

**jérôme perey**  
géomètre-expert d.p.l.g

n° inscription à l'ordre 6011  
06-79-53-16-58



Détenteur des archives des cabinets  
paul cucherat et jean-luc coavoux

[geometres@coavouxperey.fr](mailto:geometres@coavouxperey.fr)

362 chemin de la pépinière 42153 riorges

téléphone : 04 77 71 68 74

# Ville de ROANNE

## ZAC REPUBLIQUE GAMBETTA

### Dossier Enquête Parcelaire

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>Description du projet.....</b>	<b>3</b>
<b>Etat parcellaire cadastral .....</b>	<b>4</b>
<b>Notice explicative .....</b>	<b>6</b>
<b>Etat descriptif de division en volumes du 23 Avenue Gambetta .....</b>	<b>8</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>12</b>

## Description du projet

Le projet de création de la ZAC République - Gambetta, est dénommé îlot République - Gambetta.

Ce projet concerne entre autres les parcelles section AB n°275, 250, 395 et 396 qui restent à acquérir en partie.

La possibilité de créer un passage piéton sous le porche de l'immeuble cadastrée Section AB n°275 et ouvert au public, nécessite d'établir une division en volume afin de pouvoir superposer le Domaine Privé et le Domaine Public.



## Etat parcellaire cadastral

N° de parcelle	Parcelles			Droits de propriété	Noms	Propriétaires		Origine de propriété	Emprise à expropriation ou acquérir	Métrique				
	Commune	Relevé	Catégorie			Nature	Adresse				N° SIREN	Prénoms		
1	ROANNE	AB 275	0ha07a01ca	sol	23 AVENUE GAMBETTA	COPROPRIETE	GAMBETTA 23 COP	Madame Claudette GIRAUD née DUFOUR 4 Rue Docteur Albéric Pont 69005 LYON	Acte d'acquisition et état descriptif de division publié le 16 décembre 1971	Volume 1 : 58 m <sup>2</sup> Voir annexe 1	Volume 2 : 643 m <sup>2</sup>			
												Madame Anne LESPINASSE née GIRAUD 4 Rue Docteur Albéric Pont 69005 LYON	Acte d'acquisition DUFOUR le 5 mai 1972 Acte de donation GIRAUD - LESPINASSE du 14 mai 2004	
														Monsieur William DURAND 11 Rue Bourgneuf 42300 ROANNE (syndic bénévole)
2	ROANNE	AB 250	0ha00a68ca	sol	10 PASSAGE DES BAINS	ENEDIS	PROPRIETAIRE	ENEDIS 34 Place des Corolles 92079 PARIS LA DEFENSE CEDEX	444608442	Acte inconnu par les hypothèques	68 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		
													André NIGRON 9 Impasse de Verdun 42120 LE COTEAU	Acte modificatif du règlement de copropriété publié le 25 mars 1994
3	ROANNE	AB 395	0ha02a32ca	sol	26 COURS DE LA REPUBLIQUE	REPUBLIQUE 8 ET 9 COP	COPROPRIETE	Marie Thérèse BRON née DEPAUX 26 Cours de la République 42300 ROANNE	103704384	Acte modificatif du règlement de copropriété publié le 25 mars 1994	96 m <sup>2</sup> Voir annexe 3	136 m <sup>2</sup>		
													André NIGRON 9 Impasse de Verdun 42120 LE COTEAU	Acte modificatif du règlement de copropriété publié le 25 mars 1994
4	ROANNE	AB 396	0ha00a27ca	sol	13 PASSAGE DES BAINS	REPUBLIQUE 8 ET 9 COP	COPROPRIETE	Marie Thérèse BRON née DEPAUX 26 Cours de la République 42300 ROANNE	103704384	Acte modificatif du règlement de copropriété publié le 25 mars 1994	27 m <sup>2</sup> Voir annexe 3	0 m <sup>2</sup>		
													André NIGRON 9 Impasse de Verdun 42120 LE COTEAU	Acte du 31 juillet 1992 (Issue de AB 255)
4	ROANNE	AB 401	0ha05a87ca	sol	13 PASSAGE DES BAINS	Commune de ROANNE	PROPRIETAIRE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 31 juillet 1992 (Issue de AB 255)	0 pour information	0 m <sup>2</sup>		
													Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	Acte du 31 juillet 1993 (Issue de AB 255)

ROANNE	AB 253	0ha02a68ca	sol	21BIS AVENUE GAMBETTA	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 18 février 2014	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 507	0ha08a25ca	ter. à bâti	26 RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 8 et 13 janvier 2015	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 506	0ha06a07ca	ter. à bâti	26 RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 8 janvier 2014	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 470	0ha03a97ca	sol	26 RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 20 mars 2006	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 495	0ha08a00ca	sol	26 RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 20 mars 2007 (issue de la AB 492)	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 497	0ha22a89ca	sol	28B RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 08 décembre 1988 (issue de AB 251)	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 562	0ha11a41ca	sol	4 PASSAGE DES BAINS	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 20 avril 2022 (issue de AB 560)	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 418	0ha11a53ca	sol	16 COURS DE LA REPUBLIQUE	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 29 décembre 2010	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 365	0ha01a14ca	sol	22B RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 4 décembre 2009	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 494	0ha02a70ca	sol	22 RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 4 décembre 2009	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 344	0ha04a00ca	sol	18 RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 4 décembre 2009	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 363	0ha01a15ca	sol	16 PASSAGE DES BAINS	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 4 décembre 2009	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 367	0ha00a66ca	sol	20T RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 4 décembre 2009	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 369	0ha01a79ca	sol	20B RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 4 décembre 2009	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 404	0ha07a72ca	sol	18 PASSAGE DES BAINS	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 4 décembre 2009	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 235	0ha02a94ca	sol	24 RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 12 mai 2022	0 pour information	0 m <sup>2</sup>
ROANNE	AB 493	0ha07a41ca	sol	22 RUE EMILE NOIROT	PROPRIETAIRE	Commune de ROANNE	Yves NICOLIN, Maire de ROANNE Place de l'Hôtel de Ville 42300 ROANNE	214201873	Acte du 12 mai 2022	0 pour information	0 m <sup>2</sup>

## Notice explicative

*Les emprises concernent notamment des immeubles régis par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Conformément aux dispositions de l'article L122-6 du code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique prévoira que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale.*

*Dans cette hypothèse, s'agissant des emprises appartenant à des immeubles régis par la loi du 10 juillet 1965 précitée, l'article L132-2 du code de l'expropriation dispose que, lorsque la déclaration d'utilité publique prévoit le retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, l'arrêté de cessibilité précise l'emplacement de la ligne divisoire.*

### **Propriété AB 275 :**

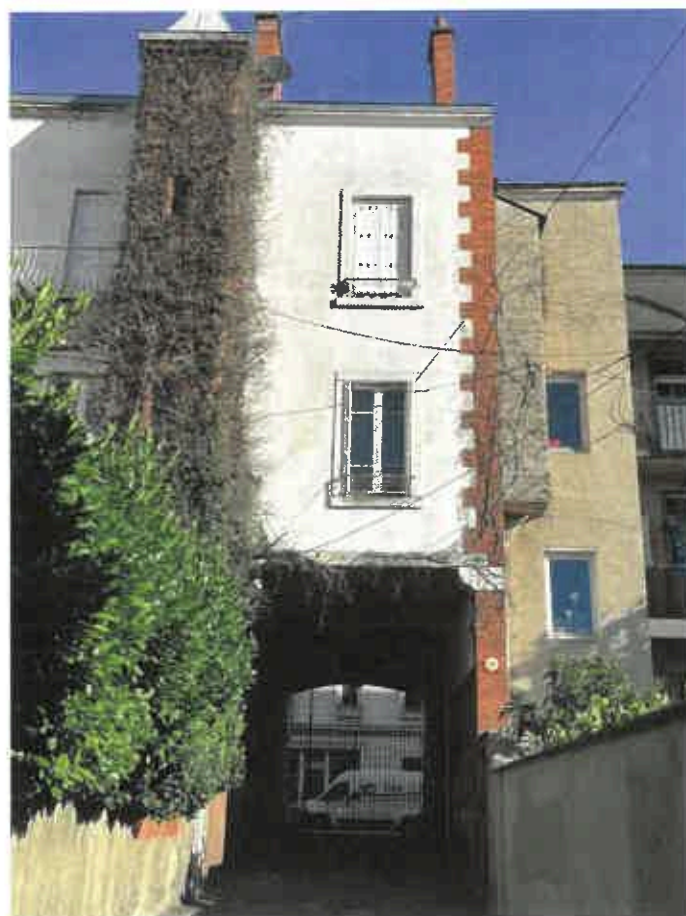
Dans le cadre de la division en volume, 2 volumes seront créés :

Le volume n°1 sera destiné à devenir la propriété de la Ville de ROANNE pour la création d'un passage et ce sur la partie ouverte du porche existant uniquement.

Ce volume concerne une partie commune de la copropriété existante conformément aux plans et état descriptif dressés.

Le volume n°2 est destiné à rester la propriété de la Copropriété existante.

Voir plan et état descriptif de division en volume en annexes 1 et 2 de ce document.



### **Propriété AB 250 :**

Cette propriété sera acquise entièrement par la Ville de ROANNE.

### **Propriété AB 395 et 396 :**

La copropriété existante fera l'objet d'un modificatif avec nouveau calcul des tantièmes après cession de la partie commune (cf : plan projet de division en annexe 3)

# Etat descriptif de division en volumes du 23 Avenue Gambetta

## **DEMANDEUR**

Le Présent Etat Descriptif de Division en Volumes est établi à la demande de la Ville Roanne.

## **ASSIETTE DE LA DIVISION EN VOLUMES**

En raison de l'imbrication et de la superposition d'éléments, qui sont techniquement autonomes, il a été décidé d'organiser cet ensemble immobilier en volumes. Chaque volume de l'ensemble immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes sans aucune quote-part de propriété indivise.

L'immeuble objet du présent état descriptif en volumes est situé au 23 de l'avenue Gambetta.

Il est cadastré section AB n°275 pour une contenance de 07a 01ca.

## **DIVISION EN VOLUMES**

Le présent ensemble immobilier est divisé en deux volumes :

- Volume 1 : Vide sous porche et tréfonds.
- Volume 2 : Reste du bâtiment comprenant des appartements et cour.

## **COMPOSITION DES VOLUMES**

Pour les besoins de la définition géométrique, chaque volume correspond à un ensemble irrégulier et continu et est décomposé en tranches horizontales superposées, correspondant chacune à un niveau de la construction ou de l'espace.

Chaque « tranche » s'entend comme étant la partie du volume correspondant à une surface donnée s'exerçant entre deux côtes altimétriques.

Les limites altimétriques des volumes sont définies sous les dalles de structures.

## **DEFINITION NUMERIQUE**

Seul le volume 1 est défini numériquement, en planimétrie et en altimétrie, dans l'assiette foncière, car le demandeur n'est pas fondé à cette date à effectuer les démarches de bornage et reconnaissance de limite de la propriété concernée. Le volume 2 ne peut donc être défini géométriquement.

Ces éléments sont à considérer avec la tolérance d'usage en matière de mesure de plan.

### 1— Définition planimétrique

A chaque niveau particulier, le volume ou la partie de volume est définie « en plan » par un polygone de ceinture

### 2 — Définition altimétrique

La base et le sommet de chaque volume ou partie de volume sont définis par un plan en altitudes normales IGN69 approché par relevés GPS au moyen de la grille altimétrique appelée RAF09.



## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Volume 1 : Partie à classer dans le Domaine Public :

Un volume V1 d'une superficie de 58 m<sup>2</sup> sans limitation en profondeur et limité à la cote NGF de 285.70 m.

Volume 2 : Le reste du bâtiment et terrain :

Non défini géométriquement aujourd'hui.

Volume 1 : tableau récapitulatif des sommets

<b>Matricule</b>	<b>X insertion</b>	<b>Y insertion</b>
1	1782498.57	5204907.22
2	1782499.06	5204921.80
3	1782502.95	5204921.78
4	1782502.64	5204907.17

<b>N° de volume</b>	<b>Superficie</b>	<b>Limitation en profondeur</b>	<b>Limitation en hauteur</b>
<b>1 (vide sous porche)</b>	58 m <sup>2</sup>	Sans limitation	285.70 m
<b>2</b>	6 a 43 ca	285.70 m	Sans limitation

## SERVITUDES

### 1 — Caractère des servitudes :

En raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront respecter les servitudes ci-après. Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes pourra être considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement, et ceci sans aucune indemnité. Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel et réel, et s'imposeront en conséquence à tous les- propriétaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droit, le tout sans aucune indemnité.

### 2 — Servitudes générales :

A — Servitudes générales d'appui, de vues, de prospect, de surplomb et d'accrochage

Les ouvrages qui supportent, de quelque manière que ce soit, d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, ainsi éventuellement que toutes servitudes de vue de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même des bâtiments.

Chaque volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros oeuvre ou structure porteuse quelconque compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume au regard du paragraphe précédent.

Il est rappelé que généralement, les murs, cloisons séparatives entre deux volumes, sont assimilés à des murs mitoyens, c'est-à-dire que l'enveloppe du volume passe par le milieu de l'épaisseur du mur ou de la cloison, sauf stipulation contraire des présentes.

Par dérogation à cette règle, et sauf stipulation contraire, les murs séparant un volume construit d'un volume non construit appartiennent au volume construit.

Cependant, lorsqu'une dalle constituant le plafond d'un volume appartient au volume du dessus, ou lorsqu'un mur séparatif entre deux volumes appartient à un de ces volumes, le volume propriétaire de cette dalle ou de ce mur sera grevé d'une servitude d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encastrer tous éléments d'équipement nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative. L'usage de cette servitude ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni entraîner aucune détérioration.

Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

### B — Canalisation, gaines et réseaux divers

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines (câbles, colonnes, compteurs), qu'elles soient publiques ou privées, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation normale des volumes grevés. Lorsque les canalisations, gaines et réseaux sont, sur une partie de leur parcours, d'usage collectif à deux ou plusieurs volumes, sans intéresser tous les autres volumes, leur remplacement et entretien seront exécutés par les propriétaires concernés à frais partagés au prorata de leurs Surfaces de plancher respectives.

De la même façon, les volumes supérieurs devront supporter, en toiture, l'installation et l'entretien de tous les dispositifs de réception du son et de l'image desservant les autres volumes. Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

## SERVITUDES PARTICULIERES A LA DIVISION DE LA PROPRIETE AB 275

Le projet actuel ne remet pas en cause le fonctionnement de la copropriété existante.

La structure du bâtiment reste identique, le Volume 1 ne comprenant que le vide sous le porche ainsi que le tréfonds.

Les réseaux existants seront conservés en l'état tant en fonctionnement qu'en position.

Les ouvertures existantes seront conservées également.

La dalle de support du premier étage fait partie intégrante du Volume 2 et restera la propriété exclusive de la copropriété, ainsi que le linteau.

Le volume 1 étant destiné à être classé dans le Domaine Public, il n'y aura pas lieu à terme de créer des servitudes de passage, vue, surplomb ou tréfonds.

Cependant, en attente du classement dans le Domaine Public, il serait préférable de prévoir des servitudes pour le passage sous le porche, les vues depuis les fenêtres de l'immeuble côté cour, le surplomb des éléments adossés à la façade de l'immeuble côté cour, le tréfonds pour tout réseaux enterré et toute canalisation ainsi qu'une servitude de vues pour les fenêtres situées sous le porche et donnant sur le passage à acquérir.

## **Annexes**

Annexe 1 : Projet de division de la copropriété 23 Avenue Gambetta

Annexe 2 : Photos des volumes de la copropriété 23 Avenue Gambetta

Annexe 3 : Projet de division de la copropriété 8-9 Cours de la République