



## **REALISATION D'UNE MAISON DES SERVICES PUBLICS ET DE LOGEMENTS DANS LE QUARTIER MITRY-AMBOURGET A AULNAY-SOUS-BOIS**

### **DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**



Septembre 2013

**MAIRIE D'AULNAY-SOUS-BOIS**

16 boulevard Félix Faure  
93 600 Aulnay-sous-Bois  
Tél : 01.48.79.63.63

**DELTAVILLE**

32 Boulevard Paul Vaillant-Couturier  
93 100 Montreuil  
Tel : 01.49.88.98.80.

**Réalisation d'une Maison des Services Publics et de logements  
Commune d'Aulnay-sous-Bois**

**Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

*Septembre 2013*

**MEDIATERRE CONSEIL**

Agence de Paris  
20 passage de la bonne graine  
75011 Paris  
Tél : 01 48 07 47 39

Le présent dossier est réalisé dans le cadre de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des travaux de construction d'une Maison des Services Publics et d'un ensemble de logements ( dans le quartier Mitry-Ambourget à Aulnay-sous-Bois (93), valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

L'enquête parcellaire est conjointe à cette enquête publique.

Cette enquête est régie par les dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'environnement (enquête dite « loi Bouchardeau »).

Conformément aux articles L123-6 et R123-8 du Code de l'environnement et à l'article R11-3-I du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ce dossier comprend les pièces suivantes :

**Pièce 1 : Notice explicative**

**Pièce 2 : Plan de situation**

**Pièce 3 : Plan général des travaux**

**Pièce 4 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**

**Pièce 5 : Appréciation sommaire des dépenses**

**Pièce 6 : Bilan de la concertation préalable**

**Pièce 7 : Annexes**

Annexe 1 – Courrier de réponse de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) d'Ile-de-France

Annexe 2 - Dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L.414-4 du Code de l'environnement

Annexe 3 – Note de synthèse relative à la délibération N°27 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois du 21 février 2013

Annexe 4 - Délibération N°27 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois du 21 février 2013

Annexe 5 – Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) du syndicat horizontal « Ambourget Mitry » du 11 décembre 2012.

Deux autres dossiers viennent compléter le dossier de DUP :

- Dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aulnay-sous-Bois,
- Dossier de cessibilité

## SOMMAIRE

<b>PIECE 1 - NOTICE EXPLICATIVE .....</b>	<b>4</b>
1. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES.....	5
1.1. Objet et condition de l'enquête publique.....	5
1.2. Place de l'enquête dans la procédure administrative relative à l'opération .....	6
1.3. Déclaration d'Utilité Publique .....	11
1.4. Au-delà de la déclaration d'utilité publique .....	12
1.5. Textes régissant l'enquête.....	12
2. OBJET DE L'OPERATION .....	13
2.1. Situation géographique.....	13
2.2. Projet d'aménagement.....	15
3. RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT, PARMIS LES PARTIS ENVISAGES, LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE A ETE RETENU.....	20
3.1. Préambule .....	20
3.2. Présentation des deux variantes.....	20
3.3. Raisons du choix du projet.....	21
3.4. Concertation .....	21
4. PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE .....	23
4.1. Présentation du projet retenu.....	23
4.2. Contexte réglementaire du projet.....	26
4.3. Avantages attendus .....	28
<b>PIECE 2 - PLAN DE SITUATION .....</b>	<b>31</b>
<b>PIECE 3 - PLAN GENERAL DES TRAVAUX .....</b>	<b>33</b>
<b>PIECE 4 - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS .....</b>	<b>35</b>
1. MAISON DES SERVICES PUBLICS (MSP) .....	36
2. LOGEMENTS .....	36
3. COMMERCE.....	37
4. MATERIAUX UTILISES ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES .....	37
5. SYNTHESE .....	37
<b>PIECE 5 - APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES .....</b>	<b>38</b>
<b>PIECE 6 - BILAN DE LA CONCERTATION.....</b>	<b>40</b>

**PIECE 7 - ANNEXES.....42**

ANNEXE 1 – COURRIER DE REPONSE DE LA DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ENERGIE (DRIEE) D'ILE-DE-FRANCE.....43

ANNEXE 2 – DOSSIER D'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 AU TITRE DE L'ARTICLE L.414-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT .....46

ANNEXE 3 – NOTE DE SYNTHESE RELATIVE A LA DELIBERATION N°27 DU CONSEIL MUNICIPAL D'AULNAY-SOUS-BOIS DU 21 FEVRIER 2013 .....52

ANNEXE 4 – DELIBERATION N°27 DU CONSEIL MUNICIPAL D'AULNAY-SOUS-BOIS DU 21 FEVRIER 2013 .....54

ANNEXE 5 – PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE (AGO) DU SYNDICAT HORIZONTAL « AMBOURGET MITRY » DU 11 DECEMBRE 2012 .....60

**PIECE 1**  
**NOTICE EXPLICATIVE**

## **1. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES**

### **1.1. Objet et condition de l'enquête publique**

#### **1.1.1. Portée de l'enquête**

Pour s'assurer du bien fondé d'un projet, a été instituée une procédure, préalable à la réalisation des travaux, destinée à prouver le caractère « d'intérêt général » du projet : la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le but de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est de présenter au public l'intégration du projet dans son milieu d'accueil et de permettre au plus grand nombre de personnes de faire connaître leurs remarques et d'apporter ainsi des éléments d'information utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique du projet.

L'utilité publique permet alors d'accorder à un maître d'ouvrage privé ou public la possibilité d'exproprier des terrains nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général.

La présente enquête publique porte sur la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de réalisation d'une Maison des Services Publics (MSP) et d'un ensemble de logements dans le quartier Mitry-Ambourget à Aulnay-sous-Bois, dans le département de la Seine-Saint-Denis (93).

#### **1.1.2. Conditions de l'enquête**

Le maître d'ouvrage ne disposant pas de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des travaux, l'enquête publique est prescrite par l'article L11-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'emprise précise de l'opération ayant été définie, une enquête parcellaire est également à organiser pour déterminer les immeubles devant être expropriés afin de permettre la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique.

En outre, l'opération n'étant pas compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aulnay-sous-Bois, il est également fait application des dispositions de l'article L123-16 du Code de l'urbanisme (repris par l'article L11-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) selon lesquelles la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique de cette opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Par ailleurs, l'article L123-14-2 du Code de l'urbanisme stipule qu'un projet de mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement (repris par l'article L123-2 du Code de l'environnement).

La réalisation du projet de la Maison des Services Publics et de l'ensemble de logements nécessite donc l'organisation de 3 enquêtes publiques (enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, enquête parcellaire et enquête publique pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme).

L'article L123-6-I du Code de l'environnement précise que lorsque la réalisation d'un projet est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L123-2 du Code de l'environnement, il peut être procédé à une enquête unique. Cette dernière sera alors régie par le Code de l'environnement (chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement).

Cette enquête préalable à la DUP est donc régie par les dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'environnement (enquête dite « loi Bouchardeau »).

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 détermine la procédure ainsi que le déroulement de l'enquête publique prévue par le Code de l'environnement.

La procédure d'enquête publique a pour particularité :

- de prévoir la désignation du Commissaire-Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif,
- de porter la durée minimale de l'enquête à 30 jours, sans excéder deux mois.

Dans le cas d'une enquête unique, le dossier soumis à enquête publique doit comporter les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises ainsi qu'une note de présentation non technique du projet.

Ce dossier est donc établi conformément aux dispositions des articles L11-1, R11-3, R11-14-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, L123-14-2 du Code de l'urbanisme et L123-1 à L123-16 et R123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Compte tenu de ces éléments, la présente enquête porte à la fois sur :

1. la déclaration d'utilité publique des travaux de construction de la Maison des Services Publics et de l'ensemble de logements,
2. la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aulnay-sous-Bois,
3. l'enquête parcellaire relative aux différents lots du périmètre concerné.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et aux maîtres d'ouvrage du projet.

### **1.1.3. Maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage est la Société d'Economie Mixte (SEM) Deltaville :

**Deltaville**  
32 Boulevard Paul Vaillant-Couturier  
93 100 Montreuil  
Tel : 01.49.88.98.80.

Deltaville a été missionnée par la Ville d'Aulnay-sous-Bois dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement signé le 18 avril 2012.

Cette SEM a notamment en charge l'aménagement, les procédures d'acquisitions foncières, la commercialisation de la zone et la réalisation des équipements publics.

## **1.2. Place de l'enquête dans la procédure administrative relative à l'opération**

### **1.2.1. Réunion d'examen conjoint**

Avant l'ouverture de l'enquête publique, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme font l'objet d'un examen conjoint du représentant de l'Etat dans le département, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, du maire de la commune sur le territoire de laquelle est située le projet, de l'établissement public mentionné à l'article L122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L121-4 (article L123-14-2 du Code de l'urbanisme).



Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.  
(Il constitue ici la pièce 3 du dossier de mise en compatibilité du PLU).

### **1.2.2. Organisation et déroulement de l'enquête**

#### **• Ouverture de l'enquête**

C'est au préfet qu'il appartient d'ouvrir et d'organiser les enquêtes publiques

A la demande du maître d'ouvrage, le Préfet saisit le Président du Tribunal Administratif territorialement compétent afin qu'il désigne un Commissaire Enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une Commission d'Enquête, parmi lesquels il choisit un président.

Il nomme également un ou plusieurs suppléants au Commissaire Enquêteur ou aux membres de la Commission d'Enquête qui remplace le titulaire en cas d'empêchement et exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Après consultation du Commissaire Enquêteur ou du Président de la Commission d'Enquête, le Préfet prescrit l'enquête par un arrêté qui précise :

- l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée,
- la ou les décisions pouvant être adoptée(s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation,
- le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants,
- les lieux ainsi que les jours et heures où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. L'enquête étant unique, elle fait l'objet d'un registre unique. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci.  
En cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête,
- les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations,
- le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées,
- la durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête,
- l'identité de la ou des personnes responsables du projet après de la ou desquelles des informations peuvent être demandées,
- le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultés, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

- **Publicité de l'enquête**

Un avis portant à la connaissance du public les indications mentionnées par l'arrêté d'ouverture de l'enquête est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfectures et sous-préfectures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, lorsque celle-ci dispose d'un site.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

- **Jours et heures de l'enquête**

Les jours et heures ouvrables ou non, où le public pourra consulter un exemplaire du dossier et présenter ses observations sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

- **Observations du public**

Pendant la durée de l'enquête, les appréciations, suggestions et contre-propositions du public peuvent être consignées sur le registre d'enquête tenu à sa disposition dans le lieu où est déposé le dossier.

Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête, au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur entend également toute personne ou service qui lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet soumis à l'enquête.

Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport.

- **Communication de documents et visite des lieux par le commissaire enquêteur**

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur peut également visiter les lieux concernés par le projet, à l'exception des lieux d'habitation. Dans ce cas, il en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée.

Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête.

- **Réunion d'information et d'échange avec le public**

Lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée (sans toutefois excéder deux mois) pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport de fin d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport de fin d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

- **Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Avec la clôture de l'enquête, s'achève la possibilité pour le public comme pour le maître d'ouvrage de s'exprimer.

### **1.2.3. A l'issue de l'enquête publique**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête dispose d'un délai d'un mois pour établir un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

Enfin, l'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet ainsi qu'à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture du département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site internet, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an.

### **1.3. Déclaration d'Utilité Publique**

L'utilité publique d'une opération ne peut être déclarée que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

La loi 2002-276 du 26 février 2002 dite de « démocratie de proximité » a renforcé le statut de l'enquête publique de type « loi Bouchardeau ».

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite de « démocratie de proximité », l'utilité publique est prononcée par arrêté ministériel ou par arrêté préfectoral, que les conclusions de l'enquête soient favorables ou défavorables (art.L.11-2 du code de l'expropriation), et publiée au Journal Officiel.

En outre, le décret déclaratif d'utilité publique doit intervenir au plus tard 12 mois après la clôture de l'enquête.

L'utilité publique est déclarée par arrêté du préfet du lieu des immeubles faisant l'objet de l'opération lorsque l'opération se situe sur le territoire d'un seul département (art.R.11-1 du Code de l'expropriation).

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme (art L.123-16 du Code de l'urbanisme).

De plus, lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale (art L11-5-1 du Code de l'expropriation).

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans. Toutefois, ce délai est porté à dix ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagement approuvés, aux plans d'urbanisme approuvés et aux plans d'occupation des sols approuvés (art L.11-5 du Code de l'expropriation).

Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant l'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat (art L.11-5 du Code de l'expropriation).

Lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter de la publication d'un acte portant déclaration d'utilité publique d'une opération, les propriétaires des terrains à acquérir compris dans cette opération peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la déclaration d'utilité publique est intervenue de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an sauf dans les cas où une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'intéressé en application des dispositions du code de l'urbanisme.

A défaut d'accord amiable à l'expiration de ce délai, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain comme en matière d'expropriation.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur l'immeuble cédé (art L.11-7 du Code de l'expropriation).

## **1.4. Au-delà de la déclaration d'utilité publique**

### **1.4.1. Etudes de détail**

Des études de détail seront réalisées avec tous les partenaires concernés, de manière à définir précisément le projet.

Le projet pourrait être modifié pour tenir compte des observations recueillies au cours de la présente enquête. Toutefois, si des modifications substantielles s'avéraient nécessaires, une nouvelle enquête devrait être réalisée.

### **1.4.2. Procédure d'expropriation**

Indépendamment des accords amiables qui pourront être passés pour l'acquisition des biens et droits immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération, la procédure d'expropriation sera conduite conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **1.4.3. Consultations des entreprises**

Une fois le projet validé, une consultation des entreprises, pour la réalisation des travaux, sera réalisée.

### **1.4.4. Construction et mise en service**

Pendant la phase de construction, le maître d'ouvrage veillera à la mise en œuvre des dispositions arrêtées lors des études de détails.

Avant la mise en service, un contrôle de conformité sera effectué.

## **1.5. Textes régissant l'enquête**

La présente enquête et les procédures correspondantes sont notamment régies par :

- le Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- le Code de l'environnement, notamment les articles L123-1 à L123-16, R123-1 et suivants et l'article L414-4
- le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L11-1 à L11-5 inclus, L12-5, L23-1 et L23-2, R11-1 à R11-3, R11-1 à R11-14-15 inclus et R15-1,
- le Code général de la propriété des personnes publiques,
- le Code de l'urbanisme, notamment les articles L111-1-4, L123-14, L123-16, L300-2, L332-6, L421-2-4, L480-1 et R123-23,
- le Code Général des collectivités territoriales.

## **2. OBJET DE L'OPERATION**

### **2.1. Situation géographique**

L'opération de construction de la Maison des Services Publics et de logements, objet du présent dossier, se situe au sein du quartier Mitry-Ambourget à l'angle de la route de Mitry (RD 115) et de la rue du 8 mai 1945, au Nord de la commune d'Aulnay-sous-Bois, dans le département de la Seine-Saint-Denis (93) (cf carte ci-après). Cette opération concerne l'aménagement d'une surface d'environ 12 100 m<sup>2</sup>.







## 2.2. Projet d'aménagement

### 2.2.1. Contexte général

La commune d'Aulnay-sous-Bois est marquée par une poly-centralité urbaine et un éparpillement des fonctions, avec d'une part, un cœur de ville situé autour de la gare du RER B et de la Mairie au Sud, et d'autre part un pôle secondaire à dominante d'équipements, organisé autour de l'Eglise et du théâtre, plus au Nord. Les espaces situés entre ces deux centralités sont occupés par un tissu « relâché » à dominante pavillonnaire.

L'ensemble est scindé par l'emprise de la route départementale RD115, liaison routière très passante et laissant peu de place aux modes de circulation doux, qui relie, à travers le centre-ville, l'autoroute A3 à la Ville de Sevrans et sa gare RER.

Cette route départementale rejoint, à l'Est de la commune, le quartier de l'Ambourget, composé de grandes copropriétés des années soixante-dix aujourd'hui en grande difficulté sociale et urbaine.

Partant de ce constat, la commune d'Aulnay-sous-Bois a développé une opération « *Les chemins de Mitry-Princet - Projet de requalification urbaine de la partie Nord du centre-ville* ». Ce dernier a pour ambition d'offrir un cadre de vie renouvelé aux Aulnaysiens actuels et futurs, au travers d'une densification maîtrisée mais ambitieuse, de la création de nouveaux immeubles collectifs, de la requalification des espaces publics et du développement d'une nouvelle offre d'équipements.

Cette politique d'aménagement vise notamment à mieux connecter le quartier de l'Ambourget (requalifié) au reste de la ville, via la transformation de la RD115 en véritable boulevard urbain, où le piéton et les circulations douces retrouvent une place. Cet axe permettra alors de relier harmonieusement les différents quartiers de la ville et de recréer la continuité urbaine qui manque à ce territoire.

#### ➤ Nouveau Quartier Urbain et démarche Développement Durable

Afin de bénéficier de financements de la part de la Région Ile-de-France, la ville d'Aulnay-sous-Bois a déposé un dossier Nouveau Quartier Urbain<sup>1</sup> (NQU). Le périmètre de l'opération relative à cette candidature s'étend le long de la RD 115, de la rue Jules Princet à la rue de Mitry et comprend deux entités principales (cf carte ci-après) :

- le quartier de l'Ambourget (au Nord-Est du périmètre),
- le quartier du Soleil Levant (au Sud-Ouest du périmètre).

Des négociations ont également été entamées auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour compléter les subventions.

Conformément aux objectifs identifiés dans le cadre de la candidature NQU, le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable exemplaire à chaque étape : concertation en amont et tout au long du projet, élaboration du projet, traitement des espaces publics, gestion des futurs chantiers, choix des matériaux et technologies utilisées au niveau des constructions, choix énergétiques...

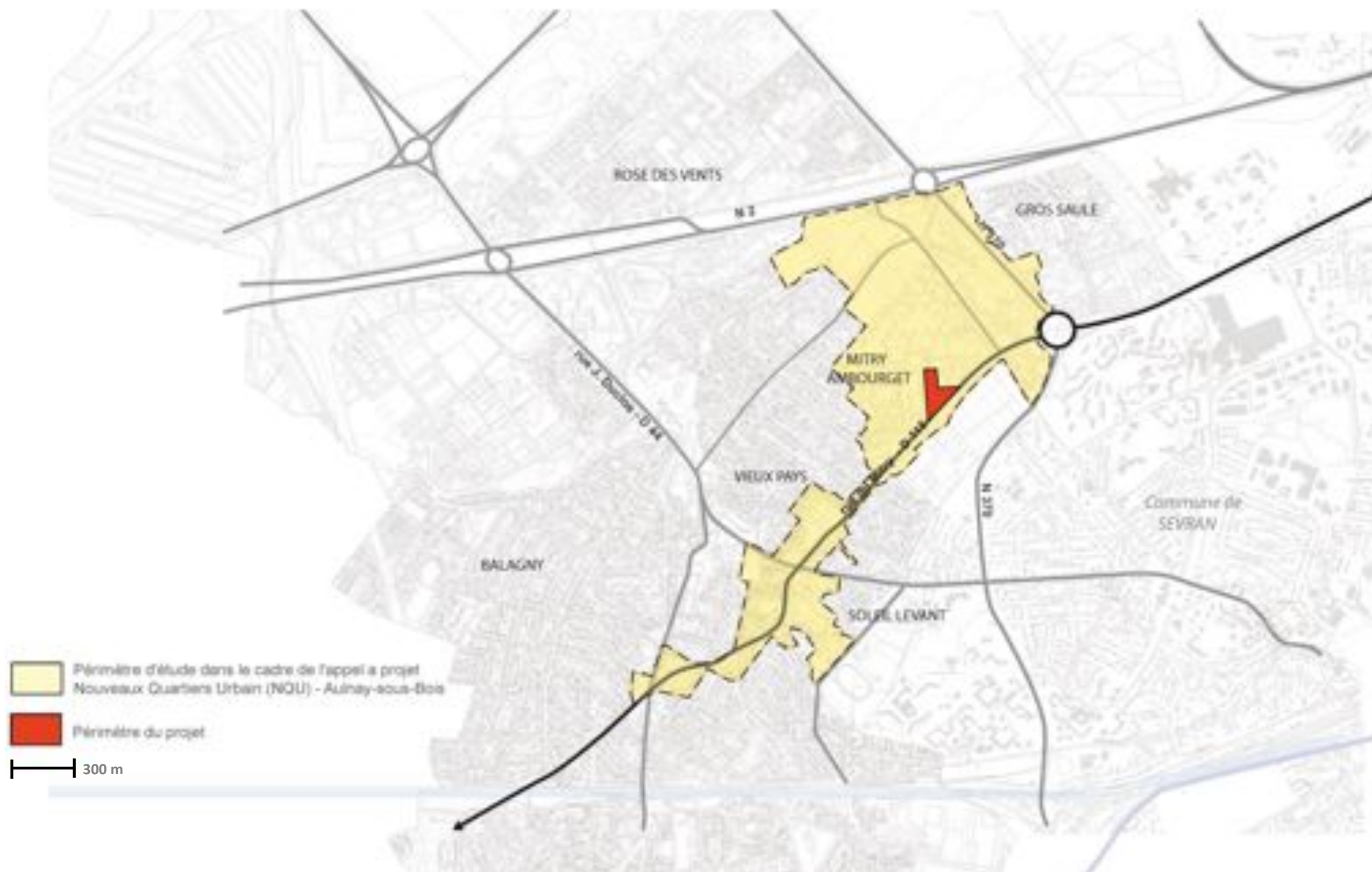
Une charte de chantier propre a notamment été rédigée afin de formaliser ces exigences et la ville d'Aulnay-sous-Bois a réalisé un guide local des bonnes pratiques de développement durable pour l'aménagement de la commune. L'objectif de ce guide est d'influencer les pratiques :

- des opérateurs d'aménagement sur le territoire communal afin de dépasser la seule performance environnementale des constructions,
- des habitants pour l'utilisation des bâtiments et de l'espace public (tri sélectif, consommation d'eau, économies d'énergie, utilisation de mode de déplacements alternatifs à la voiture...).

---

<sup>1</sup> Un NQU est un projet qui renouvelle l'urbanisme et la vie urbaine francilienne sur les plans social, environnemental et économique.

## Localisation du Projet



Les aménageurs, promoteurs et constructeurs devront ainsi porter une attention particulière aux thématiques suivantes :

- dessertes des transports en commun et circulations douces adaptées à la densification à venir des quartiers,
- construction durable,
- reconversion et réutilisation du bâti plutôt que démolition reconstruction systématique,
- recyclage des matériaux,
- priorité à la main d'œuvre locale et aux chantiers d'insertion,
- production de chauffage en lien avec le projet de géothermie mené par le SEAPFA,
- récupération eaux de pluie,
- toitures végétalisées et zones plantées,
- normes environnementales au-delà du simple BBC (cibles HQE, critères de Toronto...),

Par ailleurs, cette opération va permettre le développement de toitures végétalisées et envisage l'utilisation de revêtements de sols spécifiques favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (pavés à joints drainants). L'opération intégrera également le développement de points d'apport volontaire pour les déchets, favorisant le tri et le recyclage des déchets.

### **2.2.2. Contexte de la Maison des Services Publics (MSP) et de l'ensemble de logements**

Le site du projet de la Maison des Services Publics et de l'ensemble de logements se situe dans le quartier Ambourget. Ce quartier, construit au cours des années 60, compte plus de 12.000 habitants, soit près de 15% de la population aulnaysienne.

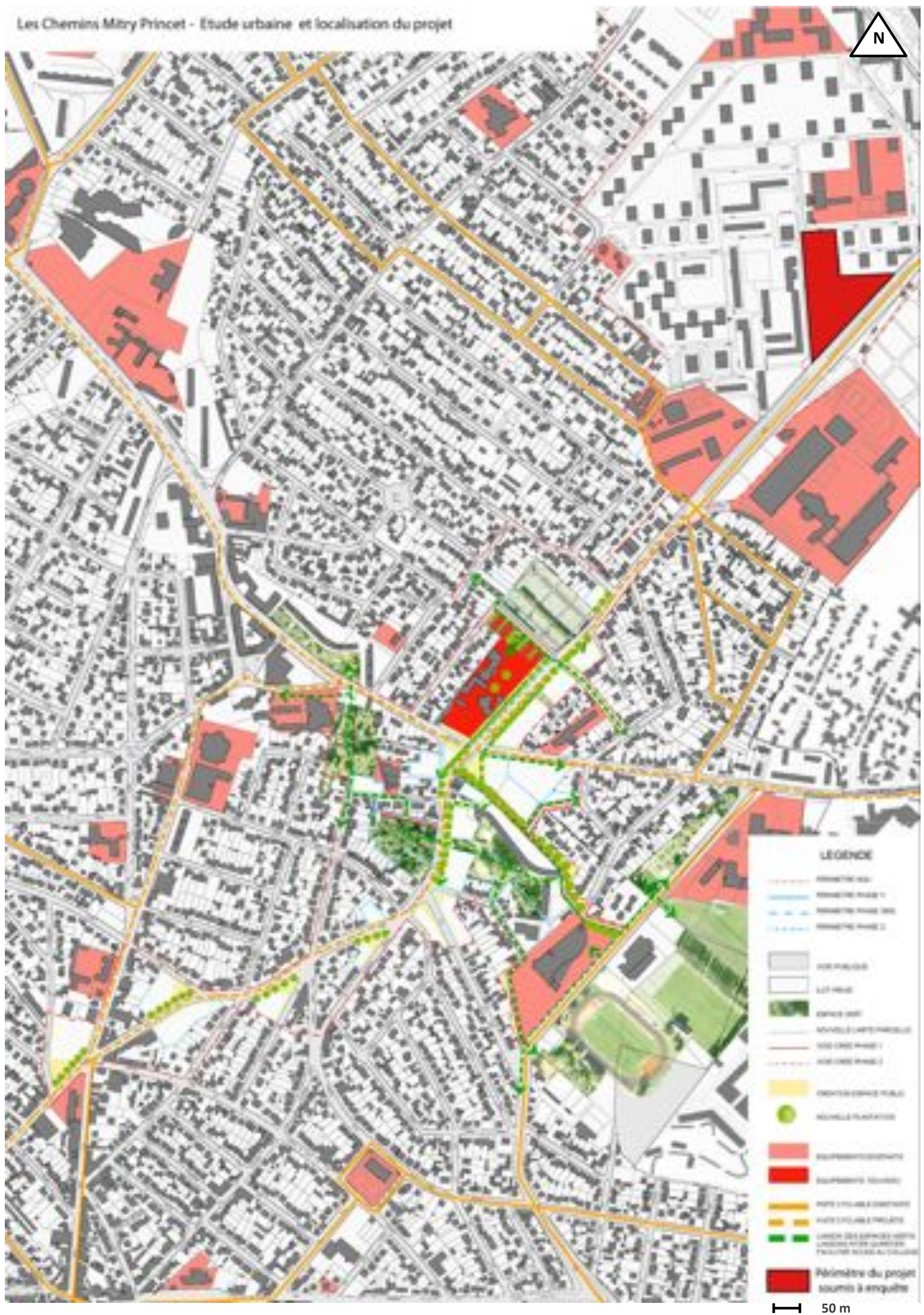
Il est constitué :

- d'un syndicat de copropriété dénommé « La Morée » réunissant :
  - 900 logements en copropriétés sous la forme de 18 immeubles en R+4 ou R+9 (Copropriété La Morée),
  - environ 500 logements dans 17 immeubles, appartenant à un bailleur unique : l'OGIF,
  - un lieu de culte,
  - un centre commercial de 20 cellules commerciales dont certaines vacantes soit un centre de 980 m<sup>2</sup> environ,
  - les espaces collectifs : voiries, réseaux enterrés, stationnement, espaces verts, mobilier urbain,
  - les services d'équipements collectifs : distribution d'eau, de chauffage, éclairage...
- d'un ensemble immobilier de l'OPH d'environ 900 logements,
- de trois groupes scolaires (Ormeteau, Savigny et Ambourget),
- de multiples équipements publics (mairie annexe, club loisirs, service jeunesse, centre social, bibliothèque Daudet, antenne sociale de Mitry, le Hameau, ...).

Il bénéficie d'une desserte par bus périphérique le reliant à la gare d'Aulnay RER B et d'un accès piéton au RER B Sevran Beaudottes. En termes de circulation automobile, il est desservi via la RD 115 (Route de Mitry) et se situe à quelques kilomètres de l'A3 à l'Est et de l'A 104 au Nord.

Le quartier de l'Ambourget est aujourd'hui marqué par des espaces extérieurs dégradés (en raison d'une gestion privée défaillante) et par la présence en bordure de quartier, d'une copropriété commerciale en grande difficulté qui participent à la mauvaise image du quartier et de cette entrée de ville. C'est pourquoi il s'inscrit dans le cadre de la politique générale d'aménagement projetée « *Les chemins de Mitry-Princet* » (cf carte ci-après).







La politique de requalification urbaine prévoit pour ce quartier :

- la reprise des espaces extérieurs privés et leur intégration dans le domaine public,
- un nouveau maillage viaire permettant la création de nouveaux îlots urbains sur des terrains aujourd'hui sous-utilisés,
- une nouvelle offre de 470 logements visant à réintroduire une mixité sociale au sein du quartier,
- la restructuration des équipements scolaires,
- la réalisation d'une Maison des Services Publics, offrant des équipements de proximité,
- le développement d'une nouvelle offre de commerces de proximité répondant aux besoins de l'ensemble du quartier, se substituant au centre commercial actuel, en déclin et partiellement vacant.

Le désenclavement ainsi organisé permettra à terme, de garantir la valorisation d'un quartier aujourd'hui en grande difficulté sociale et son rapprochement (urbain, géographique, social) avec le reste de la ville.

### **2.2.3. Enjeux et objectifs du projet de MSP et de logements**

Le quartier de l'Ambourget compte aujourd'hui plusieurs équipements dont :

- la mairie annexe,
- la bibliothèque A. Daudet,
- le centre social,
- le point information jeunesse,
- des bureaux de permanence.

Répartis sur l'ensemble du quartier, ces derniers manquent de visibilité et ne semblent pas offrir la qualité de service attendue par la population. C'est pourquoi la ville d'Aulnay-sous-Bois souhaite rassembler l'ensemble de ces fonctions dans un unique équipement public majeur : la Maison des Services Publics.

Les objectifs ainsi visés sont :

- d'assurer la présence des services municipaux au centre du quartier par une meilleure visibilité,
- de valoriser la culture grâce à la médiathèque à l'échelle du quartier et au-delà,
- de poursuivre le travail de terrain (accompagnement social) réalisé par les différents acteurs sociaux du quartier dans un équipement mieux adapté et correspondant aux attentes des services de la ville et de la population,
- de favoriser les échanges intergénérationnels entre les différentes catégories d'âge de la population.

Ce projet doit également permettre à la ville de réaliser des économies de fonctionnement (loyers, charges, impôts...).

La réalisation d'une centaine de logements neufs est également prévue dans le prolongement de la MSP. Celle-ci vise à répondre au besoin de logements sur la commune d'Aulnay-sous-Bois et s'inscrit dans l'objectif de réalisation de 2000 nouveaux logements (dont 470 dans le quartier Ambourget), de l'opération « *Les chemins de Mitry-Princet* ».

### **3. RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT, PARMI LES PARTIS ENVISAGES, LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE A ETE RETENU**

#### **3.1. Préambule**

Le quartier de l'Ambourget, déconnecté du reste de la ville d'Aulnay-sous-Bois, est aujourd'hui en grande difficulté sociale et urbaine. En effet, il est marqué par des espaces extérieurs dégradés et par la présence d'un ensemble commercial en déclin et partiellement vacant qui participent à la mauvaise image du quartier et de cette entrée de ville.

De plus, le quartier dispose de plusieurs équipements (mairie annexe, bibliothèque, centre social, point information jeunesse, bureaux de permanence) mais ils sont disséminés sur l'ensemble du quartier. Ils manquent ainsi de visibilité et ne semblent pas répondre aux attentes des habitants.

Enfin, identifiée comme un secteur privilégié d'implantation d'une offre complémentaire de logements, la commune se doit d'augmenter son offre de logements afin de pouvoir accueillir une nouvelle population.

Face à ce constat, la ville d'Aulnay-sous-Bois a deux possibilités :

- ne pas intervenir et laisser le quartier se dégrader et s'isoler du reste de la commune sans pouvoir répondre aux besoins actuels de la population,
- engager une opération d'aménagement afin de créer une nouvelle entrée de quartier revalorisant l'image de l'Ambourget, améliorant la qualité de vie de ses habitants et répondant au besoin identifié de logements supplémentaires.

#### **3.2. Présentation des deux variantes**

##### **3.2.1. Variante 0**

Elle correspond au maintien de la situation en l'état actuel, c'est-à-dire *ne réaliser aucun aménagement*. Si cette option est retenue, cela signifie que ce secteur de la ville continuera à se dégrader ainsi que les conditions de vie. De plus, la commune d'Aulnay-sous-Bois ne serait pas en mesure de répondre aux attentes des habitants du quartier de l'Ambourget. L'image de la ville en souffrira également puisque ce quartier et notamment l'emprise commerciale constitue une entrée de ville majeure.

##### **3.2.2. Variante 1**

Cette variante correspond à l'aménagement d'une nouvelle entrée de quartier et vise à :

- créer un repère en entrée de ville,
- embellir le quartier et améliorer le cadre de vie,
- réaliser un équipement structurant répondant aux besoins de la population,
- développer une nouvelle offre de commerces de proximité,
- renforcer l'offre de logements.

### 3.3. Raisons du choix du projet

La variante 0, correspondant au maintien de la situation actuelle, ne prévoit aucun aménagement. Le choix de cette solution reviendrait à nier les réalités d'un quartier en souffrance et les attentes de ses habitants ainsi que les besoins en logements. Cela représenterait une perte pour la ville sur un bénéfice envisageable socialement et économiquement.

La variante 1 en revanche, propose la création d'une nouvelle entrée de quartier avec la réalisation d'un ensemble structurant rassemblant à la fois des équipements publics, des commerces de proximité et des logements.

Cette solution est positive, notamment du point de vue social, puisqu'elle permettra de revaloriser le quartier, d'améliorer le cadre de vie des habitants actuels et futurs et de répondre à leurs besoins grâce à une offre adaptée en équipements publics et commerces.

C'est la variante 1 qui a été retenue par la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Une étude de programmation détaillée de la maison des services publics a été réalisée en juin 2011 et les études d'avant-projet détaillé de l'opération (MSP, logements et commerces) ont été réalisées en août 2012.

### 3.4. Concertation

#### 3.4.1. Concertation préalable

L'article L.300-2 du Code de l'urbanisme stipule que « *le conseil municipal (...) délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (...), avant toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune* ».

Les modalités de la concertation publique d'une durée de 2 mois, menée dans le cadre du projet « *Les chemins de Mitry-Princet* », ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 10 mars 2011 et sont les suivantes :

- un cahier de concertation a été tenu à disposition des habitants et associations, accompagné du dossier NQU (Nouveau Quartier Urbain) durant les deux mois de concertation,
- afin de s'appuyer sur le réseau de démocratie participative existant, des ateliers spécifiques ont été organisés auprès des différents conseils de quartier concernés,
- une réunion publique de présentation a permis de recenser l'ensemble des acteurs intéressés à l'opération,
- plusieurs réunions ont été organisées en vue du récolement des différents projets réfléchis sur le quartier, qu'ils émanent du monde associatif, des entreprises, des commerces, afin qu'ils puissent être intégrés à l'opération (minimum deux réunions),
- une réunion spécifique a permis de prendre en compte les avis des habitants sur la Maison des Services Publics et son programme,
- sur le point particulier des circulations douces, des marches urbaines ont été organisées afin de recenser sur place les enjeux et les propositions des habitants (minimum une par secteur : Mitry / Ambourget / Savigny et Soleil Levant),
- information du public tout au long de l'élaboration du projet via les moyens de communication communaux : page spécifique au projet sur le site Internet de la ville, articles dans le magazine municipal « Oxygène », affichage d'information sur les rencontres sur les divers panneaux de la ville prévus à cet effet. Un site internet ([www.lescheminsdemitry-princet.fr](http://www.lescheminsdemitry-princet.fr)) a également été développé à l'occasion de cette concertation préalable, donnant accès à l'ensemble des documents relatifs à cette concertation (plaquette de présentation, documents de communication...). De plus, une section interactive permettait de soumettre directement des avis.

La réunion publique de lancement permettant de présenter le projet de requalification urbaine et de recueillir les premiers avis des participants s'est déroulée le 8 avril 2011.

Un atelier spécifique concernant la Maison des Services Publics s'est tenu le 27 avril 2011. Durant cet atelier, la programmation de la maison des services publics a été présentée, suivie d'un débat sur ses fonctions. Les habitants ont ainsi pu réagir sur la programmation et faire des propositions concernant les espaces qui n'avaient pas encore de fonction. Une concertation a également été organisée avec les différents représentants des services afin de mener une réflexion sur le fonctionnement d'un tel ensemble, son mode de gouvernance, les interactions entre les services, les conditions d'accueil du public et la mutualisation des locaux.

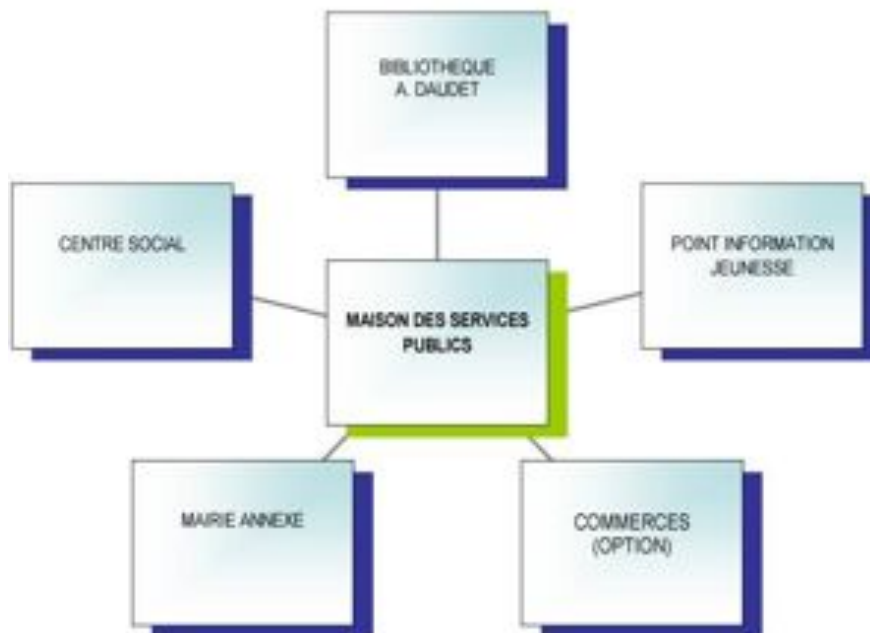
Une ballade urbaine de 3 heures sur le secteur Mitry a eu lieu le 30 avril 2011. Comprenant 8 arrêts, elle a permis de présenter les aménagements du secteur par un des architectes du projet, afin de les mettre dans leur contexte.

Enfin, le 20 juin 2011, une réunion publique de restitution a été organisée afin de présenter le bilan de la concertation préalable et les évolutions du projet suite à la prise en compte des remarques de la population.

Suite à cette concertation préalable, la ville d'Aulnay-sous-Bois a validé les équipements publics à intégrer dans le projet de la Maison des Services Publics, à savoir :

- la mairie annexe,
- la médiathèque A. Daudet,
- le centre social,
- le Point Information Jeunesse.

Enfin, la Maîtrise d'Ouvrage n'exclut pas l'intégration de commerces de proximité et d'autres services dans le projet, notamment un distributeur de billets.



*Programmation retenue pour la Maison des Services Publics à l'issue de la concertation préalable*

### **3.4.2. Concertation opérationnelle**

Après une concertation préalable en 2011 riche en enseignements, la Ville d'Aulnay-sous-Bois, avec le concours de l'aménageur Deltaville et du cabinet de conseil spécialisé en concertation CUADD, lancera la concertation opérationnelle dès l'automne 2012 sur « Les Chemins de Mitry-Princet ».



## 4. PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

### 4.1. Présentation du projet retenu

Le projet, objet du présent dossier, prévoit :

- la réalisation d'une Maison des Services Publics,
- la possibilité d'implantation de commerces de proximité,
- la réalisation d'une centaine de logements neufs.

#### 4.1.1. Maison des Services Publics

La Maison des Services Publics constituera un unique équipement public rassemblant

- un hall d'entrée et d'accueil,
- des salles d'attente,
- la mairie annexe,
- la bibliothèque A. Daudet,
- le centre social,
- le point information jeunesse,
- des locaux communs pour le personnel,
- des locaux pour la direction et la gestion de la MSP.

##### ➤ Entrée

Un parvis sécurisé permettra le cheminement sécurisé des visiteurs et du personnel depuis les stationnements qui leurs sont réservés jusqu'à l'entrée du bâtiment qui devra être aisément repérable depuis l'espace public extérieur (avenue du 8 mai 1945). Son accessibilité depuis les cheminements piétonniers du quartier Mitry-Ambourget devra également être aisée et sécurisée.

Un traitement paysager et sécurisé le long de l'avenue du 8 mai 1945 favorisera l'accessibilité de la population à l'équipement.

Le personnel disposera d'un accès de service distinct de l'entrée principale.

##### ➤ Accueil

L'accueil sera un espace large, clair et chaleureux qui permettra la déambulation du public en direction des différentes zones d'attente assise puis des principaux services (mairie annexe, centre social, médiathèque, PIJ). Après franchissement d'un sas thermique, le public accèdera à une banque de pré-accueil qui l'orientera vers les différents services.

Une signalétique visuelle aidera le public à s'orienter dans les espaces. Les circulations verticales (ascenseurs et escaliers) seront largement visibles depuis l'accueil principal.

Des sanitaires à disposition du public sont également prévus.

##### ➤ Salles d'attente

L'équipement sera composé de 3 salles d'attente communes à l'ensemble de la MSP. Des panneaux d'affichages et kiosques seront à la disposition du public. Un système de ticket numéroté pourra être mis en place – sans distinction particulière du service concerné.

##### ➤ Mairie annexe

La mairie annexe aura pour fonction l'accueil des administrés pour les formalités administratives, les demandes et constitution de dossier pour les cartes d'identités et passeports et pour les renseignements, inscriptions et paiement des frais de scolarité et centre de loisirs.

Elle sera composée de 7 bureaux, de locaux archives et réserves et d'un local reprographie.

Un photocopieur payant sera mis à la disposition du public.

➤ **Médiathèque Alfonse Daudet**

La médiathèque est l'équipement phare du projet de MSP. Elle sera visible depuis l'extérieur comme depuis l'intérieur. L'accès à la médiathèque sera unique et facilement identifiable depuis le hall commun de la MSP. Elle disposera :

- d'un accueil,
- d'espaces de documentation pour la jeunesse, les adolescents et les adultes (consultation en libre accès de périodiques, d'ouvrages et de postes informatiques, recherche de référence, renseignements et conseils),
- d'une salle polyvalente d'une capacité d'environ 80 personnes assises, dans laquelle seront organisés des animations, débats, spectacles et réceptions,
- d'un espace de jeux spécifique pour les enfants (mutualisé avec celui de la MSP et l'espace détente des enfants de 2 à 5 ans du centre social). Cette espace sera sous la surveillance d'animateurs
- de locaux dédiés à la direction de la bibliothèque, au rangement de matériel et aux sanitaires du personnel,
- de sanitaires pour le public.

Des expositions seront régulièrement organisées au sein de la médiathèque.

➤ **Point Information jeunesse (PIJ)**

Le PIJ est un espace d'information et de conseils auprès des jeunes. Il disposera d'une salle de travail munie de 3 à 4 postes informatiques, d'un bureau permettant la tenue d'entretiens confidentiels et d'une réserve pour les divers stockages du PIJ.

➤ **Centre Social**

Le centre social disposera :

- d'un accueil dédié à l'attente et à l'information du public ainsi que d'un espace poussettes,
- de salles d'activités (alphabétisation des adultes et soutien scolaire, pratique de la danse et de la gymnastique...),
- de vestiaires,
- de locaux de stockage (pour le matériel sportif, associatif et pédagogique du centre social),
- de bureaux pour la direction et la gestion du centre,
- d'une cuisine d'une capacité de 15 à 20 personnes pour la préparation de repas, l'organisation de rencontres et d'échanges culturels autour des repas.

➤ **Locaux communs du personnel de la MSP**

Il s'agit de locaux accessibles à l'ensemble du personnel de la MSP comprenant une salle de réunion, une salle de détente (équipée d'une kitchenette) d'une capacité de 30 personnes, des sanitaires, le local déchets et les locaux de ménage.

➤ **Locaux pour la direction et la gestion de la MSP**

Ces locaux sont destinés à l'équipe permanente de la direction de la MSP et à l'archivage administratif.

### ➤ Stationnements

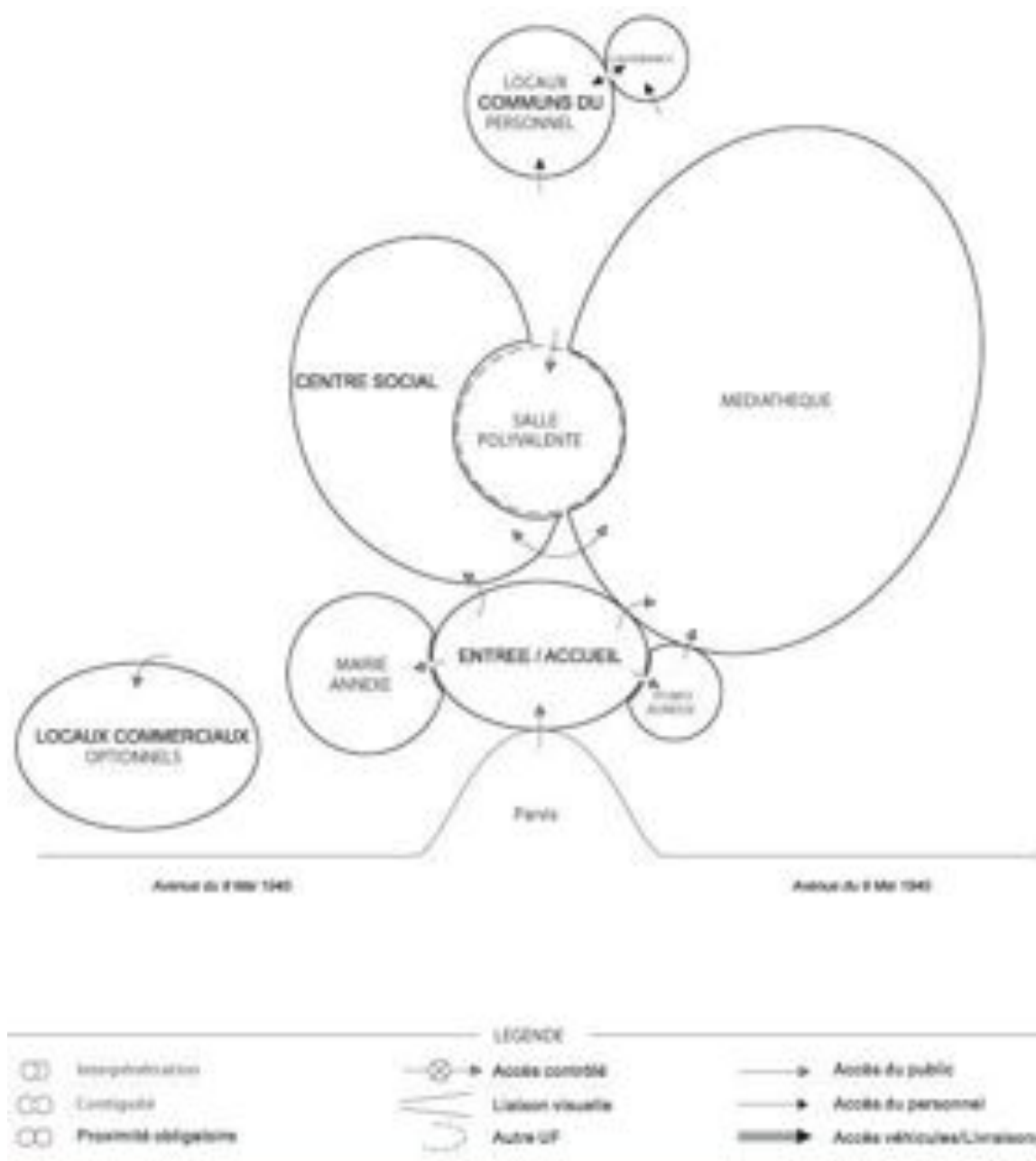
Les besoins en stationnement sont importants tant pour ceux du personnel que ceux des visiteurs.

Le stationnement du personnel aura une capacité de 40 places complété par 10 emplacements deux-roues abrités. Ce stationnement sera conçu pour être éventuellement étendu dans le cas d'une extension de l'équipement à long terme.

Le stationnement des éventuels véhicules de service sera intégré au stationnement du personnel. Une aire de livraison (stationnement des véhicules utilitaires, traiteurs, prestataire...) sera créée à l'arrière du bâtiment pour de courtes et longues durées

Le stationnement du public sera composé de 20 places.

### SCHEMA DE FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA MAISON DES SERVICES PUBLICS



#### **4.1.2. Logements**

Un ensemble de logements est prévu dans le prolongement de la MSP. Il s'agira d'un bâtiment de 7 étages, comprenant 3 cages d'escalier. Au total une centaine de logements neufs allant du T2 au T4 sont envisagés.

Des locaux poubelles ainsi qu'un parking seront également aménagés.

#### **4.1.3. Locaux commerciaux**

Des commerces de proximité sont envisagés au rez-de-chaussée du bâtiment de la MSP afin de renforcer l'animation autour du futur équipement et de compléter l'offre du centre commercial du quartier le long de l'avenue du 8 mai 1945.

Les caractéristiques générales des ouvrages sont décrites dans l'annexe1 du présent dossier.

#### **4.1.4. Dissolution de la copropriété**

Le périmètre du projet se situe sur une surface composée d'une copropriété en difficulté (faisant actuellement l'objet d'un plan de sauvegarde) et d'un centre commercial sous administration judiciaire.

La volonté de la commune étant de simplifier les droits de propriété à terme, sans recourir au régime de copropriété, la réalisation du projet nécessite la suppression de la copropriété commerciale actuelle.

Cette démarche permettra de créer un lotissement commercial de pleine propriété, avec un parking essentiellement à usage commercial.

L'article L11-5-1 du Code de l'expropriation précise que lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale.

### **4.2. Contexte réglementaire du projet**

Le projet objet de la présente enquête (Maison des Services Publics et logements) s'inscrit dans le cadre d'une politique générale d'aménagement urbain de différents quartiers de la commune d'Aulnay-sous-Bois : « *Les Chemins de Mitry-Princet* ».

Cependant cette politique d'aménagement ne répond pas au terme de "programme" au sens de l'article L122-1 du Code de l'environnement.

Selon cet article, « *un programme de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages est constitué par des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements réalisés par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage et constituant une unité fonctionnelle.* ».

Or, il n'y a ici aucun lien fonctionnel entre le projet de la MSP et des logements et cette politique générale de la ville. Le projet peut en effet être aménagé de manière indépendante et constitue une opération à lui seul.

Le projet de Maison des Services Publics et logements concerne la création d'une SHON (Surface Hors Œuvre Nette) d'environ 8 700 m<sup>2</sup>. Ce chiffre étant inférieur au seuil réglementaire de 10 000 m<sup>2</sup>, le projet n'est pas soumis à étude d'impact, ni à la procédure d'examen au cas par cas.

#### **➤ Situation au regard du document d'urbanisme de la commune**

Les terrains concernés par le projet de MSP et de logements sont situés en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aulnay-sous-Bois. Ce projet rend nécessaire quelques modifications :

- du plan de zonage,
- du règlement écrit de la zone UC,

Ces modifications font l'objet du dossier de mise en compatibilité du PLU soumis à la présente enquête publique





### 4.3. Avantages attendus

#### 4.3.1. Sur les équipements

Le site va accueillir un équipement majeur de la commune d'Aulnay-sous-Bois : la Maison des Services Publics. L'objectif est de rassembler l'ensemble des équipements aujourd'hui disséminés dans le quartier dans un seul et même lieu afin d'assurer leur visibilité.

Le futur équipement a été dimensionné de manière à répondre aux besoins de la population. Il comprendra notamment une mairie annexe, une médiathèque, un Point Information Jeunesse et un Centre social. Il permettra ainsi d'assurer la présence des services municipaux au centre du quartier, de valoriser la culture (médiathèque) et de poursuivre le travail de terrain mené par les acteurs sociaux du quartier.

Cet équipement représentera un élément fort et emblématique du quartier. Il assurera un rôle fédérateur, favorisera les échanges intergénérationnels et participera à l'intégration de la partie Nord de la ville au territoire communal.

#### 4.3.2. Sur l'environnement et le cadre de vie

L'opération va permettre aux résidents de retrouver un cadre de vie de qualité. Aujourd'hui les riverains du centre commercial vivent dans un quartier isolé du reste de la ville et ont une vue directe sur le bâti commercial vétuste et dégradé et les cellules commerciales vacantes qui disqualifient grandement le paysage.



*Arrière du centre commercial vétuste et dégradé*



*Cellules commerciales vacantes*

La reprise des espaces extérieurs et leur traitement végétalisé va permettre d'améliorer le paysage. Les habitants des logements alentours vont ainsi retrouver un cadre de vie agréable.

Cette opération va également permettre de valoriser l'entrée de quartier et agira comme un effet vitrine de la ville depuis la RD 115.

#### 4.3.3. Sur l'habitat

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble de logements collectifs neufs dans le prolongement de la MSP.

Celui-ci permettra de reconstituer une offre de qualité (constructions répondant aux normes HQE, BBC...) adaptée aux besoins des habitants. Ces nouveaux logements vont ainsi renforcer et augmenter l'attractivité résidentielle du quartier.

Il s'intègre dans le projet global de réalisation de 470 logements dans le quartier Ambourget. A terme, l'offre en logements comprendra une diversité de programme, en accession et en logement sociaux, mais aussi de formes urbaines, avec des bâtiments collectifs hauts en front de rue, plus bas en cœur d'îlot, et des maisons de ville dans certains secteurs du quartier. Le projet permettra ainsi de compléter la typologie de bâti existante. De plus, il participe à l'atteinte des objectifs démographiques de la ville, fixés par le SDRIF.



#### **4.3.4. Sur le plan économique**

Sur le site, de nombreux commerces sont aujourd'hui délaissés (la carte ci-contre permet de localiser les nombreux locaux fermés). L'implantation de nouvelles cellules commerciales va permettre de requalifier l'image du quartier et d'y relancer l'activité économique. Ainsi l'offre de commerces autour d'une grande surface sera maintenue mais son organisation repensée pour mieux intégrer les commerces de proximité, aujourd'hui isolés et peu visibles, donc dévalorisés. Les cellules commerciales existantes viendront donc s'installer à l'intérieur même du bâtiment, permettant au consommateur d'y accéder en se rendant à la grande surface. Ces commerces pourront ainsi ajouter à leur clientèle de proximité, une zone de chalandise plus large à l'intérieur d'une véritable galerie marchande.

De plus, ce site constitue une entrée de ville et bénéficie d'un effet vitrine depuis la RD 115. Une fois réhabilité, le site attirera les usagers de cet axe routier important.

L'accueil d'une nouvelle population va également participer à la relance économique dans le quartier en amenant une nouvelle clientèle pour le centre commercial et les commerces de proximité alentours.

Enfin, ce projet, en réunissant l'ensemble des équipements publics donc un seul bâtiment doit permettre à la ville de réaliser des économies de fonctionnement (loyers, charges, impôts...).

#### **4.3.5. Sur la mixité urbaine**

Le traitement de l'entrée de quartier de l'Ambourget constitue une occasion incontournable pour organiser sa requalification et son désenclavement. Il prévoit :

- la réalisation de logements sociaux en petits immeubles collectifs intégrés au tissu pavillonnaire,
- la restructuration complète du centre commercial du quartier,
- la création d'un équipement public majeur.

Ces nouvelles installations participeront à la mixité du territoire dans sa forme comme dans ses nouvelles pratiques.

#### **4.3.6. Sur la rénovation urbaine de la partie Nord de la Ville**

L'opération participe activement au projet de requalification urbaine de la ville qui vise notamment à intégrer la partie Nord du territoire à l'ensemble de la ville.

L'aménagement de l'îlot va participer à la valorisation du quartier de l'Ambourget, notamment à travers la reprise des espaces extérieurs et la végétalisation du site.

Le nouvel ensemble d'équipements, de commerces et de logements en bordure de la RD 115 va permettre de reconstituer un front urbain bâti de qualité sur cet axe majeur de la commune participant ainsi à sa mise en valeur.



## **PIECE 2**

### **PLAN DE SITUATION**







**PIECE 3**  
**PLAN GENERAL DES TRAVAUX**



## **PIECE 4**

### **CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS**

Les caractéristiques principales des ouvrages sont présentées dans les tableaux suivants, pour la MSP, l'ensemble de logements et les commerces. Un tableau synthèse indique la surface totale envisagée pour cette opération.

## 1. MAISON DES SERVICES PUBLICS (MSP)

MSP	Surface utile prévisionnelle (m <sup>2</sup> )
Entrée/Accueil	200
Point Information Jeunesse	70
Médiathèque	1100
Mairie Annexe	150
Centre social	600
Gouvernance de la MSP	70
Lieux communs du personnel	150
Technique et circulation	260
<b>TOTAL</b>	<b>2600</b>

MSP	Surface utile prévisionnelle (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher prévisionnelle (m <sup>2</sup> )
Rez-de-Chaussée	600	650
R+1	600	600
R+2	450	450
R+3	550	600
R+4	400	400
<b>TOTAL</b>	<b>2600</b>	<b>2700</b>

La maison des services publics regroupe plusieurs entités (mairie annexe, médiathèque, centre social, accueil du public...) développées sur différents plateaux facilement identifiables en façade grâce au jeu de plateaux et de volumes.

Elle s'articule sur la base d'un espace servant/servi afin de garantir une flexibilité totale dans l'évolution du projet. Sa trame structurelle basée sur le système domino est d'une grande simplicité constructive.

La hauteur prévisionnelle de la MSP est de **20 mètres**.

## 2. LOGEMENTS

Niveau	Surface de plancher prévisionnelle (m <sup>2</sup> )
RDC	200
R+1	800
R+2	800
R+3	800
R+4	800
R+5	800
R+6	700
R+7	600
<b>TOTAL</b>	<b>5500 m<sup>2</sup></b>

Des locaux poubelles et des parkings seront également aménagés.

L'ensemble de logements est redécoupé en trois entités différentes afin de rythmer la façade le long de la rue du 8 mai 1945. Le traitement des trois corps de bâtiments diffèrera dans les teintes et les matériaux, mais les attiques seront de même nature afin de conserver une unité architecturale.

La hauteur prévisionnelle de l'ensemble de logements est de **23 mètres**.

### 3. COMMERCE

Commerces	Surface utile prévisionnelle (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher prévisionnelle (m <sup>2</sup> )
Surface commerciale	500	500

Cette surface plane sera à diviser.

Les commerces sont prévus en rez-de-chaussée des logements, en relation avec la rue

### 4. MATERIAUX UTILISES ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Sur toute l'opération, les matériaux seront le béton/enduit et le métal, utilisés sous différentes formes.

Pour le béton, des variations de béton matricé, enduit matricé et béton blanc viendront habiller les corps de bâtiments des logements.

Pour le métal, l'utilisation de bardages zinc, aluminium, de tôle perforée, présentant des transparences plus ou moins fortes, permettra la distinction des différents espaces de la Maison des Services Publics et se retrouvera dans le traitement des attiques des logements collectifs.

Dans le cadre du développement durable, le projet propose une gestion responsable de l'énergie, notamment au sein de la MSP par une gestion à double flux de la ventilation, les toitures terrasses seront végétalisées et participeront à la rétention des eaux pluviales, le choix des matériaux sera fait dans un souci de pérennité du bâtiment. Le projet respectera la RT 2012.

### 5. SYNTHESE

	Surface de plancher prévisionnelle (m <sup>2</sup> )	Hauteur Prévisionnelle (m)
<b>MSP</b>	2700	20
<b>Logements</b>	5 500	23
<b>Commerces</b>	500	RDC
<b>TOTAL</b>	<b>8 700</b>	

L'opération prévoit la réalisation d'environ 8 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les matériaux utilisés seront essentiellement le béton/enduit et le métal

Par ailleurs, dans le cadre de l'enveloppe financière réservée aux travaux, le concepteur sera chargé de raccorder l'équipement aux réseaux publics les plus proches :

- eaux pluviales,
- eaux usées,
- eaux potables,
- électricité,
- voiries.

## **PIECE 5**

### **APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES**



L'estimation prévisionnelle des études, des travaux et des acquisitions à réaliser, dans le cadre des aménagements concernés par la présente enquête publique, s'élève à environ **12 500 000 € TTC**, aux conditions économiques de 2013, se répartissant comme suit :

Honoraires travaux de construction (incluant les études)	1 400 000 € TTC
Travaux de construction	7 300 000 € TTC
Aléas travaux de construction	300 000 € TTC
Acquisitions foncières (montant des murs)	2 300 000 € TTC
Acquisitions foncières (montant des fonds)	1 200 000 € TTC
<b>TOTAL</b>	<b>12 500 000 € TTC</b>

## **PIECE 6**

### **BILAN DE LA CONCERTATION**

Voir dossier annexe :

« LES CHEMINS DE MITRY-PRINCET – BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE »

## **PIECE 7**

## **ANNEXES**



**ANNEXE 1**

**COURRIER DE REPONSE DE LA DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE  
L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ENERGIE (DRIEE) D'ILE-DE-FRANCE**



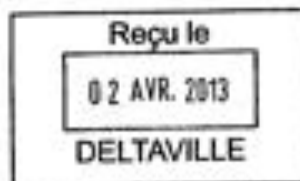
PREFET DE LA REGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction Régionale et Interdépartementale  
de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France

Paris, le 28 MAR. 2013

Service du développement durable des territoires et des entreprises  
Pôle évaluation environnementale et aménagement des territoires

Nos réf. : 2013/230  
Vos réf. :  
Affaire suivie par : Marc CHÉRET  
marc.cheret@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. : 01.71.28.45.19



Monsieur le directeur général,

Par courrier du 21 février dernier, vous me sollicitez pour connaître le champ d'application des procédures d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme suite au décret du 23 août 2012.

Concernant la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique dont vous me faites part, il convient de se référer à l'article R.121-16 du code de l'urbanisme modifié par le décret du 23 août. Dans le cas de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique, seul le premier alinéa de l'article R.121-16 s'applique à savoir :

« Article R.121-16. Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

1° Les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

(...) »

Pour déterminer si votre mise en compatibilité est susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 le plus proche, vous pouvez vous référer à l'article R.414-23 du code de l'environnement.

Article R.414-23. Cette évaluation (des incidences Natura 2000) est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.



Certificat A1807  
Champ de certification  
disponible sur demande

www.dirée-ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

10, Rue Crillon - 75294 Paris 4ème Cédex 04 - Tél : 33 (0) 1 71 28 45 00 - Fax 33 (0) 1 71 28 46 00

1.-Le dossier comprend dans tous les cas :


1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

Au vu du dossier que vous m'avez transmis, je vous recommande d'explicitier dans votre dossier d'enquête publique si l'opération dont vous me faites part est susceptible d'avoir des incidences sur Natura 2000 et par conséquent la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité en vous appuyant sur l'ensemble des items énoncés ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le directeur général, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Directeur Régional

 L'adjoint au chef du service du développement  
durable des territoires et des entreprises  
D.R.I.E.E. Ile-de-France

Alain Brossat

  
Eric CORBEL

Deltaville  
32, boulevard Paul Vaillant Couturier  
93100 MONTREUIL

Copie : Mme Valérie Toussaint – DRIEA UT93

Mairie d'Aulnay-sous-Bois

**ANNEXE 2**

**DOSSIER D'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 AU TITRE DE L'ARTICLE L414-4 DU  
CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

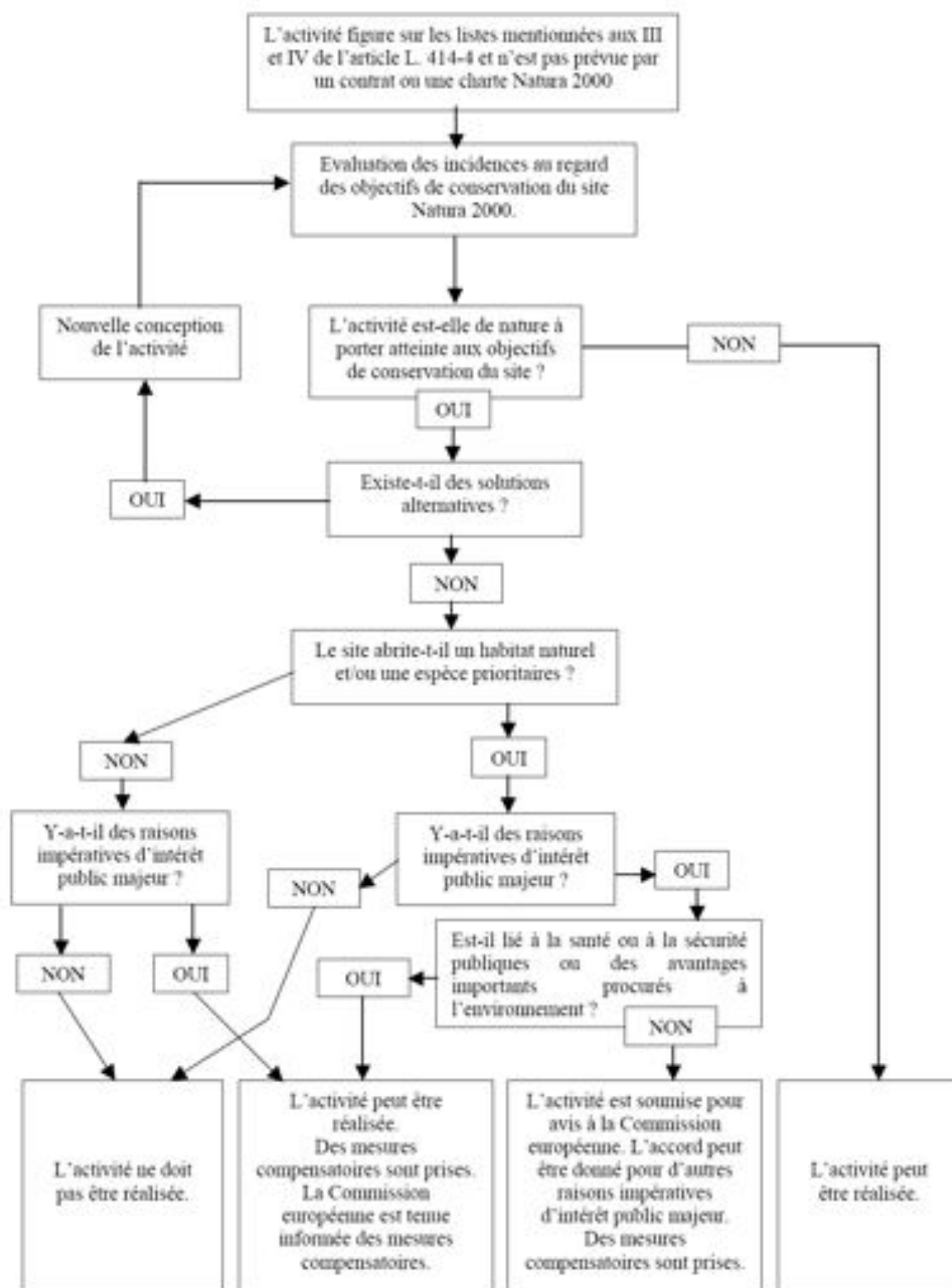


L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que lorsqu'un projet d'aménagement est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de ses effets cumulés, ce projet doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site.

Selon cet article, la réalisation de la MSP et de l'ensemble de logements, en tant que projet d'aménagement, s'inscrit dans ce cadre.

Conformément au principe défini à l'article R. 414-23 du Code de l'Environnement, la procédure d'évaluation doit être proportionnée à l'importance des travaux dans le milieu naturel. Le dossier d'évaluation est joint à la demande d'autorisation ou d'approbation du projet et, le cas échéant, au dossier soumis à enquête publique.

La présente annexe est organisée selon la grille de lecture fournie en annexe de la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation des incidences Natura 2000 (reprise ci-après).



## 1. SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES

D'après la carte ci-après, qui recense l'ensemble des protections et inventaires du patrimoine naturel, le périmètre de l'opération de la MSP et de logements est situé à environ 1 km du site Natura 2000 le plus proche.

Il s'agit de la **Zone de Protection Spéciale « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR 1112013)** qui s'étend sur 1 157 ha.

La commune d'Aulnay-sous-Bois se trouve dans la tache urbaine de l'agglomération parisienne. Les espaces naturels y sont extrêmement réduits en taille et en fonctionnalité. En effet, les zones fortement urbanisées sont rarement favorables à la biodiversité.

Plusieurs facteurs réduisent la richesse en oiseaux : forte fragmentation des habitats, nombreuses extinctions en chaîne des espèces... Ainsi, de nombreuses espèces migratrices évitent désormais les grandes agglomérations urbaines européennes lors de leurs déplacements saisonniers.

Les sites N2000 de Seine-Saint-Denis sont constitués d'un ensemble de parcs et jardins dont la taille est restée suffisamment importante et permet le cycle biologique (ou une partie du cycle biologique) de certaines espèces avicoles.

C'est la raison pour laquelle ces sites ont été classés dans le réseau N2000.

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) de Seine-Saint-Denis compte 14 grandes entités dont les plus proches du périmètre de l'opération sont :

- le parc départemental du Sausset,
- le parc forestier National de Sevran.

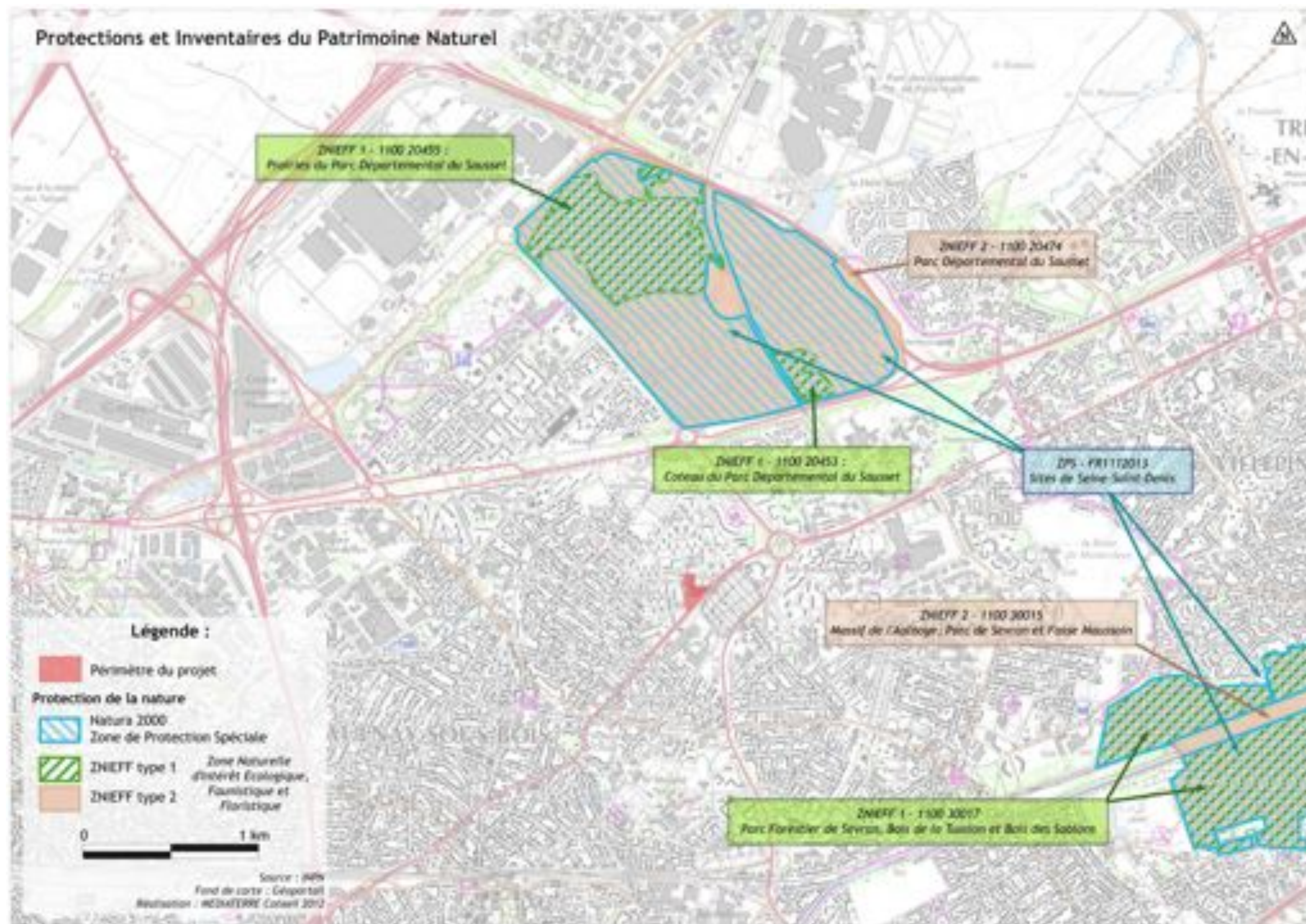
Cette ZPS est caractérisée par des forêts caducifoliées et forêts artificielles en monoculture. Certains parcs accueillent également des prairies semi-naturelles humides et prairies mésophiles améliorées, plantations d'arbres, eaux douces intérieures, marais...

Les espèces animales identifiées sur les sites ZPS Seine Saint-Denis sont les suivantes :

- Blongios nain (*Ixobrychus minutus*),
- Bondrée apivore (*Pernis apivorus*),
- Busard cendré (*Circus pygargus*),
- Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*),
- Butor étoilé (*Botaurus stellaris*),
- Gorge bleue à miroir (*Luscinia svecica*),
- Hibou des marais (*Asio flammeus*),
- Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*),
- Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*),
- Pic Mar (*Dendrocopos medius*),
- Pic noir (*Dryocopus martius*),
- Stern Pierregarin (*Sterna hirundo*).

Toutes ces espèces sont inscrites à l'annexe I de la Directive oiseaux : il s'agit d'espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.







## **2. INCIDENCES DU PROJET DE LA MSP ET DES LOGEMENTS SUR LE SITE NATURA 2000**

### **2.1. Description de l'utilisation des sites, objets du projet d'aménagement**

L'opération s'inscrit en secteur urbain où les zones dites « naturelles » sont inexistantes ou limitées à des secteurs abandonnés colonisés par une végétation pionnière de friches. Ces zones se présentent sous diverses formes :

- **espaces en bordure du parking du centre commercial et en bordure de l'église** qui se composent le plus souvent d'un couvert herbacé de type graminées, d'arbustes et arbres (conifères, frênes ...),
- **espaces en bordure des emprises routières** : la végétation est limitée aux plantations d'arbres d'alignement (notamment les platanes le long de la rue du 8 mai 1945).

La faune observée sur ces sites reste commune aux milieux rencontrés

### **2.2. Analyse des incidences**

Les milieux terrestres peuvent fournir de la nourriture pour l'avifaune en hiver mais uniquement pour des espèces qui s'accommodent des contraintes du milieu urbain (rouge gorges, moineaux, petits passereaux...).

**Aucune des espèces ayant permis la désignation du site N2000 et aucun habitat d'espèce n'ont été observés sur le périmètre étudié.**

En outre, de par la distance qui sépare le site d'étude des 14 entités de la ZPS Seine-Saint-Denis, le projet de la MSP et des logements n'aura aucune incidence sur la ZPS.

**L'opération de la MSP (incluant les logements et les commerces potentiels) ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000 de Seine-Saint-Denis.**

**ANNEXE 3**

**NOTE DE SYNTHESE RELATIVE A LA DELIBERATION N°27 DU CONSEIL MUNICIPAL D'AULNAY-  
SOUS-BOIS DU 21 FEVRIER 2013**



**NOTE DE SYNTHESE  
RELATIVE A LA DELIBERATION N°27**

**CONSEIL MUNICIPAL DU  
21 février 2013**

Service émetteur : Direction Habitat Urbanisme Aménagement

**Quartier Savigny-Mitry - Concession d'aménagement Mitry-Princet - Réalisation d'une maison des services publics et de logements – Saisine du préfet en vue de la déclaration d'utilité publique avec enquête parcellaire conjointe valant mise en compatibilité du PLU**

Le projet de maison des services publics, à l'entrée du quartier Savigny-Mitry, constituera une des premières réalisations de la concession d'aménagement « les chemins de Mitry-Princet ». Le projet prévoit également une centaine de logements. Il permettra de valoriser l'entrée de quartier, de créer un équipement majeur pour la commune en regroupant des services publics aujourd'hui disséminés et de créer une nouvelle offre de logements adaptée aux besoins des habitants, venant augmenter l'attractivité résidentielle du quartier.

La réalisation du projet nécessite la maîtrise foncière des cellules commerciales présentes actuellement sur le site. Une évolution du PLU est également nécessaire. Ainsi, une procédure globale sur la maîtrise du foncier et sur l'évolution du PLU doit être lancée : il s'agit de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU avec enquête parcellaire conjointe. Cette procédure est plus simple car le dossier fera l'objet d'une seule enquête publique.

La maîtrise foncière de la copropriété du centre commercial Ambourget, sis 141 rue de Mitry, est essentielle pour parvenir à la réalisation de la maison des services publics. La déclaration d'utilité publique du projet permettra à notre aménageur, DELTAVILLE, de mener plus facilement les négociations amiables avec les propriétaires de l'actuel centre commercial.

La maison des services publics nécessite aussi une évolution du Plan Local d'Urbanisme sur plusieurs aspects. Ainsi un sous zonage UCd sera créé pour permettre la prise en compte des particularités du projet de maison des services publics.

La présente délibération lance la procédure administrative de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU avec enquête parcellaire conjointe.

**L'enquête publique est prévue de mi-mars à mi-avril 2013.** Puis, le Conseil Municipal devra émettre un avis sur le dossier d'enquête publique et en particulier sur le dossier de mise en compatibilité du PLU qui aura éventuellement évolué suite aux différentes remarques émises lors de l'enquête publique.

**Enfin, fin Juin ou en Septembre 2013, un arrêté préfectoral clôturera la procédure.** L'aménageur sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique. La mise en compatibilité du PLU sera approuvée.

Service Aménagement et Urbanisme - HR

**ANNEXE 4**

**DELIBERATION N°27 DU CONSEIL MUNICIPAL D'AULNAY-SOUS-BOIS DU 21 FEVRIER 2013**

DÉPARTEMENT  
DE  
SEINE-SAINT-DENIS

ARRONDISSEMENT  
DU  
BAINCY

Revue de Conseil  
Municipal  
4 heures : 31

Intitulé en abrégé  
après vote de l'assemblée  
28 février 2013  
du vote en Préfecture  
Le 28/02/13



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
VILLE D'AULNAY-SOUS-BOIS

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 21 FÉVRIER 2013

L'an deux mille treize le vingt et un février à dix neuf heures, le Conseil Municipal Aulnay sous bois, s'est réuni en son conseil municipal, sous la présidence de M. SEIGURA,

**PRÉSENTS :** MM. SEIGURA (parti lors du vote de la délibération N°70) - ANNOU (parti lors du vote de la délibération N°70) - Mmes BENHAMOU (Présidente de séance lors du vote de la délibération N°70) - QUERUEL - MM. LACOUR - MOREL - Mme BOVAIS-LIEGEUX (Partie à 20h20) - M. GALLIOS - Mme FRISCHILLA (partie à 21h40) - M. MURKIN - Mmes DEMONCEAUX - SINO - M. BERNANDEZ - Mmes DENO (partie lors du vote des délibérations N°25 - 27 - 29 à 31) - PELLER - MMs. MONFORT (arrivé à 19h35) - GENTE - CHALLIER - MERCIER - Mme BAILLEUL - MMs. GUILLEMIN - DEFAIT (parti lors du vote de la délibération N°77) - DE OLIVEIRA - Mmes LELoup (arrivé à 22h05 - sortie lors du vote des délibérations N° 12 à 14 - 19 - 25 - 27 - 29 à 31) - KERLI (arrivé à 20h30 - sortie lors du vote des délibérations N°15 - 27 - 29 à 31) - TRENI (Sortie lors du vote des délibérations N°9 - 19 - 12 à 14 - partie à 23h05) - M. BOULANGER (parti lors du vote des délibérations N°16 et 17) - Mme VERGÉ - M. BLOCH - Mmes BLAZA (partie à 20h45) - PISSON (arrivé à 19h35 - Sortie lors du vote des délibérations N° 12 à 14) - DEXHEIMER - M. AMEDRO - Mme GENT - MM. JACOB - GALTIERON - EL KOUADRI (parti à 23h05) - RAMADIER - CANNAROTTO - Mme MAROUN.

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

**ABSENT**

Mme BOVAIS-LIEGEUX  
Mme FOUCHERAY  
Mme FRISCHILLA  
Mme MICHEL  
Mme CASSE  
Mme LELoup  
Mme KERLI  
M. TOULGOAT  
Mme TRENI  
Mme BLAZA  
M. BERNANDEZ  
M. ALLOUCH  
M. CHAUBAT  
Mme BOUTIL  
Mme SAGO

**ABSENT**

Mme BENHAMOU (à partir de 20h20)  
M. LACOUR  
Mme DEMONCEAUX (à partir de 21h40)  
M. CHALLIER  
M. BERNANDEZ  
M. GENTE (jusqu'à 22h05)  
Mme SINO (jusqu'à 20h30)  
M. GALLIOS  
M. GUILLEMIN (à partir de 23h05)  
Mme DEXHEIMER (à partir de 21h40)  
M. AMEDRO  
Mme GENT  
M. JACOB  
M. GALTIERON  
Mme MAROUN

**ABSENTS :** MM. HENRIANA - GUENDOUZ - Mmes DELMONT-CORREPOULE - DAVID.

Les Conseillers présents devant la majorité des membres en service, conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

M. BAILLEUL a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Délibération N° 27

Conseil Municipal du 21 Février 2013

**Objet :** QUARTIER SAVIGNY-MITRY - CONCESSION D'AMÉNAGEMENT MITRY-PRINCET - RÉALISATION D'UNE MAISON DES SERVICES PUBLICS ET DE LOGEMENTS - SAISINE DU PRÉFET EN VUE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE AVEC ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTE VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

VU l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Locales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 300-1 et suivants, et R.305-1 à R.305-11,



VU le Code de l'Expropriation, et notamment les articles L. 11-1 et suivants,

VU le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme d'Aulnay-Sous-Bois approuvé le 24 janvier 2008, et modifié le 24 septembre 2009, le 23 septembre 2010, le 7 juillet 2011 et le 22 mars 2012,

VU la délibération n° 11 du 10 mars 2011, fixant les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du quartier Mitry-Princet et les modalités de la concertation,

VU la délibération n° 3 du 07 juillet 2011, relative au bilan de la concertation préalable et à l'arrêt définitif du projet,

VU la délibération n° 4 du 07 juillet 2011, relative à la création d'une Commission d'aménagement,

VU l'avis d'appel public à la concurrence (AAPC) publié le 29 juillet 2011 au Bulletin officiel des annonces des marchés publics (BOAMP), au Moniteur et au Journal officiel de l'Union européenne (JOUE),

VU la délibération n° 1 du 3 avril 2012, qui approuve la concession d'aménagement « les chemins de Mitry-Princet » et désigne DELTAVILLE comme aménageur,

VU les plans ci-joints du périmètre du projet de maison des services publics et de logements dans le quartier Mitry-Ambourget,

VU les projets de dossier de déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire et de mise en compatibilité du PLU,

VU le procès-verbal d'Assemblée Générale du Syndicat Horizontal de la Morée du 11 décembre 2012 de M. BLERJOT actant le retrait de la copropriété lot n° 3 « AMBOURGGET »,

**CONSIDERANT** que le projet de maison des services publics et de logements permettra de valoriser l'entrée de quartier, de créer un équipement majeur pour la commune en regroupant des services publics jusqu'alors disséminés et de créer une nouvelle offre de logements adaptée aux besoins des habitants et venant augmenter l'attractivité résidentielle du quartier,

**CONSIDERANT** que la maîtrise foncière de la copropriété du centre commercial Ambourget, sis 141 rue de Mitry, est essentielle pour parvenir à la réalisation d'une maison des services publics et à la requalification du centre commercial, et que DELTAVILLE, aménageur, a engagé les démarches pour obtenir la maîtrise foncière des biens immobiliers sur lesquels portera l'opération précitée,

**CONSIDERANT** que la réalisation de la maison des services publics et des logements nécessite une évolution du règlement du plan local d'urbanisme,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**ENTENDU** les explications de son Président et sur sa proposition,

**VU** l'avis des Commissions intéressées,

**Article 1 :** **SOLLICITE** auprès du Préfet de la Seine-Saint-Denis la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU et l'arrêté de cessibilité en vue de la réalisation d'une maison des services publics et de logements dans le quartier de Savigny-Mitry sur le périmètre tel qu'annexé à la présente délibération,

**Article 2 :** **DEMANDE** au Préfet de la Seine-Saint-Denis de prescrire une enquête publique portant sur la Déclaration d'Utilité Publique du projet de la réalisation de la maison des services publics (incluant l'ensemble de logements et d'éventuels commerces) valant mise en compatibilité du PLU avec une enquête parcellaire conjointe,

**Article 3 :** **AUTORISE DELTAVILLE** à intégrer au dossier un projet de modification du PLU afférent au projet,

**Article 4 :** **DEMANDE** que DELTAVILLE soit le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'expropriation,

**Article 5 :** **AUTORISE** le Maire à signer tout acte y afférent,

**Article 6 :** **DIT** qu'arrêté de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

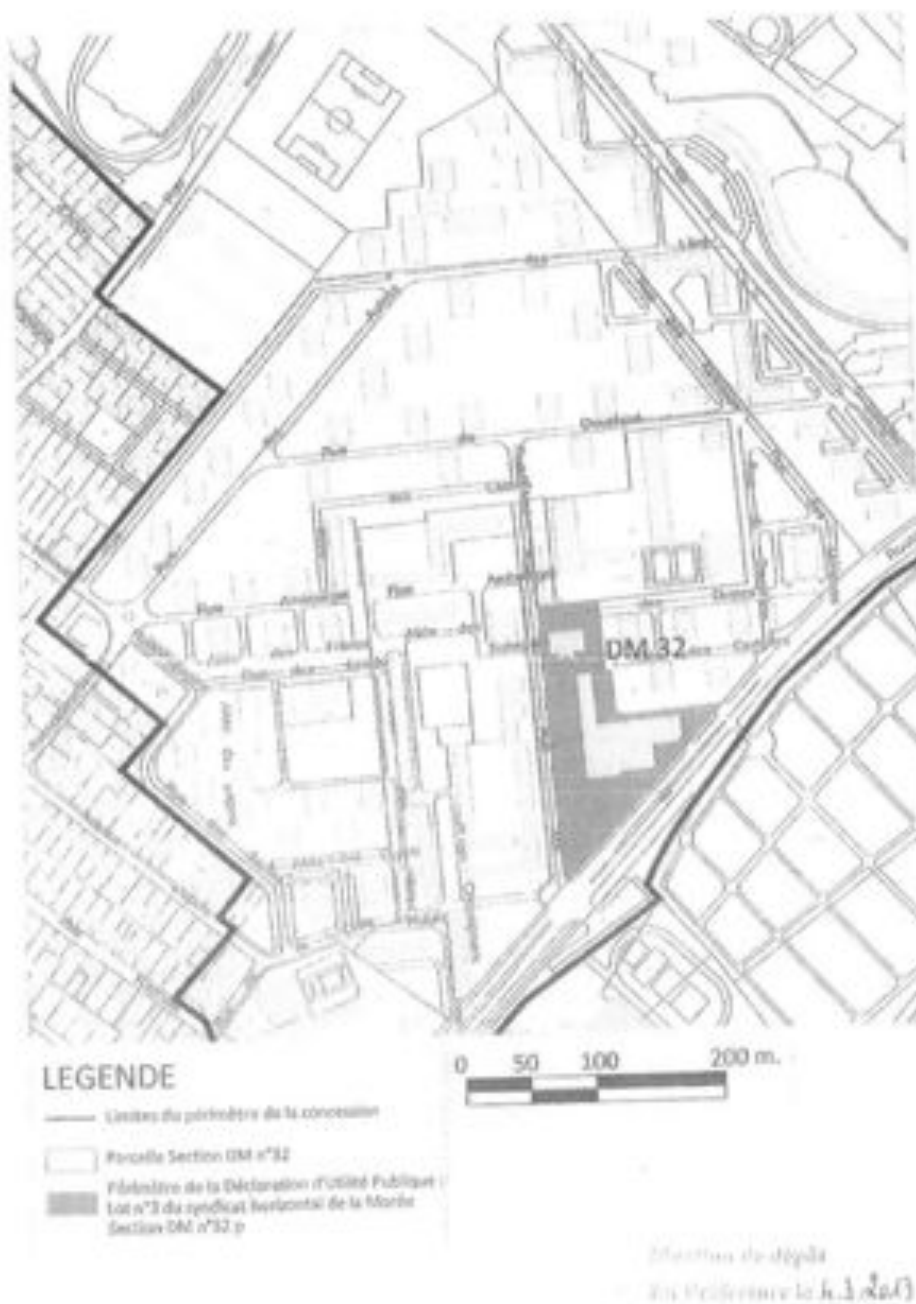
 Pour extrait conforme  
M. Gérard SEGURA  
Maire  
Vice Président  
du Conseil Général

DELIBERATION N° 27 DU 21.02.2013

ANNEXES : Périmètres du projet de maison des services publics et de logements dans le quartier Mitry-Ambourget à Aulnay-sous-bois

CONCESSION D'AMENAGEMENT - LES CHEMINS DE MITRY PRINCET





**ANNEXE 5**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE (AGO) DU SYNDICAT  
HORIZONTAL « AMBOURGET MITRY » DU 11 DECEMBRE 2012**



Administration Provisoire

Du Syndicat Horizontal - AMBOURGET MITRY s, 93600 AULNAY-SOUS-BOIS (93)

Ordonnance du : 07 mars 2012 prorogée par ordonnance du 25 juin 2012

## Procès Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

L'an deux mille douze

et le 11 décembre à 18h00

Les copropriétaires du SYNDICAL HORIZONTAL AMBOURGET MITRY SIS A AULNAYS SOUS BOIS

se sont réunis en assemblée générale ordinaire, sur convocation régulière qui leur en avait été adressée par Maître Philippe BLERIOT en sa qualité d'Administrateur Provisoire du syndicat horizontal nommé à cette fonction par ordonnance rendue par Madame la Présidente du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**Première résolution :** Désignation du président de séance (majorité article 24)

**Deuxième résolution :** Désignation des membres du bureau (majorité article 24)

**Troisième résolution :** (majorité des voix de tous les copropriétaires)

Décision à prendre sur les demandes des copropriétaires des bâtiments constituant les lots n°1 (LE SAUSSET LA CROIX NORMAN AULNAY MITRY) et 3 (CENTRE COMMERCE) du syndicat Horizontal de se retirer de la copropriété d'origine

**Quatrième résolution :** (majorité des voix de tous les copropriétaires) Décision à prendre sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessaires par la division objet de la résolution qui précède. (majorité des voix des tous les copropriétaires)

**Cinquième résolution :** (majorité des voix de tous les copropriétaires) Dissolution du syndicat des copropriétaires sous condition suspensive d'approbation du nouveau règlement de copropriété par les syndicats de copropriété issus de la scission et désignation sous la même condition suspensive d'un liquidateur du syndicat des copropriétaires (majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

O.S

MS

NK

PN

Résolution N°1: Election du Président de séance (article 24)

L'assemblée générale procède à l'élection du Président de séance :

Se présentent :

Président: Mr / ~~Mme~~ BOULLIN

est élu(e) à l'unanimité des  
présents et représentés.

POUR:

ABSTENTIONS: \

CONTRE: \

NK MB  
OS PN

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE / ~~RECHUE~~ A L'UNANIMITE / LA MAJORITE

Résolution N°2 : Election des membres du bureau (article 24)

L'assemblée générale procède à l'élection des membres du bureau :

Se présentent :

Secrétaire : ~~M~~ / M<sup>me</sup> KOZYNTCHOUK est élu(e) à l'unanimité

Pour : *de parts et rattachés*

Abstention : /

Contre : /

Scrutateur : Mr / ~~Mme~~ PLESSON est élu(e) à l'unanimité *de parts et rattachés.*

Pour :

Abstention : /

Contre : /

Scrutateur : Mr / ~~Mme~~ OUAÏENI est élu(e) à l'unanimité

Pour : *de parts et rattachés*

Abstention :

Contre :

POUR :

ABSTENTIONS : /

CONTRE : /

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE / REJETÉE A L'UNANIMITE / LA MAJORITE

Le bureau étant ainsi constitué le Président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance que 221 copropriétaires représentant 57202 voix sur 100000 voix constituant le syndicat des copropriétaires sont présents ou représentés.

*OS NIK*  
*JP PN*

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

Ne sont ni présents ou représentés : DANIEL (41), 45/47 RUE DE VERDUN (LOT388 ET (57), 45/47 RUE DE VERDUN (LOT478) (43), 45/47 RUE DE VERDUN (LOT586) (43), 45/47 RUE DE VERDUN (LOT636) (54), A M N (13), AAKRACHE NOUZA (54), AAOQAD KHADIJA (51), AARAB KHALID (72), AAZZABI KHADIJA (41), ABAKI MOULDI (54), ABAUZIT ROBERT (43), ABBAS ALI (66), ABDEL MASIH AYMAN (68), ABDELLAOUI (58), ABDELLI MONGI (54), ABKHAR YASSINE (35), ACHOUR AOUL TEWFIK (43), ADRIAN (234), AFFAMAH KOSSI (54), AFZAL RAFEELA AKHTAR (51), AISSIN NOURREDDINE (56), AIT ALI BACINE (56), AIT CHRAOU TAYEB (54), AIT HABBICHE TITEM (43), AIT HAMMOU HASSI (54), AIT IGRIE MUSTAPHA (54), AJMOUH MOHAMED (54), ALAMY MARCEL (43), ALCI ALI (54), ALLOUCHE NOURA (73), ALPULLU CRUC (70), AMBOURGET ACAR (234), AMESSEN FARID MOHAMMED (63), AMEZIANE JAMAL (58), AMRTHALINGAM ARUMUGAM (54), ANANTHARAJAH NAGENDRAM (51), ANEVAR MOHAMAD (49), ANTHONY MARIE E & LOURD M. (54), AOMARI AMAR (56), AOUCH KARIM (46), ARAHMANE ISMAEL (54), ARAUJO DE OLIVEIRA JOAQUIM (54), ARIBELLE CARINE (43), ARIF IFFAT (41), ARJOUN TAIEB (63), ARDUL ARASSOU SOUMADY (51), ARUDPIRAGASAM MAHINTHAN (54), ASENSO AGARTHA (54), ASKARNE HAMED (54), AULER MARIE (56), AYLAN ERDAL (54), AZARD ISAAC (54), AZERDUAL MOHAMED (54), AZIZ AHMAD MALIK (51), AZOUZ HICHEM (43), AZIZ BETTICOUR SARA (54), B IMMOBILIERE (44), BA (43), BADACHE (41), BAH & DIALLO (71), BAHADDOU ADILA - C/ MME BENAZ (51), BAKA SYLVANUSITINDI AKOU (43), BAKAS RACHID (51), BAKAS SAID (63), BAKHTI ABDELHADI (73), BALAKRISHNAN BALASUBRAMANIAM (54), BALASSOUPRAMANIAN VASSOUDEVANE (54), BALDE MAMA SAMBA (73), BALLERINI JULIE (43), BANYMANDHUB ANANDLALL (43), BARCLAYS RAFFIN (56), BARIS MEHMET (41), BASHIR MOHAMMAD (43), BASSINGA GOD BRUNO (66), BASTARAU ANTONIO (63), BAUDOUIN MICHEL (43), BAYO MOUSSA (43), BAZOGE THIERRY (54), BEAUFORT J. P. (63), BEAUMONT JEAN (54), BEAUVAL JEAN PAUL (54), BÉCHEUR JEAN MICHEL (54), BEDAD BOUSSAD (56), BEDDAF RACHID (51), BEDROSYAN GUY (43), BÉKHTI ABDELKADER (63), BÉKHTI FARID (62), BEL ABBAS NABIL (43), BELAID ABDESLEM (43), BELAKHDAR (54), BELHABRI AZEDDINE (43), BELHARIZI KOUDEIR (43), BELLIL TOUFIK (54), BELMAHI (73), BEN ABDALLAH (73), BEN ABDALLAH MOHSEN (43), BEN ACHOUR FAHRAT (73), BEN ACHOUR TAIEB (7), BEN DHADU ANIS (51), BEN ROMDHANE EL KHANNOUSSI (43), BEN YOUNES NOUREDDINE (54), BENABDELOUAHED MOSTEFA (54), BENAMEUR BRAHIM (56), BENAZZOUL-LAONE FATIMA ZOHRA (63), BENBOUZIANE SIDI MOHAMMED (43), BENJEBBOUR MOHAMED (43), BENEDIZ JOSEPH LAURENT (56), BENETRUY FRED (43), BENKEDER MADJO (54), BENKHEDIM LALA (54), BENNIS YAYA (43), BENSALAH ABDENNASSER (43), BENTALAA BOUCHAIB (43), BENTERDAJET HAMDA (54), BERCHANE NASSERA (43), BERRAZZEL MOHAMMED (43), BERRICHI ZAHIA (56), BESIN PASCAL (43), BESONG GEORGES (54), BEST JOACHIM ERNST (56), BILUNGANY LUNTADILA (43), BISMUTH LAURENT (54), BLON D.S. (41), BLOND C. C/ACTIF LOCATION (LO (43), BLOND DOMINIQUE (LOT558) (41), BLOND DOMINIQUE (LOT580) (41), BOGDANOVIC MONCIL (54), BOSSE VERONIQUE (72), BOUABOUD BOUALAM (63), BOUACHIR HASSANE (56), BOUADI

MB  
N/K  
PU  
O.S

HUSSAIN (43), KHEKOUA AMAR (43), KHETAL ZIDANE (53), KHIRA CHEKIRI CHENGUEL  
 (54), KISSI ABDELHAMIDE (54), KOBENAN DIABAN (43), KOITA HAMDOU (54), KOMBOU ALEX  
 (54), KONATE BAKARY (54), KONATE CHEICK OUMAR (54), KONE FOUSSENY (53), KOUAKOUA  
 ROGER (54), KOUASSI KOUADIO ALI (43), KOUIMAYA MARIE CHRISTINE (43), KOUYATE  
 MOHAMED (54), KPODEHOUN JEAN PIERRE (57), KRUPOWICZ JANUSZ (54), KSKSI KAMEL  
 (43), LAABAB BOUCHRA (43), LAAROUSSI (43), LACHAAL MOHAMMED (72), LACHAB RIADH  
 (43), LACHKAR HENRI (54), LAForge ROBERT (54), LAGUERRE MIRTHA (54), LAMKADAM  
 SOFIANE (54), LAMONTAGNE GUERDA (54), LATIMMO (55), LATIMMO MASSIMMO (53), LATINA  
 (52), LAZIC DARKO (43), LAZRAH LAHCEN (54), LE BOUQUIN GERARD (54), LE REY HENRI  
 (70), LEBLANC STEVEN (55), LESLOND JACQUES (78), LECORRE BENJAMIN (43), LECOUP  
 THIERRY (54), LECUIDE SOUSA WILFRID / ELISAB (56), LEFFAD - ABDICHE TASSADIT  
 (43), LEGRAND MARC (41), LEMPERRIERE ELVINA (54), LES MASCARDIGNES C<sup>re</sup> MR ALIBAY  
 (41), LES TROIS B (128), LESPAGNE JEAN (43), LEVEQUE FLORELLE (43), LEVEUGLE MICHELLE  
 (54), LIMOUNI ABDELMALEK (54), LOCOCHE - NASSIRI RADUA (54), LONGANG EMILE  
 (56), LOPES MARTINS CARLOS ALBERTO (43), LOUIS MARIE JOHANNA (54), LUCETTE  
 FONDELOT MAX (54), LUIT MICHEL/THORNIUS VALERIE (78), LY VAN HUE (54), M'HAMED  
 SALEM (54), MAALI YAZID (41), MACE S. EPOUSE LAGHRIB (51), MADAR FATIMA  
 (54), MADIPEVO YACINTH (54), MADJOUR MOULOUD (43), MAHE ERWAN LOUIS RAYMOND  
 (54), MAHI MOHAMMED (54), MAHMOUD KHALIL SAID (54), MAILLARD GUYLAIN  
 (52), MALEAPPANE DHARMAPRABU (54), MANDRICK VICTOR BRUNO  
 (56), MANGAYARCARASSOU (43), MANIBANSENG (43), MANOHER LAL (54), MANSOURI AMAR  
 (54), MANSOURI LAHCEN (73), MAOUCHE HAMO (54), MAOUCHE / EL DEIB (54), MARC MARAN  
 (54), MARCHAL STEPHANE (43), MAREGA ABOUSACAR (52), MARET GENEVIEVE (43), MARIGNY  
 PIERRE (54), MARQUES JOACHIM (54), MARROU JEAN CLAUDE (52), MARTINEZ CAMILLE  
 (43), MARTINEZ LYDIA (7), MARTINEZ OLIVIER (54), MASSIMO (56), MATHLOUTHI SABRI  
 (43), MATONGO A. MARIE / ETOU (51), MATUMONA KANDA (73), MAUGARD CLAUDE (72), MAZA  
 FATEH (43), MAZEFO EVELYNE (56), MEDINA RAYMOND (41), MEDJANDI (54), MEGHRANI EL  
 HOUSSEINE (54), MEGUEDEDEM KADER (22), MEGUEDEDEM KADER NAGUIB (13), MEHMOOD  
 TARIQ (54), MELLOUKI FATMA (53), MELOT MAURICE (7), MENAOUIL LAHLOU (43), MENDES  
 FRANCISCO (73), MENDY (72), MENDY CYRILLE (53), MENDY IBOU (54), MENELUS MARTINEAU  
 (72), MENHEIM MC. EP. SAKHO (54), MENIR WILLY (54), MENOUEUR ABDERRAHMANE  
 (43), MERVIL CHLOT (43), MEUTCHEDJE AUGUSTIN (35), MEZDAD YUCEF (43), MEZDARI  
 MEHER (56), MEZOUGHY MARC (54), MIHOC GHEORGHE (54), MILIC RADOICA (54), MILLET  
 (43), MIMAN EL HASSAN (43), MIRAS ANGELA / OU MIRAS JOEL J. (43), MIRRE MATHIEU  
 (56), MOHAMMAD AMIN (54), MOHAMMAD GHULAM GHUOS (51), MOHAMMED RASHID  
 (54), MOHITAR ABDERRAHMANE (54), MOULIERE ERLANDE (54), MONDAL JOY (41), MONSELLE  
 CHRISTINE-C<sup>re</sup> ISLOC (56), MONTFORT (43), MOREAU (7), MORILLON BRUNO (43), MOUALEK  
 (43), MOUBTASSIM ABBAS (53), MOULAI NABIL (54), MOUMEN - C<sup>re</sup> BELHADJ CX 256  
 (234), MOUSSISSA MOUTO (54), MOZRANI (71), MUANANGANI GEORGES (54), MYUJAMA NZILA  
 FAUSTIN (53), N. DIAYE BABAYEL (54), NAAMANE AYMEN (53), NAIT RAMDANE AREZKI-  
 (43), NAIT TAYEB SAID (54), NARSY LALA/DODHIA MANJULABEN (73), NASRALLAH KAIS  
 (54), NEW MEDHI (43), NGO THI HONG CHUNG (54), NICOLINO DIDIER (43), NIESSI  
 (54), NJOGANG NZOUNKOU LUCILE (43), NKAMBADIO NZUZI (43), NKOM (54), NOOIER  
 KAMALIGA (56), NOELS REINAUDIN (7), NOGUEUR STEPHANE (54), NONGA MINONG PERPETUE  
 MISPA (54), NOURAH IRSADYLY HOUSSEN (56), NOURINE NABIL (56), NOWAK JANUSZ  
 (56), NZOH P. KONGUE S. (56), OGNIEL WANER (54), OLWAGO / RENAUD (54), ONANWU  
 JEREMIAH SANDRA (56), ORFANDIS DOMINIQUE (43), OTHMANI MAHMOUD (43), OUALI MALIK  
 (56), OUARGA FOUD (56), OUIREK EL HADJ (54), OUIRK BRAHIM (53), OZCELIK OZGUR  
 (43), OZEL (54), PAHO SYLVAIN PATRICK (43), PAKSOY HALIT (54), PALLUD (LOT568)  
 (43), PALLUD ERIC (LOT967) (43), PALLUD GEORGES (LOT744) (43), PALLUD GILBERT (LOT  
 530/575) (57), PALLUD GILBERT (LOT381) (41), PALLUD GILBERT (LOT751/558) (57), PALMIER  
 FRANCK (54), PAPPAGEORGIOU ROGER (54), PASTEL FREDERIC (49), PAUL RAYMOND  
 (43), PAVLOWSKY (43), PELLIER ALEXANDRA (54), PERRICHOT CHRISTIAN (43), PERRIERE  
 JOSEPH (54), PETIT DUFRENNE GILDA SYLVAIN (43), PIERRE CECILE EPOUSE VICTORIEU  
 (54), PIERRE PAUL FAUBERT (54), PONS MARIE THERESE (54), PRASATH REGINOLD  
 (54), PUVIRAJASINGHE/SAVERIMUTHU (54), QUENAUT JEAN PIERRE (54), QUESTROY MICHEL  
 (43), RABEMANANJARA MUA (43), RADHAKRISHNAN RADHIKA (54), RAJENDIRAN  
 VINOTHKUMAR (54), RAKOTONANAHARY LALAO (77), RAMARAMANANA LOBO FRANCISCO  
 (43), RANGON KATY MARIE ODILE (54), RASHED MARIE GRACE (51), RASKOVSKYY ELYA  
 (43), RATOVHERY RATOBISON (73), RATTANAVAN (56), REDZEPI SEHERZADA  
 (54), REINHARDT JEAN CLAUDE (51), RENE CHRISTIAN (43), ROBERT J. BARAST J.  
 (54), RODOMOND ALAIN (43), ROSELIN LUSSOIS (54), ROSIER PHILIPPE (7), ROUTE DE MTRY  
 (1190), ROUX MICHEL (54), ROY ROGER (57), ROZE LILIANE (54), SAADANI TAREK (56), SADI  
 KAMAL (53), SACKO AMARA (54), SAHLI AMMAR (43), SAIDOUNI KARIM (54), SAINT ROSE  
 FANCHINE J. MARC (54), SANTEUS MILRY (72), SALEMKOUR MELOUD (43), SALHI (33), SANCHEZ

O.S

M<sup>13</sup>  
PN

NK

KARIM (51), BOUAKLINE LEMNOUAR (72), BOUJAZZAOUH SAID (72), BOUDEROUA ABDALLAH (54), BOUHERADUA AMEUR (54), BOUHNK AICHA (41), BOUKAR FAICAL (52), BOUKHALED MOHAMED (43), BOULEFFAT KAMEL (71), BOUMELLASSA KHALIED (43), BOUNEL ABDELKADER (56), BOURASS KARIMA (EL AMRAOU) (43), BOURRAHIM LAHOUCINE (LOT 473) (54), BOURRAHIM LAHOUCINE (LOT 597) (54), BOURRAHIM LAHOUCINE (LOT 748) (43), BOURRAHIM LAHOUCINE (LOT 898) (43), BOURRAHIM LAHOUCINE & OMAR (43), BOUTANKIK MOUHAND (54), BOUTCHICH MOHAMED (54), BOUYARD RENE (43), BOUZID OU DROUARD (43), BOUZIDI BELAL (56), BOYER AHOUFEA FLAVIE (43), BRIGIDA PINTO (43), BUI TAI TA (54), BUSQUET LAURENCE (43), C. Z. (54), CABINET MEDICAL (78), CAILLOT SIMONNE (54), CALVO TERESA (51), CAMARA BAKARY (51), CAMARA BOUBACAR (43), CAMARA KARIMOU (43), CANELAS (43), CAPIAUX JEAN JACQUES (54), CARLIER (54), CELESTINO FRANCISCO ANTONIO (54), CERTITUDE (467), CHAHID LANSSEN (54), CHALAUD (52), CHANOINAT SEBASTIEN (43), CHARAA FAROUK (43), CHARAF MUSTAPHA (54), CHARPIER JACQUES (54), CHARRIER (71), CHATALEN LAURENCE (77), CHIKER MAAMAR (54), CHIKH TAWFIK (56), CHRISTOPHE H.F./PIANO-MARIE (49), CISSE BANDIOUGOU (53), CISTERMINO (54), CLAUDE MICHAEL FRANCISCO (71), CLERVEL SADRACKSON (49), COGEFO (467), COHEN MALTHIE (253), COLIN LUDOVIC GILBERT (43), COLLIN YVES (54), COMBO JEAN LUC MARIE (50), CONSTANT MARYLING OU MARIE (54), CORDIER AUDREY SANDRA (54), COTRIE MARIE LAURE CATHERINE (43), COUDRAY VANIA (54), COULIBALY DIAMOUSSA (54), COULIBALY MAMADOU (54), CRAMER KATIA (41), CREUSET ROBERT (734), CYPRE CARLINE (56), D'AULNAY SOUS BOIS (816), D.E.A. (LOT 545) (54), DA COSTA MARIA DILCELINA (43), DABOUZ TOUFIK (54), DABZAT (43), DACOURT JACKY/MAILLOT LAURENCE (51), DAHI MOUSTAPHA (52), DAIGLE MARIE ANDREE (43), DALJEET SINGH MULTANI (43), DAN MOUSSA MANROU (54), DARIER STEPHANE (43), DAS CHAGAS TROVADA DOMINGOS (54), DAVID GOMES JOANA (54), DAVID ROBERT (72), DAVID SILVA AMANDIA (43), DE LAZZER SOULNOIS YVETTE (78), DEHMANI ABDENASSER (73), DEHOVE RAYMONDE RENE (35), DELBOVEN JEAN PAUL (45), DELETIE JEAN (56), DELVA IMMANUEL (54), DERIVERY ALAIN (54), DESCHAMPS NADIA (41), DESIR JEAN EDRIS (43), DHAKSHINAMURTHY RAJASEKARAN (54), DHUNNOO UNCOOPMA (43), DIABIRA BOKERY (43), DIAGOURAGA TAMA (54), DIAKHTE CUMAR (72), DIARRA M. (56), DIAWARA HALMATOU-DENABOU (54), DIJOUX MARCOLENE (54), DION FLORENCE (54), DIOUMASSY S. JOHAM S. (54), DIPOKO NJOH M./SON BILL E. (54), DJADDA NORA (54), DJAFER AHMED (43), DJEMAI MOHAMMED (115), DJELKAM KAMENI LEOCADIE (54), DJIGUINE MAMADOU (43), DODIER MUGUETTE (43), DOUGER FRANK (58), DOMESOR ROGER (54), DONDON O./GBOKO R. (54), DOSTEMOUSSA (43), DOUALA KOME (43), DUCILUVUNGO INGEMI (41), DUMONT ROGER (43), DUONG BERNARD QUOC THAI (54), DURANVILLE LUDOVIC (43), DUTHIEL (54), E.J. D.N. (56), EL AYOUNI MONA OU FRANÇOIS (54), EL BAZ (43), EL BAZ MAHMED (54), EL FAKR ASMAE (54), EL GARF MOHAMED (54), EL HASNI TAHAR (43), EL HOUARI (52), EL OMARI NABIL (51), EL OUADI BRAHIM (49), EL OUADI FADMA (53), EL SABBAGH AHMED (54), ELIMOUNI MOHAMED (71), ELMIMOUNI MOHAMMED (73), ELSAYED AHMED (54), ESSADEK ABDELALI (41), ETOU MARCELIN (54), EVAIN (53), FAHALA RAYMOND (56), FAMBO CODOJO (54), FERGUENIS KATIA LINDA (41), FERNOL JOAQUIM (43), FERNOL JOAQUIM CECIL (58), FETHI AHMED (43), FILAME (43), FLITI (57), FOFANA IDRIS (43), FONTAINE MARIE CELINE (56), FOSU APPIAH (54), FOUFOUNDOU BONNY ELISABETH (54), FRAOUI MHAMED (56), FREUND GERARD (51), FRIEDMAN ERIC ROBERT (77), FUTERAL JACQUES ERIC (43), GAGNON COKOU (54), GAIECHE LAZHAR (43), GARDIOLE XAMIER (43), GARIPOGLU NIYAZI (54), GEBRAYEL GEORGES (43), GEOFFROY F./SAHLAOU K. (54), GHANDOUR AHMED (52), GHANANFAR IQBAL (54), GHEDIRA SAMI (54), GHERMAOUI OMAR (51), GHIYATI NAJEM (51), GIBIER PHILIPPE (54), GNAGLO ADEGEE (43), GNAHORE SERY PACOME (49), GOGUY (43), GOMES VALERA CELESTINO (52), GORDON EDGARD (43), GOJUA MEXI (54), GOULAMHOUSSEIN LOUTFATY (57), GROUPE IMMO FRANCE SARL (54), GUEYE (54), GUEYE MODOU (54), GULLARD YOUSSEF (43), GUILON FERNAND (53), GUITA GARNMI (54), GUNASEGARAN NAVARATNAM (54), GURDEV (54), HADJ LARBI (54), HAIDARA EP. SOUMARE (54), HAMIS MALEK (54), HAMITOUCHE NAJJAT - AMAL (43), HAMMAS (54), HAMOUCHE MOHAND (54), HAMRANI SADEK (51), HANDOUZI MOHAMMED (54), HASSANI FATIHA (54), HELLON MOHAMED (54), HEMAR LUC DIDIER (43), HOMO CHRISTOPHE (43), HOUADI MAHIDDINE (43), HUSSAIN SHAHID (51), IRIOUT MOHAMED (111), IRISSAPPIN VELMURUGAN (54), IZZA (54), J.J.M. - C' CIR DELJOUX SA (54), JABRI BOUZIANE (43), JAOUANI RACHID (43), JAYASINGHE (54), JAYASINGHE (LOT 547) (54), JAYASINGHE NIMAL (54), JEAN LESPAGNE (54), JEAN PIERRE BESONSON (53), JEANTY ANGLEA (56), JOHAN ANTHONY (43), JOSEPH BEATRICE (43), JOSEPH JEAN JOSIER (41), JOSEPH WILNER (54), JOUBERT FABRICE (51), JOUNADI TOUHAMI (43), KADA MOHAMED (43), KAHIRMAN AYNUR (54), KAMARA IDRIS (43), KANDEEPAN (43), KANTE SADA (43), KARIF OTHMANE RACHID (43), KASSAR JEANNETTE SUCCESSION (52), KASSIM I./ATTOUMANI C. (51), KASSOURI MAHMOUD (43), KATESA PANTOTO (54), KATI FADHILA (50), KATI MOHAND (53), KEBBI ABEL (41), KEBE ABDOULAYE (54), KEITA NANAMORY (54), KHAFFANE AHMED (54), KHALILUR RAHMAN-LOST N° 153 (43), KHAMES YAHIA (43), KHAN WASIM (43), KHENFRO

O.S. M13  
PN N1C



MICHEL (43), SANGAR RAMATHIRUMUGANANTHA (54), SARARANDRA ZAITOUNY (83), SARI ZULFU (73), SAS (54), SATOURI ANTOINE (54), SBIKA SALAH (80), SCHMITT MICHEL (52), SCI MARTINEZ (43), SEBA AHMED (43), SEBKHI MOUSSA-CI ALLIANCE IMM (43), SEEVARATNAM (54), SGHIR A. ADONAI F. (43), SIDHOUM MOHAMED (51), SIDI BACAR MAHAMOUD (54), SINGH GURMIT (54), SINVRY ROCHER (86), SISSOKO NTY (43), SIVAGURUNATHAN JEYAKARAM (54), SIVALINGAM (78), SINOSSI KHEMAIS (43), SNOW (54), SOARES HIGINO (54), SOGBADJI CHRISTELLE (54), SOKOU NESTOR (43), SOMPHAL MARIE-HÉLÈNE &POUSE BA (73), SOW (71), SPLINGART INGRID SYLVIE (43), STANCU IONA LUCIAN (54), SUTHAKARATHAS NAGARATNAM (54), SY ALHOUSSEYNOU (72), SYED IBNE HASAN SHERAZI (54), SYED SABATOUL HUSSAIN (54), TAALLAH MONIQUE (54), TABE & NDEPOU (54), TAIBI FATIHA (54), TANG XIONGFENG (43), TASOCAK ALAIN (73), TAVARES CORREIA VARELA (54), TAWIL MAJEDA (54), TCHACOU ALAIN (43), TCHOUNDOJA C./YEPNGANG O. (72), TCHOUPÉ KENGO (70), TEIXEIRA YVES (56), TETCHANA NARMADA (43), THAMARAICHEL VAN SUBRAMANIAN (54), THAMEUR MOHAMMED (56), THAYAPARAN EHAMPARAM (54), THILLAMPALAM (54), TIETIE / LEGUE (54), TIMERA ADAMA (43), TIPU KHAN (56), TOURE SAMBA/TOGO FATOUMATA (43), TRANSPORT RAPIDE AUTOMOBILES (87), TRAORE DRAMANE (56), TRAORE HAMDOU (54), TRAORE MAHAMADOU (54), TROCHEL (934), TROCHEL HENRI (13), TU WANXIAN (43), TUBILA MAMPUYA/TAMBWE KABULA (56), TURKUS OZCAN (54), U C A R (71), UYURCA YUSUF/UYURCA HARUN (78), VACHER YVON (41), VANGELISTE WILNER (43), VASSEUR NINA SUCCESSION (43), VERDILUS JULES (54), VESSETO-TCHIBOZO SAGBO (54), VICTOR RAPHAEL&LEMEE FLORENCE (71), VINGADASSALON YANIQUE (51), WOBOS DANIEL (43), YACHADUI YAHIA (43), YAHIAOUI MOUSSA (43), YAHYA BRAHIM (43), YALIC GULCIHAN (54), YANA MAAH ANDRE (54), YATSOU MOHAMED (43), YEYE AZUELE BLANDINE (43), YIGIT YASAR (78), YILMAZ SULEYHA (73), YILMAZ VEDATE (73), YUCEF AHMED (43), YOUNSI RABAH (54), YOUNSI TOURIA (54), Z 5 (43), Z5 (234), ZAKARIA AHMED DAGO (54), ZAMOR OLIVIA OU MR JOSEPH (56), ZAOUÏ EL HOUSSEINE (54), ZAOUÏ ELHOUARI (43), ZAOUÏ MOHAMMED (43), ZENAGUI ABDERRAHMANE (43), ZENASNI HAFEDÉ (51), ZERBO LADJI (54), ZEROUAL ABDESSAMAD (54), ZIANE NAJIA (54), ZOHOUN CHRISTEL (56), ZOUARI ATIA F. (43), ZOUARI HAJER (54), ZOUARI SABAH &POUSE BEN ATIA (43), ZOUKROU (54), ZUCCHI JEAN LOUIS (62)

Représentant 42298 / 100000 Tantièmes

MB  
NK  
O.S. PU

## ORDRE DU JOUR

**Troisième résolution :** (majorité des voix de tous les copropriétaires)

Décision à prendre sur les demandes des copropriétaires des bâtiments constituant les lots n°1 (LE SAUSSET LA CROIX NOBELLON AULNAY MITRY) et 3 (CENTRE COMMERCIAL) du syndicat Horizontal de se retirer de la copropriété d'origine

L'assemblée générale,

Vu les dispositions de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété,

Vu les procès-verbaux :

- de l'assemblée spéciale des copropriétaires du lot n°1 en date du 05 septembre 2012 (pièce n°1 jointe à la convocation)
- du relevé de décisions de M. TULIER pour les copropriétaires du lot n°3 en date du 23 août 2012 (pièce n°2 jointe à la convocation)

ayant pour objet de demander à l'assemblée générale du syndicat Horizontal, de retirer de la copropriété initiale les bâtiments constituant ces lots,

Constata que l'ensemble immobilier formant la copropriété dite « horizontale » « AMBOURGIE MITRY », cadastrée DM 31, 32 et 49, et DN 1 et 57, à AULNAY-SOUS-BOIS (93) comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible,

Autorise le retrait des bâtiments constituant les lots 1 et 3 du syndicat horizontal et la division de l'assiette foncière dudit « syndicat Horizontal », cadastrée DM 31, 32 et 49, et DN 1 et 57, à AULNAY-SOUS-BOIS (93) en dix-sept fractions réparties en trois groupes (dénommées ci-après LOTS 1, 2 et 3) conformément au projet de plan de division établi par le Cabinet FOREST, Géomètre Expert, le 18 juillet 2012, dont copie demeure annexée au procès-verbal de la présente assemblée générale :

• Le LOT 1 (en teinte orange) comprenant les fractions O, G, D, E, B et I du plan de division, correspondant aux bâtiments sis sur les parcelles cadastrées DN 57 partiel et DM 32 partiel constituant l'actuel syndicat « LE SAUSSET LA CROIX NOBELLON AULNAY MITRY », situé à l'Est de la rue des Aulnes, de part et d'autre de la rue du Dauphiné, ainsi qu'à l'intersection de la rue du Dauphiné et de la rue du 8 mai, pour une superficie de 35.979 m². Ce lot comprend également les terrains situés entre les bâtiments et les bornes cadastrées.

• Le LOT 2 (en bleu clair) comprenant les fractions C, S, T, K, O, N, R, H, J, U, W et X du plan de division, correspondant aux bâtiments sis sur les parcelles cadastrées DN 57 partiel et DM 32 partiel constituant l'actuel syndicat « LA MORIE », situé rue des Aulnes, Avenue des Lilas, rue des Mimosaes, rue des Ormes, ainsi qu'entre la rue Ambourget et la rue des Sapins, pour une superficie de 39.888 m². Ce lot comprend également les terrains situés entre les bâtiments et les emplacements de parkings situés autour des immeubles.

• Le LOT 3 (en teinte rose) comprenant la fraction M et Y du plan de division, correspondant au bâtiment sis sur la parcelle cadastrée DM 32 partiel constituant l'actuel syndicat « CENTRE COMMERCIAL », situé entre la rue des Ormes, la rue du 8 mai, la rue de Mitry, pour une superficie de 10.462 m². Ce lot comprend également le terrain et les emplacements de parking sis autour du centre commercial.

POUR : 57702 *Tantum*

ABSTENTIONS : /

CONTRE : /

*Or S* *MB* *PN* *N/C*

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE / ~~RESEEE A L'UNANIMITE~~ LA MAJORITE

Or S      M<sup>B</sup> N/K  
PV

**Quatrième résolution:** (majorité des voix de tous les copropriétaires) Décision à prendre sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessaires par la division objet de la résolution qui précède. (majorité des voix des tous les copropriétaires)

L'assemblée générale,

Au vu des documents énumérés ci après, joints à la convocation et qui constitueront annexes au procès verbal de l'assemblée

- Le plan de scission en trois lots 1, 2 et 3. (pièce n°3 jointe à la convocation)
  - Le projet de scission précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission (pièce n°2 jointe à la convocation)
  - les délibérations de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS en dates des 24 janvier 2008, 20 mai 2010, 8 décembre 2011, et 27 septembre 2012. (pièces n°8 à 11 jointes à la convocation)
- Constate que les 3 lots à créer sont parfaitement distincts en sol et en constructions, et constituent déjà 3 syndicats distincts dotés de règlement de copropriété et d'états descriptifs du division ;
- Constate que la commune a en outre décidé, par délibération n° 27 du 24/01/2008 portant clairement d'office des voies ouvertes à la circulation dans le domaine public communal, de procéder au classement d'office des voies d'accès ou de desserte et des emplacements réservés figurant en jaune clair sur le plan parcellaire joint à la convocation
- Constate que la commune a en outre décidé par délibération n° 35 du 20/05/2010 et celle n° 81 du 08/12/2011 autorisant la signature de l'avenant n° 4 à la Délégation de Service Public avec la SA AIS, par une délibération du 12/03/2009 portant sur le principe d'acquisition des emplacements réservés sur le Syndicat Horizontal, et par une délibération en date du 27/09/2012, d'acquiescer les terrains figurant en jaune clair sur le plan parcellaire joint au projet de convocation, le bâtiment de chaufferie, ainsi que des VRD et canalisations de chauffage desservant l'ensemble immobilier
- Constate qu'après scission et rétrocession à la Commune des terrains et éléments d'équipement visés ci-dessous, il ne subsistera aucun élément d'équipement ou ouvrage commun aux trois fonds, les branchements, gâches et canalisations secondaires particulières aux immeubles ne dépendant pas du syndicat horizontal mais de chacun des 3 syndicats.
- Constate que les servitudes grevant actuellement le fond du syndicat horizontal pourront grever directement le fond des lots issus de la division

**Décide de :**

- Diviser l'assiette foncière du « syndicat Horizontal » dit « Ambourget Mitry », cadastrée section DM 31, 32 et 49, et DN 1 et 57 à AULNAY-SOUS-BOIS (93) pour une contenance cadastrale de 126 282 m<sup>2</sup> en trois lots conformément au projet de plan de division établi par le Cabinet FOREST, Géomètre Expert, le 18 juillet 2012, dont copie demeurera annexée au procès-verbal de la présente assemblée générale :
- lot n°1 dénommé « LE SAUSSET LA CROIX NOBILLOIN AULNAY MITRY » d'une surface mesurée de 35.979 m<sup>2</sup> figurant en teinte orange sur le plan parcellaire joint à la convocation
  - lot n°2 dénommé « LA MORELL » d'une surface mesurée de 39.888 m<sup>2</sup> figurant en teinte bleu clair sur le plan parcellaire joint à la convocation
  - lot n°3 dénommé « CENTRE COMMERCIAL » d'une surface mesurée de 10.462 m<sup>2</sup> figurant en teinte rose sur le plan parcellaire joint à la convocation
- Pour parvenir à cette division et conformément aux stipulations du règlement de copropriété, céder à la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS, à l'acte symbolique, l'ensemble des biens

O.S. M.B. PU NK

immobiliers et éléments d'équipement ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public par les délibérations du 24/01/2008, du 10 mai 2010 et 27 septembre 2012, à savoir :

- les voies d'accès ou de desserte (terrain cadastré DM 31 et 32 partiel et DN 57 partiel pour une superficie de 27 000 m<sup>2</sup>) figurant en jaune clair sur le plan parcellaire, en ce compris les emplacements réservés pour l'élargissement desdites voies, étant précisé que si les parcelles de terrains cédées sont grevées d'un droit de jouissance privatif au profit d'un copropriétaire (emplacement de parking), la Commune fera son affaire de l'acquisition de ce droit privatif.
- le terrain sur lequel est édifié le bâtiment de chaufferie (terrain cadastré DN 57 partiel pour une superficie de 994 m<sup>2</sup>), figurant en teinte bleue foncée sur le plan parcellaire (fraction F), ainsi que ledit bâtiment de chaufferie et les canalisations de chauffage, parties communes spéciales du syndicat horizontal. Cette reprise des canalisations de chauffage par la Commune concerne le réseau depuis la chaufferie jusqu'au robinet d'arrêt de chacun des immeubles.
- le terrain aménagé en espace vert cadastré DN 57 partiel pour une superficie de 9.624 m<sup>2</sup>, figurant en teinte bleue foncée sur le plan parcellaire (fraction F), situé entre les bâtiments 12 à 17 de LA MORIE (emplacement réservé C n°15).
- le terrain servant d'emprise à la bibliothèque cadastré DN 1 pour une superficie de 1.239 m<sup>2</sup>, situé à l'Ouest du Carrefour Rue des Sapins/ Rue des Aulnes/Rue Ambouget figurant en teinte bleue foncée sur le plan parcellaire.
- le terrain cadastré DM 49 partiel, sur la rue du 8 mai, pour une superficie de 1.172 m<sup>2</sup> sur lequel est situé le réfectoire du groupe scolaire AMBOURGOT, figurant en teinte bleue foncée sur le plan parcellaire.
- les branchements d'égouts, les conduites d'eau, du gaz, les canalisations de toute nature avec leurs accessoires, lignes électriques desservant l'ensemble immobilier, jusqu'aux branchements secondaires comme mentionné dans le schéma des réseaux.

La cession sera régularisée par acte notarié dans le délai de deux mois suivant l'expiration de délai de recours de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. Il est précisé que cette cession se fera aux conditions résultant des délibérations municipales jointes à la convocation, et conformément aux stipulations usuelles en la matière.

- Scinder la copropriété en fonction des trois nouvelles unités foncières créées.

• Abroger l'état descriptif de division issu du règlement de copropriété publié le 21 juin 1962 pour le remplacer par les états descriptifs de division issus de chacun des règlements de copropriété afférents à chacun des syndicats préexistants au sein du syndicat horizontal, à savoir :

- l'état descriptif de division du syndicat « LE SALUDET LA CROIX NOBILON AULNAY MITRY » reçu le 17 avril 1963 par Me PECHAUD, publié au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE le 15 juin 1963, volume 1964 n° 3, modifié les 15 janvier 1965, le 5 février 1965, le 18 décembre 1970, et le 5 mars 1971
- l'état descriptif de division du syndicat « LA MORIE » établi le 18 décembre 1964 par acte sous seing privé, reçu le 24 mars 1965 par Me PECHAUD modifié le 12 mai 1965, publié le 5 juin 1965, volume 2755 n° 2 (modification du règlement de copropriété).
- l'état descriptif de division du syndicat « CENTRE COMMERCIAL » reçu le 5 mai 1964 par Me PECHAUD, publié au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE le 9 octobre 1964, volume 2471 et modifié les 30 juin 1964 et 16 juillet 1964 (modificatif publié le 9 octobre 1964, volume 2471 n° 15) et le 27 novembre 1964,

Approuve les conditions matérielles, juridiques et financières telles qu'elles résultent du projet d'acte de scission joint à la convocation à la présente assemblée générale ci-après précisée :

- rétrocession à la Commune d'AULNAY-SOUS-BOIS, pour un euro symbolique, des terrains et éléments d'équipement mentionnés ci-dessus, figurant au plan parcellaire annexé au procès verbal sous teinte jaune et sous teinte bleue foncée. Cette rétrocession a lieu à l'euro symbolique pour les motifs suivants :
- cette rétrocession s'inscrit dans le cadre de la clarification des domanialités publiques/privées,

O. S M<sup>3</sup> N<sup>4</sup>  
PN



- étant précisé que les terrains cédés sont déjà affectés à un usage public, si bien que le syndicat des copropriétaires ne bénéficie plus de leur jouissance exclusive depuis de nombreuses années
- en ce qui concerne le terrain d'annexe de la bibliothèque communale et des bâtiments de l'école Communale, la présente cession est une simple régularisation, étant précisé que des bâtiments affectés à l'usage de services publics ont été édifiés sur les terrains
  - le règlement de copropriété du syndicat horizontal, reçu le 21 juin 1963 (art.16), prévoyait la rétrocession des « voies et installations communes » à la Commune d'AULNAY-SOUS-BOIS, à la seule condition que celle-ci prenne en charge l'entretien de ces parties, et sans contrepartie financière.
  - compte tenu des difficultés financières des copropriétaires du syndicat Horizontal, il est du plus grand intérêt, pour le Syndicat Horizontal, de céder la propriété des terrains et équipements susvisés, pour un euro symbolique, afin de limiter les charges d'entretien et de réparation y afférentes.
- Absence de versement d'une soule par les retrayants, pour les motifs suivants :
    - les superficies retrées de la copropriété sont sensiblement égales aux tantièmes de propriété appartenant à chaque lot,
    - la valeur des terrains retrés de la copropriété est très faible, s'agissant de terrain occupés, en l'absence de création de droit de construire consécutivement à la scission,
    - les parties, dans le règlement de copropriété initial reçu le 21 juin 1962 (art.16), ont consenti à la suppression du syndicat horizontal, à la seule condition que la Commune d'AULNAY-SOUS-BOIS prenne en charge les voies de communication et toutes les parties communes, et ce sans qu'aucune soule ne soit perçue à l'issue du partage
  - Répartition des droits de construire : Chaque nouveau syndicat de copropriétaires aura après la scission du syndicat horizontal les droits de construire attachés à sa nouvelle assiette foncière, conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.
  - Maintien des servitudes supportées par le fonds du syndicat Horizontal sans modification de leur assiette, ces servitudes grevant désormais les fonds issus de la division,
  - Constitution d'une servitude de passage des canalisations de chauffage rétrocedées à la Commune, selon le plan annexé à la convocation, selon les conditions prévues par le projet d'acte de cession à la commune, également jointes à la convocation : le fonds dominant est celui du syndicat des copropriétaires « LA MOREE », et le fonds servant celui du syndicat des copropriétaires « LE SAUSSET LA CROIX NOBILLON AULNAY MITRY » ;
  - Constitution d'une servitude d'accès au compteur des lampadaires des parkings du syndicat des copropriétaires « LA MOREE », situé au 1 rue Ambourget dans les caves, immeuble faisant partie du syndicat des copropriétaires « LE SAUSSET LA CROIX NOBILLON AULNAY MITRY » ; le fonds dominant est celui du syndicat des copropriétaires « LA MOREE », et le fonds servant celui du syndicat des copropriétaires « LE SAUSSET LA CROIX NOBILLON AULNAY MITRY » ;
  - Suppression de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier en sorte que les 1000 millièmes du sol soient répartis entre les seuls propriétaires des lots n°1, 2 et 3 selon les états descriptifs de chacun des règlements de copropriété reçus pour chacun de ces lots
  - Prise en charge des frais et honoraires du notaire, du géomètre expert et de l'avocat relatifs à l'ensemble des opérations de scission de la copropriété, dans le cadre du suivi animation du Plan de sauvegarde de LA MOREE. Les frais et honoraires supplémentaires liés à la tenue de la présente assemblée générale, ainsi que les frais de publicité foncière seront affectés en frais de liquidation, et devront être réglés par chacun des trois syndicats issus de la scission en fonction des tantièmes de charges lui incombant

Approuve enfin le projet d'adaptation des dispositions du règlement de copropriété qui

O.S. M.B. PV N.E.

devront être soumises aux 3 syndicats des copropriétaires issus de la présente scission.

En conséquence mandate le syndic à l'effet de signer l'acte de cession à la Ville, l'acte de partage, le document modificatif du parcellaire cadastral ainsi que tous actes complémentaires, modificatifs et/ou rectificatifs, afin de mettre lesdits actes en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux, d'état civil, et d'en assurer la publication.

POUR: 5702 Tautou  
ABSTENTIONS: /  
CONTRE: /

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE / REJETEE A L'UNANIMITE / LA MAJORITE

O.S. MB NK  
PN

**Cinquième résolution :** (majorité des voix de tous les copropriétaires) Dissolution du syndicat des copropriétaires sous condition suspensive d'approbation du nouveau règlement de copropriété par les syndicats de copropriété issus de la scission et désignation sous la même condition suspensive d'un liquidateur du syndicat des copropriétaires (majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale,

Constate qu'en application de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, l'approbation par les nouveaux syndicats issus de la scission des adaptations du règlement initial de copropriété rendues nécessaires par la division entraînera dissolution du syndicat des copropriétaires Honorisat.

Désigne en conséquence, sous la condition suspensive de l'approbation par les 3 nouveaux syndicats issus de la scission Maître BLERROT en qualité de liquidateur dudit syndicat des copropriétaires avec mission d'arrêter les comptes de la copropriété à la date effective de sa dissolution, de payer les dettes et recouvrer les créances du syndicat des copropriétaires arrêtées à cette même date.

L'assemblée approuve sa proposition de contrat jointe à la convocation.

Dit que la mission du liquidateur commencera le jour où le dernier des 3 syndicats issus de la scission aura approuvé son règlement de copropriété, ce mandat étant d'une durée d'un an sans prolongation.

POUR: 54702 Tantums  
ABSTENTIONS: //  
CONTRE: //

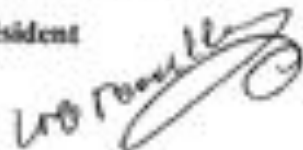
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE / ~~RELEVÉE A L'UNANIMITÉ~~ / LA MAJORITÉ

OS MB  
PN NK

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à ... .. 21... heures. 30  
Fait à AULNAY SOUS BOIS

le, 11 DECEMBRE 2012 ,

Le Président



Le Secrétaire.



Le Scrutateur

Le Scrutateur



Article 42 de la loi du 10 juillet 1965

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.