



DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA BALLASTIERE NORD

JUIN 2021

TABLE DES MATIERES

1.	Cadre juridique	3
2.	Composition du dossier préalable à l'enquête parcellaire et organisation de l'enquête.....	4
2.1	Composition du dossier.....	4
2.2	Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire.....	4
3.	Clôture de l'enquête et arrêté de cessibilité.....	5
3.1	Clôture de l'enquête parcellaire.....	5
3.2	Arrêté de cessibilité.....	6
4.	Objet de l'enquête.....	6
5.	Plan parcellaire régulier des terrains	7
6.	Liste des propriétaires établie à l'aide des documents du cadastre et des hypothèques	10
6.1	Parcelles AB 505/ AB 507	10
6.2	Parcelles AB 33/ AB 45 / AB 366.....	12

1. Cadre juridique

Article L1 du 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, l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet vaut 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 de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes (94).

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

2.1 Composition du dossier

Conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « *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 :*

- *Un plan parcellaire régulier 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 (...) ».*

2.2 Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire

En application des 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, dans la commune.

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 un des 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 ».

Conformément à l'article R.131-6 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 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 correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.* »

3. Clôture de l'enquête et arrêté de cessibilité

3.1 Clôture de l'enquête parcellaire

En application des 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 ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4.

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.

3.2 Arrêté de cessibilité

En application des 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 1er de l'article 5 de ce décret ou de l'alinéa 1er 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* ».

4. Objet de l'enquête

L'enquête parcellaire porte sur les emprises foncières dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de l'opération de ZAC de la Ballastière Nord.

L'objet de la ZAC de la Ballastière Nord, ses caractéristiques et ses justifications sont notamment développés dans la pièce A du dossier d'enquête unique intitulée « Notice explicative » du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enquête est destinée essentiellement à définir, pour toutes les parcelles 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.

5. Plan parcellaire régulier des terrains

Le périmètre de la ZAC de la Ballastière Nord représente une emprise foncière d'environ 9 ha, située en totalité sur la commune de Limeil-Brévannes.

Il comprend 14 parcelles cadastrées (hors axe structurant route départementale 110) :

AB 33, AB 45, AB 366, AB 484, AB 497, AB 505, AB 507, AB 509, AB 524, AB 529, AB 530, AB 532, AB 534, AB 535 ;

et 2 parcelles non cadastrée DNC.

Elles couvrent une superficie totale de 84 990 m² et respectivement :

N° de parcelle	Superficie en m²
AB 33	4 690 m ²
AB 45	521 m ²
AB 366	4 044 m ²
AB 484	1 270 m ²
AB 497	16 231 m ²
AB 505	11 540 m ²
AB 507	1 320 m ²
AB 509	5 097 m ²
AB 524	29 754 m ²
AB 529	1 174 m ²
AB 530	2 123 m ²
AB 532	363 m ²
AB 534	670 m ²
AB 535	5 727 m ²
DNC entre AB 505 et AB 507	466 m ²

Les parties des 3 parcelles AB 483, AB 496 et AB 508 forment les accotements de l'axe structurant qu'est la route départementale 110 et sont la propriété du département du Val de Marne (parcelle AB 496) et de Grand Paris Aménagement (parcelle AB 483 et AB 508 et celle DNC entre AB 483 et AB 505). Elles représentent les accotements de la RD 110 et une superficie de 4 214 m².

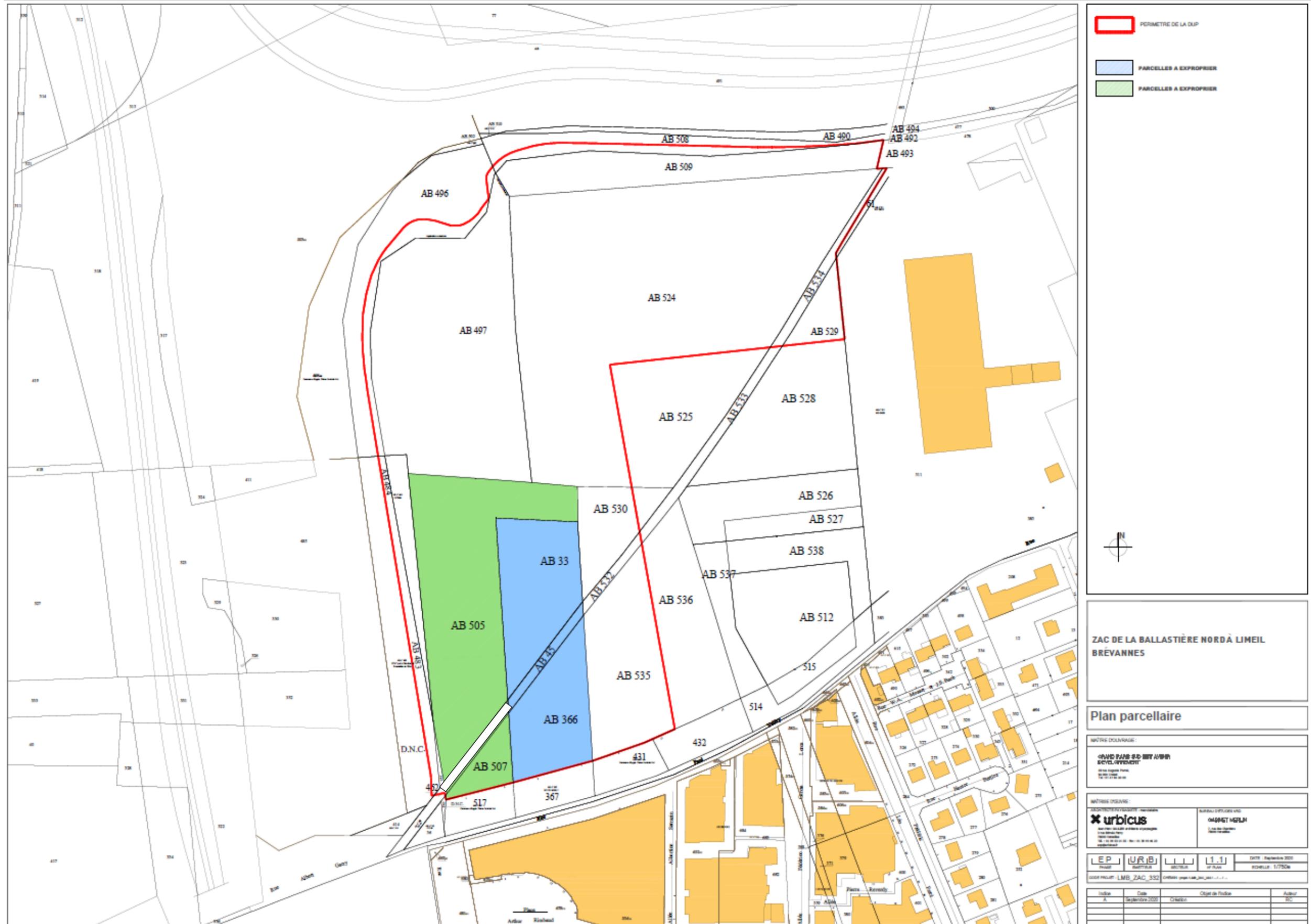
Une large partie de ce foncier est propriété de l'établissement public territorial GPSEA : 9 parcelles cadastrées AB 484, AB 497, AB 509, AB 524, AB 529, AB 530, AB 532, AB 534, AB 535 pour une superficie de 62 409 m².

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

- AB 505 : 11 540 m² propriété privée
- AB 507 : 1 320 m² propriété privée
- AB 33 : 4 690 m² propriété privée
- AB 45 : 521 m² propriété privée
- AB 366 : 4 044 m² propriété privée.

Tableau récapitulatif

Commune	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Numéro(s) de lot(s)	Nature du bien	Si autre, précisez	Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)	Identité des propriétaires du bien	Situation locative du bien
Limeil-Brévannes	les chemins du marais	AB 484		Terrain à bâtir		1 270	GPSEA	Libre
Limeil-Brévannes	les neufs saulets	AB 497		Terrain à bâtir		16 231	GPSEA (CAPCVM)	Loué
Limeil-Brévannes	les sables de Brévannes	AB 509		Terrain à bâtir		5 097	GPSEA	Libre
Limeil-Brévannes	les sables de Brévannes	AB 524		Terrain à bâtir		29 754	GPSEA (CAPCVM)	Libre
Limeil-Brévannes	les sables de Brévannes	AB 529		Terrain à bâtir		1 174	GPSEA (CAPCVM)	Libre
Limeil-Brévannes	13 rue Paul Valéry	AB 530		Terrain à bâtir		2 123	GPSEA (CAPCVM)	Libre
Limeil-Brévannes	CR N29	AB 532		Terrain à bâtir		363	GPSEA (CAPCVM)	Libre
Limeil-Brévannes	CR N29	AB 534		Terrain à bâtir		670	GPSEA (CAPCVM)	Libre
Limeil-Brévannes	13 rue Paul Valéry	AB 535		Terrain à bâtir		5 727	GPSEA (CAPCVM)	Libre
Limeil-Brévannes	3 rue Paul Valéry	AB 505		Terrain à bâtir		11 540	PARNASSA	Libre
Limeil-Brévannes	3 rue Paul Valéry	AB 507		Terrain à bâtir		1 320	PARNASSA	Libre
Limeil-Brévannes	3 rue Paul Valéry	NC entre 505 et 507		Terrain à bâtir		466	Commune de Limeil-Brévannes	Libre
Limeil-Brévannes	7 rue Paul Valéry	AB 33		Terrain à bâtir		4 690	SCI du MESLY	Loué
Limeil-Brévannes	7 rue Paul Valéry	AB 45		Terrain à bâtir		521	SCI du MESLY	Loué
Limeil-Brévannes	7 rue Paul Valéry	AB 366		Terrain à bâtir		4 044	SCI du MESLY	Loué
Limeil-Brévannes	les chemins du marais	AB 483	PARTIEL	Autre	voie routière	Superficie totale 4 948	Grand Paris Aménagement	Libre
Limeil-Brévannes	les sables de Brévannes	AB 508	PARTIEL	Autre	voie routière	superficie totale 3 098	Grand Paris Aménagement	Libre
Limeil-Brévannes	les chemins du marais	NC entre 505 et 483		Autre	voie routière		Grand Paris Aménagement	Libre
Limeil-Brévannes	les neufs saulets	AB 496	PARTIEL	Autre	voie routière	Superficie totale 6 555	Département du Val de Marne	Libre



ZAC DE LA BALLASTIÈRE NORD À LIMEIL
BREVANNES

Plan parcellaire

MATRIÈRE D'OUVRE:
ONVD PAB 80-807 N°108
SCVLA/AVENIR
10 rue Eugène Poitevin
93100 Limeil-Brevannes

MATRIÈRE D'OUVRE:
ARCHITECTE/PROJETANT: **urbicus**
BUREAU D'ÉTUDES VUS
ONPACT NGELM

EP	URB	11	11	DATE: Février 2021
PROJET	BATIMENT	ARCTURE	10 PLAN	ECHELLE: 1/750e
DOSSIER PROJET: LMB_ZAC_332				

Index	Date	Créateur	Objet de l'Index	Auteur
1	Septembre 2020	Création		SCV

6. Liste des propriétaires établie à l'aide des documents du cadastre et des hypothèques

6.1 Parcelles AB 505/ AB 507



N° du plan	Références cadastrales N°	Nature	superficie totale en m²	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse ou lieu-dit
1	AB 505	Terrain non bâti	11 540 m²	11 540 m²	0 m²	3, rue paul Valéry 94 450 LIMEIL-BREVANNES
	AB 507	Terrain non bâti	1 320 m²	1 320 m²	0 m²	3, rue paul Valéry 94 450 LIMEIL-BREVANNES

ANNEE DE MAJ	DEP DIR	94	COM	94044	LIMEIL BREVANNES	NUMERO COMMUNAL	+00747																		
RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ																									
PROPRIÉTAIRE																									
Propriétaire PBCFPZ PARNASSA 0004 PAR MAITRE PELLEGRINI LJ 11005 PRV DE SAINT MAUR 94100 ST MAUR DES FOSSES																									
PROPRIÉTÉS BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS		IDENTIFICATION DU LOCAL						ÉVALUATION DU LOCAL																	
Acte	Section	N° Plan	C	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	Bât	Esc	Niv	N° porte	N° invar.	S	M	Af	Nat Loc	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	An Deb	Fraction RC Exo	% Exo	Tx OM	Coef	
2003	AB	0505			RUE ALBERT GARRY	0020	A	01	00	01001	940441078445		C	C	CB		93 068							P	000
REV IMPOSABLE 93 068		COM		R Exo			R Exo		0		93 068		DEF		R Imp		R Exo		0		138 363				
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS		ÉVALUATION						LIVRE FONCIER																	
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	N° parc prim	S	Ta	SUF	Gr / Ss	Gr	Classe	Nat Cult	Contenance Ha	A	Ca	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	Feuillet				
2003	AB	0505	0003	RUE PAUL VALERY	0392	0034	A			S		01	FRICH	11 540			0								
2003	AB	0507	0003	RUE PAUL VALERY	0392	0035	A			L				1 320			0,31	C	TA	0					
CONT		Ha		A	Ca	12 860		REV IMPOSABLE		0		COM		R Exo		0		TAXE AD		R Exo		0		MAJ TC	

6.2 Parcelles AB 33/ AB 45 / AB 366



N° du plan	Références cadastrales N°	Nature	superficie totale en m ²	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse ou lieu-dit
2	AB 33	Terrain non bâti	4 690 m ²	4 690 m ²	0 m ²	5, rue paul Valéry 94 450 LIMEIL-BREVANNES
	AB 45	Terrain non bâti	521 m ²	521 m ²	0 m ²	5, rue paul Valéry 94 450 LIMEIL-BREVANNES
	AB 366	Terrain non bâti	4 044 m ²	4 044	0 m ²	5, rue paul Valéry 94 450 LIMEIL-BREVANNES

ANNEE DE MAJ	DEP DIR	94	COM	94044 LIMEIL BREVANNES	NUMERO COMMUNAL	+00510																			
RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ																									
PROPRIÉTAIRE																									
Propriétaire DU MESLY 0077 RUE ALBERT GARRY 94450 LIMEIL BREVANNES																									
PROPRIÉTÉS BATIES																									
EVALUATION DU LOCAL																									
Acte	Section	N° Plan	C Pa	N° voirie	Adresse	Rivoli	Bât	Esc	Niv	Porte	N° invar.	S Ta	M Ev	Af	Nat Loc	Cat	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	An Deb	Fraction RC Exo	% Exo	Tx OM	Coef
1994	AB	0033		9001	RUE ALBERT GARRY	0020	03	01	00	01001	940440943745		C	C	CB		6 155							P	000
1994	AB	0033		9001	RUE ALBERT GARRY	0020	03	01	00	01002	940441137142		C	C	CB		40 075							P	000
REV IMPOSABLE		46 236 €		COM		R Exo		0 €		DEP		R Exo		0 €		R Imp		71 501 €							
PROPRIÉTÉS NON BATIES																									
EVALUATION																									
EVALUATION																									
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Rivoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr / Ss Gr	Classe	Nat Cult	Contenance Ha	A	Ca	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret							
1994	AB	0033	0007	RUE PAUL VALÉRY	0392		44 A		S			4 690			0										
1994	AB	0045	0007	RUE PAUL VALÉRY	0392	0033	44 A		S			521			0										
1994	AB	0366	0007	RUE PAUL VALÉRY	0392	0032	44 A		S			4 044			0										
1994	AB	0367	0007	RUE PAUL VALÉRY	0392	0032	44 A		S			1 279			0										
CONT		A Ca		REV IMPOSABLE		0 €		COM		R Exo		0 €		TAXE AD		R Exo		0 €		MAJ TC		0 €			
		10 534		R Imp		0 €		R Imp		0 €		R Imp		0 €		R Imp		0 €							