

Pièce I : Enquête parcellaire

**RD 914 – RN 314 - REQUALIFICATION
URBAINE DU BOULEVARD DE LA
DEFENSE ET DE LA RUE FELIX EBOUE
ENTRE L'AVENUE ARAGO A
NANTERRE ET LE BOULEVARD
CIRCULAIRE A PUTEAUX**

I. Sommaire

| | |
|---|-----------|
| PIECE I : ENQUETE PARCELLAIRE..... | 1 |
| I. SOMMAIRE..... | 3 |
| II. NOTICE EXPLICATIVE..... | 5 |
| 1 INFORMATIONS GENERALES | 6 |
| 2 INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES | 6 |
| 2.1 L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE | 6 |
| 2.2 L'ENQUETE PARCELLAIRE | 6 |
| 2.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE | 7 |
| 2.3.1 Enquête parcellaire à Nanterre..... | 7 |
| 2.3.2 Enquête parcellaire à Courbevoie et Puteaux..... | 7 |
| 2.4 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE | 8 |
| III. PLAN PARCELLAIRE | 9 |
| IV. ETAT PARCELLAIRE | 11 |

II. Notice explicative

1 INFORMATIONS GENERALES

Le projet, d'une longueur de 1 400m environ, consiste en la requalification urbaine et la mise à double sens à 2X2 voies du boulevard de la Défense, principalement sur Nanterre mais aussi sur Courbevoie et Puteaux.

Il accompagne le renouvellement de l'urbanisation du secteur qui comprend de nombreux nouveaux équipements en construction ou programmés (Gare Eole (RER E), gare de métro du Grand Paris, Stade de l'Arena, nombreux projets immobiliers tertiaires et de logements, ...).

Le projet est conduit en co-maîtrise d'ouvrage : le Département des Hauts-de-Seine pour la partie départementale du projet et l'Epadesa pour la partie nationale.

Les principaux objectifs opérationnels du projet sont :

- De mettre à double sens la voie et de réaménager les carrefours ;
- De permettre un fonctionnement multimodal de la voie : véhicules, 2 roues motorisés, cycles, piétons et de développer les maillages de circulations douces ;
- De sécuriser les usages et notamment les carrefours et les traversées piétonnes ;
- De proposer des aménagements qualitatifs et paysagers.

La réalisation du projet ne nécessite l'acquisition que de deux parcelles privées seulement (Icade et Les Copropriétaires) numérotés 1 et 24 (Cf. chapitre « IV. Etat parcellaire ») et la régularisation foncière d'un certain nombre de parcelles et volumes publics situés aujourd'hui sur voirie sous forme de transfert de gestion au bénéfice des gestionnaires des domaines impactés (Département des Hauts-de-Seine, gestionnaires du domaine routier de l'Etat). Conformément à l'article L122-6 du code de l'expropriation pour utilité publique, la parcelle numérotée 1 dans le plan parcellaire (parcelle AF 446, surface 12 m2) sera retirée de la propriété initiale à l'occasion de la Déclaration d'Utilité Publique.

Les volumes publics impactés sont au nombre de 3, numérotés 25 (propriétaire : Commune de Nanterre) à l'intérieur de la parcelle n° 2 (plan parcellaire), 30 et 32 (propriétaire : Epadesa) à l'intérieur de la parcelle n°4 (plan parcellaire). Ces volumes doivent faire l'objet d'un transfert de gestion au bénéfice du Département. Aucun volume privé n'est impacté par le projet.

Toutes ces acquisitions et régularisations font l'objet de discussions amiables. Toutefois, par sécurité, il a été décidé de procéder à une enquête parcellaire conjointe en vue d'une expropriation et de transferts de gestion en cas d'échec des discussions amiables. Ces parcelles, emprises partielles ou volumes sont listés dans le présent dossier d'enquête parcellaire.

Vu la taille de la parcelle numéro 1, les maîtres d'ouvrage se laissent la possibilité de modifier légèrement le projet pour éviter son acquisition.

2 INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

Le Département et l'Epadesa sont co-maîtres d'ouvrage d'une section de projet. Chaque maître d'ouvrage conduit les acquisitions ou régularisations foncières sur le périmètre dont il a la charge sauf en cas d'acquisition amiable anticipée. Ce périmètre précis sera fixé par convention ultérieure entre l'Epadesa et le Département.

Le projet est également situé sur du domaine public ferroviaire non régularisé. Le transfert domanial de ce dernier vers le domaine routier fait l'objet de conventions spécifiques en cours d'élaboration avec la SNCF.

Les acquisitions de parcelles privées ont lieu par la voie amiable ou par le biais d'une procédure d'expropriation. Cette procédure d'expropriation implique deux phases distinctes :

1- la phase administrative : elle permet de constater l'utilité publique de l'opération (via une enquête d'utilité publique), et de définir précisément les immeubles concernés par la procédure (via une enquête parcellaire),

2- la phase judiciaire : en cas d'échec des négociations amiables avec tout propriétaire ou bénéficiaire de droits réels, elle permet de saisir le juge de l'expropriation qui fixera le montant de l'indemnité à verser par l'expropriant.

Ainsi, le déroulement de la phase administrative suppose l'accomplissement d'une enquête d'utilité publique préalable et d'une enquête parcellaire, objet du présent dossier. Dans le cadre du présent projet, ces deux enquêtes sont réalisées conjointement, conformément à l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2.1 L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

L'enquête d'utilité publique préalable établit la dimension démocratique de la procédure d'expropriation et sert de base à la déclaration d'utilité publique. Cette procédure s'applique à tous les grands projets. Son objectif est d'informer le public et de recueillir son avis sur le projet afin d'éclairer les décisions à prendre par les maîtres d'ouvrage.

2.2 L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire se déroule conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et particulièrement ses articles L. 131 et suivants et R. 131 et suivants. L'état d'avancement des études présentées dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a permis de déterminer précisément les emprises concernées par le projet. Le but de l'enquête parcellaire est de dresser une liste exhaustive des biens situés dans l'emprise du projet.

Elle a pour objectif de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, à l'évaluation des emprises concernées par le projet et à l'identification des propriétaires. Elle permet de déterminer précisément l'identité des propriétaires, des titulaires de droits réels (servitudes, etc.) et de tous autres intéressés (locataires, gérants, usufruitiers, etc.).

La procédure d'expropriation n'est engagée que dans le cas où la maîtrise foncière n'a pu être réalisée à l'amiable avec les propriétaires.

Pour cela, le préfet va ouvrir par arrêté l'enquête parcellaire, puis nommer, par arrêté, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête. Cette enquête va ainsi permettre :

- **A la maîtrise d'ouvrage** : d'identifier les propriétaires des biens concernés et d'obtenir les renseignements relatifs à leur identité ;
- **Aux propriétaires** : de vérifier l'exactitude des informations (limites de propriétés, références cadastrales, identité des ayants droit, etc.) à la disposition de l'administration relatives aux biens et aux bénéficiaires de l'indemnisation.

À l'issue de cette enquête, le préfet, par arrêté de cessibilité, va déterminer la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à acquérir.

Enfin, 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 ».

Aussi, les lots de copropriétés impactés par le projet pourront faire l'objet d'un retrait de la copropriété initiale.

Ainsi, lorsque la déclaration d'utilité publique prévoit le retrait des emprises expropriées, l'arrêté portant déclaration d'utilité publique devra viser l'article L.122-6 et l'arrêté de cessibilité devra préciser l'emplacement de la nouvelle ligne divisoire, conformément à l'article L. 132-2 du Code de l'expropriation.

2.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

La durée minimale réglementaire d'une enquête parcellaire est de 15 jours. Des affiches sont apposées dans la commune, un avis est inséré dans des journaux diffusés dans le Département des Hauts-de-Seine.

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite, par les maîtres d'ouvrage, à chacun des propriétaires concernés par recommandé avec demande d'avis de réception. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui fait afficher l'une d'entre elles (Art R.131-6 du Code de l'expropriation).

Il convient de préciser que les propriétaires sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité (Art R.131-7 du Code de l'expropriation). A cet effet, le courrier de notification qui est adressé à chaque propriétaire contient une feuille de renseignements qui doit être complétée et retournée.

Pendant le déroulement de l'enquête, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les personnes intéressées sur le registre d'enquête parcellaire. Ces observations peuvent également être adressées par écrit, au maire, au commissaire enquêteur ou au Président de la commission d'enquête, qui les joignent au registre (Art R.131-8 du Code de l'expropriation). La procédure de l'enquête parcellaire est exclusivement écrite. Les propriétaires ne peuvent en conséquence exiger de présenter oralement leurs observations.

À l'expiration de l'enquête, les registres sont adressés par le maire au commissaire enquêteur. Ce dernier donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés (Art R.131-9 du Code de l'expropriation) et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête transmet le dossier au préfet. Par la suite, 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 : c'est l'arrêté de cessibilité. Cet acte détermine la liste des parcelles ou emprises de terrain ou des droits immobiliers à acquérir.

À 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.

2.3.1 Enquête parcellaire à Nanterre

Le projet nécessite l'achat d'une bande de terrain longeant la RD914 par le sud (entre la rue Hébert et le Bd Césaire) et utile à son élargissement. Cette emprise de 2400 m² environ appartenant au promoteur Icade permettra la réalisation d'un nouveau trottoir en pied de façade d'un nouveau programme immobilier tertiaire. Le nouveau contour foncier a fait l'objet de discussions préalables transversales entre le propriétaire, le Département, l'Epadesa et la Ville de Nanterre.

D'autres propriétaires publics (Ville, Epadesa, ...) sont impactés dans le cadre d'une régularisation foncière, les parcelles concernées étant déjà situées sur le domaine routier depuis de nombreuses années. Il en est de même pour la parcelle privée n°1.

2.3.2 Enquête parcellaire à Courbevoie et Puteaux

A Courbevoie et Puteaux, seuls des propriétaires publics (Ville, Epadesa, ...) sont impactés dans le cadre d'une régularisation foncière, les parcelles concernées étant déjà situées sur le domaine routier depuis de nombreuses années.

2.4 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Le présent dossier constitue le dossier d'enquête parcellaire concernant les parcelles ou emprises de terrain à acquérir sur la commune de Nanterre. Ce dossier d'enquête parcellaire contient :

- 1 - La présente notice explicative ;
- 2 - un sous-dossier comprenant les plans parcellaires ;
- 3 - un sous-dossier comprenant les états parcellaires.

Sur la commune de Nanterre, l'impact foncier concerne 28 parcelles (numérotés 1 à 28) appartenant à des personnes publiques et privées.

2.4.1.1 Propriétaires privés

Seules deux parcelles privées sont impactées par le projet. Elles sont toutes deux localisées sur la commune de Nanterre :

- Parcelle n°24 : Icade (2008,7 m²) ;
- Parcelle n°1 : Les Copropriétaires (12m²).

2.4.1.2 Propriétaires publics

- Sur la commune de Nanterre

Toutes les autres parcelles et volumes identifiés sur la commune de Nanterre sont publiques. (Cf. Chapitre IV. Etat parcellaire).

Le transfert de gestion s'opère au bénéfice du Département des Hauts-de-Seine sur cette commune.

- Sur la commune de Courbevoie

Sur la commune de Courbevoie, l'impact foncier concerne 4 parcelles (numérotées 29 à 32) appartenant à des personnes publiques (voir état parcellaire) :

- Pour la parcelle n°29, le transfert de gestion s'opère au bénéfice des gestionnaires identifiés de l'Epadesa et fera l'objet d'une convention spécifique ;
- L'Epadesa est déjà propriétaire de la parcelles n°31, sur laquelle il n'y a pas d'action particulière à mener ;
- Les parcelles 30 et 32 sont communales (Courbevoie) et doivent le rester. Il n'y a pas d'action particulière à mener.

- Sur la commune de Puteaux

Sur la commune de Puteaux, l'impact foncier concerne 5 parcelles (numérotées 34 et 39 à 42) appartenant à l'Epadesa.

L'Epadesa est déjà propriétaire de ces parcelles ou volumes utiles au projet. Il n'y a pas d'action particulière à mener.

Les volumes privés résultant de découpages en volume antérieurs (parcelles numérotées 33, 35, 36 et 38) ne sont pas impactés par le projet mais ont été recensés pour information.

III. Plan parcellaire

Les plans parcellaires au 1/500 sont consultables dans la pochette « Plans et états parcellaires ».

IV. Etat parcellaire

L'état parcellaire est consultable dans la pochette « Plans et états parcellaires ».

