

**Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

**Département de l'Oise  
Ville de Creil  
NPNRU**

**Expropriation de l'immeuble Le Nerval pour réserve foncière**



# **SOMMAIRE**

## **Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

### **PREAMBULE**

#### **1. Délibération**

#### **2. Notice explicative**

- 2.1. Objet et champ d'application
- 2.2. Déroulement de l'enquête et procédures administratives
- 2.3. Présentation de l'agglomération creilloise et de la Ville de Creil
- 2.4. Présentation du projet et de ses enjeux
- 2.5. Demande de déclaration d'utilité publique

#### **3. Plan de situation**

#### **4. Périmètre de l'immeuble à exproprier**

- 4.1. Plan parcellaire
- 4.2. Plan de la copropriété de l'immeuble Le Nerval

#### **5. Appréciation sommaire des acquisitions à réaliser**

- 5.1. Estimation des acquisitions

# PREAMBULE

## CONTEXTE

La présente enquête publique permet l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers sur le projet de création d'une réserve foncière, rue Gérard de Nerval, située dans le quartier Rouher sur le territoire de la Commune de CREIL.

Cette réserve foncière portera sur un vaste immeuble situé au 18/20 rue Gérard de Nerval, d'une emprise au sol d'environ 2.867 m<sup>2</sup>, bâti sur deux sous-sols, un rez-de-chaussée et un étage.

Ancien garage, ce bâtiment a connu de multiples transformations et a accueilli des commerces, des logements, des parkings et des associations culturelles, jusqu'à sa fermeture par arrêté du 4 avril 2018, faisant suite à un incendie.

De plus, cet immeuble en copropriété est dépourvu de syndic depuis 2011, et est géré par un administrateur judiciaire depuis juin 2017, rendant ainsi difficile la réalisation de travaux de rénovation et de mise en conformité pour des raisons notamment financières.

La Ville se trouve aujourd'hui confrontée à un immeuble avec toutes les caractéristiques d'une copropriété dégradée qui pose un réel problème de sécurité et de salubrité publiques pour le quartier.

Malgré les différentes mesures mises en œuvre pour mobiliser les copropriétaires de cet immeuble à réaliser des travaux, la Ville constate aujourd'hui une situation de blocage qui ne permet pas d'envisager une rénovation du bâtiment. Ce risque d'enlèvement de la situation fait l'objet d'un large consensus. Il a été souligné à maintes reprises par les services de l'Etat qui ont été associés aux démarches entreprises.

Cet immeuble est donc en passe de devenir à très court terme, une vaste friche désaffectée propice au vandalisme, à des occupations illégales, et ce à proximité de logements fraîchement réhabilités et d'espaces publics de référence créés sur le quartier dans le cadre du PRU.

Aussi, la Ville souhaite que le traitement de cette copropriété soit engagé au plus tôt pour ne pas compromettre les investissements déjà réalisés dans le quartier et, au contraire enclencher la dynamique du nouveau programme.

Il apparaît que la démolition de ce bâtiment pourrait constituer un levier pour la rénovation du quartier, notamment au regard de l'emprise foncière qu'elle libère et de l'ouverture qu'elle crée sur le quartier.

A cette fin, pour s'assurer de la maîtrise des biens, la Commune de Creil sollicite le Préfet de Département de l'Oise, pour faire déclarer d'utilité publique ce projet de réserve foncière, et demande l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.

**Département de l'Oise  
Ville de Creil  
NPNRU**

**Expropriation de l'immeuble Le Nerval pour réserve foncière**

**Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

**1**

**DELIBERATION**



- Extrait du registre des délibérations  
 Commission « Projets de Ville et transition écologique »

Conseil municipal du 14 mars 2022  
 Séance du 22 février 2022

### 33 NPNRU Rouher - expropriation de l'immeuble « Le Nerval » pour réserve foncière - sollicitation d'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire

Etaient présents les membres inscrits au tableau :

- **Le Maire :**  
 Monsieur Jean-Claude VILLEMMAIN
- **Maires-adjointes & Maires-adjoints :**  
 Mme LEHNER, M. BOUKHACHBA, Mmes MOUSSATEN, ALKAYA, MM DEME, AKABLI, LEMAIRE, Mme LAMBRE.
- **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**  
 Mme MEUNIER, M. MARTIN, Mme TALL, M. BULUT, Mmes DUHIN, SAKHO, MM KHOULA, N'DIAYE, Mme ELONGUERT, M. EL OUASTI, Mmes PEREZ, SENET, MM EL MOUSSAOUI, BOULHAMANE, KA, Mme MEHADJI, M. NACHITE, Mme DUCHATELLE.

Etaient absents excusés et représentés les membres inscrits au tableau :

- **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**

Mme FAZAL	Pouvoir à :	M. VILLEMMAIN
Mme SAVAS	Pouvoir à :	M. AKABLI
M. PERRIN	Pouvoir à :	Mme MEUNIER
Mme HAMADOUCH	Pouvoir à :	M. DEME
M. AÏT MESSAOUD	Pouvoir à :	Mme LAMBRE
M. ZAHRAOUI	Pouvoir à :	M. LEMAIRE
Mme JACQUEMART	Pouvoir à :	M. BOULHAMANE
M. FACCHINI	Pouvoir à :	Mme DUCHATELLE
Mme SOW	Pouvoir à :	M. BULUT

- **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**

- Nombre de conseillers devant composer le conseil municipal :	<b>39</b>
- Nombre de conseillers en exercice :	<b>39</b>
- Nombre de conseillers absents non représentés : M. LUCAS, Mme JAJAN	<b>2</b>
- Nombre de conseillers présents et de conseillers représentés :	<b>37</b>
- Nombre de conseillers absents lors du vote de la délibération : M. BROCHOT	<b>1</b>

- **Date de la convocation : 08/03/2022**

- **Rapport de présentation :**

Madame Sophie LEHNER, maire-adjointe, expose :

La commune de Creil poursuit l'objectif de constituer une réserve foncière sur l'emprise de la parcelle cadastrée section BE n°341 pour 4 567 m<sup>2</sup> située sur le quartier Rouher au 18 rue Gérard de Nerval. Il est édifié sur cette parcelle l'immeuble dit « Le Nerval » d'une emprise au sol d'environ 2 867 m<sup>2</sup> bâti sur deux sous-sols, un rez-de-chaussée et un étage.

Anciennement à usage de garage, cet immeuble a connu de multiples transformations et a accueilli des commerces, des logements, des parkings et des associations culturelles. L'immeuble est en copropriété depuis 1981. Dépourvue de syndic depuis 2011, il est géré par un administrateur provisoire depuis 2017.

Cet immeuble a été dégradé à la suite d'un incendie en 2017. Il a fait l'objet de plusieurs non-conformités à la réglementation des Etablissements Recevant du Public et fait l'objet d'un arrêté de fermeture depuis le 4 avril 2018. La copropriété étant défaillante, aucune rénovation d'initiative privée ne peut être envisagée à ce jour. Il existe donc un risque que cet immeuble ne devienne, à très court terme, une vaste friche désaffectée propice au vandalisme et aux occupations illégales.

La présence de cet immeuble dégradé et dangereux porte atteinte à la sécurité des riverains et de ses occupants, et porte également atteinte à l'objectif du premier Projet de Rénovation Urbaine de renouvellement d'image de la centralité de ce quartier récemment aménagé.



Les réflexions menées dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU des Hauts de Creil) ont mis en évidence la nécessité de restructurer ce secteur par un projet de renouvellement urbain de démolition et valorisation de cette friche du quartier Rouher.

La nécessité d'une maîtrise foncière par la commune de Creil est donc justifiée par le besoin d'intervenir rapidement sur le périmètre du projet.

Ainsi, dans l'hypothèse où certaines acquisitions foncières ne pourraient pas être concrétisées par voie amiable, il sera possible de les réaliser par voie d'expropriation.

La mise en place d'une réserve foncière est en outre justifiée par la circonstance que la démolition de ce bâtiment pourrait constituer un levier pour la rénovation du quartier dans le cadre du NPNRU des Hauts de Creil, notamment au regard de l'emprise foncière qu'elle libère et de l'ouverture qu'elle crée dans le secteur et au sein d'une nouvelle polarité commerciale et d'un secteur en mutation.

L'utilité publique du projet se caractérise par les objectifs suivants :

- prévenir les problèmes de sécurité dus à l'état de dégradation du bâti,
- garantir la sécurité du public en évitant les problèmes de vandalisme ou d'occupations illégales,
- lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
- participer au renouvellement urbain.

En outre, la liste des propriétés à acquérir étant d'ores et déjà établie, il est souhaitable que l'enquête préalable à la DUP s'accompagne d'une enquête parcellaire conjointe qui pourra être menée simultanément.

Aussi, il vous est proposé d'approuver les dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire et de solliciter auprès de Madame le Préfet l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire.

Vous êtes appelés à voter.



■ Le conseil municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,  
Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L221-1 et L300-1,  
Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,  
Vu le comité d'engagement de l'ANRU du 22 janvier 2020 pour le NPNRU des Hauts de Creil,  
Vu l'arrêté de fermeture n°2018-129 du 4 avril 2018,  
Vu l'estimation sommaire et globale rendue le 17 février 2021 par le Pôle d'Évaluation domaniale de Beauvais,  
Vu le plan du périmètre ci-annexé,  
Vu le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ci-annexé,  
Vu le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé,  
Vu l'avis de la commission « Projets de Ville et transition écologique » en date du 22 février 2022,  
Considérant l'intérêt pour la commune de maîtriser au plus tôt cette friche du quartier Rouher pour ne pas compromettre les investissements déjà réalisés dans le cadre du PRU et, au contraire, enclencher la dynamique de renouvellement urbain du NPNRU sur le secteur,  
Entendu le rapport de présentation,

■ Vote ordinaire :

Votants : 36 Pour : 36 Contre : 0 Abstention : 0

■ Décide à l'unanimité :

**Article 1<sup>er</sup>** : d'approuver le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et le dossier d'enquête parcellaire, ainsi que le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique l'opération d'expropriation de l'immeuble « Le Nerval » pour réserve foncière.

**Article 2** : de solliciter auprès de Madame le Préfet l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire sur le périmètre ci-annexé.

**Article 3** : d'informer Madame le Préfet que la Déclaration d'Utilité Publique devra être établie au bénéfice de la commune de Creil.

**Article 4** : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure.

**Article 5** : d'imputer les dépenses relatives à cette procédure sur les crédits inscrits à cet effet au budget de la Ville.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens sis 14 rue Lemerchier à Amiens (80000) dans un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application télérécoeurs citoyens accessible par le biais du site [www.telerecoeurs.fr](http://www.telerecoeurs.fr)

Date d'affichage : 15 MARS 2022

Accusé réception de la Sous-Préfecture de Senlis :  
Jean-Claude VILLEMMAIN

DOCUMENT CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

après dépôt en sous-préfecture le 17 MARS 2022

et publication ou notification le 17 MARS 2022

affiché le 15 MARS 2022

CREIL, le 17 MARS 2022

Maire de Creil  
Président de l'ACSO



Pour le Maire et par délégation  
La Directrice du Pôle « Vie de la Cité »  
Corinne FABLET

**Département de l'Oise  
Ville de Creil  
NPNRU**

**Expropriation de l'immeuble Le Nerval pour réserve foncière**

**Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

**2**

**NOTICE EXPLICATIVE**

## 2.1. Objet et champ d'application

Le présent dossier concerne l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) « réserve foncière » du projet d'expropriation de l'immeuble Le Nerval dans le cadre du NPNRU des Hauts de Creil.

Le maître d'ouvrage de l'opération est la Ville de Creil qui est compétente en matière d'urbanisme, et qui est l'autorité expropriante.

Selon l'article L.1 du Code de l'expropriation :

*« l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

La procédure de déclaration d'utilité publique est donc une procédure exorbitante du droit commun qui nécessite la détermination d'une utilité publique.

En outre, l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme habilite les collectivités locales à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Les actions ou opérations visées par cet article sont celles qui ont « *pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* ».

Le projet de la Ville de Creil présenté dans le cadre de la présente enquête a notamment pour objet de permettre le renouvellement urbain du quartier Rouher dans le cadre du NPPRU et de poursuivre les objectifs du Plan Local de l'Habitat en matière de diversification de l'habitat ; il constitue donc bien une opération d'aménagement.

La Ville de Creil entend donc solliciter une déclaration d'utilité publique en vue de constituer une réserve foncière par voie d'expropriation dans le cadre d'une opération d'aménagement conformément aux articles précités.

Le présent document constitue un dossier d'enquête dit « *simplifié* » portant sur l'article R.112-5 du code de l'expropriation.

Cette procédure simplifiée est conditionnée par deux critères cumulatifs :

- Le projet constitue une opération d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Le projet doit donc avoir un minimum de consistance et de réalité pour justifier la constitution d'une réserve foncière (CE, 30 avril 1997, Commune du Petit-Quevilly, n°140446 ; CE, 6 mai 1996, M. X., n°152640) ;
- Le projet présente une importance et un intérêt justifiant qu'il soit procédé dans les meilleurs délais à l'acquisition des immeubles avant que le projet global et définitif de l'opération soit établi. Pour ce faire, le projet ne doit pas être suffisamment avancé. Ne doivent ainsi pas être définis la nature et la localisation précises des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ou encore un devis de l'opération (CE, 27 juillet 1990, Ville de Fréjus, N°108864 ; CAA Douai, 29 septembre 2011, Société Grande Paroisse, n°10DA00848). En outre, le projet d'acquisition des terrains doit présenter un caractère d'urgence. La prévention de mouvements spéculatifs peut être prise en compte dans ce cadre.

La composition du dossier à constituer par l'expropriant afin qu'il soit soumis à enquête publique simplifiée à la préfecture est régie par l'article R112-5 du code de l'expropriation, qui prévoit que le dossier comprend :

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

En parallèle, une enquête parcellaire est menée sur l'immeuble à exproprier.

Elle a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique est demandée ou a été prononcée, et d'identifier leurs propriétaires.

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

Le dossier d'enquête parcellaire, tel que défini par l'article R.131-3 du Code de l'expropriation, doit cependant faire l'objet d'un dossier séparé de l'enquête préalable, et fait donc l'objet d'un document indépendant du présent rapport.

## 2.2. Déroulement de l'enquête et procédures administratives

La procédure d'enquête publique est régie par les articles R.112-8 à R.112-27 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et a pour objectif :

- De permettre l'information et la participation du public sur le projet et sur ses modalités d'insertion dans l'environnement existant,
- De justifier le caractère d'intérêt général du projet de réserve foncière,
- De permettre au public, par le biais de mesures de publicité adaptées, de faire connaître ses remarques et d'apporter tous les éléments utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet,
- De prendre en considération les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête.

L'organisation de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relève de la compétence du préfet. Ce dernier reçoit le dossier d'enquête publique établi par la Commune et prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique par lequel il fixe la durée et les modalités de l'enquête.

L'enquête est ensuite conduite par un commissaire-enquêteur ou par une commission d'enquête désigné(e) par le Tribunal administratif.

Durant l'enquête publique, le présent dossier d'enquête sera mis à la disposition du public dont les appréciations, suggestions et propositions seront recueillies dans un registre d'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clos et signés, selon les lieux du dépôt, par le préfet, le sous-préfet ou le Président, puis transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête et les documents annexés, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête examinera les observations consignées ou annexées aux registres d'enquête et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter ainsi que l'expropriant s'il le demande.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration d'utilité publique de l'opération. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra rendre ses conclusions dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication du rapport et des conclusions en s'adressant au préfet dans les conditions prévues au titre 1<sup>er</sup> de la loi du 17 juillet 1978.

Après examen du rapport établi par le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, le Préfet pourra prendre un arrêté déclarant l'utilité publique du projet ainsi qu'un arrêté de cessibilité, si les atteintes à la vie privée, les coûts financiers et les inconvénients d'ordre environnemental et social ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente, ou une décision de refus.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de son affichage.

## 2.3. Présentation de l'agglomération creilloise et de la ville de Creil

### 2.3.1 L'Agglomération creilloise

⇒ *Le diagnostic*

L'Agglomération Creil Sud Oise, l'ACSO, est un territoire de plus de 83 000 habitants qui bénéficie d'un positionnement stratégique aux portes du Grand Paris et de la région des Hauts de France. Il est desservi par la gare de Creil (à 30 min de Paris) et situé à proximité des aéroports de Roissy et Beauvais. Il subit de fortes influences franciliennes en raison d'importants déplacements pendulaires vers l'aire urbaine de Paris et du pôle de Roissy.

Territoire de contrastes, les onze communes qui le composent ont à la fois des espaces naturels (forêts, étangs, terres agricoles ...) mais aussi un patrimoine industriel de plus de deux siècles. Elles connaissent une relative dynamique économique avec 35.000 emplois, lesquels ne profitent pas suffisamment à la population active locale notamment pour des raisons de qualifications. Ainsi, 60% des actifs proviennent de l'extérieur. En outre, il s'agit d'un territoire jeune dont la croissance démographique est portée par l'excédent naturel : 30% de la population a moins de 20 ans, et 12% a plus de 65 ans.

En matière d'habitat, l'agglomération se distingue par un taux élevé de logements sociaux (42%). Son parc privé est fragilisé par des problématiques de précarité énergétique et la présence de marchands de sommeil. La pression sur la demande sociale est forte (5 demandes de logements sociaux pour une attribution) et est accentuée par la dégradation du parc privé du cœur urbain qui joue un rôle de sas d'entrée d'une population précaire sur le territoire.

L'image extérieure du territoire est dépréciée du fait de son passé industriel mais également de la présence de quartiers de grands ensembles concentrant les précarités sociale et sanitaire. La proximité de communes résidentielles aisées telles que la commune de Senlis ou de Chantilly accentue le contraste existant entre l'agglomération et les communes limitrophes.

Enfin, le territoire pâtit de ses nombreuses coupures urbaines : les grandes infrastructures, qui constituent un obstacle aux liaisons douces entre les centres urbanisés et les espaces verts ; les emprises ferroviaires ; et les friches et anciens bâtiments industriels, dont beaucoup sont pollués, ce qui renchérit le coût de leur réappropriation pour d'autres usages.

Le niveau de précarité est plus élevé sur les communes du noyau urbain et de manière plus marquée en quartier de la politique de la ville (QPV). Le revenu médian disponible par unité de consommation de l'ACSO est faible comparé à la moyenne nationale (16.222€ en 2016 contre 20.150€). Ainsi, le taux de pauvreté de l'ACSO s'élève à 29% (contre 13% pour le département de l'Oise).

⇒ *Les objectifs et projets*

Le projet de territoire de l'Agglomération Creil Sud Oise repose sur une vision pour 2040 d'un territoire durable, équilibré et réunifié qui se traduit en quatre grandes composantes :

- Un territoire qui aura su mettre l'habitant au cœur des décisions ;
- Un territoire qui aura su créer une identité autour de laquelle se réunir ;
- Un territoire qui aura su prendre le virage de la transition écologique vers le développement durable ;
- Un territoire qui aura su dynamiser son développement économique.

En effet, le SCoT du Grand Creillois se décline en trois axes principaux :

- Protéger les espaces boisés et des zones naturelles : la réappropriation des rives de l'Oise constitue également un enjeu fort afin de doter les communes du SCOT d'un réseau de liaisons douces dans la continuité du schéma régional d'aménagement et de développement durable ;
- Redynamiser le noyau urbain en le délivrant de ses friches, en le repeuplant et y recréant un tissu mixte où les habitants pourront à la fois habiter, travailler et consommer : cette mixité fonctionnelle retrouvée permettra de limiter les déplacements ;
- Cibler l'activité économique afin que le territoire dispose d'un foncier adéquat pour permettre le développement des entreprises locales et l'accueil de nouvelles activités.

En outre, le programme local de l'habitat (PLH), en cours de révision, fixe les grandes orientations visant à programmer et créer du logement sur l'ensemble du territoire, à assurer l'accès égal au logement, à contribuer à la mixité sociale, à lutter contre la précarité énergétique et enfin à veiller à l'attractivité du parc existant.

Enfin, les grands axes de la stratégie globale de l'Agglomération Creil Sud Oise se concrétisent aussi à travers plusieurs projets urbains d'envergure :

- **Le projet Gare Cœur d'Agglo** : plus grand projet urbain et ferroviaire au sud de l'Oise, il s'appuie sur l'arrivée de la liaison ferroviaire Roissy Picardie pour remodeler sur 270 hectares, autour de la gare de Creil, un pôle urbain dynamique qui répond à l'ensemble des besoins quotidiens de la population ;
- **Le projet d'Ec'Eau Port Fluvial** : projet ayant reçu le 1<sup>er</sup> prix de « *Port exemplaire de France* », il vise à créer un quartier alliant la création d'un port fluvial de plaisance avec un quartier résidentiel ;
- **Le programme Action Cœur de Ville** : projet national de redynamisation des centres villes dont la commune de Creil est bénéficiaire et qui la lie aux dynamiques des centres villes de Montataire et de Nogent-sur-Oise ;
- **Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** : il prévoit la transformation profonde de quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement

sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires. La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la collectivité compte aujourd'hui cinq quartiers prioritaires dont deux quartiers NPNRU :

- Un quartier NPNRU d'intérêt national : Les Hauts de Creil, comprenant 3 quartiers situés sur les hauteurs de la Ville : Rouher, Cavées, Moulin ;
- Un quartier NPNRU d'intérêt régional : Les Martinets à Montataire ;
- Trois quartiers prioritaires : Les Coteaux (Nogent) ; Les Rochers L'Obier (Nogent) ; Belle vue Belle visée (Villiers).

### 2.3.2 Creil



⇒ *Le contexte territorial*

Creil, située dans le département de l'Oise en région des Hauts-de-France, est la troisième ville du département avec presque 36.000 habitants. Son territoire, d'une superficie de 11,09 km<sup>2</sup>, bénéficie d'un environnement naturel dense et d'un grand nombre d'espaces verts.

La Ville de Creil fait également partie de la communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) constituée de 11 communes avec plus de 83.000 habitants. Géographiquement, elle est située au cœur de l'ACSO.

Son environnement, sa situation géographique et sa desserte constituent des atouts majeurs pour favoriser le dynamisme économique local.

⇒ *Les infrastructures routières, ferroviaires et fluviales*

La Ville de Creil bénéficie d'un réseau d'infrastructures routières extrêmement dense qui ceinture le territoire par les voies à grande circulation RD 201, RD 1016 et la RD 1330, avec un trafic d'environ 60.000 véhicules/jour. Ce maillage permet d'accéder facilement à l'autoroute A1 (accès à Paris en 40 min) ainsi qu'à l'autoroute A16 (Paris / Transmanche).

Du fait de sa situation au sud de l'Oise, l'influence de Paris, dont la Ville de Creil n'est éloignée que de 50 km, s'exerce naturellement. Par ailleurs, les infrastructures ferroviaires de premier ordre lui confèrent un positionnement attractif. En effet, la gare de Creil, première gare de l'ancienne Picardie, est un nœud ferroviaire qui voit transiter 20.000 voyageurs par jour et positionne Paris à 25 min. A partir de 2027, l'arrivée de la ligne à grande vitesse sera un atout supplémentaire.

Enfin, l'Oise qui traverse la commune, est un axe navigable d'importance qui va être renforcé par le projet MAGEO, qui prévoit la mise au gabarit européen de l'Oise entre Compiègne et Creil afin de permettre le passage des bateaux et de convois capables de transporter jusqu'à 4.400 tonnes de marchandises ; ainsi que par le projet du Canal Seine Nord Europe qui a pour objet de relier les bassins de la Seine et de l'Oise aux 20.000 km de réseau fluvial nord européen à grand gabarit.

⇒ *Creil, Ville dynamique*

Plus de 1.000 entreprises employant environ 3.800 salariés sont implantées à Creil. En plus des linéaires commerciaux du centre-ville, on recense plusieurs pôles commerciaux et artisanaux ainsi que plusieurs zones d'activités (Parc Alata, Zone de Vaux...).

Creil est une ville en évolution constante grâce aux projets dont elle bénéficie.

Depuis plusieurs années déjà, la Ville a engagé une réflexion sur la réhabilitation de son centre-ville dans le cadre du programme « *Action Cœur de Ville* » qui aide à résorber l'habitat indigne et à revitaliser le commerce. Son objectif est d'enrayer le lent déclin des centres de villes moyennes. Les engagements de ce plan visent notamment à y acquérir et à y réhabiliter des logements, à améliorer leurs performances énergétiques et à redonner de la force à l'offre commerciale. Il a pour ambition de ramener les habitants et les commerces au cœur de ville.

Le projet « *Ec'Eau Port Fluvial* » situé aux abords du centre-ville et à proximité de la gare, a pour objectif de renforcer l'offre de logements pour tous, de tisser un lien avec l'Oise et de redonner une vie à cet ancien site industriel. C'est également un projet structurant à l'échelle de l'agglomération creilloise et

également à celle, plus large, du futur canal Europe, et de la liaison ferroviaire à grande vitesse, Amiens-Creil-Roissy en 2027.

Le NPNRU est un programme d'envergure nationale dont bénéficieront les habitants des quartiers connaissant des difficultés (logements, accès aux services publics, transports...). Ce périmètre défini comme prioritaire regroupe le quartier du Moulin, les Cavées et le quartier Rouher, et bénéficie d'un soutien de l'ANRU. Le projet améliorera la vie quotidienne de plus de 19.000 creillois vivants sur le territoire des Hauts de Creil grâce à la transformation urbaine de leur cadre de vie. Il intègre également l'ensemble des enjeux liés à l'emploi, à l'économie, à la cohésion sociale et à l'environnement.

Ces projets urbains, étudiés à l'aune des recommandations environnementales, offrent aux Creillois.es de nouveaux espaces, de nouvelles liaisons vertes qui désenclavent les quartiers (aménagement d'une rampe urbaine « Allée à Cricri » par exemple), ils créent du lien social et proposent de nouveaux aménagements de qualité.

#### ⇒ *Contexte environnemental*

Entre la rivière Oise et les forêts, l'histoire de la Ville et les contraintes du site ont façonné différents espaces urbanisés.

Le territoire communal couvre la superficie de 1.110 hectares et est très urbanisé. En outre, un tiers du territoire est végétalisé.

Les espaces naturels et paysagers existants sont principalement situés au bord de l'Oise (bras de l'Oise, berges à pente douce, maillage rivulaire) mais aussi sur les coteaux calcaires, les clairières en table rase, les espaces boisés, et la plaine agricole en entrée Sud de la commune.

Le centre-ville, situé dans la partie basse de la ville, bénéficie de la présence de l'Oise et de ses berges. A ses abords, les coteaux boisés ont été préservés et confèrent un atout paysager indéniable à la ville avec des caractéristiques topographiques particulières. Ainsi, la rive gauche s'est peu à peu développée et l'urbanisation s'est étendue au plateau, constitué de grands ensembles et de plusieurs zones pavillonnaires.

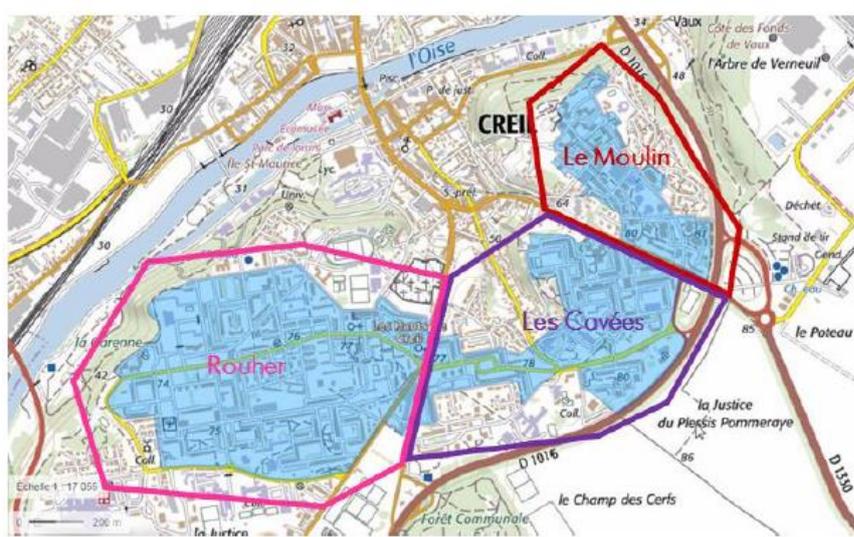
Ainsi, Creil dispose d'un atout fort : la proximité de grands espaces naturels ou boisés, des espaces verts en cœur de ville et dans chaque quartier.

La Ville de Creil part à la reconquête de la biodiversité, des paysages et de la nature en milieu urbain dans un contexte foncier limitatif. Suivant une démarche globale, cohérente et transversale, Creil affirme son engagement et sa méthode d'amélioration continue pour répondre aux besoins et aux attentes de ses habitants.

En effet, elle se mobilise pour une transition écologique à travers son Agenda 21 local, mais aussi ses actions concrètes sur les différents pans écologiques (mobilité douce, préservation et valorisation des espaces naturels, prévention tri, lutte contre le gaspillage alimentaire, énergie et ressources...). Elle est ainsi soucieuse de prendre en compte l'environnement dans chacun des projets engagés.

### 2.3.3. Le NPNRU des Hauts-de-Creil

Le quartier prioritaire « *Les Hauts de Creil* », classé d'intérêt national, rassemble 19.538 habitants, soit 57% de la population de Creil. Situé sur un plateau dominant l'Oise et le centre-ville, le quartier comprend 3 sous-ensembles au fonctionnement endogène : Rouher, les Cavées et le Moulin.



Le NPNRU de l'agglomération s'inscrit pleinement dans le cadre du pilier renouvellement urbain de la Ville. Il vise, à travers des interventions en matière d'aménagement, d'habitat et de peuplement, de cadre de vie, de mobilité et déplacement, à répondre aux trois enjeux majeurs du Contrat de Ville :

- Mieux intégrer les quartiers prioritaires à l'agglomération ;
- Poursuivre la diversification de l'habitat et du peuplement en créant les conditions d'une attractivité renouvelée ;
- Améliorer le cadre de vie quotidien des habitants en intégrant les enjeux d'usage du quotidien.

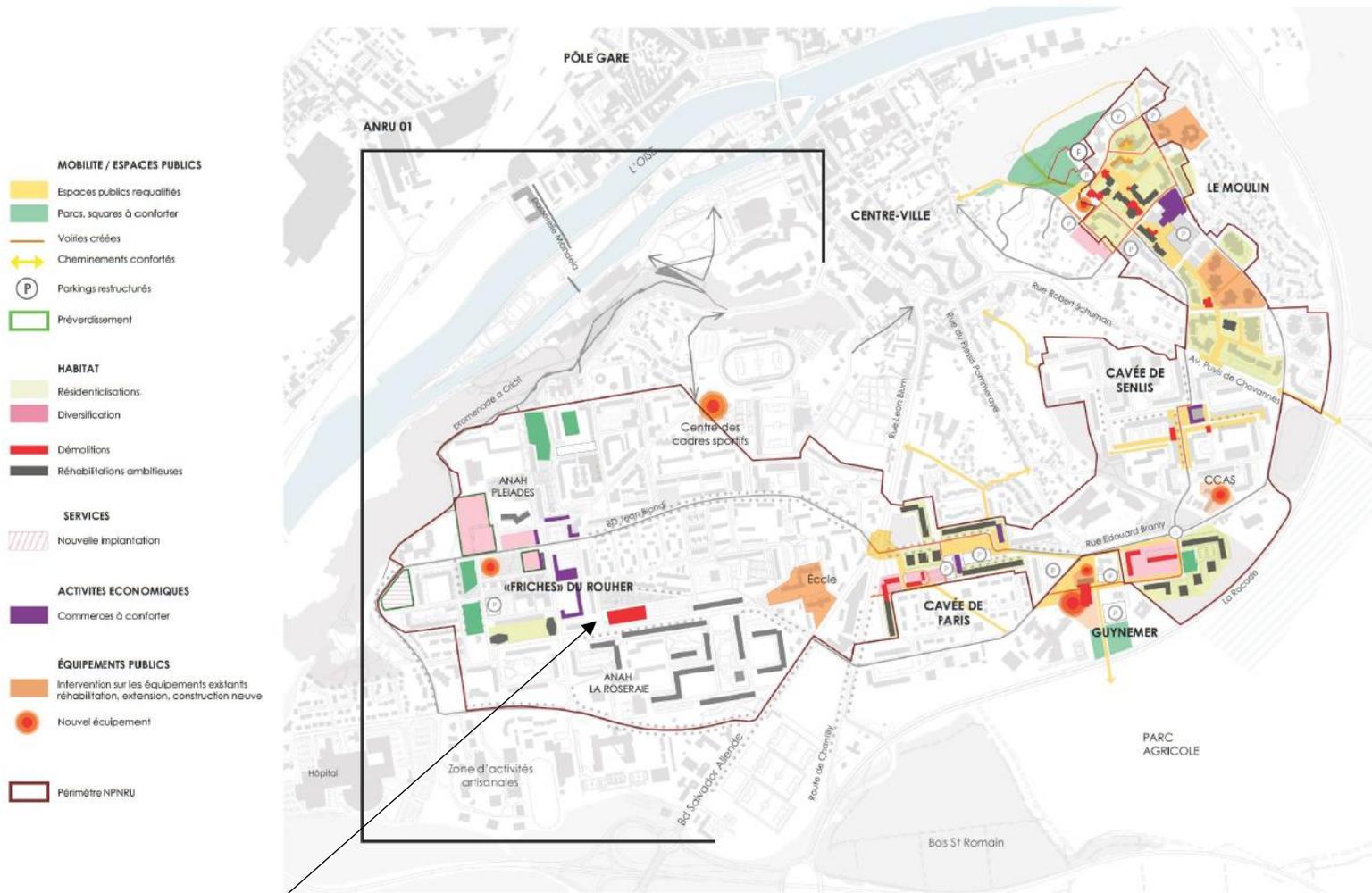
Ces enjeux se déclinent en quatre objectifs :

- **Objectif n°1 - Aménagement/Mobilité** : poursuivre le désenclavement des quartiers engagé dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU1) en composant avec les coupures naturelles et urbaines et la résolution des problèmes liés à la saturation du stationnement. Les sous-objectifs sont de :
  - Relier les quartiers aux centres villes et au schéma de circulation douce de l'agglomération ;
  - Améliorer les entrées de quartier, affirmer la visibilité des trames viaires et hiérarchiser les espaces urbains ;
  - Affirmer les cœurs de quartier comme lieux de polarité.
- **Objectif n°2 - Valoriser l'écrin paysager et la mise en évidence du chapelet d'espaces publics**. Les sous-objectifs sont de :
  - Requalifier les espaces publics et inciter aux modes doux de déplacement ;
  - Clarifier les statuts du foncier et réduire les conflits d'usage ;
- **Objectif n°3 Habitat et peuplement** : renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers et permettra aux habitants de réaliser un parcours résidentiel au sein du quartier. Les sous-objectifs sont de :

- Favoriser la montée en gamme du parc social existant ;
  - Intervenir de manière ciblée sur le parc privé dégradé ;
  - Développer progressivement l'offre de logement en accession.
- **Objectif n°4 Cadre de vie** : revaloriser le cadre de vie en développant une offre de services et d'équipements de qualité et adaptée aux besoins des habitants. Les sous-objectifs sont de :
- Créer ou requalifier les équipements publics de proximité, en particulier, les établissements scolaires ;
  - Ouvrir les équipements sur leur environnement et faciliter la mixité des publics ;
  - Encourager la mixité fonctionnelle et veiller au maintien des activités commerciales de proximité.

En l'occurrence, l'immeuble qui fait l'objet de la déclaration d'utilité publique est intégré dans le périmètre de ce NPNRU.

# LES SECTEURS D'OPÉRATIONS - TEMPS DU NPNRU



Groupement AMT - Atelier Marion Talagrand - AMT / ESTRAN / FILIGRANE / ETC / SARECO / P.BASSETI / INGETEC

9

Immeuble Le Nerval

### 2.3.4. Le Quartier Rouher et la polarité Gérard de Nerval

⇒ *Le contexte sociodémographique et économique*

Le quartier Rouher, dans lequel se situe l'immeuble Le Nerval, est **un quartier très dense et enclavé** qui développe sa propre logique de fonctionnement, d'où une clientèle captive.

En effet, le quartier est situé sur un plateau, avec un fort dénivelé par rapport au centre-ville de Creil. Sa configuration en impasse limite son accessibilité qui se fait uniquement par la frange Est du quartier.

De plus, sa trame viaire est peu claire, et comprend de nombreux axes menant à des impasses ou à des sens uniques. Cet aspect de « *labyrinthe* » est renforcé par le côté minéral du quartier et l'omniprésence de la voiture et notamment de stationnements.

Ce quartier bénéficie pour autant d'une excellente desserte en transports en commun, et est en partie requalifié.



source : STAC, réseau de bus de l'agglomération creilloise

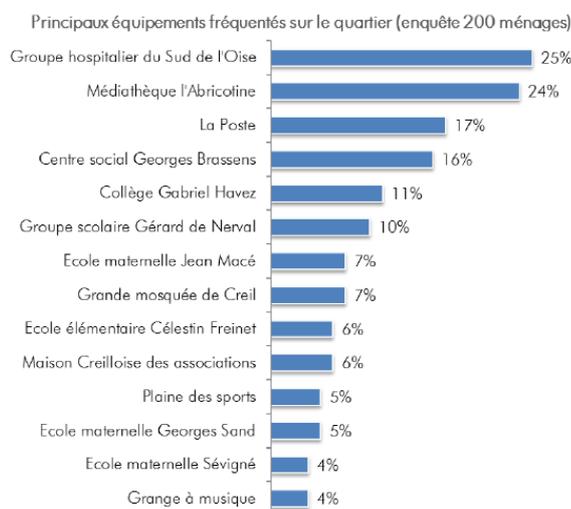


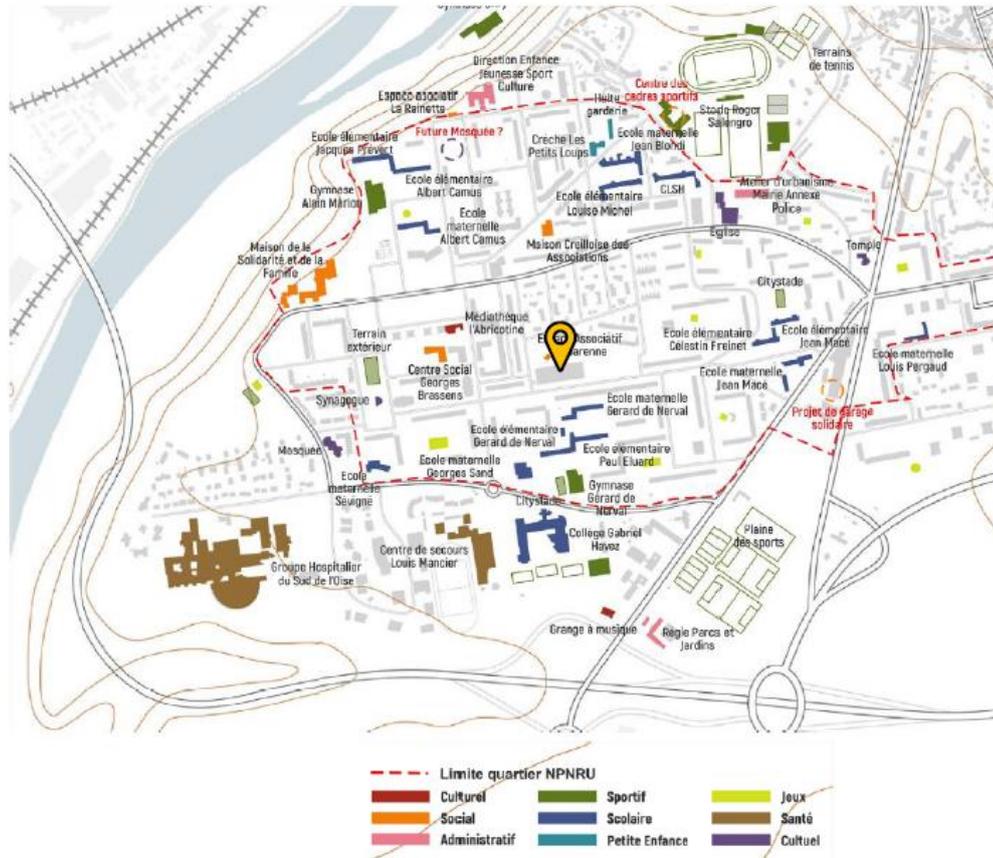
source : étude de programmation urbaine et de reconfiguration du quartier des Hauts de Creil, ville de Creil

 Polarité rue Gérard de Nerval

Le quartier accueille en outre **de nombreux équipements** mais à destination de la clientèle du quartier, favorisant peu la mixité.

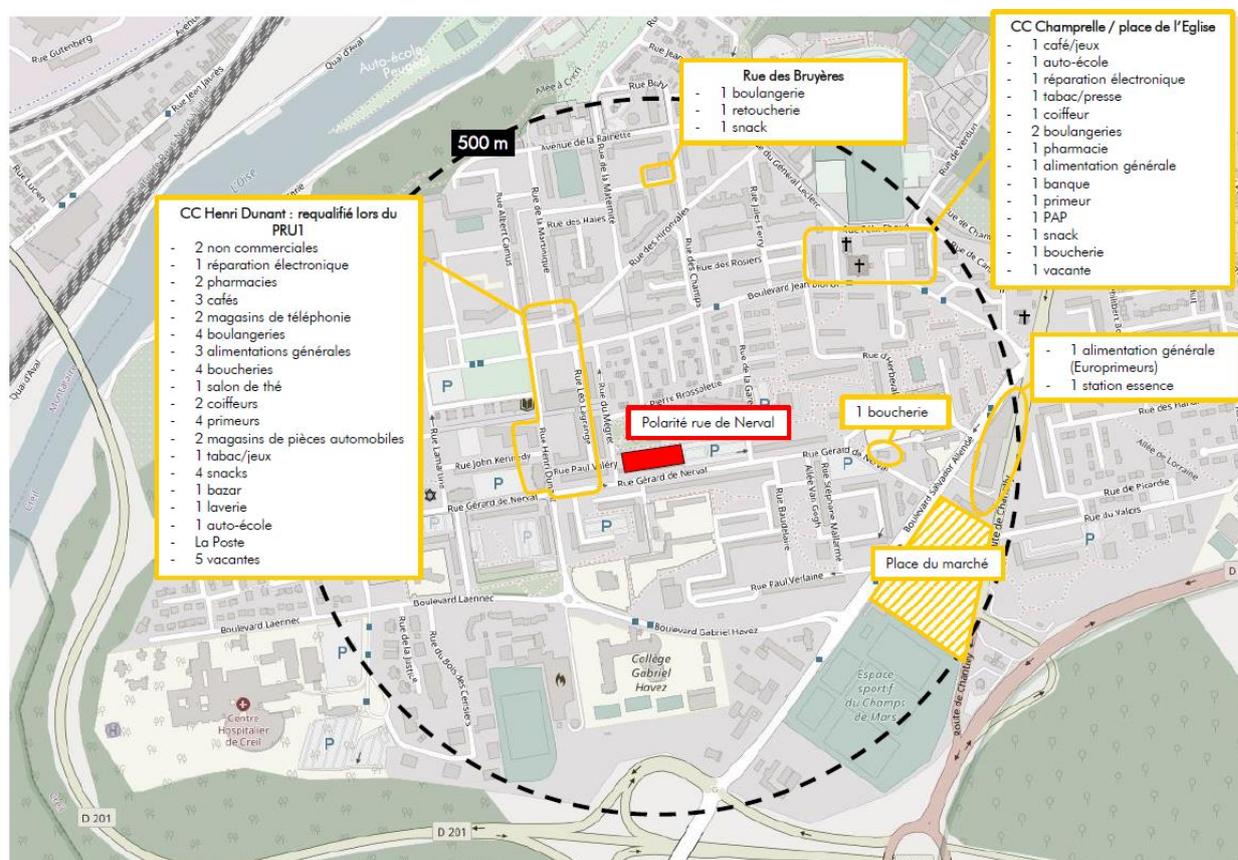
Les équipements sont avant tout scolaires ou sociaux, destinés à une clientèle endogène. Seul l'hôpital apporte une clientèle d'actifs et de patients, extérieure au quartier. Son positionnement en fond de quartier nécessite de plus de le traverser pour s'y rendre, mais sur sa frange sud, donc sans passer devant la polarité rue Gérard de Nerval ni les autres pôles commerciaux du quartier. L'impact sur l'offre commerciale du quartier est aujourd'hui encore limité. La médiathèque constitue également un atout pour l'animation du quartier, puisqu'elle draine une petite partie de la clientèle du reste du quartier « *Les Hauts de Creil* ».





source : étude de programmation urbaine et de reconfiguration du quartier des Hauts de Creil, ville de Creil

Le quartier comprend également de **nombreux commerces de proximité** sur un périmètre de 500 mètres, ce qui limite l'évasion commerciale sur les besoins courants :

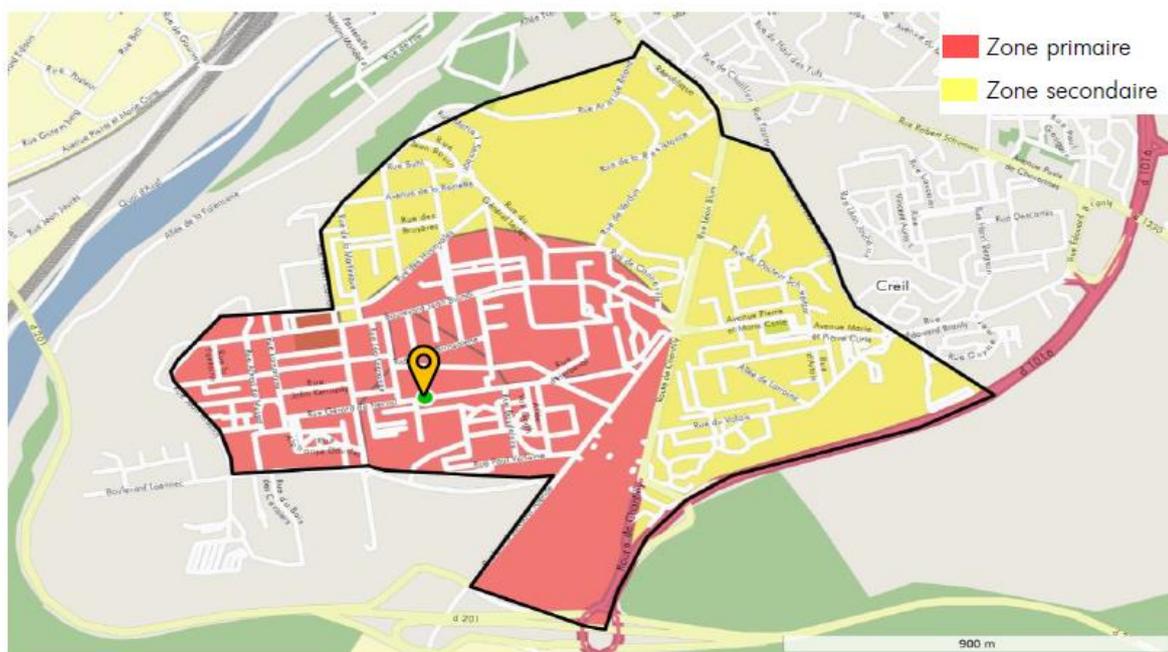


**La zone de chalandise est rapidement limitée, mais est densément peuplée.**

En effet, la zone de chalandise dans le secteur Rouher reste majoritairement interne au quartier, avec une emprise plus limitée sur les zones d'habitat au nord et à l'est, de l'autre côté de la rue Léon Blum. La présence de barrières urbaines et naturelles fortes (zones d'activité, Oise, déclivité), mais aussi de barrières commerciales importantes dues à une forte concurrence proche sur tous les formats de distribution (centre-ville de Creil, petits commerces secteurs des Cavées et du Moulin, zones commerciales Saint Maximin et Nogent sur Oise) limite rapidement la zone de chalandise.

Cependant, la population de la zone de chalandise est très dense et a connu une relative stabilité entre 2006 et 2015 ce qui est rarement le cas en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). L'absence de démolitions de logements dans le cadre du NPNRU sur ce secteur assure la stabilisation du potentiel de la zone de chalandise.

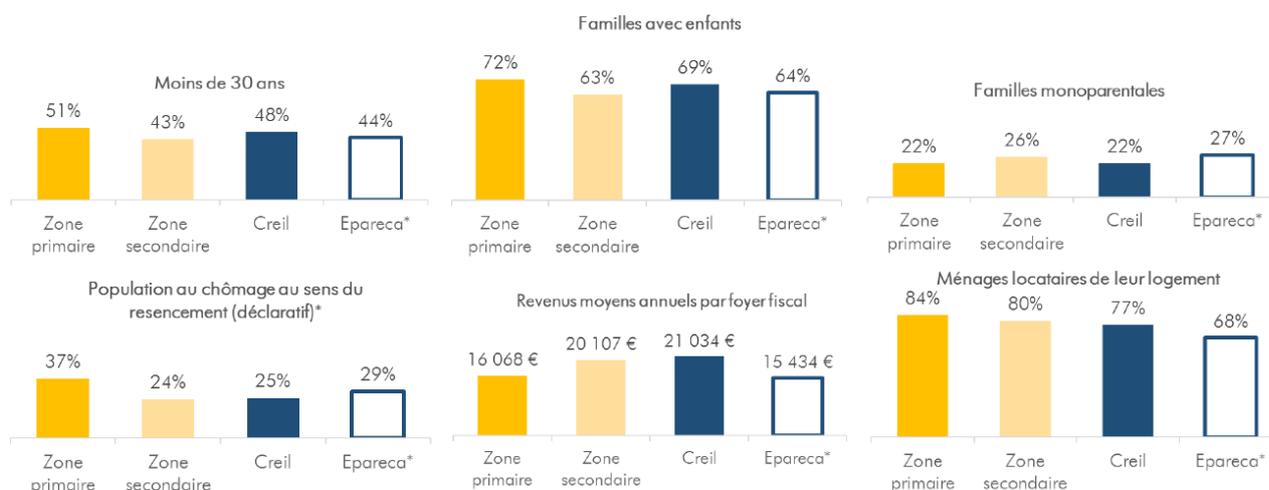
	Population				Evolution 1999-2015	Ménages			Evolution 1999-2015
	1 999	2 006	2 015	1 999		2 006	2 015		
<b>Zone primaire</b>	8 320	8 800	8 283	-0,45%	2 839	2 894	2 757	-2,87%	
<b>Zone secondaire</b>	5 069	4 994	5 052	-0,34%	1 762	1 856	1 879	6,64%	
<b>Creil</b>	30 671	33 478	35 575	15,99%	11 316	12 455	12 650	11,79%	
<b>Oise</b>	761 254	787 880	821 552	7,92%	278 478	302 793	331 292	18,97%	
<b>France Métropolitaine</b>	57 694 292	60 256 824	64 044 102	11,01%	23 497 852	25 606 988	28 174 046	19,90%	



**Il est également à relever que la population résidente est très fragile, surtout sur la zone primaire, qui est le cœur de clientèle. On note ainsi :**

- un taux de chômage touchant près d'un actif sur 4, de 12 points supérieur à la moyenne communale, et de 23 points supérieur à la moyenne française ;
- une forte proportion d'inactifs et une surreprésentation des ouvriers ;
- des revenus inférieurs de 5.000 € à la moyenne communale,
- une population moins motorisée qu'en moyenne dans l'Oise.

La population de la zone secondaire est un peu plus aisée mais aussi plus mobile, ce qui favorise son évacuation vers les pôles commerciaux périphériques.



⇒ *Le projet urbain du quartier Rouher*

Le Programme national de Rénovation Urbaine (PRU1) avait ciblé, parmi 4 quartiers prioritaires, celui de Rouher, pour lequel près de 85 millions d'euros ont été investis.

Dans le cadre de ce programme, en matière d'habitat, 2.000 logements ont été réhabilités, 1.500 logements résidentialisés, et il a été procédé à la démolition de 450 logements sociaux pour ouvrir le quartier et créer des unités résidentielles à taille humaine. Le parc social a été diversifié par la réalisation en habitats individuels de 60 logements soumis au dispositif de Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition (PLUS CD). 82 logements ont été réalisés en accession dont 12 en accession sociale pour offrir un nouveau parcours résidentiel aux habitants.

Le projet urbain comprenait également la restructuration du pôle commercial Dunant pour le rendre plus attractif et l'ouvrir sur le quartier, l'installation de nouveaux équipements publics pour en favoriser l'accès aux habitants et le renforcement de la mixité urbaine en développant des emplois sur le quartier (création d'un centre social, d'une maison de la famille du conseil départemental, de maisons de quartiers, de services Municipaux et autres).

Un accent a également été mis sur l'aménagement urbain par la redéfinition du foncier entre les espaces publics et les espaces résidentiels, l'identification des opportunités foncières pour la diversification de l'habitat, l'aménagement des espaces publics, le maillage urbain de manière à créer des circuits de circulations douces desservant les principaux équipements du quartier, le désenclavement du quartier par des liaisons douces vers le centre-ville et l'environnement paysager et la création d'espaces de détente de proximité adaptés aux besoins de la population.

**Bien que le quartier Rouher ait bénéficié de nombreux aménagements, il était nécessaire de poursuivre les actions déjà engagées et de les pérenniser.**

Les orientations principales du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour ce quartier Rouher portent sur la requalification des espaces publics, les réhabilitations et/ou résidentialisation des immeubles qui ne l'ont pas été pendant le PRU1, le développement de nouvelles opérations de diversification en fonction des opportunités qui se présentent et afin d'optimiser l'usage des fonciers libérés lors de l'ANRU1.

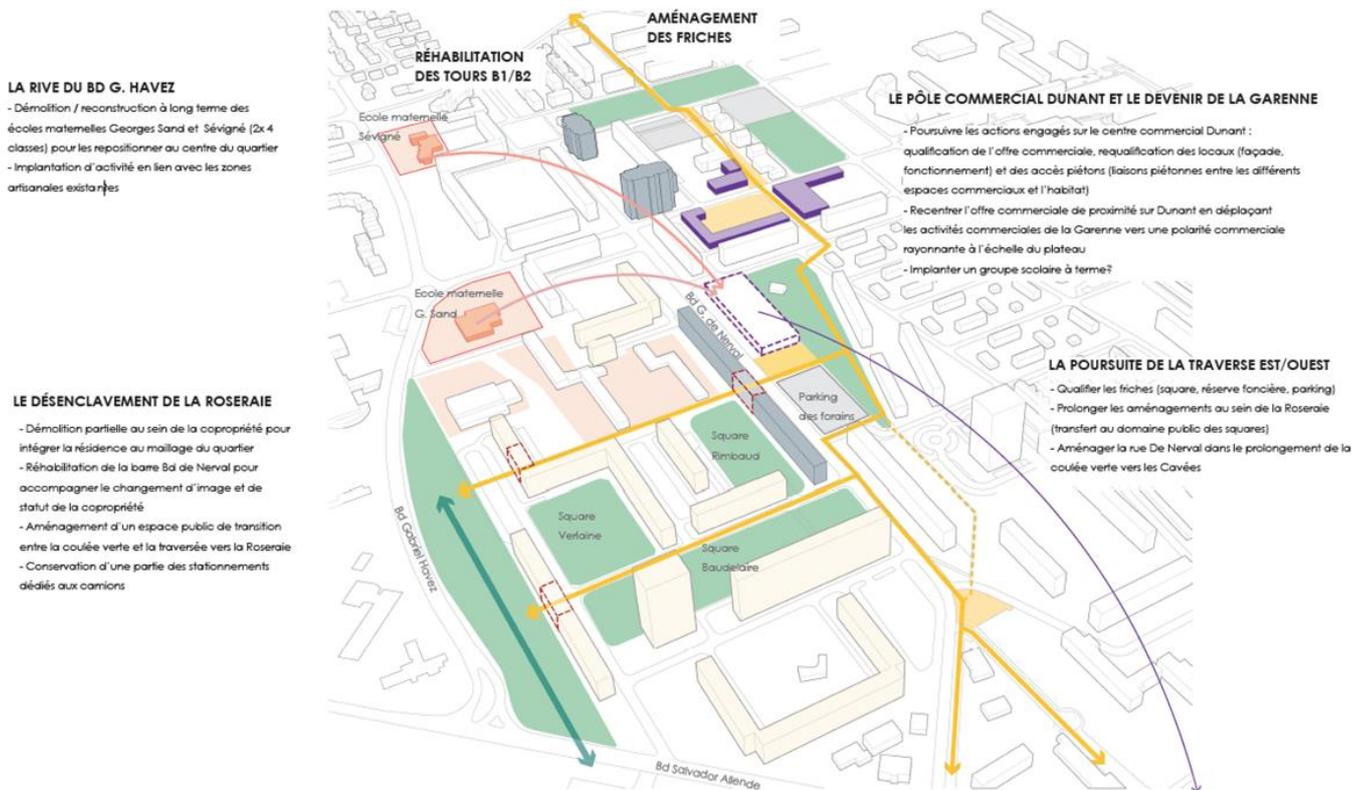
Ainsi, à l'occasion des études menées dans le cadre du protocole de préfiguration, la question du devenir du secteur de Nerval s'est posée.

Ce secteur y est identifié comme un point stratégique pour l'achèvement du renouvellement urbain engagé sur le quartier, soit par une réhabilitation de la copropriété déjà en déshérence avant l'incendie, soit par une démolition du bâtiment, et ce afin de créer de nouvelles opportunités de diversification de l'habitat ou l'implantation d'équipements.

L'hypothèse d'une réhabilitation pour renforcer le pôle commercial, en cohérence avec la rénovation/restructuration quasi achevée du pôle commerçant Dunant a donc été étudiée. Compte tenu de la faible opportunité de développer une activité commerciale supplémentaire dans ce secteur, les experts missionnés par l'ANRU ont préconisé à la Ville de ne pas retenir cette option.

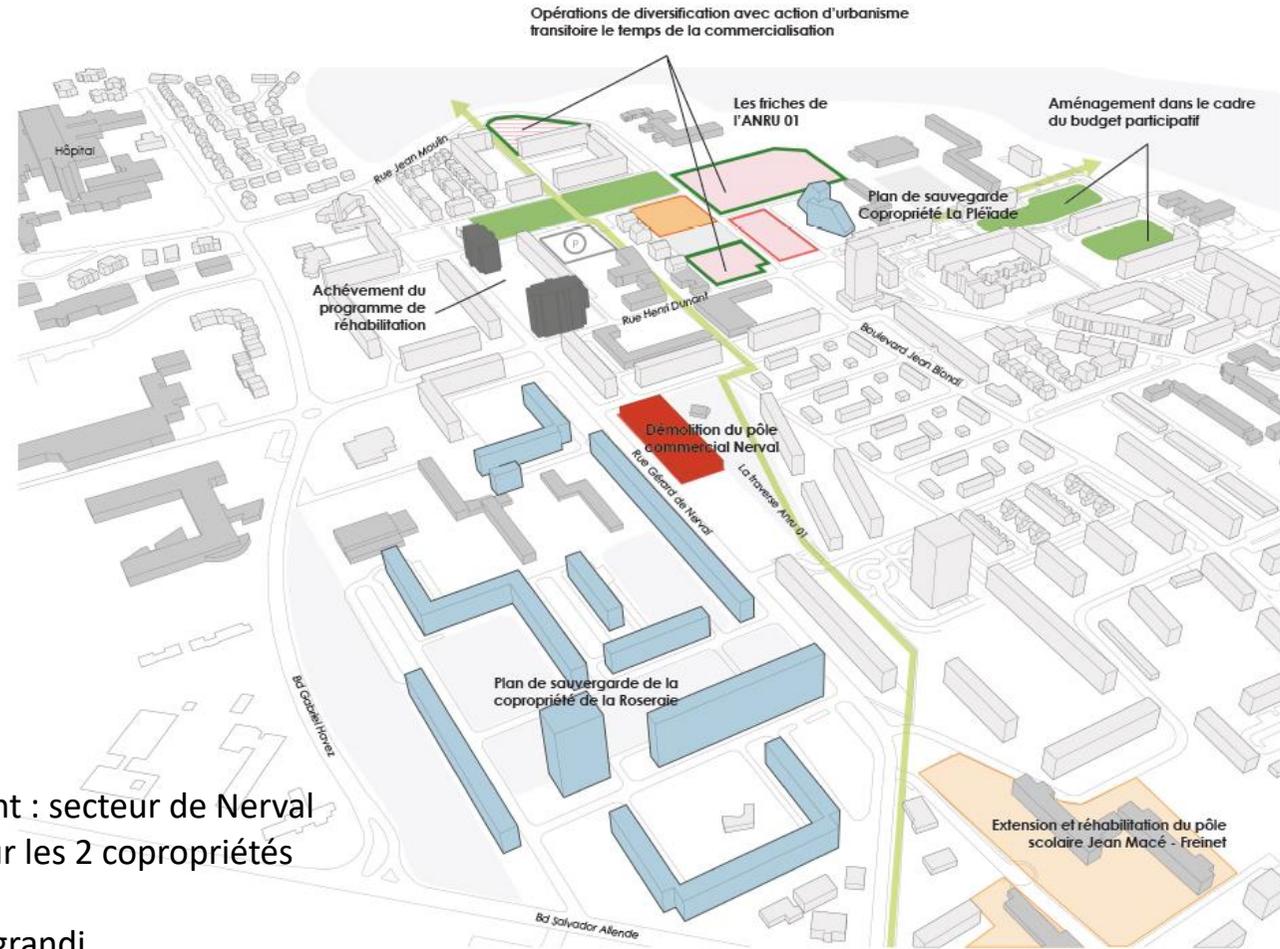
## LE QUARTIER DU ROUHER

### LA POURSUITE DES ACTIONS DE L'ANRU 01 SUR LA ROSERAIE ET LA GARENNE



# LE PROJET DU NPNRU AU ROUHER

- LES ACTIONS**
- HABITAT**
    - Opérations de diversification
    - Réhabilitations ambitieuses
    - Plan de sauvegarde des copropriétés privées dégradées
  - SERVICES**
    - Nouvelle opération
  - EQUIPEMENTS PUBLICS**
    - Interventions sur des équipements / services  
Réhabilitation / Extension / Construction neuve
    - Démolition du pôle commercial de Nerval
  - ESPACES PUBLICS**
    - Urbanisme transitoire sur les friches
    - Espaces verts
    - Restructuration des espaces publics (places, trottoirs)
    - Restructuration des parkings en surface



- 150 requalifications
- 1 secteur d'aménagement : secteur de Nerval
- Plans de sauvegarde pour les 2 copropriétés dégradées
- 1 équipement scolaire agrandi
- 1 opération immobilière à vocation économique

Groupement AMT - Atelier Marion Talagrand - AMT / ESTRAN / FLIGRANE / ETC / SARECO / P.BASSETI / INGETEC

## 2.4. Présentation du projet et de ses enjeux

### 2.4.1. Objet de l'opération et contexte

#### ⇒ *Genèse*

L'immeuble concerné par le projet de réserve foncière est un vaste immeuble d'emprise au sol de près de 2.867 m<sup>2</sup>, bâti sur deux sous-sols, un rez-de-chaussée et un étage, situé 18/20 rue Gérard de Nerval sur le quartier Rouher. Ancien garage, ce bâtiment a connu de multiples transformations et a accueilli des commerces, des logements, des parkings et des associations culturelles. Il est en copropriété depuis 1981.

L'immeuble, classé en Etablissement Recevant du Public (ERP), a par la suite fait l'objet d'un incendie en février 2017, lequel a pris naissance dans le supermarché situé à l'étage, et a affecté la structure ainsi que la toiture du bâtiment. A l'occasion de cet évènement, il a été constaté que la copropriété n'était plus administrée, et ce depuis 2011. En l'absence de syndic, le Tribunal de Grande Instance a donc désigné en juin 2017 un administrateur judiciaire avec pour objectifs de réorganiser la gestion de la copropriété et de faire réaliser les travaux de remise en état.

En outre, la commission communale de sécurité diligentée par le Maire s'est réunie en février 2018 pour contrôler le respect des normes de sécurité-incendie dans cet ERP. La commission ayant alors mis en évidence des infractions majeures au règlement de sécurité incendie, un arrêté de fermeture a été pris le 4 avril 2018.

#### ⇒ *Identification du bien*

Le bâtiment concerné par l'opération d'acquisition est édifié en rez-de-chaussée et un étage sur deux niveaux de sous-sols, construit en 1963 en béton, avec une toiture en fibrociment amiantée détruite en partie, et des cases commerciales fermées par volet métallique au rez-de-chaussée.

La composition au moment de l'arrêté de fermeture du bâtiment comprenait 363 lots de copropriété composés comme suit :

Rez-de-chaussée :

- Locaux associatifs culturels
- Locaux commerciaux
- Stationnements

1er étage :

- Locaux commerciaux
- Logements / locaux associatifs culturels

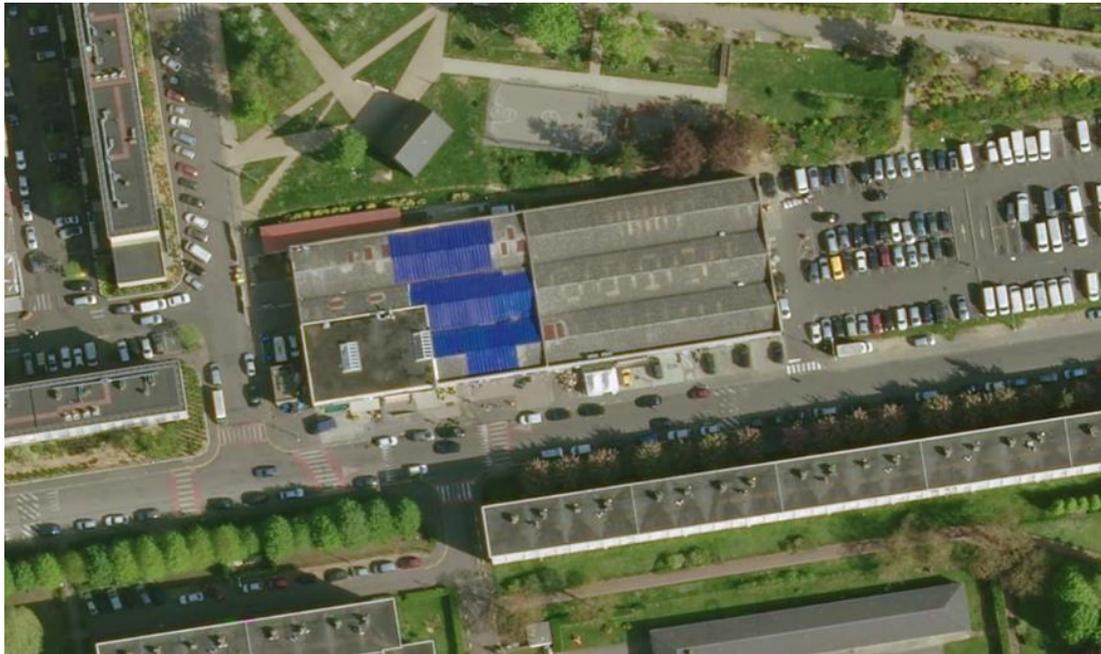
1er sous-sol : Locaux associatifs culturels

2ème sous-sol : Stationnements

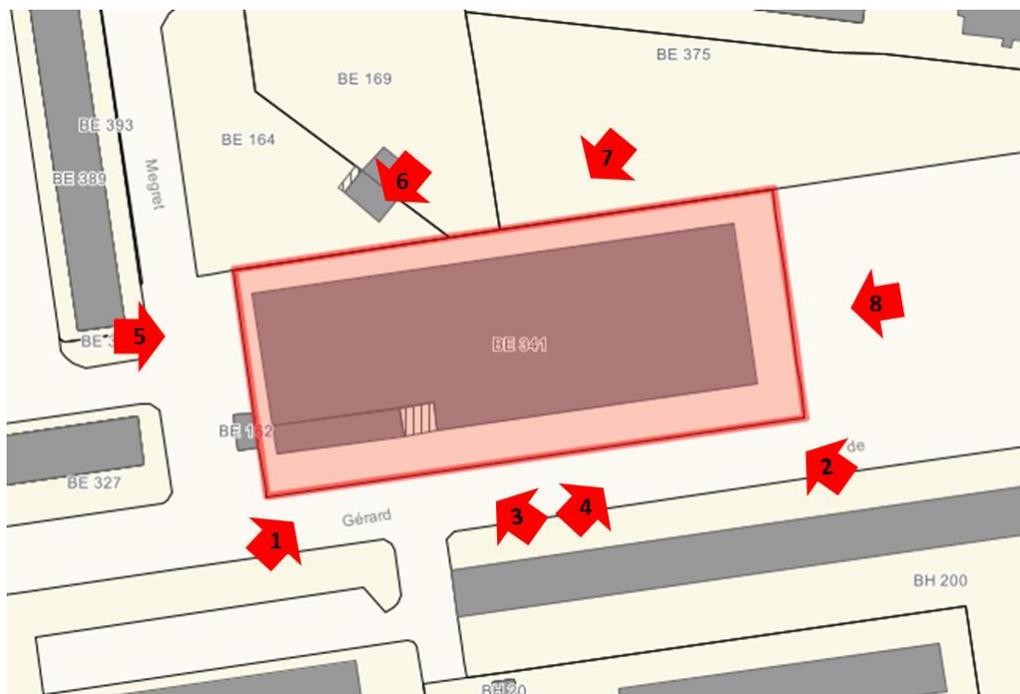
Il y a lieu de préciser que, depuis la fermeture du bâtiment, la Commune s'est rapprochée des copropriétaires afin d'acquérir les lots dans le cadre d'une procédure amiable.

A ce jour, elle a déjà acquis les locaux anciennement affectés à l'activité de l'association Cultuelle et Culturelle des Musulmans du Plateau Rouher dans le cadre d'une vente intervenue le 30 juin 2021, les lots appartenant anciennement à Madame MARCHANDISE et Monsieur MIKA par acte du 14 avril 2022, et à Monsieur HAMOUDA par acte du même jour. D'autres lots sont en cours d'acquisition par la Commune, le principe de la cession ayant été validé par le Conseil Municipal. Cela étant, les tentatives d'acquisition de gré à gré n'ont pas abouti avec certains copropriétaires, ce qui contraint la Ville à procéder aux acquisitions par la voie de l'expropriation.

⇒ Photographies du site :



Vue aérienne



Vues extérieures







Vues intérieures :

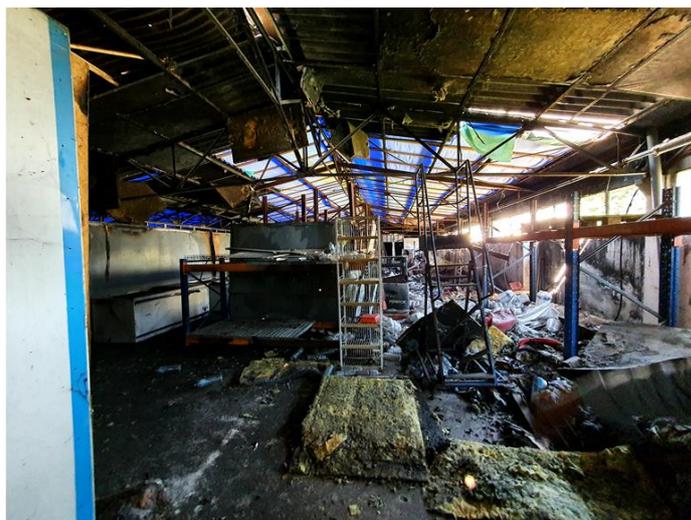
Niveau -2



Rez-de-chaussée







### ⇒ *Objet de l'opération*

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concerne l'acquisition de la friche du Nerval pour constituer une réserve foncière en vue d'un projet de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU des Hauts de Creil.

En effet, l'immeuble objet du présent dossier est situé sur un secteur du quartier Rouher identifié dans l'étude de programmation urbaine réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU comme secteur restant à restructurer.

L'acquisition du bien déqualifié, dont la démolition est envisagée, a été préconisée de manière à :

- ouvrir le quartier sur la circulation piétonne réalisée dans le cadre du PRU1 « la traverse »,
- permettre la libération du foncier pour la création de nouveaux équipements ou le développement d'opérations participant à la diversification de l'habitat engagée sur le quartier dans le cadre du PRU1,
- finaliser le projet de renouvellement urbain engagé autour de la polarité commerciale Dunant dans le cadre du PRU1.

Cet objectif a été confirmé par une étude menée par l'EPARECA qui a affirmé l'intérêt de concentrer l'activité commerciale sur le secteur Dunant.

La mise en place de cette réserve foncière s'est ensuite également justifiée par la nécessité d'intervenir rapidement sur le périmètre du projet, notamment en raison de l'état de dégradation et de dangerosité du bâtiment. En effet, depuis l'incendie de 2017 qui a partiellement détruit l'immeuble, la copropriété est restée dans l'incapacité de le réhabiliter.

Cet immeuble est donc en passe de devenir à très court terme une vaste friche désaffectée propice au vandalisme et à des occupations illégales ; et ce à proximité de logements fraîchement réhabilités et d'espaces publics de référence créés sur le quartier dans le cadre du PRU1.

L'état de dégradation de l'immeuble porte ainsi atteinte à l'un des objectifs du PRU1, relatif au renouvellement d'image de la centralité du quartier récemment aménagé.

Aussi, la Ville envisage la démolition de cette copropriété au plus tôt pour ne pas compromettre les investissements déjà réalisés dans le quartier et enclencher la dynamique du nouveau programme.

Il ressort des différents diagnostics et des premières analyses urbaines que la maîtrise foncière puis la démolition de ce bâtiment pourrait constituer un levier pour la rénovation du quartier, notamment au regard de l'emprise foncière qu'elle libère et de l'ouverture qu'elle crée sur le quartier.

Du fait de sa situation, l'avenir du bâtiment fait notamment l'objet de discussions avec l'ANRU dans le cadre de la clause de revoyure pour la transformation du secteur de Nerval. C'est une opération complexe, en grande partie conditionnée par la maîtrise foncière du bâtiment, nécessitant une DUP.

#### **2.4.2. Choix du projet parmi les partis envisagés et insertion du projet dans l'environnement**

Le projet est situé sur le territoire de la commune de Creil appartenant à la communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

L'immeuble concerné par la DUP est situé en zone bâtie et urbanisée, plus précisément en zone UC du Plan Local d'Urbanisme, zone à dominante résidentielle correspondant aux quartiers d'habitat collectif des hauts de Creil. Il est desservi par tous les réseaux. Il est situé entre deux immeubles en pierre protégés au titre du PLU sur la même rue.

Il ne fait pas l'objet de contraintes archéologiques, et n'est pas intégré dans un espace naturel sensible. Il ne fait pas non plus l'objet d'un emplacement réservé.

L'environnement dans lequel s'inscrit le projet a plus amplement été développé dans le cadre du point 2.3 relatif au contexte communal et supracommunal.

Les études menées dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU ont mis en avant que la copropriété du Nerval était au cœur du projet de renouvellement urbain du quartier Rouher.

En effet, elle se trouve à proximité :

- du parc social réhabilité et résidentialisé, et de nouveaux programmes de logements :



Parc social réhabilité rue Gérard de Nerval



Nouveau programme rue de la Garenne

- de la circulation piétonne « la traverse » créée dans le cadre du PRU :



La traverse depuis l'angle des voies du Mégrét et Brossolette

- du projet de restructuration du centre commercial engagé dans le cadre du PRU1, en voie d'achèvement



Le nouveau centre commercial Dunant



Le projet d'aménagement de la place Dunant

Compte-tenu de cette situation à proximité de logements et d'espaces publics nouvellement créés, la Ville de Creil s'est interrogée sur les possibilités de valoriser ce foncier à la suite de la démolition de l'immeuble, pour poursuivre le travail de remembrement foncier déjà réalisé dans le quartier et ainsi créer de nouvelles réserves foncières destinées à atteindre l'objectif fixé en matière de diversification de l'habitat dans la convention NPNRU.

La Ville a ainsi fait appel à l'Établissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (l'EPARECA) pour une expertise commerciale.

Aux termes de cette étude, il a été considéré que la reconstruction d'une offre commerciale sur le site actuel n'apparaissait pas opportune, pour plusieurs raisons :

- Un potentiel économique très restreint ;
- La présence de cellules vacantes sur le centre commercial Dunant ;
- Un foncier enclavé entre plusieurs immeubles qui tourne le dos au centre commercial Dunant notamment, avec lequel l'offre ne pourrait donc pas développer de complémentarité et d'émulation.

Il a également été retenu que le positionnement du site ne permettait pas d'envisager la captation d'une clientèle d'actifs.

En définitive, cette étude conclut qu'il n'est pas opportun de développer un nouveau programme commercial sur ce secteur du quartier, et qu'il est préférable de renforcer le pôle commercial Dunant restructuré dans le cadre du PRU1.

De plus, eu égard aux nombreuses non-conformités de l'immeuble et à la circonstance que certains travaux n'ont fait, en leurs temps, l'objet d'aucune autorisation, le scénario d'une rénovation de l'immeuble a été exclue.

Dès lors, compte tenu de son état dégradé et de la situation de blocage dont il fait l'objet, l'immeuble a été intégré à la réflexion par la mission d'appui pour la valorisation des friches sur Rouher depuis le mois de juillet 2020.

Dans ces conditions, l'insertion du projet dans son environnement se justifie par l'objet même du projet de constitution d'une réserve foncière, permettant la maîtrise du foncier par la commune.

Le site de la réserve foncière étant aujourd'hui dans un état de dégradation avancé, l'intervention sur celui-ci ne peut être que perçue comme ayant un impact positif sur son environnement urbain. Cette action visant une maîtrise foncière publique renforcera la mise en sécurité du site. De plus, le projet valorisera l'impact de ce foncier sur les immeubles environnants qui ont récemment fait l'objet de restructurations, et qui contrastent aujourd'hui avec l'état dégradé du bien.

De plus, du fait de son emplacement, le projet permettra de dégager l'espace vers le centre commercial Dunant et pourra également devenir un point d'articulation intéressant avec la copropriété de La Roseraie.

Enfin, la zone du projet a fait l'objet d'une série d'aménagements à proximité de l'immeuble Le Nerval, aménagements qui ont déjà été réalisés dans le cadre du PRU1. La présence de ce bâtiment impacte ainsi tout l'aménagement réalisé et son acquisition permettra de valoriser de futures réserves foncières permettant la poursuite du projet d'ensemble entamé dans le secteur.



## 2.5. Demande de déclaration d'utilité publique

### 2.5.1. Le recours au dossier simplifié

Le recours au dossier simplifié est possible, conformément à l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation, lorsque deux conditions sont cumulativement remplies :

- en premier lieu, la déclaration d'utilité publique est demandée en vue d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante ;
- en second lieu, il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

Dans ce cadre, les personnes publiques concernées peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières :

- d'une part si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de DUP est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date.
- d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la DUP fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux exigences du code de l'expropriation.

### 2.5.2. Justification des conditions nécessitant le recours au dossier simplifié

⇒ *L'opération d'aménagement*

L'article L.221-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour une collectivité territoriale d'acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières, en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Cet article L. 300-1 du code de l'urbanisme vise, parmi les opérations concernées, les opérations permettant le renouvellement urbain. Il est donc possible de constituer des réserves foncières pour permettre la réalisation d'opérations permettant le renouvellement urbain. L'expropriation d'immeubles insalubres et impropres à leur destination peut également permettre de constituer les réserves foncières d'une communauté urbaine (CE 8 juin 1994, Planque, n°140140).

En l'espèce, le projet est motivé par la nécessité de valoriser ce foncier, situé au sein d'une nouvelle polarité commerciale et d'un secteur en mutation dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain et du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, et d'avoir une maîtrise de ce foncier dégradé pour faire face à l'inertie de la copropriété existante.

La procédure prévue par cet article peut donc être mobilisée pour procéder à cette expropriation.

⇒ *La nécessité de constituer une réserve foncière*

La jurisprudence considère que les personnes publiques peuvent constituer des réserves foncières par voie d'expropriation si elles justifient, à la date d'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique, d'un projet d'aménagement alors même que ses caractéristiques précises n'auraient pas été définies et si le dossier d'enquête préalable à la déclaration fait apparaître la nature de ce projet (CE, 21 mai 2014, CA de Montpellier, n°354804).

Ainsi, le recours au dossier simplifié est admis dans le cas où les caractéristiques principales des ouvrages ne peuvent pas être connus à la date de l'enquête et qu'il est nécessaire d'acquérir immédiatement les terrains.

En l'espèce, la Ville n'est pas aujourd'hui en mesure de définir précisément le programme qui pourrait être développé sur ce secteur (parkings, diversification, espaces publics...), et le projet à réaliser à terme sur le foncier concerné n'est pas déterminé. La réflexion engagée pour la réalisation d'un nouveau programme commercial n'a pas abouti compte tenu du manque d'opportunités sur le secteur.

La Ville entend cependant, au regard de l'impact de cette friche sur le quartier, que l'acquisition et la démolition du bâtiment soient inscrits dans la programmation financière dans le cadre d'une clause de revoiture. Pour autant, compte-tenu de son emplacement stratégique et de sa situation au sein d'un espace récemment restructuré, il est indispensable que la Ville acquière la maîtrise de ce foncier pour la réalisation d'un projet futur qui doit s'inscrire dans la politique de renouvellement du territoire des Hauts de Creil.

Cette acquisition ne peut qu'être immédiate eu égard à l'état du bien et à sa situation administrative.

Pour rappel, l'ensemble du bâtiment a fortement été impacté par un incendie en février 2017, à la suite duquel il a été constaté que :

- La copropriété n'était plus administrée par un syndic ;
- Le bâtiment classé en ERP faisait l'objet de nombreuses non-conformités et d'infractions majeures au règlement de sécurité incendie ;
- La très grande majorité des aménagements et installations techniques (mosquée, cases commerciales, appartements...) ont été réalisés en dehors de toute autorisation.

Devant les risques et dangers pour les différents publics, un arrêté de fermeture a été signé par le Maire le 4 avril 2018 et appliqué avec le concours de la force publique. L'interdiction d'accueillir du public a eu pour conséquence la cessation des activités commerciales, mettant ainsi les exploitants (locataires des cases) en difficulté financière.

De plus, à ce jour, les propriétaires ne sont pas en mesure d'assumer le coût des travaux de rénovation liés au sinistre (rapport SOCOTEC évalué à 500 k€), ni de financer des travaux importants de mise en conformité au titre de la sécurité incendie, pour les parties privatives comme pour les parties communes.

Ces deux niveaux d'intervention (bâtiment et sécurité incendie) invitent à concevoir une opération globale de rénovation, ce qui rend complexe sa réalisation et oblige les propriétaires à agir collectivement et de manière coordonnée.

Dès lors, l'administrateur judiciaire désigné pour la gestion de la copropriété a tenté à maintes reprises de solliciter des appels de fonds auprès des propriétaires, afin de réunir les sommes nécessaires au financement des travaux et de sa mission, en vain, dès lors que :

- une partie des propriétaires, les plus importants, ne souhaitent toujours pas agir dans le cadre collectif d'une copropriété et estiment pouvoir répondre à leurs obligations en ne finançant que les travaux portant sur leurs parties privatives, en contradiction avec les avis et préconisations du SDIS ;
- certains copropriétaires se disent en incapacité de réunir les fonds demandés sur la base de leurs tantièmes ;
- la mission de l'administrateur judiciaire est globalement rejetée ou incomprise par la majorité des copropriétaires

C'est ainsi que la copropriété se trouve dans une situation de blocage, laissant la toiture incendiée et amiantée en l'état malgré les mises en demeure de la Ville ainsi que celles de l'ARS.

La nécessité d'exproprier rapidement cet immeuble se justifie donc par le risque que cet ensemble immobilier devienne une vaste friche abandonnée.

Dans ce contexte, la Ville de Creil a d'ailleurs d'ores et déjà entamé des démarches aux fins d'acquérir par voie amiable le plus de lots possibles, et ainsi éviter le recours à l'expropriation pour l'ensemble des lots.

C'est ainsi que, par acte de vente en date du 30 juin 2021, l'Association Cultuelle et Culturelle des Musulmans du Plateau Rouher a cédé à la Commune l'ensemble de ses lots, à savoir les lots 4, 7, 42, 43, 49 à 51, 181 à 231, 234 à 237, 240 à 310, 472, 479 à 482.

En outre, par acte de vente en date du 14 avril 2022, la Commune de Creil a acquis auprès de Monsieur MIKA et de Madame MARCHANDISE, les lots n° 311 à 330, 333 à 445 et 448 à 467.

Enfin, La Commune a acquis les lots 446 et 447 appartenant anciennement à Monsieur HAMOUDA SAHLOUL, par acte de vente en date du 14 avril 2022.

Certains autres lots n'ont pas pu faire l'objet d'une acquisition amiable, les tentatives de négociation ayant échoué.

Dès lors que les tentatives d'acquisition amiables n'ont pas permis d'avancer significativement sur le projet, la Ville de Creil se voit contrainte de procéder à l'expropriation des lots.

### **2.5.3. Caractère d'utilité publique de l'opération**

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « *utilité publique* », qui justifie le recours à l'expropriation.

La notion d'utilité publique n'est pas nouvelle et a donné lieu à une jurisprudence nourrie du Conseil d'État, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » :

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

En l'occurrence, les atteintes portées à la propriété privée n'apparaissent pas excessifs au regard des nombreux avantages, ce d'autant que le bien en cause a en partie fait l'objet d'un arrêté de fermeture.

Il a été démontré que l'intervention sur le site est nécessaire et entraîne de nombreux impacts positifs dont :

- Prévenir les problèmes de sécurité dus à l'état de dégradation du bâti,
- Garantir la sécurité du public en évitant les problèmes de vandalisme ou d'occupations illégales ;
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
- Participer au renouvellement urbain.

De plus, l'atteinte portée aux intérêts privés est moindre dès lors que l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de fermeture.

**Département de l'Oise  
Ville de Creil  
NPNRU**

**Expropriation de l'immeuble Le Nerval pour réserve foncière**

**Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

**3**

**PLAN DE SITUATION**





**Département de l'Oise  
Ville de Creil  
NPNRU**

**Expropriation de l'immeuble Le Nerval pour réserve foncière**

**Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

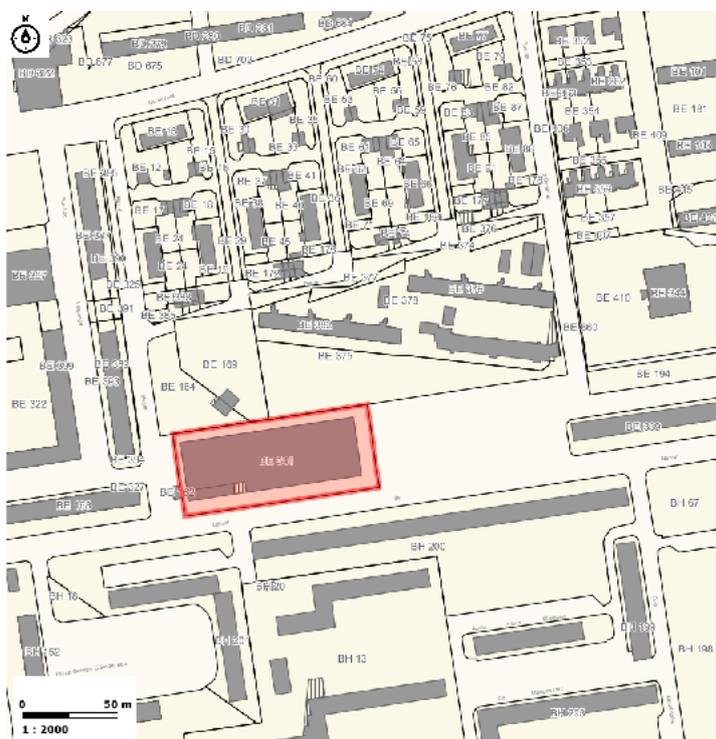
**4**

**PERIMETRE DE L'IMMEUBLE A  
EXPROPRIER**

## 4.1. Plan parcellaire

Le bien objet de la procédure d'expropriation porte sur l'immeuble situé au 18/20 rue Gérard de Nerval à Creil, d'une emprise au sol de près de 2.867 m<sup>2</sup>, bâti sur deux sous-sols, un rez-de-chaussée et un étage, situé sur la parcelle cadastrée section BE n°341 de 4.567 m<sup>2</sup> de surface.

### Extrait du plan cadastral



Copropriété du 18 rue Gérard de Nerval - Parcelle BE n°341

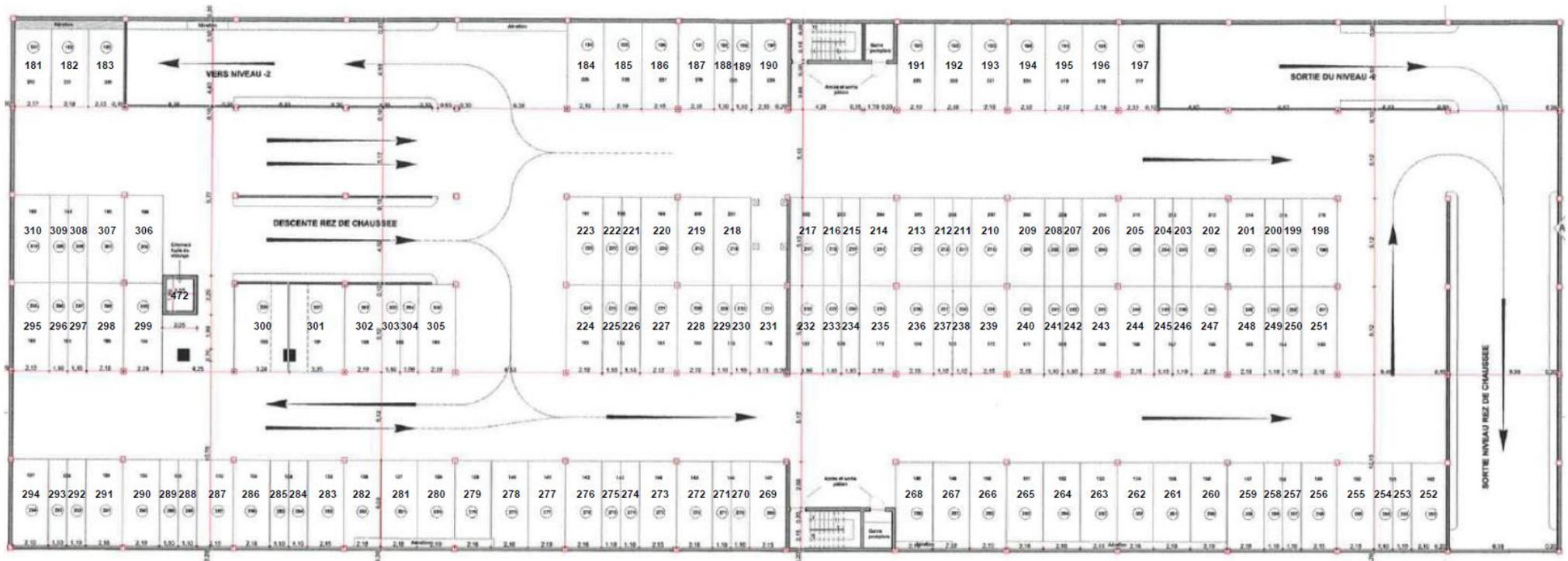
## 4.2. Plan de la copropriété de l'immeuble Le Nerval

SOUS SOL -2



Echelle : 1/250<sup>ème</sup>  
Format : A3

SOUS SOL -1



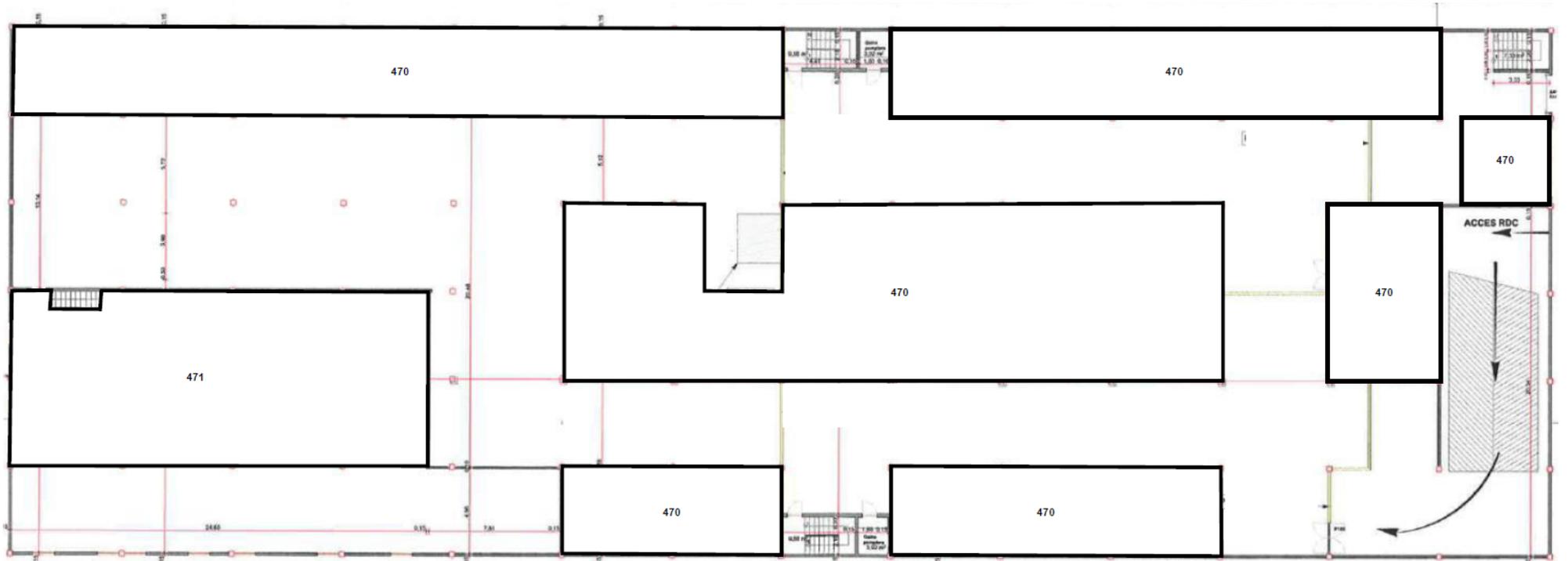
Echelle : 1/250<sup>ème</sup>  
Format : A3

REZ-DE-CHAUSSEE



Echelle : 1/250<sup>ème</sup>  
Format : A3

ETAGE



Echelle : 1/250<sup>ème</sup>  
Format : A3

**Département de l'Oise  
Ville de Creil  
NPNRU**

**Expropriation de l'immeuble Le Nerval pour réserve foncière**

**Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

**5**

**APPRECIATION SOMMAIRE DES  
ACQUISITIONS A REALISER**

## 5.1. Estimation des acquisitions

L'estimation d'un dossier de réserve foncière porte sur le coût des acquisitions à réaliser conformément à l'article R.112-5 du code de l'expropriation.

Une estimation sommaire et globale a été rendue le 17 février 2021 par le Pôle d'Évaluation domaniale de Beauvais et vient fixer le coût des acquisitions à réaliser.

La valeur vénale correspondant à l'indemnité principale a été évaluée à 1.491.600 €. Il convient d'en déduire l'estimation opérée pour les lots appartenant anciennement à l'association Cultuelle et Culturelle des Musulmans du Plateau Rouher à hauteur de 350.000 euros, l'estimation opérée pour la vente des lots appartenant à Madame MARCHANDISE et Monsieur MIKA sur les lots visés par la vente, à hauteur de 378.000 euros, et l'estimation opérée pour la vente des lots appartenant à Monsieur HAMOUDA à hauteur de 6.000 euros.

Les acquisitions restantes peuvent donc être estimées à la somme de **757.600 euros**. En cas d'indemnités de remplacement, il convient d'ajouter à l'indemnité principale, par lot, une indemnité de remplacement fixée selon le barème suivant :

- 20 % jusqu'à 5.000 € du montant de la valeur vénale ;
- 15 % de 5.000 à 15.000 € ;
- 10 % pour le surplus.

Le cumul de ces indemnités de remplacement s'élèverait à **57.606,75 euros**.

L'immeuble étant concerné par un arrêté de fermeture, il est censé être cédé vide d'occupation, l'estimation n'intègre donc pas de frais d'éviction et de transfert. En effet à ce jour, la Ville n'a pas d'information selon laquelle le bien serait occupé.



N° 7300-SD  
(septembre 2016)

Beauvais, le 17/02/2021

Le Directeur départemental des Finances Publiques de l'Oise  
à

MONSIEUR LE MAIRE  
VILLE DE CREIL

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
Direction Départementale des Finances Publiques  
Pôle État et Ressources  
Pôle d'Évaluation domaniale de Beauvais  
Adresse : 2 rue Molière. 60 000 BEAUVAIS.  
Téléphone : 03 44 06 77 36

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Didier Sentenac  
Téléphone : 03 44 06 77 36  
Courriel : ddffip60.pole-évaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. LIDO : 2019-60175V1252  
DS : 1 027 456

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE rectifie l'avis rendu le 09/12/2019**

<b>DÉSIGNATION DU BIEN :</b>	Immeuble en copropriété cadastré BE 341 pour 4 567 m <sup>2</sup>
<b>ADRESSE DU BIEN :</b>	18 rue Gérard de NERVAL à CREIL
<b>VALEUR VÉNALE :</b>	au lieu de 1 272 600 € lire <b>1 491 600 €</b>

<b>1 – SERVICE CONSULTANT :</b>	VILLE DE CREIL
<b>AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>	M. Yann BRUN
<b>2 – Date de consultation</b>	: 30/10/2019
<b>Date de réception</b>	: 30/10/2019
<b>Date de visite</b>	: 02/12/2019 (extérieur)
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: 30/10/2019

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Projet d'acquisition destiné à la construction d'un ensemble immobilier après démolition de l'existant.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Sur la parcelle cadastrée BE 341 pour 4 567 m<sup>2</sup>, bâtiment R + 1 sur deux niveaux de sous-sols construit en 1963 en béton, toiture fibrociment amiantée détruite en partie, cases commerciales fermées par volet métallique au rez-de-chaussée.

La copropriété est dépourvue de syndic depuis 2011 ; elle est gérée par un administrateur judiciaire depuis le 15/6/17, suite à un incendie qui a pris naissance dans le supermarché à l'étage (propriété de la SCI DU PLATEAU) le 5/3/17 et a affecté la structure du bâtiment (dont la toiture).

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

En dehors des lots de stationnement, les droits de propriété sont répartis entre :

- SCI LE PALMIER 509 185 617 ;
- SCI DU PLATEAU 491 237 566 ;

1 / 4 (DS 1027056 2019-60175V



- ASSOCIATION CULTUELLE ET CULTURELLE DES MUSULMANS DU PLATEAU ROUHER 798 305 280 ;

- Indivision KAOU Benyounes né le 23/12/44 et OUGOUTI Saliha née le 25/12/59 ;

- Indivision MUHAMMAD Aslam né le 12/11/78 et SUGHRAN Bibi née le 1/1/73 ;

- Indivision MOHAMMAD Akmal né le 1/1/70 et AHMAD Sughran Bibi née le 24/3/78 ;

- BOUDENNE Dehri né le 20/4/48.

En particulier en vertu des actes suivants :

a/ Acte du 20/1/17 (2017 P 736) au profit de l'ASSOCIATION CULTUELLE ET CULTURELLE DES MUSULMANS DU PLATEAU ROUHER 798 305 280 : lots 181 à 231, 234 à 237, 240 à 310 (parkings au 1<sup>er</sup> sous-sol), 472 (box au 1<sup>er</sup> sous-sol) ; 350 000 € ;

b/ Acte du 30/12/08 (2009 P 864) au profit de la SCI LE PALMIER : lot 468 local à usage commercial situé au rez-de-chaussée dans la partie est du bâtiment comprenant hall d'exposition, bureaux, 2 wc, 178 m<sup>2</sup> Carrez ; lot 471 local à usage commercial situé dans la partie ouest du bâtiment comprenant :

- au rez-de-chaussée : magasin, dépôt, station de lavage, escalier privatif, ancienne piste ;

- à l'étage, palier, remise, dégagement, 2 wc, douche ;

lots 6, 8, 9, 10, 11 (parkings rez-de-chaussée) ; lots 238 et 239 (parkings 1<sup>er</sup> sous-sol) ; 450 000 € ;

c/ Acte du 26/10/07 (2007 P 8619) au profit de MUHAMMAD Aslam né le 12/11/78 et SUGHRAN Bibi née le 1/1/73 : lot 475 local à usage commercial situé au rez-de-chaussée dans la partie centrale du bâtiment comprenant local commercial et wc ; droits indivis de 278/1041 dans les lots 477 (local poubelles au rez-de-chaussée) et 478 (local technique au rez-de-chaussée) ; 70 000 € ;

d/ Acte du 14/9/07 (2007 P 7364) au profit de MOHAMMAD Akmal né en 1970 et AHMAD Sughra Bibi née le 24/3/78 : lot 476 local à usage commercial situé au rez-de-chaussée dans la partie centrale du bâtiment comprenant local commercial, wc, laboratoire, chambres froides ; droits indivis de 483/1041 dans les lots 477 (local poubelles au rez-de-chaussée) et 478 (local technique au rez-de-chaussée) ; 110 000 € ;

e/ Acte du 2/8/06 (2006 P 7013) au profit de la SCI DU PLATEAU : lot 470 à l'étage, local à usage commercial atelier de réparations automobiles, bureau ou toute autre activité s'étendant sur la totalité de l'étage (à l'exception du volume inclus dans le lot 1) ; lots 24 à 31 (parkings rez-de-chaussée) ; 250 000 €.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UC : zone à dominante résidentielle correspondant aux quartiers d'habitat collectif des hauts de Creil.  
Tous réseaux.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La présente évaluation a été réalisée sans visite intérieure. Il en résulte une incertitude sur l'état réel des locaux ainsi que sur la distribution des surfaces selon les lots de copropriété et, par voie de conséquence, sur les valeurs.

Indemnités principales :

Lots	Propriétaires	Surface ou unité retenue	Valeur unitaire	Estimation	Indemnité par propriétaire
4, 7, 42, 43, 49 à 51, 181 à 231, 234 à 237, 240 à 310, 472, 479 à 482	ASSOCIATION CULTUELLE ET CULTURELLE DES MUSULMANS DU PLATEAU ROUHER			350 000	36000
5, 12, 13, 16,	BOULTAM	26	3 000	78 000	8800

2 / 4 (DS 1027056 2019-60175V1252 av modifié.odt)

Lots	Propriétaires	Surface ou unité retenue	Valeur unitaire	Estimation	Indemnité par propriétaire
17, 19, 34, 35 à 41, 44 à 48, 54 à 57, 60 à 62					
6, 8 à 11, 238, 239	SCI LE PALMIER	7	3 000	21 000	3100
14, 15	Indivision MOHAMMAD	2	3 000	6 000	1150
18	Indivision EL YAMANI	1	3 000	3 000	600
20, 21	BENBYHY	2	3 000	6 000	1150
22, 23	Indivision EL HAZZAT	2	3 000	6 000	1150
24 à 31	SCI DU PLATEAU	8	3 000	24 000	3400
32	BERNA	1	3 000	3 000	600
33	MIKA	1	3 000	3 000	3000
52, 53	Indivision TOPRAK	2	3 000	6 000	1150
58, 59	LAHRACH	2	3 000	6 000	1150
232, 233	EL HAUD	2	3 000	6 000	1150
Au lieu de 311 à 330, 333 à 445, 448 à 467 lire - <b>311-313 à 315-317 à 320-322-324-326-328 à 330-333 à 337-339 à 343-345 à 349-351 à 353-355 à 357-359 à 362-364 à 366-368-370 à 377-379-381 à 394-397 à 398-400 à 404-406 à 422-424-426 à 428-430-432-434-436 à 439-441 à 442-444 à 445-448 à 467</b>	MIKA / MARCHANDISE	Au lieu de 53/ lire <b>126</b>	3 000	Au lieu de 159 000/lire <b>378000</b>	38800
331, 332	Indivision EMEKLI	2	3 000	6 000	1150
446, 447	HAMOUDA / SAHLOUL	2	3 000	6 000	1150
468	SCI LE PALMIER	180	250	45 000	5550

3 / 4 (DS 1027056 2019-60175V1252 av modifié.odt)

Lots	Propriétaires	Surface ou unité retenue	Valeur unitaire	Estimation	Indemnité par propriétaire
469	KAOU / OUGOUTI	299	250	74 750	8475
470	SCI DU PLATEAU	1 922	125	240 250	25025
471	SCI LE PALMIER	343	250	85 750	9575
473	BOUDENNE	35,7	250	8 925	1588,75
474	BOUDENNE	61,8	250	15 450	La surface pose problème : même si la déclaration a été minorée, la surface cadastrale n'en représente que la moitié ; il se peut que ce lot se soit étendu au détriment d'un autre lot ou de parties communes 2545
475	MUHAMMAD / SUGHRAN	79	250	19 750	2975
476	MOHAMMAD / AHMAD	326,9	250	81 725	Même remarque sur la surface, à vérifier. 9172,5
477, 478, 483, 484	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES	4	3 000	12 000	2050
<b>TOTAL</b>				Au lieu de 1 272 600 <b>lire 1 491 600 €</b>	

**En principal : au lieu de 1 272 600 € lire 1 491 600 €**

**Indemnités de emploi :**

En cas d'expropriation, il convient d'ajouter à l'indemnité principale ci-dessus, par lot, une indemnité de emploi fixée selon le barème suivant :

- 20 % jusqu'à 5 000 € du montant de la valeur vénale ;
- 15 % de 5 000 à 15 000 € ;
- 10 % pour le surplus.

Le cumul de ces indemnités s'élèverait à au lieu de **171 056,25 €** lire 170 456,25 €

**8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

2 ans.

**9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES<sup>1</sup>**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, d'insectes xylophages, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Stéphane Régula  
Responsable du pôle d'évaluation domaniale

1- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.