

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE**  
**COMMUNE D'ORSAY**  
**QUARTIER CENTRE-VILLE**  
**ÎLOT DE LA POSTE**



**NOTICE EXPLICATIVE**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

## **SOMMAIRE**

Préambule

- 1. CARACTERISTIQUES DU PROJET**
- 2. OBJECTIFS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE**
- 3. MODALITES DE RECHERCHE DES PROPRIETAIRES**
- 4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE**
- 5. CONTENU DE L'ENQUETE PARCELLAIRE**
- 6. CLOTURE**
- 7. ARRETE DE CESSIBILITE**

## PREAMBULE

**Ce dossier est réalisé dans le cadre d'une enquête unique préalable à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et à l'arrêté de cessibilité pris par le Préfet sur le projet de l'îlot de la Poste.**

L'ambition principale du projet consiste à restructurer le cœur de ville, où se côtoient différentes fonctions urbaines, en premier lieu la fonction d'habitat, mais aussi la fonction commerciale qui en fait un lieu d'animation et d'échanges. La concertation menée par la Mairie et les études préalables ont intégré aussi bien les aspects architecturaux et urbains que juridiques et financiers. Elles ont permis de déterminer l'opportunité et les conditions de la restructuration du secteur de l'îlot de la Poste en véritable cœur de ville vivant et attractif.

### 1. CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le programme de l'opération consiste en l'aménagement d'une place publique centrale et la construction d'immeubles de logements dont certains sociaux avec des rez-de-chaussée actifs.

L'emprise totale des terrains d'assiette du projet de l'îlot de la Poste est d'environ 7 500 m<sup>2</sup>.

La programmation du projet répond aux besoins de la population et aux objectifs fixés par la Ville, soit :

- La construction d'environ 86 logements (environ 6 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) dont 30% de logements sociaux, soit environ 30 logements,
- Une vaste place publique centrale d'environ 1 200 m<sup>2</sup> ainsi que des sentes piétonnes végétalisées,
- La réalisation de 1 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux soit 5 commerces et services, avec la possibilité laissée à la Poste de déménager sur le site.

En termes de démolition, le programme comprend :

- La démolition du bâtiment de la Poste,
- La démolition du bâtiment accueillant l'Univers du cycle urbain,
- La démolition du bâtiment accueillant le Crédit du Nord

Le PLU identifie une partie du patrimoine existant (trois maisons) à conserver et réhabiliter sur le site:

- La maison du 38 rue de Paris,
- La maison du 36 bis rue de Paris,
- La maison du 28 rue de Paris.

### 2. OBJECTIFS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Pour assurer la cohérence globale du projet et compte tenu de la disposition des lieux (découpage parcellaire, etc.), l'assiette du projet doit réunir plusieurs parcelles qui constituent l'îlot de la Poste.

Pour avancer dans la maîtrise du projet, la Ville a établi une convention d'intervention avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) en 2017. Celui-ci a pour mission de procéder aux acquisitions foncières des parcelles en mutation au sein de l'îlot du cœur de ville et est désormais propriétaire de plusieurs parcelles de l'îlot.

A ce titre, l'EPFIF est devenu propriétaire des parcelles cadastrées section BC n°138, 141 et 150 représentant une surface totale de 1 520 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, la ville est propriétaire de la parcelle cadastrée section BC n°241 et le parking concerné par ce projet appartient au domaine public de la ville. Ainsi, à ce jour, 51% du périmètre du projet est sous maîtrise publique.



Orange : propriété municipale (1905m<sup>2</sup>)  
Bleu : propriété EPFIF pour le compte de la ville (1520m<sup>2</sup>)

Mais le projet de l'îlot de la Poste nécessite l'acquisition de l'ensemble des parcelles du site. Or, l'EPFIF n'est pas parvenu à ce stade à devenir propriétaire de l'ensemble du foncier. Cinq parcelles (dont 2 sur le site de la Poste) restent à acquérir.

Malgré des discussions menées pour acquérir le maximum d'emprise dans le cadre d'une démarche amiable, il n'existe pas de solution alternative à l'expropriation permettant de réaliser l'opération projetée.

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.

L'enquête parcellaire permet d'identifier les propriétaires des biens concernés et d'obtenir les renseignements relatifs à leur identité.

### **3. MODALITES DE RECHERCHE DES PROPRIETAIRES**

Avant l'ouverture de l'enquête parcellaire, le demandeur doit tout d'abord adresser au Préfet, en vue d'être soumis à enquête parcellaire, un plan parcellaire des terrains et bâtiments ainsi que la liste des propriétaires (cf. art. R. 11-19 du code de l'expropriation).

Le plan parcellaire, établi par un géomètre expert, doit permettre de déterminer sans confusion la consistance exacte de la parcelle à exproprier.

L'identification des propriétaires est faite:

- o par une recherche au Cadastre permettant d'obtenir l'identité de maximum trois personnes constituant le propriétaire, ainsi que leur dernière adresse connue par les Impôts,
- o par une demande de renseignement auprès du service des Hypothèques,
- o par des investigations complémentaires de la part du cabinet de Géomètre expert, mandaté par la Ville,

Cette liste doit comporter les noms et adresses des propriétaires ou titulaires de droits.

### **4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE (art. R. 131-3 à 131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)**

Aux termes de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation : « *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'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique* ».

L'organisation d'une enquête conjointe implique la désignation d'un même commissaire enquêteur ou de la même commission d'enquête pour l'enquête parcellaire et l'enquête publique de la Déclaration d'Utilité Publique.

Un arrêté préfectoral unique ouvre ces enquêtes qui fait l'objet d'une publicité préalable.

Chaque propriétaire figurant sur la liste (ou leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics ...) reçoit notification, individuellement, sous pli recommandé avec accusé réception, du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie (art. R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Les propriétaires ayant reçu notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie, 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.

L'enquête parcellaire a lieu dans la mairie de la commune où sont situés les biens à exproprier.

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne fixe aucun délai maximum pour la durée de l'enquête parcellaire. En revanche, un délai minimum est imposé. L'article R. 131-4 du code de

l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que la durée de l'enquête ne peut être inférieure à quinze jours.

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. Il s'agit de procéder de manière contradictoire à la détermination des parcelles à exproprier.

## **5. CONTENU DE L'ENQUETE PARCELLAIRE** **(art. R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)**

Le présent dossier constitue le dossier d'enquête parcellaire concernant les parcelles ou emprises de terrain à acquérir. Il contient :

- La présente notice explicative
- le plan parcellaire.

Le plan parcellaire est issu de la documentation cadastrale sur laquelle est reporté le périmètre de la DUP.

- L'état parcellaire avec la liste des propriétaires.

L'état parcellaire est établi par propriété. Il indique par numéro terrier, les personnes morales et physiques propriétaires des biens.

## **6. CLOTURE** **(art. R. 131-9 et 131-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)**

Conformément à l'article R. 131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'issue du délai mentionné dans l'arrêté préfectoral ouvrant l'enquête parcellaire, « les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les 24 heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ». A compter de la réception par le commissaire enquêteur des registres d'enquête, celui-ci dispose d'un délai d'un mois pour donner son avis sur les emprises des ouvrages projetés et dresser le procès-verbal de l'opération, après audition, le cas échéant, de toutes personnes utiles.

## **7. ARRETE DE CESSIBILITE** **(art. R. 132-1 à 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.

L'arrêté de cessibilité doit mentionner toutes les parcelles pour lesquelles il est nécessaire de poursuivre l'acquisition. L'arrêté doit également indiquer l'identité de tous les propriétaires concernés.

Par ailleurs, l'arrêté de cessibilité peut, sans nouvelle enquête parcellaire, faire l'objet d'un arrêté modificatif sous réserve toutefois que cette modification n'entraîne pas de confusion sur l'identification des parcelles à exproprier, ni sur la détermination des propriétaires concernés.