

Zone d'Aménagement Concerté « Clause Bois-Badeau »

DOSSIER D'ENQUÊTE
PARCELLAIRE

Notice explicative

ARTICLE R.131-3 DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR
CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

1- Présentation du projet

Depuis 2005, la Ville de Brétigny-sur-Orge s'est engagée dans le projet d'éco-quartier « Clause-Bois Badeau » afin de valoriser 42 hectares de friche agro-industrielle située au pied de la gare RER C de Brétigny.

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

La qualité de ce projet 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 une liaison 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.



Périmètre ZAC « Clause Bois-Badeau »

Ce projet offre un cadre de vie attractif intégrant :

- des logements intermédiaires et collectifs, adaptés aux besoins des familles, sont construits à proximité d'un grand parc ouvert sur la vallée de l'Orge.
- des commerces, des locaux d'activités et les équipements qui sont implantés autour de la nouvelle place et participent au développement économique, 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 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.

Toutefois, la réalisation de l'opération « Clause Bois-Badeau » nécessite l'acquisition, par voie d'expropriation, des parcelles et/ou des emprises listées dans le présent dossier d'enquête parcellaire.

2- Informations juridiques et administratives

L'opération « Clause Bois-Badeau » nécessite la mise en œuvre de la procédure d'expropriation par la SORGEM, en charge des acquisitions foncières.

Cette procédure permet au maître d'ouvrage de demander à un juge, de l'ordre judiciaire, de lui transférer pour cause d'utilité publique, la propriété d'un immeuble en échange d'une juste et préalable indemnité et ce en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Cette procédure implique deux phases distinctes :

- 1- *la phase administrative* : elle permet de constater l'utilité publique de l'opération, et de définir précisément les immeubles qui seront concernés par la procédure (enquête parcellaire),
- 2- *la phase judiciaire* : en cas d'échec des négociations amiables avec tout propriétaire ou bénéficiaire de droits réels, elle permet de saisir le juge de l'expropriation qui fixera le montant de l'indemnité à verser par l'expropriant.

Le déroulement de la phase administrative suppose l'accomplissement d'une enquête d'utilité publique et d'une enquête parcellaire, objet du présent dossier.

Une enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire a eu lieu du 26 septembre 2011 au 18 novembre 2011 inclus permettant l'obtention par arrêté préfectoral n°2012-PREF.DCRL/BEPAFI/SSAF/480 du 27 juillet 2012, de la Déclaration d'Utilité Publique au profit de la SORGEM.

Par arrêté n° 2017/SP2/BCIIT/115 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.

L'enquête parcellaire (art. L 132-1 à L 132-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Le Préfet détermine par arrêté de cessibilité, à l'issue de l'enquête parcellaire, la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

Le présent dossier constitue le dossier d'enquête parcellaire concernant les parcelles ou emprises de terrain à acquérir sur le territoire de l'Essonne.

Cette enquête permet d'identifier les propriétaires des biens concernés et d'obtenir les renseignements relatifs à leur identité. Elle permet aux propriétaires de vérifier l'exactitude des informations à la disposition de l'administration relatives aux biens et aux bénéficiaires de l'indemnisation. Ce dossier est adressé au Préfet. Un arrêté préfectoral ouvre cette enquête qui fait l'objet d'une publicité préalable. Le Préfet désigne, par arrêté, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête.

Cette enquête a pour objectif de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier. Le dossier d'enquête parcellaire contient :

- une notice explicative ;
- les plans parcellaires des terrains et bâtiments impactés par le projet par un géomètre expert ;
- les états parcellaires comprenant la liste des propriétaires établie à l'aide des documents cadastraux et hypothécaires ou par tous autres moyens.

Ainsi pour chaque parcelle impactée par l'opération, il a été prévu :

- **un plan de situation générale :**

Le plan de situation permet de repérer chaque parcelle concernée dans son environnement proche, tout en visualisant le périmètre du projet.

Le plan de situation contient une vue aérienne, deux vues obliques et un extrait du fond de plan cadastral identifiant la parcelle par un numéro et une section.

- **un plan cadastral et vue aérienne:**

Le plan de situation permet de repérer chaque parcelle concernée sur une superposition cadastrale.

Le plan de situation contient une vue aérienne, et un extrait du fond de plan cadastral identifiant la parcelle par un numéro et une section.

Le déroulement de l'enquête (art. R.131-1 à R.131-2 puis 131-4 à 131-9 suivants du code de l'expropriation) :

La durée minimum d'une enquête parcellaire est de 15 jours. Des affiches sont apposées dans les communes concernées et un avis est inséré dans des journaux diffusés dans le Département de l'Essonne.

Une notification individuelle du dépôt du dossier, à la mairie de chaque commune, est faite, par la SORGEM, à chacun des propriétaires concernés par recommandé avec demande d'avis de réception.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui fait afficher l'une d'entre elles (art R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

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

Pendant le déroulement de l'enquête, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les personnes intéressées sur le registre d'enquête parcellaire. Ces observations peuvent également être adressées par écrit, au maire, qui les joint au registre (art R.131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

A l'expiration de l'enquête, les registres sont adressés, dans les 24 heures, par le maire au commissaire enquêteur. Ce dernier donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés (art

R.131-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Le commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête transmet le dossier au Préfet. Par la suite, au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire : c'est l'arrêté de cessibilité. Cet acte détermine la liste des parcelles ou emprises de terrain ou des droits immobiliers à exproprier.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

3- Maîtrise foncière.

Une grande partie de la maîtrise foncière de la ZAC a d'ores et déjà été assurée par la SORGEM par voie amiable.

Toutefois, 9 parcelles et/ou emprises restent à acquérir par voie d'expropriation par le maître d'ouvrage.