



Alfortville



Dossier d'enquête parcellaire

Zone d'Aménagement Concerté
Centre commercial du Grand Ensemble

Sommaire

I. Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête	3
Cadre juridique	3
Composition du dossier préalable à l'enquête parcellaire et organisation de l'enquête	4
A. Composition du dossier (article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)	4
B. Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire (articles R.131-1 à R.131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)	5
Clôture de l'enquête et arrêté de cessibilité	7
A. Clôture de l'enquête parcellaire (articles R.131-9 à R.131-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)	7
B. Arrêté de cessibilité (articles R.132-1 à R.132-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)	8
Objet de l'enquête	9
II. Plan parcellaire régulier des terrains	10
III. Etat parcellaire	12

I. Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête

Cadre juridique

Article L1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci-après « Code de l'expropriation ») : « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité* ».

La procédure d'expropriation se compose d'une phase dite administrative, préparatoire, au cours de laquelle la collectivité publique expropriante fait la démonstration de l'utilité publique de son projet et de la nécessité de recourir à l'expropriation des biens convoités.

Suit une phase judiciaire avec l'intervention du juge de l'expropriation qui transfère la propriété du bien et se charge de fixer le montant de l'indemnisation.

La phase administrative se décompose elle-même en deux phases : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire qui permet de déterminer avec précision les parcelles à exproprier.

Dans la mesure où la collectivité est en mesure d'ores et déjà d'identifier les parcelles à exproprier, il est possible de mener conjointement les deux enquêtes, conformément à l'article R 131-14 du Code de l'expropriation ; même s'il s'agit de deux enquêtes distinctes avec leurs propres registres.

Dans ce cas, deux arrêtés distincts seront délivrés, un premier déclarant l'utilité publique du projet, le second valant arrêté de cessibilité.

Le présent dossier d'enquête parcellaire a pour but d'identifier les biens susceptibles d'être acquis par voie d'expropriation et de rechercher les propriétaires concernés.

Il aborde la deuxième « phase administrative » qui va permettre de désigner précisément les propriétés dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de l'objet de la déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi que leur accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitude).

Ce dossier a été réalisé conjointement au dossier de déclaration d'utilité publique relatif à l'opération de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble à Alfortville (94).

I. Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête

Composition du dossier préalable à l'enquête parcellaire et organisation de l'enquête

A. Composition du dossier (article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Conformément au Code de l'expropriation : « *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 (...).* ».

I. Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête

Composition du dossier préalable à l'enquête parcellaire et organisation de l'enquête

B. Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire (articles R.131-1 à R.131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Le préfet désigne, par arrêté, un commissaire-enquêteur ou une commission d'enquête.

Le commissaire-enquêteur désigné pour procéder à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité Publique peut être désigné pour procéder également à l'enquête parcellaire.

Le même arrêté précise :

- 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 ;
- 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 ;
- le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ;
- le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ledit délai ne pouvant excéder un mois.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, à l'hôtel de ville et au centre technique municipal d'Alfortville, au siège du territoire Grand Paris Sud Est Avenir ainsi que sur les lieux ou au voisinage de la réalisation du projet.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire ; il est certifié par lui.

Le même avis est en outre inséré en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

Conformément à l'article R.131-6 du Code de l'expropriation « *Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie dans le dossier d'enquête 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 ».

I. Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête

Composition du dossier préalable à l'enquête parcellaire et organisation de l'enquête

B. Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire (articles R.131-1 à R.131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Conformément à l'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 premier alinéa 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 ».

Enfin et conformément à l'article R.131-8 du Code de l'expropriation : pendant la durée de l'enquête, « (...) 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 ».

I. Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête

Clôture de l'enquête et arrêté de cessibilité

A. Clôture de l'enquête parcellaire (articles R.131-9 à R.131-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

A l'expiration du délai d'enquête, 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.

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.

Conformément à l'article R112-22 du Code de l'expropriation, le commissaire-enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Le commissaire enquêteur transmet le dossier, selon le lieu de l'enquête, soit au préfet, soit au sous-préfet qui émet un avis et transmet le dossier au préfet.

Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, un changement au tracé et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, un avertissement en est donné individuellement et collectivement aux propriétaires.

Pendant un délai de huit jours à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie ; les intéressés peuvent fournir leurs observations.

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 ou au sous-préfet.

I. Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête

Clôture de l'enquête et arrêté de cessibilité

B. Arrêté de cessibilité (articles R.132-1 à R.132-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

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.

Ces propriétés déclarées cessibles sont désignées conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

L'identité des propriétaires est précisée conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 5 de ce décret ou de l'alinéa 1^{er} de l'article 6 du même décret, sans préjudice des cas exceptionnels mentionnés à l'article 82 du décret d'application n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955.

Toutefois, **il peut n'être établi qu'un seul document d'arpentage pour l'ensemble des parcelles contiguës comprises dans une même feuille de plan cadastral.**

Il n'est plus alors exigé de document d'arpentage soit à l'occasion de cessions amiables postérieures à l'arrêté de cessibilité ou à tous actes en tenant lieu, soit à l'occasion de l'ordonnance d'expropriation.

Conformément à l'article R132-4 du Code de l'expropriation « *Lorsque l'acte déclaratif d'utilité publique est pris postérieurement à l'enquête parcellaire et qu'il est établi conformément aux prescriptions de l'article R.132-2, il vaut arrêté de cessibilité* ».

I. Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et l'objet de l'enquête

Objet de l'enquête

L'enquête parcellaire porte sur les emprises foncières et lots de copropriété dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de l'opération de ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble.

L'objet de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble, ses caractéristiques et ses justifications sont notamment développés dans la pièce intitulée « Notice explicative ».

L'enquête est destinée essentiellement à définir, pour tous les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux, l'identité du ou des propriétaires et des « ayants-droit », et de permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits.

L'enquête parcellaire permet :

- de vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux hypothèques) directement concernés par ces acquisitions.
- de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir dans chacune des parcelles les concernant. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les registres déposés et prévus à cet effet ou à les adresser par écrit au Commissaire enquêteur.

Une notification individuelle du dépôt du dossier 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 en doit afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail.

II. Plan parcellaire régulier des terrains

Le périmètre de la ZAC s'étend sur environ 13 600 m², situés en totalité sur la commune d'Alfortville.

Il comprend **cinq parcelles** cadastrées (hors rues attenantes) :

- AD57
- AD70
- AD92
- AD97
- AE164

Elles couvrent une superficie totale de **10 384 m²** (environ 1,04 ha) et respectivement :

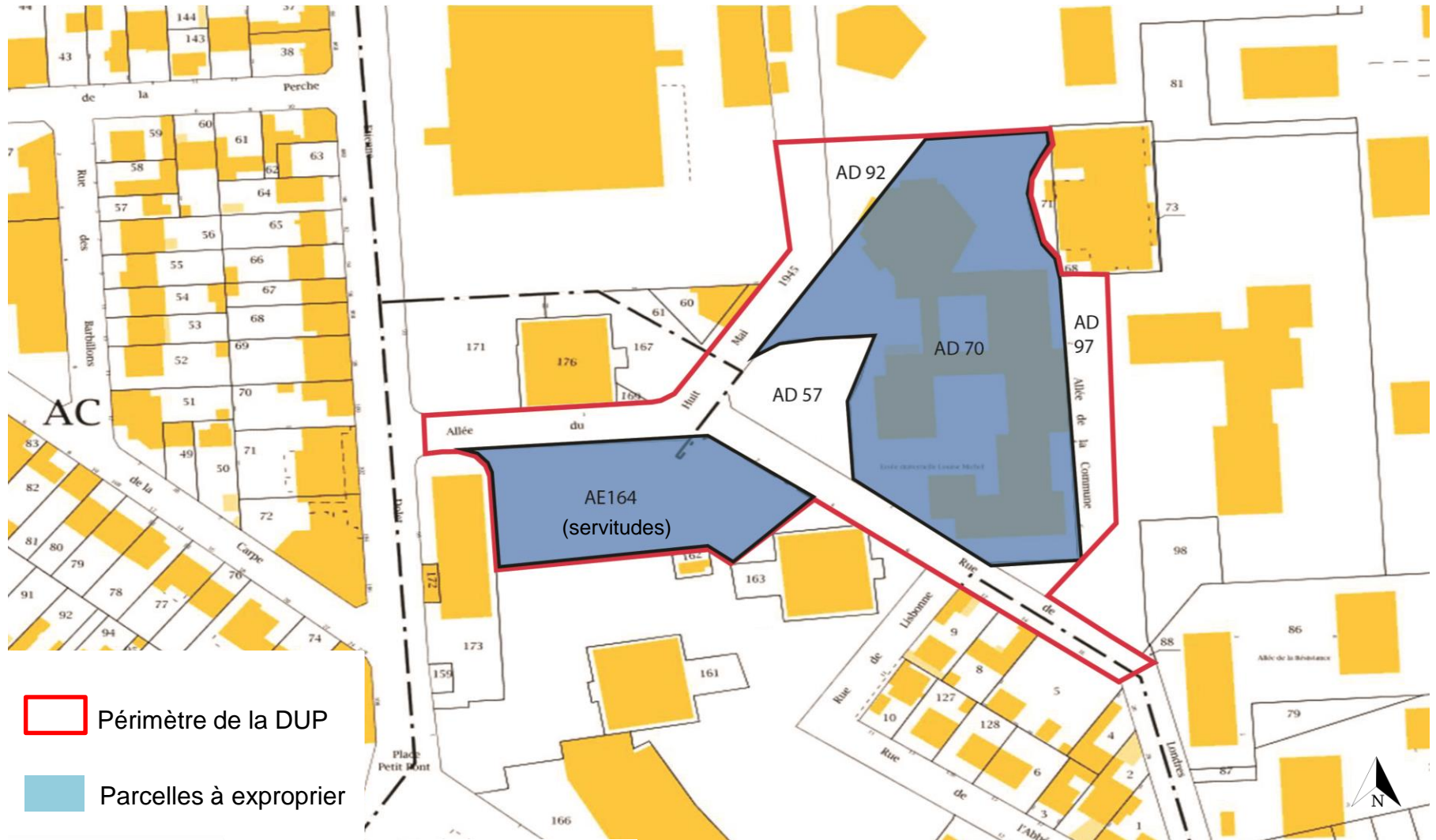
- AD57 : 920 m²
- AD70 : 6 010 m²
- AD92 : 410 m²
- AD97 : 704 m²
- AE164 : 2 340 m²

Une large partie de ce foncier est propriété de la commune d'Alfortville (parcelles AD57, AD92, AD97 et AE164).

Deux parcelles doivent faire l'objet d'une expropriation :

- parcelle AE164 en raison des servitudes qui grèvent la parcelle,
- parcelle AD70 propriété privée.

II. Plan parcellaire régulier des terrains



III. Etat parcellaire



N° du Plan	Références cadastrales	Nature	Surface totale (en m ²)	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse ou lieu-dit	Servitudes/Hypothèques
	N°						
1	AD70	Terrain bâti	6 010 m ²	6 010 m ²	0 m ²	1, rue de Londres 94 140 ALFORTVILLE	Servitude de non aedificandi, de vue, de prospect et de cour commune

Origine de propriété	Propriétaires
-	CEGIS, 99 QUAI DU DOCTEUR DERVAUX 92600 ASNIERE SUR SEINE . LES COPROPRIETAIRES DU 9001 RUE DE LONDRES, centre commercial sise rue de Londres à ALFORTVILLE (94140).

III. Etat parcellaire

Liste des copropriétaires du 9001, rue de Londres

Identité des copropriétaire	Précisions propriétaires	Adresse	N° lot
SCI 2Y	M. AIT KHELIFA Mourad (gérant)	58, rue de Londres 94140 Alfortville	8
SCI CASAPHARM Pharmacie	Mme Lama CAIZERGUES (gérante)	rue de Londres 94140 Alfortville	11
Grand Paris Sud Est Avenir	Grand Paris Sud Est Avenir	14, rue Le Corbusier 94000 Créteil	7
SCI du Vessat	M. et Mme ROCHE (co-gérant)	Le Vessat 24460 Château-Leveque	3
			3 bis
EL KHODJA Djéma	EL KHODJA Djéma	5 Rue René Char 93200 Saint Denis	12
Indivision Karakis	M. KARAKIS Ardas Mme MOURADIAN dit KARAKIS Ankin	1, Allée du 8 mai 1945 appartement 53,94140 Alfortville	13
SCI Lamoudene	M LAMOUDENE Ahmed (gérant)	Rue de Londres 94140 Alfortville	9
Mme LE ROCH Dominique	Mme LE ROCH Dominique	29 Rue de Flore 94140 Alfortville	4
Indivision LIM TANG	M. LIM Bernard Mme TANG Claire dit LIM	130 Avenue Henri Barbusse appartement 1029, 2ème étage,91270 Vigneux sur Seine	6
Société Liza Immobilier	M. AIT-HABIB Latemene (gérant)	54 Rue de Mayenne 94000 Créteil	10
Mairie d'Alfortville	Mairie d'Alfortville	Place François Mitterand 94140 Alfortville	2
Grand Paris Sud Est Avenir	Propriétaire en vertu d'un jugement du 12 mai 2015 rendu par le Tribunal de Grande Instance de Créteil déclarant la vente parfaite.	14, rue Le Corbusier 94000 Créteil	5
HEIR Invest	Anaëlle DAHAN dit SAMAMA	15 rue de la Faisanderie 75016 Paris	1

III. Etat parcellaire



N° du Plan	Références cadastrales	Nature	Surface totale (en m ²)	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse ou lieu-dit	Servitudes/ Hypothèques
	N°						
2	AE164	Parking	8 846 m ²	2 340 m ²	6 506 m ²	4, rue de Londres 94 140 ALFORTVILLE	Servitude perpétuelle de stationnement pour voiture Servitude de vue, de prospect, de non aedificandi Servitude perpétuelle de passage

Origine de propriété	Propriétaires
-	COMMUNE D'ALFORTVILLE, Hôtel de ville, sise Place François Mitterrand à ALFORTVILLE (94140)