



***DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE***

***Commune de CLICHY-LA-GARENNE***

***ZAC DU BAC D'ASNIERES et VALITON-PETIT***

**ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE**

**(Articles R.131 et suivants du Code de l'Expropriation)**

**NOTICE EXPLICATIVE**

## Préambule

Pour mémoire, le projet de la ZAC Bac d'Asnières et Valiton-Petit est caractérisé par les éléments suivants :

- **L'enclavement**, provoqué par les discontinuités urbaines liées aux infrastructures ferroviaires et par les importantes friches résultant de la désindustrialisation (gazomètres, usines Fulmen, imprimerie Paul Dupont...), par le faible maillage viaire issu des anciennes emprises industrielles et par les ruptures de dénivelé que constituent les sites de remblais surélevés de six mètres (GDF, SIAAP, SNCF) ;
- **L'état de dégradation du bâti ancien**, essentiellement composé d'habitat ouvrier : hôtels meublés, petits logements de qualité médiocre... De nombreux bâtiments sont frappés d'arrêtés de péril ou d'insalubrité et font l'objet d'interventions publiques variées ;
- **La population fortement paupérisée** des habitants du tissu ancien très dégradé ;
- **Le tissu économique sur le déclin** principalement composé d'activités artisanales centrées autour de la réparation automobile. La plupart des artisans et commerçants exercent dans des locaux inadaptés aux normes actuelles et aux besoins actuels et ces activités périssent progressivement ;
- **Sa localisation exceptionnelle**, en bord de Seine et à moins de deux kilomètres de Paris ;

L'objectif général du projet est de mettre en place un véritable projet urbain, social et économique qui permette de modifier durablement ces quartiers et de créer les conditions d'une attractivité nouvelle. Cela se traduit par la mise en place d'opérations et des dispositifs visant à :

- **Repositionner les quartiers dans la ville** en leur redonnant une attractivité résidentielle et en termes d'offres de services : équipements, services sociaux, culturels et sportifs ;
- **Améliorer le cadre de vie de ses habitants** ;
- Répondre aux enjeux de **rééquilibrage social du secteur** en évitant sa marginalisation et sa stigmatisation ;
- **Favoriser le tissu économique** en créant les conditions de son maintien et de son redéploiement tout en structurant et renforçant les activités artisanales et commerciales ;
- Promouvoir les actions d'accompagnement et de développement social : structuration de l'offre en services sociaux à travers la **réalisation d'un équipement socioculturel ambitieux**, choix programmatiques favorisant la mixité sociale dans le secteur résidentiel.

Par arrêté DRE/BELP n°2013-187 du 15 novembre 2013, **Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a déclaré d'utilité publique** au profit de la commune, le projet d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers du Bac d'Asnières et Valiton-Petit à CLICHY-LA-GARENNE.

Par arrêté DRE/BELP n°2016-167 du 28 Septembre 2016, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a modifié l'article 1 arrêté DRE/BELP n°2013-187 du 15 novembre 2013 portant déclaration d'utilité publique au profit de la commune, du projet d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers du Bac d'Asnières et Valiton-Petit à CLICHY-LA-GARENNE : « **Est déclaré d'utilité publique au profit de la S.A.E.M. CITALLIOS, le projet d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers du Bac d'Asnières et Valiton-Petit à CLICHY-LA-GARENNE.** Un plan périmétral est annexé au présent arrêté. »

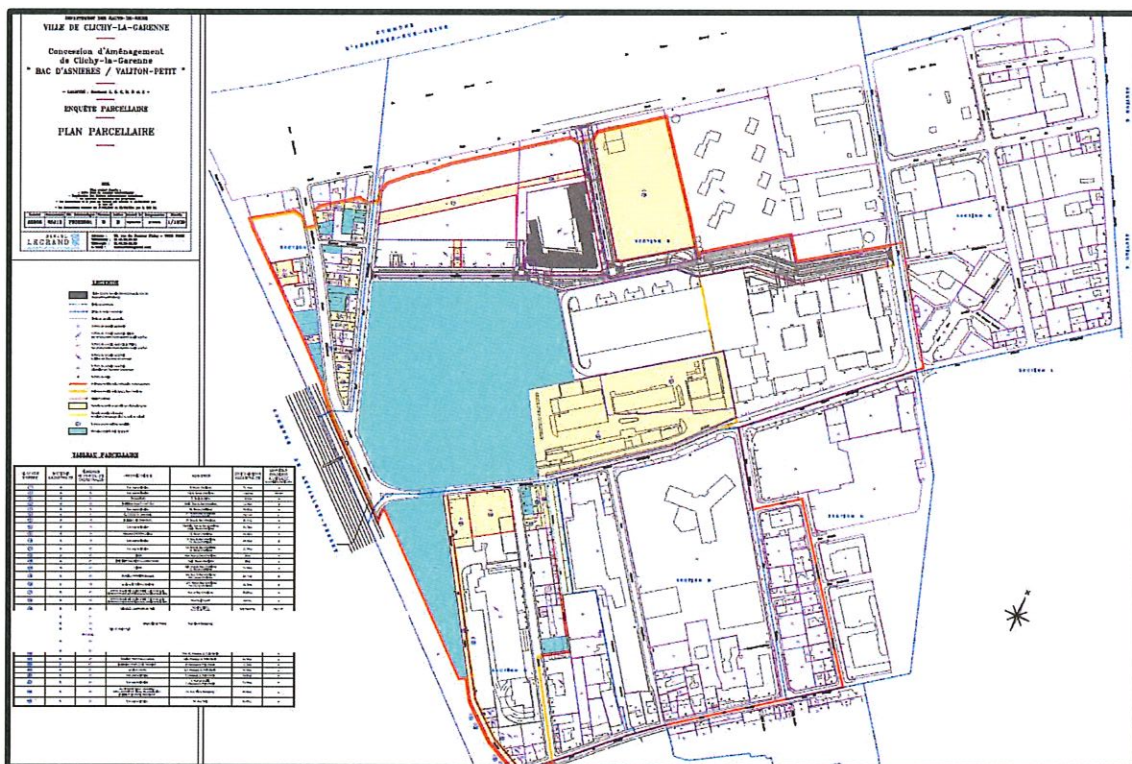
Etant précisé qu'aux termes d'un arrêté préfectoral DCPAT n°2018/161 en date du 13 novembre 2018, les effets de la déclaration d'utilité publique ont été prorogés.

Aux termes d'un arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP en date du 9 février 2018, Monsieur le Préfet a déclaré cessible au profit de CITALLIOS la majorité des parcelles figurant dans l'état parcellaire soumises à enquête publique en date du 1er octobre 2012 et 16 novembre 2012.

Suivant ordonnance rendue par le Juge de l'Expropriation du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (Hauts de Seine) en date du 12 novembre 2018, l'expropriation n'a pu être prononcée pour certaines emprises ou lots. **Ces derniers et dernières, objets de la présente enquête ont été exclus du champ d'application de l'ordonnance** au regard de manquement dans l'établissement de l'état parcellaire (successions en attente, absence de syndic, méconnaissance de contrats matrimoniaux, défaut de notification).

La maîtrise totale de l'emprise foncière du projet implique nécessairement de recourir à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, en parallèle de la poursuite des démarches amiables.

Aussi, pour mener à bien sa mission d'intérêt général, CITALLIOS a fait nommer des administrateurs et a repris les états matrimoniaux.



## **Objet de l'enquête parcellaire et composition du dossier**

### **1. OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE**

La présente enquête parcellaire vient compléter la première ordonnance d'expropriation.

Elle est destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux services de la publicité foncière) directement concernés par ces acquisitions, en application de l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle leur permettra de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir pour chacune des parcelles les concernant. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les registres déposés en Mairie prévus à cet effet ou à les adresser par écrit soit au maire qui les joindra au registre, soit à l'attention du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête au siège de l'enquête.

### **2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

Conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- **La présente notice explicative**
- **Les plans parcellaires réguliers des terrains et bâtiments**
- **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.

#### **2.1 Le plan parcellaire**

Dans le présent dossier, ces plans sont à l'échelle **1/1000<sup>ème</sup>**.

**Ces plans montrent les emprises des parcelles cadastrales concernées.**

Le dossier est constitué de plans parcellaires, à l'échelle du 1/1000<sup>ème</sup> sur lesquels les emprises restantes visées par le projet sont repérées ; et d'un état parcellaire qui recense l'ensemble des propriétaires concernés.

## 2.2. La liste des propriétaires

Cette liste des propriétaires, telle qu'exigée par l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prend la forme de ce que nous qualifions d'« Etat parcellaire».

Ces états parcellaires ont pour objet de répertorier les éléments du cadastre, l'identité des propriétaires réels, les surfaces des terrains, celles de l'emprise et la surface restant des parcelles concernées

Cet état parcellaire, établi par propriétaire, regroupe les informations ci-dessous :

Colonne 1	N° d'ordre de la parcelle sur le plan parcellaire
Colonnes 2 et 3	Adresse et référence cadastrale de la parcelle (lettre de section et n° de parcelle)
Colonne 4	Surface (adresse de la parcelle)
Colonne 5	Nature de la parcelle (sol, et construction)
Colonne 6	Propriétaire inscrit au cadastre
Colonne 7	Propriétaire actuel ou présumé inscrit à la conservation des hypothèques
Colonne 8	Emprise (totale ou partielle + surface d'emprise + référence cadastrale)
Colonne 9	Surface et référence cadastrale hors emprise

## 3. **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA PRESENTE ENQUETE PARCELLAIRE**

### 3.1 Organisation de l'enquête parcellaire

L'attention des propriétaires est attirée sur les dispositions de l'article L 311-1 et suivants du Code de l'expropriation qui disposent :

« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. »

« Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »

« Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité. »

### 3.2 Obtention de l'arrête d'ouverture d'enquête

Le préfet prend un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire. Cet arrêté précise les modalités du déroulement de ladite enquête : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur, etc...

**Article R.131-4 C.Expr.:**

*« I. - Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête, et détermine la date à laquelle celle-ci 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 siège le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit 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 R.131-5 C.Expr.:** *« 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. »*

**3.3 Déroulement de l'enquête parcellaire**

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire est notifié par courrier recommandé avec accusé réception, aux propriétaires et ayant-droits concernés par l'opération (cf. article R.131-6 du Code de l'Expropriation).

**Article R.131-6 du Code de l'Expropriation :** *« 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 en application de 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 preneurs à bail rural ».*

**Article R.131-7 du Code de l'Expropriation :** *« 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 modifié, 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 R.131-8 du Code de l'Expropriation :** « *Pendant le délai 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 écrit au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête* ».

Un questionnaire est joint à la notification, que les propriétaires doivent renvoyer après l'avoir complété de leur identité précise, coordonnées, qualité d'ayant-droit et avoir précisé la présence de leur(s) éventuel(s) locataire(s).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dossiers et consignera ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.

Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au Commissaire enquêteur (ou à la Commission d'enquête). Elles seront annexées aux registres d'enquêtes.

En outre, le Commissaire enquêteur recevra le public et recueillera ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé, en précisant si celui-ci est favorable ou défavorable à l'opération.

Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, au Préfet du département des Hauts-de-Seine.

## **CONCLUSION**

Au vu de l'ensemble des éléments qui ont été exposés ci-avant, CITALLIOS, conformément aux dispositions de *l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, a l'honneur de demander à Monsieur le Préfet du Département des Hauts-de-Seine, qu'il prenne un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire, dans le cadre du projet de l'opération d'aménagement de la ZAC du Bac d'Asnières.