

ZAC DU TRIANGLE DE GONESSE

Dossier d'enquête parcellaire

3.1 Notice explicative

Table des matières

PREAMBULE	3
I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
II. BUT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	5
III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	6
IV. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE	7
V. AU-DELA DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET DE L'ARRETE DE CESSIBILITE	8

PREAMBULE

Grand Paris Aménagement est un établissement public à caractère industriel et commercial régi par les articles L. 321-29 à L.321-36 du code de l'urbanisme. Il réalise, entre autres, des opérations d'aménagement pour son compte ou celui d'une collectivité.

Le 9 décembre 2011, le conseil d'administration de l'EPA Plaine de France a autorisé l'établissement **à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement sur le secteur « Triangle de Gonesse »**, à conduire dans le cadre d'une ZAC.

Par un arrêté en date du 21 septembre 2016, le préfet du Val-d'Oise a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté (ci-après « ZAC ») du Triangle de Gonesse, devant être réalisée par l'établissement public Grand Paris Aménagement.

La ZAC du Triangle de Gonesse a fait l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique déposée le 8 décembre 2016 et complétée le 22 décembre suivant. Par un courrier du 27 novembre 2017, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (ci-après « **L'EPFIF** ») a accepté d'être bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique du Triangle de Gonesse, sollicitée par Grand Paris Aménagement. Au terme d'un arrêté préfectoral n°2018-15000 du 20 décembre 2018, le préfet du Val-d'Oise a déclaré d'utilité publique, au profit de l'EPFIF, le projet d'aménagement du Triangle de Gonesse, pour une durée de cinq ans (ci-après « **la DUP** »). Cette déclaration d'utilité publique a été prorogée par arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2023 pour une durée de cinq années.

Depuis les annonces du Premier Ministre en date du 7 mai 2021, mettant fin au projet « Europa City » et préconisant l'aménagement de la partie Nord du Triangle autour de la gare du Grand Paris Express avec la construction d'une cité scolaire à vocation internationale et l'arrivée d'une administration d'Etat à préciser, Grand Paris Aménagement a repris les études pré-opérationnelles afin de modifier la ZAC du Triangle de Gonesse. La modification porte sur le périmètre et le programme. Une concertation réglementaire préalable à la modification de la ZAC est requise. A cette fin le conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a délibéré le 9 octobre 2023 approuvant les nouveaux objectifs poursuivis par l'opération et les modalités de la concertation préalable à la nouvelle ZAC du Triangle de Gonesse.

Par un arrêté du 17 septembre 2024, le préfet a supprimé sur proposition de Grand Paris Aménagement la ZAC du Triangle de Gonesse créée le 21 septembre 2016. La procédure de modification engagée, qui reprenait l'ensemble des étapes et procédures requises pour la création de la zone conformément à l'article R.311-12 du code de l'urbanisme, vise donc désormais à créer une nouvelle ZAC développant le projet modifié défini sur la partie Nord du Triangle. Ainsi, si la procédure en cours aboutit, elle emportera création d'une nouvelle ZAC actant du nouveau projet.

Les objectifs de la nouvelle ZAC sont les suivants :

- Renforcer l'attractivité du territoire en complétant l'offre économique existante (Roissypôle, ZAC Sud CDG, Paris Nord 2, Le Bourget, etc.)
- Implanter des activités économiques tertiaires et productives, notamment thématiques sur les filières de la bio économie.

- Développer une forte densité d'emploi à l'hectare, pouvant bénéficier en premier lieux aux habitants du territoire
- Aménager un pôle gare multimodal autour de la future gare GPE
- Implanter des équipements publics structurants pour le territoire, répondant notamment au besoin de développer l'offre de formation sur le territoire.
- Au sein de la lisière agricole, accueillir des projets de production agricole à vocation expérimentales, sociale, pédagogiques.

Le lancement de cette concertation règlementaire a été porté à connaissance du public par une information sur les sites internet de Grand Paris Aménagement, de la Ville de Gonesse, de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) et du Conseil Départemental du Val d'Oise (CD95), ainsi que par voie d'affiches dans les points d'affichage municipal de la Ville de Gonesse et au siège de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France. Elle s'est déroulée du 5 mars au 15 juillet derniers et son bilan a été approuvé par le conseil d'administration de Grand Paris Aménagement le 2 aout 2024.

Par ailleurs, pour mettre en œuvre le projet il a été décidé de créer une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN), associant Grand Paris Aménagement, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) et le Conseil Départemental du Val d'Oise (CD95).

Si la maîtrise du foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet est en grande partie réalisée, il est toutefois nécessaire d'acquérir quelques parcelles, notamment pour la réalisation de l'échangeur routier sur le boulevard interurbain.

Pour mettre en œuvre ce projet, il est nécessaire de lancer une procédure d'expropriation afin d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération et de lever les contraintes qui empêchent l'aménagement du site.

La présente notice explicative vise à présenter la procédure d'enquête parcellaire nécessaire à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à acquérir.

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le présent dossier est établi conformément aux articles :

- L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles.
- R.131-3 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'enquête parcellaire.

II. BUT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Le présent dossier porte sur l'enquête parcellaire en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains concernés, puis de l'ordonnance d'expropriation.

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.

L'enquête parcellaire a pour but de définir avec précision les immeubles à acquérir par l'autorité expropriante. Elle s'adresse donc plus spécialement aux propriétaires et doit leur permettre de signaler les erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limites de propriétés, indications cadastrales, désignation des propriétaires ou locataires, évaluation des surfaces, etc.).

Les propriétaires peuvent ainsi s'assurer de l'exactitude des informations qui sont à la disposition de l'administration.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

La plus grande partie des terrains est déjà sous maîtrise publique. Toutefois, il reste à acquérir 9 parcelles représentant une superficie globale de 2,15 ha, désignées ci-après :

- Les parcelles localisées dans le secteur nord-ouest dit de la Patte d'oie (0.87ha)

Numéro de parcelle	Surface totale parcelle m2)	Surface à l'intérieur de la ZAC (m2)
ZN0115	54	54
ZN0228	989	989
ZN0241	818	818
ZN0247	2624	2624
ZN0249	1669	1669
ZN0250	2538	2538

- Les parcelles localisées au sud du BIP, nécessaires pour la réalisation de l'échangeur prévu pour l'accès au site (1.28 ha)

Numéro de parcelle	surface totale parcelle (m2)	surface à l'intérieur de la ZAC (m2)
ZN0139	20988	1326
ZN0140	45082	6330
ZN0181	47308	5215

III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

En l'espèce, l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU. Elle se déroule donc sous la forme d'une enquête « unique ».

L'enquête parcellaire est réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, 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.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent, en conséquence, exiger de présenter oralement leurs observations.

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

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 du Département. 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.

IV. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

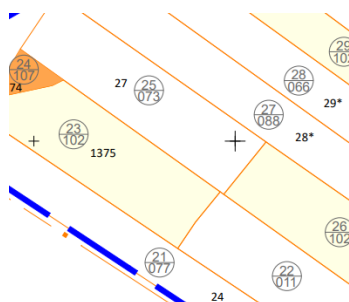
- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments,
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend également la présente notice explicative.

- Le plan parcellaire :

Les parcelles concernées par le projet d'aménagement de la ZAC sont identifiées sur le plan par :

- leurs références cadastrales (nom de section et numéro de parcelle)
- le ou les numéros de plan parcellaire qui les concerne(nt)



- L'état parcellaire :

Cette liste des propriétaires telle qu'exigée par l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prend la forme d' « états parcellaires ».

Ces états parcellaires ont pour objet de répertorier les éléments du cadastre, l'identité des propriétaires réels, les surfaces des terrains, celles de l'emprise et la surface restant des parcelles concernées.

Dans le cadre de ce projet, l'état parcellaire se présente également sous la forme d'un tableau établi par propriétaire, où sont regroupées toutes les parcelles lui appartenant.

Il est possible de scinder les informations contenues au sein du tableau en deux parties présentées ci-après :

PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)										
PROPRIETAIRE NOM Prénom/ RAISON SOCIALE Nature Inscription au registre du Commerce et des Sociétés Inscrit au SIREN sous le numéro : XXX XXX XXX ADRESSE COMMUNE (CODE POSTALE) Représentée par NOM PRENOM, QUALITE										
N° de Plan	Référence cadastrale				Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m²)	
	Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface	N°	Surface	N°		
						Total				

Partie n° 1 : « Désignation des propriétaires réels ou présumés » - 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.

Partie n° 2 : Table des parcelles et de leur(s) emprise(s) :

- Colonne 1 : le numéro au plan parcellaire,
- Colonnes 2-3 et 4 : références cadastrales de la parcelle et nature du terrain figurée au Cadastre,
- Colonne 5 : lieu-dit du terrain indiqué au Cadastre,
- Colonne 6 : surface totale du terrain, indiquée au Cadastre en m²,
- Colonnes 7 et 8 : références cadastrales des parcelles résultant de la division à venir et de(s) surface(s) d'emprise à acquérir indiquée(s) en m²,
- Colonnes 9 et 10 : références cadastrales à venir (après division de la parcelle) surplus éventuel(s) de terrain restant appartenir au propriétaire indiqué en m²,
- Colonne 11 : Observations complémentaires éventuelles sur la parcelle.

V. AU-DELA DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET DE L'ARRETE DE CESSIBILITE

A 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.

La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par Grand Paris Aménagement qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité.