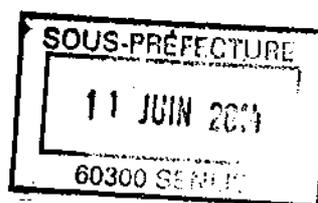


RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire concernant les travaux de démolition de lots de copropriété de lots de copropriété du centre commercial des Hautes Haies pour permettre son ouverture sur le quartier Rouher à CREIL (Mercredi 2 avril 2014 - Samedi 3 mai 2014)



Commissaire enquêteur : Catherine Floirat

Fait à Vieux Moulin, le 11 juin 2014

(Floirat)

I. Rapport d'enquête

1. Généralités p.5

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre juridique
- 1.3 Nature et caractéristiques du projet

2. Historique du projet et concertation avec les personnes concernées par la DUP p.7

3. Le contexte social p.9

- 3.1 Mixité
- 3.2 Les jeunes
- 3.3 Les femmes
- 3.4 Les associations

4. Parties en présence p.10

5. Coût prévisionnel de l'opération p.10

6. L'enquête p.10

- 6.1 Organisation
- 6.2 Composition du dossier
- 6.3 Modalités

7. Analyse des observations p.15

II. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES p.19

II. Rapport d'enquête

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur l'utilité publique des travaux et acquisitions foncières nécessaires au projet de démolition de lots de copropriété du centre commercial des Hautes Haies pour permettre son ouverture sur le quartier Rouher à CREIL ainsi que sur l'état parcellaire.

1.2. Cadre juridique

- Le code de l'expropriation notamment ses articles L 11-1, L 13-2, R11-3 à R11-14 et R11-19 à R11-28 ;
- Le code de l'urbanisme notamment les articles L 300-1 et L 300-2
- Le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L 123-1, L 123- 2, L 123-3 à L 123-19
- La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, notamment au sujet de la désignation du commissaire enquêteur et à la tenue d'une réunion publique.
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

1.3. Nature et caractéristiques du projet

1.3.1. Description du projet et nature des aménagements envisagés

Démolition d'une partie de l'îlot central et d'un porche de la copropriété du centre commercial des Hautes Haies, soit 6 locaux commerciaux et 3 appartements et reconstruction d'une partie de ces locaux de l'autre côté de la rue Henri Dunant.

1.3.2. Objectif

Ouvrir le centre commercial sur l'espace public en cours de restructuration dans le cadre du **plan de renouvellement urbain** (convention signée le 3 septembre 2007).

Pour mémoire en page suivante, caractéristiques du quartier Rouher et rappel des objectifs de ce PRU.

Rappel succinct du PRU

a. Ce PRU s'inscrit dans la continuité des politiques publiques précédentes :

1980, DSQ (Développement social des quartiers).

1989, 1^{er} contrat de ville en association avec la commune de Villers-Saint-Paul

1994, 2^{ème} contrat de ville avec les communes de Montataire et de Nogent-sur-Oise. Dans 1996, définition du quartier Rouher comme une zone urbaine sensible

1997, zone franche urbaine.

2000, 3^{ème} contrat de ville avec les mêmes communes

2001, définition d'un grand projet de ville

b. Ce PRU fédère 4 programmes indépendants, à savoir Rouher à Creil, Les Martinets à Montataire, Obier les Granges à Nogent-sur-Oise et Gournay-les Usines à la jonction des trois villes.

Il a pour objectifs

- 1) Construire pour enrayer la baisse démographique
- 2) Diversifier l'offre locative en centre-ville, en accession sur les sites concernés
- 3) Améliorer les liaisons intercommunales et inter-quartier
- 4) Améliorer l'environnement architectural et les espaces publics et par là-même les conditions de vie et d'échange
- 5) Ce faisant, travailler dans la perspective d'un développement durable : axes de circulation piétonne (au Rouher, axe est-ouest), nouvelles constructions et équipements s'organisant le long de ces axes.

Présentation du quartier Rouher

Situé sur le plateau de Creil, classé en ZUS, il compte 11 779 habitants, soit 1/3 des habitants de la commune et 63% de logements sociaux. Une copropriété privée de 999 logements est en difficulté.

Le taux de chômage y est de 30% de la population active et s'élève à 48% pour les jeunes de moins de 25 ans (1 sur 2).

Le PRU au quartier Rouher, 1^{ère} tranche :

- démolition de 458 logements
- construction de 520 logements
- redistribution des espaces pour 1440 logements
- réhabilitation de 2115 logements
- restructuration des espaces publics Dunant, Martinique, Les Haies
- construction et développement d'équipements
- Coût de l'investissement public : 87 millions d'€

Le PRU dans le secteur Dunant

Objectif : valoriser le secteur commercial Dunant qui constitue le cœur du quartier Rouher

- en le désenclavant et en l'ouvrant sur l'espace public de 5000 m² en voie d'aménagement à l'ouest de la rue Dunant et sur la nouvelle trame viaire (avec circulation douce)
- en travaillant les aménagements urbains et paysagers en cohérence avec le reste du secteur (traversée piétonne, trottoirs, alignement d'arbres, stationnement, vitesse limitée)
- en renforçant les équipements et les services

Travaux déjà réalisés : démolition d'une barre (20 logements rue Léo Lagrange et 32 rue Lamartine) pour permettre le passage de la traverse est-ouest

Travaux en cours :

- Centre social Georges Brassens
- Requalification des espaces publics

Travaux à venir :

- Nouvelles cases commerciales angle rue Dunant et future esplanade
- Constructions privées sur terrains à bâtir, avec surfaces commerciales et services en rez-de-chaussée

2. Historique du projet et concertation avec les personnes concernées par la DUP

Documents consultés

<u>Dates</u>	<u>auteur</u>	<u>destinataires</u>
11/2/2014	Préfet de l'Oise	Arrêté d'ouverture d'enquête publique
2/7/2013	Préfet de Région	Courrier à Mairie de Creil Objet : DUP sur le centre commercial des Hautes Haies dans le quartier Rouher conduisant à la non-obligation de réaliser une étude d'impact
24/06/2013	Ville de Creil	Bulletin municipal « C'Maintenant » Objet : Compte rendu du conseil municipal du 4 juin 2013, point n°39 relatif au quartier Rouher : lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique (rapport de M. Habib Kehok, maire-adjoint)
13/9/2012	Cour administrative de Douai	Communication de la requête de la commune de Creil tendant au sursis à l'exécution du jugement n° 200758 du 26 juin 2012 du Tribunal administratif d'Amiens.
04/06/2012	Mairie de Creil – copropriété Dunant	Réunion en mairie de Creil Objet : information sur le projet Présents pour la ville de Creil : Catherine Huet, Habib Kehok, Hassan Bouadd Pour la copropriété, M. Bouchaara, Frère, Kouakhi, Guerda et Cincar (?) Absent M. Amoyal
29/05/2012	Tribunal Administratif d'Amiens	Décision d'annulation de la DUP sur la foi de l'alinéa 3 de l'article R. 11-13 du Code de l'expropriation
18/04/2012	Ville de Creil	Dossier de présentation Objet : présentation du projet pour la réunion publique du même jour portant sur le projet de renouvellement urbain – Rouher
15/02/2012	Ville de Creil	Courrier RAR adressé à Immobilier Conseil Objets : Convocation RDV jeudi 31 mai 2012 (information sur la suite de la procédure) Invitation au RDV collectif proposé aux copropriétaires concernés le 4 juin 2012 à 14h30
21/12/2011	Presse	Oise Hebdo, article Objet : polémique dans le dossier de rénovation de l'îlot Henri Dunant
12/12/2011	Ville de Creil	Bulletin municipal « C'Maintenant » Objet : Compte rendu de la séance du conseil municipal du 22/11/2011, PRU ROUIER – DUP – centre commercial Henri Dunant : levée des réserves émises par le commissaire enquêteur et poursuite de la procédure (rapport de J-P Legendre, maire-adjoint)
16/06/2011	Commissaire enquêteur	Rapport d'enquête parcellaire Avis favorable
10/6/2011	Commissaire enquêteur	Rapport d'enquête DUP Avis favorable assorti de 3 réserves
7/5/2011	Presse	Courrier picard Objet : motifs d'inquiétude des propriétaires et des exploitants du centre commercial
21/03/2011	Ville de Creil	Courrier RAR à Immobilier Conseil (M. Amoyal) Objets : communication d'un exemplaire de l'ouverture des enquêtes publiques préalables à la DUP portant sur la démolition des lots de copropriété du centre commercial Henri Dunant. Demande de communication de renseignements (cf. art.7 de l'arrêté)
27/10/2010	Ville de Creil	Courrier adressé à M. Abid Objet : Proposition de protocole d'accord mairie de Creil - Abid
9/6/2009	Ville de Creil	Réunion publique (power point)
8/06/2009	Ville de Creil	Dossier de présentation

		Objet : Projet de requalification de centre commercial Dunant
13/03/2009	Ville de Creil	Courrier simple adressé à Immobilier Conseil (M. Amoyal) Objet : Demande d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 24 mars 2009 la présentation générale du projet de reconstitution du secteur Dunant ainsi que la présentation des principes d'un protocole général d'accord entre les commerçants, le syndic et la ville de Creil
06/05/2009	Ville de Creil	Compte rendu de la réunion du même jour Objet : projet de reconstitution du Centre Henri Dunant et des principes du protocole de négociation à l'amiable avec les propriétaires et les commerçants Présents à la réunion : M. Goube et M. Amoyal (Immobilier conseil) J. De Boisanger (France Consultant), Aurélie Boisselet (Partenaires Développement)
10/02/2009	Ville de Creil	Courrier simple adressé à Immobilier Conseil (M. Amoyal) Objet : Information sur le choix du bureau d'études « Partenaires et Développement » Demande de RDV
7/10/2008	Ville de Creil	Proposition d'intervention (note juridique, déroulés des procédures, carte du foncier, note stratégique d'intervention, propositions de planning et synthèse des entretiens menés auprès des propriétaires et exploitants concernés par le projet de démolition)
16/01/2008	Ville de Creil	Projet de délibération Objet : Projet de renouvellement Urbain- Prise de position du Conseil Municipal portant sur le déplacement de cases commerciales situées sur l'îlot central de la rue Henri Dunant (rapport de Mme SOKOLONSKI, maire-adjointe)
Non datée	Ville de Creil	Note interne rappelant les étapes de la concertation 2008-2010 avec les copropriétaires, les commerçants et le syndic de copropriété Il est : <ul style="list-style-type: none"> - entretiens des 9, 19, 24 et 26 septembre et 9 octobre 2008, et leur synthèse ; - présentation du projet à l'occasion de l'assemblée générale de la copropriété des Hautes Haies du 24 mars 2009 ; - RDV avec le syndic de copropriété Immobilier Conseil le 6 mai 2009; - réunion de concertation du 9 juin 2009 en mairie de Creil ; - rencontre du 29 juillet 2009 mairie - copropriétaires pour proposition du protocole général d'accord et recueil des observations ; - Rencontre avec les propriétaires des murs le 1^{er} juin 2010 après désignation du maître d'œuvre et premières esquisses pour propositions sur localisation et soule ; - Transmission par courrier aux propriétaires des murs des protocoles reprenant les éléments du 1^{er} juin 2010 ; <p>Dans cette même note, résumé des accords obtenus (acquisition par la Ville des murs tabac et bar et accord de principe de l'Association Culturelle des Familles Turques pour cession du local à la Ville aux conditions France Domaine + relogement en acquisition d'un terrain appartenant pour partie à la Ville de Creil et pour partie à Logement Francilien</p>

Ces documents retracent les étapes du projet ainsi que de la concertation et des aléas rencontrés.

Initié en 2008, le projet de restructuration du secteur Dunant a connu une première phase d'élaboration de 2008 à 2011 :

- 2008/2009, élaboration du projet et information des parties concernées (copropriété, propriétaires et exploitants)
- 2010, protocole d'accord
- 2011, enquête publique DUP, décision préfectorale

La seconde phase de 2012 à 2014 reprend en partie les étapes de la première phase

- 2012 : décision d'annulation de la DUP par le TA d'Amiens suivie d'une réunion avec les parties concernées en mairie de Creil
- 2013 : lancement de la procédure de DUP
- 2014 : enquête publique

3. Contexte social

Le dossier présenté à l'enquête publique souligne le fort taux de chômage (30 %) dans ce quartier, proportion qui monte à 48 % pour les 16-25 ans.

Un entretien avec Madame Mehadji, conseillère municipale depuis 2014, en charge du plateau Rouher, a permis de compléter l'analyse en replaçant les transformations proposées par l'atelier d'urbanisme de Creil dans leur contexte social.

3.1 Mixité: Le quartier du Rouher compte 12 000 habitants, de 160 nationalités (d'origine) différentes.

3.2 Les jeunes : Madame Mehadji s'occupe depuis plusieurs années de chantiers d'insertion.

Le contrat d'autonomie qui leur a été proposé (2009-2012) était un contrat de 6 mois renouvelable. Il leur était versé la somme de 300 € mensuels, mais uniquement s'ils étaient assidus.

Une bonne partie de ces jeunes, désœuvrés, ne sortaient jamais de leur quartier. Ils ne connaissaient pas les codes de l'extérieur et la première étape était de les amener à se rendre à Nogent-sur-Oise pour des séances de « coaching ».

L'objectif, après une préparation et une formation, était de leur permettre d'accéder à un CDI.

En 2012, à la fin du dispositif « contrat d'autonomie », la mission locale a pris le relais.

300 jeunes en 3 ans ont été concernés, surtout des garçons, les filles poussant en général leur scolarité plus loin.

Sur la période 2009-2012, le taux de réussite a été de 30 %.

La mission locale développe un partenariat avec différents organismes de formation (secteur industriel, secteur du bâtiment). Elle a le soutien actif de la municipalité de Creil.

Par ailleurs, des médiateurs de nuit et des animateurs travaillent 24h/24 dans le quartier pour prévenir les incidents. La présence de la police est volontairement discrète.

3.3 Les femmes

Mme Mehadji travaille dans deux associations de femmes, Femmes sans frontières et l'association du centre Georges Brassens (activités : alphabétisation, français langue étrangère, insertion, ateliers de couture, informatique, garderie etc.). A ce titre Madame Mehadji souligne le peu d'attractivité de la place Dunant actuelle pour les femmes. La place est ressentie comme un espace où elles se sentent mal à l'aise et qu'elles préfèrent contourner. Elles souffrent fortement de l'absence de lieux publics d'échanges et de rencontres (square, salon de thé entre autres) et se sentent donc exclues de l'espace public.

En général les habitants, les femmes en particulier, ont la nostalgie des années 70, et d'un quartier plus familial, plus facile à vivre, en bref, plus gai. Ce sont par exemple surtout les femmes qui prennent en main l'organisation et le déroulement de la brocante de Creil.

Elles sont sensibles à la qualité de l'environnement (qualité du bâti, espaces verts) et attendent donc beaucoup de la réorganisation du quartier.

Dans les deux cas (jeunes, femmes), le travail entrepris est un travail de fond et de longue haleine.

3.4. pour mention Les associations

Il en existe 200 à Creil, avec des vocations très diverses, regroupées dans la MCA (maison creilloise des associations) 11, rue des Hironvalles, sur un axe important du quartier Rouher.

Ouverte le 30 septembre 2000, la Maison Creilloise des Associations (MCA) est un service municipal en direction des associations. La MCA est un lieu de conseil et de formation pour les associations dans tous les aspects de la vie de leur structure : création, développement, difficultés rencontrées...

Les objectifs du PRU dans son ensemble et le travail social entrepris au quartier Rouher convergent. Ils visent tous deux d'une part à créer le lien entre le quartier Rouher et les autres quartiers en instaurant une meilleure circulation des habitants et une meilleure intégration sociale, d'autre part à redonner à ce quartier en perte de vitesse une meilleure qualité de vie grâce à un environnement renouvelé et un cadre de plus grande qualité.

L'urbanisme entre en synergie avec ce travail social, sur un temps long et constitue un des leviers d'une action globale.

4. Parties en présence

- Ville de Creil à l'initiative du projet dans le cadre d'un plan de renouvellement urbain
- Copropriété Dunant
- Copropriétaires
- Exploitants et gérants

5. Coût prévisionnel de l'opération

Partie acquisition (France Domaine 2013) : **1.845.900 € HT**

Coût des Travaux (démolition et requalification) : **650. 000 € HT**

Total : **2. 495.000 € HT**

Financements : Ville de Creil, ANRU, Conseil Régional, Conseil Général

6. L'enquête

6.1. Organisation de l'enquête

6.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Décision du tribunal administratif d'Amiens en date du 24 janvier 2014 (dossier n° E4000010/80) sur demande de M. le préfet de l'Oise en date du 13 janvier 2014, accompagnée d'une notice explicative.

6.1.2. Détermination des dates de permanence avec la préfecture de Beauvais

- Courriel n°1 du 6/2/2014 (Préfecture à CE)
Bonjour Madame FLOIRAT,

Le tribunal administratif d'Amiens m'a communiqué la décision par laquelle il vous a désignée pour suivre les enquêtes publiques (DUP + parcellaire) demandées par la commune de Creil et relatives au projet de démolition de lots de copropriété du centre commercial des Hautes Haies pour permettre son ouverture sur le quartier Rouher à Creil. Les enquêtes auront lieu en mairie de Creil, courant avril 2014 compte tenu des élections municipales de mars 2014 et de la période de réserve.

Je vous indique un planning à titre indicatif, dans le cas où vous seriez disponible à ces dates.
Les enquêtes pourraient se dérouler du mercredi 2 avril 2014 au samedi 3 mai 2014 avec 3 permanences :

- mercredi 2 avril 2014 de 9 h à 11 h 30
- jeudi 17 avril 2014 de 14 h 30 à 17 h
- samedi 3 mai 2014 de 9 h à 11 h 30.

En vous remerciant par avance de votre réponse,

Restant à votre disposition.

Cordialement
V. Éloy

Éloy Véronique

Direction des relations avec les collectivités locales
Bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme
Préfecture de l'Oise
1, place de la préfecture – 60022 Beauvais cedex
Tél. : 03.44.06.12.71
Fax : 03.44.06.12.56
veronique.elay@oise.gouv.fr

☛ Courriel en réponse du 17/2 (CE à préfecture)

Bonjour Madame,
Les dates de permanence me conviennent, mais je dois les confirmer avec mon suppléant.
Je vous confirme mon accord définitif en début de semaine prochaine.
Bien cordialement
Catherine Floirat

▪ Courriel n°2 (Préfecture à CE)

Bonjour Madame FLOIRAT,

Je prépare l'arrêté d'ouverture d'enquêtes et vous transmets, ainsi qu'à M. Laurent, un exemplaire papier du dossier.
Cordialement
V. Éloy

▪ Courriel n°3 du 11/3/2014 (Préfecture à CE)

Bonjour Madame FLOIRAT,

Je vous adresse en pièces jointes les annonces légales parues dans le Parisien et le Courrier Picard de ce jour.
Vous en souhaitant bonne réception.
Cordialement
V. Éloy

▪ Courriel n°4 du 18/03/14 (Préfecture à CE)

Bonjour Madame FLOIRAT,

Je vous adresse en pièce jointe l'annonce légale parue dans le Courrier Picard de ce jour à substituer à celle parue dans l'édition du 11 mars 2014. En effet le logo de la mairie de Creil n'avait pas à paraître en tête de l'annonce.
Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement
V. Éloy

☛ Courriel n°2 du 13/3/2014 (CE à Préfecture)

J'ai effectivement lu l'annonce dans le Courrier picard d'hier.

J'ai pris bonne note.

Catherine Floirat

• Courriel n°5 du 24/2014 (Préfecture à CE)

Bonjour Madame FLOIRAT,

Je vous adresse en pièces jointes les deuxièmes annonces légales parues dans le Parisien et le Courrier Picard de ce jour.
Vous en souhaitant bonne réception.
Cordialement
V. Éloy

6.2. Composition du dossier mis à la disposition du public

- ☞ Arrêté d'enquête publique en date du 11 février 2014
- ☞ Extrait du registre des délibérations : délibération n°39 du 2 juillet 2013 autorisant M. le Maire de Creil à solliciter auprès de M ; le préfet de l'Oise le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique et l'ouverture d'une enquête parcellaire sur le périmètre de l'opération
- ☞ **Brochure de 44 pages** comportant un préambule d'intention et 8 chapitres

1. Contexte général du projet (PRU Rouher + déclinaison Dunant)

6 documents graphiques :

- *Périmètres du projet de renouvellement urbain de la région creilloise*
- *Plan de recollement du PRU du quartier Rouher*
- *Requalification des espaces publics du quartier Rouher*
- *1 photo du passage Léo Lagrange*
- *2 vues virtuelles des futurs aménagements*

2. Notice explicative

- a. Objet de l'opération
- b. Exposé des motivations illustré par 2 documents graphiques
 - *Une photo de l'existant*
 - *Une vue virtuelle des aménagements*
- c. Insertion du projet dans l'environnement
- d. Historique, justificatif du projet d'aménagement retenu et intégration du projet dans les documents d'urbanisme réglementaire
- e. Concertation et communication sur le projet
- f. Justification de l'utilité publique

3. Plan de situation

3 documents graphiques

- *Secteur Dunant au sein de l'agglomération creilloise*
- *Secteur Dunant au sein de la ville de Creil*
- *Secteur Dunant au sein du plateau Rouher*

4. Périmètre de la DUP

2 documents graphiques

- *Périmètre de la DUP sur le plan cadastral*
- *Périmètre de la DUP sur le plan de la copropriété des Hautes Haies*

5. Plan général des travaux

1 document graphique

Quartier Dunant, aménagement des espaces extérieurs

6. Caractéristiques générales des travaux envisagés

4 documents graphiques

- *Périmètre de démolition sur le plan de la copropriété des Hautes Haies (plan)*
- *Projet d'aménagement de la place Dunant (plan)*
- *Coupe de la place Dunant*
- *Perspective virtuelle de la place Dunant*

7. Estimation sommaire des dépenses

Indemnisations + travaux de réaménagement

8. Etat parcellaire

Tableau récapitulatif

2 documents graphiques

- *Extrait du plan cadastral*
- *Plan de la copropriété des Hautes Haies*

6.3 Modalités de l'enquête

6.3.1. Organisation des permanences : dates, lieu.

La présente enquête s'est déroulée du 2 avril 2014 à 9h au 3 mai 2014 à 12H en mairie de Creil.

Les permanences se sont déroulées selon les modalités fixées par l'arrêté d'enquête publique :

- Le mercredi 2 avril de 9h à 11h30
- Le jeudi 21 avril 2014 de 14h30 à 17h
- Le samedi 3 mai de 9h à 11h30

6.3.2 Registres

Les registres d'enquête sont restés accessibles au public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à l'accueil de la Mairie (adresse)

6.3.3 Publicité de l'arrêté d'enquête

→ Presse

Première parution le 11 mars 2014 dans Le Parisien et 18 mars (en substitution de celle du 11 mars) dans Le Courrier Picard

Seconde parution le 2 avril dans Le Courrier Picard et Le Parisien

→ Affichage légal sur les panneaux municipaux

6.3.4 Permanences : 3 personnes (M. Guerda, M. Abid et M. Sugozi) en délégation à la permanence du 21 avril, une seule personne à la dernière permanence (M. Amoyal, syndic de la copropriété)

6.3.5 Registres : une seule observation inscrite dans le registre DUP (M. Amoyal), les 3 autres personnes n'ayant pas souhaité porter leurs observations au registre.

6.3.6 Deux visites : 2 avril (reconnaissance générale) et 6 mai (visite guidée en compagnie de M. Guerda et de M. Sugozi)

6.3.7. Entretiens avec Anne Damagnez, les 2 avril avant le début de la première permanence pour resituer le projet dans le contexte général du PRU et en souligner les objectifs, et 3 mai à la fin de la dernière permanence au cours de laquelle nous étudions brièvement les objections présentées par mes 4 interlocuteurs. Le 21 avril avec Mme Malle au terme de ma deuxième permanence, le 6 mai avec M. Guerda et M. Sugozi enfin le lundi 26 mai avec Mme Mehadji, conseillère municipale.

6.4 Déroulement et climat de l'enquête

L'enquête, qui n'a mobilisé que les personnes très directement touchées par le projet de démolition, s'est déroulée sans incident.

6.5. Procès-verbal et réunion de concertation à l'issue de l'enquête

- **Le 6 mai** (15h30 – 17h) à la mairie annexe - atelier d'urbanisme, avec Anne Damagnez et Mme Malle

Examen détaillé des arguments du public, et réponses de la mairie de Creil

a. Procès-verbal :

Les intervenants sont au nombre de 4 :

- Le propriétaire de la boulangerie, M. Driss
- Le boulanger, locataire, M. Sugozu (représentant la S.A.R.L. Tebbak International
- Le gérant du café Le Narval, dont les murs appartiennent à la Ville de Creil
- M. Amoyal, syndic de la copropriété des Hautes Haies

Les trois premières personnes sont venues ensemble à la deuxième permanence et à leur demande je les ai reçues en même temps. C'est principalement M. Driss qui s'exprime au nom des trois.

Ils sont opposés aux travaux de démolition et aux propositions de transfert dans les locaux neufs situés à 50m, de l'autre côté de la rue.

Ils développent l'argumentaire suivant contre l'absence d'utilité publique du projet :

- Ce projet de démolition d'une partie du centre commercial et de restructuration de la place aboutira à une déstructuration du centre commercial qui sera traversé par une rue fréquentée par de nombreuses voitures. La clientèle hésitera à traverser cette rue pour aller s'approvisionner dans les magasins installés de l'autre côté.
- L'amélioration des abords de la place par la création d'espaces verts ne correspond pas aux vœux des habitants du quartier. La première préoccupation de ceux-ci est de trouver un travail pour pouvoir se nourrir (« les fleurs, ça ne se mange pas »).
- Varier l'offre commerciale n'a aucun sens dans un quartier où règne une telle pauvreté.
- La convivialité est entièrement créée par l'existence du café Le Narval et elle disparaîtra si ce café disparaît.
- L'insécurité liée aux trafics en tous genres s'est déplacée un peu plus loin, aux abords de l'ancien garage Fiat, et rien ne justifie plus que l'on veuille dégager l'espace pour supprimer les recoins et les espaces protégés des regards qui engendrent un sentiment de danger.
- Enfin le transfert privera les gérants de la boulangerie et du café de la moitié de la surface dont ils disposent actuellement, ce qui les conduira de fait à perdre leur emploi puisqu'ils ne pourront en aucun cas continuer à exercer leur activité dans des locaux trop petits. Loin d'encourager l'emploi cette démolition risque au contraire de chasser deux familles du quartier.

La visite sur place avec deux des trois intervenants a prolongé le dialogue autour des thèmes suivants : démission de la police qui ne fait plus de rondes dans le quartier, surabondance du petit commerce alimentaire sans réelle diversité, désœuvrement des jeunes qui prennent la main dans le quartier et ne reconnaissent plus aucune autorité.

La dernière personne rencontrée (permanence du samedi 3 mai), M. Amoyal, s'insurge contre l'absence de prise en compte lors de la procédure et en particulier pour la concertation, de la copropriété qu'il représente. Sans remettre en cause précisément *l'utilité publique du projet*, il expose les manquements de la Ville de Creil : absence de formalisation de la présentation du projet de démolition et de rachat des lots nécessaires à la restructuration du centre commercial, absence de dialogue avec les services de l'urbanisme et volonté d'ignorer le syndic de copropriété au mépris de la loi.

M. Amoyal estime que que les procédés employés pour monter cette DUP sont arbitraires et illégaux. Selon M. Amoyal, la ville de Creil oublie que la France est un Etat de Droit.

b. Les réponses des services d'urbanisme sont les suivantes :

- La restructuration du centre commercial des Hautes Haies, qui est central, vise à revivifier le quartier du Rouher en le revalorisant et en créant des espaces de rencontre ouverts. La place, très dégradée, si elle héberge effectivement moins de petits trafics pour le moment, peut toujours offrir une solution de repli en cas de besoin et rien ne garantit que son calme relatif durera.
- Le stationnement sur la place est limité à une vingtaine de places et ne gênera pas le commerce, au contraire.
- La fréquentation des boutiques transférées en face retrouvera rapidement son niveau antérieur puisqu'elles ne seront qu'à 50 m de leur ancien emplacement.
- Enfin ce projet a une visée plus large puisque devra être nécessairement abordée la question de la remise aux normes et de la rénovation des lots restants.

En conclusion Anne Damagnez fait remarquer que tel qu'il est actuellement, le quartier a perdu tout son attrait et végète et ajoute que, s'il est certain que ces travaux ne suffiront pas à résoudre les problèmes du chômage, de la délinquance juvénile et de la crise du petit commerce – ce que d'ailleurs il ne prétend pas – ils permettront de réhabiliter l'image de ce quartier et de ses habitants.

Concernant les propos tenus par M. Amoyal, je suis invitée à consulter l'ensemble des documents relatifs à la concertation pour en comprendre les différentes étapes.

N.B. Rendez-vous est donc pris pour le le 16 mai avec l'atelier d'urbanisme pour consultation des pièces relatant la concertation avec les différents partenaires.

- **16 mai (10h – 12h)** à la mairie annexe - atelier d'urbanisme : consultation des pièces relatives à la concertation avec les différents partenaires (voir tableau joint en pages 5 et 6)

6.6 Clôture des enquêtes et modalités de transfert des dossiers et des registres d'enquêtes

Les registres, qui ne comportent une seule observation dont je prends connaissance le 3 mai après la permanence, m'ont été officiellement remis le 6 mai à l'occasion de l'entretien de synthèse.

7. Analyse des observations

7.1. Observations concernant la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)

Les observations ont été entièrement relatées plus haut dans le PV.

Mes 3 premiers interlocuteurs s'attachent à démontrer l'absence d'utilité publique du projet, compte tenu de ses conséquences (bouleversement du quartier préjudiciable à la qualité des échanges commerciaux et à la convivialité, compte tenu de l'impossibilité dans les faits de la réinstallation des commerçants actuels).

M. Abid, qui a déposé un recours contre la première DUP a obtenu gain de cause en 2012

Extrait du jugement du 26 juin 2012

Considérant que le commissaire enquêteur, après avoir considéré que l'opération projetée présentait ((une réelle utilité publique justifiant que l'on prive un propriétaire de son bien en échange d'une indemnité en l'absence d'autre solution a, toutefois constaté que les modalités de mise en œuvre du projet n'étaient pas acceptées par les personnes concernées, alors même qu'une très grande majorité d'entre elles était favorable à ce projet; que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de trois conditions suspensives d'une part, la réalisation d'une première réunion regroupant les représentants de la ville, les propriétaires des murs, les propriétaires des fonds de commerce, le syndicat de propriété et un médiateur afin de choisir ensemble à la fois un organisme pour définir les superficies selon la loi Carrez et un expert du tribunal pour l'estimation vénale des biens (murs et/ou fonds de commerce), d'autre part, la réalisation des deux études (superficie et valeur du bien) et en parallèle, la réactualisation vénale des biens par France domaine, enfin, la réalisation d'une seconde réunion, regroupant à nouveau les personnes intéressées par le projet, dont les objectifs sont de confronter les données acquises [afin] de lever toute suspicion [et] de trouver un terrain d'entente, si possible, permettant la signature.; que le commissaire enquêteur conclut en indiquant que si l'une de ces conditions n'est pas réalisée, cet avis sera considéré comme défavorable ;

Considérant que les conditions suspensives formulées par le commissaire enquêteur ont pour objectif d'apaiser les craintes et les incompréhensions manifestées par les commerçants expropriés, ceux-ci soutenant que la superficie des nouveaux locaux qui leur seront attribués ne leur permettrait pas de poursuivre leur activité, ce qui serait contradictoire avec l'objectif de l'opération qui est, notamment, de favoriser le développement commercial du quartier Rouher ; que, par ces réserves, le commissaire enquêteur a ainsi souhaité favoriser, autant que possible, l'obtention d'un accord amiable des parties, en considérant que les atteintes à la propriété et les désordres d'ordre social engendrés par l'opération étaient, au jour de l'enquête, trop importants au regard de l'intérêt général du projet ; que si, ainsi qu'il est soutenu en défense, ces réserves portent pour la plupart sur des questions qui, à défaut d'accord, ont vocation à être exposées devant le juge de l'expropriation, elles n'en constituent pas moins des conditions suspensives à l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur qui doit, tant que ces conditions ne sont pas réalisées, être regardé comme défavorable à l'opération en cause, ainsi qu'il l'indique d'ailleurs expressément et en conclusion de son rapport ; que dans ces conditions, il résulte des dispositions précitées que la commune devait être regardée comme ayant renoncé à l'opération projetée, en l'absence de délibération dans le délai de trois mois suivant la transmission du rapport d'enquête publique au maire, à moins qu'elle n'ait levé les réserves formulées par le commissaire enquêteur;

Considérant, d'une part, que la commune de Creil ne saurait utilement faire valoir que les conditions suspensives formulées par le commissaire enquêteur n'étaient pas réalisables dans le délai de trois mois qui lui était imparti, dès lors qu'elle avait la possibilité de passer outre ces réserves par délibération adoptée dans ce même délai ; que, d'autre part, si la commune fait valoir qu'elle a entrepris des démarches afin de se conformer aux réserves, dès lors qu'elle a sollicité les services de France domaine afin d'obtenir une réactualisation de l'estimation des biens concernés par l'expropriation et qu'elle a invité les personnes intéressées à des réunions ayant pour but de poursuivre les négociations amiables, il ressort cependant d'un courrier du maire de Creil du 1^{er} septembre 2011 et de la délibération du conseil municipal du 12 décembre 2011 que la commune n'entend pas faire réaliser une estimation de la superficie et de la valeur vénale des biens expropriés par un organisme autre que France domaine alors qu'il s'agissait d'un élément important des réserves émises par le commissaire enquêteur puisque c'est sur la base de cette étude, confrontée à l'estimation de France domaine, que devaient se poursuivre les négociations; qu'ainsi, l'ensemble des conditions suspensives précitées n'étant pas réalisées, l'avis du commissaire enquêteur doit être réputé défavorable; que, dès lors, à défaut de délibération du conseil municipal de Creil dans le délai de trois mois suivant la transmission au maire le 20 juillet 2011 du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur par le préfet, la commune de Creil doit être regardée comme ayant renoncé à l'opération ; que, par suite, les requérants sont fondés à soutenir que la méconnaissance des dispositions précitées de l'article R. 11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a eu pour effet d'entacher d'irrégularité la procédure à l'issue de laquelle a été pris l'arrêté de déclaration d'utilité publique attaqué;

Considérant que, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, il résulte de ce qui précède que M. ABID ET AUTRES sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté du 12 janvier 2012 par lequel le préfet de l'Oise a déclaré d'utilité publique au profit de la commune de Creil les travaux et acquisitions foncières nécessaires au projet de renouvellement urbain du quartier Rouher à Creil ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L.761-4 du code de justice administrative :

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-4 du code de justice administrative font obstacle à ce que soient mis à la charge de M. ABID ET AUTRES, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, les frais exposés par la commune de Creil et non compris dans les dépens que, par ailleurs, il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Creil la somme que M. ABID ET AUTRES réclament au même titre;

DECIDE:

Article 1er : L'arrêté du 12 janvier 2012, par lequel le préfet de l'Oise a déclaré d'utilité publique au profit de la commune de Creil les travaux et acquisitions foncières nécessaires au projet de renouvellement urbain du quartier Rouher à Creil, est annulé.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Creil au titre des dispositions de l'article L. 761-4 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Driss ABID, M. Amar GUERDA, M. Hassan SOGUZU, M. Cavit CIMEN, M. Mohamedi KHOUAKHI, Mme Nicole DORRIER, au ministre de l'intérieur, au ministre de l'égalité des territoires et du logement et à la commune de Creil.

Copie en sera dressée au préfet de l'Oise.

Délibéré après l'audience du 29 mai 2012, à laquelle siégeaient M. Boulanger président, Mme Ferrand, première conseillère et Mlle Florent, conseiller,

Lu en audience publique le 26 juin 2012.

L'appel interjeté par la ville de Creil est rejeté par la COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE DOUAI le 23 janvier 2014.

Il semble que depuis cette date la ville de Creil ne se soit pas rapprochée des personnes concernées par la DUP et que tout dialogue soit donc rompu.

Les motifs présentés pour contester l'utilité publique du projet sont donc identiques à ceux évoqués lors de l'enquête précédente puisqu'aucune nouvelle négociation sur les indemnisations n'a été menée depuis.

En 2011, les surfaces proposées pour ces commerces respectaient un principe de valorisation des nouveaux locaux de + 30% de la valeur 2011 du bien : + 10% au titre de la marge que la collectivité prend vis-à-vis de l'estimation de France Domaine et + 20% au titre de la valorisation maximale permise par le Code général des Collectivités territoriales, cette marge ne pouvant être appliquée que si les propriétaires respectent les conditions nécessaires *à la poursuite de l'activité commerciale de leur locataire*.

Les surfaces proposées doivent permettre aux propriétaires des murs de racheter des mètres carrés supplémentaires à leur coût de revient afin qu'ils puissent disposer de surfaces de vente et de réserves similaires à celles dont ils sont actuellement propriétaires.

Au regard de la concertation réalisée en amont du projet et de la position des différents propriétaires par rapport au transfert des surfaces retenues en 2011 dans le programme de construction du centre commercial confié au maître d'oeuvre, elles ont été fixées de la manière suivante :

- Celles qui seraient attribuées à la poste, à partir d'éléments fournis par la direction immobilière de la Poste sur leurs besoins
- Celles des locaux de la presse, au regard du montant de l'acquisition des murs par la Ville au prorata du coût au m² estimé de la reconstruction du centre commercial.
- Celles de la boucherie, de la boulangerie et de l'ex-pharmacie (propriétaire Mme Sammut), conformément au plan de localisation des commerces et des surfaces programmées retenues dans le cadre du protocole qui a été transmis par courrier le 27 juillet 2010 à l'ensemble des propriétaires.

Ces principes au regard des pré-estimations en possession de la ville de Creil nécessitent *le versement d'une soulte* par les propriétaires transférés, à valider après une nouvelle consultation de France Domaine pour l'estimation des murs reconstruits par la Ville et pour une nouvelle estimation des locaux existants.

C'est bien le versement d'une soulte qui soulève des difficultés. Elle suppose une augmentation du loyer afin d'en amortir la dépense, or le loyer ne peut être augmenté.

Bien que mes trois interlocuteurs se soient présentés ensemble pour défendre leurs intérêts, il me semble que les trois cas sont sensiblement différents.

La ville de Creil est propriétaire des murs de l'établissement dont M. Guerda est le gérant. A ce titre elle propose le déplacement de l'entreprise dans des locaux de valeur égale mais plus petits.

A M. Abid, propriétaire de la boulangerie, il est proposé un échange avec un local trop petit pour contenir un fournil et un comptoir de vente. Pour obtenir une surface égale à celle qu'il détient actuellement, M. Abid devra payer une soulte.

Quant à M. Sugozi, qui exploite la boulangerie située dans les locaux détenus par M. Abid, il ne pense pas pouvoir payer un loyer supérieur à celui dont il s'acquitte actuellement mais ne pourra pas exercer sa profession dans les locaux échangés à valeur égale sans soulte.

Par ailleurs le syndic de copropriété tient à souligner qu'il n'a pas été associé à l'élaboration du projet et aux démarches préparant le rachat des lots de la copropriété des Hautes Haies. Selon le syndic, il s'agit d'une erreur de droit.

En tant que défenseur des intérêts de la copropriété des Hautes Haies, il exprime la crainte que la circulation ne s'intensifie sur la place et il craint aussi que les places de stationnement créés au centre de celle-ci ne nuisent aux commerces. Enfin il estime que telle qu'elle est, la place est suffisamment ouverte et que la démolition du porche et des appartements situés au-dessus ne correspond à aucune nécessité fonctionnelle. Il entend donc s'opposer par tous les moyens légaux à sa disposition aux travaux envisagés par la ville de Creil.

S'agissant de la concertation menée par la Ville de Creil avec l'ensemble des parties concernées, je renvoie au tableau précédent relatant les différentes étapes du projet. Je relève :

04/06/2012 Réunion en mairie de Creil Objet : information sur le projet Présents pour la ville de Creil : Catherine Huet, Habib Kchok, Hassan Bouadd Pour la copropriété, M. Bouchaara, Frère, Kouakhi, Guerda et Cincar (?) **Absent M. Amoyal**

21/03/2011 Ville de Creil, courrier RAR à Immobilier Conseil (M. Amoyal), objet : communication d'un exemplaire de l'ouverture des enquêtes publiques préalables à la DUP portant sur la démolition des lots de copropriété du centre commercial Henri Dunant, demande de communication de renseignements (cf. art.7 de l'arrêté)

13/03/2009 Ville de Creil, courrier simple adressé à Immobilier Conseil (M. Amoyal), objet : demande d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 24 mars 2009 la présentation générale du projet de reconstitution du secteur Dunant ainsi que la présentation des principes d'un protocole général d'accord entre les commerçants, le syndic et la ville de Creil

Il ressort de ce tableau que la ville de Creil a dûment informé M. Amoyal en sa qualité de syndic.

Il ressort de ce tableau également que M. Amoyal, en sa qualité de syndic, ne s'est pas rapproché de la ville de Creil afin d'apporter à l'ensemble des copropriétaires de la copropriété des Hautes Haies l'ensemble des éléments nécessaires à la compréhension des incidences du projet sur la copropriété.

Toutefois il est bien mentionné en p.29 du rapport de présentation que « le périmètre de la DUP porte sur des lots de la copropriété du centre commercial des Hautes Haies. Conformément à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'expropriation sera menée à l'encontre des copropriétaires concernés.

« Dans le cadre de l'expropriation du bien en copropriété, la DUP peut prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale conformément à l'article L. 11-5-1 du code de l'expropriation et l'arrêté de cessibilité précisera alors l'emplacement de la nouvelle ligne divisoire sur un plan en annexe, conformément à l'article L. 11-8 du code de l'expropriation. Conformément à l'article L.12-2-1 du code de l'expropriation, l'ordonnance d'expropriation portant transfert de propriété constatera l'existence de retrait des lots de copropriété et des parties communes rattachées aux lots privatifs et comprises dans le périmètre de la DUP.

« Conformément à l'article L.13-7-1 du code de l'expropriation, la commune indemniserà, outre les indemnités principales et accessoires aux copropriétaires expropriés, les indemnités relatives aux conséquences préjudiciables du retrait, tel que les frais de rédaction du nouveau règlement de copropriété et des frais de géomètres, payés au syndicat des copropriétaires. D'autre part le Ville prendra à sa charge la reprise des pignons issus de la démolition des lots du passage Léo Lagrange. »

On peut donc en conclure que si en tant que personne dans l'exercice de ses fonctions de syndic, M. Amoyal estime ne pas avoir été suffisamment informé et associé au déroulement des négociations, les intérêts de la copropriété ont bien été pris en compte par la ville de Creil.

7.2. Observations concernant l'état parcellaire

Aucune observation

RAPPORT D'ENQUETE relatif à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire concernant les travaux de démolition de lots de copropriété de lots de copropriété du centre commercial des Hautes Haies pour permettre son ouverture sur le quartier Rouher à CREI (Enquête publique du 2 avril 2014 au 3 mai 2014)

II. AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Rappel du déroulement de l'enquête

L'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire concernant les travaux de démolition de lots de copropriété du centre commercial des Hautes Haies pour permettre son ouverture sur le quartier Rouher à CREIL s'est déroulée du mercredi 2 avril 2014 à 9h au samedi 3 mai 2014 à 12h dans de bonnes conditions d'accueil du public et d'organisation.

Les permanences (2 avril de 9h à 11h30 ; 21 avril 2014 de 14h30 à 17h ; 3 mai de 9h à 11h30) ont été peu fréquentées.

Le dialogue avec les services de l'urbanisme et la municipalité a été constant.

Deux visites sur les lieux, à des moments différents, m'ont permis de prendre la mesure des problèmes soulevés par la dégradation de ce quartier.

2. Conclusions motivées

- a. Le projet de démolition de lots de copropriété du centre commercial des Hautes Haies pour permettre son ouverture sur le quartier Rouher à CREIL s'inscrit dans un projet plus vaste et d'intérêt général : le plan de renouvellement urbain signé en 2007 et qui fédère 4 programmes indépendants dans 3 villes limitrophes de Creil.

Partant du constat de la baisse démographique et de la dégradation des conditions de vie dans ces 4 quartiers, le plan de renouvellement urbain signé en 2007 tente d'améliorer les circulations intra-urbaine et extra-urbaine, d'accroître les espaces verts, de réhabiliter les constructions dans le souci d'un développement durable, de promouvoir des écoconstructions et de revitaliser le commerce de proximité.

- b. L'objet de ces travaux de démolition et de reconstruction du centre commercial des Hautes Haies est de poursuivre la réhabilitation du quartier Rouher en redonnant à ce centre commercial central sa vitalité et son caractère attractif.

Dans ce but, il est proposé de supprimer l'îlot central ainsi que le porche côté passage Léo Lagrange et de réaménager l'espace ainsi dégagé en espace piétonnier de promenade et de chalandise aménagé (calepinage de barrettes de porphyre marron, noues plantées de massifs, haies et plantes vivaces, arbres, éclairage, banquettes, accroches-vélos) et comprenant un petit parking de 20 places (accès par Henri Dunant).

Les justifications présentées dans le dossier sont les suivantes : l'îlot obture la place côté Henri Dunant alors que la partie ouest est en cours de réhabilitation avec un centre culturel reconstruit et une traverse piétonne de type esplanade ; le porche compromet la perspective sur la traverse piétonne Henri Dunant à l'ouest depuis le passage Léo Lagrange à l'est (et inversement).

- La place actuelle, délimitée par deux bâtiments en L tête bêche (un grand dans lequel s'insère le plus petit) est un espace replié sur lui-même et étriqué, sans visibilité depuis la rue Henri Dunant. Il est en outre mal entretenu et présente un aspect très dégradé (sol défoncé, voitures abandonnées, entre autres). Cette configuration est préjudiciable aux commerces dans leur ensemble.
- C'est également un espace public qui, délimité par un café traversant d'un côté, un cybercafé de l'autre (ainsi que des commerces de bouche et un bazar), est de fait réservé à une clientèle masculine. Les habitantes du quartier manifestent une grande réticence à le traverser et à y faire leurs courses. Or cet espace n'a pas vocation à devenir un espace intérieur privé.
- C'est enfin une place qui actuellement est encore susceptible d'offrir en soirée aux adolescents en perte de repère un espace protégé des regards et propice aux trafics en tous genres, même s'il semble que ils aient choisi maintenant un autre point de ralliement.

La démolition du petit bâtiment en L offrirait un accès clair à la place à la fois depuis le rue Henri Dunant et depuis le passage Léo Lagrange et l'espace ainsi dégagé et réaménagé faciliterait la

fréquentation des commerces installés dans le grand bâtiment en L sur les côtés est et sud, créerait des conditions d'égalité d'accès à l'espace public et découragerait (peut-être) la déliquance.

Cet aménagement me semble en parfaite cohérence avec les objectifs d'ouverture et de redynamisation du quartier tels qu'ils ont été définis au PRU et il me semble en outre tout à fait congruent avec la politique sociale menée par la Ville.

- c. Outre l'aspect fonctionnel, la dimension sanitaire n'est pas à négliger. La ville de Creil est déjà propriétaire des murs du café et a eu l'opportunité d'acquérir les appartements situés au-dessus du porche. Elle entend peser sur la copropriété des Hautes Haies pour que les cases commerciales du centre commercial Henri Dunant soient remises aux normes, les installations actuelles étant obsolètes. Le projet de démolition est donc une étape d'un projet global visant à redonner au centre commercial son lustre passé.
- d. Compte tenu des frais qui seront à engager pour cette mise aux normes ainsi que pour l'aménagement paysager de la place, il me semble judicieux d'envisager la redistribution de l'espace afin de l'adapter à la nouvelle configuration du quartier.

La remise aux normes de la copropriété n'est pas uniquement du ressort de la Ville de Creil, c'est évident.

Par ailleurs, il serait possible, a minima, de changer le revêtement de la place, de planter et de ne pas recourir à l'expropriation si les transformations recherchées n'étaient que d'ordre esthétique.

Mais l'objectif poursuivi n'est pas uniquement de cet ordre. L'objectif est de rééquilibrer les échanges humains, les circulations de personnes, la fréquentation des commerces donnant sur la place.

C'est pourquoi selon moi le projet de démolition de l'ilot ainsi que du porche et les expropriations qui en découlent présentent les caractères d'une opération d'utilité publique.

- e. Ce projet auquel je reconnais le caractère d'utilité publique justifie-t-il l'atteinte à la propriété privée qui en découle ?

Je poserai 4 questions :

- 1^{ère} question, concernant les propriétaires des murs des lots dont l'activité a déjà été transférée : Mme Sammut, nu-propriétaire et Mme Valverde, usufruitière, parcelle 5, lot n°143 (ancienne pharmacie), ou celui avec lequel un accord a déjà été signé : Union turco-islamique, parcelle 5, lot n° 149.
Ce premier cas est le plus simple, puisque l'indemnisation, à la valeur vénale du bien évaluée par France Domaine, permettra une juste compensation, sachant que les propriétaires n'attachent à ces biens aucune autre valeur. Il s'agit du lot 143 d'une superficie de 121,01 m².

Sous réserve de la juste évaluation de leurs biens, l'atteinte me semble limitée et acceptable.

- 2^{ème} question concernant le copropriétaire exploitant : Indivision Khouakhi/Kihli, parcelle 5, lot 248 (boucherie)
Il s'agit là de savoir si la réinstallation de la boucherie dans des locaux équivalents est possible par transfert pur et simple de l'activité dans les locaux proposés par la Ville, de valeur équivalente mais plus petits soit dans d'autres locaux au choix du propriétaire-exploitant, plus grands et lui garantissant la poursuite de son activité. Ce propriétaire ne s'est pas exprimé durant l'enquête publique.
- La troisième question concerne le cas du copropriétaire du lot donné à bail : M. Abid, parcelle 5, lot 144 (boulangerie).
Si ce propriétaire accepte la réinstallation dans les locaux proposés, neufs et situés à 50m des précédents, la valeur vénale des lots actuels, qui lui permettent de percevoir les loyers du bail commercial, doit être évaluée en fonction de la rente équivalente des nouveaux locaux, à condition toutefois que l'activité de le locataire puisse encore s'y exercer dans de bonnes conditions.

- La 4^{ème} question découle de la précédente et concerne les gérants des établissements encore en activité : M. Guerda (bar du soleil), M. Sugoza (boulangerie) ; M. Frère et Mme Pépin (tabac-presse Le Narval).

Ces derniers ne se sont pas exprimés lors de l'enquête publique, sans doute parce qu'ils ont été assurés, comme l'indique le rapport d'enquête précédent, d'occuper des locaux de taille équivalente à ceux qu'ils occupent actuellement, au demeurant assez petits.

M. Guerda, qui occupe des locaux dégradés mais assez vastes appartenant à la Ville de Creil, craint de ne pouvoir retrouver sa clientèle en cas de réinstallation dans des locaux plus petits. Il me semble quant à moi que la qualité des nouveaux locaux, bien visibles depuis l'espace public et sur un axe fréquenté suffira à compenser la perte d'espace et que l'exploitation du ber du soleil pourra continuer dans de bonnes conditions.

Pour ces deux premiers gérants, l'atteinte à la propriété privée, en l'occurrence la jouissance des lieux et leur exploitation dans un but commercial, me semble elle aussi limitée et constituée à mes yeux une atteinte acceptable au droit de propriété.

Enfin le cas de M. Sugoza me semble plus difficile dans la mesure où d'une part il est lié à la décision de M. Abid, dont nous ne pouvons pas préjuger, ou d'autre part il est soumis aux contraintes techniques liées à son activité (nécessité d'un fournil dans une boulangerie traditionnelle).

Ainsi soit M. Abid accepte de payer une soulte pour le rachat de m² supplémentaires sans pour autant augmenter son loyer : il est perdant. Soit il accepte l'échange de local à valeur vénale équivalente et M. Sugoza ne peut plus exercer son activité : c'est un préjudice important. La dernière possibilité est que M. Abid accepte une indemnité de la valeur vénale de son bien établie par France Domaine sans réinstallation et dans ce dernier cas, M. Sugoza est également lésé.

Ce dernier cas me semble comporter une atteinte importante aux droits de la propriété et aux droits qui en découlent.

En conclusion, après avoir pesé l'ensemble des avantages et des inconvénients de ce projet, **je donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique** concernant les travaux de démolition de lots de copropriété de lots de copropriété du centre commercial des Hautes Haies pour permettre son ouverture sur le quartier Rouher à Creil, **assorti des réserves suivantes :**

- Que soit constituée dans les 2 mois une commission composée d'un triumvirat dont il serait souhaitable qu'un des membres soit la conseillère municipale en charge du quartier Rouher, qu'un autre membre soit un juriste chargé d'examiner les conditions des compensations proposées à M. Abid et M. Sugoza afin de sortir de l'impasse ou le processus est engagé, et enfin que le troisième membre soit une personnalité reconnue par les deux parties en présence et extérieure à l'équipe et aux services municipaux ;
- Que cette commission examine rapidement le cas de M. Abid et de M. Sugoza, ainsi que, éventuellement des autres personnes concernées par l'expropriation ;
- Que cette commission organise **deux** réunions avec l'ensemble des personnes concernées, y compris M. Amoyal, syndic de copropriété, la première pour exposer (ou réexposer) les possibilités d'indemnisation ou de compensation telles qu'elles sont encadrées par la loi, la seconde pour arriver à un accord raisonné (ou d'ailleurs peut-être un non-accord).

Je rappelle que si ces réserves ne sont pas levées, l'avis favorable sera requalifié en avis défavorable.

ENQUETE PARCELLAIRE

I. L'enquête

Cette enquête parcellaire est menée de manière conjointe à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de réaménagement du centre commercial Henri Dunant, quartier Rouher à Creil.

. Elle a pour objectif de déterminer les parcelles (ou lots de copropriété dans le cas présent) à exproprier, autrement dit l'emprise foncière du projet.

1. Objet de l'enquête

Permettre au public de parvenir à une connaissance détaillée de ce projet de renouvellement urbain et de recueillir leurs avis, observations et éventuelles contre-propositions.

2. Cadre juridique

Enquête de droit commun, régie par le code de l'expropriation, articles R. 11-19 et suivants dans le cadre d'une opération d'aménagement pour laquelle il est nécessaire de procéder à l'acquisition d'immeubles.

3. Le dossier soumis à l'enquête publique

En partie 8 du dossier du projet soumis à l'enquête publique et intégré comme un chapitre du dossier, il comporte :

- Un tableau répertoriant la désignation cadastrale (sections, numéros de parcelles la superficie de l'emprise totale, identité des propriétaires et des occupants des lots 1 à 63 avenue Henri Dunant et 10 à 18 passage Léo Lagrange (parcelles cadastrées sur Creil, section B3 n°5 et 342 : propriétés bâties) ainsi que la désignation cadastrale, le n° de parcelle, la superficie totale et l'identité du propriétaire de la parcelle non bâtie (place centrale du centre commercial Henri Dunant).
- Un plan de localisation des lots parfaitement clair.

Le dossier présenté apparaît complet.

II. Organisation et déroulement de l'enquête

Se reporter au rapport DUP

III. Observations recueillies

Aucune

IV. Conclusions motivées relatives à l'enquête parcellaire et avis du commissaire enquêteur

Les informations relatives aux lots de copropriété (section cadastrale, numéros de parcelles, numéros des lots de copropriété, emprise totale, propriétaires et occupants) sont reportées avec précision et le plan cadastral joint est parfaitement lisible.

Aucun des intervenants n'a contesté la validité des informations contenues dans le dossier d'enquête.

En conséquence j'émetts un avis favorable.

ANNEXES

1. Parutions dans la presse

18 LES ANNONCES

ANNONCES ADMINISTRATIVES

DOMAINE DE PULVERISANT FERRE
Mairie de Lathéus

Le Domaine de Pulverisant Ferre, situé sur la commune de Lathéus, est affecté à l'usage d'habitat individuel. Les parcelles concernées sont les parcelles n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ANNONCES MARCHÉS PUBLICS
Mairie de Lathéus

Le Maire de Lathéus a l'honneur de vous annoncer que le marché n° 2014-01, relatif à la fourniture de matériel de nettoyage, est ouvert à la concurrence. Les entreprises intéressées sont priées de déposer leur offre avant le 15 mai 2014 à 14 heures.

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ANNONCES MARCHÉS PUBLICS
Mairie de Lathéus

Le Maire de Lathéus a l'honneur de vous annoncer que le marché n° 2014-02, relatif à la fourniture de matériel de nettoyage, est ouvert à la concurrence. Les entreprises intéressées sont priées de déposer leur offre avant le 15 mai 2014 à 14 heures.

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ANNONCES MARCHÉS PUBLICS
Mairie de Lathéus

Le Maire de Lathéus a l'honneur de vous annoncer que le marché n° 2014-03, relatif à la fourniture de matériel de nettoyage, est ouvert à la concurrence. Les entreprises intéressées sont priées de déposer leur offre avant le 15 mai 2014 à 14 heures.

VIII TRANSPORTS

Pour bien circuler

Indice de pollution

Paris

Île-de-France

Les ANNONCES JUDICIAIRES ET LÉGALES 60

COMMUNES DE KORNBERG ET KORNBERG-EN-LEIN

Le Maire de Kornberg a l'honneur de vous annoncer que le marché n° 2014-01, relatif à la fourniture de matériel de nettoyage, est ouvert à la concurrence. Les entreprises intéressées sont priées de déposer leur offre avant le 15 mai 2014 à 14 heures.

COMMUNES DE KORNBERG ET KORNBERG-EN-LEIN

Le Maire de Kornberg a l'honneur de vous annoncer que le marché n° 2014-02, relatif à la fourniture de matériel de nettoyage, est ouvert à la concurrence. Les entreprises intéressées sont priées de déposer leur offre avant le 15 mai 2014 à 14 heures.

COMMUNES DE KORNBERG ET KORNBERG-EN-LEIN

Le Maire de Kornberg a l'honneur de vous annoncer que le marché n° 2014-03, relatif à la fourniture de matériel de nettoyage, est ouvert à la concurrence. Les entreprises intéressées sont priées de déposer leur offre avant le 15 mai 2014 à 14 heures.

COMMUNES DE KORNBERG ET KORNBERG-EN-LEIN

Le Maire de Kornberg a l'honneur de vous annoncer que le marché n° 2014-04, relatif à la fourniture de matériel de nettoyage, est ouvert à la concurrence. Les entreprises intéressées sont priées de déposer leur offre avant le 15 mai 2014 à 14 heures.

2.Registres d'enquête

3.Dossier présenté à l'enquête publique complété d'une information concernant l'état parcellaire du lot 143 (courriel du 3 avril 2014 à Mme Malle)

Pour mémoire

Anne DAMAGNEZ : Directrice de la vie économique, de l'aménagement et du développement de la cité

Elvire WADE : Service urbanisme et habitat

Anne MALLE : Service foncier aménagement et promotion