

Département de l'Essonne



# Enquête Parcellaire

Du 2 au 20 décembre 2019

Commune de Brétigny-sur-Orge

ZAC « Clause Bois Badeau »

Le 28 janvier 2020

Département de l'Essonne



# Procès-verbal d'opérations

**Enquête Parcellaire sur la commune de  
Brétigny-sur-Orge du 2 au 20 décembre 2019**

**ZAC « Clause Bois Badeau »**

Le 28 janvier 2020

Table des matières

<b>1ERE PARTIE – PROCES-VERBAL D’OPERATIONS .....</b>	<b>5</b>
<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
1.1. L’enquête publique .....	5
1.2. Le commissaire enquêteur .....	5
1.3. Le cadre juridique de l’enquête parcellaire .....	5
<b>2. OBJET DE L’ENQUETE PARCELLAIRE.....</b>	<b>8</b>
2.1 Présentation de la ZAC « Clause Bois Badeau » .....	8
2.2 Présentation du maître d’ouvrage .....	10
2.3 Les emprises foncières .....	10
<b>3. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRETIGNY-SUR-ORGE .....</b>	<b>13</b>
<b>4. COMPOSITION DU DOSSIER D’ENQUETE .....</b>	<b>15</b>
5.1 La notice explicative.....	15
5.2 Les pièces administratives .....	15
5.3 L’état parcellaire et les plans .....	15
5.4 Le registre d’enquête .....	16
<b>5. ORGANISATION DE L’ENQUETE PARCELLAIRE.....</b>	<b>17</b>
5.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	17
5.2. Modalités de l’enquête parcellaire .....	17
5.2.1. Contact avec la sous-préfecture .....	17
5.2.2. Contact avec le maître d’ouvrage.....	17
5.2.3. Arrêté du Préfet .....	17
5.2.4. Date et durée de l’enquête parcellaire.....	18
5.2.5. Visite des lieux .....	18
5.2.6. Réception du public par le commissaire enquêteur .....	19
5.2.7. Déroulé des permanences.....	20
5.3. Information du public .....	22
5.3.1. Annonces légales.....	22
5.3.2. Affichage règlementaire.....	22
5.3.3. Autres informations du public.....	23
5.4. Etat des notifications .....	23
5.5. Formalité de clôture de l’enquête.....	26
5.5.1. Clôture du registre .....	26
5.5.2. Synthèse des observations.....	26

5.5.3. Mémoire en réponse .....	26
<b>6. LES OBSERVATIONS .....</b>	<b>27</b>
6.1. Les observations du registre .....	27
6.2. Les observations orales.....	32
6.3. Observations du commissaire enquêteur .....	33
6.4. Appréciation du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire .....	35
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>37</b>
<b>7. AVIS SUR LES EMPRISES.....</b>	<b>37</b>
7.1. Rappels sur l'objet et le déroulement de l'enquête parcellaire .....	37
7.1.1. Objectifs de l'enquête parcellaire .....	37
7.1.2. Déroulement de l'enquête parcellaire .....	37
7.2. Synthèse de l'avis du public concerné.....	38
7.3. Motivation.....	38
7.4. Avis .....	39
<b>Annexe 1 – Synthèse des observations</b>	<b>40</b>
<b>Annexe 2 – Réponse du Maître d'Ouvrage aux observations du public</b>	<b>47</b>
<b>Annexe 3 – Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête parcellaire</b>	<b>52</b>
<b>Annexe 4 – Publicité de l'enquête parcellaire</b>	<b>57</b>
<b>Annexe 5 – Constats d'huissiers</b>	<b>60</b>

## **1ERE PARTIE – PROCES-VERBAL D'OPERATIONS**

### **1. PREAMBULE**

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête parcellaire permettant d'identifier les titulaires de droits réels immobiliers dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Clause Bois Badeau ».

#### **1.1. L'enquête publique**

Il existe deux principales sortes d'enquêtes :

- Les enquêtes d'utilités publiques et parcellaires relevant du code de l'expropriation,
- Les enquêtes publiques relevant du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

L'enquête parcellaire a, elle, pour objet d'identifier tous les titulaires de droits réels (droit sur un bien immobilier) et autres personnes intéressées en lien avec les biens devant être cédés, notamment dans le cadre d'une expropriation.

L'enquête publique ou parcellaire est dirigée par un commissaire enquêteur.

#### **1.2. Le commissaire enquêteur**

Il accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, qui est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, que l'enquête publique peut permettre de recueillir auprès du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée sur une liste d'aptitude départementale, par le président du tribunal administratif.

Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions est un avis personnel.

#### **1.3. Le cadre juridique de l'enquête parcellaire**

La présente enquête relève du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L et R.131-1 et suivants) :

**Article R.131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

(DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014)

Le préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L. 123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.

Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R. 131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement.

**Article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

I. – 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 :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° 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.

II. – Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés.

**Article R.131-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

I. – Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, 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. Il fixe 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. Il précise le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

II. – Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint des préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats.

**Article R.131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres

procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16. 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 et doit être certifié par lui.

Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14.

**Article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

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, 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.

**Article R.131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

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.

**Article R.131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, 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.

**Article R.131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, 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 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, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

**Article R.131-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

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.

## 2. OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE<sup>1</sup>

L'enquête parcellaire a pour objet de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires ou titulaires de droits réels et des autres intéressés, en application de l'article L.131-1 du code de l'expropriation.

Par arrêté du 27 juillet 2012, le préfet de l'Essonne a déclaré d'utilité publique, au profit de la SORGEM, le projet de réalisation de la ZAC « Clause Bois-Badeau ».

Par arrêté préfectoral du 2 juin 2017, le préfet de l'Essonne a prolongé pour une durée de cinq ans les effets de la déclaration d'utilité publique.



Plan directeur de la ZAC « Clause Bois Badeau »

### 2.1 **Présentation de la ZAC « Clause Bois Badeau »**

Depuis 2005, la ville de Brétigny-sur-Orge s'est engagée dans le projet d'écoquartier Clause-Bois Badeau afin de valoriser 42 ha de friche agro-industrielle située au pied de la gare RER C.

Le projet repose sur des objectifs qualitatifs forts en matière d'intégration architecturale et paysagère et de qualité environnementale.


<sup>1</sup> D'après le dossier d'enquête et le site internet de la Sorgem



La qualité de ce projet d'aménagement confié à la SORGEM a été distinguée en 2009 par le label « Nouveaux quartiers urbains » décerné par la Région Île-de-France.

En septembre 2013, Clause-Bois Badeau a été désigné parmi les tout premiers projets engagés dans la labellisation nationale "Eco-quartier".

Reliant le centre-ville existant, la gare RER C et la vallée de l'Orge, le quartier constitue un trait d'union entre le passé agro-industriel, qui continue à vivre grâce à la conservation de certains éléments de patrimoine, et la ville de demain, attentive aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux.



### QUELQUES CHIFFRES

- 42 hectares
- 65 M€ d'investissement
- 187 680 m<sup>2</sup> de logements
- 50 % d'espaces publics, dont un parc de 13 ha
- 34 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics
- 21 080 m<sup>2</sup> d'activités / bureaux / commerces
- 1<sup>er</sup> lauréat NQU Région IDF

### CHRONOLOGIE

- 2003**  
Acquisition (avec le soutien de l'État) et portage du foncier par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge
- 2009-2014**  
Phase A : Sorbiers + Mesnil / Environ 750 logements
- 2014-2020**  
Phase B : Bois de Châtre + faubourg du Bois du centre / Environ 750 logements
- 2017**  
Livraison de 494 logements  
lancement du projet de requalification des dernières fiches de l'usine
- 2018**  
Lancement de la déconstruction de l'usine Clause  
Prévision de signature de cinq ventes et livraison de 4 programmes, dont l'un de bureau et de 217 logements
- 2020-2026**  
Phase C : Faubourg du Bois nord + sud / Environ 750 logements

Ce projet offre un cadre de vie attractif intégrant :

- des logements intermédiaires et collectifs, adaptés aux besoins des familles, construits à proximité d'un grand parc ouvert sur la vallée de l'Orge.

- des commerces, les locaux d'activités et les équipements qui sont implantés autour de la nouvelle place participent à l'animation et au dynamisme du quartier.

Le projet d'aménagement de l'éco-quartier « Clause – Bois Badeau » est conduit par la SORGEM, titulaire d'une concession d'aménagement signée avec la commune de Brétigny-sur-Orge pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté.

Le périmètre de cette ZAC englobe la maîtrise foncière de l'usine « Clause-Tézier » dont la cessation de l'activité est intervenue en 2012. En réalisant cette acquisition, la SORGEM a agrandi le périmètre du projet, le portant désormais à 45,5 hectares.

## 2.2 Présentation du maître d'ouvrage<sup>2</sup>

Créée en 1988 à l'initiative des élus de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, la SORGEM met à disposition des élus son expertise de maître d'ouvrage, via des études, du conseil ou de la méthodologie en conduite d'opérations d'aménagement de terrains ou en réalisation d'équipements d'infrastructures ou de superstructures. La SORGEM s'est structurée, à partir des années 2000, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et du département de l'Essonne pour répondre aux enjeux de développement des collectivités locales dans les domaines complexes :

- de l'action économique et de la formation,
- du renouvellement urbain des quartiers de centre-ville et d'habitat social,
- de l'équipement ou de la requalification des communes péri-urbaines en forte expansion démographique,
- de la diversification de l'offre de logements.

## 2.3 Les emprises foncières

L'enquête parcellaire concerne neuf parcelles situées dans le périmètre de la ZAC et située en zone BD du PLU.

L'ensemble du parcellaire correspond à 46 124 m<sup>2</sup>.

- 1) BD 36 : Il s'agit d'un terrain non bâti pour son emprise totale à savoir 4 930 m<sup>2</sup>  
Sa localisation est : Les hauts Courbes culs.
- 2) BD 39 : Il s'agit d'un terrain non bâti pour son emprise totale à savoir 26 930 m<sup>2</sup>  
Sa localisation est : Les hauts Courbes culs.
- 3) BD 41 : Il s'agit d'un terrain non bâti pour son emprise totale à savoir 1 394 m<sup>2</sup>  
Sa localisation est : Les hauts Courbes culs.
- 4) BD 42 : Il s'agit d'un terrain bâti pour son emprise totale à savoir 28 m<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> D'après le site internet de la Sorgem

Sa localisation est : 24 rue Edouard Danaux.

- 5) BD 45 : Il s'agit d'un terrain non bâti pour son emprise totale à savoir 1 944 m<sup>2</sup>

Sa localisation est : Les hauts Courbes culs.

- 6) BD 47 : Il s'agit d'un terrain non bâti pour son emprise totale à savoir 6 698 m<sup>2</sup>

Sa localisation est : Les hauts Courbes culs.

- 7) BD 60 : Il s'agit d'un terrain non bâti pour son emprise totale à savoir 431 m<sup>2</sup>

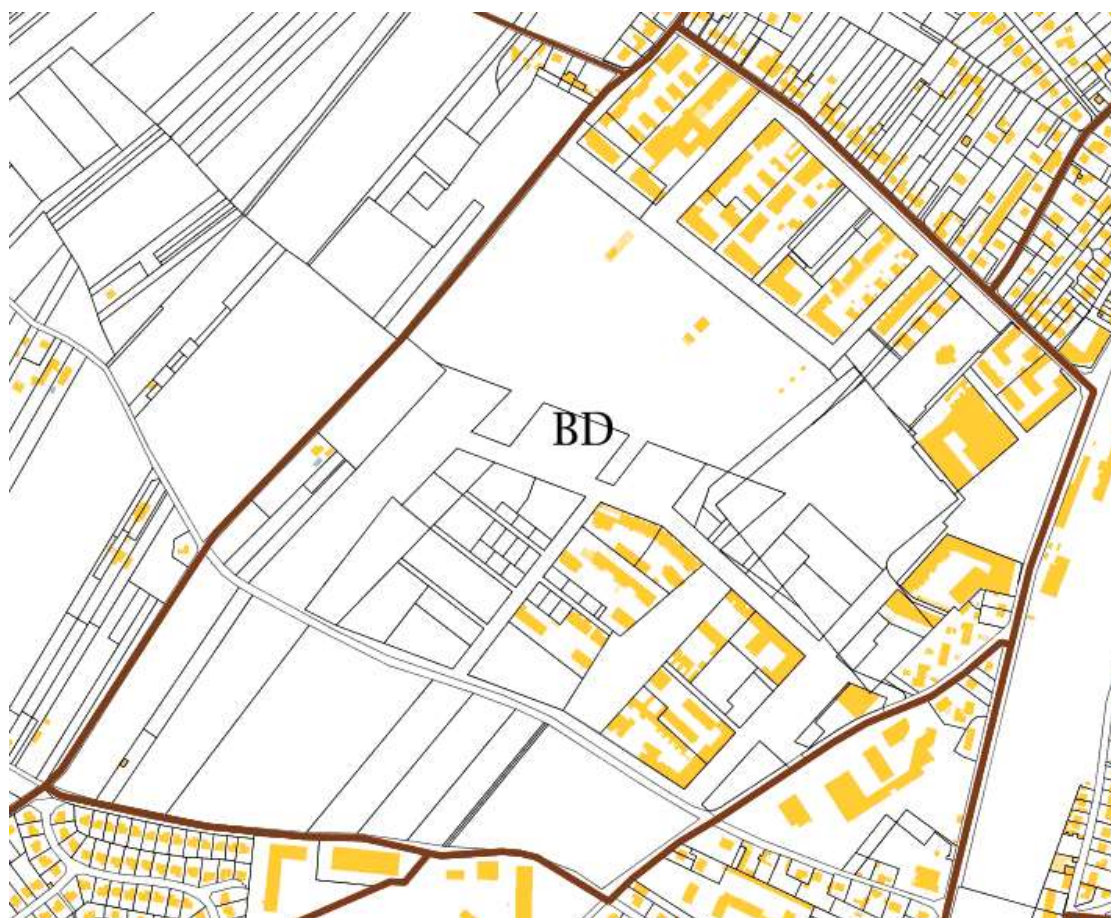
Sa localisation est : Chemin vert de Brétigny à Arpajon.

- 8) BD 63 : Il s'agit d'un terrain bâti pour une emprise partielle de 1 486 m<sup>2</sup> sur 2 454 m<sup>2</sup> (reste 968 m<sup>2</sup> en propriété)

Sa localisation est : 1 allée Alcyme Bourgeron.

- 9) BD 89 : Il s'agit d'un terrain non bâti pour son emprise totale à savoir 2 283 m<sup>2</sup>

Sa localisation est : Les hauts Courbes culs.



Plan parcellaire de la ZAC « Clause Bois Badeau »



Parcelles concernées par la procédure d'enquête avec indication des propriétaires.

### 3. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRETIGNY-SUR-ORGE

Brétigny-sur-Orge est une commune de l'Essonne de 14,6 km<sup>2</sup> qui compte 26 702 habitants. Située à 30 km au sud de Paris, elle est desservie par l'A10, l'A6, la RN 20 et la Francilienne. Le RER C permet de se rendre à Paris en 30 min.

32% de son territoire a conservé un caractère rural.



Vue générale de la commune de Brétigny-sur-Orge.



Vue du secteur concerné par l'enquête parcellaire.

#### **4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, le dossier d'enquête parcellaire doit, aux termes de l'article R.131-3 du code de l'expropriation créé par le décret 2014-1635 du 26 décembre 2014, contenir :

- 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 a été réalisé par la SORGEM et comprend l'ensemble des pièces nécessaires déclinées ci-après.

Le dossier d'enquête se présentait sous la forme suivante : un dossier général comprenant une notice explicative, les pièces administratives, l'état parcellaire et les plans.

##### **5.1 La notice explicative**

Document succinct de 5 pages reliées, la notice comportait :

- Une présentation du projet,
- Les informations juridiques et administratives,
- L'état de la maîtrise foncière.

##### **5.2 Les pièces administratives**

Il s'agit de l'arrêté n°2019/SP2/BCIIT/221 du 7 novembre 2019 du sous-préfet de Palaiseau, par délégation du préfet de l'Essonne, prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire.

##### **5.3 L'état parcellaire et les plans**

L'ensemble de ces éléments étaient reliés dans un seul document.

Pour chacune des neuf parcelles, on retrouvait :

- Un état parcellaire contenant
  - Le numéro de plan
  - Les références cadastrales
  - Les emprises : totale, concernée par l'enquête et celle restante le cas échéant.
- Un plan de situation générale à l'échelle 1/25000
- Une vue aérienne à l'échelle 1/2000
- Une vue cadastrale à l'échelle 1/2000

#### **5.4 Le registre d'enquête**

Le registre d'enquête « Expropriation » contenant 37 feuillets non-mobiles était à la disposition du public pour recevoir ses observations.



## **5. ORGANISATION DE L'ENQUETE PARCELLAIRE**

L'enquête parcellaire a été organisée dans les conditions décrites ci-après. Elle n'a donné lieu à aucune difficulté.

### **5.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Conformément à l'article R.131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, j'ai été désigné par arrêté n° 2019/SP2/BCIIT/221 du 7 novembre 2019, du sous-préfet de l'arrondissement de Palaiseau, par délégation du préfet de l'Essonne. Ce même arrêt prescrivait les modalités d'organisation de l'enquête parcellaire.

### **5.2. Modalités de l'enquête parcellaire**

#### **5.2.1. Contact avec la sous-préfecture**

L'enquête parcellaire s'inscrivant dans le cadre des modalités prévues par le code de l'expropriation, c'est la préfecture (et en l'espèce, la sous-préfecture de Palaiseau) qui est à l'origine de la procédure et c'est elle qui m'a contacté pour me proposer de me désigner.

Après mon acceptation, nous avons échangé sur les modalités d'enquête (dates approximatives, durée,...).

Un rendez-vous a eu lieu à la sous-préfecture de Palaiseau, le 4 novembre 2019 avec Monsieur Lelion, chargé de mission Ingénierie territoriale.

Un dossier m'a été remis et nous avons défini le principe des permanences.

L'arrêté du préfet, portant ouverture de l'enquête parcellaire m'a été notifié par courriel et courrier postal le 8 novembre 2019.

Tout au long de la procédure, je suis resté en contact avec les services de la préfecture pour les tenir informés sur l'avancement de l'enquête.

#### **5.2.2. Contact avec le maître d'ouvrage**

Le 15 novembre 2019, j'ai rencontré, à la mairie de Bretigny-sur-Orge, le maître d'ouvrage, la SORGEM, représenté par Monsieur Thomas Poirier, chargé d'opération à l'occasion d'une réunion de présentation détaillée du dossier.

Nous avons évoqué les difficultés éventuelles pouvant être rencontrées, ainsi que l'avancement de la procédure judiciaire (juge de l'expropriation).

Nous avons également passé en revue tous les aspects techniques et légaux (registre, affichage, lieu des permanences, publication, intervention de publilégal...).

#### **5.2.3. Arrêté du Préfet**

L'arrêté n° 2019/SP2/BCIIT/221 du 7 novembre 2019 de Monsieur le sous-préfet de Palaiseau (par délégation du préfet de l'Essonne), a précisé les modalités d'enquête conformément à l'article R.131-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité

publique. Il reprenait les différents points de cet article, à savoir : l'objet de l'enquête, la date d'ouverture et la durée, les heures d'accès du public, le siège du lieu de l'enquête, ainsi que la mention du site internet où pouvait être consulté le dossier d'enquête.

### 5.2.4. Date et durée de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire, d'une durée de 19 jours consécutifs, a eu lieu du lundi 2 décembre 2019 au vendredi 20 décembre 2019 inclus ; le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Bretigny-sur-Orge.

### 5.2.5. Visite des lieux

Je me suis rendu dans le périmètre de la ZAC du Bois Badeau et plus particulièrement dans le secteur concerné par l'enquête parcellaire.

Les affiches sont visibles depuis la voie publique.



On aperçoit, au loin, les premières tranches de la ZAC. Les parcelles objets de l'enquête parcellaire sont en friche.





#### 5.2.6. Réception du public par le commissaire enquêteur

Les permanences ont été fixées en concertation avec la sous-préfecture de manière à faciliter l'accès aux personnes concernées, notamment le samedi. Un nombre de 3 permanences nous a semblé nécessaire. Elles ont eu lieu les :

- Lundi 2 décembre 2019 de 8h30 à 12h
- Samedi 14 décembre 2019 de 8h30 à 12h
- Vendredi 20 décembre 2019 de 13h30 à 16h

En dehors de mes permanences, le public concerné a pu avoir accès au dossier et au registre pendant les horaires d'ouverture habituelle de la mairie de Brétigny-sur-Orge, à savoir les :

- Lundi, Mercredi et Jeudi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30
- Mardi : de 13h30 à 17h30
- Vendredi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h
- Samedi : de 8h30 à 12h

### 5.2.7. Déroulé des permanences

#### 1<sup>ère</sup> permanence

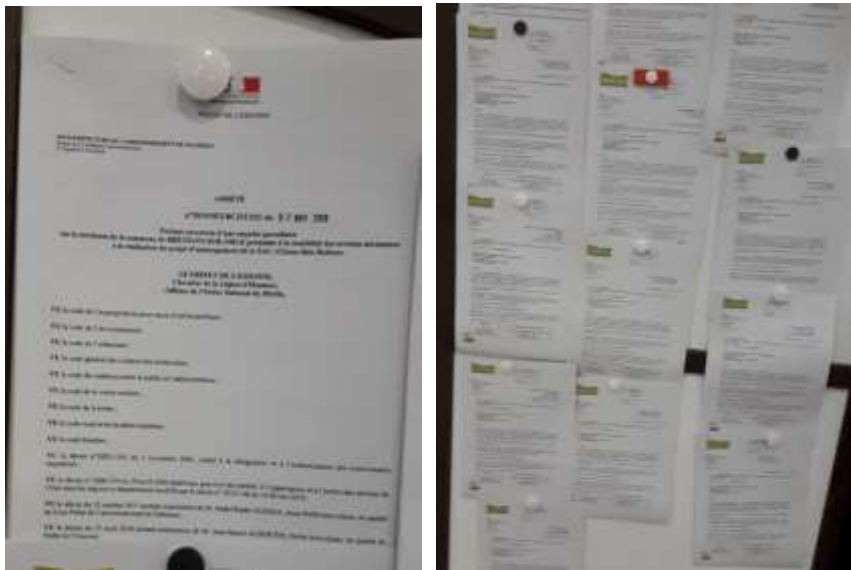
La permanence a eu lieu dans la salle des élus.

La salle est grande et indépendante de la mairie (il s'agit d'un bâtiment jouxtant la mairie) où il faut d'abord se rendre pour récupérer les clés et le dossier.

Une affiche est posée sur la façade de la mairie et une affichette sur la porte d'entrée de la salle des élus.

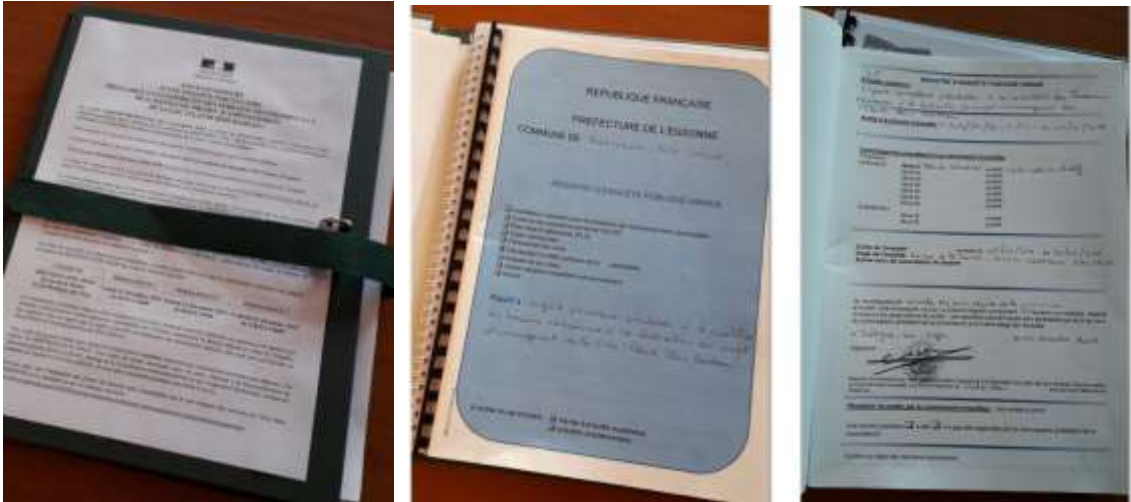


En mairie, l'arrêté du préfet prescrivant l'enquête est affiché, ainsi que les notifications individuelles. Tout est en évidence.



Le dossier est complet et le registre a bien été ouvert et paraphé par le maire de Breigny-sur-Orge.

Je n'ai reçu aucune personne au cours de cette permanence.



## 2<sup>ème</sup> permanence

La permanence a eu lieu dans la salle des élus.

Auparavant j'ai récupéré le dossier à l'accueil de la mairie et vérifié l'état de l'affichage aux abords de la mairie. Les affiches sont toujours en place et bien visibles ; quant au registre il ne comprend aucune observation.



J'ai reçu quatre personnes dont trois sont concernées par l'enquête parcellaire. Un des propriétaires est accompagné de son conseil, avocat au barreau de l'Essonne.

Ces personnes ne comprennent pas l'objet de la procédure d'enquête. Ils déclarent qu'il y a déjà eu une enquête parcellaire, il y a quelques années, et qu'ils ont même reçu un jugement indemnitaire du juge de l'expropriation.

Une personne habite dans un lotissement à proximité de la ZAC. Elle a vu les affiches informant de l'enquête et est venue se renseigner.

### **3<sup>ème</sup> permanence**

La permanence a eu lieu dans la salle des élus.

Les affiches sont toujours en place et bien visibles. Il n'y a eu aucune visite.

Depuis la dernière permanence, le registre contient un courrier annexé d'un avocat défendant les intérêts d'un propriétaire concerné par l'enquête.

En dehors de mes permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier aux heures habituelles d'ouverture de la mairie à savoir :

Lundi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30

Mardi de de 13h30 à 17h30

Mercredi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30

Jeudi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30

Vendredi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h

Samedi : de 8h30 à 12h

## **5.3. Information du public**

### **5.3.1. Annonces légales**

Les services de la sous-préfecture de Palaiseau ont fait procéder à l'insertion d'un avis d'enquête parcellaire dans les journaux suivants :

1<sup>ère</sup> insertion

- ❖ Le Parisien (édition Essonne) du mercredi 20 novembre 2019

2<sup>ème</sup> insertion

- ❖ Le Parisien (édition Essonne) du mardi 3 décembre 2019

Les dates de parutions sont conformes à l'arrêté du préfet.

### **5.3.2. Affichage réglementaire**

La SORGEM a fait procéder à un affichage de l'arrêté préfectoral dans les lieux suivants :

- Mairie, 44, rue de la mairie,

- Point 1, angle avenue Jacqueline de Romilly et rue Alcyme Bourgeron,
- Point 2, angle rue Edouard Danaux et chemin de Cendrennes,
- Point 3, angle avenue Lucien Clause et rue du parc,,
- Point 4, angle rue du Bois de Chartres et avenue Jacqueline de Romilly,
- Point 5, angle avenue Lucien Clause et rue du Mesnil,

Un constat d'huissier des 8 novembre et 23 décembre 2019 et (cf. annexe) en atteste.

### **5.3.3. Autres informations du public**

L'avis d'enquête ainsi que le dossier d'enquête était accessible sur le site de la préfecture de l'Essonne à l'adresse :

<http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement/ZAC-Clause-Bois-Badeau-Enquete-Parcellaire>

Les sites internet de la mairie de Bretigny-sur-Orge et de la SORGEM proposaient des informations sur la ZAC Clause-Bois Badeau mais aucune mention de l'enquête parcellaire complémentaire.

### **5.4. Etat des notifications**

Conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et à l'article 3 de l'arrêté du préfet, la notification a été affichée en mairie de Bretigny-sur-Orge pour les personnes suivantes (cf. tableau page suivante) :

## Enquête parcellaire – SORGEM

PARCELLES		PROPRIETAIRES	NOTIFICATIONS					
Numéros de plan	Références cadastrales	Adresses des propriétaires	Notifications			Affichage	Significations	
			Réf. courrier	N° RAR	Date Envoi RAR	États des retours de notifications	Date d'affichage en mairie	Date signification ou PV 659
1	BD 36	Madame Lucette PALIS 4, avenue d'Essonville 91220 BRETIGNY SUR ORGE	VDF-D19-879	2C11421313709	19/11/2019	AR distribué mais retour tardif du justificatif	28/11/2019	26/11/2019
2	BD 39	Monsieur François PRESSAT 8, rue de Valorgue 91220 BRETIGNY SUR ORGE	VDF-D19-876	2C11421313716	19/11/2019	retour du pli. Personne décédée.	28/11/2019	pas de signification car décédé.
2	BD 39	Monsieur Philippe AMIOT 2 rue Pierre Loyer 77230 JUILLY	VDF-D19-919	2C 114 213 1279 5	26/11/2019	pas encore de retour	28/11/2019	29/11/2019 (PV 659)
3	BD 41	Madame Lydie SABAS 15, chemin des petites Fontaines 91180 SAINT GERMAIN LES ARPAJON	VDF-D19-881	2C11421313730	19/11/2019	AR distribué mais retour tardif du justificatif	pas affiché	26/11/2019
4	BD 42	Madame Lydie SABAS 15, chemin des petites Fontaines 91180 SAINT GERMAIN LES ARPAJON	VDF-D19-882	2C11421313747	19/11/2019	AR distribué mais retour tardif du justificatif	pas affiché	26/11/2019
5	BD 45	Monsieur Frédéric NETRY 1, allée Alcyme Bourgeron 91220 BRETIGNY SUR ORGE	VDF-D19-877	2C11421313754	19/11/2019	pli retourné destinataire inconnu à l'adresse	28/11/2019	26/11/2019
		Madame Christine CHEVAILLIER 1, allée Alcyme Bourgeron 91220 BRETIGNY SUR ORGE	VDF-D19-874	2C11421313761	19/11/2019	pli retourné destinataire inconnu à l'adresse	28/11/2019	26/11/2019
6	BD 47	Monsieur Patrick LEBLANC 40, route de Leuville Ferme du Carouge 91220 BRETIGNY SUR ORGE	VDF-D19-885	2C11421313778	19/11/2019	AR distribué mais retour tardif. Signature identique à celle de l'épouse.	28/11/2019	26/11/2019
		Madame Marie Christine CHAPART épouse LEBLANC 40 route de Leuville Ferme du Carouge 91220 BRETIGNY SUR ORGE	VDF-D19-883	2C11421313785	19/11/2019	AR distribué mais retour tardif du justificatif, signature identique à celle de l'époux.	28/11/2019	26/11/2019



## Enquête parcellaire – SORGEM

Numéros de plan	Références cadastrales	Adresses des propriétaires	Notifications				Affichage	Significations
			Réf. courrier	N° RAR	Date Envoi RAR	Etats des retours de notifications	Date d'affichage en mairie	Date signification ou PV 659
7	BD 60	Madame Lucette PALIS 4, avenue d'Essonville 91220 BRETIGNY SUR ORGE	VDF-D19-880	2C11421313792	19/11/2019	AR distribué mais retour tardif du justificatif	28/11/2019	26/11/2019
8	BD 63	Monsieur Freddy NETRY 1, allée Alcyme Bourgeron 91220 BRETIGNY SUR ORGE	VDF-D19-878	2C11421313808	19/11/2019	pli retourné destinataire inconnu à l'adresse	28/11/2019	26/11/2019
		Madame Christine CHEVAILLIER 1, allée Alcyme Bourgeron 91220 BRETIGNY SUR ORGE	VDF-D19-875	2C11421313815	19/11/2019	pli retourné destinataire inconnu à l'adresse	28/11/2019	26/11/2019
9	BD 89	Monsieur Patrick LEBLANC 40, route de Leuville Ferme du Carouge 91220 BRETIGNY SUR ORGE	VDF-D19-886	2C11421313822	19/11/2019	AR distribué mais retour tardif. Signature identique à celle de l'épouse.	28/11/2019	26/11/2019
		Madame Marie Christine CHAPART épouse LEBLANC 40 route de Leuville Ferme du Carouge 91220 BRETIGNY SUR ORGE	VDF-D19-884	2C11421313839	19/11/2019	AR distribué mais retour tardif du justificatif. Signature identique à celle de l'époux.	28/11/2019	26/11/2019

## **5.5. Formalité de clôture de l'enquête**

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté du préfet, à savoir le vendredi 20 décembre 2019 à l'issue de la 3<sup>ème</sup> permanence.

### **5.5.1. Clôture du registre**

Le registre a été clôturé, conformément à la réglementation et à l'article 6 de l'arrêté du préfet, par le maire de Bretigny-sur-Orge. Il contient 3 observations.

Il m'a été remis en main propre le 27 décembre 2019.

### **5.5.2. Synthèse des observations**

Compte tenu de la nature des observations, il a été convenu que j'en fournisse une synthèse et que le maître d'ouvrage apporte ses réponses.

Cette synthèse a été adressée par courriel du 22 décembre 2019

### **5.5.3. Mémoire en réponse**

Le maître d'ouvrage m'a fait parvenir son mémoire en réponse le 20 janvier 2020.

## 6. LES OBSERVATIONS

### 6.1. Les observations du registre

Le registre contient trois observations (dont une adressée par courrier postal).

#### **Observation n° 1 : Madame SABAS, représentée par Maître Raoul BRIOLIN, avocat, (n° de plan 3 et 4).**

Il précise qu'un jugement indemnitaire a été rendu le 18 novembre 2019 par le juge de l'expropriation d'Evry. Dans ces conditions, il se demande quel est, en l'espèce, l'objet de l'enquête parcellaire et son utilité. Il joint ledit jugement ainsi que le procès-verbal de transport sur les lieux, à l'appui de son observation.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

*La procédure d'expropriation est constituée de deux phases, judiciaire et administrative qui peuvent être menées ou pas en parallèle.*

*En phase judiciaire, le paiement des indemnités est conditionné par l'obtention de l'ordonnance d'expropriation qui transfère la propriété du terrain à l'entité expropriante. Cela n'empêche toutefois pas la fixation des indemnités par voie judiciaire en amont de l'obtention de l'ordonnance d'expropriation.*

*L'obtention de l'ordonnance d'expropriation est conditionnée à l'aboutissement de la phase administrative de la procédure, impliquant en amont la tenue d'une enquête parcellaire et l'obtention de la cessibilité des parcelles concernées.*

*Cette démarche n'avait pas été initiée jusqu'à présent car la plupart des acquisitions foncières de l'opération ont abouti par le biais de négociations amiables. Les parcelles objet de l'enquête parcellaire correspondent à celles où les négociations amiables n'ont pu aboutir. En effet, compte-tenu du décalage temporel intervenu entre l'enquête parcellaire de 2011 et aujourd'hui, et de la connaissance par la Sorgem de potentielles évolutions dans la propriété des biens, il a été jugé nécessaire de procéder à une enquête parcellaire complémentaire de manière à confirmer l'identité des propriétaires des parcelles restant à acquérir*

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

*En effet, le code d'expropriation pour cause d'utilité publique, en son article R.311-4 prévoit la possibilité d'initier la procédure d'indemnisation dès l'ouverture de l'enquête pour déterminer l'utilité publique. La procédure est toutefois très encadrée puisque l'expropriant doit d'abord notifier une offre de prix d'achat.*

*Ensuite, l'article R.11-9 du même code dispose que « à défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R. 311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente ».*

*Par conséquent, si la phase indemnitaire a été déterminée, il convient de poursuivre la procédure qui permet de rendre cessibles les biens immobiliers et éteindre les droits réels.*

**Observation n° 2 : Madame Lucette PALIS (n° de plan 7).**

Elle signale que son adresse est le « 2 bis » avenue d'Essonville à Brétigny-sur-Orge, et non le « 4 » comme indiqué par erreur dans l'état parcellaire.

Par ailleurs, elle indique également qu'un jugement indemnitaire est intervenu et s'interroge sur l'objet de l'enquête.

*Réponse du maître d'ouvrage :*

*Nous avons pris note de l'erreur présente sur l'adresse postale*

*Commentaire du Commissaire Enquêteur :*

*Sans Objet.*

**Observation n° 3 : Monsieur et Madame NETRY, représentés par Maître BASSET, avocat. Domiciliés au 1 allée Alcyme Bourgeron à Brétigny-sur-Orge (N° de plan 5 et 8)**

Mes clients sont propriétaires de deux parcelles cadastrées BD 45 et BD 63 sur la commune de Brétigny-sur-Orge.

La parcelle BD 45, en nature de terrain non bâti, dispose d'une superficie de 1 944 m<sup>2</sup>.

La totalité de cette surface est concernée par la procédure d'expropriation.

Quant à la parcelle BD 63 d'une superficie de 2 454 m<sup>2</sup>, qui accueille à ce jour la maison d'habitation de mes clients ainsi que leur piscine, celle-ci devrait être amputée, dans le cadre de l'expropriation partielle d'une superficie de 1 486 m<sup>2</sup>.

C'est au sujet du tracé de l'emprise sur cette parcelle que mes clients entendent émettre des observations.

En effet, selon le plan cadastral qui leur a été transmis, l'emprise projetée sera en limite séparative de leur maison d'habitation.

Cette situation préjudicie nettement aux intérêts de mes clients, dans la mesure où ils n'auraient alors plus la possibilité de pouvoir ériger une clôture végétale, en lieu et place de celle d'ores-et-déjà existante, entre leur habitation et l'emprise de l'expropriation afin notamment de limiter plus aisément la vue directe sur le bien.

Or, du fait de la délimitation envisagée au droit de la propriété, aucun aménagement de ce type ne pourrait être réalisé.

C'est la raison pour laquelle mes clients souhaiteraient donc que la limite de l'emprise de l'expropriation puisse s'établir à environ 80 cm de leur maison d'habitation.

Il nous semble qu'une telle demande pourrait aisément être satisfaite, eu égard à son absence d'incidence sur le projet.

En effet, il convient tout d'abord de noter que les règles d'urbanisme applicables dans la zone AUDb dans laquelle se situe la parcelle, permettent une modification du tracé de l'emprise.

Notamment, le règlement exige que *« les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie »*.

Or, la largeur de l'accès entre la limite parcellaire et l'habitation de mes clients est d'approximativement 4,20 mètres.

Aussi en limitant à 3,50 mètres la voie d'accès à la parcelle de second rang, les intéressés auraient la possibilité d'installer une clôture comme souhaité.

Il convient de noter, également, que l'emprise de l'expropriation jusqu'en limite séparative de l'habitation ne se justifierait nullement pour assurer un élargissement de la (future) rue Aclyme de Bourgeron, actuellement allée, dans le cas où celui-ci serait projeté.

En effet, cette voie dispose d'ores-et-déjà d'une largeur possiblement à aménager de 7,2 m.

Cette largeur est donc là encore suffisante pour permettre l'accès aux habitations et être en conformité avec la règle d'urbanisme précitée.

Il ne ressort donc pas des pièces transmises à mes clients que la desserte des constructions ne pourrait pas être assurée tout aussi efficacement en présence de nouvelles limites ci-dessus exposées.

Ensuite, s'agissant de la procédure d'expropriation entreprise, il n'est pas douteux que cette légère modification de tracé ne serait pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet soumis à enquête publique.

En la matière, il convient de rappeler que les modifications apportées au projet n'obligent à effectuer une nouvelle enquête que si elles entraînent des changements substantiels au tracé primitif (CE, 17 novembre 1995, req. N° 160348).

Or, lorsque comme dans le cas présent, la modification consisterait à reporter de quelques dizaines de centimètres la limite de l'emprise, sur une parcelle appartenant à un même propriétaire, il est bien évident que l'économie générale du projet soumis à enquête publique ne serait pas affectée.

A titre d'illustration, il sera renvoyé à un jugement rendu par le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne rédigé en ces termes : *« Considérant (...) et en tout état de cause, que la modification du tracé de la voie projetée, pour tenir compte des observations exprimées lors de l'enquête publique, et qui consiste à reporter l'emprise sur la parcelle n° D70 au lieu de la parcelle XXX, appartenant au demeurant au même propriétaire, afin de prendre en compte le passage d'engins de collecte d'ordures ménagères, est sans influence, eu égard notamment à sa portée très limitée, sur*

*l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique » (TA Châlons-en-Champagne, 27 janvier 2011, req n° 0801102).*

Enfin, il convient d'observer que, dans la mesure où cette légère modification de tracé n'entraînerait aucune expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâti ou non bâti, il ne serait aucunement nécessaire d'adresser un avertissement collectif conformément aux dispositions de l'article R.131-11 du code de l'expropriation (ancien R.11-27).

La jurisprudence rappelle d'ailleurs ce point « *que si une légère modification du tracé a été proposée par le commissaire enquêteur en ce qui concerne la parcelle XXX des consorts X, cette modification a eu lieu à la demande de M. X et n'a entraîné aucune expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâti ou non bâti* ». (CAA Bordeaux, 12 janvier 2015, req. N° 13BX01005).

La procédure ne risquerait donc pas d'être alourdie par cette demande.

En conséquence, et au regard de l'ensemble de ces éléments, je vous saurais gré de bien vouloir analyser la modification mineure de tracé sollicitée par mes clients.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Il convient en premier lieu de rappeler que l'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires concernés par la procédure d'expropriation et de savoir avec exactitude dans quelle mesure son bien sera concerné.*

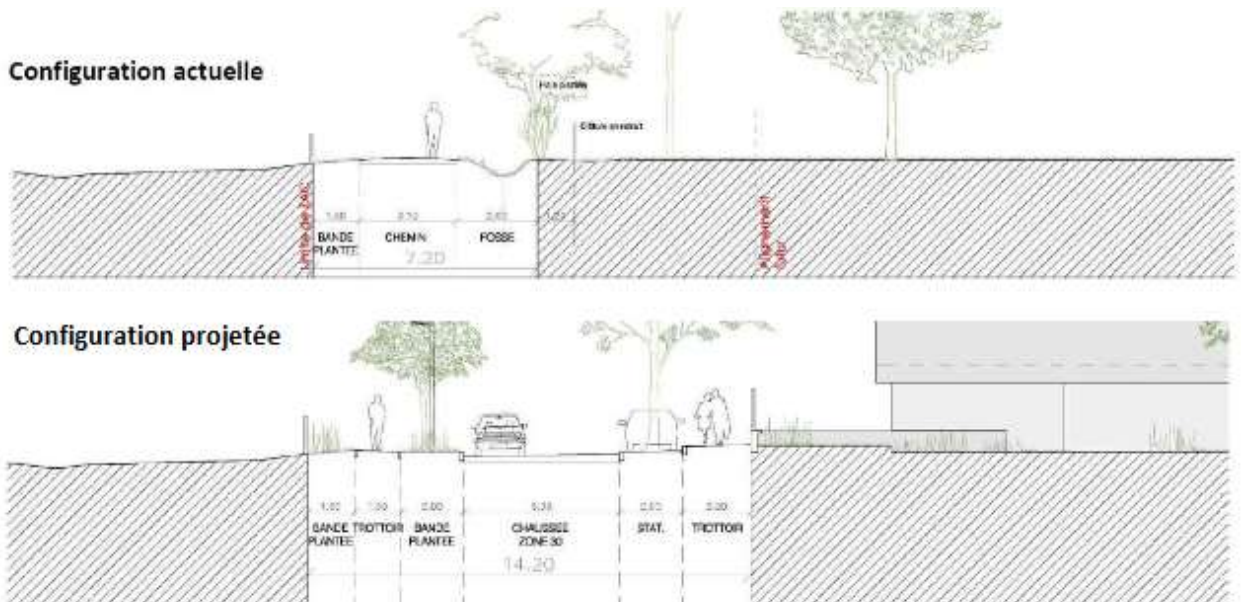
*Les observations émises par les consorts NETRY font sens à la proposition qui leur a été faite lors des précédentes négociations amiables. En effet, compte-tenu du bon état de la propriété et des possibilités d'action au regard du projet urbain de l'opération, la SORGEM s'est engagée dès l'origine au cours des négociations à l'amiable en 2017, à proposer aux propriétaires une reconfiguration de leur parcelle par le biais d'un remembrement foncier.*

*La proposition faite par la SORGEM consiste à reconfigurer leur parcelle par le biais d'un échange foncier, en faisant passer la propriété d'une bande de 25 mètres de large sur 150 mètres de long à un rectangle de 30 mètres de large sur 47 mètres de long. Cela permettrait à la propriété de conserver l'ensemble de ses éléments construits et de conserver 1410 m<sup>2</sup> sur les 4398 m<sup>2</sup> actuels.*

*Cette reconfiguration présente l'avantage de positionner et de conserver l'ensemble du bâti du site, et de véritablement positionner la propriété dans le projet urbain de la ZAC Clause Bois Badeau par le biais d'une reconfiguration de la desserte et d'une nouvelle profondeur de terrain vers le sud.*



Actuellement, la propriété est positionnée en retrait de 150 mètres au regard de la rue Jacqueline de Romilly. Il est proposé d'offrir un nouvel accès à la parcelle depuis la venelle ou par la rue secondaire Alcyme Bourgeron. Cette dernière, d'une largeur actuelle de 7,20 mètres environ, sera reconfigurée et offrira à terme une largeur de 14,20 mètres.



La SORGEM est toutefois attentive aux observations des consorts NETRY qui font l'objet d'une reprise des échanges amiables depuis l'été 2019.

Ainsi, face à la question soulevée par ces derniers sur la mitoyenneté nouvelle engendrée par la reconfiguration proposée, il convient effectivement de confirmer que la reconfiguration proposée amènerait à ce que la maison soit en mitoyenneté avec l'allée Alcyme Bourgeron élargie (cf. plans en coupe ci-dessus). En réponse à la demande des consorts Netry, la SORGEM propose d'intégrer dans les études de conception des espaces publics la possibilité d'ajouter une bande de terrain supplémentaire au droit de la maison permettant la création d'une haie végétale par les consorts Netry sur leur propriété reconfigurée.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

*La proposition de modification de l'emprise émise par les conjoints NETRY me paraît recevable au regard du projet de la SORGEM.*

*En effet, la nouvelle limite proposée par la SORGEM et soumise à la présente enquête parcellaire prévoit celle-ci au droit de la maison.*

*Or, la façade qui servirait de limite, dispose d'ouvertures. Ces ouvertures donneraient directement sur la future voie publique, créant une servitude (réciproque). En situation urbaine, cela pourrait être considéré comme une aisance de voirie. Cela n'a rien d'extraordinaire et est le cas de multiples habitations de villes. Tel n'est pas le cas ici puisque nous ne sommes pas en configuration urbaine.*

*Outre les ouvertures, il faudrait traiter de la problématique des débords de toit et de fenêtres. On est, ici, bien au-delà des quelques centimètres admis pour les débords. Il y aurait bien empiètement sur le futur domaine public.*

*Mais au-delà des aspects juridiques, la configuration esthétique ne saurait être écartée. La maison de Monsieur et Madame NETRY n'est pas une maison de ville, mais une maison typiquement rurale.*



*Par conséquent, j'estime qu'il s'agit d'une modification mineure du tracé sur leur propre propriété qui ne nécessiterait pas de nouvelle expropriation et que cela ne modifierait pas l'économie générale du projet et ne nécessiterait pas de nouvelle enquête.*

## 6.2. Les observations orales

### M. et Mme LEBLANC, (n° du plan 6 et 9)

Ils sont étonnés qu'il y ait cette nouvelle enquête dans la mesure où :

- Il y a déjà eu une enquête parcellaire il y a quelques années où ils avaient déjà rempli le formulaire,



- L'affaire est déjà passée au stade judiciaire, en ce qui les concerne, et ils ont déjà obtenu une décision indemnitaire de la part du juge de l'expropriation.

### 6.3. Observations du commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête (page 3) indique qu'une enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire a eu lieu du 26 septembre 2011 au 18 novembre 2011.

La présente enquête parcellaire est-elle une enquête parcellaire complémentaire ?

Cela expliquerait que plusieurs propriétaires m'ont indiqué avoir déjà reçu la notification, il y a quelques années et surtout, ont déjà reçu un jugement indemnitaire.

Si tel est le cas :

- Pourquoi avoir procédé à une enquête parcellaire complémentaire ?
- Quelles étaient les parcelles antérieurement concernées ?
- Quelles sont les parcelles nouvellement incluses dans cette supposée enquête parcellaire complémentaire ?
- Pourquoi avoir inclus, dans cette supposée enquête parcellaire complémentaire les parcelles ayant déjà fait l'objet d'un jugement indemnitaire ?

Réponse du maître d'ouvrage :

**Question n°1 : La présente enquête parcellaire est-elle une enquête parcellaire complémentaire?**

Réponse de la SORGEM : Nous vous confirmons que la présente enquête parcellaire fait suite à deux précédentes enquêtes parcellaires conjointes à deux enquêtes relatives à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Clause Bois Badeau. Ces enquêtes sont intervenues aux dates suivantes:

- La première du 17 mai 2010 au 05 juin 2010 ;
- La seconde du 26 septembre 2011 au 18 novembre 2011.

*NB: La justification de la tenue successive de ces enquêtes est abordée dans les réponses aux questions suivantes.*

**Question n°2 : Pourquoi avoir procédé à une enquête parcellaire complémentaire?**

Réponse de la SORGEM : Il convient de rappeler en premier lieu la spécificité de la maîtrise foncière de l'opération. En effet, au lancement de l'opération d'aménagement, près des deux tiers de la superficie totale du foncier sont issues de l'acquisition par voie amiable d'une friche agro-industrielle appartenant à un propriétaire unique. Le tiers restant étant composé pour moitié de terrains portés sous convention (EPFIF, Ville), l'autre moitié appartenant à des propriétaires individuels privés. Ce contexte explique dès lors le peu d'acquisitions amiables réalisées au démarrage de l'opération.

*Il est ensuite rappelé que les enquêtes parcellaires réalisées en 2010 et en 2011 étaient conjointes à l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Clause Bois Badeau. A l'obtention de l'arrêté de DUP le 27 juillet 2012, la SORGEM a souhaité dans un premier temps procéder aux acquisitions du foncier concerné de*

*manière amiable. Certaines parcelles de l'opération ont pu être acquises par ce biais entre l'obtention de l'arrêté de DUP et aujourd'hui, y compris auprès de certains gros propriétaires foncier ciblés par la présente enquête parcellaire (exemple: parcelle BD 53, propriété LEBLANC, acquise à l'amiable, alors que ce même propriétaire possède 2 parcelles incluses dans la présente enquête parcellaire dont les négociations amiables n'ont pu aboutir).*

*En parallèle, le travail mené sur le projet urbain de la ZAC Clause Bois Badeau a fait émerger la possibilité pour l'un des propriétaires identifiés au sein de la présente enquête (consorts NETRY) de réfléchir sur l'acquisition partielle du bien par le biais d'un échange foncier. L'état parcellaire propose donc une expropriation partielle de la parcelle BD 63, à l'instar d'une expropriation totale dans la précédente enquête parcellaire de 2010.*

*De plus, l'enquête parcellaire qui s'est déroulée en 2011 ne visait plus qu'une partie du foncier non maîtrisé par la SORGEM (parcelles BD 47 et BD 89), mais présenté comme étant le plus susceptible de muter à court terme au regard du déroulement opérationnel du projet urbain.*

*Enfin, il convient de noter le temps long qui s'est déroulé entre les précédentes enquêtes parcellaires et celle conduite actuellement (presque 10 années). La SORGEM a notamment eu connaissance, par le biais de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation, d'évolutions dans la propriété de certaines des parcelles objet de l'enquête. Il paraissait dès lors pertinent de procéder à une nouvelle enquête parcellaire en amont de la sollicitation d'un arrêté de cessibilité auprès des services de la Préfecture, de manière à garantir la bonne adéquation des données collectées.*

**Question n°3 : Quelles étaient les parcelles antérieurement concernées?**

*Réponse de la SORGEM : L'enquête parcellaire de 2010 a visé l'ensemble des parcelles dont la SORGEM n'assurait pas la maîtrise foncière directe ou sous convention (EPFIF), à savoir:*

Référence cadastrale employée en 2010 lors de l'enquête parcellaire	Référence cadastrale actuelle	Propriétaire.s identifié.s	Contenance (m <sup>2</sup> )
C 1201	BD 53	LEBLANC	25 385
C 1195	BD 47	LEBLANC	6 698
C 1194	BD 89	LEBLANC	2 283
C 2866	BD 63	NETRY	2 454
C 1190	BD 45	NETRY	1 944
C 1181	BD 36	PALIS	4 930
C 1526	BD 60	PALIS	431
C 1184	BD 39	PRESSAT	26 930
C 1186	BD 41	SABAS	1 394
C 1187	BD 42	SABAS	28

*L'enquête de parcellaire de 2011 ne visait qu'une partie de ces parcelles (cf. question n°2).*

Référence cadastrale actuelle	Propriétaire.s Identifiés	Contenance (m <sup>2</sup> )
BD 47	LEBLANC	6 698
BD 89	LEBLANC	2 283

**Question n°4 : Quelles sont les parcelles nouvelles incluses dans cette supposée enquête parcellaire complémentaire?**

*Réponse de la SORGEM : L'ensemble des parcelles issues des enquêtes parcellaires de 2010 et de 2011 ont été incluses dans la présente enquête parcellaire. Une modification concerne cependant l'emprise partielle de la parcelle BD 63 (cf. question n°2).*

**Question n°5 : Pourquoi avoir inclus, dans cette supposée enquête parcellaire complémentaire les parcelles ayant déjà fait l'objet d'un jugement indemnitaire?**

*Réponse de la SORGEM : La procédure d'expropriation est constituée de deux phases, judiciaire et administrative qui peuvent être menées ou pas en parallèle.*

*En phase judiciaire, le paiement des indemnités est conditionné par l'obtention de l'ordonnance d'expropriation qui transfère la propriété du terrain à l'entité expropriante. Cela n'empêche toutefois pas la fixation des indemnités par voie judiciaire en amont de l'obtention de l'ordonnance d'expropriation.*

*L'obtention de l'ordonnance d'expropriation est conditionnée à l'aboutissement de la phase administrative de la procédure, impliquant en amont la tenue d'une enquête parcellaire et l'obtention de la cessibilité des parcelles concernées.*

*Cette démarche n'avait pas été initiée jusqu'à présent car la plupart des acquisitions foncières de l'opération ont abouti par le biais de négociations amiables. Les parcelles objet de l'enquête parcellaire correspondent à celles où les négociations amiables n'ont pu aboutir. En effet, compte-tenu du décalage temporel intervenu entre l'enquête parcellaire de 2011 et aujourd'hui, et de la connaissance par la Sorgem de potentielles évolutions dans la propriété des biens, il a été jugé nécessaire de procéder à une enquête parcellaire complémentaire de manière à confirmer l'identité des propriétaires des parcelles restant à acquérir.*

#### **6.4. Appréciation du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire**

L'enquête parcellaire nécessaire à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires ou titulaires de droits réels et des autres intéressés, s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Il est regrettable que le dossier n'ait pas mentionné qu'il s'agissait d'une enquête complémentaire et d'en expliquer les raisons (elles ont été détaillées dans les réponses à mes questions). Une procédure d'expropriation est toujours anxiogène pour ceux qui la subissent et il est important, me semble-t-il, de rassurer les propriétaires concernés.

**Fait à Nozay, le 28 janvier 2020**



**Patrick GAMACHE**  
**Commissaire Enquêteur**

Département de l'Essonne



**2<sup>ème</sup> partie - Avis du  
Commissaire enquêteur**

Enquête Parcellaire  
du 2 au 20 décembre 2019

Le 28 janvier 2020

## 2<sup>EME</sup> PARTIE – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### **7. AVIS SUR LES EMPRISES**

#### **7.1. Rappels sur l'objet et le déroulement de l'enquête parcellaire**

##### **7.1.1. Objectifs de l'enquête parcellaire**

Il s'agit d'une enquête parcellaire complémentaire concernant neuf parcelles situées dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Clause Bois Badeau » située sur le territoire de la commune de Brétigny-sur-Orge. L'acquisition de ces parcelles permettra de finaliser l'aménagement de l'éco-quartier.

Ce projet est conduit par la SORGEM, titulaire d'une concession d'aménagement signée avec la commune de Brétigny-sur-Orge pour la réalisation de la ZAC.

Par arrêté du 27 juillet 2012, le préfet de l'Essonne a déclaré d'utilité publique, au profit de la SORGEM, le projet de réalisation de la ZAC « Clause Bois-Badeau ».

Par arrêté préfectoral du 2 juin 2017, le préfet de l'Essonne a prolongé pour une durée de cinq ans les effets de la déclaration d'utilité publique.

Il convient de rappeler qu'il s'est agi d'une enquête parcellaire complémentaire. Dans ses réponses aux observations du commissaire enquêteur, la SORGEM a confirmé qu'il y avait eu deux enquêtes parcellaires conjointes à celle relative à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Clause Bois Badeau qui sont intervenues du :

- 17 mai 2010 au 05 juin 2010, et du,
- 26 septembre 2011 au 18 novembre 2011.

##### **7.1.2. Déroulement de l'enquête parcellaire**

J'ai été désigné commissaire enquêteur par arrêté n° 2019/SP2/BCIIT/221 du 7 novembre 2019, du sous-préfet de l'arrondissement de Palaiseau, par délégation du préfet de l'Essonne pour conduire l'enquête parcellaire. Ce même arrêt prescrivait les modalités d'organisation de l'enquête parcellaire.

Celle-ci s'est déroulée pendant 19 jours consécutifs, du 2 décembre 2019 au 20 décembre 2019, à la commune de Brétigny-sur-Orge.

Au cours de l'enquête, j'ai tenu trois permanences qui ont eu lieu les :

- Lundi 2 décembre 2019 de 8h30 à 12h00
- Samedi 14 décembre 2019 de 8h30 à 12h00
- Vendredi 20 décembre 2019 de 13h30 à 16h00

Les règles légales de publicité ont été respectées. Le dossier d'enquête était complet et parfaitement compréhensible. Il comprenait la liste détaillée des propriétaires recensés.

Le registre comptabilise trois observations auxquelles s'ajoutent celles du commissaire enquêteur.

A l'issue de l'enquête, le maître d'ouvrage a fait part de ses réponses aux observations du public. Elles sont insérées après chaque observation.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et il n'y a eu aucun incident.

## 7.2. Synthèse de l'avis du public concerné

Les thèmes soulevés concernent :

- La procédure, avec :
  - des questionnements sur l'objet et l'utilité de l'enquête parcellaire puisqu'un jugement indemnitaire est déjà intervenu,
  - des demandes de précisions du commissaire enquêteur
- Le fond, avec :
  - une demande de modification mineure du tracé

## 7.3. Motivation

Exercé pour cause d'utilité publique, le droit d'expropriation constitue une prérogative de puissance publique fort ancienne. Il trouve son origine actuelle dans deux textes très solennels : l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen<sup>3</sup> et l'article 545 du code civil<sup>4</sup>.

Il ne s'agit pas ici de dire s'il y a ou non utilité publique. Cela a déjà été fait et déclaré comme tel, par le préfet en 2012 à la suite de l'enquête d'utilité publique, puis la DUP a été prorogée le 2 juin 2017 pour une durée de cinq ans.

Conformément à l'arrêté du préfet organisant la présente enquête parcellaire, il s'agit de donner un avis sur l'emprise des ouvrages projetés.

Il ressort des pièces du dossier que l'emprise projetée rendrait la façade de la maison mitoyenne avec le futur domaine public. Or, il ne s'agit pas d'un pignon aveugle, mais bel et bien d'une façade comportant des ouvertures (cf. photo dans la partie rapport).

Si cela ne présente aucune difficulté dans un environnement urbain (C'est le cas pour de multiples immeubles dans les villes, dont les ouvertures constituent a minima des aiances de voiries, et parfois des servitudes), tel n'est pas le cas d'espèce où l'habitation des consorts NETRY est une maison rurale.

Par ailleurs, celle-ci comporte des débords de fenêtres et de toits de dimensions suffisamment importantes pour le signaler. La SORGEM n'a pas précisé les conséquences juridiques de la présence de ces débords.

Par conséquent, la demande de M. et Mme NETRY visant à reculer la limite de 80 centimètres me paraît être le minimum auquel il faut faire droit.

---

<sup>3</sup> La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

<sup>4</sup> Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité »

Cette demande constitue une modification mineure du tracé sur leur propre propriété qui ne nécessite pas de nouvelle expropriation. Elle ne modifie pas l'économie générale du projet et ne nécessite pas de nouvelle enquête.

Cela constitue la réserve que j'émetts dans le présent avis.

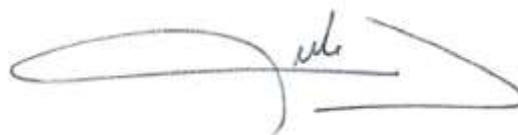
#### 7.4. Avis

Compte tenu de ce qui précède, j'émetts **un avis favorable sur les emprises proposées par la SORGEM dans le cadre de cette enquête parcellaire complémentaire à l'exception de l'emprise concernant les consorts NETRY (parcelles BD 45 et BD 63).**

Il convient de rectifier l'emprise conformément à la demande des consorts NETRY exprimée dans le cadre de cette présente enquête et reprise dans le rapport d'enquête.

La non prise en compte de cette réserve équivaut à un avis défavorable.

Fait à Nozay, le 28 janvier 2020



**Patrick GAMACHE**  
Commissaire Enquêteur

# Annexe 1





**Enquête Parcellaire sur la commune de  
Brétigny-sur-Orge**

**Du 2 au 20 décembre 2019**

**ZAC « Clause Bois Badeau »**

# **Synthèse des Observations**

**Le 22 décembre 2019**

**Table des matières**

1. Texte réglementaire .....	3
2. Résumé du déroulement de l'enquête parcellaire.....	3
3. Synthèse des observations .....	3
4. Les observations orales et écrites.....	3
5. Les observations complémentaires du commissaire enquêteur .....	6

### 1. Texte réglementaire

L'enquête parcellaire relevant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et non du code de l'environnement, il n'y a pas d'obligation de procéder à la remise d'une synthèse des observations au maître d'ouvrage.

Cependant, compte tenu de la nature de l'enquête, et en particulier des observations du public faisant ressortir que certains d'entre eux ont déjà reçu un jugement indemnitaire, le commissaire enquêteur estime nécessaire de soumettre les observations au maître d'ouvrage et d'en attendre des réponses.

### 2. Résumé du déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire n'a rencontrée aucune difficulté pratique. Elle s'est déroulée dans des bonnes conditions et dans le cadre d'un climat serein.

Au cours de trois permanences, j'ai reçu quatre personnes. Le registre contient trois observations écrite et ne observation orale.

### 3. Synthèse des observations

Les thèmes soulevés concernent :

- La procédure, avec :
  - des questionnements sur l'objet et l'utilité de l'enquête parcellaire puisqu'un jugement indemnitaire est déjà intervenu,
  - des demandes de précisions du commissaire enquêteur
- Le fond, avec :
  - une demande de modification mineure du tracé

### 4. Les observations orales et écrites

**Observation n° 1 : Madame SABAS, représentée par Maître Raoul BRIOLIN, avocat, (n° de plan 3 et 4).**

Il précise qu'un jugement indemnitaire a été rendu le 18 novembre 2019 par le juge de l'expropriation d'Evry. Dans ces conditions, il se demande quel est, en l'espèce, l'objet de l'enquête parcellaire et son utilité. Il joint ledit jugement ainsi que le procès-verbal de transport sur les lieux, à l'appui de son observation.

**Observation n° 2 : Madame Lucette PALIS (n° de plan 7).**

Elle signale que son adresse est le « 2 bis » avenue d'Essonville à Bretigny-sur-Orge, et non le « 4 » comme indiqué par erreur dans l'état parcellaire.

Par ailleurs, elle indique également qu'un jugement indemnitaire est intervenu et s'interroge sur l'objet de l'enquête.

Enquête parcellaire – SORGEM

---

Observation n° 3 : Monsieur et Madame NETRY, représentés par Maître BASSET, avocat. Domiciliés au 1 allée Alcyme Bourgeron à Brétigny-sur-Orge (N° de plan 5 et 8)

Mes clients sont propriétaires de deux parcelles cadastrées BD 45 et BD 63 sur la commune de Brétigny-sur-Orge.

La parcelle BD 45, en nature de terrain non bâti, dispose d'une superficie de 1 944 m<sup>2</sup>.

La totalité de cette surface est concernée par la procédure d'expropriation.

Quant à la parcelle BD 63 d'une superficie de 2 454 m<sup>2</sup>, qui accueille à ce jour la maison d'habitation de mes clients ainsi que leur piscine, celle-ci devrait être amputée, dans le cadre de l'expropriation partielle d'une superficie de 1 486 m<sup>2</sup>.

C'est au sujet de tracé de l'emprise sur cette parcelle que mes clients entendent émettre des observations.

En effet, selon le plan cadastral qui leur a été transmis, l'emprise projetée sera en limite séparative de leur maison d'habitation.

Cette situation préjudicie nettement aux intérêts de mes clients, dans la mesure où ils n'auraient alors plus la possibilité de pouvoir ériger une clôture végétale, en lieu et place de celle d'ores-et-déjà existante, entre leur habitation et l'emprise de l'expropriation afin notamment de limiter plus aisément la vue directe sur le bien.

Or, du fait de la délimitation envisagée au droit de la propriété, aucun aménagement de ce type ne pourrait être réalisé.

C'est la raison pour laquelle mes clients souhaiteraient donc que la limite de l'emprise de l'expropriation puisse s'établir à environ 80 cm de leur maison d'habitation.

Il nous semble qu'une telle demande pourrait aisément être satisfaite, eu égard à son absence d'incidence sur le projet.

En effet, il convient tout d'abord de noter que les règles d'urbanisme applicables dans la zone AUDb dans laquelle se situe la parcelle, permettent une modification du tracé de l'emprise.

Notamment, le règlement exige que « les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie ».

Or, la largeur de l'accès entre la limite parcellaire et l'habitation de mes clients est d'approximativement 4,20 mètres.

Aussi en limitant à 3,50 mètres la voie d'accès à la parcelle de second rang, les intéressés auraient la possibilité d'installer une clôture comme souhaité.

Il convient de noter, également, que l'emprise de l'expropriation jusqu'en limite séparative de l'habitation ne se justifierait nullement pour assurer un élargissement de la (future) rue Alcyme de Bourgeron, actuellement allée, dans le cas où celui-ci serait projeté.

Enquête parcellaire – SORGEM

---

En effet, cette voie dispose d'ores-et-déjà d'une largeur possiblement à aménager de 7,2 m.

Cette largeur est donc là encore suffisante pour permettre l'accès aux habitations et être en conformité avec la règle d'urbanisme précitée.

Il ne ressort donc pas des pièces transmises à mes clients que la desserte des constructions ne pourrait pas être assurée tout aussi efficacement en présence de nouvelles limites ci-dessus exposées.

Ensuite, s'agissant de la procédure d'expropriation entreprise, il n'est pas douteux que cette légère modification de tracé ne serait pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet soumis à enquête publique.

En la matière, il convient de rappeler que les modifications apportées au projet n'obligent à effectuer une nouvelle enquête que si elles entraînent des changements substantiels au tracé primitif (CE, 17 novembre 1995, req. N° 160348).

Or, lorsque comme dans le cas présent, la modification consisterait à reporter de quelques dizaines de centimètres la limite de l'emprise, sur une parcelle appartenant à un même propriétaire, il est bien évident que l'économie générale du projet soumis à enquête publique ne serait pas affectée.

A titre d'illustration, il sera renvoyé à un jugement rendu par le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne rédigé en ces termes : « *Considérant (...) et en tout état de cause, que la modification du tracé de la voie projetée, pour tenir compte des observations exprimées lors de l'enquête publique, et qui consiste à reporter l'emprise sur la parcelle n° D70 au lieu de la parcelle XXX, appartenant au demeurant au même propriétaire, afin de prendre en compte le passage d'engins de collecte d'ordures ménagères, est sans influence, eu égard notamment à sa portée très limitée, sur l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique* » (TA Châlons-en-Champagne, 27 janvier 2011, req n° 0801102).

Enfin, il convient d'observer que, dans la mesure où cette légère modification de tracé n'entraînerait aucune expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâti ou non bâti, il ne serait aucunement nécessaire d'adresser un avertissement collectif conformément aux dispositions de l'article R.131-11 du code de l'expropriation (ancien R.11-27).

La jurisprudence rappelle d'ailleurs ce point « *que si une légère modification du tracé a été proposée par le commissaire enquêteur en ce qui concerne la parcelle XXX des consorts X, cette modification a eu lieu à la demande de M. X et n'a entraîné aucune expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâti ou non bâti* ». (CAA Bordeaux, 12 janvier 2015, req. N° 13BX01005).

La procédure ne risquerait donc pas d'être alourdie par cette demande.

En conséquence, et au regard de l'ensemble de ces éléments, je vous saurais gré de bien vouloir analyser la modification mineure de tracé sollicitée par mes clients.

**Observation n° 4 : M. et Mme LEBLANC, (n° du plan 6 et 9)**

Ils sont étonnés qu'il y ait cette nouvelle enquête dans la mesure où :

- Il y a déjà eu une enquête parcellaire il y a quelques années où ils avaient déjà rempli le formulaire,
- L'affaire est déjà passée au stade judiciaire, en ce qui les concerne, et ils ont déjà obtenu une décision indemnitaire de la part du juge de l'expropriation.

**5. Les observations complémentaires du commissaire enquêteur**

Le dossier d'enquête (page 3) indique qu'une enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire a eu lieu du 26 septembre 2011 au 18 novembre 2011.

La présente enquête parcellaire est-elle une enquête parcellaire complémentaire ?

Cela expliquerait que plusieurs propriétaires m'ont indiqué avoir déjà reçu la notification, il y a quelques années et surtout, ont déjà reçu un jugement indemnitaire.

Si tel est le cas :

- Pourquoi avoir procédé à une enquête parcellaire complémentaire ?
- Quelles étaient les parcelles antérieurement concernées ?
- Quelles sont les parcelles nouvellement incluses dans cette supposée enquête parcellaire complémentaire ?
- Pourquoi avoir inclus, dans cette supposée enquête parcellaire complémentaire les parcelles ayant déjà fait l'objet d'un jugement indemnitaire ?

Fait à Nozay, le 22 décembre 2019



Le commissaire enquêteur

## Annexe 2



Enquête parcellaire - ZAC Clause Bois Badeau à Brétigny-sur-Orge

Note en réponse à la synthèse des observations du commissaire-enquêteur du 22 décembre 2019

---

### I – Réponse aux questions du commissaire-enquêteur

**Question n°1 :** La présente enquête parcellaire est-elle une enquête parcellaire complémentaire ?

**Réponse de la SORGEM :** Nous vous confirmons que la présente enquête parcellaire fait suite à deux précédentes enquêtes parcellaires conjointes à deux enquêtes relatives à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Clause Bois Badeau. Ces enquêtes sont intervenues aux dates suivantes :

- La première du 17 mai 2010 au 05 juin 2010 ;
- La seconde du 26 septembre 2011 au 18 novembre 2011.

*NB : La justification de la tenue successive de ces enquêtes est abordée dans les réponses aux questions suivantes.*

**Question n°2 :** Pourquoi avoir procédé à une enquête parcellaire complémentaire ?

**Réponse de la SORGEM :** Il convient de rappeler en premier lieu la spécificité de la maîtrise foncière de l'opération. En effet, au lancement de l'opération d'aménagement, près des deux tiers de la superficie totale du foncier sont issues de l'acquisition par voie amiable d'une friche agro-industrielle appartenant à un propriétaire unique. Le tiers restant étant composé pour moitié de terrains portés sous convention (EPPFIF, Ville), l'autre moitié appartenant à des propriétaires individuels privés. Ce contexte explique dès lors le peu d'acquisitions amiables réalisées au démarrage de l'opération.

Il est ensuite rappelé que les enquêtes parcellaires réalisées en 2010 et en 2011 étaient conjointes à l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Clause Bois Badeau. A l'obtention de l'arrêté de DUP le 27 juillet 2012, la SORGEM a souhaité dans un premier temps procéder aux acquisitions du foncier concerné de manière amiable. Certaines parcelles de l'opération ont pu être acquises par ce biais entre l'obtention de l'arrêté de DUP et aujourd'hui, y compris auprès de certains gros propriétaires foncier ciblés par la présente enquête parcellaire (exemple : parcelle BD 53, propriété LEBLANC, acquise à l'amiable, alors que ce même propriétaire possède 2 parcelles incluses dans la présente enquête parcellaire dont les négociations amiables n'ont pu aboutir).

En parallèle, le travail mené sur le projet urbain de la ZAC Clause Bois Badeau a fait émerger la possibilité pour l'un des propriétaires identifiés au sein de la présente enquête (consorts NENTRY) de réfléchir sur l'acquisition partielle du bien par le biais d'un échange foncier. L'état parcellaire propose donc une expropriation partielle de la parcelle BD 63, à l'instar d'une expropriation totale dans la précédente enquête parcellaire de 2010.

De plus, l'enquête parcellaire qui s'est déroulée en 2011 ne visait plus qu'une partie du foncier non maîtrisé par la SORGEM (parcelles BD 47 et BD 89), mais présenté comme étant le plus susceptible de muter à court terme au regard du déroulement opérationnel du projet urbain.

Enfin, il convient de noter le temps long qui s'est déroulé entre les précédentes enquêtes parcellaires et celle conduite actuellement (presque 10 années). La SORGEM a notamment eu connaissance, par le biais de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation, d'évolutions dans la propriété de certaines des parcelles objet de l'enquête. Il paraissait dès lors pertinent de procéder à une nouvelle enquête



parcellaire en amont de la sollicitation d'un arrêté de cessibilité auprès des services de la Préfecture, de manière à garantir la bonne adéquation des données collectées.

**Question n°3 : Quelles étaient les parcelles antérieurement concernées ?**

**Réponse de la SORGEM :** L'enquête parcellaire de 2010 a visé l'ensemble des parcelles dont la SORGEM n'assurait pas la maîtrise foncière directe ou sous convention (EPFIF), à savoir :

Référence cadastrale employée en 2010 lors de l'enquête parcellaire	Référence cadastrale actuelle	Propriétaire.s identifié.s	Contenance (m <sup>2</sup> )
C 1201	BD 53	LEBLANC	25 385
C 1195	BD 47	LEBLANC	6 698
C 1194	BD 89	LEBLANC	2 283
C 2866	BD 63	NETRY	2 454
C 1190	BD 45	NETRY	1 944
C 1181	BD 36	PALIS	4 930
C 1526	BD 60	PALIS	431
C 1184	BD 39	PRESSAT	26 930
C 1186	BD 41	SABAS	1 394
C 1187	BD 42	SABAS	28

L'enquête de parcellaire de 2011 ne visait qu'une partie de ces parcelles (cf. question n°2).

Référence cadastrale actuelle	Propriétaire.s Identifiés	Contenance (m <sup>2</sup> )
BD 47	LEBLANC	6 698
BD 89	LEBLANC	2 283

**Question n°4 : Quelles sont les parcelles nouvelles incluses dans cette supposée enquête parcellaire complémentaire ?**

**Réponse de la SORGEM :** L'ensemble des parcelles issues des enquêtes parcellaire de 2010 et de 2011 ont été incluses dans la présente enquête parcellaire. Une modification concerne cependant l'emprise partielle de la parcelle BD 63 (cf. question n°2).

**Question n°5 : Pourquoi avoir inclus, dans cette supposée enquête parcellaire complémentaire les parcelles ayant déjà fait l'objet d'un jugement indemnitaire ?**

**Réponse de la SORGEM :** La procédure d'expropriation est constituée de deux phases, judiciaire et administrative qui peuvent être menées ou pas en parallèle.

En phase judiciaire, le paiement des indemnités est conditionné par l'obtention de l'ordonnance d'expropriation qui transfère la propriété du terrain à l'entité expropriante. Cela n'empêche toutefois pas la fixation des indemnités par voie judiciaire en amont de l'obtention de l'ordonnance d'expropriation.

L'obtention de l'ordonnance d'expropriation est conditionnée à l'aboutissement de la phase administrative de la procédure, impliquant en amont la tenue d'une enquête parcellaire et l'obtention de la cessibilité des parcelles concernées.

Cette démarche n'avait pas été initiée jusqu'à présent car la plupart des acquisitions foncières de l'opération ont abouti par le biais de négociations amiables. Les parcelles objet de l'enquête parcellaire correspondent à celles où les négociations amiables n'ont pu aboutir. En effet, compte-tenu du

décalage temporel intervenu entre l'enquête parcellaire de 2011 et aujourd'hui, et de la connaissance par la Sorgem de potentielles évolution dans la propriété des biens, il a été jugé nécessaire de procéder à une enquête parcellaire complémentaire de manière à confirmer l'identité des propriétaires des parcelles restant à acquérir.

### II – Réponse aux observations issues du registre d'enquête

Sur les observations faisant état de jugement indemnitaire : cf. réponse à la question n°5 ci-dessus.

Sur l'observation faite par Madame PALIS : Nous avons pris note de l'erreur présente sur l'adresse postale.

Sur les observations consignées par les consorts NETRY (parcelles BD 45 et BD 63) :

Il convient en premier lieu de rappeler que l'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires concernés par la procédure d'expropriation et de savoir avec exactitude dans quelle mesure son bien sera concerné.

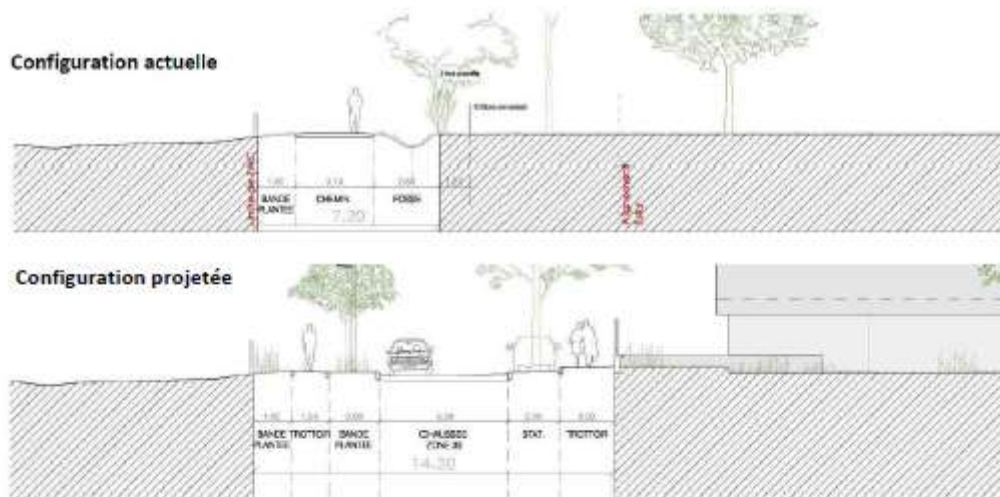
Les observations émises par les consorts NETRY font sens à la proposition qui leur a été faite lors des précédentes négociations amiables. En effet, compte-tenu du bon état de la propriété et des possibilités d'action au regard du projet urbain de l'opération, la SORGEM s'est engagée dès l'origine au cours des négociations à l'amiable en 2017, à proposer aux propriétaires une reconfiguration de leur parcelle par le biais d'un remembrement foncier.

La proposition faite par la SORGEM consiste à reconfigurer leur parcelle par le biais d'un échange foncier, en faisant passer la propriété d'une bande de 25 mètres de large sur 150 mètres de long à un rectangle de 30 mètres de large sur 47 mètres de long. Cela permettrait à la propriété de conserver l'ensemble de ses éléments construits et de conserver 1 410 m<sup>2</sup> sur les 4 398 m<sup>2</sup> actuels.

Cette reconfiguration présente l'avantage de positionner de conserver l'ensemble du bâti du site, et de véritablement positionner la propriété dans le projet urbain de la ZAC Clause Bois Badeau par le biais d'une reconfiguration de la desserte et d'une nouvelle profondeur de terrain vers le sud.



Actuellement, la propriété est positionnée en retrait de 150 mètres au regard de la rue Jacqueline de Romilly. Il est proposé d'offrir un nouvel accès à la parcelle depuis la venelle ou par la rue secondaire Alcyme Bourgeron. Cette dernière, d'une largeur actuelle de 7,20 mètres environ, sera reconfigurée et offrira à terme une largeur de 14,20 mètres.



La SORGEM est toutefois attentive aux observations des consorts NETRY qui font l'objet d'une reprise des échanges amiables depuis l'été 2019.

Ainsi, face à la question soulevée par ces derniers sur la mitoyenneté nouvelle engendrée par la reconfiguration proposée, il convient effectivement de confirmer que la reconfiguration proposée amènerait à ce que la maison soit en mitoyenneté avec l'allée Alcyme Bourgeron élargie (cf. plans en coupe ci-dessus). En réponse à la demande des consorts Netry, la SORGEM propose d'intégrer dans les études de conception des espaces publics la possibilité d'ajouter une bande de terrain supplémentaire au droit de la maison permettant la création d'une haie végétale par les consorts Netry sur leur propriété reconfigurée.

## Annexe 3



PRÉFET DE L'ESSONNE

**SOUS-PRÉFECTURE DE L'ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU**  
Bureau de la Coordination Interministérielle  
et l'Ingénierie Territoriale

**ARRÊTÉ**

**n°2019/SP2/BCIIT/221 du 07 NOV. 2019**

**Portant ouverture d'une enquête parcellaire  
sur le territoire de la commune de BRETIGNY-SUR-ORGE préalable à la cessibilité des terrains nécessaires  
à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC «Clause Bois Badeau»**

**LE PRÉFET DE L'ESSONNE,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code des relations entre le public et l'administration ;

VU le code de la voirie routière ;

VU le code de la route ;

VU le code rural et de la pêche maritime ;

VU le code forestier ;

VU le décret n°2002-1341 du 5 novembre 2002, relatif à la désignation et à l'indemnisation des commissaires enquêteurs ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements modifié par le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 ;

VU le décret du 12 octobre 2017 portant nomination de M. Abdel-Kader GUERZA, Sous-Préfet hors-classe, en qualité de Sous-Préfet de l'arrondissement de Palaiseau ;

VU le décret du 27 avril 2018 portant nomination de M. Jean-Benoît ALBERTINI, Préfet hors-classe, en qualité de Préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n°2011/SP2/BAIE/009 du 5 septembre 2011 portant ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relatives à l'acquisition de parcelles de terrains pour l'aménagement de la ZAC CLAUSE-BOIS BADEAU sur le territoire de la commune de BRETIGNY SUR ORGE ;

VU l'arrêté préfectoral n°2012-PREF.DRCL/BEPAFI/SSAF/480 du 27 juillet 2012 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC « Clause Bois Badeau » sur le territoire de la commune de Brétigny-sur-Orge ;

VU l'arrêté préfectoral n°2017/SP2/BCIIT/115 du 02 juin 2017 portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral n°2012-PREF.DRCL/BEPAFI/SSAF/480 du 27 juillet 2012 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC « Clause Bois Badeau » sur le territoire de la commune de Brétigny-sur-Orge ;

VU l'arrêté préfectoral n°2019-PREF-DCPAT-BCA-144 du 15 juillet 2019 portant délégation de signature à Monsieur Abdel-Kader GUERZA, Sous-Préfet de l'arrondissement de Palaiseau ;

VU la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département de l'ESSONNE au titre de l'année 2019 ;

VU la lettre de la SORGEM en date du 22 août 2019 demandant l'ouverture de l'enquête publique parcellaire sur le territoire de la commune de BRETIGNY-SUR-ORGE préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC « Clause Bois Badeau » ;

VU le dossier destiné à être soumis aux formalités de l'enquête publique ;

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire général de la Sous-préfecture de l'arrondissement de PALAISEAU :

### **ARRÊTE**

#### **ARTICLE 1er : DATE ET OBJET**

Il sera procédé du **lundi 2 décembre au vendredi 20 décembre 2019 inclus** (soit 19 jours consécutifs), sur le territoire de la commune de BRETIGNY-SUR-ORGE, à une enquête publique parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC « Clause Bois Badeau ».

#### **ARTICLE 2 : COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

A été désigné **Monsieur Patrick GAMACHE**, Cadre administratif, domicilié à la mairie de BRÉTIGNY-SUR-ORGE, 44 rue de la Mairie à Brétigny-sur-Orge (91220), pour les besoins de l'enquête, en qualité de commissaire enquêteur.

#### **ARTICLE 3 : FORMALITÉS DE PUBLICITÉ**

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, l'expropriant avertira tous les propriétaires de l'ouverture de cette enquête par pli recommandé avec accusé de réception. Les envois devront être faits au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête pour tenir compte du délai de retrait des plis recommandés.

En cas de domicile inconnu et chaque fois qu'un propriétaire présumé ne pourra être atteint pour quelque raison que ce soit, un double de la notification sera affiché par les soins du maire, à la porte de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

Ces formalités devront, en toute hypothèse, être achevées au début de l'enquête et l'expropriant devra fournir, à titre justificatif pour être joints au dossier, soit les accusés de réception, soit un certificat d'affichage pour les destinataires introuvables.

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie, seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret n°55-22 du

4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. Ils devront, à cet effet, retourner à l'expropriant les fiches de renseignements qui leur seront adressées, dûment complétées.

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, un avis donnant toutes précisions sur cette enquête sera publié par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés dans la commune de BRETIGNY-SUR-ORGE.

L'accomplissement de cette formalité incombe au maire concerné et est certifié par lui.

Un avis contenant les renseignements essentiels sur le déroulement de l'enquête sera publié dans un journal diffusé dans le département de l'ESSONNE huit jours au moins avant le début de l'enquête et une seconde fois, dans les huit premiers jours de cette enquête, par la Sous-préfecture de l'arrondissement de PALAISEAU.

Cet avis sera également mis en ligne sur le site internet des services de l'État en ESSONNE :

<http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/amenagement>

### **ARTICLE 4 : CONSULTATION DU DOSSIER, REGISTRE D'ENQUETE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Le dossier soumis à enquête est composé :

- d'une notice explicative,
- d'un plan parcellaire,
- d'un état parcellaire des parcelles concernées.

Il sera déposé, afin que chacun puisse en prendre connaissance, à la mairie de BRETIGNY-SUR-ORGE aux jours et heures habituels d'ouverture au public pendant toute la durée de l'enquête. Il y sera joint un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire.

Pendant le délai visé à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus, les observations pourront être consignées par le public dans le registre d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de BRETIGNY-SUR-ORGE, suffisamment tôt avant la clôture de l'enquête pour être annexées au registre d'enquête.

Les jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de BRETIGNY-SUR-ORGE sont les suivants :

Lundi, Mercredi et Jeudi : 8h30 – 12h / 13h30 – 17h30

Mardi : 13h30 – 17h30

Vendredi : 8h30 – 12h / 13h30 – 16h

Samedi : 8h30 – 12h

### **ARTICLE 5 : PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recueillir les observations aux jours et heures suivants :

COMMUNE	PERMANENCE 1	PERMANENCE 2	PERMANENCE 3
<b>BRÉTIGNY-SUR-ORGE</b> 44 rue de la Mairie 91220 Brétigny-sur-Orge	<b>Lundi 02 décembre 2019</b> de 8h30 à 12h00	<b>Samedi 14 décembre 2019</b> de 8h30 à 12h00	<b>Vendredi 20 décembre 2019</b> de 13h30 à 16h00

### **ARTICLE 6 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le maire de BRETIGNY-SUR-ORGE qui le transmettra dans les 24 heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dans un délai maximum d'un mois dressera le procès-verbal de ces opérations relatant le déroulement de l'enquête, visera et signera les pièces principales du dossier, examinera les observations recueillies et, après avoir entendu éventuellement toute personne susceptible de l'éclairer, le transmettra accompagné de ses conclusions motivées, au Sous-Préfet de l'arrondissement de PALAISEAU.

Une copie du procès-verbal et des conclusions sera tenue à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la Sous-préfecture de l'arrondissement de PALAISEAU. Ces documents seront également consultables sur le site internet des services de l'État dans l'ESSONNE :

<http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/amenagement>

Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, un changement au projet, et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en sera donné collectivement et individuellement, dans les conditions fixées à l'article 3 du présent arrêté aux propriétaires qui seront tenus de se conformer aux dispositions dudit article.

Pendant un délai de huit jours à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier d'enquête resteront déposés en mairie afin que les intéressés puissent faire part de leurs observations.

À l'expiration de cette période et dans un délai maximum de huit jours, le commissaire enquêteur devra transmettre ses nouvelles conclusions ainsi que le dossier, au Sous-préfet de l'arrondissement de PALAISEAU.

### **ARTICLE 7 : FRAIS D'ENQUETE**

L'indemnisation du commissaire enquêteur ainsi que les frais d'affichage et d'insertion dans la presse sont à la charge de la SORGEM.

### **ARTICLE 8 : EXÉCUTION**

Le secrétaire général de la Sous-préfecture de l'arrondissement de PALAISEAU,  
Le Directeur de la SORGEM,  
Le maire de BRETIGNY-SUR-ORGE  
Le commissaire enquêteur,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et inséré sur le site internet :

<http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/amenagement>

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Sous-préfet de l'arrondissement de PALAISEAU,

Abdel-Kader GUERZA



## Annexe 4

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

PRÉFET DE L'ESSONNE

AVIS D'OUVERTURE

D'UNE ENQUÊTE PARCELLAIRE

**PRÉALABLE À LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS  
NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DU PROJET  
D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC « CLAUSE BOIS  
BADEAU »**

Par arrêté n°2019/SP2/BCIIT/n°221 du 7 novembre 2019, le Préfet de l'ESSONNE a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire, sur le territoire de la commune de BRÉTIGNY-SUR-ORGE préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC « Clause Bois Badeau ».

Cette enquête est régie par les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête publique se déroulera du **lundi 2 décembre 2019 au vendredi 20 décembre 2019 inclus (19 jours)**.

A été désigné **Monsieur Patrick GAMACHE** en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Brétigny-sur-Orge, 44 rue de la Mairie 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE, où toute correspondance relative à celle-ci peut être adressée au commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête, ainsi que le registre d'enquête à feuillet non mobile ouvert, coté et paraphé par le maire sont mis à la disposition du public pour recueillir ses observations à la mairie de BRÉTIGNY-SUR-ORGE, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures suivants :

**Lundi, Mercredi et Jeudi : 8h30 – 12h / 13h30 – 17h30**

**Mardi : 13h30 – 17h30**

**Vendredi : 8h30 – 12h / 13h30 – 16h**

**Samedi : 8h30 – 12h**

Pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, les personnes intéressées pourront, soit consigner leurs propositions et observations éventuelles sur le registre ouvert à cet effet, soit les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie de BRÉTIGNY-SUR-ORGE, suffisamment tôt avant la clôture de l'enquête pour être annexées au registre d'enquête.

Aux fins de recueillir les observations éventuelles, le public pourra être reçu par le commissaire enquêteur qui siègera en mairie de BRÉTIGNY-SUR-ORGE aux jours et horaires suivants :

**BRÉTIGNY-SUR-ORGE** 44 rue de la Mairie - 91220 Brétigny-sur-Orge

**Lundi 02 décembre 2019 de 8h30 à 12h00**

**Samedi 14 décembre 2019 de 8h30 à 12h00**

**Vendredi 20 décembre 2019 de 13h30 à 16h00**

Le commissaire enquêteur, dans un délai maximum d'un mois, dressera le procès verbal de ces opérations et, après avoir entendu éventuellement toutes personnes susceptibles de l'éclairer, transmettra le dossier déposé au siège de l'enquête, les registres clos et signés par le maire concerné accompagnés des documents annexés ainsi que ses conclusions au Sous-Préfet de l'arrondissement de PALAISEAU.

Une copie du procès-verbal dans lequel le commissaire enquêteur énoncera ses conclusions motivées sera déposée à la mairie de BRÉTIGNY-SUR-ORGE. Une copie du même document sera, en outre, déposée à la Sous-préfecture de l'arrondissement de PALAISEAU, Bureau de la Coordination Interministérielle et de l'Ingénierie Territoriale, Avenue du Général de Gaulle 91120 PALAISEAU, le tout sera consultable pendant une durée d'un an.

Cet avis ainsi que l'ensemble des pièces du dossier sont consultables sur le site internet des services de l'État dans l'ESSONNE et ce, pendant un an, à l'adresse suivante : <http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/amenagement>

EP 19-648

enquete-publique@publilegal.fr

26

Le Partenaire  
MERCREDI 20 NOVEMBRE 2019

**ANNONCES 91**

La Partenaire est officiellement habilitée pour l'année 2019 pour la publication  
01 44 48 01 - 75 53 01 01 - 77 52 25 01 - 78 52 25 01 - 81 53 35 01 - 82 53 50 01 - 83 53 01 01 - 84 53

LES MARCHÉS PUBLI

Consultez aussi nos annonces  
<http://www.marches.legiparis.fr>

Enquête Publique

**VI** MARDI 3 DÉCEMBRE 2019 **ANNON**

La Paroisse est officiellement habilitée  
60 (4,48 €) - 75 (5,50 €) - 77 (5,25 €) - 78 (5,25€) - 81 (5,25€)

**Enquête Publique**

**publilegal** 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.enquetes-publiques.fr  
Tél : 01.42.96.66.58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité  
PRÉFET DE L'ESSONNE

**RAPPEL - AVIS D'OUVERTURE  
D'UNE ENQUÊTE PARCELLAIRE  
PRÉALABLE À LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS  
NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DU PROJET  
D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC « CLAUSE BOIS  
BADEAU »**

Par arrêté n°2019/SP2/BCIIT/n°221 du 7 novembre 2019, le Préfet de l'ESSONNE a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire, sur le territoire de la commune de BRÉTIGNY-SUR-ORGE préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC « Clause Bois Badeau ».

Cette enquête est régie par les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête publique se déroulera du **lundi 2 décembre 2019 au vendredi 20 décembre 2019 inclus (19 jours)**.

A été désigné **Monsieur Patrick GAMACHE** en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Brétigny-sur-Orge, 44 rue de la Mairie 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE, où toute correspondance relative à celle-ci peut être adressée au commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête, ainsi que le registre d'enquête à feuillet non mobile ouvert, coté et paraphé par le maire sont mis à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de BRÉTIGNY-SUR-ORGE, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures suivants :

**Lundi, Mercredi et Jeudi : 8h30 – 12h / 13h30 – 17h30**  
**Mardi : 13h30 – 17h30**  
**Vendredi : 8h30 – 12h / 13h30 – 16h**  
**Samedi : 8h30 – 12h**

Pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, les personnes intéressées pourront, soit consigner leurs propositions et observations éventuelles sur le registre ouvert à cet effet, soit les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie de BRÉTIGNY-SUR-ORGE, suffisamment tôt avant la clôture de l'enquête pour être annexés au registre d'enquête.

Aux fins de recueillir les observations éventuelles, le public pourra être reçu par le commissaire enquêteur qui siègera en mairie de BRÉTIGNY-SUR-ORGE aux jours et horaires suivants :

**BRÉTIGNY-SUR-ORGE** 44 rue de la Mairie - 91220 Brétigny-sur-Orge  
**Lundi 02 décembre 2019 de 8h30 à 12h00**  
**Samedi 14 décembre 2019 de 8h30 à 12h00**  
**Vendredi 20 décembre 2019 de 13h30 à 16h00**

Le commissaire enquêteur, dans un délai maximum d'un mois, dressera le procès verbal de ces opérations et, après avoir entendu éventuellement toutes personnes susceptibles de l'éclairer, transmettra le dossier déposé au siège de l'enquête, les registres cotés et signés par le maire concerné accompagnés des documents annexés ainsi que ses conclusions au Sous-Préfet de l'arrondissement de PALAISEAU.

Une copie du procès-verbal dans lequel le commissaire enquêteur énoncera ses conclusions motivées sera déposée à la mairie de BRÉTIGNY-SUR-ORGE. Une copie du même document sera, en outre, déposée à la Sous-préfecture de l'arrondissement de PALAISEAU, Bureau de la Coordination Interministérielle et de l'Ingénierie Territoriale, Avenue du Général de Gaulle 91170 PALAISEAU, le tout sera consultable pendant une durée d'un an.

Cet avis ainsi que l'ensemble des pièces du dossier sont consultables sur le site internet des services de l'État dans l'ESSONNE et ce, pendant un an, à l'adresse suivante : <http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Aménagement-et-urbanisme/amenagement>

EP 19-648 [enquete-publique@publilegal.fr](mailto:enquete-publique@publilegal.fr)

# Annexe 5

Société Civile Professionnelle  
FRANCOIS Michel - LE  
DISCORDE Fabrice  
SALOME Thomas  
Huissiers de Justice Associés

267 rue de PARIS  
91120 - PALAISEAU

Tel : 01 64 53 12 72  
Fax : 01 60 11 21 16

scpfb@huissier-palaiseau.fr  
<http://www.huissier-palaiseau.fr/>

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**



## PROCES VERBAL DE CONSTAT

**LE MERCREDI VINGT NOVEMBRE  
DEUX MILLE DIX NEUF,  
à 09 heures 30**

### **A LA REQUETE DE :**

SAEM SORGEM AU CAPITAL DE 1.078.000€, dont le siège social est 157/159 route de Corbeil, STE GENEVIEVE DES BOIS (91700), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice,

### **M'AYANT EXPOSE :**

Que la requérante a confié à la société Publilégal, l'affichage d'une enquête publique (Enquête parcellaire, Clause Bois Badeau, EP 19/648) concernant les travaux d'aménagement de la Zac Clause Bois Badeau à BRÉTIGNY SUR ORGE (91220).Ce pourquoi, elle me requiert de me transporter sur place afin de procéder aux constatations de l'affichage.

### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

J'ai Thomas SALOME,membre de la SCP FRANCOIS LE DISCORDE SALOME, Titulaires d'un Office d'Huissiers de Justice à PALAISEAU (91120), 267 rue de Paris et à OZOIR LA FERRIERE (77330),soussigné

### **JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

91220 BRETIGNY SUR ORGE

### **EN PRESENCE DE :**

Monsieur Nicolas COUMAGNAC, PUBLILEGAL, Afficheur

### **OU ETANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

Mairie Brétigny 44 rue de la Mairie à Brétigny sur Orge



1.



2.

Point 5 (angle avenue Lucien Clause et rue du Mesnil)



1.



2.

Point 3 (angle avenue Lucien Clause et rue du parc)



1.



2.



Point 4 (angle rue du Bois de Chartres et avenue Jacqueline de Romilly)



1.



2.

Point 1 (angle avenue Jacqueline de Romilly et rue Alcyme Bourgeron)



1.



2.

Point 2 (angle rue Edouard Danaux et Chemin des Cendrennes)



1.



2.

---

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



Thomas SALOMÉ  
Huissier de Justice

# Annexes

Référence : 94895

Page 9/11



1.

Référence : 94895

Page 10/11



1.

Référence : 94895

Page 11/11

Société Civile Professionnelle  
FRANCOIS Michel - LE  
DISCORDE Fabrice  
SALOME Thomas  
Huissiers de Justice Associés

267 rue de PARIS  
91120 - PALAISEAU

Tel : 01 64 53 12 72  
Fax : 01 60 11 21 16

scpfb@huissier-palaiseau.fr  
<http://www.huissier-palaiseau.fr/>

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**



**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

**LE LUNDI VINGT TROIS DÉCEMBRE  
DEUX MILLE DIX NEUF,  
à 08 heures 00**

**A LA REQUETE DE :**

SORGEM, dont le siège social est 157/159 route de Corbeil, SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice,

**M'AYANT EXPOSE :**

Que la requérante a confié à la société Publilégal, l'affichage d'une enquête publique (Enquête parcellaire, Clause Bois Badeau, EP 19/648) concernant les travaux d'aménagement de la Zac Clause Bois Badeau à BRÉTIGNY SUR ORGE (91220). Ce pourquoi, elle me requiert de me transporter sur place afin de procéder aux constatations de l'affichage.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

J'ai Thomas SALOME, membre de la SCP FRANCOIS LE DISCORDE SALOME, Titulaires d'un Office d'Huissiers de Justice à PALAISEAU (91120), 267 rue de Paris et à OZOIR LA FERRIERE (77330), soussigné

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

157/159 route de Corbeil  
91700 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS

**EN PRESENCE DE :**

Monsieur Nicolas COUMAGNAC, PUBLILEGAL, Afficheur

**OU ETANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**



Mairie Brétigny 44 rue de la Mairie à Brétigny sur Orge



1.



2.

Point 5 (angle avenue Lucien Clause et rue du Mesnil)



1.



2.

Point 3 (angle avenue Lucien Clause et rue du parc)



1.



2.

Point 4 (angle rue du Bois de Chartres et avenue Jacqueline de Romilly)



1.



2.

Point 1 (angle avenue Jacqueline de Romilly et rue Alcyme Bourgeron)



1.



2.

Point 2 (angle rue Edouard Danaux et Chemin des Cendrennes)



1.



2.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



Thomas SALOMÉ  
Huissier de Justice