

COMMUNE de SAINT DIZIER

HAUTE-MARNE

**Enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire relatives à la
réalisation d'une opération d'aménagement du site du centre
commercial du Vert Bois porté par la Commune de Saint DIZIER
(52.110)**



**RAPPORT - CONCLUSION ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**Régis LOUIS
8, rue Blaise Pascal
52000- CHAUMONT**

Sommaire

1-Présentation générale

2-Objet de l'enquête

3-Cadre juridique

4-information du public

5-Dossier mis à la disposition du public

5-1 dossier enquête parcellaire

5-2 dossier déclaration d'utilité publique 6-Organisation et déroulement de l'enquête.

6-1 désignation du commissaire enquêteur

6-2 référence de la décision et dates de l'enquête

6-3 durée de l'enquête

6-4 déroulement de l'enquête

6-5 les permanences

6-6 Les différentes observations formulées.

Sur la Déclaration d'utilité publique

Sur l'enquête parcellaire.

7-Avis des services de l'état concernés

8-Courrier établi par la ville de Saint Dizier

9-Conclusions et avis du commissaire enquêteur

9-1 sur la déclaration d'utilité publique

9-2 sur l'enquête parcellaire

1-Présentation générale.

L'enquête publique est divisée en deux parties :

- une déclaration d'utilité publique
- une enquête parcellaire.

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Réhabilitation du quartier du Vert Bois-Ilot du centre commercial du Vert Bois et 24-26 Boulevard Allende.

L'objectif de cette enquête est d'acquérir l'intégralité du foncier au niveau d'une zone longeant le boulevard Salvador Allende, dans le quartier du Vert Bois à Saint Dizier.

On distingue tout d'abord dans cette opération

- la copropriété du centre commercial Boulevard Allende
- la parcelle DX 75 faisant partie de la copropriété dénommée Résidence le Vivarais 2 rue Philippe Rameau

La zone concernée comprend aussi la parcelle cadastrée Section CE 11, sise à Saint Dizier.

C'est un immeuble mixte comportant à la fois un logement, une auto-école et des boxs de stationnement.

Cette zone est située le long du Boulevard Allende, à proximité du centre commercial du CCVB (moins de 4 minutes à pied)

Contexte.

Bien que situé dans un quartier qui a été fortement redynamisé ces dernières années, la zone, objet du présent dossier, n'a pas encore fait l'objet d'une opération de rénovation.

Les fonciers de cette zone identifiée présentent un état de dégradation important et une perception de relégation, d'oubli et d'isolement important à laquelle s'ajoute la concentration de difficultés sociales ,économiques et un fort sentiment d'insécurité.

Beaucoup d'incivilités dans les parties communes ont entraînés le départ des immeubles d'habitations et aussi progressivement des commerçants.

A ce jour, en raison de la vacance des lots d'habitations et commerciaux, la copropriété tend à se dégrader d'avantage.

L'immeuble qui abrite l'auto-école est aussi en très mauvais état.

Cette situation résulte entre autres de la politique des grands ensembles menée dans les années 1960

Au vu de la situation actuelle, une intervention dans cette zone est nécessaire.

Cette opération fait partie d'un projet plus large : le projet de renouvellement urbain (PRU) et social de la ville de Saint Dizier.

A ce jour la taille du centre commercial n'est plus adaptée aux besoins des habitants.

Les différentes études montrent qu'il est nécessaire de procéder à la démolition de ce quartier et définir plus globalement la stratégie urbaine et commerciale de la commune.

Les principaux acteurs de cette opération.

La ville de Saint Dizier qui porte le projet.

L'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Cet organisme national permet d'obtenir des subventions pour la réalisation de certains projets.

En synthèse :

Ce projet a notamment pour ambition la destruction de l'îlot du CCVB et du bâtiment R +1 du 24/24 sur le Boulevard Allende dans sa structure actuelle, afin de réaliser un projet davantage adapté aux besoins de la population et qui s'intègre avec le reste de la commune.

Le dossier préalable a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant d'utilité publique l'opération d'aménagement de l'îlot du CCVB et du 24/26 du Boulevard Allende.

Le présent dossier répond à la mise en œuvre de la procédure du dossier « dit simplifié » car il est conditionné par les trois critères cumulatifs suivants :

- Le projet est une opération d'aménagement importante impliquant une maîtrise préalable des terrains.
- Le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête.
- L'acquisition des terrains présente un caractère urgent.

L'article R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise les points suivants :

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

A ce stade, le projet de réalisation de travaux d'aménagement n'est pas précisément défini, d'où le recours à l'urgence.

Il n'est donc pas nécessaire, à ce stade, de réaliser une étude d'impact.

Synthèse avantage /inconvénients

Avantage.

- Endiguer l'état d'insalubrité
- Contribuer à une meilleure intégration du quartier dans la ville
- Diversifier le logement et participer à la mixité sociale
- Améliorer l'environnement social et économique du quartier du Vert Bois.
- Favoriser l'attractivité du quartier du Vert Bois et ainsi lutter contre le déclin démographique de la ville
- Démolir une copropriété dégradée.

Inconvénients

Fermeture de commerces restant actifs

Transfert de locaux des services publics à la personne

Atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation

Coût financier de l'acquisition des immeubles situés dans le périmètre de la DUP.

La surface de la DUP est de 9731 m²

L'ensemble de la copropriété du centre commercial Boulevard Alène est composée de 97 lots .Un certain nombre de lots appartient déjà à la commune .Il reste donc 71 lots concernés par DUP.

La copropriété « résidence le Vivarais » est quant à elle composée de 41 lots dont seuls 20 lots intéressent ce dossier.

Enquête Parcellaire.

L'enquête parcellaire est destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (usufruit, bénéficiaire de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux services de la publicité foncière)

30 parcelles sont concernées sur l'îlot du centre commercial du vert bois

L'état parcellaire contient deux types de tableaux différents

-un tableau établi par propriétaire où sont regroupées toutes les parcelles lui appartenant.

-un tableau établi par propriétaire des lots de copropriété concernés par l'enquête parcellaire, ou sont détaillés chacun des lots lui appartenant.

2-Objet de l'enquête.

Le conseil municipal de la Ville de Saint Dizier, dans sa séance du 30 Juin 2016 a pris une délibération qui sollicite la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique concernant l'îlot du centre commercial du Vert Bois

La ville de Saint Dizier a pris la décision d'acquérir un ensemble immobilier composé de logements et de cellules commerciales situés de part et d'autre du boulevard Salvador Allende, ainsi qu'un terrain comportant des places de garage et de stationnement ;

S'agissant d'une réflexion globale, la ville souhaite également inclure dans ce projet un local commercial peu entretenu à usage d'auto-école, y compris un logement et des boxs de stationnement.

La ville de Saint Dizier souhaite mener aussi d'une manière concomitante l'enquête parcellaire en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

3-Cadre Juridique

La déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire relatives à la réalisation d'une opération notamment l'article L300-d'aménagement du site commerciale du Vert Bois sont définis par

-le code de l'environnement notamment les articles L 123-2, R122-2 et R123-5

-le code de l'expropriation et notamment son article L 110-1 et suivants, ainsi que R 131-1 et suivants ;

-le code de l'urbanisme 300-1

4-Information du public, procédures et actions préalables à l'enquête.

L'objet de l'enquête n'a pas fait l'objet de réunion publique.

L'enquête publique a été annoncée légalement par voie de presse:

Journal de la Haute Marne : le 18 Février 2017 et 10 Mars 2017 2017

Journal Voix de la Haute Marne: le 17 Février 2017 et 10 Mars 2017

Madame le Préfet de la Haute Marne, en date du 14 Février 2017 (arrêté N°585) a décidé la réalisation d'enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire sur le projet de réhabilitation du quartier du Vert Bois.

Une copie de cet arrêté (formatA3) a été apposée à de nombreux endroits.

(Mairie de Saint Dizier, locaux du centre commercial du Vert Bois)

Cet arrêté indiquait entre autres les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, le nom du commissaire enquêteur titulaire, les dates et heures de permanences tenues par le Commissaire enquêteur...

// a été indiqué, que le dossier d'enquête publique, ainsi que le registre d'enquête sont tenus à la disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie.

5-Dossier mis à la disposition du public

Les documents suivants ont été mis à la disposition du public.

5-1 Dossier d'enquête parcellaire

- ✓ Notice explicative 'dossier d'enquête parcellaire'
- ✓ Plan parcellaire à l'échelle 1/1000
- ✓ Dossier d'enquête parcellaire

5.2 Dossier simplifié d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

- ✓ Extrait délibération du conseil municipal de Saint Dizier en date du 30 juin 2016
- ✓ Dossier simplifié d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- ✓ Annexe 1 –Avenant N° 6 à la convention pluri annuelle du projet de rénovation urbaine de Saint Dizier sur le quartier du Vert Bois
- ✓ Annexe 2-Plan stratégique local de Saint Dizier
- ✓ Annexe 3-Protocole de préfiguration du projet urbain Vert Bois
- ✓ Annexe 4-Plan stratégique quartier du Vert Bois après 2020
- ✓ Annexe 5-Etude de sûreté et de sécurité publique quartier du Vert Bois

- ✓ Annexe 6-Stratégie commerciale du quartier du Vert Bois
- ✓ Annexe 7-Contrat de ville 2015-2020 de la l'agglomération Saint Dizier Der et Blaise
- ✓ Annexe 8-Acquisitions amiables réalisées par le Ville de Saint Dizier –situation au 01/12/2016
- ✓ Annexe 9-Estimation sommaire et globale réalisée par la direction des finances publiques de la Haute Marne. Délibération de la Vice-Présidente du Tribunal administratif nommant le commissaire enquêteur

- ✓ Courrier de Madame le Préfet de la Haute Marne au Président du Tribunal administratif de Chalons en champagne demandant l'ouverture d'une enquête publique.

- ✓ Courrier du maire de Saint Dizier demandant de bien vouloir mentionner dans l'arrêté d'utilité publique, le besoin de réaliser une division parcellaire avec scission de copropriété (copropriété de »résidence le Vivarais 2)

Il est à noter que l'ensemble des documents mis à la disposition du public étaient visible sur le site internet de la ville de Saint Dizier et sur le site internet de la préfecture de la Haute Marne.

Le public a eu la possibilité aussi de transmettre ses observations par courrier électronique.

6- Organisation et déroulement de l'enquête publique.

6-1 Désignation du commissaire enquêteur.

Par ordonnance du tribunal administratif de Chalons en Champagne, 25 Janvier 2017 j'ai été désigné commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique faisant l'objet du présent rapport.

6-2- Références de la décision et dates de l'enquête publique.

En date du 14 Février 2 017, Madame le Préfet de la Haute Marne a pris un arrêté portant ouverture de l'enquête publique (arrêté n° 585).

6-3 Durée de l'enquête

La durée de l'enquête a été fixée à 20 jours consécutifs.

Du Lundi 6 Mars 2017 au Samedi 25 Mars à 12 heures

Le siège de l'enquête a été fixé à la cité administrative de Saint Dizier

6-4 Déroulement de l'enquête.

A l'ouverture de l'enquête, le 6 Mars 2017, Monsieur CAMUS Cédric, Directeur du développement urbain de la ville de Saint Dizier m'a accueilli et a été présent lors des permanences du 6 Mars 2017 et du 14 Mars 2017.

J'ai rencontré Monsieur CORNUT-GENTIL député maire le samedi 25 Mars 2017.

Nous avons fait ensemble le point sur ces deux enquêtes publiques.

Un dossier complet était bien présent et mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête (un était disponible à la mairie, l'autre à la cité administrative de la ville).

J'ai signé et paraphé les deux registres d'enquête.

Un bureau a été mis à ma disposition à chaque permanence, ce qui m'a permis de remplir ma mission dans d'excellentes conditions.

6-5 Les Permanences

- le lundi 6 Mars 2017 de 8 heures 30 à 11 heures 30 à la cité administrative
- le mardi 14 mars 2017 de 16 h00 à 19 heures à l'hôtel de ville de Saint Dizier.
- le lundi 20 mars 2017 de 14 heures à 17 heures à la cité administrative
- le samedi 25 Mars 2017 de 9heures à 12 heures à l'hôtel de Ville de Saint Dizier.

6-6 Les différentes observations formulées

a-Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Le 6 Mars une personne est venue (gérant du kebab).Elle a consulté le dossier et a signalé qu'elle allait me faire un courrier avant la fin de l'enquête.

Le 14 Mars, une personne est venue simplement consulter le dossier, sans avoir de remarques à formuler.

Monsieur OUNAS s'est présenté à la permanence du 20 Mars 2017.Il a posé une question par écrit sur le registre (voir ci-dessous)

Le 25Mars 2017, aucune personne ne s'est présentée .J'ai simplement pris connaissance de deux courriers émanant du cabinet d'avocat Helians et concernant la SCI AK Immobilier et la SCI ERIC IMMOBILIER

Interventions écrites sur le registre

Monsieur OUNES ABDELKADER, représentant la petite salle des prières du Vert Bois a annoté le registre d'enquête en date du 14 Mars 2017.

« Dans la mesure où le local qui nous appartient fait l'objet d'une mesure d'expropriation, êtes-vous en mesure de nous proposer de pouvoir garder notre local qui sert de salle de prière de proximité pour les personnes âgées, handicapées, voisins, qui ne peuvent se déplacer pour aller à la grande mosquée.

Dans le cas contraire, quelle solution vous nous proposer «

(Texte repris intégralement)

Interventions notées sur feuilles à part et intégrées au registre d'enquête.

Néant

Interventions reçues par courriers et/ou courriels

- ✓ Madame PAWLAK Josette, demeurant 22 Boulevard Allende à Saint Dizier m'adressé un courrier (joint au registre d'enquête).

Ce courrier fait part des points suivants :

Cette personne est inquiète de la disparition annoncés des commerces de proximité .Aussi, elle souhaiterait que quelques commerces demeurent (magasin de produits alimentaires, boulangerie, boucherie ...)

Elle réclame entre autres un arrêt bus devant le commerce 'Aldi ou Lidl

- ✓ J'ai reçu aussi deux courriers en Lettre Recommandée avec accusé de réception émanant du Cabinet Helians, avocats conseils, domicilié à 7 rue d'Argenteuil, 75.001-PARIS.

Ces deux courriers, parfaitement identiques, ont été rédigés pour la défense de

-la SCI AK Immobilier.

-la SCI ERIC IMMOBILIER.

Ces deux courriers sont annexés au registre d'enquête « Déclaration d'utilité publique «.

Ces deux courriers précisent les points suivants :

-le recours à un dossier simplifié est critiquable puisqu'il ne permet pas une complète et sincère information du public. Avec une telle procédure, la ville de Saint Dizier

s'est dispensée de définir les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants de son projet. Or cette définition des caractéristiques desdits ouvrages était indispensable à la justification par la commune, tant de l'utilité publique que de son emprise.

En l'état, la situation de la commune ne justifie nullement le projet de réhabilitation du centre commercial entrepris.

-le programme de réhabilitation a été arrêté en 2012, la population de la commune a fortement évoluée depuis cette date, et le projet n'a pas été actualisé et n'a fait l'objet d'aucune modification.

Il est donc parfaitement obsolète et inadapté à la situation locale actuelle.

-De plus, la commune ne justifie pas de l'utilité publique du recours à une procédure d'expropriation pour rénover le centre commercial, alors même qu'en sa qualité de copropriétaire de l'immeuble, elle peut parfaitement impulser des travaux de rénovation, en proposant des projets d'entretien et de rénovation lors d'une assemblée générale des copropriétaires.

L'expropriation et la démolition centre commercial n'est pas justifiée dans la mesure où des travaux d'entretien, voire de rénovation décidés au sein de la copropriété pourraient suffire.

Pour toutes ces raisons, la SCI ERIC IMMOBILIER et la SCI AK IMMOBILIER me demande d'émettre un avis défavorable. »

b-Enquête parcellaire

Interventions écrites sur le registre
--

✓ Monsieur BENHALINA Rachid à écrit sur le registres d'enquête les remarques suivantes :

-Je souhaiterais connaitre les critères retenus pour l'indemnisation.

-pourquoi certains propriétaires qui louent leurs biens et qui sont à jour dans le paiement de leurs charges sont traités de la même manière que les autres propriétaires endettés ou dont le fonds de commerce n'est pas exploité.

-tiendrez-vous compte du montant du bien acheté (acte notarial) et des revenus collectés (loyers des biens loués)

-les délais d'indemnisation et les recours envisagés en cas de contestation des indemnités proposées.

✓ Monsieur ERTEGRUL Mithat a formulé le 22 Mars la remarque suivante :

Je précise les surfaces non indiquées dans le dossier

Référence cadastrale

RDC N° lot 49- boulevard Salvador Allende quote part 115

RDC N° lot 50- boulevard Salvador Allende quote part 118

RDC N° lot 6- boulevard Salvador Allende quote part 102

C N° lot 7- boulevard Salvador Allende quote part 97

Local à usage de magasin pour 90 m2 et local à usage annexe commerciale 90 m2
soit un total de 180 m2

Total tantième 432 m2

✓ Monsieur ABDELKADER BENOUDA , demeurant à Bar le Duc, 2 passages des
gravières a formulé les remarques suivantes :

« Je suis propriétaire d'un local situé au 983 de la Cité Allende.

Je ne suis pas contre une expropriation de mon bien.

Mais je souhaite récupérer au minimum les sommes que j'ai investies. (Coût de
l'opération plus divers travaux) pour un total approximatif de 35.000 euros

De plus, mon locataire, qui est décédé début mars 2017, n'a pas réglé le loyer
depuis juillet 2015. Les clés ne m'ont jamais été remises .Un constat d'huissier a été
fait .De ce fait, je considère être propriétaire du fonds de commerce «

Autre remarque :

« Pourquoi la commune a créé un syndic étant donné que tous les commerces sont
fermés ?

C'est pour dépouiller l'état et les propriétaires actuels et ceci sans aucune réunion...

Interventions notées sur feuilles à part et intégrées au registre d'enquête.

Néant

En synthèse, la fréquentation a été relativement faible malgré une bonne communication

7-Avis des services concernés.

Aucune remarque des services de l'état ou autres m'a été communiquée.

8- Courrier établi par la ville de Saint Dizier suite à la remise du procès-verbal des observations (établi le 10 Avril 2017).

Ce courrier répond, dans le détail, à toutes les demandes reprises dans le procès-verbal des observations.

Les points principaux sont les suivants :

D'une manière générale, apparait un consensus objectif sur la nécessité d'intervenir sur le centre commercial du Vert Bois et notamment sur sa démolition.

Les remarques formulées reflètent généralement des inquiétudes sur deux points :

- le montant des indemnités de négociation pour le rachat des fonds de commerce et des immeubles
- le projet urbain qui sera mené à l'issue des démolitions et les opportunités qu'il suggère (commerce, locaux associatifs ...)

Plus particulièrement, il est précisé les points suivants :

- la requête de Monsieur OUNES sera prise en compte dans le cadre de la négociation du rachat de l'immeuble avec l'association propriétaire.
- Madame PAWLAK évoque la disparition programmée des commerces. Une première étude menée dans le cadre stratégique local en 2013 et validée par les services de l'état.

Il est précisé dans le dossier d'enquête qu'une actualisation de l'étude est en cours concernant le redimensionnement de l'offre commerciale du quartier afin de prendre en compte les dynamiques actuelles.

-M BE NHALIMA, BENAOUA et M SLIMANE sont préoccupés par la négociation financière concernant le rachat des immeubles qui sera réalisée dans la seconde partie de l'expropriation.

-M ERTUGRUL Mithat souhaite confirmer la définition de ses propriétés .La collectivité précise que ses propos au regard du règlement de Co propriété à savoir

que ce dernier est propriétaire avec Mme MUTLU Ayse des lots qu'ils indiquent dans la remarque formulée dans le registre d'enquête .

Il est signalé toutefois, que l'ensemble de ces requêtes n'ont toutefois pas à voir avec la justification de l'utilité publique de l'opération ni le caractère cessible des parcelles.

En fin la SCI Éric Immobilier et la SCI AK immobilier, représentée chacun par leur conseil juridique, contestent

-sur la forme le recours à la mise en œuvre d'un dossier simplifié.

D'après l'article R 112- 5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le recours à la mise en œuvre de la procédure du dossier dit simplifié est conditionné par les trois critères cumulatifs suivants :-le projet est une opération d'aménagement importante impliquant une maîtrise préalable des terrains ;

-le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le cout de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête.

-l'acquisition des terrains présente un caractère urgent.

Le chapitre 2.3 du dossier simplifié d'enquête préalable à la DUP justifie ces trois points mettant notamment en exergue :

-la notion d'opération du projet motivée par le programme de rénovation urbaine soutenue par l'ANRU sur l'ensemble du quartier du Vert Bois et notamment le plan stratégique local, dont l'ESSOP, qui motive une intervention globale et en profondeur sur le CCVB.

-le volet programmatique du projet précis avec un plan général des travaux, dont les résultats des études et à la lecture du contexte actuel ne permettent pas aujourd'hui de définir un projet précis, avec un plan général des travaux, le cout de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages, notamment au regard de l'évolution du contexte du site depuis 2013.

-la dégradation du site, l'augmentation de la vacance, de la délinquance et des incivilités pesant sur l'ambiance urbaine et les commerçants encore en exercice, qui justifient pleinement la situation d'urgence.

-Sur le fond, la pertinence de l'intervention de la commune sur le CCVB et plus particulièrement par le biais du recours à la procédure d'expropriation puisque la commune est elle-même copropriétaire de l'immeuble.

La commune est logiquement entrée dans la copropriété puisqu'elle a mené une campagne d'acquisition amiable préalablement à l'intervention, objet des dossiers d'enquête : c'est également oublier la situation de faillite de la copropriété qui a

justifié la désignation d'un mandataire judiciaire au but de l'administrer .Ces éléments sont largement étayés dans les dossiers d'enquêtes.

-le caractère injustifié de l'emprise parcellaire concernée et notamment concernant l'ilot sud du CCVB.

Le CCVB forme un ensemble immobilier qui constitue une seule et même copropriété : à ce titre, c'est cet ensemble qui est en grande difficulté financière : par ailleurs, la vacance, la délinquance et les incivilités touchent tout autant cette partie du CCVB, qui fonctionne comme un seul et même lieu à la forme urbaine désuète et connotée. L'absence d'intervention sur l'ilot sud provoquerait l'incompréhension et marquerait l'inachèvement de la démarche de rénovation urbaine compromettant les conditions de la réussite du projet de renouvellement du quartier.

Quant aux commerces encore en activité, ils seront indemnisés comme les autres dans la seconde partie de la phase de l'expropriation : la stratégie commerciale en cours d'actualisation répondra quant à elle à assurer les services nécessaires aux besoins de la population.

En l'occurrence, quels que soient les motifs évoqués par ces deux requêtes, les dossiers d'enquête apparaissent suffisamment complets et documentés pour apporter les éléments de réponse aux requêtes formulés sans qu'il soit besoin de reformuler plus précisément les choses.

9-Conclusions et avis du Commissaire enquêteur.

Cadre général

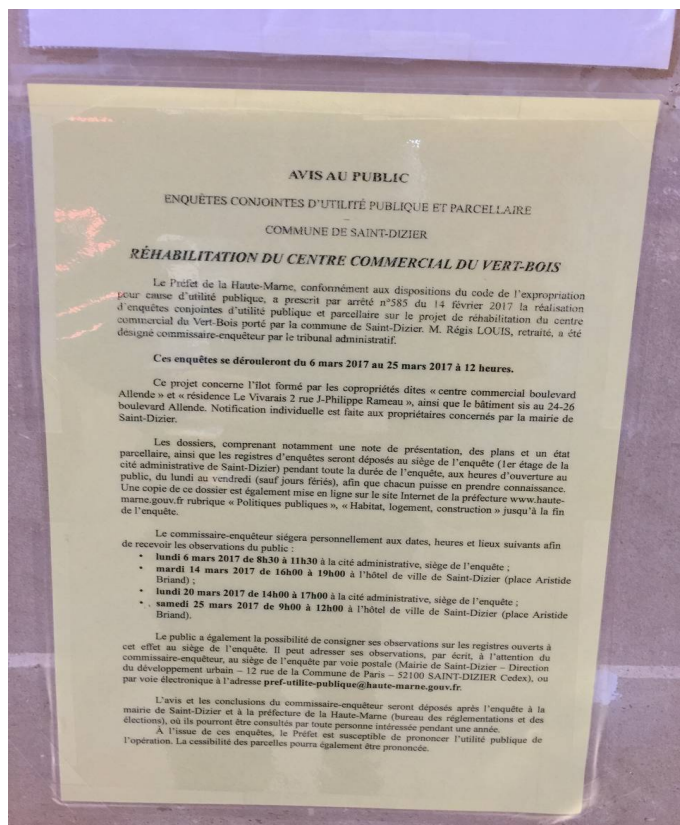
La ville de Saint Dizier a pris la décision d'acquérir un ensemble immobilier composé de logements et de cellules commerciales situés de part et d'autre du boulevard Salvador Allende, ainsi qu'un terrain comportant des places de garage et de places de stationnement ;

S'agissant d'une réflexion globale, la ville souhaite également inclure dans ce projet un local commercial peu entretenu à usage d'auto-école, y compris un logement et des boxs de stationnement.

La ville de Saint Dizier souhaite mener aussi d'une manière concomitante l'enquête parcellaire en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

La publicité a été faite régulièrement par affichage de l'arrêté à de nombreux endroits dont sur les immeubles concernés du Centre commercial du Vert Bois.

Ces affichettes ont été dans un premier temps détruites. La ville de Saint Dizier a fait le nécessaire pour à nouveau les apposer aux endroits concernés.



En date du 13 Mars 2017, elles étaient toujours visibles.

D'autre part, le journal de la Haute Marne a publié un rédactionnel, rappelant les enjeux de cette enquête publique.

Les parutions dans les annonces légales des journaux JHM et la Voix de la Haute Marne ont respecté les délais.

Les permanences ont été assurées régulièrement et dans de bonnes conditions.

Le public a eu la possibilité de consulter l'ensemble de la documentation par internet (site de la ville et de la préfecture).

Un dossier complet, accompagné des deux registres, était disponible à la cité administrative et un autre dossier complet était disponible à l'Hôtel de Ville.

Il était possible aussi de transmettre des observations par mail.

D'une manière générale, il y a un fort consensus objectif sur cette opération et surtout sa démolition.

Les vraies questions qui sont posées et qui dépassent le cadre de cette enquête sont

-Quel projet urbain la ville envisage-t-elle de mettre en place à l'issu des démolitions et aussi des opportunités qu'elle suggère (commerce, locaux associatifs, administration etc...)

-et aussi quel sera et comment sera fixé le montant des indemnités de négociation pour le rachat des fonds de commerce et des immeubles. ?

Régis LOUIS

Avis sur le projet de réhabilitation du Centre commercial du Vert Bois porté par la commune de Saint Dizier.

Ce projet concerne les bâtiments suivants :

- la Co propriété dite « Centre commercial du Vert Bois »
- la Co propriété dite « résidence le Vivarais 2 rue Jean Philippe Rameau
- le boulevard situé au 24-26 Boulevard Allende.

Ce projet vise à acquérir l'intégralité du foncier au niveau d'une zone longeant le boulevard Salvador Allende.

L'opération projetée satisfait vraiment un besoin d'intérêt public et de ce fait une opération d'acquisition des parcelles privées avec indemnisation est nécessaire ;

Cette opération entre dans le cadre global d'une opération de réhabilitation et de redynamisation du quartier du Vert Bois.

Le projet s'inscrit aussi dans une stratégie commerciale démarrée en 2013 dans le cadre d'un Plan stratégique local de la ville de Saint Dizier et soutenu par l'ANRU (agence nationale de rénovation urbaine).

La ville de Saint Dizier a mis tout en place pour communiquer largement sur cette enquête (presse, affiche, articles sur le site internet de la ville etc. ...)

Les procédures d'enquête publique ont été respectées.

Toutes les démarches ont été réalisées.

Cette opération présente un certain nombre d'avantages ;

- Intégrer encore plus le quartier du Vert Bois dans la ville de Saint Dizier.
- participer à la mixité sociale du quartier.
- améliorer l'environnement social et économique du quartier
- aider à rendre plus attractif ce quartier
- supprimer une copropriété en très mauvais état
- endiguer un état d'insécurité et de dégradations des bâtiments

Il faut aussi intégrer un certain nombre d'inconvénients :

- fermeture des quelques commerces encore actifs
- transfert de quelques locaux de services publics à la personne
- atteinte au droit de propriété en ayant recours à l'expropriation.

Et enfin le coût financier pour la commune de cette opération d'expropriation.

En conclusion, j'émetts un avis favorable pour déclarer cette opération d'utilité publique qui a pour objectif d'acquérir l'intégralité du foncier d'une zone longeant le boulevard Salvador Allende, dans le quartier du Vert Bois à Saint Dizier

Régis LOUIS

B-Avis sur l'enquête parcellaire (réalisation du projet de réhabilitations du quartier du Vert Bois)

La ville de Saint Dizier a parfaitement géré ce dossier en intégrant les éléments suivants :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires

L'ensemble des propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés ont été identifiés et la procédure a été respectée..

La zone concernée, objet du présent dossier d'enquête parcellaire, se distingue des biens ayant déjà fait l'objet d'une intervention.

Un droit de préemption urbain renforcé a été instauré sur la zone concernée.

Toutefois devant l'urgence de la situation et le fait aussi que certains propriétaires refusent de vendre, le lancement de cette procédure s'est avérée nécessaire ;

Eu égard, à tous ces points, j'émet un avis favorable sur ce dossier d'enquête parcellaire.

Régis LOUIS