

## Dossier d'enquête parcellaire

Département de l'Oise  
Ville de Creil  
NPNRU

Expropriation de l'immeuble Le Nerval pour réserve foncière



<b>SOMMAIRE</b> <b>Dossier d'enquête parcellaire pour réserve foncière</b>
---

Préambule .....	3
1. Délibération.....	4
2. Plan parcellaire.....	8
2.1 Plan parcellaire – Cadastre .....	8
2.2. Plan de la copropriété de l'immeuble Le Nerval .....	9
3. Etat parcellaire .....	14

## PREAMBULE

Aux termes de l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

**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 OUSTI, 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 HAMADOUC	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 défailtante, 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 Renovation 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

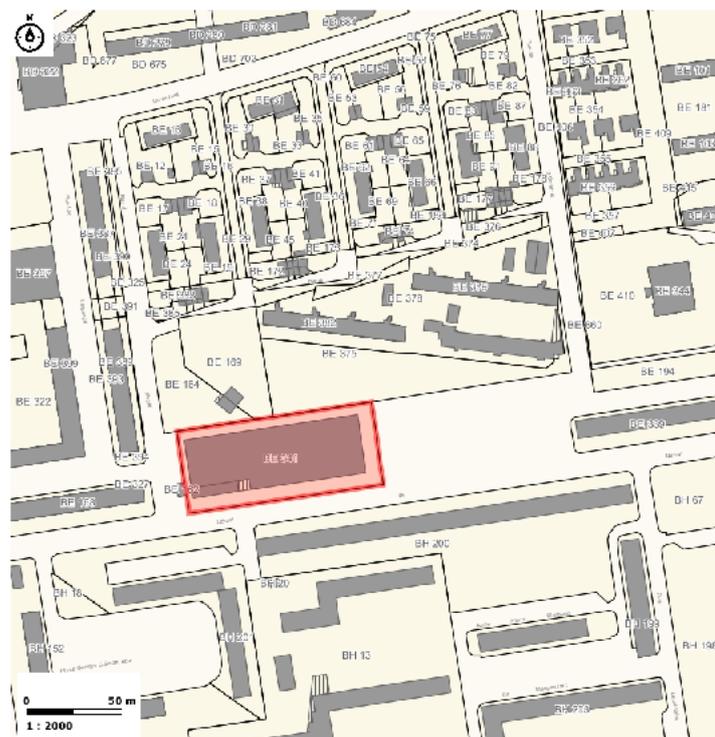
# 2

## PLAN PARCELLAIRE

### 2.1 PLAN PARCELLAIRE - CADASTRE

Le projet concerne l'immeuble situé au 18/20 rue Gérard de Nerval, sur la parcelle cadastrée à Creil section BE n°341 pour 4.567m<sup>2</sup>.

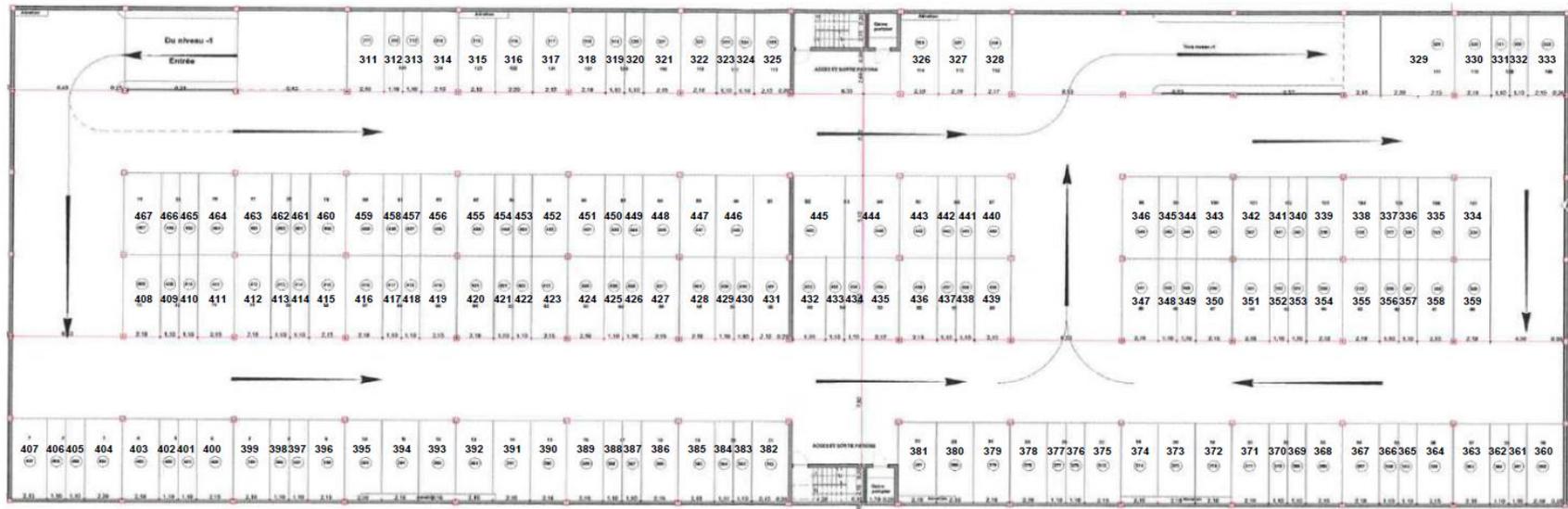
#### Extrait du plan cadastral



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

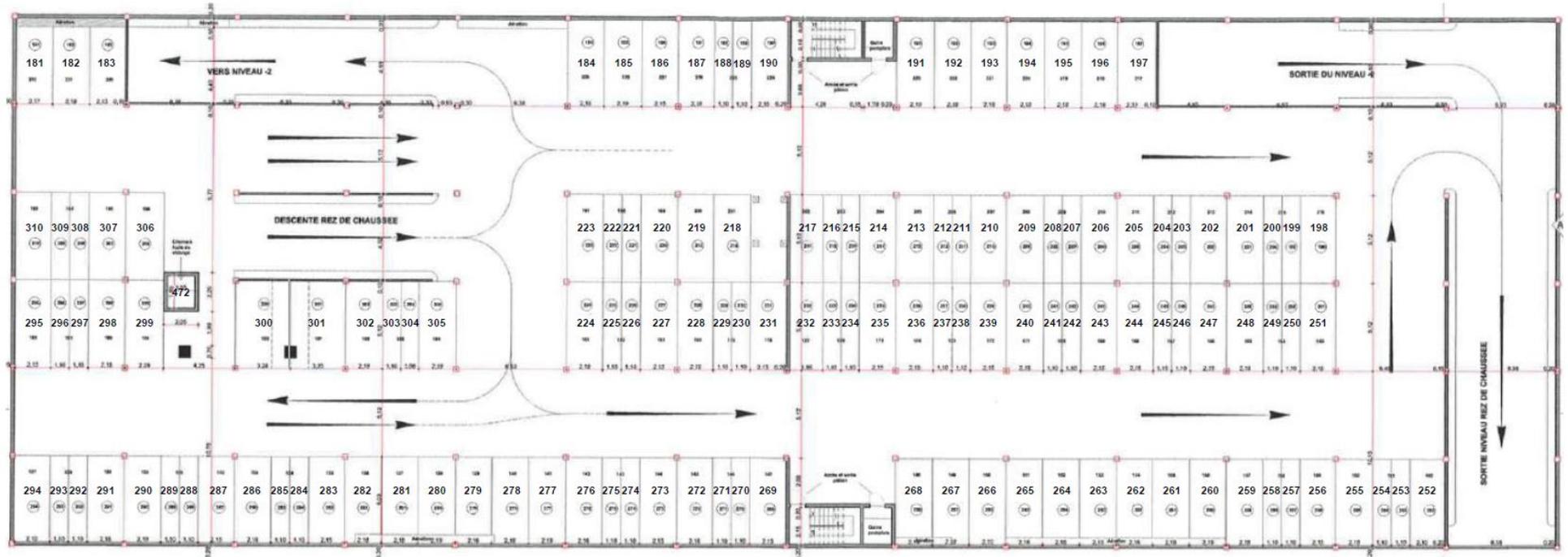
## 2.2. PLAN DE LA COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE LE Nerval

SOUS SOL -2



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

SOUS SOL -1

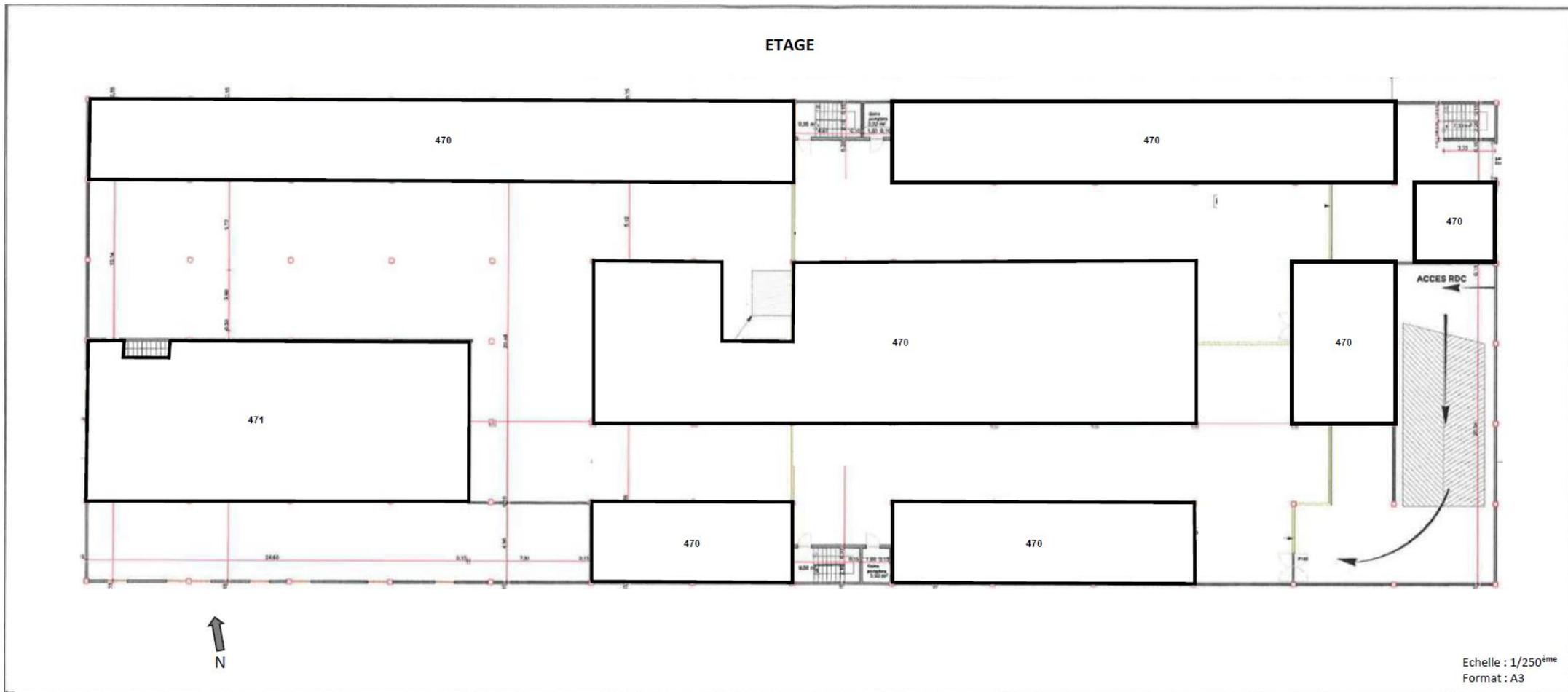


Echelle : 1/250<sup>ème</sup>  
Format : A3

REZ-DE-CHAUSSEE



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



# 3

## ETAT PARCELLAIRE

Le dossier doit comprendre la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

La parcelle à exproprier est une parcelle unique enregistrée sous le numéro BE 341 d'une superficie de 4.567 m<sup>2</sup>, sous le statut de la copropriété.

Références cadastrales	Nature	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse ou lieu-dit
BE 341	Terrain bâti	4.567 m <sup>2</sup>	4.567 m <sup>2</sup> ( <i>sous réserve des lots appartenant à la Commune</i> )	0 m <sup>2</sup>	18/20 rue Gérard de Nerval, CREIL (60100)

Numéro de lot aux états hypothécaires	Propriétaire		Adresse	Observations
	Nom	Date de naissance ou numéro d'identité		
6 8 à 11 238 à 239 468 471	Société Le PALMIER	509 185 617 R.C.S. COMPIEGNE	37 rue Gérard de Nerval, 60100 CREIL	
5 12 à 13 16 à 17 19 34 à 41 44 à 48 54 à 57 60 à 62	M. BOULTAM DIT BOULTAM EL HASSAN EL HASSAN	1968	97 rue Jean Jaurès, 60100 CREIL	

14 et 15	M. MUHAMMAD DIT MOHAMMAD MUNIR	1957	2 RUE PASTEUR 60180 NOGENT SUR OISE	
	MME MUMTAZ DIT MOHAMMAD BIBI	25/01/1970	2 RUE PASTEUR 60180 NOGENT SUR OISE	
18	M. EL YAMANI MUSTAPHA	1948	9 RUE GUY DE MAUPASSANT 60100 CREIL	
	MME YAMANI DIT EL YAMANI HLIMA	1958	9 RUE GUY DE MAUPASSANT 60100 CREIL	
20, 21	M. BENBYHY M'HIND	1954	31 RUE GERARD DE NERVAL 60100 CREIL	
22 et 23	M. EL HAZZAT MAHMOUD	1957	21 RUE GUY DE MAUPASSANT 60100 CREIL	L'état hypothécaire ne fait référence qu'à un propriétaire.

	MME ELHAZZAT LATIFA	1960		
232 et 233	M. EL HAOUD ABDELAZIZ	1952	11 PL DU HUIT MAI 1945 63390 SAINT-GERVAIS- D AUVERGNE	
24 à 31 33 470	Société DU PLATEAU DE CREIL	331 964 668 R.C.S. COMPIEGNE	18 RUE GERARD DE NERVAL 60100 CREIL	
331 et 332	M. EMEKLI HASAN HUSEYIN	29/08/1980	21 RUE GERARD DE NERVAL 60100 CREIL	
	MME DOGAN DIT EMEKLI MUNISE	01/03/1979	21 RUE GERARD DE NERVAL 60100 CREIL	
469	M. KAOU BENYOUNES	23/12/1944	37 RUE GERARD DE NERVAL 60100 CREIL	
	MME OUGOUTI SALIHA	25/12/1959	37 RUE GERARD DE NERVAL 60100 CREIL	
473 et 474	M. BOUDENNE DEHRI	20/04/1948	2 RUE DES ERAINES 60940 CINQUEUX	Ces lots sont issus de la suppression du lot 2 et de la création des lots 473 à 478.

475 477 et 478 pour 278/1041èmes des droits indivis	M. MUHAMMAD ASLAM DIT MUHAMMAD ASLAM	12/11/1978	29 RUE MARCEAU 60180 NOGENT SUR OISE	
	MME SUGHRAN DIT MUHAMMAD BIBI	1973	29 RUE MARCEAU 60180 NOGENT SUR OISE	
476 477 et 478 pour 483/1041èmes des droits indivis	M. MOHAMMAD AKMAL	1970	29 RUE MARCEAU 60180 NOGENT SUR OISE	
	MME AHMAD DIT MOHAMMAD SUGHRAN BIBI	24/03/1978	29 RUE MARCEAU 60180 NOGENT SUR OISE	
52 et 53	M. TOPRAK SINAN	13/03/1980	8 RUE LA FONTAINE 95470 FOSES	

	MME CEYLAN EYLEM DIT TOPRAK CEYLAN	13/02/1980	8 RUE LA FONTAINE 95470 FOSES	
58 et 59	MME LAHRACH AICHA	01/09/1974	10 RUE DES ANEMONES 60800 CREPY EN VALOIS	
4 7 42 à 43 49 à 51 181 à 231 234 à 237 240 à 310 472 479 à 482	COMMUNE DE CREIL			Ensemble de lots acquis par la Commune par acte de vente du 30 juin 2021, conclu avec l'Association Cultuelle et Culturelle des Musulmans du Plateau Rouher.  Le bien ne fait pas partie du champ de l'expropriation.
446 et 447	COMMUNE DE CREIL			Lots acquis par la Commune de CREIL à la suite de la vente avec Monsieur HAMOUDA SAHLOUL  Le bien ne fait pas partie du champ de l'expropriation.
311 à 330 333 à 445 448 à 467	COMMUNE DE CREIL			Lots acquis par la Commune de CREIL à la suite de la vente avec Madame MARCHANDISE et Monsieur MIKA  Le bien ne fait pas partie du champ de l'expropriation.

483, 484	Syndicat des copropriétaires du 18 rue Gérard de Nerval		SELARL AJASSOCIES, Maître Franck MICHEL et Maitre Nicolas DESHAYES, en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires  4, rue Gabriel PERI, 94000 CRETEIL	
----------	---	--	--	--