

## RAPPORT d'ENQUÊTE PUBLIQUE

Concernant :

**LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EN VUE DE L'ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION DES TERRAINS NECESSAIRES A LA CREATION D'UNE RESERVE FONCIERE DE L'ÎLOT DU SECTEUR PHOENIX A CREIL**



### CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

2<sup>ème</sup> partie



Hotel de Ville de CREIL

Le 6 janvier 2024,

Michel LEROY  
Commissaire-Enquêteur

**INTRODUCTION PREALABLE**

**Cette enquête publique traite, en deux parties distinctes, l'enquête relative à la déclaration d'utilité publique visant le projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaurès-Roset-Lebrun dit îlot « Phoenix » sur la commune de Creil.**

**La deuxième partie concerne la synthèse du rapport en vue d'apporter mes conclusions et présenter mon avis.**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**Sur prescription n° E23000078/80 du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 14 septembre 2023 en qualité de commissaire-enquêteur, j'ai été nommé pour réaliser l'enquête publique visant la déclaration d'utilité publique visant le projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaurès-Roset-Lebrun dit îlot « Phoenix » sur la commune de Creil.**

La mise en œuvre de l'enquête a été arrêtée à partir d'une réunion de rencontre le 27 septembre 2023 avec les services de la Préfecture et le 12 octobre avec le cabinet d'urbanisme de la Ville de Creil, le service chargé de l'Habitat insalubre et le cabinet Page 9, Maison de l'Habitat, chargés de la coordination pour la mise en œuvre de la DUP<sup>1</sup>. Un arrêté préfectoral du 7 novembre 2023, précisant les modalités de l'enquête publique, a été pris prévoyant une durée d'enquête de 22 jours consécutifs du lundi 25 novembre 2022 (16h30) au samedi 16 décembre 2022 (12h).

**Cette enquête publique concerne la commune de Creil** qui se situe au sud du département de l'Oise, en région Hauts-de-France. Elle s'inscrit dans la vallée de l'Oise, au nord de la région parisienne. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, elle appartient à un nouvel EPCI rassemblant 11 communes la « **Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise** »<sup>2</sup>. **La population compte 35 000 habitants**, concentrée principalement au **cœur de ville avec 12 000 habitants** dont les principales caractéristiques traduisent un contraste entre cœur de ville et la ville entière :

- **Une population en augmentation sur l'ensemble de la ville** (+1700 habitants entre 2006 et 2015),
- **Une part plus faible de familles en cœur de ville (56% des ménages) que dans la ville entière (65%)** et, que les ménages d'une seule personne (38%) sont proportionnellement plus nombreux que dans la ville entière (32%),
- **Une proportion de la population active occupée est sensiblement supérieure en cœur de ville à celle de la ville entière (59% contre 50%),**

**Creil occupe une place stratégique**, ancrée à l'ancienne Picardie et aux portes de l'Ile-de-France, traversée par l'Oise et se jette dans la Seine.

**La Ville de Creil est, aujourd'hui, au centre de nouveaux projets**, comme le projet **MAGEO** permettant à l'Oise d'être reliée à la Seine et rejoint le Canal-Seine-Nord-Europe, dont elle pourrait **tirer un nouveau dynamisme et devient un atout pour l'attractivité économique et industrielle du territoire creillois.**

<sup>1</sup> Déclaration d'Utilité Publique

<sup>2</sup> CACSO

**De plus, la gare de Creil constitue un nœud ferroviaire important:** Réseau Ferré de France prévoit la création **de la ligne Roissy-Picardie passant par Creil**, qui placera la ville à 20 minutes des gares et aéroports de Roissy-Charles de Gaulle, via des lignes TER et TGV. **Un projet Gare-Cœur d'Agglo** veut ainsi profiter de cette implantation pour apporter un nouveau dynamisme local.

A ces projets se joint celui de réaliser un « **Ec'eau port** » visant à réaliser un port d'escale pour les croisières touristiques et un embarcadère pour les bateaux de tourisme afin de participer au développement du tourisme fluvial de l'Oise, situé proche du centre-ville. **Par délibération du Conseil Municipal de Creil du 9 mars 2015, la Commune de Creil a décidé la création d'une Zone d'Aménagement. Sur un périmètre d'environ 6 ha, le projet** associe la réalisation d'un programme de construction mixte mêlant logements et commerces comprenant ainsi : **un port fluvial, élément essentiel de l'identité du nouveau quartier avec un programme de logements entre 340 et 416 environ**, auquel s'ajoutera **une résidence hôtelière ou pour de jeunes actifs ainsi que des commerces en RDC des bâtiments de logement** visant à compléter ceux du centre-ville.

**L'objet de cette DUP justifié par la Ville de Creil vise à permettre de :**

- Résorber **de l'habitat indigne et la lutte contre l'exploitation de la misère sociale** constituent la toute première priorité du volet Habitat du projet Cœur de Ville,
- Mettre **en cohérence cet îlot de construction avec le projet de rénovation urbaine engagé**, et compte-tenu de la situation centrale de l'emprise des immeubles concernés avec le centre-ville,
- Développer **une nouvelle dynamique commerciale dans ce secteur**.

Après le constat **d'une réelle impuissance administrative des services de la Ville**, face au vain souhait d'obtenir un réel partenariat volontaire des propriétaires, **les immeubles les plus vétustes**, en particulier ceux situés sur le quartier de la gare, et ce, malgré les aides offertes avec la politique locale incitative à la rénovation des logements, **la municipalité s'engage vers une procédure de protection foncière visant la constitution d'une réserve foncière par une DUP**, afin de pouvoir réaliser la réhabilitation de cet îlot d'immeubles diversement composés d'abris, de garages, de dépôts d'objets en tout genre, d'appartements insalubres et de commerces plutôt en situation de dérive.

**Considérant les textes officiels de référence, ont été respectés dans le cadre juridique de cette enquête publique, notamment :**

- Livre II Code de l'urbanisme les articles L221-1 à 3, L300-1, L321.1 et L324.1
- Livre III Code de l'urbanisme L. 101.3 : « aménagement foncier »
- Les articles R112-5 et 112-9, 112-12 et 112-16 du code de l'expropriation
- La circulaire n°2003-31 du 5 mai 2003 relative à la mise en œuvre et le financement des opérations de RHI irrémédiable – financement du logement social
- La Loi 83-630 du juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- Le Décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- La délibération du Conseil Municipal de CREIL en date du 6 octobre 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Creil et fixant les modalités de concertation avec la population
- La délibération du Conseil Municipal de CREIL en date du 27 mars 2023 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la DUP du projet de création d'une réserve foncière sur l'îlot Jaurès-Roset-Lebrun dit « îlot du secteur Phoenix » à CREIL
- La décision n°E18000078/80 du 14 septembre 2023 du Tribunal Administratif d'Amiens désignant le Commissaire-Enquêteur

**Le dossier comprend réglementairement toutes les pièces nécessaires à la démarche de l'enquête publique :**

- Les pièces administratives liées à l'enquête : désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif d'Amiens
- Les décisions, les actes administratifs concernant la DUP : la délibération du conseil municipal du 27 mars 2023, l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique du 7 novembre 2023

- Le rapport de présentation argumentaire du projet et la note argumentaire de synthèse dans le cadre de l'OPAH-RU du quartier de la Gare (mars 2023)
- L'avis des Services des Domaines établi le 19 janvier 2023

#### **S'agissant du déroulement de l'enquête publique,**

- **L'organisation** a prévu quatre permanences avec un dispositif de dématérialisation uniquement destiné à présenter le dossier d'enquête sans avoir la possibilité de déposer une observation
- **L'affichage en mairie et la publicité** dans deux journaux locaux (Le Courrier Picard et le Parisien) restent conformes aux dispositions règlementaires. Je n'ai constaté aucun évènement pouvant entacher l'accès au dossier numérique ou papier,
- **J'estime que les règles de consultation ont été conduites de façon satisfaisante.**

#### **Le déroulement des permanences :**

Le public a eu l'opportunité de me rencontrer, de présenter ses observations pendant les permanences. Seule la première permanence, initialement prévue, n'a pas été réalisée par défaut de ma présence suite à une impossibilité personnelle de me déplacer. Toutefois, compte-tenu d'une part de la mise à disposition du public du registre, qui pouvait être utilisé au cas où une personne souhaitait faire une observation, et compte-tenu qu'il y avait encore trois permanences prévues, il n'a pas été nécessaire de prolonger l'enquête.

- **Au cours des quatre permanences en mairie de Creil, 2 personnes se sont présentées** pour consulter le dossier et/ou s'entretenir avec le commissaire enquêteur. **Deux personnes ont déposé une observation** qui a été portée au registre d'enquête
- **Le site internet ouvert** dans le cadre de la dématérialisation **ne peut pas indiquer la fréquentation.** Il ne permet pas non plus de déposer des observations. Il faut le regretter.
- Sur un plan global, la fréquentation durant les permanences, traduit un **intérêt faible** du public au sujet de l'enquête : seuls deux propriétaires ont fait part de leurs observations. Il est possible de s'interroger sur les raisons qui ont conduit à ce taux très faible, compte-tenu que **certains propriétaires n'ont pas été contactés faute de mise à jour du registre foncier communal comme en témoigne une observation au registre d'enquête.**

Pendant la durée d'ouverture de l'enquête, aucun incident n'a été porté à ma connaissance.

#### **S'agissant de la DUP, l'intérêt public de la démarche est bien argumenté. Il s'appuie sur le constat suivant :**

- **Un habitat locatif indigne ou non décent, confirmant l'immobilisme des propriétaires sur le sujet, passé et présent,** (plus de deux années de sollicitations par les divers services de la mairie sans réponse)
- **Des logements vacants de longue durée,**
- **L'absence de grands logements,** qui obligent les familles à s'entasser dans de trop petits logements ou à quitter le quartier,
- **Logements peu réinvestis** intérieurement et extérieurement, en mono ou en copropriétés, qui trouvent néanmoins preneurs, face aux tensions du marché,
- **Un composite de véritables passoires thermiques, de copropriétés non immatriculées et/ou non gérées,** parfois à la dérive
- **Squats... et insalubrité constatée par moi-même**
- Auxquels s'ajoutent des problèmes **d'inondation récurrents des sous-sols** des immeubles, principalement du Quai d'Aval et de J. Jaurès avec des conséquences potentielles ou avérées sur la structure du bâti

**La politique foncière et urbaine de la Ville se doit de lutter contre ces dérives et accompagner la revalorisation du quartier, compte-tenu que la justification de la ville de Creil s'appuie sur la nécessité d'accélérer la procédure de réhabilitation de ce secteur, en passant par la procédure de DUP face au risque de compromettre les investissements publics menés dans le cadre de l'OPAH-RU et d'Action Cœur de Ville. La Ville a déjà préempté, sur DIA<sup>3</sup>, certains biens à l'intérieur de l'îlot : un lot commercial dans une copropriété non gérée et plusieurs lots de garages dont un lot commercial dans une copropriété non gérée et plusieurs lots de garages.**

**La réserve foncière se justifie par la nécessité d'établir une cohérence avec les projets périphériques à cet îlot, placée en centre-ville, et dont les fonctionnalités constitueront une ressource utile au**

<sup>3</sup> Déclaration d'Intention d'Aliéner ou demande d'acquisition d'un bien (en annexe)

**dynamisme de la rénovation urbaine qui prévoit d'accueillir du logement de qualité en centre-ville selon des règles qui restent encore à préciser**

**Considérant l'estimation financière de la DUP établie par les services des Domaines**, je constate, à partir des déclarations portées sur le registre d'enquête, que l'estimation devra être révisée, car **certains propriétaires n'ont pas été contactés en raison de l'absence de mise à jour par les services des hypothèques.**

**Parmi les observations déposées par le public**, sur les deux observations, **les remarques n'expriment pas d'avis défavorable.** Elles attendent une substitution de propriété avec un usage identique situé à proximité de la gare.

**Par ailleurs, l'urgence à acquérir pour la Ville s'explique :**

- **Par le besoin de sécurité dans le quartier**, mais également par **le nécessaire renouvellement des espaces au cœur d'un ilot urbain**, aujourd'hui sous occupé, doté de friches d'activité ou foncières, alors que **la Ville a besoin d'espaces pour se renouveler** sur elle-même et de logements de qualité.
- Par l'urgence de **donner un signal fort de la volonté de la Ville pour requalifier le quartier de la gare**, dans sa trame la plus ancienne et la plus dégradée, alors que les projets privés volontaristes sont peu nombreux et restent de qualité médiocre, visant une rentabilité immédiate et maximale.

**Par le risque de compromettre les investissements publics menée dans le cadre de l'OPAH-RU et d'Action Cœur de Ville**, ayant entamé de nombreuses démarches pour convaincre les propriétaires à participer à la rénovation engendrée par le PLU de ce secteur,

**En conclusion, je, soussigné, Michel LEROY, Commissaire Enquêteur Oise, atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur, et dans des conditions matérielles satisfaisantes.**

## AVIS du COMMISSAIRE – ENQUÊTEUR

**En m'appuyant sur :**

- L'analyse attentive du dossier d'enquête publique concernant la DUP en vue d'une réserve foncière,.
- Les entretiens que j'ai eus avant, pendant l'enquête, avec les services administratifs et les visiteurs,
- La consultation documentaire relative aux problématiques soulevées par une DUP,
- La visite des lieux concernés par l'enquête qui m'ont permis d'apprécier les tenants et aboutissants du projet de DUP qui m'ont convaincu de l'intérêt public dans le cadre de la DUP

**En ma qualité de commissaire-Enquêteur,**

Vu les textes législatifs et réglementaires, relatifs à l'enquête publique visés plus avant,  
Vu la demande de la Commune de Creil de réaliser une enquête publique en vue de la DUP en vue d'une réserve foncière,  
Vu la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens en date du,  
Vu l'arrêté préfectoral 63-2022 du 19 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique,  
Vu les pièces du dossier présenté pour être soumis à enquête publique,

Il n'a pas été constaté d'anomalie, carence ou défaillance grave quant à la publicité de l'enquête, à l'information du public, à son accès au dossier ou à la possibilité de formuler ses observations ou encore de s'entretenir avec le commissaire-enquêteur, bien qu'il ait été relevées des doléances sur les modalités de déroulement de la consultation, et que la municipalité a su y remédier très rapidement en raison du caractère exceptionnel lié à des motifs humains et techniques au démarrage de l'enquête.

Toute personne intéressée a pu prendre connaissance du dossier soumis à enquête, s'exprimer, communiquer directement ses observations et/ou les faire parvenir à la commission d'enquête par courrier ou en les reportant sur le site Internet dédié spécialement pour les recevoir.

**Compte tenu :**

- Du respect de la réglementation récente qui s'applique,
- Des éléments d'appréciations relevés dans le dossier,
- De l'avis reçus du service des domaines,
- De la participation du public, et des observations recueillies

**En estimant que :**

- **Le projet de DUP Îlot PHOENIX en vue d'une réserve foncière est justifié et répond aux critères d'intérêt public.**
- **Cette DUP apportera la sécurité utile à l'administration communale pour garantir l'environnement et le développement local, et participer à la dynamique communale de proximité de Creil.**

Après avoir effectué toutes les diligences qui me paraissent utiles et nécessaires,  
en ma qualité de Commissaire-Enquêteur, j'émet

**UN AVIS FAVORABLE****AVEC DEUX RECOMMANDATIONS :**

- 1. Mettre à jour le registre du cadastre au service des hypothèques pour effectuer une estimation et des négociations des biens avec leurs propriétaires réellement concernés par l'usage des biens, selon une liste actualisée par le service des Domaines.**
- 2. De ce fait, il est probable qu'un réajustement de l'estimation fournie en janvier 2023 devra être réviser en tenant compte des négociations à venir.**

Fait à Beauvais le 9 janvier 2024



*Michel LEROY*  
*Commissaire-Enquêteur Oise*

*Pour rappel,*

*Le présent rapport, ses annexes afférentes et nos conclusions motivées sont transmis par mes soins à Madame la Préfète avec le registre d'enquête et les pièces annexées.*

*Une copie de ces mêmes pièces est adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens.*

*Le présent rapport, avis et conclusions devront être consultables sur le site préfectoral et/ou communal pour une durée de douze mois.*