

ENQUETE PARCELLAIRE

Notice explicative

ZAC SUD ROISSY

Commune de Roissy-en-France



Mai 2024

SOMMAIRE

I. Rappels et objet de l'enquête parcellaire	2
A - Rappels	2
B - Objet de l'enquête parcellaire.....	2
II. Textes régissant l'enquête parcellaire	3
A - Déroulement de l'enquête	3
III. La publicité de l'enquête	3
A - Affichage	3
B - Notification individuelle	3
IV. Emprises nécessaires au projet	4
A - Délimitation des emprises.....	4
B - Consistance des emprises	4
V. Clôture de l'enquête et rapport du commissaire enquêteur	4
A - Clôture de l'enquête	4
B - Avis du commissaire enquêteur	5
VII./ L'Arrêté de Cessibilité	5
VIII./ Fin de la phase administrative et début de la phase judiciaire	5
A - Transfert de propriété des immeubles expropriés	5
B - Prise de possession	5

I. Rappels et objet de l'enquête parcellaire

A - Rappels

Face au dynamisme de la zone aéroportuaire et hôtelière de Paris Charles de Gaulle la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France a souhaité, dès 2006, la création d'une Zone d'Aménagement Concertée pour la réalisation d'un parc d'activités économiques. Le projet a rapidement évolué vers un projet plus ambitieux de parc d'activité à haute valeur ajoutée à caractère tertiaire, commercial, culturel et hôtelier comprenant également des activités de services et de loisirs.

La zone économique du Grand Roissy représente 260 000 emplois pour 269 000 actifs résidents (chiffres 2010) et représente à ce titre un pôle d'emploi majeur de la Région Ile-de-France.

L'objectif du Grand Roissy, dans lequel s'inscrit le projet de la Zone d'Aménagement Concertée est de devenir le pôle économique le plus dynamique d'Europe, centré autour de l'innovation et des échanges internationaux.

Le projet de ZAC, en cohérence avec les orientations du SCOT de l'Est du Val d'Oise de 2006, du Contrat de Développement Territorial du Cœur Economique Roissy Terres de France, les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et du PLU de Roissy-en-France pour ce secteur nécessitera l'acquisition de parcelles.

En effet, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France devra procéder à des acquisitions d'immeubles, soit à l'amiable soit par voie d'expropriation afin de permettre la réalisation de la ZAC.

Un arrêté préfectoral n°2015-12798 du 13 novembre 2015, déclare d'utilité publique, au profit de la SEMAVO, le projet d'aménagement de la ZAC SUD-ROISSY, à Roissy en France.

Un arrêté n°2020-15900 du 16 juillet 2020, a prorogé au profit de la SEMAVO, les effets de la déclaration d'utilité publique, pour une durée de 5 ans.

B - Objet de l'enquête parcellaire

L'objet de l'enquête parcellaire porte sur les terrains non encore maîtrisés, son objectif est double :

- Permettre une délimitation exacte des immeubles situés dans l'emprise du projet.
- Identifier les propriétaires réels et le cas échéant d'autres ayants droits (exploitants agricoles et de fonds de commerce, locataires...).

L'enquête parcellaire permettra aux propriétaires, locataires et exploitants de faire valoir leurs droits.

II. Textes régissant l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est régie par les articles L.131-1 à L.132-4 et R. 131-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A - Déroulement de l'enquête

L'enquête parcellaire est effectuée postérieurement ou conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. à celle-ci.

L'opération projetée a déjà fait l'objet d'une enquête publique, notamment une au titre de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite " Grenelle 2 ", et une au titre de la déclaration d'utilité publique.

Le préfet sera compétent pour la désignation du commissaire enquêteur et la durée de l'enquête ne pourra être inférieure à quinze jours (article R. 131-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Pendant la durée de l'enquête, le Commissaire Enquêteur recueille les observations du public et consigne celles-ci sur le registre d'enquête (article R. 131-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

III. La publicité de l'enquête

A - Affichage

En application de l'article R. 131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant doit procéder à un affichage, repris littéralement ci-dessous.

« 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. »

B - Notification individuelle

En application de l'article R. 131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique repris littéralement ci-dessous, une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite

par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire.

« Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie en 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 preneurs à bail rural ».

La notification doit intervenir à une date qui permette au propriétaire de disposer d'au moins quinze jours consécutifs pour formuler ses observations.

C- Conséquence de la notification individuelle : création d'une obligation à la charge de son destinataire

En application de l'article R. 131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant, sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

IV. Emprises nécessaires au projet

A - Délimitation des emprises

Les désignations cadastrales des emprises nécessaires à la réalisation de l'opération figurent dans l'état parcellaire.

La représentation graphique des ces emprises figurent sur le plan parcellaire de l'opération joint au dossier d'enquête.

B - Consistance des emprises

Les emprises nécessaires au projet sont occupées en grande partie par des terres agricoles également en limite d'urbanisation, plus aucune activité n'est identifiée.

V. Clôture de l'enquête et rapport du commissaire enquêteur

A - Clôture de l'enquête

En application de l'article R. 131-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le registre d'enquête est clos et signé par le maire qui le transmet dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur.

B - Avis du commissaire enquêteur

En application de l'article R. 131-10 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le commissaire enquêteur devra rendre au préfet ses conclusions et son avis dans le délai prévu par le même arrêté.

VII./ L'Arrêté de Cessibilité

A la demande de l'expropriant, le préfet déclare cessibles les biens ou parties de biens dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet (article R. 132-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Le préfet peut, pour des raisons de droit ou d'opportunité, réduire l'emprise de l'opération projetée en ne déclarant pas cessibles toutes les parcelles mentionnées sur le plan soumis à enquête parcellaire. Il ne peut, en revanche, étendre cette emprise.

VIII./ Fin de la phase administrative et début de la phase judiciaire

A - Transfert de propriété des immeubles expropriés

Dans un délai qui ne peut excéder 6 mois à compter de la date de l'arrêté de cessibilité, le préfet saisit le juge de l'expropriation afin que ce dernier prononce l'ordonnance d'expropriation (article R. 221-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Le juge saisi prononce, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles (article R. 221-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

L'expropriant doit ensuite notifier individuellement l'ordonnance aux propriétaires.

L'ordonnance ne peut être exécutée à l'encontre de chacun des intéressés que si elle lui a été préalablement notifiée par l'expropriant (article R. 221-8 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Le principal effet de l'ordonnance d'expropriation est de transférer à l'expropriant la propriété des immeubles expropriés.

B - Prise de possession

La prise de possession est subordonnée au paiement ou à la consignation (en cas d'obstacle) de l'indemnité d'expropriation.

La procédure de fixation judiciaire des indemnités est règlementée par les articles R. 311-21 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

D'une manière générale, la collectivité expropriante peut prendre possession des lieux :

- soit un mois après avoir versé l'indemnité à l'exproprié,
- soit un mois après consignation à la Caisse des Dépôts et Consignations pour motif légitime.
