
ORLY – ZAC «Chemin des Carrières»

ENQUETE PARCELLAIRE AU TITRE DU CODE DE L'EXPROPRIATION

1 NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE :

I.	CONTEXTE.....	2
1.	Contexte historique.....	2
2.	Contexte règlementaire : Textes régissant l'enquête parcellaire.....	2
II.	OBJECTIFS ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	3
1.	Parcelles concernées par l'enquête.....	3
2.	Objectifs de l'enquête.....	3
3.	Déroulement de l'enquête parcellaire.....	4
III.	Au-delà de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité.....	5

I. CONTEXTE

1. Contexte historique

La ZAC «Chemin des Carrières» a été créée par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2019 à l'initiative de L'établissement public d'aménagement (EPA) Orly Rungis – Seine Amont (EPA ORSA), de la Ville d'Orly et de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre.

L'EPA ORSA, chargé de la conduite de l'opération d'intérêt national (OIN) du même nom a été créé par le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007 (publication au JORF n°109 du 11 mai 2007). Conformément aux dispositions de l'article L. 321-14 du code de l'urbanisme, l'EPA ORSA est compétent, pour réaliser ou faire réaliser les opérations d'aménagement prévues par ce même code. Il a donc décidé de prendre l'initiative de la création de la ZAC Chemin des Carrières qui est située au sein de l'OIN dont il assure le suivi.

En vertu des dispositions des articles L 5219-1 II et L 5219-5 IV du code général des collectivités territoriales (CGCT), l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, dont est membre la commune d'Orly, est compétent en matière de définition, de création et de réalisation d'opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence, la décision de création de la ZAC « Chemin des Carrières », initiée par l'EPA ORSA et située dans le périmètre d'une Opération d'intérêt National, relève, après avis de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et de la commune, de la compétence du Préfet conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

Pour la mise en œuvre du projet d'aménagement décrit dans la notice 1.1, l'EPA ORSA souhaite engager une procédure d'expropriation et sollicite le bénéfice de la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition et l'aménagement des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC «Chemin des Carrières».

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

2. Contexte réglementaire : Textes régissant l'enquête parcellaire

Le présent dossier est établi conformément aux articles L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles et au titre du et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'enquête parcellaire.

II. OBJECTIFS ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

1. Parcelles concernées par l'enquête

L'EPA ORSA a recours à l'expropriation pour procéder aux dernières acquisitions nécessaires à la réalisation de ce projet et pour lesquelles un accord amiable n'a pas été possible. Cette procédure garantit de lever tous les obstacles juridiques pour permettre la maîtrise foncière totale des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC.

Cependant, « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. » (Article L. 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Aussi, l'enquête parcellaire et l'enquête préalable de la DUP pouvant faire l'objet d'une enquête publique « conjointe », le présent dossier porte sur une enquête publique unique regroupant l'enquête préalable à la DUP ainsi que l'enquête parcellaire.

Au sein de la ZAC, seules 12 parcelles, représentant un total 13 028 m² sont concernées par l'enquête parcellaire.

8 d'entre elles ne sont concernées que par des emprises partielles.

Il est important de préciser que le lancement de la procédure d'expropriation ne remettra pas en cause la possibilité pour l'EPA ORSA de poursuivre la recherche d'accords amiables avec les propriétaires.

Le reste des parcelles à acquérir, appartenant à l'EPFIF, fera l'objet d'acquisitions de gré à gré. Le présent dossier porte sur l'enquête parcellaire en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains concernés, puis de l'ordonnance d'expropriation.

2. Objectifs de l'enquête

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

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

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

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

3. Déroulement de l'enquête parcellaire

En l'espèce, l'enquête parcellaire est menée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des dispositions réglementaires du lotissement du SENIA. Elle se déroule donc sous la forme d'une enquête « conjointe ».

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

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

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

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

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier au Préfet. **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.

III. Au-delà de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité

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

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



CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE :

Le dossier comprend, outre la présente notice :

- un plan parcellaire
- un état parcellaire