



Rénovation Urbaine du Village

5.1

Dossier d'enquête parcellaire

NOTICE EXPLICATIVE

grandparis
aménagement

ville de Villiers-le-bel

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE.....	1
1.1.	Contexte historique.....	1
1.2.	Contexte réglementaire	1
2.	OBJECTIFS ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	2
2.1.	Objectifs de l'enquête parcellaire	2
2.2.	Déroulement de l'enquête parcellaire	2
3.	LES PARCELLES CONCERNEES PAR L'ENQUETE PARCELLAIRE	3
3.1.	Le plan parcellaire	3
3.2.	L'état parcellaire.....	3
3.2.	Projets de division	4
4.	DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION	4
5.	AU DELA DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	5

1. CONTEXTE

1.1. Contexte historique

Le présent dossier a pour objet le projet d'aménagement de la ZAC du Village à Villiers-le-Bel (Val d'Oise).

Conformément aux dispositions de l'article L311-1 du code de l'urbanisme, en sa qualité d'établissement public y ayant vocation, Grand Paris Aménagement, est à l'initiative de la création de la ZAC du Village localisée sur la commune de Villiers-Le-Bel.

Par délibération en date du 30 novembre 2016, Grand Paris Aménagement a été autorisé, par son conseil d'administration, à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement sur le centre ancien de Villiers-le-Bel aux fins de lui donner une nouvelle attractivité, de lutter contre l'habitat indigne et de mener la concertation préalable à la création de la ZAC

Grand Paris Aménagement est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial régit par les articles L. 321-29 à L. 321-36 du code de l'urbanisme qui réalise, pour son propre compte ou pour le compte des collectivités locales, toutes interventions foncières et toutes actions ou opérations d'aménagement.

Pour la mise en œuvre du projet d'aménagement, Grand Paris Aménagement souhaite engager une procédure d'expropriation et sollicite le bénéfice de la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition et l'aménagement des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC du Village de Villiers-le-Bel.

La présente notice explicative vise à présenter la procédure d'enquête parcellaire nécessaire à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à acquérir.

1.2. Contexte réglementaire

Le présent dossier est établi conformément aux articles L.131-1 et suivants et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles.

2. OBJECTIFS ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

2.1. Objectifs de l'enquête parcellaire

Le présent dossier porte sur l'enquête parcellaire en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains concernés, puis de l'ordonnance d'expropriation.

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

L'enquête parcellaire a pour but de définir avec précision les immeubles à acquérir par l'autorité expropriante. Elle s'adresse donc plus spécialement aux propriétaires et doit leur permettre de signaler les erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limites de propriétés, indications cadastrales, désignation des propriétaires ou locataires, évaluation des surfaces, etc.).

Les propriétaires peuvent ainsi s'assurer de l'exactitude des informations qui sont à la disposition de l'administration.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

2.2. Déroulement de l'enquête parcellaire

En l'espèce, l'enquête parcellaire est menée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel. Elle se déroule donc sous la forme d'une enquête « conjointe ».

L'enquête parcellaire est réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, 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 joindra au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la **procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite**. Les propriétaires ne peuvent, en conséquence, exiger de présenter oralement leurs observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé 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 et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier au Préfet. **Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.**

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

3. LES PARCELLES CONCERNEES PAR L'ENQUETE PARCELLAIRE

La présente enquête concerne les parcelles comprises dans le projet d'aménagement devant l'objet d'une maîtrise foncière par Grand Paris Aménagement, et dont la liste des biens figure dans la pièce 5.3 (état parcellaire) du dossier soumis à enquête.

3.1. Le plan parcellaire

Le plan parcellaire fait apparaître les références cadastrales des parcelles. La numérotation provisoire des emprises concernées figure à la fois sur plans et dans les états parcellaires. Chaque emprise concernée a été identifiée par un numéro spécifique qui permet de facilement faire le lien entre le plan et l'état parcellaire.

3.2. L'état parcellaire

L'état parcellaire liste les emprises à acquérir et leurs propriétaires. Les propriétaires sont classés par numéro de propriété. Des numéros sont attribués pour chaque propriétaire et sont reportés sur le plan. L'état parcellaire détaille les emprises à acquérir :

- Les parcelles concernées comportant la section et le numéro cadastraux, le lieu-dit, la nature, la contenance des parcelles ;
- Les propriétaires présumés et réels, ou tout autre ayant-droit identifié ;
- La surface à acquéreur et son numéro d'emprise.

3.2. Projets de division

Les Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastral (DMPC) précisent les modifications à apporter au parcellaire cadastral. Pour chaque parcelle, le dossier comprendra :

- Un procès-verbal de délimitation de la modification du parcellaire cadastral : il présente les changements constatés, l'attribution de nouveaux numéros de plan et de calcul des contenances.
- L'extrait du plan cadastral faisant l'objet de la modification du parcellaire cadastrale.

Les Etats Descriptifs de Division de copropriétés (EDD) détaillent les lots constituant la copropriété, leur description ainsi que la répartition des tantièmes en perspective des répartitions des charges de copropriété.

Pour chaque copropriété concernée par une modification, le dossier comprendra :

- L'état descriptif de division modificatif indiquant les modifications apportées à la copropriété. Lorsque la modification consiste en une subdivision de lot, l'acte modificatif attribue un numéro nouveau à chacune des parties du lot subdivisé, lesquelles forment autant de lots distincts,
- Les plans détaillant les modifications de lots.

Les Etats descriptifs de Division en Volumes (EDDV) permettent de diviser horizontalement et verticalement une propriété en trois dimensions, dans le but d'isoler les éléments à différents niveaux, au-dessus comme en-dessous du sol naturel, lorsqu'ils sont imbriqués et superposés dans un ensemble immobilier. Pour chaque EDDV concerné par une modification, le dossier comprendra :

- L'état descriptif modificatif permettant d'individualiser les volumes, de définir leur composition et destination, et d'indiquer les servitudes auxquelles ils sont assujettis,
- Les plans et coupes des volumes constituant l'EDDV, précisant les modifications de volumétrie.

Les DMPC, EDD et EDDV sont transmis aux propriétaires concernés dans le cadre de l'organisation de l'enquête publique.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Les occupants, à condition d'être régulièrement titrés et de bonne foi, peuvent s'ils en font la demande, se voir proposer des offres de relogements correspondantes à leur situation familiale et à leurs ressources, dans la même commune ou dans une commune limitrophe.

Dans le cadre de cette procédure, il sera fait au moins deux offres de relogement à tous les occupants (titrés et de bonne foi), de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte (article L.314-2 du code de l'urbanisme).

Pour certaines des situations les plus complexes, des accompagnements sociaux seront déclenchés. Ces accompagnements s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre d'une démarche de relogement. Ils permettent la prise en charge personnalisée de ménages présentant une situation fragile et complexe (personnes âgées dépendantes, personnes dont l'état de santé est dégradé, situation de suroccupation, endettement, procédures contentieuses en cours...).

La réalisation des enquêtes sociales sur les deux phases va permettre d'avoir une vision plus complète des problématiques sociales rencontrées sur site. Il s'agissait ainsi de :

- Recueillir les caractéristiques socio-économiques relatives aux habitants du quartier
- Recenser les souhaits et les attentes des ménages en termes de relogement.
- Identifier d'éventuels freins au relogement et des situations sociales fragiles nécessitant l'engagement d'une démarche spécifique d'accompagnement social.

En permettant le départ de résidents du quartier, vivant dans des conditions parfois dégradées, et leur relogement, le cas échéant, le projet intègre donc une forte dimension de lutte contre l'habitat indigne.

Les propriétés de l'EPFIF sont gérées par la ville et seront libérées avant la cession à Grand Paris Aménagement. Grand Paris Aménagement ne remettra pas en location ces biens. Concernant les biens propres de la ville, la commune gère les locataires d'habitation ou d'activité et fera son affaire de la libération des locaux avant cession à Grand Paris Aménagement.

En août 2020, à la connaissance de Grand Paris Aménagement, sont recensés au minimum 5 locataires d'habitation, hors biens communaux.

Les locataires des copropriétés pour lesquels le bâti n'est pas impacté par le projet ne sont pas comptabilisés.

Dans la limite des disponibilités offertes sur le territoire de la commune de Villiers-le-Bel, les commerçants et artisans régulièrement inscrits, bénéficieront, s'ils le désirent, d'un droit de priorité pour l'accès aux locaux à proximité de l'opération destinés à permettre leur réinstallation.

En août 2020, étaient recensés au minimum 1 locataire commercial (Boucherie) et 22 locataires de boxes de stationnement.

La ville de Villiers-le-Bel et Grand Paris Aménagement uniront leurs efforts pour rechercher, pour chacun des cas, la solution qui permettra aux personnes concernées de vivre le mieux possible leur réinstallation.

5. AU DELA DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par Grand Paris Aménagement qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité.



CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE :

Le dossier comprend, outre la présente notice :

- un plan parcellaire (pièce 5.2)
- un état parcellaire (pièce 5.3)