

2018 42



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNE DE MEZIERES SUR SEINE

DATE DE CONVOCATION  
07/11/2018

**L'an deux mil DIX-HUIT  
Le 14 NOVEMBRE à vingt heures trente minutes,**

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie de Mézières-sur-Seine, sous la Présidence de M. Jean-François FASTRE.

DATE D'AFFICHAGE  
07/11/2018

**Etaients présents** : MM Jean-François FASTRE ; Philippe LECRIVAIN ; Jean-Pierre LABEDAN ; Lhassane ADDICHANE ; Bruno MORIN ; Pierre-Yves PINCHAUX ; Patrice AUBRY ; Francis ROPPERT ; Dominique RIGALDO ; Dragan BOGOMIROVIC ; Bertrand MORICEAU ; Yann DOUCET ; Sébastien MARTIN ; Franck FONTAINE ; Mmes Véronique PERRET ; Mireille CASSE ; Sylviane WESTER ; Laure NOLD ; Nicole JOIN-GAULT ; Otilia FERNANDES ; Graciète LEVEQUE ; Nelly GAULT ; Sylvie PLACET.

**Pouvoirs** : Monsieur Max LE NORMAND à Monsieur Jean-François FASTRE,  
Madame Héloïse PERRET à Madame Véronique PERRET,  
Madame Karine BOURSINHAC à Monsieur Bertrand MORICEAU.

Formant la majorité des membres en exercice.

NOMBRE DE CONSEILLERS  
EN EXERCICE 27  
PRESENTS 23  
VOTANTS 24

**Absents**: Madame Nathalie LE GUAY

a été élue secrétaire Madame Nelly GAULT

**OBJET : LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU POUR LE PROJET DE REALISATION DE LA  
ZAC DES FONTAINES**

Le Conseil Municipal,

Monsieur le Maire indique aux membres du Conseil Municipal que la Commune a engagé depuis plusieurs années une réflexion sur le secteur des Fontaines, situé à proximité immédiate de son centre-bourg, entre la frange urbaine le long de la rue Nationale et la lisière des bois, en pied de coteau.

En 2008, une étude préalable, a été confiée à l'Agence d'Urbanisme et de Développement de Seine Aval (AUDAS), sur le devenir du secteur des Fontaines.

Parallèlement, en Juillet 2009, la commune a lancé la révision du POS et l'élaboration d'un PLU, dont les principaux enjeux urbains sont focalisés sur la zone des Fontaines.

A travers ces deux réflexions concomitantes, l'opportunité d'urbaniser le site des Fontaines a été confirmée en raison du potentiel qu'il représente pour la création de logements diversifiés et de sa situation privilégiée au cœur du bourg.

Soucieuse de réussir ce projet dans un environnement de qualité, et de disposer des outils juridiques et procéduraux adaptés à la réalisation d'une telle opération, la commune de Mézières-sur-Seine a décidé d'inscrire cet aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement et de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Concerté.

Ainsi, par délibération en date du 30 Juin 2010, le Conseil Municipal a confirmé les objectifs d'aménagement et défini les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC.

A cette issue, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 novembre 2013.

Puis, par délibération en date du 19 décembre 2013, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à engager une procédure de consultation en vue de désigner un concessionnaire de la ZAC des Fontaines.

A l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, le Conseil Municipal de Mézières-sur-Seine a décidé, par délibération en date du 3 novembre 2016, de concéder l'aménagement de la « ZAC des Fontaines » à la Société CITALLIOS. Le contrat de concession a été signé entre la Ville et CITALLIOS le 23 février 2017.

D'autre part, dans le cadre de conventions signées avec la Commune de Mézières sur Seine et l'aménageur Citallios, l'Etablissement Public Foncier d'Île de France doit procéder aux acquisitions foncières nécessaires pour la réalisation de la ZAC des Fontaines.

L'EPFIF s'est déjà rendu propriétaire de plusieurs terrains dans le secteur de la ZAC des Fontaines et poursuit ses négociations en vue d'autres acquisitions.

Toutefois, dans l'éventualité où l'ensemble de ces négociations n'aboutirait pas, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération doit être mise en œuvre conjointement à une enquête parcellaire (portant sur la première phase de l'opération), afin de permettre, à terme, l'acquisition de l'ensemble du foncier nécessaire au projet.

Les parcelles d'emprise de la ZAC des Fontaines ont été classées en zone AUF au Plan Local d'Urbanisme communal approuvé le 17 mars 2014. Cette zone d'urbanisation future n'est que très partiellement réglementée et est grevée d'un périmètre de gel interdisant la concrétisation de tout projet d'envergure.

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Fontaines, un règlement doit être élaboré sur cette zone AUF afin de permettre la mise en place du projet d'aménagement défini par le comité de pilotage.

L'intégration de ce règlement fait l'objet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme dont la procédure est menée de manière concomitante avec la DUP qui prend la forme d'une Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal doit donc autoriser Monsieur le Maire à solliciter le préfet pour l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes relatives à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Fontaines, à l'enquête parcellaire et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Mézières-sur-Seine approuvé le 17 mars 2014.

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal de Mézières-sur-Seine en date du 17 mars 2014,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2013, tirant le bilan de la concertation préalable et créant la ZAC des Fontaines,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2016 approuvant et autorisant la signature du Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des Fontaine avec CITALLIOS,

Vu le Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des Fontaines signé le 23 février 2017 entre la Ville et CITALLIOS,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2013 autorisant M. le Maire à signer la convention d'action foncière entre la Ville et l'EPFIF,

Vu la convention d'action foncière signée le 31 décembre 2013 entre la Ville et l'EPFIF,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2017 autorisant M. le Maire à signer la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 7 septembre 2017 entre la Ville et l'EPFIF,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mai 2017 autorisant M. le Maire à signer le protocole tripartite entre la Ville, l'EPFIF et CITALLIOS,

Vu le protocole tripartite signé le 1<sup>er</sup> septembre 2017 entre la Ville, l'EPFIF et CITALLIOS,

Considérant que le site de la ZAC des Fontaines représente une grande opportunité foncière, qui permettra de répondre au développement de la Commune, en continuité avec les tissus urbains constitués, et en cohérence avec les enjeux identifiés par le SDRIF, l'OIN Seine Aval...

Considérant que la ZAC des Fontaines est un projet d'aménagement global, dont les objectifs répondent à plusieurs considérations d'intérêt général, notamment :

- La réalisation d'une opération d'ensemble, s'inscrivant dans la dynamique de développement de la Ville de Mézières-sur-Seine, puisque la Gare de Mézières-sur-Seine accueillera une future Gare EOLE.
- Le Développement de l'offre résidentielle, en cohérence avec les objectifs fixés par le SDRIF, l'OIN Seine Aval, grâce à la création d'un programme résidentiel de 37 000 m<sup>2</sup> en logement.
- Le Développement d'un parcours résidentiel plus adapté et le renforcement de la mixité sociale et intergénérationnelle, grâce à la réalisation d'une résidence intergénérationnelle, de logements sociaux (plus de 30 % du programme global) et à la diversification de l'offre de logements sur la Commune de Mézières-sur-Seine.
- L'amélioration du cadre de vie grâce à la création de nouveaux espaces publics, qui permettront la valorisation du patrimoine existant, et la création d'un nouveau maillage favorisant les circulations douces.
- L'amélioration de l'offre commerciale et le renforcement de la mixité fonctionnelle, grâce au développement d'une offre de commerces (500 m<sup>2</sup>), qui seront implantés afin de conforter la centralité du Bourg.

Considérant que la maîtrise du foncier est essentielle afin de permettre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement,

Considérant le processus de maîtrise foncière, actuellement mené par l'EPFIF, pour permettre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement,

Considérant la difficulté à acquérir les terrains, au regard du morcellement du foncier en lanières, du nombre important de propriétaires privés dans le périmètre du projet et de la complexité des partages de droit de propriété (indivisions notamment),

Considérant qu'à ce jour, le PLU en vigueur ne permet pas la réalisation du projet,



La commission urbanisme et travaux du 25 octobre 2018 consultée,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et à **la MAJORITE**,

**DÉCIDE** d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue d'acquérir éventuellement par voie d'expropriation les terrains non maîtrisés actuellement pour la réalisation de la ZAC des Fontaines à Mézières-sur-Seine ;

**PRECISE** qu'à l'issue de ces enquêtes et préalablement à la déclaration d'utilité publique par le Préfet, ce dernier sollicitera le Conseil Municipal pour qu'il se prononce sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter :

- auprès de Monsieur le Préfet des Yvelines l'ouverture conjointement d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la mise en compatibilité du PLU et d'une enquête parcellaire;
- de Monsieur le Préfet des Yvelines, le prononcé, à l'issue des enquêtes et après déclaration de projet, de la déclaration d'utilité publique de l'opération projetée, valant mise en compatibilité du PLU ;
- de Monsieur le Préfet des Yvelines, le prononcé de l'arrêté de cessibilité ;

**DIT** que l'acte déclaratif d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité seront libellés au profit de l'EPPFIF en qualité de bénéficiaire de la procédure d'expropriation.

Madame PLACET ne prend pas part au vote

**CONTRES : 5** (Messieurs Bertrand MORICEAU ; Franck FONTAINE ; Yann DOUCET ; Sébastien MARTIN ; Karine BOURSINHAC)

**ABSTENTIONS : 1** (Monsieur Bruno MORIN)

Ainsi fait et délibéré.

Ont signé au registre les membres présents

Fait à MEZIERES SUR SEINE LE 14 Novembre 2018

Le Maire,  
Jean-François FASTRÉ

