

NOTICE EXPLICATIVE

1. OBJET DE L'OPÉRATION DE LA ZAC DES BELLES VUES SUR LES COMMUNES D'OLLAINVILLE ET ARPAJON (ESSONNE)

Le projet de ZAC des Belles Vues est un projet porté par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais (CCA), devenue Cœur d'Essonne Agglomération au 1^{er} janvier 2016, qui vise à mettre en œuvre, à terme, un projet urbain de 56ha sur deux de ses communes (Arpajon et Ollainville). Il porte sur la création de logements, d'activités, de commerces, de bureaux ainsi que d'équipements publics. En sus de ces aménagements, de nombreux espaces verts sont également prévus notamment un parc d'environ 5 hectares.

Les objectifs de cette opération, identifiée dans les documents de planification stratégique, sont à la fois urbains, démographiques, économiques et environnementaux :

Urbains

- Densifier près des gares et des centres urbains ;
- Contenir l'étalement urbain.

Démographiques

- Accompagner la décohabitation ;
- Fixer un objectif de population à terme ;
- Mener une politique volontariste en faveur de la construction de logements ;
- Diversifier les statuts et rééquilibrer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire pour assurer une réelle mixité de l'habitat.

Economiques

- Privilégier l'implantation d'activités sur les secteurs situés aux abords des axes de circulation (RN 20, RD 97...);
- Contenir l'implantation de grandes surfaces afin de maintenir un équilibre avec le commerce local ;
- Limiter les implantations de logistique aux endroits où les nuisances liées à cette activité sont minimales.

Environnementaux

- Mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales ;
- Favoriser la bonne intégration paysagère des zones d'activités existantes et du nouveau quartier dans son ensemble

A l'échelle du projet, les grands objectifs urbains, économiques et paysagers sont les suivants :

- Assurer la transition entre les quartiers situés de part et d'autre du périmètre de la ZAC ;
- Proposer une offre d'équipements diversifiée ;
- Assurer la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Permettre la création d'emplois sur le territoire, via l'implantation d'activités ;
- Offrir de vastes espaces publics de qualité ;
- Inscrire le nouveau quartier dans son environnement en préservant les continuités écologiques ;
- Favoriser les circulations douces ;
- Proposer des constructions durables.

Par délibération n°CC.116/2010, en date du 25 novembre 2010, la Communauté de Communes de l'Arpajonnais a approuvé le bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC des Belles Vues, identifié comme espace à vocation de développement mixte (habitat et activités économiques).

Par délibération n°CC.6/2013, en date du 30 janvier 2013, la Communauté de Communes de l'Arpajonnais a concédé la réalisation de l'opération à la SORGEM (Société d'Economie Mixte du Val d'Orge).

Par délibération n°CC.16/2015, en date du 29 janvier 2015, la Communauté de Communes de l'Arpajonnais a considéré que le projet présentait un « intérêt général pour le territoire » et « a donné un avis favorable à la mise en œuvre ultérieure par le Préfet de la procédure d'enquête unique, régie par le code de l'environnement, regroupant l'enquête préalable à la DUP, valant mise en compatibilité du PLU, l'enquête parcellaire et la publicité de l'étude d'impact dès constitution du dossier ».

Par délibération n°CC.184/2015, en date du 26 novembre 2015, la Communauté de Communes de l'Arpajonnais a approuvé les dossiers, d'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire et de mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme de la ZAC des Belles Vues située sur les communes d'Arpajon et Ollainville et « a autorisé le Président a sollicité de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête publique unique ».

Par arrêté n°2017/SP2/BAIE/003 du 13 janvier 2017, Madame la Préfète de l'Essonne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC des Belles Vues sur le territoire des communes d'Arpajon et Ollainville préalable à :

- La déclaration d'utilité publique ;
- La cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet ;
- La mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme des communes.

L'enquête s'est déroulée du 20 février au 24 mars 2017 inclus. Le public a été informé de l'organisation et du déroulement de l'enquête par l'affichage d'un avis sur le territoire des communes concernées. Le même avis a été inséré en caractères apparents dans les journaux « Le Parisien » et « Le Républicain » (02/02/2017 et 23/02/2017) et sur le site internet de la Préfecture de l'Essonne (www.essonne.gouv.fr). La notification individuelle du dépôt du dossier en mairie a été faite sous pli recommandé avec accusé de réception aux propriétaires ou ayants-droit concernés par l'opération.

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur, Monsieur Fabien Ghez, a assuré six permanences (trois en mairie d'Ollainville et trois en mairie d'Arpajon). Il a pu s'entretenir avec différentes personnes qui ont pu inscrire leurs remarques sur les registres mis à disposition du public.

Dans son avis du 21 avril 2017, le commissaire enquêteur a émis :

- Un avis favorable à la déclaration d'utilité publique nécessaire au projet d'aménagement de la ZAC des Belles Vues assorti de deux réserves et cinq recommandations ;
- Un avis favorable à la modification des PLU d'Arpajon et Ollainville ;
- Un avis favorable à la cessibilité des parcelles sur les communes d'Arpajon et Ollainville.

Ainsi, par délibération, respectivement n°CM25/057/2017 du 23 mai 2017 et n°2017-57 du 31 mai 2017, les communes d'Ollainville et d'Arpajon ont donné un avis favorable à la mise en compatibilité des PLU.

Par la suite, par délibérations n°17.086 et n°17.087 du 22 juin 2017, Cœur d'Essonne Agglomération :

- S'est engagée à lever les réserves formulées sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique ;
- A déclaré le projet d'intérêt général ;
- A confirmé la volonté de Cœur d'Essonne Agglomération de réaliser l'opération ;
- A décidé de poursuivre la procédure d'expropriation.

Par arrêté n°2017/SP2/BCIIT/133 du 1er août 2017, Madame la Préfète de l'Essonne a **déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC des Belles Vues sur le territoire des communes d'Arpajon et Ollainville et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de ces deux communes.**

Depuis l'obtention de l'arrêté de DUP et suite à un nombre important de parcelles concernées par le périmètre de la ZAC des Belles Vues, l'acquisition du foncier par voie d'expropriation a été divisée en trois grandes phases :

- DUP phase 1 :
 - Obtention d'un arrêté de cessibilité n°2018/SP2/BCIIT/n°031 le 11 juin 2018
 - Obtention d'une ordonnance d'expropriation n°RG 18/00035 le 25 juin 2018
- DUP phase 2 :
 - Obtention d'un arrêté de cessibilité n°2019/SP2/BCIIT/n°081 le 7 mai 2019
 - Obtention d'une ordonnance d'expropriation n°RG 19/00121 le 9 septembre 2019

Il est nécessaire aujourd'hui de diligenter une nouvelle enquête parcellaire pour la DUP phase 3, afin de viser les titulaires de droits sur le dernier secteur indispensable à la réalisation du projet.

2. MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE N°3

2.1 Objet de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires et ayants droit. Elle permettra aux propriétaires et aux ayants droit de prendre connaissance des limites de l'emprise et de connaître les surfaces à acquérir par voie amiable ou d'expropriation dans chacune des parcelles concernées.

Le dossier d'enquête parcellaire est constitué des pièces requises à l'article R.131-3 du code de l'expropriation et comprend :

- La présente notice ;
- Un état parcellaire recensant les parcelles concernées et leurs propriétaires tels qu'ils résultent des renseignements recueillis à l'aide des documents cadastraux délivrés par le Service du Cadastre et consolidés avec les éléments émanant du Service de la Publicité Foncière ;
- Un plan parcellaire indiquant les limites d'emprises et les parcelles concernées par l'aménagement ;
- Un plan de situation.

2.2 Dispositions réglementaires applicables

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R.131-3 à R.131-13 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui concerne notamment l'ouverture de l'enquête, la formulation des observations et la clôture de l'enquête.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article R.131-3 du code de l'expropriation), un dossier de demande d'ouverture d'une enquête parcellaire est adressé à la Préfecture de l'ESSONNE.

Le Préfet prend un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire, cet arrêté précise les modalités du déroulement de ladite enquête (article R.131-1 à R.131-5 du code de l'expropriation) :

- Délais ;
- Désignation du commissaire enquêteur ;
- Affichage public.

2.3 Organisation de l'enquête parcellaire et obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête

Article R.131-1, R.131-3 à R.131-5 du code de l'expropriation

Article R.131-1 : « Le Préfet territorialement compétent désigné, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévus 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. »

Article R.131-3 : « 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, dossier comprenant :

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

- 2° La Liste des propriétaires établies 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. »

Article R.131-4 : « 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. »

Article R.131-5 : « 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'affichages 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. »

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire est notifié par courrier recommandé avec accusé de réception, aux propriétaires et ayants-droits concernés par l'opération (article R.131-6 du code de l'expropriation). Un questionnaire est joint à la notification, que les propriétaires doivent renvoyer après l'avoir complété de leur identité précise, coordonnées, qualités d'ayant-droit.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consignera ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet. Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur (ou au Président de la commission d'enquête). Elles seront annexées aux registres d'enquêtes. En outre le commissaire enquêteur recevra le public et recueillera ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé, en précisant si celui-ci est favorable ou défavorable à l'emprise des ouvrages projetés. Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres au Préfet de l'ESSONNE.

2.4 Déroulement de l'enquête parcellaire

Articles R.131-6 à R.131-10 du code de l'expropriation

Article R.131-6 : « Notification individuelle du dépôt du dossier à la maire 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 : « 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 : « 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 : « À 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 un des membres de la commission. »

Article R.131-10 : « 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. »

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. L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

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. DOSSIER PARCELLAIRE

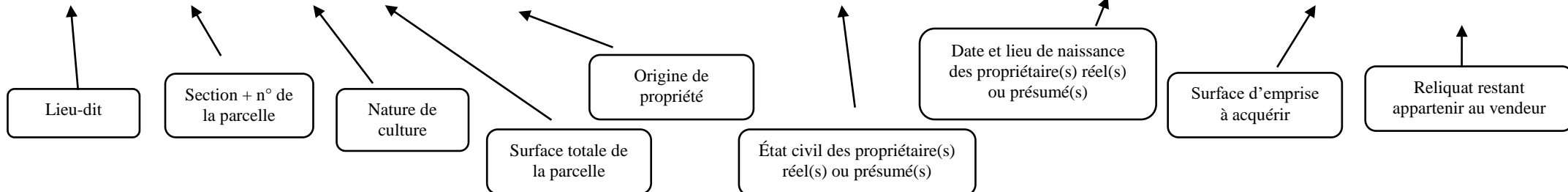
3.1 Etat parcellaire

Il est établi, par unité foncière, une fiche parcellaire où sont regroupées toutes les parcelles appartenant au(x) propriétaire(s) réel(s) ou présumé(s) :

REFERENCE		DESIGNATION DES TRAVAUX					Commune : OLLAINVILLE					
N° UF :		ZAC LES BELLES VUES- ENQUETE PARCELLAIRE N°2					Situation au : 24/04/2018					
INDICATIONS CADASTRALES				Origine de propriété		TITULAIRES DE DROITS		EMPRISES		RELIQUATS		
Lieu-dit	Référence Cadastrale	Nature	Surface m²	Etat Civil		Date et Lieu de Naissance	Numéro Cadastral	Surface m²	Numéro Cadastral	Surface m²		
41 rue de la République	AC 29	T	815 m²	Origine antérieure à 1956 Procès Verbal de remaniement du cadastre n°2844 du 08/06/1999 publié au 3ème bureau du service de la publicité foncière de Corbeil Essonnes le 09/06/1999 volume 1999P n°1452 (C1510 devenue AC29)		Monsieur CHATAIGNE Robert Christian Yves Epoux de Mme DUGENNE Dominique 109 rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES Monsieur CHATAIGNE Jean Claude Robert Epoux de Mme VALET Nicole 42 rue des Auberges 11200 ORNAISONS Monsieur CHATAIGNE Alain Emile Maurice Epoux de Mme DESCAMPS Martine 67 rue des Lilas 37600 LOCHES		Né le 26/07/1949 à LE-PERREUX-SUR-MARNE (94) Né le 05/08/1946 à LE PERREUX SUR MARNE (94) Né le 01/05/1945 à LE PERREUX SUR MARNE (94)	AC 29	815 m²	AC 29	0 m²

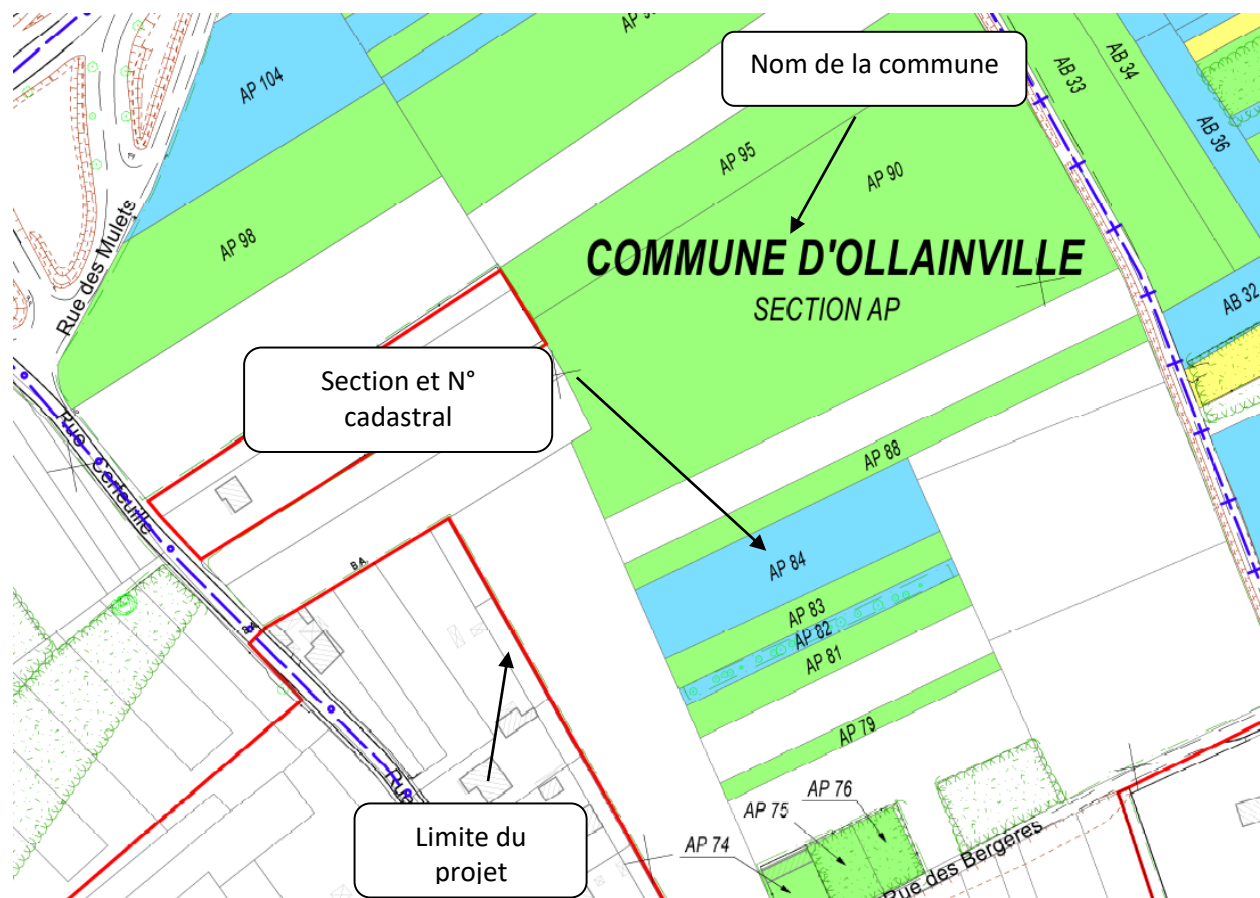
N° d'unité foncière

Nom de la commune

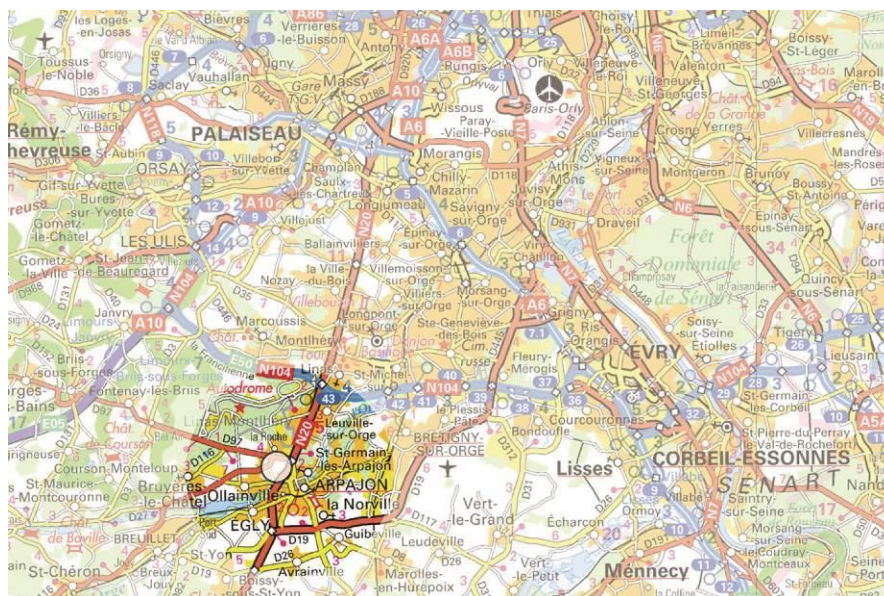


3.2 Plan parcellaire

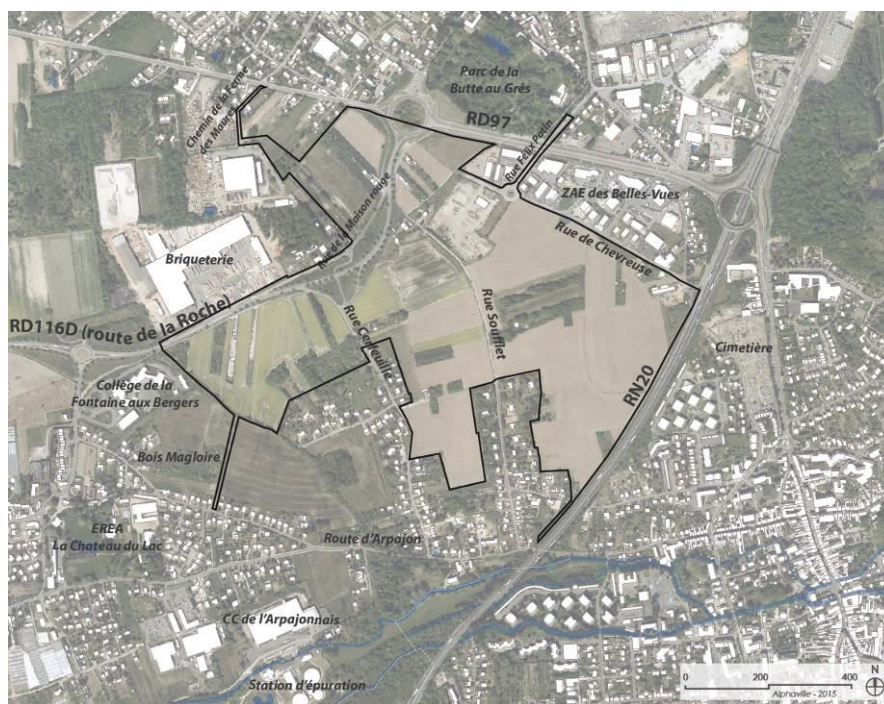
Le dossier comprend un plan parcellaire pour les deux communes (Ollainville et Arpajon). Ce plan montre l'emprise du projet sur les parcelles concernées.



3.3 Plan de situation



Plan de situation du projet sur carte IGN du Sud Francilien



Périmètre (en noir) de la ZAC Les Belles Vues

4. ANNEXE

Liste des codes relatifs aux groupes et sous-groupes de nature de culture ou de propriété inscrite au cadastre.

Code	Désignation
AB	Terrain à bâtir
AG	Terrains d'agrément
B	Bois
BF	Futaies feuillues
BM	Futaies mixtes
BP	Peupleraies
BR	Futaies résineuses
BS	Taillis sous futaie
BT	Taillis simples
CA	Carrières
CH	Chemins de fer ou navigation
E	Eaux
J	Jardins
L	Landes
LB	Landes boisées
P	Prés
PA	Pâturages
PC	Pacages
PE	Près d'embouche
PH	Herbages
PRE	Prés, pâturages ou herbages plantés
S	Sols
T	Terres
TAILL	Taillis
TP	Terres plantées
VE	Vergers
VI	Vignes