

PARÉDEV

SPL Paris Est Développement



Ville de Rosny/sous-Bois

Grand Paris
rand Est

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

PARCELLES R 24 ET R 40

Aménagement de la Zac Coteaux Beauclair

Préambule

La Société Publique Locale PAREDEV, en sa qualité d'aménageur de la ZAC Coteaux-Beauclair, poursuit les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Pour rappel, le Préfet de SEINE-SAINT-DENIS a déclaré l'utilité publique de l'opération par arrêté n°2018-1025 du 26 avril 2018 (Annexe A1).

De même, selon les termes d'un arrêté n°2018-2195 du 7 septembre 2018, le Préfet de SEINE-SAINT-DENIS a déclaré cessibles les biens immobiliers nécessaires à la réalisation de la tranche 1 de la première phase du projet (Annexe A2).

Enfin, selon les termes de deux arrêtés n°2020-1534 du 17 juillet 2020 - retiré par acte n°202-220 du 1^{er} octobre 2020 - et n°2020-2603 du 5 novembre 2020, le Préfet a déclaré cessibles les biens immobiliers nécessaires à la réalisation de la tranche 2 de la première phase du projet (Annexe A3).

Les parcelles cadastrées section R n°40 et section R n°24 n'ont pas pu être incluses dans cette enquête parcellaire, faute d'avoir pu identifier complètement les propriétaires.

Ceux-ci étant désormais connus, il sera recouru, pour ces parcelles, à une enquête parcellaire complémentaire simplifiée, sur le fondement de la délibération du Conseil territorial de l'établissement public territorial GRAND PARIS GRAND EST (Annexe A4).

Le présent dossier de cessibilité, qui concerne les parcelles cadastrées R 40 et R 24 est présentement soumis à enquête parcellaire complémentaire simplifiée.

ENQUETE PARCELLAIRE
COMPLEMENTAIRE

Parcelles R n° 40 et n°24
ZAC Coteaux Beauclair
Rosny-sous-Bois

SOMMAIRE DETAILLE

I- Notice explicative

- | | |
|---|-----|
| 1. Présentation du projet | p.5 |
| 2. Objet de l'enquête parcellaire complémentaire simplifiée et composition du dossier | p.8 |
| 3. Dispositions réglementaires applicables à la présente enquête parcellaire | p.9 |

II- Plan et état parcellaire

- | | |
|---------------------|------|
| 1. Plan parcellaire | p.13 |
| 2. Etat parcellaire | p.14 |

III- Annexes p.16

I.- NOTICE EXPLICATIVE

1.- Présentation du projet

La ZAC Coteaux-Beauclair

Dans le contexte métropolitain du Grand Paris et de la mise en œuvre du Grand Paris Express, notamment du prolongement de la ligne 11 du métro en 2022, la ZAC Coteaux-Beauclair a pour objet d'urbanisation le secteur Nord de la Commune de ROSNY-SOUS-BOIS en programmant l'implantation de logements, commerces, bureaux et espaces publics, conformément aux orientations du PLU.

Le programme de la ZAC porte plus précisément sur un programme immobilier mixte mêlant activités/tertiaire, logements et commerces projetés totalisant environ 105 200 m² de surface de plancher répartis tels quels :

- environ 90 500 m² de surface de plancher pour les logements (soit environ 1 300 logements dont 30% de logements sociaux au regard des dispositions du Traité de concession) ;
- environ 8100 m² de surface d'activités/commerces ;
- un groupe scolaire d'environ 600 m² de surface, prévu pour 21 classes environ répondant aux besoins de la ZAC et permettant de désengorger les écoles de la Boissière ;
- une crèche d'une quarantaine de berceaux.

Le projet d'aménagement de la ZAC, décrit dans le dossier de réalisation, est structuré en deux phases dont la première est elle-même divisée en 2 tranches distinctes :

Phase I - 1. Aménagement de la Tranche 1 de la Phase 1 (2017-2023)

La première tranche prévoit la construction d'environ 900/1000 logements dont la livraison sera étalée de 2021 à 2023.

2. Aménagement de la Tranche 2 de la Phase 1 (à partir de 2022)

A terme, la phase 1 comptera environ 1 300 logements dont environ 390 logements sociaux.

Phase II Aménagement de la Phase 2

La deuxième phase du projet d'aménagement de la ZAC Coteaux Beauclair concerne les espaces déjà urbanisés du site. Les actions vont porter sur la requalification de ces terrains pour accueillir de nouvelles fonctions mais sans projet déterminé à ce stade.



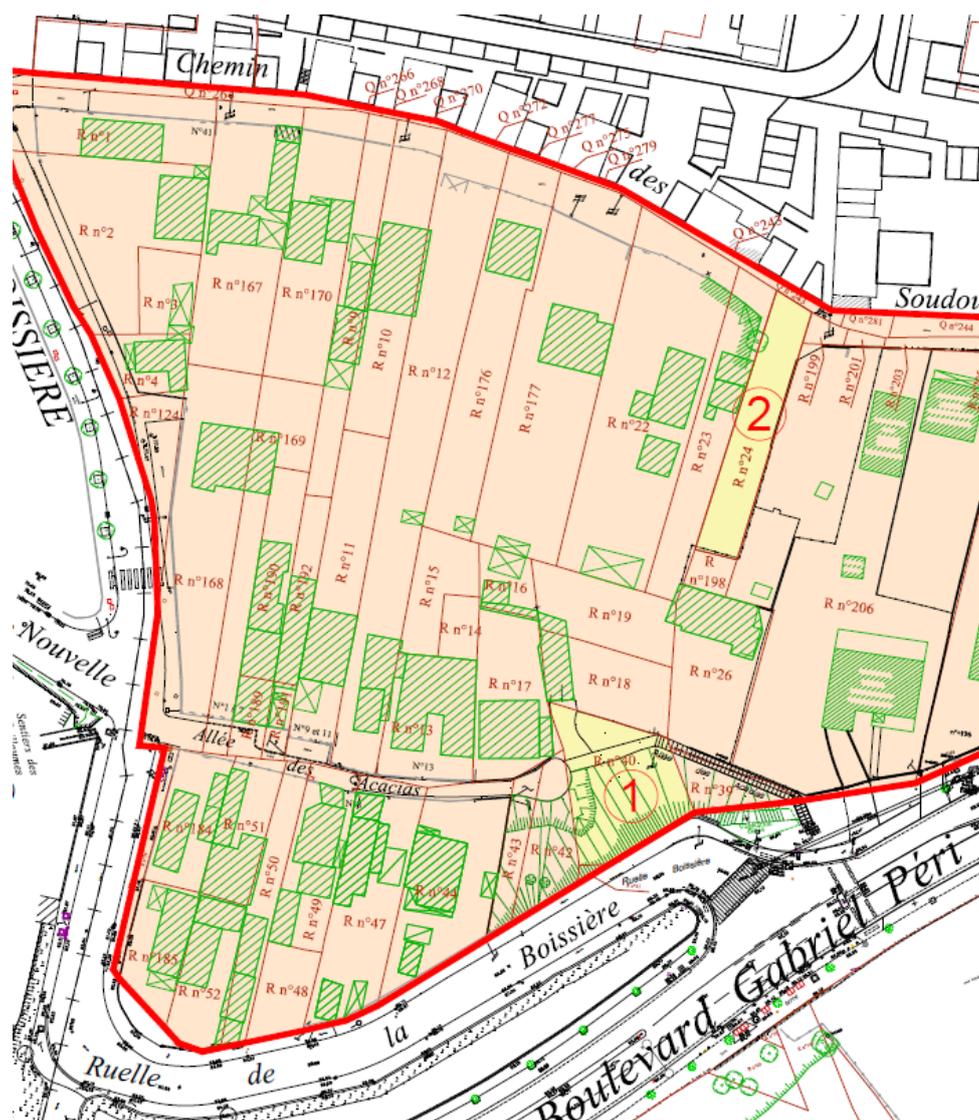
Plan du phasage de la ZAC Coteaux Beauclair

Source : dossier de DUP, notice, p. 25

Les biens nécessaires à la réalisation de la tranche 1 phase 1 ont déjà été déclarés cessibles, tout comme - en partie - les biens nécessaires à la réalisation de la tranche 2.

Toutefois, les parcelles cadastrées n° R 40 et R 24 ont été exclues de l'arrêté de cessibilité, faute d'avoir pu au stade des précédentes enquêtes identifier complètement les propriétaires.

Ces propriétaires étant désormais connus, ces deux font l'objet de la présente enquête parcellaire complémentaire.



Source : extrait plan parcellaire

Le rôle de l'aménageur

La zone d'aménagement concertée (ZAC) Coteaux-Beauclair à ROSNY-SOUS-BOIS (93) a été créée par délibération du Conseil Municipal de ROSNY-SOUS-BOIS le 17 décembre 2015. L'opération d'aménagement relève depuis le 1^{er} janvier 2018 de la compétence de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est (GPGE).

La réalisation de l'opération a été confiée à la société publique locale (SPL) ROSNY AMENAGEMENT, aujourd'hui PARIS EST DEVELOPPEMENT (PAREDEV), par délibération du 14 avril 2016 selon les termes d'un traité de concession d'aménagement signé le 19 mai 2016.

L'article 7-3 du traité de concession délègue notamment à la SPL PAREDEV la mission d'acquérir les biens par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans le cadre de sa mission générale d'aménageur de la ZAC.

2. - Objet de l'enquête parcellaire complémentaire simplifiée et composition du dossier

Objet

L'enquête parcellaire complémentaire simplifiée est destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (usufruit, servitudes, baux) et autres intéressés concernés et à déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération qui n'ont pas encore été déclarées cessibles par le Préfet.

Compte-tenu des arrêtés de cessibilité déjà intervenus et des acquisitions amiables déjà réalisés, la présente enquête parcellaire ne porte que sur la cessibilité des parcelles n° R 40 et R 24.

Conformément à l'article R. 131-12 du code de l'expropriation, et dès lors que les propriétaires des parcelles, objet du présent dossier, sont connus, l'enquête se déroulera selon la forme simplifiée.

Ainsi, l'expropriant sera dispensé du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5.

En revanche, un extrait du plan parcellaire sera joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 du même code et les personnes intéressées seront invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

Composition du dossier

Le dossier d'enquête parcellaire, préparé par la SPL PAREDEV, est composé :

- De la présente notice explicative
- D'un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments (à l'échelle 1/1000 - extrait de cadastre)
- D'un état parcellaire faisant apparaître la liste des propriétaires établie conformément aux exigences du code de l'expropriation (documents cadastraux, renseignements fonciers délivrés par la Direction départementale des finances publiques ou tout autre moyen).

3. - Dispositions réglementaires applicables à la présente enquête parcellaire

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique organise le régime de l'enquête publique parcellaire de la manière suivante.

Art. R.131-1

Le préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L. 123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.

Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R. 131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement.

Article R131-2

Lorsque l'enquête parcellaire est conduite concomitamment à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 111-2. Dans les autres cas, leur indemnisation est assurée dans les conditions prévues aux articles R. 134-18 à R. 134-21 du code des relations du public et de l'administration.

Article R131-3

I. - Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

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.

II. - Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés.

Article R131-4

I. - Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur

des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siégera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

II. - Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint des préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats.

Article R131-5

Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui.

Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14.

Article R131-6

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Article R131-7

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Article R131-8

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Article R131-9

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Article R131-10

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4.

Article R131-11

Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné individuellement et collectivement, dans les conditions prévues aux articles R. 131-5 et R. 131-6, aux propriétaires, qui sont tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R. 131-7.

Pendant un délai de huit jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie. Les propriétaires intéressés peuvent formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article R. 131-8.

A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4.

Article R131-12

Lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5.

Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

Article R131-13

Lorsque l'expropriation d'un droit réel immobilier a été requise sans qu'il soit nécessaire d'exproprier l'immeuble grevé, l'expropriant procède à la recherche du titulaire de ce droit à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière ou par tous autres moyens.

Il dresse le plan de la propriété grevée et, s'il y a lieu, de la propriété à laquelle ce droit profite. Ces pièces sont ensuite déposées à la mairie où sont situés les biens pour permettre l'ouverture de l'enquête dans les conditions prévues au présent titre.

Toutefois, dans les communes à cadastre rénové, il n'est pas dressé de plan et un extrait du plan cadastral délivré par le service du cadastre en tient lieu.

Article R131-14

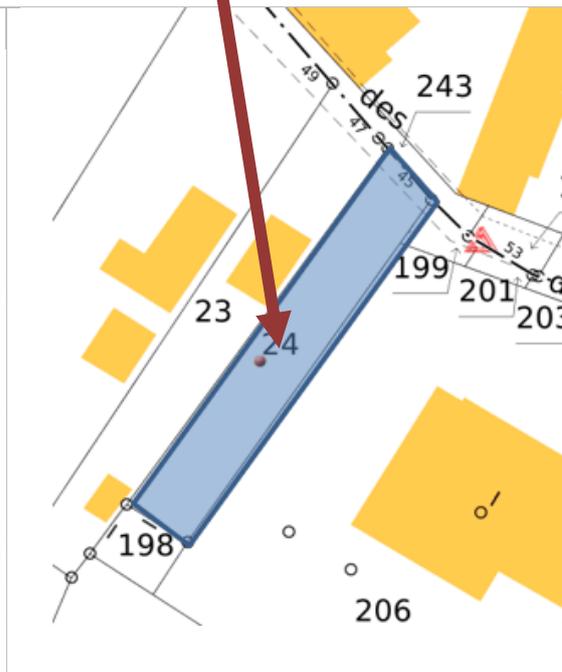
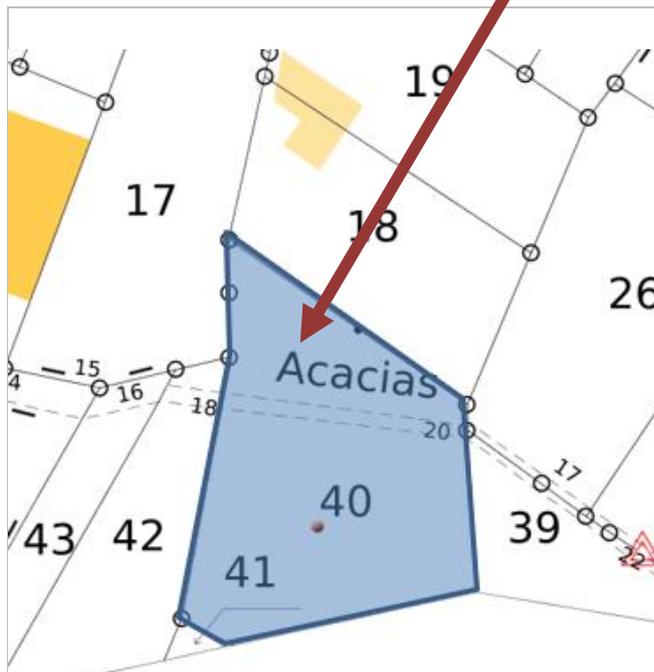
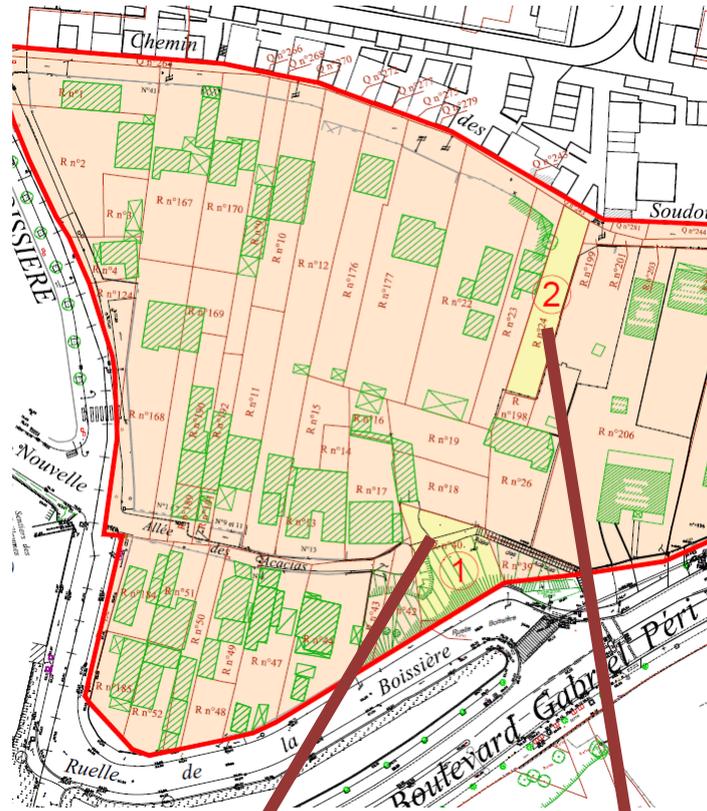
Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité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

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

II.- PLAN ET ETAT PARCELLAIRE

2.1.- PLAN PARCELLAIRE

Le plan parcellaire figure en annexe A5 - dont extrait ci-dessous :



2.2- ETAT PARCELLAIRE

Liste des propriétaires au 23 février 2021

PROPRIETE N°1											
PROPRIETAIRES											
Monsieur ESPAULARD Denis Paul Gaston Né le 20/09/1949 à NEUILLY SUR SEINE Demeurant 157, clos du Logis, 84660 MAUBEC											
Monsieur ESPAULARD André Hector Beaufils Né le 12/11/1950 à NOISY LE SEC Demeurant 5, grande rue, 04220 CORBIERES											
Monsieur ESPAULARD Sylvain François-Xavier Etienne Né le 29/11/1951 à NOISY LE SEC Demeurant Le Moulin du Magny, Rue Gaston Checq, 10340 LES RICEYS											
Madame ESPAULARD Béatrice Isabelle Elisabeth Née le 22/11/1952 à NOISY LE SEC Demeurant 2 bis, rue du Petit-Versailles, 21400 CHATILLON SUR SEINE											
Madame ESPAULARD Isabelle Nadine Angéline Née le 09/07/1980 à NOISY LE SEC Demeurant Le panoramic, 76 boulevard de la Mer, 66700 ARGELES SUR MER											
DESIGNATION Parcelle 20 allée des acacias											
Mode	Référence cadastrale					Num de plan	Emprise		Reste		Observations
	Section	N°	Nature	Lieu-dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface	
	R	40	Terrain		337	1	R	40		0	
ORIGINE DE PROPRIETE											
Aucun titre de propriété publié aux hypothèques. Demande d'application de l'article 82 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, par dérogation aux articles 5 et 6 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.											

PROPRIETE N°2											
PROPRIETAIRES											
<p>Madame JAUNATRE Joëlle Marie Marthe Née le 24 décembre 1965 à BONDY Demeurant Domaine Marsinval, 15 rue François de Malherbe, 78540 VERNOUILLET</p> <p>Madame ESPAULLARD Claudine Simone Née le 14 mai 1949 à ROMAINVILLE Demeurant Résidence de l'Adour, 8 avenue Adour – apt 201, 40130 CAPBRETON</p> <p>Madame ESPAULLARD Martine Eliane Née le 9 septembre 1955 à PARIS 10 Demeurant 12 rue des Polyanthas, 93110 ROSNY SOUS BOIS</p> <p>Monsieur ESPAULLARD Michel Narcisse Emile Né le 12 mars 1958 à PARIS 10 Demeurant chez Madame Martine ESPAULLARD, 12 rue des Polyanthas, 93110 ROSNY SOUS BOIS</p> <p>Monsieur NICOLAS Jean-Pierre Claude Né le 3 août 1946 à PARIS 14 Demeurant 10 impasse des orchidées, 17310 ST PIERRE D'OLERON</p>											
DESIGNATION Parcelle 45 chemin des soudoux											
Mode	Référence cadastrale					Num de plan	Emprise		Reste		Observations
	Section	N°	Nature	Lieu-dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface	
	R	24	Terrain		254	2	R	24		0	
ORIGINE DE PROPRIETE											
<p>Attestation établie le 29 juin 1972 par Me BOSSY, notaire à NOISY LE SEC (93) titrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Madame Eugénie NICOLAS, née à NOISY LE SEC le 30 novembre 1900, demeurant à NOISY LE SEC 10, rue Georges Clémenceau, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Narcisse Léon ESPAULLARD, décédée depuis le 16 avril 1986 ; ○ Madame Eliane NICOLAS, née à NOISY LE SEC le 25 juillet 1925, épouse de Monsieur Pierre JAUNATRE, demeurant ensemble à NISY LE SEC 59, boulevard Roger Salengro, décédée depuis le 16 août 2016 ; ○ Monsieur Jean-Pierre NICOLAS, né à PARIS 14^{ème} le 3 août 1946, demeurant à ASNIERES SUR SEINE 4, rue Emile Agier. <p>Publié le 08/09/1972 Vol 330 n° 21</p>											

III- ANNEXES

A1- Arrêté DUP

A2- Arrêté de cessibilité Phase 1 Tranche 1

A3- Arrêtés de cessibilité Phase 1 Tranche 2

**A4- Délibération autorisant le Président de l'EPT à recourir à une enquête
parcellaire complémentaire**

A5- Plan parcellaire