



ZAC CAMPUS GRAND PARC

Commune de VILLEJUIF (94)

NOTICE EXPLICATIVE



DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

VILLE DE VILLEJUIF

**Zone d'Aménagement Concerté
Campus Grand Parc**

Déclarée d'Utilité Publique le 8 mars 2018

ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

(Troisième phase d'acquisitions foncières)

NOTE DE SYNTHÈSES

1. CONTEXTE JURIDIQUE

Vu les articles R. Article R131-3 à R. 132-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'EPT 12 dont le siège est à Orly ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) du 28 juin 2010 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités d'une concertation unique portant sur l'opération d'aménagement en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) du 24 janvier 2011 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Cancer Campus ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) du 26 septembre 2011 approuvant le bilan de la concertation publique complémentaire ainsi que la création de la ZAC Cancer Campus ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) du 12 décembre 2011 désignant Sadev 94 concessionnaire de la ZAC Cancer Campus ;

Vu la concession d'aménagement signée le 23 décembre 2011 par la communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) et Sadev 94 et portant sur la mise en œuvre de la ZAC Cancer Campus et précisant notamment que, parallèlement à toutes négociations en vue de l'acquisition amiable des terrains, l'aménageur pourra sous réserve de l'accord de la collectivité concédante, mettre en œuvre une procédure d'expropriation ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) du 28 janvier 2013 renommant la ZAC Cancer Campus en ZAC Campus Grand Parc ;

Vu les articles L. 5219-1 II, L. 5219-5 IV et L. 5211-5 III du code général des collectivités territoriales, ainsi que de la délibération du Conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017, ayant pour conséquence que la communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) n'est plus, depuis le 1er janvier 2018, compétente pour réaliser la ZAC Campus Grand Parc et que l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre se substitue à elle, à cette date, en qualité de concédant de l'opération ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre du 28 juin 2016 approuvant la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation de la ZAC Campus Grand Parc ;

Vu l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 27 février au 28 mars 2017 inclus ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur du 15 mai 2017 formulant un avis favorable et sans réserve à la déclaration d'utilité publique relative au projet de la ZAC Campus Grand Parc ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre du 13 février 2018 relative à la déclaration de projet préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Campus Grand Parc ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2018/804 du 8 mars 2018 déclarant d'utilité publique la Zone d'Aménagement Concerté « Campus Grand Parc », au profit de la société Sadev 94, en vue de l'acquisition des immeubles et droits réels immobiliers afférents, notamment par la procédure d'expropriation.

2. OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE PARCELLAIRE

La réalisation du projet de la ZAC Campus Grand Parc se déroulera jusqu'en 2030 selon le dernier avenant au traité de concession. Plusieurs phases d'acquisitions foncières sont prévues en fonction des possibilités de mobilisation foncière et dans une logique cohérente de développement urbain. Chacune de ces phases donne lieu à une programmation équilibrée de logements, locaux tertiaires et d'activités, équipements.

Les négociations amiables des terrains compris dans le périmètre de déclaration d'utilité publique se poursuivront en parallèle de la procédure de cessibilité des terrains.

L'opération Campus Grand Parc fait l'objet de plusieurs enquêtes parcellaires successives jusqu'à la réalisation complète du projet. La présente enquête parcellaire vient compléter la première qui s'est déroulée du 27 février au 28 mars 2017 inclus ainsi que de la seconde qui s'est déroulée du 17 septembre au 1^{er} octobre 2018 inclus.

L'enquête parcellaire s'adresse spécifiquement aux propriétaires concernés par le projet et doit permettre de signaler les erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire. La procédure d'enquête parcellaire poursuit ainsi un double objet :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée, qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou à défaut d'une acquisition par voie d'expropriation ;
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, les propriétaires et titulaires de droits réels et locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

Elle concernera donc les parcelles cadastrées AL 10 ; AL 18 ; AL 66 ; AL 71 ; AL 72 ; AL 73 ; AL 90 ; AL 92 ; AL 98 ; AM 110 ; AM 134 ; AM 135 ; AM 136 ; AO 206.

Le présent dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Le plan parcellaire sur lequel sont reportées les emprises du projet et les parcelles qui doivent faire l'objet des acquisitions ;
- L'état parcellaire qui permet d'identifier les propriétaires des parcelles nécessaires à l'opération par l'intermédiaire d'un numéro, dit « unité foncière ».

3. OBJET DE L'OPERATION

D'une superficie de près de 82 hectares, la ZAC Cancer Campus, renommée Campus Grand Parc, a pour ambition de constituer un campus urbain à vocation mondiale centré sur la cancérologie, mais qui intègre les

autres fonctions urbaines et plus particulièrement les fonctions habitat et services (équipements publics, desserte viaire, transports collectifs publics, etc.).

Le site se caractérise par :

- Une situation géographique exceptionnelle, point culminant du Val de Marne, en rebord du plateau de Villejuif ;
- Un environnement scientifique de premier plan avec notamment la présence de l'Institut Gustave Roussy, centre spécialisé dans les traitements contre le cancer, de renommée internationale.

L'enjeu du projet Campus Grand Parc est de s'intégrer à un environnement urbain, économique, culturel et environnemental déjà constitué, et de trouver les modalités de son ancrage territorial. Plus largement, ce projet stratégique pour la Ville de Villejuif et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a pour objectifs de :

- Participer à la construction d'un véritable bio-cluster développé à des fins de recherche et d'éducation, dédié à l'innovation en cancérologie et pôle de santé d'envergure internationale autour de l'Institut Gustave Roussy, 1^{er} centre de lutte contre le cancer en Europe ;
- Améliorer l'offre de logements sur la commune en associant des logements sociaux et en accession. Le projet se justifie car il tend à maintenir le développement de logements sociaux sur l'agglomération et prévoyant environ 36% de logements sociaux sur l'opération ;
- Compléter l'offre en commerces afin de renforcer et de maintenir l'attractivité de la commune par la création d'emplois ;
- Développer l'offre en équipements et en services soit par la reconstitution des équipements existants, soit par le développement d'équipements neufs notamment à travers la création d'équipements partagés qui favorisera les synergies entre programmes du cluster et les fonctions résidentielles du quartier.

Ce projet d'envergure métropolitaine ne se limite pas à son volet scientifique puisqu'il vise également l'ensemble des enjeux liés à la qualité du cadre de vie (équipements, loisirs et commerces) et à l'habitat.

L'aménagement de la ZAC Campus Grand Parc doit permettre à terme de développer un programme mixte d'environ 415 000 m² de surface de plancher. Ce programme se répartit comme suit :

- Environ 210 000 m² de surface de plancher dédiée au logement. Cet élément de programme devra respecter une mixité entre logements sociaux, résidences spécifiques et logements en accession. A ce jour, environ 3 300 logements sont prévus sur ce projet dont 36% de logements sociaux ;
- Environ 150 000 m² de surface de plancher dédiée aux activités économiques (bureaux, activités liées aux biotechnologies, etc.) ;
- Environ 20 000 m² de surface de plancher dédiée au pôle d'enseignement et de formation aux métiers de la santé ;
- Environ 30 000 m² de surface de plancher dédiée aux équipements, commerces et services.

La concession d'aménagement prévoit que l'aménageur de la ZAC devra acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie de l'expropriation ou de la préemption.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Comme indiqué ci-dessus, l'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles ou des lots de copropriété à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

Elle consistera en une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en Mairie de Villejuif. Cette information est portée à connaissance par pli recommandé avec demande d'avis de réception, à chaque propriétaire concerné par l'enquête.

En cas de pli non réceptionné ou de domicile inconnu, l'information est portée à connaissance par signification à la dernière adresse connue, ainsi que par voie d'affichage administratif en Mairie de Villejuif.

Pendant le déroulement de l'enquête, les intéressés ont la possibilité :

- De consigner leurs observations sur le registre d'enquête parcellaire ;
- De les adresser au commissaire enquêteur qui les joint au registre ;
- De les adresser par écrit au Maire de Villejuif qui les joint au registre.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire de Villejuif et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur 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.

5. PIECES DU DOSSIER

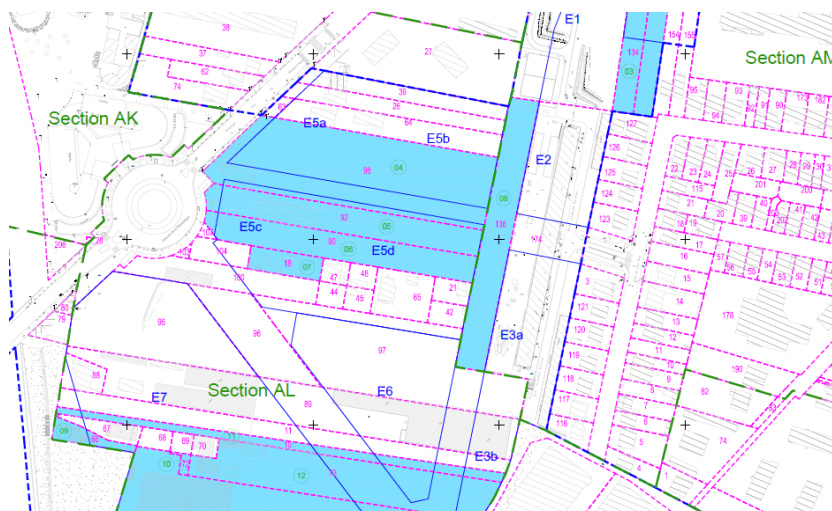
→ La Présente Notice Explicative

→ Le Plan Parcellaire

Le plan parcellaire fait apparaître les références cadastrales des parcelles concernées par le projet.

Les parcelles concernées ont été identifiées par un numéro spécifique permettant de facilement faire le lien entre le plan et l'état parcellaire.

Le plan parcellaire au 1/1000^{ème} est consultable dans le dossier.



Il est précisé que :

- Les lettres « AL » correspondent à la section de la parcelle
- Le numéro : « 71 » correspond au numéro de la parcelle
- Au sein de la bulle verte les indications « 13 » correspondent à l'identification du numéro de propriété (ou d'unité foncière) et au numéro de plan servant de lien avec l'état parcellaire.

→ L'Etat Parcellaire

L'état parcellaire liste les emprises à acquérir et leurs propriétaires.

L'état parcellaire détaille pour les emprises à acquérir :

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

ETAT PARCELLAIRE

Liste des propriétaires

04/10/2022

SADEV 94_Villejuif

VILLEJUIF

1

PROPRIETE 00005_076 PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)	
PROPRIETAIRE	
- Madame <u>PILLIEN Jeannine Marcelle Renee</u>	
Née le 18/07/1942 à VILLEJUIF (094)	
Epouse de Monsieur <u>VENDITTI Sabatino</u>	
Mariée le 19/01/1963 à VILLEJUIF (094) – sans contrat préalable	
Demeurant 177 AV DE LA REPUBLIQUE	
94800 VILLEJUIF (FRANCE)	

2

3

Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste		Observations
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface (m ²)	N°	Surface (m ²)	N°	Surface (m ²)		
AL	0018	sol	177 AV DE LA REPUBLIQUE	500	0007	a	500			
TOTAL							500			

4

ORIGINE DE PROPRIETE	
AL 18	
-	Attestation du 05/12/1960, après le décès survenu le 07/03/1960 de PILLIEN né le 30/03/1896, laissant pour héritières, son épouse commune en biens, RINGEVAL née le 22/04/1904 et PILLIEN sa fille née le 18/07/1942, suivant acte reçu par Maître MALLET, notaire, publié au SPF de CRETEIL 2, le 31/12/1960 volume 7222 n° 9672.
-	Attestation du 24/09/1987, après le décès survenu le 04/05/1987 de RINGEVAL née le 22/04/1904 laissant pour seule héritière PILLIEN sa fille née le 18/07/1942, suivant acte reçu par Maître LECLERCQ, notaire au KREMLIN BICETRE, publié au SPF de CRETEIL 2, le 27/10/1987 volume 87 P N° 7066.

Partie n°1 : Le numéro de « propriété » (numéro attribué pour chaque compte de propriété)

Partie n°2 : « Désignation des propriétaires réels ou présumés »

- Propriétaires identifiés au Cadastre
- Propriétaires éventuels
- Gérants

Partie n°3 : Table des parcelles et de leur(s) emprise(s)

- Colonnes 1 et 2 : références cadastrales de la parcelle
- Colonne 3 : nature du terrain figurée au Cadastre
- Colonne 4 : lieu-dit du terrain indiqué au Cadastre
- Colonne 5 : surface totale du terrain, indiquée au Cadastre en m²
- Colonne 6 : numéro d'emprise sur le plan parcellaire
- Colonnes 7 et 8 : référence provisoire des emprises et surface à maîtriser par le Maître d'Ouvrage en m²
- Colonnes 9 et 10 : désignation provisoire des reliquats (hors emprise) et surface non acquise par le Maître d'Ouvrage
- Colonne 11 : observations complémentaires éventuelles sur la parcelle (division volumétrique, écart cadastre, etc.)

Partie n°4 : Origine de propriété

L'origine de propriété est la relation des différentes mutations qu'à pu connaître le bien qui fait l'objet de cet état parcellaire.

ANNEXE 1

Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en date du 8 mars 2018



PRÉFET DU VAL DE MARNE

PRÉFECTURE DU VAL-DE-MARNE

Créteil, le 8 - MARS 2018

DIRECTION DE LA COORDINATION DES
POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI
TERRITORIAL

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT ET DES
PROCÉDURES D'UTILITÉ PUBLIQUE

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 2018/ 804

déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté
« Campus Grand Parc »
sur le territoire des communes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses



**Le préfet du Val-de-Marne,
chevalier de la Légion d'Honneur ;
chevalier de l'Ordre National du Mérite ;**

- **VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 5211-9 et L. 5211-10, et L. 5219-2 et suivants ;
- **VU** le code général de la propriété des personnes publiques ;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;
- **VU** le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, L. 126-1, R. 123-1 et suivants, et R. 126-1 et suivants ;
- **VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L. 121-1 à L. 121-5 et L. 122-1 et suivants, L. 122-6 et L. 132-2 ;
- **VU** la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- **VU** le décret n° INTA1704115D du 24 février 2017 portant nomination de Monsieur Laurent Prévost en qualité de préfet du Val-de-Marne ;
- **VU** la délibération de la communauté d'agglomération du Val-de-Bievre n° 11.09-26-3/ 21 du 26 septembre 2011 créant la ZAC « Cancer Campus » sur le territoire des communes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses ;



- **VU** la délibération de la communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre n° 11.12.12-1 /16 du 12 décembre 2011 décidant de concéder l'aménagement de la ZAC « Cancer Campus » à la société d'aménagement et de développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94) ;
- **VU** la délibération de la communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre n°13.01.28 en date du 28 janvier 2013 renommant la ZAC « Campus Grand Parc » ;
- **VU** l'arrêté préfectoral n° 2017/263 du 31 janvier 2017 portant ouverture d'une enquête unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, concernant le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Campus Grand Parc » sur le territoire des communes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses ;
- **VU** la délibération de l'Etablissement Public Territorial 12 « Grand-Orly Seine-Bièvre » n°16-06-28-161 en date du 28 juin 2016, approuvant les dossiers d'enquête publique conjointe, demandant au Préfet du Val-de-Marne l'ouverture d'une enquête unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Campus Grand Parc » sur le territoire des communes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses et la déclaration d'utilité publique de ce projet au profit de la société d'aménagement et de développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94) ;
- **VU** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 15 mai 2017 et formulant notamment un avis favorable et sans réserve à la déclaration d'utilité publique relative au projet de la ZAC « Campus Grand Parc » ;
- **VU** la délibération n° 2018-02-13 910 de l'Etablissement Public Territorial 12 « Grand-Orly Seine-Bièvre» en date du 13 février 2018 relative à la déclaration de projet préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Campus Grand Parc ;

Considérant que la maîtrise foncière des terrains est nécessaire à la réalisation de la ZAC «Campus Grand Parc » ;

Considérant que le programme d'aménagement de la ZAC «Campus Grand Parc » présente un caractère d'utilité publique ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne ;

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} : est déclaré d'utilité publique, au profit de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94), le projet d'aménagement de la ZAC « Campus Grand Parc » sur les territoires des communes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses ;

Conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un document qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération est annexé au présent arrêté ;

ARTICLE 2 : Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de 5 ans à compter de la date du présent arrêté par la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94) ;

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L. 122-6 du code de l'expropriation, « lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale ». L'acte prononçant la cessibilité précisera l'emplacement de la ligne divisoire ;

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera affiché en mairies de Villejuif et de L'Haÿ-les-Roses pendant un mois ;

ARTICLE 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de 2 mois courant à compter de son affichage en mairie. Durant ce délai, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale ;

ARTICLE 6 : Le secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, la sous-préfète de L'Haÿ-les-Roses, le directeur de l'Établissement Public Territorial 12 « Grand-Orly Seine-Bièvre », les maires des communes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses, le directeur général de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94), sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché dans les communes concernées et publié dans le recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

Le Préfet,

Laurent PRÉVOST

