



POUR LA REALISATION DU PROJET « PARIS-SACLAY»

-

Secteur du MOULON

NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

*(conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause
d'utilité publique)*

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

Commune d'ORSAY

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU PROJET	- 3 -
1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DU PROJET « PARIS-SACLAY ».....	- 3 -
1.2. PLAN DE SITUATION DU PROJET « PARIS-SACLAY » – SECTEUR DU MOULON	- 4 -
1.3. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET « PARIS-SACLAY » – SECTEUR DU MOULON.....	- 5 -
1.4. JUSTIFICATION DU RECOURS A UNE ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE.....	- 6 -
2. OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE ET COMPOSITION DU DOSSIER – SECTEUR DU MOULON. -	7
-	
2.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	- 7 -
2.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE	- 7 -
3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA PRESENTE ENQUETE PARCELLAIRE.....	- 10 -
3.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	- 10 -
3.2. OBTENTION DE L'ARRÊTE D'OUVERTURE D'ENQUÊTE.....	- 10 -
3.3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	- 11 -
CONCLUSION	- 14 -

1. PRESENTATION DU PROJET

1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DU PROJET « PARIS-SACLAY »

Le projet PARIS-SACLAY se destine à devenir l'un des plus importants pôles de développement de l'innovation au monde.

Principalement situé autour du plateau de Saclay, composé de vastes espaces agricoles et naturels, il dispose d'un **potentiel exceptionnel**. En effet, situé à 25 Km au Sud de Paris, il pourra s'appuyer sur les pôles urbains de Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, Massy et Palaiseau, quatre agglomérations dépassant chacune 100 000 habitants, à proximité directe de l'aéroport d'Orly. De plus, ce territoire regroupant aujourd'hui 657 000 habitants et 372 000 emplois, a l'avantage de posséder une superficie trois fois et demie plus vaste que celle de Paris. Autre fait notable, le plateau de Saclay et ses abords rassemblent aujourd'hui 13% à 15% des effectifs de la recherche française, ce qui fait que ce territoire, après Paris-Centre, a la plus grande concentration nationale de chercheurs, étudiants et entreprises de haute technologie.

Le vaste ensemble que représente le territoire de Paris-Saclay s'affirme alors comme un des grands pôles de rayonnement de la métropole parisienne, un ensemble ouvert et complémentaire des pôles franciliens.

Considérant l'importance du projet PARIS-SACLAY, ce dernier s'est vu reconnaître la qualification d'**Opération d'Intérêt National (OIN)** par le décret n°2009-248 du 3 mars 2009.

Ce projet est réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement public d'aménagement PARIS-SACLAY, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par la loi numéro 2014-58 du 27 janvier 2014 et son décret d'application numéro 2015-1927 du 31 décembre 2015. Cet établissement a repris les biens, droits et obligations de l'Etablissement public PARIS-SACLAY (EPPS), établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.

Placé sous la tutelle conjointe des ministres chargés de l'urbanisme, de l'enseignement supérieur et de la recherche, il a pour vocation d'impulser et de coordonner le développement du pôle scientifique et technologique de Paris-Saclay, ainsi que son rayonnement international (article L.321-37 du code de l'urbanisme). Il est ainsi chargé de conduire toute action susceptible de favoriser les activités d'enseignement, de recherche et d'innovation et leur valorisation industrielle, et de réaliser des opérations d'aménagement du pôle scientifique et technologique de Paris-Saclay (article L321-38 du code de l'urbanisme).

Cet établissement est habilité (...) à acquérir, au besoin par voie d'expropriation, des immeubles bâtis ou non bâtis et à exercer le droit de préemption dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Le cœur du campus urbain du projet PARIS-SACLAY se situe au sud du plateau de Saclay. Deux opérations d'aménagement majeures ont d'ores et déjà été engagées dans ce secteur : la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique et la ZAC du Moulon objet du présent dossier qui concerne les communes de Gif-sur-Yvette, Orsay et Saint Aubin.

1.3. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET « PARIS-SACLAY » – SECTEUR DU MOULON

La ZAC du Moulon a été créée par *arrêté préfectoral du 28 janvier 2014* et s'étend sur une partie des territoires des communes de Gif-sur-Yvette, Orsay et Saint-Aubin et comptabilise une surface d'environ 337 hectares.

Ce secteur constitue un pôle important du Sud du plateau. Il accueille aujourd'hui le Synchrotron, le site du CEA à l'Orme des Merisiers, Supélec, une partie de l'université Paris Sud et trois parcs d'activités. Dans le cadre du plan campus, l'Ecole Centrale, l'ENS Cachan et une partie de l'université Paris-Sud doivent s'y implanter.

La ZAC du Moulon a vocation à accueillir des équipements de recherche et d'enseignement supérieur, des entreprises de haute technologie ainsi que des logements, équipements, commerces, services dans le cadre d'un projet d'aménagement permettant d'une part le développement de véritables quartiers et d'autre part la pérennité de l'activité agricole.

La maîtrise du foncier sera nécessaire pour la réalisation du projet. Cette ZAC se développe majoritairement sur du foncier public. Toutefois, il existe également du foncier privé dans le périmètre de la ZAC du Moulon. Il s'agit d'un foncier très morcelé avec un nombre important de propriétaires et d'indivisaires, il s'est ainsi avéré nécessaire de solliciter une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

L'EPA Paris-Saclay a passé une convention foncière dans ce secteur du Moulon avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la CPS et les communes concernées. L'EPA Paris-Saclay, aménageur, est en charge de la mise en œuvre des procédures, mais l'EPFIF est désigné comme étant bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

L'EPFIF a donc pour mission d'acquérir et de porter les terrains acquis jusqu'à la revente à l'EPA Paris-Saclay pour les besoins de l'opération d'aménagement.

Ainsi, le projet d'aménagement du Moulon a fait l'objet d'une Enquête d'Utilité Publique du 22 octobre au 26 novembre 2013, et a été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2014 par Monsieur Le Préfet du département de l'ESSONNE, au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

1.4. JUSTIFICATION DU RECOURS A UNE ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

Une enquête parcellaire initiale a été réalisée du 21 septembre au 9 octobre 2015 inclus.

Après recherches et vérifications opérées au sujet de l'identité des propriétaires et du suivi des notifications, il est ressorti que certains propriétaires n'ont pas reçu notification du dépôt de dossier d'enquête parcellaire en mairie. C'est notamment le cas pour les propriétaires décédés ou dont le domicile est inconnu.

Il est donc apparu nécessaire de procéder à une enquête parcellaire complémentaire pour corriger les défauts de notifications et connaître les propriétaires et ayants droit pouvant prétendre à une indemnisation. La commune concernée par cette seconde enquête est ORSAY.

2. OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE ET COMPOSITION DU DOSSIER – SECTEUR DU MOULON

2.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire est destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux services de la publicité foncière) directement concernés par ces acquisitions, en application de *l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*.

Elle leur permettra de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir pour chacune des parcelles les concernant. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les registres déposés en Mairie prévus à cet effet ou à les adresser par écrit soit au maire qui les joindra au registre, soit à l'attention du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête au siège de l'enquête.

Une seule commune est concernée par la présente enquête parcellaire complémentaire sur ce projet PARIS-SACLAY – Secteur du MOULON. Il s'agit de la **commune d'ORSAY**.

Dans le cadre du Secteur du Moulon, sur la commune d'ORSAY, 15 parcelles sont concernées par la présente enquête parcellaire complémentaire, représentant 13 terriers* (voir définition en annexe).

2.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Un dossier est réalisé par commune. En l'espèce, seule la commune d'ORSAY est concernée.

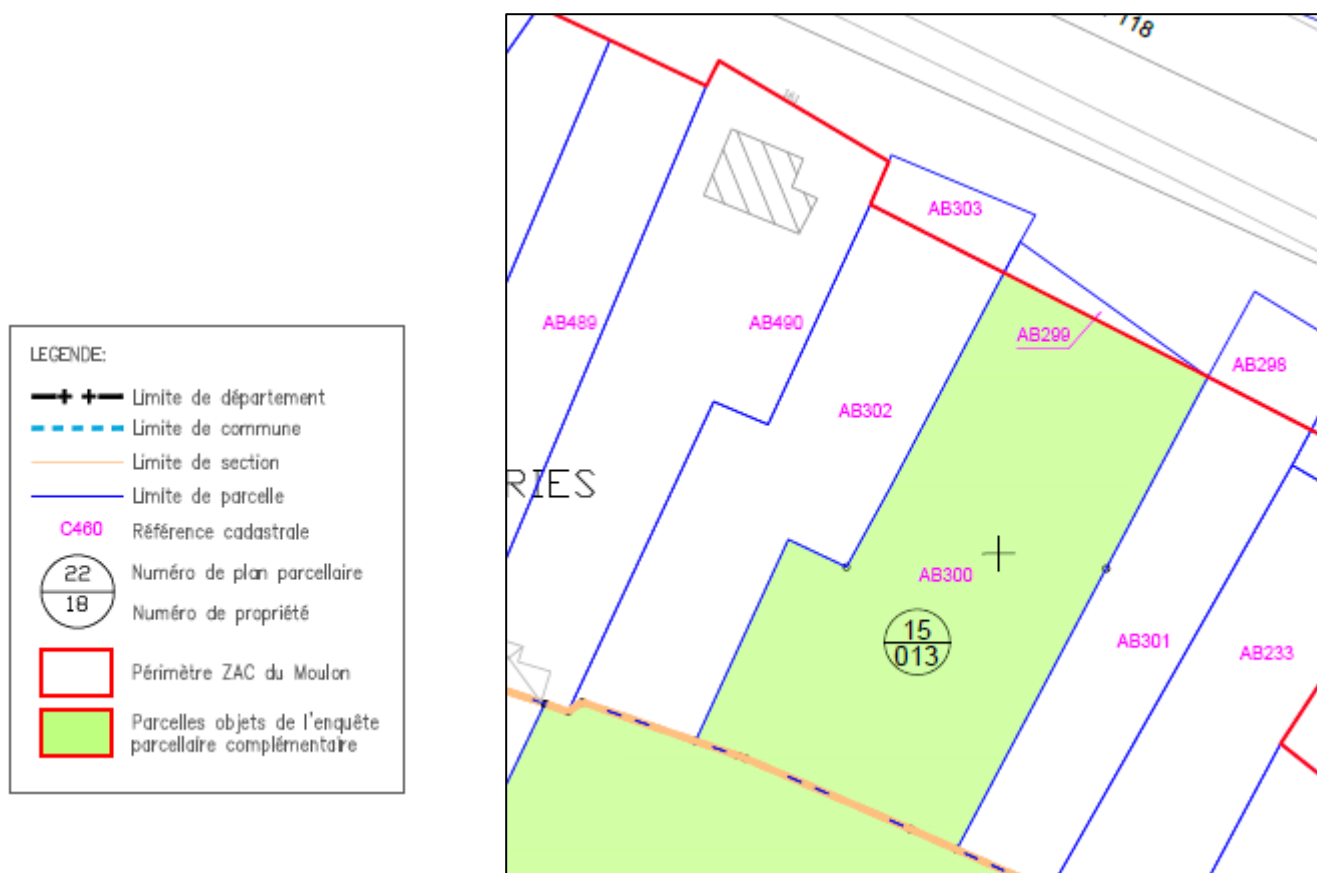
Conformément aux dispositions de *l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- **La présente notice explicative**
- **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

Concernant le plan parcellaire :

Dans le présent dossier, ce plan est à l'échelle du **1:1000**. Afin de pouvoir facilement visualiser les parcelles impactées par le projet PARIS-SACLAY – Secteur du MOULON, la **couleur VERTE** a été choisie.

Ce plan montre l'emprise du projet et les parcelles cadastrales concernées (voir extrait de plan ci-dessous).



Exemple :

La parcelle cadastrée AB 300, est contenue dans le périmètre de la ZAC et objet de la présente enquête parcellaire complémentaire, elle correspond au :

Numéro de plan parcellaire = 15

Numéro de propriété = 013

Concernant la liste des propriétaires:

Cette liste des propriétaires telle qu'exigée par l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prend la forme de ce que nous qualifions d' « état parcellaire ».

Ces états parcellaires ont pour objet de répertorier les éléments du cadastre, l'identité des propriétaires réels, les surfaces des terrains, celles de l'emprise et la surface restant des parcelles concernées.

Ils sont constitués d'un tableau de l'état parcellaire proprement dit, établi par propriétaire, où sont regroupées toutes les parcelles lui appartenant :

- Colonne 1 : sans objet,
- Colonne 2 et 3 : références cadastrales,
- Colonne 4 : nature de culture indiquée dans la matrice cadastrale. Ces codes sont repris à la fin de la notice.
- Colonne 5 : lieu-dit indiqué dans la matrice cadastrale,
- Colonne 6 : contenance cadastrale figurant sur la matrice cadastrale,
- Colonne 7 : numéro des parcelles (n° PP) qui sont les numéros donnés par le maître d'ouvrage aux parcelles à acquérir,
- Colonne 8 - 9 : surface à acquérir par le maître d'ouvrage,
- Colonne 10 – 11: surface hors emprise,
- Colonne 13 : Observation.

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA PRESENTE ENQUETE PARCELLAIRE

3.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

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*.

Cette seconde enquête se déroule postérieurement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui a eu lieu du 22 octobre au 26 novembre 2013.

La DUP a été prononcée par arrêté préfectoral le 24 juillet 2014 par Monsieur Le Préfet du département de l'Essonne.

Ainsi conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (*cf. ci-dessous : article R.131-3 du Code de l'Expropriation*), un dossier de demande d'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire est adressé à la Préfecture de l'Essonne.

Article R.131-3 C.expr.: « 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 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. »

3.2. OBTENTION DE L'ARRÊTE D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Le préfet prend un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire. Cet arrêté précise les modalités du déroulement de ladite enquête : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur, etc...

Article R.131-4 C.expr. : « I. - Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête, et détermine la date à laquelle celle-ci 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 siège le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit 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 C.expr.: « 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. »

3.3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire est notifié par courrier recommandé avec accusé réception, aux propriétaires et ayant-droits concernés par l'opération (cf. *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, qualité d'ayant-droit et avoir dénoncé leur(s) éventuel(s) locataire(s).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dossiers 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 à 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 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.

Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, au Préfet du département de l'Essonne.

Code de l'Expropriation : articles R.131-6 à R.131-11

Article R.131-6 C.expr. : « 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 en application de 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 preneurs à bail rural ».

Article R.131-7 C.expr. : « 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 modifié, 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 C.expr. : « Pendant le délai 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 écrit au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ».

Article R.131-9 C.expr. : « 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 C.expr. : « 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. »

Article R.131-11 C.expr. : « Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné individuellement et collectivement, dans les conditions prévues aux articles R. 131-5 et R. 131-6, aux propriétaires, qui sont tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R. 131-7.
Pendant un délai de huit jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie. Les propriétaires intéressés peuvent formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article R. 131-8.

A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4. »

CONCLUSION

Au vu de l'ensemble des éléments qui ont été exposés ci-avant, l'Etablissement Public d'aménagement de Paris-Saclay (EPA Paris-Saclay), conformément aux dispositions de *l'article R.131-3 du code de l'expropriation*, a l'honneur de demander à Madame la Préfète du Département de l'ESSONNE, qu'elle prenne un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire, dans le cadre du projet PARIS-SACLAY – Secteur du MOULON.

ANNEXE :

Annexe 1 : Liste des codes relatifs aux groupes et sous-groupes de nature de culture ou de propriété inscrite au cadastre

Code	Désignation
T AB	Terrain à bâtir
T AG	Terrains d'agrément
CHFER	Chemin de fer
BOIS	Bois
SOL	Sols
TERRE	Terres
EAUX	Eaux
JARDI	Jardins
LANDE	Landes
BF	Futaies feuillues
TAILL	Taillis simples
BM	Futaies mixtes
BP	Peupleraies
BR	Futaies résineuses
BS	Taillis sous futaie
CA	Carrières
LB	Landes boisées
PRE	Prés
PA	Pâturages
PC	Pacages
PE	Prés d'embouche
PH	Herbages
PP	Prés, pâturages ou herbages plantés
TP	Terres plantées
VE	Vergers
VIGN	Vignes
DPr	Domaine Privé
DP	Domaine Public

Une même parcelle peut comporter plusieurs natures cadastrales.
Les numéros qui peuvent éventuellement suivre le code indiquent la qualité de la culture considérée

Annexe 2 : définition

Définition d'un terrier :

Regroupement de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire, ou un même groupe de propriétaire, au sein d'une commune.