

# **ZAC NOISY POLE GARE A NOISY-LE-GRAND**

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

DOSSIER DE DESAFFECTATION / DECLASSEMENT

## **DOSSIER 2.**

**DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE. ZAC NOISY POLE GARE**

**Pièce 1.**

**Notice explicative enquête parcellaire**

# SOMMAIRE

1	OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE .....	3
2	INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES .....	6
2.1	Composition du dossier soumis à enquête.....	7
2.2	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	7
2.2.1	Avant l'enquête parcellaire .....	7
2.2.2	Notification de l'ouverture d'une enquête parcellaire .....	7
2.2.3	Déroulement de l'enquête parcellaire .....	8
2.2.4	Fin de l'enquête parcellaire .....	8
2.2.5	Transfert de propriété .....	8
3	CONTEXTE PARTICULIER.....	9
4	LA SITUATION DU FONCIER .....	10

# 1 OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

**La présente enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, titulaires de droits réels et des autres intéressés.**

Le projet d'aménagement Noisy Pôle Gare s'inscrit dans une démarche globale du territoire entamée depuis 2017 par le début des travaux du Grand Paris Express.

Le réseau du Grand Paris Express est un projet stratégique pour le devenir de la Région Île-de-France. La construction de 205 km de lignes de métro automatique permettra de relier les territoires de la Région et de faciliter la vie quotidienne des Franciliens.

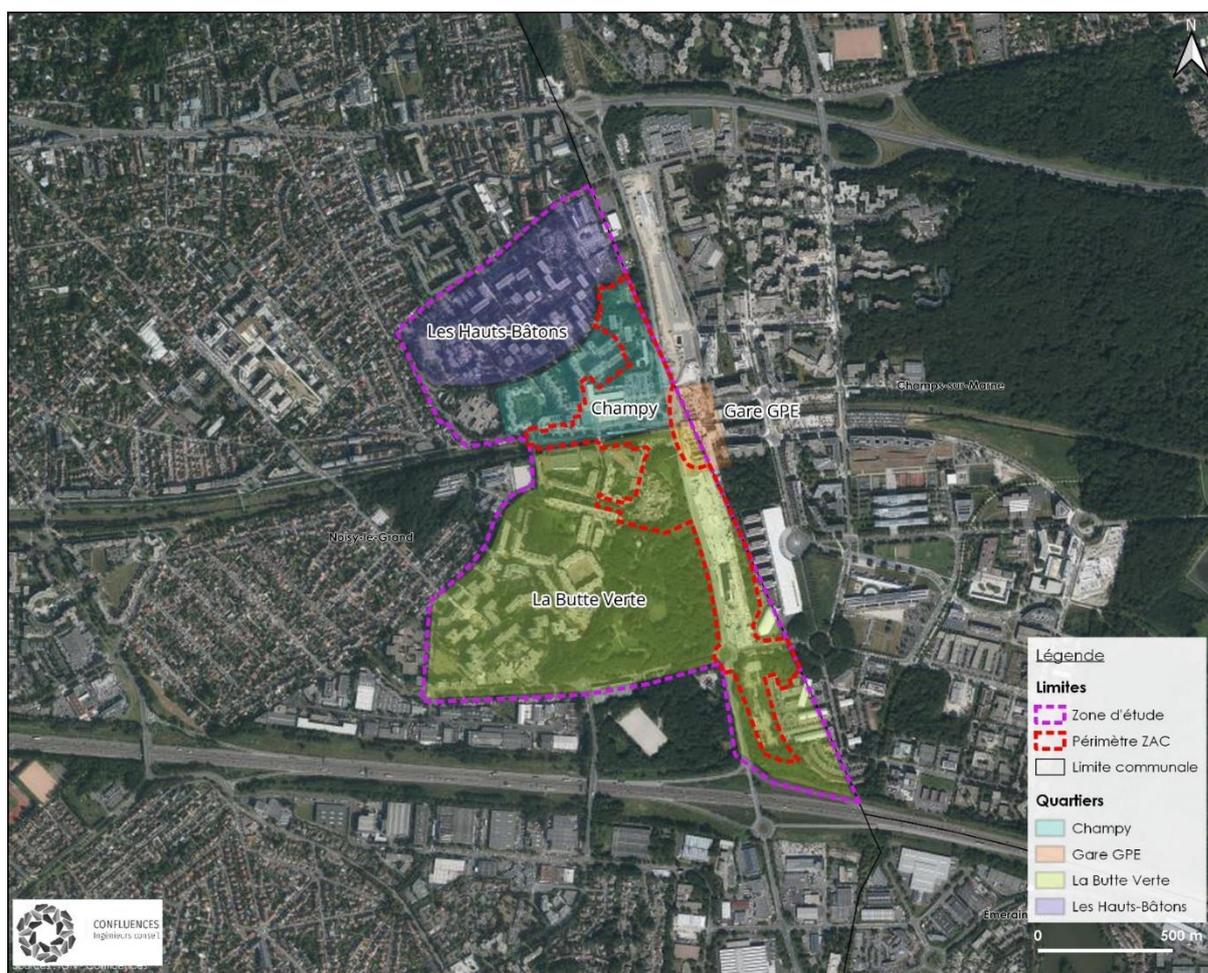
Le Conseil Municipal de la Ville de Noisy-le-Grand a, par une délibération du 2 février 2017, confié l'opération d'aménagement du secteur dit du Pôle Gare de Noisy-Champs, à la SPLA-IN Noisy Est, par la signature d'un traité de concession d'aménagement le 28 décembre 2017.

Toutefois, par délibération du 11 octobre 2019, le conseil de la Métropole du Grand Paris a décidé, au regard des enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement, de déclarer d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement précitée. Les parties ont donc acté du transfert de l'opération au profit de la Métropole du Grand Paris dans le cadre d'un avenant n°2 signé le 14 décembre 2020. Un troisième avenant a été signé le 23 juin 2023 afin de prendre en compte l'évolution du périmètre de l'opération et des conséquences financières en découlant.

Cette opération d'aménagement se trouve exclusivement sur la commune de Noisy-le-Grand.

La ZAC Noisy Pôle Gare d'une superficie d'environ 16 hectares se trouve délimitée :

- Au Nord, par le quartier des Hauts Bâtons,
- A l'Est par les limites communales en intégrant une partie de la future gare du Grand Paris Express de Noisy-Champs,
- A l'Ouest et au Sud par le parc de la Butte Verte.



Plan de l'opération Noisy Pôle Gare

**Le projet d'aménagement de la ZAC du Pôle gare de Noisy-Champs s'inscrit dans une démarche globale du territoire entamée depuis 2017 par le début des travaux du Grand Paris Express.**

Le territoire d'étude se répartit en 4 secteurs principaux :

- Le secteur des Hauts Bâtons au nord,
- Le secteur de Champy, dans lequel s'inscrit le centre commercial,
- Le secteur de la gare, cœur de la zone d'étude,
- Le secteur de la Butte Verte comprenant le quartier de la Butte Verte et le Parc de la Butte Verte.

La délibération du 15 février 2022 de la Métropole du Grand Paris a mis en exergue les enjeux poursuivis par l'opération :

- **Faire bénéficier du rayonnement de la nouvelle gare aux quartiers environnants** du Champy, de la Butte Verte et des Hauts Bâtons en engageant une requalification,
- **Développer une offre nouvelle et diversifiée de logements et de bureaux** aux performances énergétiques ambitieuses,
- **Conforter et développer l'attractivité commerciale** du quartier,
- **Organiser le stationnement et l'intermodalité** autour de la gare,
- **Développer des espaces urbains de qualité, paysagers** et permettant de lutter contre les îlots de chaleurs urbains,
- **Adapter les équipements publics** de proximité aux besoins du quartier.

Ce projet sera également l'occasion **d'améliorer les liaisons inter-quartiers et entre la Ville de Champs-sur-Marne et de Noisy-le-Grand**. Il devra également permettre **d'assurer un accès de qualité à la gare**.

Ce projet permettra également de **désimperméabiliser la dalle du Champy** puisqu'un des objectifs de ce projet vise la démolition de la dalle actuelle et du parking aérien afin de retrouver de la pleine terre. De plus, à la place du chantier du Grand Paris Express, viendra s'installer le futur boulevard du Ru de Nesles qui sera fortement planté et accueillera des mobilités douces (piste cyclable de 4 mètres de large).

Le projet de Noisy Pôle Gare doit en effet permettre **de développer l'intermodalité** autour de la gare de Noisy Champs en intégrant un parking relais de 150 places, des pistes cyclables connectées à l'anneau de la gare, des places de stationnements vélos et des arrêts bus le long du mail de la rue des Hauts Châteaux et sur l'anneau de la gare.

La réalisation de cette opération nécessite une Déclaration d'Utilité Publique dont l'objet porte sur :

- La création de nouvelles liaisons afin de désenclaver les quartiers et faire le lien entre eux,
- Le prolongement du maillage commercial afin de renforcer la connexion entre les commerces et la gare,
- Les travaux d'aménagement et de desserte de l'opération « Noisy Pôle Gare », dont le maître d'ouvrage est la SPLA-IN Noisy Est,
- Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Le déclassement et la désaffectation des espaces publics nécessaires au projet.
- Le programme global des constructions et équipements est prévu comme suit :
- Environ 1620 logements soit 95 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)
- 20 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux et hôtel
- 11 200 m<sup>2</sup> de SDP de commerces et services
- Un groupe scolaire d'environ 5 500 m<sup>2</sup> de SDP
- Une structure d'accompagnement à la sortie (projet porté par l'APIJ et le ministère de la Justice), en cours de construction.

L'offre de logement sera développée avec une mixité sociale. Elle s'exprime à l'échelle du périmètre de la ZAC selon la répartition suivante, de manière indicative :

- 28 % de logements sociaux (résidence sociale, logements sociaux familiaux et Bail Réel Solidaire) ;
- 4 % de logements en centre d'hébergement d'urgence et pension de famille
- 68 % de logement en accession libre et logements locatifs intermédiaires.

**D'un point de vue foncier**, les expropriations induites par le projet concernent 22 propriétaires publics et privés dont :

- 56 942 m<sup>2</sup> maîtrisés par la commune de Noisy-le-Grand
- 56 837 m<sup>2</sup> maîtrisés par EpaMarne
- 4 coques de commerces sur les 22 existantes maîtrisées par l'EPFIF
- 1 coque de commerce maîtrisée par la SPLA-IN Noisy Est
- 23 859 m<sup>2</sup> appartenant à des propriétaires privés.

TOTAL : 137 638 m<sup>2</sup>

Les emprises maîtrisées par la Commune, EpaMarne et l'EPFIF feront l'objet d'acquisitions amiables et ne sont donc pas compris dans l'enquête parcellaire. Il y a également environ 18% du foncier, compris dans le périmètre de la future ZAC, dont la SPLA-IN n'a pas besoin et qui ne fera donc pas partie de l'enquête parcellaire.

La Commune maîtrise 34 % du foncier et EpaMarne, un peu plus de 34 %.  
Il ne reste donc qu'un peu plus de 2 hectares à acquérir, soit environ 14 %.

La SPLA-IN Noisy Est privilégiera l'acquisition amiable des parcelles appartenant à des personnes privées. Le recours à l'expropriation interviendra uniquement si les négociations amiables n'aboutissent pas.

Pour les parcelles qui ne seront acquises que pour partie et qui se situent en copropriété, la ligne divisoire définitive sera précisée par l'acte prononçant la cessibilité, conformément aux articles L 122-6 et L 132-2 du code de l'expropriation publique.

## **2 INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES**

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation, l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, qui tient lieu d'enquête préalable au déclassement des emprises du domaine public routier.

Dans le cadre de l'enquête publique unique, s'applique parallèlement le régime de l'enquête parcellaire, contenu aux articles L. 131-1 et R. 131-1 et suivants du Code de l'expropriation.

## 2.1 Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Une notice explicative spécifique à l'enquête parcellaire ;
- Des plans parcellaires réguliers 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 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.2.1 Avant l'enquête parcellaire

L'avis d'ouverture d'enquêtes précise, en ce qui concerne l'enquête parcellaire :

- 1° L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours ;
- 2° Les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet;
- 3° Le lieu où siège le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ;
- 4° 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 chacune des communes désignées par le préfet. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu. 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.

### 2.2.2 Notification de l'ouverture d'une enquête parcellaire

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation, 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 aux preneurs à bail rural.

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.

### **2.2.3 Déroulement de l'enquête parcellaire**

Pendant le déroulement 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 joindra au registre, au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

### **2.2.4 Fin de l'enquête parcellaire**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le Commissaire Enquêteur 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.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours.

Le Commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête transmet le dossier au Préfet ou au Sous-Préfet (lequel émet un avis et transmet le dossier au Préfet). 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.

### **2.2.5 Transfert de propriété**

Conformément aux dispositions de l'article R. 221-1 du Code de l'expropriation, sous un délai de six mois à compter de l'arrêté de cessibilité, le Préfet transmet, au greffe de la juridiction du ressort duquel sont situés les biens à exproprier, un dossier comprenant les copies : de l'acte déclarant l'utilité publique de l'opération, du plan parcellaire des terrains et bâtiments, de l'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire, des pièces justifiant de l'accomplissement des formalités tendant aux avertissements collectifs et aux notifications individuelles prévues aux articles R. 131-5, R. 131-6 et R. 131-11 du Code de l'expropriation, du procès-verbal établi à la suite de l'enquête parcellaire et de l'arrêté de cessibilité.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier complet par la juridiction, le juge saisi prononce, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou droits réels déclarés cessibles au vu des pièces susmentionnées.

Conformément aux dispositions de l'article L. 222-1 du Code de l'expropriation, l'ordonnance envoie l'expropriant en possession, sous réserve qu'il ait procédé au paiement de l'indemnité ou, en cas d'obstacle au paiement ou de refus de la recevoir, à la consignation de l'indemnité ou qu'il ait obtenu l'acceptation ou la validation de l'offre d'un local de remplacement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 222-2 du Code de l'expropriation, l'ordonnance éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

### **3 CONTEXTE PARTICULIER**

La présente enquête parcellaire intervient sur le territoire de la commune de Noisy-le-Grand qui est concernée par les Déclarations d'Utilité Publique de la ligne 15 Sud et 16 du Métro du Grand Paris Express et par le Décret relatif à l'établissement d'une servitude d'utilité publique en tréfonds.

La Déclaration d'Utilité Publique de la SPLA-IN poursuit une finalité compatible et complémentaire avec ces procédures.

#### **- La Déclaration d'Utilité Publique de la ligne 15 Sud du Métro du Grand Paris Express**

L'enquête publique pour la Déclaration d'Utilité Publique de la Ligne 15 sud du Métro Grand Paris Express s'est tenue du 7 octobre au 18 novembre 2013. La Déclaration d'Utilité Publique de la ligne 15 Sud a été obtenue par le décret n° 2014-1607 du 24 décembre 2014.

Cette procédure est exclusivement menée sous la responsabilité de la Société du Grand Paris.

Le projet poursuivi par la SPLA-IN est compatible avec cette DUP.

#### **- La Déclaration d'Utilité Publique de la ligne 16 du Métro Grand Paris Express**

L'enquête publique pour la Déclaration d'Utilité Publique de la Ligne 16 sud du Métro Grand Paris Express s'est tenue du 13 octobre au 24 novembre 2014. La Déclaration d'Utilité Publique de la ligne 16 a été obtenue par le décret n° 2015-1791 du 28 décembre 2015.

Le projet poursuivi par la SPLA-IN est compatible avec cette DUP.

## 4 LA SITUATION DU FONCIER

La DUP Noisy Pôle Gare couvre un périmètre d'un peu plus de 16 hectares dans lequel se trouve la Structure d'Accompagnement et de Sortie (SAS) dont la SPLA-IN n'a pas besoin.

Les emprises maîtrisées par la Ville de Noisy-le-Grand, EpaMarne ou encore l'EPFIF feront l'objet d'acquisitions amiables et ne sont donc pas comprises dans l'enquête parcellaire.

La Ville de Noisy-le-Grand maîtrise 56 942 m<sup>2</sup>, EpaMarne maîtrise 56 837 m<sup>2</sup>, l'EPFIF a acquis 4 coques de commerces sur les 22 existantes et la SPLA-IN détient également une coque de commerce.

Il reste ainsi à acquérir environ 23 859 m<sup>2</sup>, soit seulement 14% du foncier nécessaire à l'opération.

Ce foncier à acquérir est composé d'espaces publics, d'un ancien hôtel Formule 1 et des commerces du Champy.