

Département des Hauts de Seine
Commune de Nanterre
Enquête publique unique

Avis du commissaire enquêteur

Relatif :

- à l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique d'un « projet de requalification urbaine » du secteur « Neuilly-Diderot », au profit de la SOREQA, sur le territoire de la commune de Nanterre ;

Par décision du 10 octobre 2018, le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise m'a désigné, Alain BRUN, en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite conjointe, sous forme d'enquête unique, de deux enquêtes relatives :

- l'une préalable à déclaration d'utilité publique au profit de la SOREQA visant la réalisation du projet de requalification du secteur « Neuilly-Diderot sur la commune de Nanterre ;
- l'autre parcellaire en vue de l'acquisition des parcelles cadastrées AU35, AU5, Et AU 134 E n°14, nécessaires à la réalisation du projet de la SOREQA.

Le Préfet des Hauts-de-Seine a, par l'arrêté DCPAT/BEICEP N°2018-166 du 26 octobre 2018, prescrit cette enquête publique unique pour une durée de 32 jours sur la commune de Nanterre du 19 novembre au 21 décembre 2018 et définit l'organisation.

J'ai pu constater que la publicité avait été réalisée de manière conforme à la procédure :

- par les parutions dans la presse avant l'ouverture de l'enquête et après ouverture,
- par l'affichage sur le site et dans les panneaux d'informations municipales,
- par contrôle personnel.

Le dossier d'enquête n'a été mis à disponibilité du public qu'à compter du second jour de l'enquête après reconstitution de celui-ci avec l'aide des services de la ville.

Il était consultable à la Direction de l'Aménagement et du Développement de la ville de Nanterre, je n'ai constaté alors aucun obstacle à la consultation.

Compte tenu de la durée de l'enquête de 33 jours et de l'absence de visite le premier jour de l'enquête ce dysfonctionnement s'avère sans conséquence.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté, les permanences se sont déroulées comme prévu dans une salle spécifique, à la Direction de -l'Aménagement et du Développement – 130 rue du 8 mai 1945.

- le mardi 20 novembre de 9 30 à 12h00
absence de fréquentation,
- le jeudi 6 décembre de 14h15 à 17h30
1 personne s'est présentée,
- le jeudi 13 décembre de 14h25 à 17h 30
2 personnes se sont présentées.
- le vendredi 21 décembre de 9h30 à 12h
1 personne s'est présentée
1 personne au titre de « Naturellement Nanterre » a déposé une contribution.

Le dossier présenté au public lors de l'enquête et relatif à déclaration d'utilité publique m'est apparu succinct, incomplet, ambigu et peu lisible.

- succinct :

La notice de vingt pages comprend :

- 9 pages de titres et intercalaires,
- 5 pages de plans dont 3 identiques et une photo *google map*,
- 5 pages de texte explicatif

- incomplet :

Pour l'information du public le dossier aurait dû contenir copie des documents de référence cités :

- La décision du conseil d'administration de la SOREQA formulant « approbation du dossier » et demande d'enquête publique unique visant déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire. Une telle délibération est visée par l'arrêté préfectoral.
- Le « traité de concession » mentionné page 7, par lequel la ville confie l'aménagement du secteur à la SOREQA qui doit être un document public.
- Les arrêtés, d'insalubrité remédiable du 8 décembre 2015 et de péril du 10 décembre 2015 relatifs au 41 rue de Neuilly, également documents publics.
- Une information relative à l'entité SOREQA, demanderesse, traitant de sa constitution et de ses compétences.

En outre le dossier contrairement à la réglementation de l'article R112-6 du code de l'expropriation :

- n'indique pas que plusieurs partis ont envisagés, ni donc les raisons d'un choix,
- n'aborde pas non plus l'insertion de l'opération dans son environnement,
- l'estimation sommaire des dépenses fait apparaître un défaut de financement de quelque 20%, relatif à la libération du foncier, qui reste sans explications.

- ambigu :

- si la demande de déclaration d'utilité publique est formulée aux fins de « requalification du secteur Neuilly – Diderot » ; la notice d'aménagement se borne à indiquer que l'objectif poursuivi est de réaliser conformément aux orientations du PLU un projet cohérent sur le plan architectural et urbain. Aucune information n'est fournie quant aux relations du projet avec son environnement et son voisinage ni de schéma d'ensemble de l'ilots esquissant la mise en œuvre des OAP .

- la dégradation du 41 rue ne Neuilly fait l'objet d'un développement relativement long de telle sorte que cela laisse à penser que l'opération vise essentiellement la suppression de bâtiments insalubres. Toutefois les arrêtés d'interdiction d'habitation concernent 2 logements situés au 41 rue de Neuilly sur 23 logements, selon la notice, concernés par la demande de cession pour cause d'utilité publique.

- en fait selon les articles du code de l'expropriation mentionnés, sans être explicités, l'objet de l'a déclaration d'utilité publique s'avère être la réalisation d'un projet de construction mentionné comme dévolu à la société SOGEPROM. Ce projet comprenant un peu plus de 60% de surfaces (logements, commerces, activités) de marché libre.

- peu lisible :

Les documents graphiques contenus sont à une échelle graphique faible, environ 1/750è, et ne confèrent qu'une lecture difficile ; ils ne permettent pas d'avoir une vision du projet et de sa faisabilité effective – absence de coupe, de gabarit.

Ils ne permettent pas non plus d'appréhender la cohérence du programme annoncé avec les capacités de l'emprise. Les aplats de couleur signifiants les bâtiments du projet sur les plans repris 3 fois rendent ces documents illisibles.

J'ai par courrier du 10 novembre 2018 proposé à la Présidente de la SOREQA d'apporter des compléments au dossier afin d'en améliorer la compréhension. Cette proposition n'ayant pas été suivie d'effet, le dossier est resté en l'état pendant toute la durée de l'enquête.

Si le public s'est peu exprimé - deux personnes souhaitant, pour l'un une meilleure indemnisation, pour l'autre un maintien dans les lieux mais qui exprime peut-être le souhait de retrouver un logement convenable - l'association « Naturellement Nanterre » insiste sur l'illisibilité du dossier présenté.

A l'issue de l'enquête, dans le procès-verbal de synthèse adressé le 21 décembre 2018 à la SOREQA, j'ai souhaité recueillir des informations sur les points qui m'étaient apparus insuffisamment traités notamment :

- l'identité de l'expropriant et sa qualité pour intervenir,
- l'intérêt général poursuivi,
- l'intervention de la SOGEPROM.

Si, dans son courrier en réponse, tardif, du 16 janvier, la SOREQA justifie sa qualité pour agir, elle indique un intérêt très général de résorption de l'habitat insalubre en justification de l'opération alors que seule la parcelle du 41 rue de Neuilly est concernée par ce motif et que la demande vise la déclaration d'utilité publique d'un projet de construction à caractère essentiellement privé, et justifie d'exclure de l'expropriation des parcelles propriétés actuelle ou en devenir de la SOGEPROM par l'intérêt porté par cette société de promotion à la réalisation de l'opération.

Dans ce contexte la SOGEPROM serait propriétaire en propre des parcelles n° 4 et 6 rue Diderot ayant une façade importante sur cette rue, la SOREQA serait propriétaire après expropriation d'un cœur d'îlot avec façade plus modeste sur la rue de Neuilly.

La société SOGEPROM m'apparaît donc en position privilégiée dans la réalisation de l'opération de construction à caractère essentiellement privé, la SOREQA n'en obtenant pas la maîtrise foncière.

En conséquence :

- après avoir établi le rapport relatif au déroulement de l'enquête,
- après avoir estimé que la constitution du dossier d'enquête ne permettait pas une information suffisante quant à l'opération envisagée,
- considérant que s'il peut être d'intérêt général de traiter des logements insalubres au 41 rue de Neuilly, viser l'expropriation d'habitations et commerces situés sur les parcelles 35 à 37 rue de Neuilly pour permettre la réalisation d'un ensemble immobilier essentiellement privé n'apparaît pas au vu du dossier et de l'enquête comme revêtant un intérêt général.

J'émet un avis défavorable à la demande de déclaration d'utilité publique, au profit de la SOREQA, relative à la réalisation un projet de construction de logements tel que défini par le dossier mis à l'enquête.

Le 21 janvier 2019

Alain Brun

Commissaire enquêteur

