

PROJET DE ZAC DE LA RUCHERIE A BUSSY SAINT GEORGES ET TRAVAUX DE CREATION DU DIFFUSEUR DIT DU SYCOMORE SUR L'AUTOROUTE A4 (77)

Dossier d'enquête publique unique

DOSSIER 1.

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

**DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME
ET DU PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES
NATURELS PERIURBAINS (P.P.E.A.N.P)**

DOSSIER DE DESAFFECTATION / DECLASSEMENT D'UN CHEMIN

VOLUME 3.

**DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE ZAC DE LA RUCHERIE A BUSSY-
SAINT-GEORGES ET DU DIFFUSEUR DIT DU SYCOMORE SUR
L'AUTOROUTE A4**

Pièce 1.

Notice explicative enquête parcellaire (EPAMARNE)

1	OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	2
2	INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES	3
2.1	COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE.....	4
2.2	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	4
2.2.1	Avant l'enquête parcellaire	4
2.2.2	Notification de l'ouverture d'une enquête parcellaire	5
2.2.3	Déroulement de l'enquête parcellaire.....	5
2.2.4	Fin de l'enquête parcellaire	5
2.2.5	Transfert de propriété	6
3	LA SITUATION DU FONCIER EPAMARNE	6

1 OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

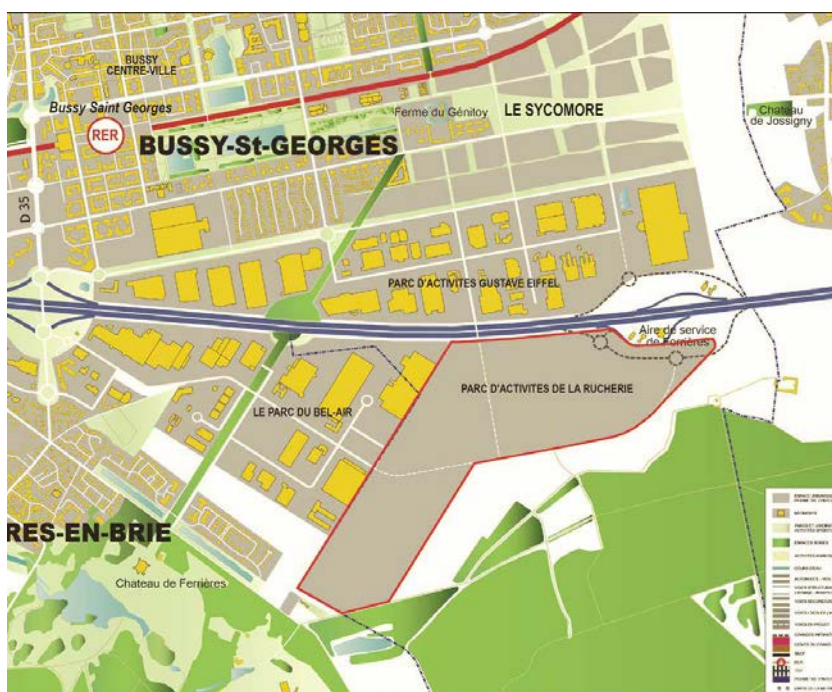
La présente enquête parcellaire porte sur le projet de la ZAC de la Rucherie portée par L'EPAMARNE et a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, titulaires de droits réels et des autres intéressés.

Le présent dossier d'enquête parcellaire porte sur le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) correspondante au « Parc d'activités de la Rucherie ». Ce projet s'implante sur la commune de Bussy-Saint-Georges.

Le projet se déploie le long de l'autoroute A4, à proximité du nœud autoroutier A4- A104, à mi-chemin des deux aéroports franciliens (Roissy-Charles de Gaulle et Orly), à quelques kilomètres de la gare TGV de Chessy / Marne-la-Vallée.

Localisée en partie centrale de l'aire de développement du territoire de Marne-la-Vallée, la ZAC de la Rucherie poursuit et amplifie le déploiement des zones d'activités sur les communes de Bussy-Saint-Georges et de Ferrières-en-Brie. Ainsi au niveau local et régional, dans le cadre de la politique d'aménagement du Grand Paris, l'ouverture à l'urbanisation des 78 ha de la ZAC a vocation à contribuer au renforcement et au maintien de l'équilibre habitat/emploi sur le territoire.

Bénéficiant du potentiel représenté par le projet de la réalisation du diffuseur du Sycomore, d'un franchissement existant de l'autoroute et des continuités avec la ZAC du Parc d'activités du Bel Air, le site de la ZAC bénéficie d'une position stratégique dans un milieu socioéconomique dynamique et un environnement porteur de valeurs paysagères fortes.



Localisation de la ZAC de la Rucherie

Le projet s'inscrit dans une politique nationale d'aménagement, traduite dans l'OIN de Bussy-Saint-Georges afin de faire prévaloir l'intérêt public supérieur de ses opérations d'aménagement. Bussy-Saint-Georges joue un rôle particulier sur le territoire puisqu'il s'agit d'une agglomération nouvelle créée en 1985 en tant que support de développement du secteur 3 de la Ville Nouvelle. Celle-ci a connu une dynamique considérable portée par la construction de plus de 800 logements neufs par an depuis 1985.

La définition du périmètre d'urbanisation de l'OIN a conduit à une augmentation de la superficie du territoire communal de 189,5 hectares, via une importante redistribution foncière d'emprises appartenant aux communes de Bussy-Saint-Martin, Collégien et Ferrières-en-Brie au profit de la commune de Bussy-Saint-Georges afin d'y organiser un développement urbain cohérent.

Les objectifs de l'OIN de Bussy-Saint-Georges sont la création de logements et le développement d'activités économiques, avec un enjeu d'équilibre emploi / habitat. Compte tenu de la dynamique urbaine et de la production de logements en cours de livraison et programmée à moyen terme, il est essentiel pour l'atteinte de l'équilibre de poursuivre le développement de l'offre d'immobilier d'entreprise, et de programmer de nouvelles zones d'activités pour une commercialisation à l'horizon 2030.

Pour ce faire, la Rucherie est le dernier site qui reste à aménager au sein de l'OIN.

La réalisation de cette ZAC et du diffuseur nécessite une Déclaration d'Utilité Publique dont l'objet porte sur :

- Les travaux d'aménagement et de desserte du projet du diffuseur du Sycomore, dont le maître d'ouvrage est la SANEF en tant que concessionnaire autoroutier,
- Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet de ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore,
- La mise en compatibilité du PPEANP,
- La mise en compatibilité du PLU de Bussy-Saint-Georges,
- La mise en compatibilité du PLU de Jossigny,
- La désaffectation et le déclassement du Chemin de l'Allée des Bois de Bussy,
- La servitude sur fonds privé nécessaire au projet de la ZAC de la Rucherie à Bussy-Saint-Georges.

2 INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

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.

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation, l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'autorisation environnementale et au déclassement des emprises du domaine public routier départemental.

Dans le cadre de l'enquête publique unique, s'applique parallèlement le régime de l'enquête parcellaire, contenu aux articles L. 131-1 et R. 131-1 et suivants du Code de l'expropriation.

2.1 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE

Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Une notice explicative spécifique à l'enquête parcellaire ;
- 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.

2.2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.2.1 Avant l'enquête parcellaire

L'avis d'ouverture d'enquêtes précise, en ce qui concerne l'enquête parcellaire :

1° L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours ;

2° Les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet qui seront établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Maire ;

3° Le lieu où siège le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ;

4° Le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ledit délai ne pouvant excéder un mois.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet. 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 ; il est certifié par lui.

Le même avis est en outre inséré en caractères apparents dans un des journaux diffusés dans le département.

2.2.2 Notification de l'ouverture d'une enquête parcellaire

Une 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 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.

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.

2.2.3 Déroulement de l'enquête parcellaire

Pendant le déroulement de l'enquête, 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.

2.2.4 Fin de l'enquête parcellaire

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Commissaire Enquêteur 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 ou au Sous-Préfet (lequel émet un avis et 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.

2.2.5 Transfert de propriété

Conformément aux dispositions de l'article R. 221-1 du Code de l'expropriation, sous un délai de six mois à compter de l'arrêté de cessibilité, le Préfet transmet au greffe de la juridiction du ressort duquel sont situés les biens à exproprier un dossier comprenant les copies : de l'acte déclarant l'utilité publique de l'opération, du plan parcellaire des terrains et bâtiments, de l'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire, des pièces justifiant de l'accomplissement des formalités tendant aux avertissements collectifs et aux notifications individuelles prévues aux articles R. 131-5, R. 131-6 et R. 131-11 du Code de l'expropriation, du procès-verbal établi à la suite de l'enquête parcellaire et de l'arrêté de cessibilité.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier complet de la juridiction, la juge saisie prononce, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou droits réels déclarés cessibles au vu des pièces susmentionnées.

Conformément aux dispositions de l'article L. 222-1 du Code de l'expropriation, l'ordonnance envoie l'expropriant en possession, sous réserve qu'il ait procédé au paiement de l'indemnité ou, en cas d'obstacle au paiement ou de refus de la recevoir, à la consignation de l'indemnité ou qu'il ait obtenu l'acceptation ou la validation de l'offre d'un local de remplacement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 222-2 du Code de l'expropriation, l'ordonnance éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

3 LA SITUATION DU FONCIER EPAMARNE

Le projet de la ZAC de la Rucherie couvre un périmètre de 78 hectares environ concernant 5 propriétaires publics et privés divers.

- 51,17 ha en pleine terre sont déjà maîtrisés par l'EPAMARNE
- 0,29 ha représenté par un chemin communal existant au sein du projet appartenant à la Commune de Bussy-Saint-Georges,.
- 23,61 ha d'emprise appartiennent à des propriétaires privées
- 3 hectares appartenant aux deux propriétaires privés, qui sont à acquérir par la SANEF pour l'aménagement de la bretelle du diffuseur.

65% du foncier est donc sous maîtrise publique et déjà propriétés de l'Epamarne.

Si bien que les emprises restantes à acquérir représentent une superficie globale de 23 ha environ appartenant à des personnes privées soit 3 propriétaires privés et à la Commune de Bussy-Saint-Georges, faisant l'objet du dossier d'enquête parcellaire représentant 29 % de la superficie de la ZAC.

