

PARTIE 2

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1 - Rappel de l'objet de l'enquête :

Le présent dossier concerne l'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique du projet d'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation d'un pôle communal intergénérationnel.

Cette enquête avait pour but de permettre au plus grand nombre de personnes de s'exprimer et d'apporter les éléments d'information permettant la juste appréciation de l'utilité publique de l'opération.

2 - Le contenu du projet :

Ce projet de création d'un pôle intergénérationnel est né dans le cadre de la politique de redynamisation du centre ville mais aussi de la reconversion de bâtiments communaux.

La commune a été contrainte de rechercher des solutions pour l'implantation de certains services publics communaux qui sont installés dans des locaux vétustes et inadaptés ou encore en faible capacités d'extension. La MJC et ses centres de loisirs illustrent cette situation.

Après réflexion approfondie de la Municipalité, le projet d'un pôle intergénérationnel a émergé ; il constituerait un véritable lieu de mixité, ouvert à tous les publics en demande sociale, de loisirs ou de sport, de toutes catégories d'âge allant de la petite enfance jusqu'aux seniors.

En déshérence et en friche, le site SGB proposant des locaux accessibles et proches du centre-ville et de la gare, est apparu, avec "le Cube", comme la solution la plus pertinente, pour la commune qui ne dispose pas d'autres opportunités foncières. Les bâtiments existants peuvent trouver une fonction de type loisirs, jeunesse, culturelle ou sportive sans que la réalisation de travaux lourds d'aménagement et d'accessibilité ne soit nécessaire.

Cet ensemble immobilier serait donc appelé à regrouper la plupart des équipements socio-culturels de la ville sur un seul et même site. D'un point de vue urbain, ce projet participerait largement à la redynamisation du quartier de la gare, permettrait la réhabilitation d'une friche industrielle et profiterait, sur le plan environnemental, de la rivière Le Thérain qui traverse le site.

Pour la réalisation de cet objectif et compte tenu des difficultés rencontrées dans les négociations amiables, la concrétisation de ce réaménagement à vocation d'équipements publics passe d'abord par une indispensable maîtrise foncière préalable des lieux.

Dès lors, la nécessité d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique s'est avérée indispensable pour la réalisation du pôle intergénérationnel.

3 - Le dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête était complet ; il disposait de toutes les pièces réglementaires et permettait, tant par sa rédaction que par ses documents graphiques, de se faire une bonne idée des besoins de la ville de Mouy et du projet envisagé.

4 - Le déroulement de l'enquête :

Comme indiqué dans le rapport d'enquête (chapitre II), la publicité de ce dossier a été faite régulièrement et dans les délais réglementaires, tant par voie de presse que par affichage.

Le public avait libre accès au dossier pendant la durée de l'enquête et pouvait recevoir toute information tant par moi-même, au cours des trois permanences que j'ai tenues, que par le personnel administratif de la ville de Mouy, en dehors de ces permanences.

Ces permanences se sont tenues dans une grande salle contiguë à la salle du Conseil de la Mairie et je disposais donc de toute la place nécessaire pour, dans de bonnes conditions, recevoir le public, consulter les documents écrits ou les plans.

5 - Les observations émanant du public :

Sur la durée de l'enquête, seulement douze (12) personnes sont venues consulter le dossier et s'exprimer sur le registre d'enquête.

Au vu de la synthèse des observations recueillies, on peut dire que le projet de pôle intergénérationnel est relativement bien accueilli de la population, même si des craintes semblent s'exprimer sur l'urgence de certains équipements et surtout sur le financement des travaux d'aménagement ultérieurs.

Par contre, le projet de reconversion du bâtiment dit "Le Cube" en salle de spectacle fait l'unanimité contre lui, de la part de l'ensemble des personnes qui sont venues s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique et qui, pour la plupart, sont de proches riverains. Les Elus de Mouy ont apporté une réponse claire à ces critiques en prenant la décision d'abandonner le projet de reconversion de ce bâtiment et de supprimer la parcelle correspondante du périmètre de DUP.

6 - L'utilité publique du projet :

L'appréciation de l'utilité publique du projet d'acquisition repose sur un certain nombre de critères qu'il convient d'examiner :

L'opportunité du projet :

Un certain nombre de considérations peuvent être citées :

- l'inadaptation des locaux existants occupés par les services à la population, aussi bien en terme d'accessibilité qu'en terme d'exigüité ;
- le manque de surface dévolue aux accueils de loisirs lors des vacances scolaires ;
- la nécessité de proposer au service Jeunesse de la ville des locaux plus spacieux et ergonomiques ;
- la nécessité souvent exprimée de nouveaux équipements (club du 3e âge, salle d'exposition, salle de musculation, ...)
- la volonté des élus de Mouy de redéfinir les espaces et requalifier les friches industrielles.

Il est donc indéniable, au vu de ces éléments, que le projet présente un intérêt public certain pour la Ville de Mouy.

La nécessité de l'expropriation :

La Ville de Mouy ne dispose actuellement, à proximité du centre ville, d'aucun autre flot foncier disposant d'un ensemble de bâtiments en nombre suffisant pour regrouper l'ensemble des services socio-culturels.

Les bâtiments existants sur le site "SGB" peuvent être assez facilement adaptés sans que la réalisation de travaux lourds d'aménagement et d'accessibilité ne soit nécessaire.

La situation de ce site, entre le quartier de la gare et le centre ville est un atout en terme d'attractivité et d'accessibilité.

Le projet permettrait de mettre un terme aux dégradations progressives subies par les bâtiments et d'en terminer ainsi avec cette friche industrielle qui perdure depuis 2007.

Dès lors, on peut affirmer que l'ensemble de ces éléments, l'urgence de certains équipements et le constat d'échec des négociations amiables, menées depuis plusieurs années, montrent la nécessité à ce que ce site soit exproprié.

L'analyse bilancielle :

Sur l'aspect santé et protection des personnes, deux points doivent être évoqués :

1) les risques liés à la pollution des sols

S'agissant d'un site industriel, la Mairie de Mouy a fait procéder à un diagnostic "Pollutions".

Ce diagnostic a montré que quelques emplacements localisés comportaient une pollution hétérogène par divers métaux lourds (plomb, cuivre et zinc).

Les résultats des calculs n'ont toutefois pas conclu à une hypothèse de risques pour les personnes, que ce soit par exposition ou contact cutané.

2) le risque lié aux inondations

Si la proximité de la rivière est un atout environnemental, la contrepartie est le risque "Inondations".

Le bâti existant sur le site se situe à 85% en zone bleue et à 15% en zone rouge du PPRI approuvé pour la rivière Le Thérain.

Le règlement de ce document fait toutefois référence à un risque faible à moyen.

Bien entendu, les dispositions techniques nécessaires devront être prises en zone bleues pour respecter les prescriptions réglementaires.

En ce qui concerne la zone rouge, seuls deux bâtiments devraient être réutilisés (stockage de jeux extérieurs et local d'entretien).

Sur le plan social, cette expropriation ne met un terme à aucune activité économique et ne supprime aucun emploi.

La liquidation de la société, propriétaire des terrains et des bâtiments, a, en effet, été prononcée en 2007 et aucune activité ne s'y exerce plus depuis cette date.

Ces lieux sont devenus une véritable friche industrielle et sur le plan environnemental, le projet ne pourra que contribuer à une amélioration de la situation.

Par ailleurs, le projet de réhabilitation de ce site s'intègre parfaitement dans la stratégie des élus de poursuivre le réaménagement du centre ville et notamment la requalification du quartier de la gare.

On peut également ajouter qu'historiquement, l'activité de broserie faisait partie du savoir-faire et des traditions du canton de Mouy et que le rachat de ces bâtiments par la commune comprend en filigrane la préservation de la mémoire de l'activité passée.

Enfin, le coût d'acquisition amiable proposé par la mairie de Mouy était conforme à l'estimation des Services des Domaines et ne me semble pas excessif.

Dans ces conditions, et compte tenu de l'abandon de la reconversion en salle de spectacle du bâtiment "Le Cube", il me paraît indéniable que l'intérêt de l'opération l'emporte sur les inconvénients.

7 - Conclusions finales:

Dans le cadre de cette enquête qui s'est déroulée du 3 avril au 5 mai 2014, et après avoir :

- étudié le dossier préparé par la Ville de Mouy ;
- entendu Madame le Maire de la Ville de Mouy, préalablement à l'enquête ;
- avoir visité le site ;
- vérifié l'affichage et la publication de l'avis de publicité ;
- tenu les 3 permanences prévues par l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2014 ;
- analysé les observations reçues de la population ;
- pris en compte le mémoire en réponse de la Collectivité.

je considère, en synthèse, que les éléments et arguments suivants peuvent être pris en compte pour l'appréciation du présent projet :

- une publicité régulière et réalisée dans les délais ;
- un dossier conforme dans sa composition à l'ensemble des dispositions réglementaires ;
- un bon déroulement d'enquête, même si la participation de la population peut être considérée comme relativement faible ;

- l'absence de véritables remarques défavorables émises à l'encontre du futur projet de pôle intergénérationnel ;
- la décision des Elus de la Ville de Mouy d'abandonner la reconversion du bâtiment "le Cube" en salle de spectacle et de supprimer la parcelle correspondante du périmètre de la DUP, eu égard aux critiques qui se sont manifestées sur ce point ;
- un projet dont les objectifs répondent à un besoin réel ;
- un ensemble foncier qui présente des atouts qu'il n'a pas été possible de retrouver sur un autre site ;
- pas d'inconvénients excessifs sur le plan santé et risque des personnes ;
- pas d'impact au plan social ;
- un coût d'acquisition foncière raisonnable ;
- un projet qui, en filigrane, préserve la mémoire de l'activité passée ;
- et au final, un intérêt qui, pour moi, l'emporte sur les inconvénients.

J'émet, en conséquence, un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation d'un pôle intergénérationnel communal sur le site envisagé, à l'exclusion de la parcelle AE n°11 qui est retirée du périmètre à exproprier.

Fait à Beauvais, le 6 juin 2014
Le Commissaire enquêteur



Jacques BERTIN