

Ville de



Ville de Gonesse

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Opération : réalisation d'un lotissement d'habitat individuel groupé de 20 lots à bâtir et d'espaces publics aménagés sur des délaissés fonciers appartenant à une indivision forcée dénommée « ASL de l'ensemble Immobilier Première Vallée II », cadastrés AD N° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888 et sis avenue Maurice Meyer et avenue des Jasmins

Table des matières

Chapitre 1. Mentions générales.....	2
1. Objet du dossier	2
2. Mention des textes juridiques qui régissent l'enquête	2
2.1. code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	2
2.2. Code de l'environnement.....	2
3. Composition du dossier d'enquête parcellaire.....	2
Chapitre 2. Délibération portant initiation de la procédure	4
Chapitre 3. Plan parcellaire	6
Chapitre 4. Etat parcellaire	8
1. Précisions préalables sur la nature des droits indivis restant à acquérir pour obtenir la pleine propriété des parcelles AD n° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888	8
2. Acquisitions réalisées	8
3. Etat parcellaire.....	9
3.1. Pavillons - droits indivis dans les parcelles AD n° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888.....	9
3.2. Lots issus de deux copropriétés	13

Chapitre 1. MENTIONS GENERALES

1. OBJET DU DOSSIER

Le projet objet du présent dossier consiste en la création d'un lotissement de 20 lots à bâtir destinés à l'accueil de maisons individuelles.

L'enquête parcellaire a pour but, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'autre part, de permettre l'identification des propriétaires et des ayants droits pour chaque parcelle comprise dans l'emprise du projet.

2. MENTION DES TEXTES JURIDIQUES QUI REGISSENT L'ENQUETE

L'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire sont effectuées dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2.1. CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

- Partie législative – Titre II : Déclaration de l'utilité publique Chapitre premier : Dispositions générales notamment les articles L. 121-1 à L. 121-5 et L. 122-5 ainsi que les articles L. 132-1 et suivants ;
- Partie réglementaire – Titre II : Déclaration de l'utilité publique Chapitre premier : Dispositions générales notamment les articles R. 121-1 et R. 121-2, les articles R. 132-1 et suivants ;
- Partie réglementaire – Titre III : Identification des propriétaires et détermination des parcelles Chapitre 1er : Enquête parcellaire, notamment les articles R. 131-1 et suivants.

2.2. CODE DE L'ENVIRONNEMENT

- Parties législative et réglementaire Livre premier : Dispositions communes - Titre premier : Principes généraux Titre II Information et participation des citoyens
 - Chapitre II – Evaluations environnementales Section 1 – Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement articles L. 122-1 à L. 122-3-4 et R. 122-1 à R. 122-16 ;
 - Chapitre III – Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement Section 1 – Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-24.

3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Le contenu du dossier est précisé par l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« 1. – 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. »*

Le Conseil d'Etat a déjà jugé que l'enquête parcellaire ne pouvait être ouverte s'il ne ressortait pas de la délibération du conseil municipal que celui-ci demande expressément de le faire. Il convient donc d'ajouter cette dernière au dossier d'enquête.

Chapitre 2. DELIBERATION

INITIATION DE LA PROCEDURE

PORTANT

SEANCE DU 29 MARS 2021
Direction de l'Aménagement Urbain
Secteur Urbanisme

Délibération N°20/2021

OBJET : Réalisation d'un lotissement à l'angle des avenues Kerdavid et des Jasmins, demande d'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire.

RAPPORTEUR : Monsieur CAURO

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

Vu la délibération n°149 du 16 octobre 2017 portant acquisition auprès de l'Association Syndicale Libre CLAIRE VALLEE d'une unité foncière en vue de la réalisation d'un projet de lotissement communal,

Vu la délibération n°180 du 5 octobre 2020 portant acquisitions complémentaires des droits accessoires attachés à 23 pavillons d'habitation au sein de l'Association Syndicale Libre (ASL) CLAIRE VALLEE en vue de la réalisation d'un lotissement communal,

Vu l'avis favorable de la Commission de l'Aménagement Urbain et de la Transition Ecologique en date du 16 mars 2021,

Vu le rapport de présentation afférant à la présente délibération dont la publicité, s'agissant de la ville de Gonesse, fait l'objet d'une diffusion sur son site internet,

Considérant que la volonté de la Ville d'acquérir par voie amiable l'ensemble des droits accessoires nécessaires à la réalisation d'un projet de lotissement communal dit « des Jasmins » s'est heurtée à des difficultés inhérentes au statut d'indivision forcée des terrains gérés par l'ASL CLAIRE VALLEE,

Considérant qu'il convient pour sécuriser l'opération de prévoir le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique,

Considérant que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée ; intitulée : Rapport de présentation, a été adressé aux membres du Conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ENTENDU l'exposé du Rapporteur,

APRES EN AVOIR DELIBERÉ A L'UNANIMITÉ

APPROUVE le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation du projet de lotissement dit « des Jasmins », comprenant environ 20 terrains à bâtir, une aire de jeu, un terrain de pétanque et un espace de stationnement public,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant légal à **SOLLICITER** auprès du Préfet du Département du Val d'Oise :

- l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'un lotissement dit « des Jasmins », comprenant environ 20 terrains destinés à l'habitat individuel groupé, une aire de jeux, un terrain de pétanque et du stationnement public,
- au terme des enquêtes précitées, un arrêté déclarant d'utilité publique, au profit de la ville de Gonesse, le projet de réalisation du lotissement dit « des Jasmins » et déclarant cessibles, immédiatement, les parcelles cadastrées AD n° 885 (ex AD n° 2), 175, 865, 866, 867, 868, 869, 872, 886 (ex AD n° 874), et 888 dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation dudit projet,

RAPPELLE que Monsieur le Maire ou son représentant légal ont déjà été autorisés à signer pour le compte et au nom de la ville de Gonesse les actes amiables susceptibles d'intervenir au cours de la procédure,

DIT qu'ampliation de la présente délibération sera transmise au Préfet du Val d'Oise et à la Trésorerie de Gonesse.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

Le Maire



Jean-Pierre BLAZY

Le Maire soussigné, ATTESTE
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le : - 7 AVR. 2021

Publié, le : - 8 AVR. 2021

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services

Corine TAILLER

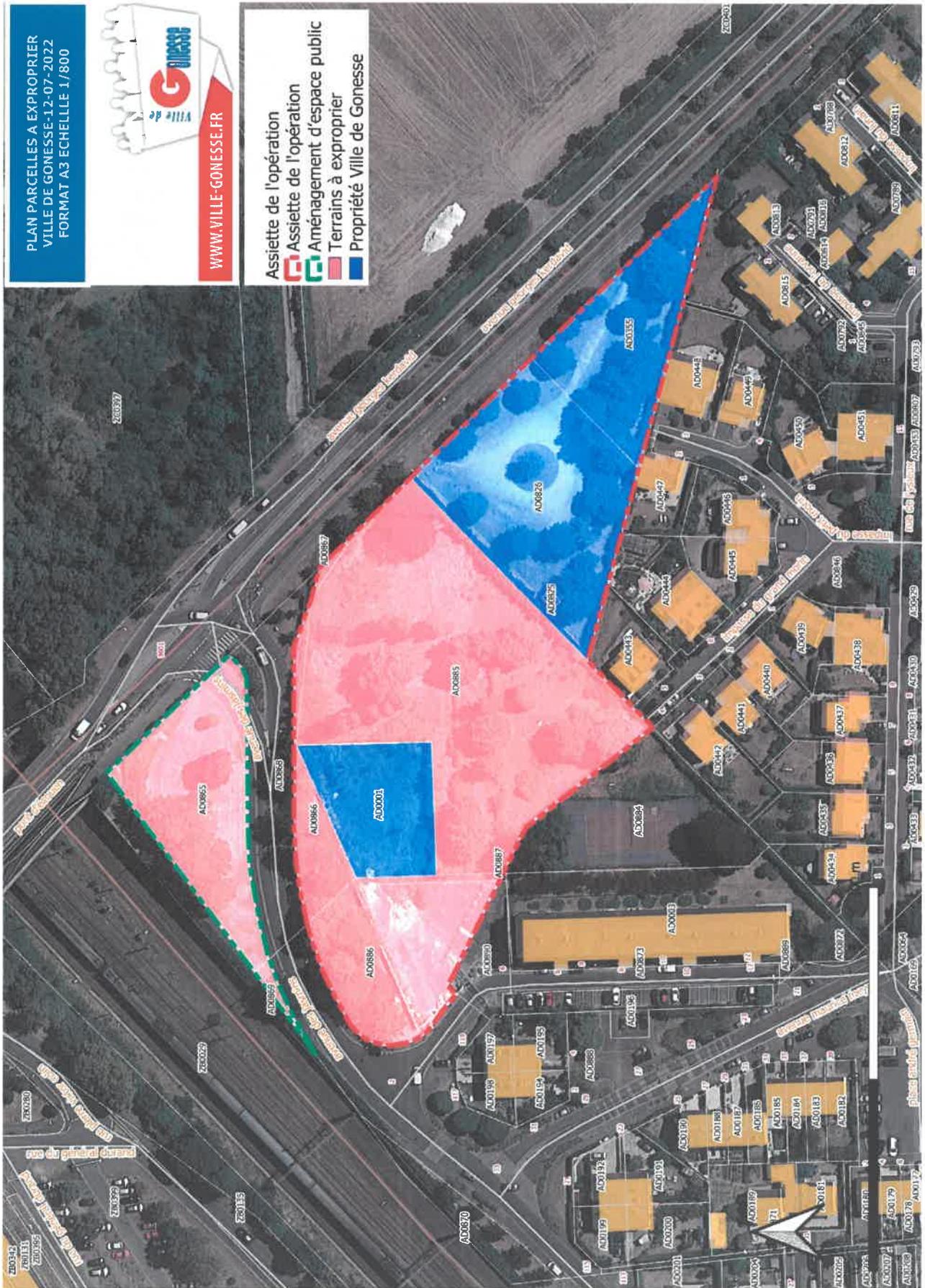
Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

PLAN PARCELLES A EXPROPRIER
VILLE DE GONESSE-12-07-2022
FORMAT A3 ECHELLE 1/800



WWW.VILLE-GONESSE.FR

Assiette de l'opération
Assiette de l'opération
Aménagement d'espace public
Terrains à exproprier
Propriété Ville de Gonesse



Chapitre 4. ETAT PARCELLAIRE

1. PRECISIONS PREALABLES SUR LA NATURE DES DROITS INDIVIS RESTANT A ACQUERIR POUR OBTENIR LA PLEINE PROPRIETE DES PARCELLES AD N° 865, 866, 867, 869, 885, 886 ET 888

- Deux ensembles appartement/cave/parking :
 - o AD 3 – lots 9 et 45, AD 196 – lot 78, 1 272/45 671èmes et 43/1 376èmes
 - o AD 3 – lots 32 et 64, AD 196 – lot 65, 1 574/45 671èmes et 43/1 376èmes

- Trois pavillons :
 - o AD 174 – lot 205, pavillon sis 9 place André Germain, 1 871/100 000èmes
 - o AD 180 – lot 210, pavillon sis 2 place André Germain, 1 896/100 000èmes
 - o AD 183 – lot 214, pavillon sis 37 rue Maurice Meyer, 1 866/100 000èmes

Référence cadastrale	Superficie	Propriétaires	Nature
AD 865	0 ha 16 a 19 ca	Indivision dont commune de Gonesse pour 90 310 /100 000èmes et propriétaires privés pour 9 690/100 000èmes	Espace vert
AD 866	0 ha 04 a 34 ca		Espace vert
AD 867	0 ha 00 a 26 ca		Espace vert
AD 869	0 ha 00 a 32 ca		Espace vert
AD 885	0 ha 49 a 26 ca		Espace vert
AD 886	0 ha 07 a 57 ca		Espace vert
AD 888	0 ha 58 a 19 ca		Voie
Total	1 ha 36 a 13 ca		

2. ACQUISITIONS REALISEES

La commune a ainsi conclu des transactions avec 55 des 60 propriétaires indivis, se rendant acquéreur de 90 310/100 000èmes des droits attachés aux parcelles AD n° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888 :

Statut	Somme de Quote-part exprimés en 100 000èmes
A exproprier	9 690 /100 000èmes
Acquisition amiable	90 310 /100 000èmes
Total général	100 000/100 000èmes

3. ETAT PARCELLAIRE

3.1. PAVILLONS - DROITS INDIVIS DANS LES PARCELLES AD N° 865, 866, 867, 869, 885, 886 ET 888

Commune de GONESSE

<u>Références cadastrales</u>					
Section et N°	Numéro de lot(s)	Surface en m ²	Nature	Rue/Lieudit	Quote-part des millièmes indivis dans les parcelles AD n° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888
AD 174	205	140	Pavillon	9 Place André Germain	1 871/100 000èmes

Propriétaire(s) réel(s) : Madame GUELLAB Djamilia, née à ALGER (Algérie) le 7 février 1943, demeurant 9 Place André Germain à GONESSE (Val d'Oise - 95500), divorcée et non remariée de Monsieur GUELLAB Chabna.

Origine de propriété : Acquisition suivant acte reçu par Maître DEJEAN de la BATIE, Notaire à GONESSE, le 23 mars 2004, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 3 juin 2004, Volume 2004P n° 2943.

Commune de GONESSE

<u>Références cadastrales</u>						
Section et N°	Numéro de lot(s)	Surface en m ²	Nature	Rue/Lieudit	Quote-part des millièmes indivis dans les parcelles AD n° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888	
AD 180	210	159	Pavillon	2 Place André Germain	1 896/100 000èmes	

Propriétaire(s) réel(s) :

1 - Madame CLOFULLIA Juliette Madeleine Emila, née à BOURG (Gironde) le 4 mars 1929, demeurant "Résidence Korian Le Cottage, 11 rue Jean Bouin, 95100 ARGENTEUIL". (Val d'Oise - 95500), veuve non remariée de Monsieur POULCALEC Alain Louis Georges.

2 - Monsieur POULCALEC Patrick Alain, né à DUGNY (Seine Saint Denis) le 6 mai 1959, demeurant 10 rue Louis Taillandier, 95100 Argenteuil (Val d'Oise - 95440), célibataire.

3 - Madame POULCALEC Véronique Catherine, née à AUBERVILLIERS (Seine Saint Denis) le 8 octobre 1966, demeurant 17 boulevard Maurice Berteaux à CARRIERES SUR SEINE (Yvelines - 78420), épouse de Monsieur BAUDE Jacques-André Robert.

Origine de propriété :

Du chef de Monsieur POULCALEC Patrick et Madame POULCALEC Véronique : Attestation de propriété après décès suivant acte reçu par Maître DEJEAN de la BATIE, Notaire à GONESSE, le 21 avril 2000, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 21 juin 2000, Volume 2000P n° 3429.

Du chef de Madame CLOFULLIA Juliette, veuve POULCALEC : Acquisition suivant acte reçu par Maître MAILLEY, Notaire à PARIS, le 25 octobre 1967, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 16 décembre 1967, Volume 3923 n° 8.

Attestation de propriété après décès suivant acte reçu par Maître DEJEAN de la BATIE, Notaire à GONESSE, le 21 avril 2000, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 21 juin 2000, Volume 2000P n° 3429.

Commune de GONESSE

<u>Références cadastrales</u>					
Section et N°	Numéro de lot(s)	Surface en m ²	Nature	Rue/Lieudit	Quote-part des millièmes indivis dans les parcelles AD n° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888
AD 183	214	136	Pavillon	37 rue Maurice Meyer	1 866/100 000èmes

Propriétaire(s) réel(s) : Monsieur RUBIRA Ramon Valentin, né à WAGRAM-SAIDA (Algérie) le 14 février 1931 et Madame GILBERT Alice, son épouse, née à WAGRAM-SAIDA (Algérie) le 29 juin 1937, demeurant ensemble 37 avenue Maurice Meyer à GONESSE (Val d'Oise - 95500).

Mariés sous l'ancien régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de WAGRAM-SAIDA (Algérie) le 18 février 1961, lequel régime matrimonial n'ayant subi depuis aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Origine de propriété : Acquisition suivant acte reçu par Maître ROY, Notaire à PARIS, le 4 juillet 1979, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 31 août 1979, Volume 8518 n° 20.

3.2. LOTS ISSUS DE DEUX COPROPRIETES

- droits indivis dans les parcelles AD n° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888 au sein de la copropriété cadastrée section AD 3 composée de 66 lots (appartements et caves)
- des droits indivis dans les parcelles AD n° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888 au sein de la copropriété cadastrée section AD 196, composée de 32 lots (emplacements de parking extérieur)

Commune de GONESSE

<u>Références cadastrales</u>					
Assise foncière de la copropriété Section et N°	N° des lots	Nature des lots	Adresse des lots	Quote-part des millièmes indivis dans les parcelles AD n° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888	
AD 3	9	Cave		111/4 5671èmes	
AD 3	45	Appartement	6 à 12 avenue Maurice Meyer	1 161/4 5671èmes	
AD 196	78	Emplacement de parking		43/1 376èmes	

Propriétaire(s) réel(s) :

La société dénommée HUBLLOT, société civile immobilière ayant son siège social 1 allée des Jardins à SOISY SOUS MONTMORENCY (Val d'Oise - 95230), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 844 092 270.

Origine de propriété : Acquisition suivant acte reçu par Maître DINCA, Notaire à ECOUEN, le 6 juin 2020, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 6 juillet 2020, Volume 2020P n° 3-195, suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître DINCA, Notaire

à ECOUEN, le 26 septembre 2020, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 1^{er} octobre 2020, Volume 2020P n° 4938.

Concernant la copropriété cadastrée section AD n° 3 :

Etat descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLEY, Notaire à PARIS, le 10 octobre 1967 publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de PONTOISE le 4 novembre 1967, Volume 3852 n° 36.

L'état descriptif de division/règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLEY, Notaire à PARIS, le 28 mai 1971, publié au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET 2 le 8 juillet 1971, Volume 5497 n° 13.

Concernant la copropriété cadastrée section AD n° 196 :

Etat descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLEY, Notaire à PARIS, le 10 octobre 1967, publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de PONTOISE le 4 novembre 1967, Volume 3852 n° 37.

Commune de GONESSE

<u>Références cadastrales</u>					
Assise foncière de la copropriété Section et N°	N° des lots	Nature des lots	Adresse des lots	Quote-part des millièmes indivis dans les parcelles AD n° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888	
AD 3	32	Cave		74/4	5671èmes
AD 3	64	Appartement	6 à 12 avenue Maurice Meyer	1 500/4	5671èmes
AD 196	65	Emplacement de parking		43/1	376èmes

Propriétaire(s) réel(s) : Monsieur GULUKYAN Harutyun, née à ISTANBUL (Turquie) le 16 mars 1971 et Madame SERKIZYAN Kristin, son épouse, née à ISTANBUL (Turquie) le 19 juillet 1977, demeurant ensemble 12 avenue Maurice Meyer à GONESSE (Val d'Oise - 95500).

Mariés sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de ISTANBUL (Turquie) le 11 septembre 1999, lequel régime matrimonial n'ayant subi depuis aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Origine de propriété : Acquisition suivant acte reçu par Maître EGRET, Notaire à PARIS, le 13 septembre 2001, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 9 novembre 2001, Volume 2001P n° 6040.

Concernant la copropriété cadastrée section AD n° 3 :

Etat descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLEY, Notaire à PARIS, le 10 octobre 1967 publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de PONTOISE le 4 novembre 1967, Volume 3852 n° 36.

L'état descriptif de division/règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLEY, Notaire à PARIS, le 28 mai 1971, publié au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET 2 le 8 juillet 1971, Volume 5497 n° 13.

Concernant la copropriété cadastrée section AD n° 196 :

Etat descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLEY, Notaire à PARIS, le 10 octobre 1967, publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de PONTOISE le 4 novembre 1967, Volume 3852 n° 37.