 126 et AV 128 et abritant un laboratoire d'analyses est en discussion avec le propriétaire et, à ce jour, aucune solution n'a été proposée.

La rénovation du quartier centre-ville a pour objectif principal de remédier à l'hétérogénéité architecturale. Or l'expropriation ne porte pas sur la totalité des bâtiments notamment sur la rue Pierre et Marie Curie. L'hétérogénéité substituera.

Les caractéristiques des bâtiments projetés demeurent générales. La notice reprend le plan projeté au cours de la concertation préalable de 2021 qui fait apparaître la totalité des nouveaux immeubles en R+3+attiques ou R+4+attiques alors que quelques pages plus loin la notice indique que la hauteur des nouveaux immeubles oscillera entre R+1+C et R+4+C voire R+4+2attiques. J'en déduis que le projet définitif n'est pas arrêté.

Le coût des travaux est important. Il s'élève à 65 M€ dont 41 M€ affectés aux acquisitions et évictions soit 63% du coût prévisionnel. Les modalités de financement sont sommaires et manquent de clarté eu égard aux ressources des contributeurs (EPT et ville).

Par ailleurs il est à noter que la zone concernée par la DUP ne compte aucun immeuble en situation d'insalubrité ni en état de péril ou présentant un danger pour la sécurité de ses habitants ou du voisinage. La ville a mis en place des moyens propres (chartes des promoteurs, des

devantures et des enseignes, cahier de recommandations architecturales, campagne de ravèlement) lui permettant de rénover et de redynamiser le quartier centre-ville sans recourir à la procédure d'expropriation.

Selon l'article L1 du code de l'expropriation, l'expropriation 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.

A la lecture de la notice explicative et des éléments complémentaires il apparaît que ce projet répond plus à une recherche d'harmonie architecturale qu'à une utilité publique.

En résumé ce projet nécessite l'expropriation d'une vingtaine de parcelles pour réaliser un programme qui n'est pas définitivement arrêté, d'un coût excessif. La rénovation envisagée vise plus à une harmonie architecturale qu'à une utilité sociale réelle.

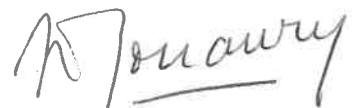
J'estime que les moyens employés sont disproportionnés par rapport au but visé.

Aussi il m'apparaît que les atteintes à la propriété privée, le coût du projet et les inconvénients d'ordre social qui en résulteront apparaissent disproportionnés et sont excessifs eu égard à l'intérêt de l'opération.

Je donne un AVIS DEFAVORABLE à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la ZAC centre-ville sur la commune de Blanc-Mesnil.

Fait à Gagny le 4 septembre 2024

Le commissaire enquêteur



Jean-Paul MONAURY

6- Avis relatif à l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire doit identifier avec précision les propriétaires des parcelles situées sur l'emprise du projet.

Après avoir examiné le plan et l'état parcellaires et après avoir effectué une visite sur place pour me rendre compte de l'état des lieux, j'estime que les propriétaires ont été identifiés.

Les parcelles sont parfaitement localisées. Les propriétaires ou ayants droit éventuels ont été joints par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par signification d'huissier.

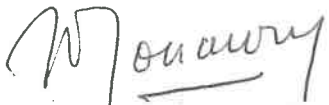
Toutefois il y a lieu de considérer que depuis la clôture de l'enquête, le lot 10 constitué des parcelles AV 98, AV 99 et AV 101 a été retiré de l'emprise foncière, que le lot 2 constitué des parcelles AV 124, AV 126 et AV 128 fait l'objet d'une nouvelle concertation avec le propriétaire qui devrait se dérouler en septembre 2024.

Il en résulte que l'emprise foncière prévue n'est pas déterminée avec précision à ce jour et est susceptible d'être modifiée.

En conséquence et à la suite de mon avis défavorable à la déclaration d'utilité publique, je donne un **AVIS DEFAVORABLE** à l'enquête parcellaire concernant le projet soumis à enquête.

Fait à Gagny le 4 septembre 2024

Le commissaire enquêteur


Jean-Paul MONAURY