

DÉPARTEMENT DES YVELINES
Commune de Mézières-Sur-Seine

Maitre d'ouvrage



Prestataire



**Pour la réalisation du projet de la ZAC DES FONTAINES sur la commune de
MEZIERES-SUR-SEINE**

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

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

- Notice explicative -

Table des matières

1. PREAMBULE	- 2 -
2. PRÉSENTATION DU PROJET	- 2 -
2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DU PROJET « ZAC DES FONTAINES »	- 2 -
2.2. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE.....	- 3 -
2.3. PLAN GLOBAL DU PROJET DE ZAC DES FONTAINES	- 5 -
3. OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE ET COMPOSITION DU DOSSIER	- 6 -
3.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	- 6 -
3.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE	- 7 -
4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA PRÉSENTE ENQUÊTE PARCELLAIRE	- 11 -
4.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	- 11 -
4.2. OBTENTION DE L'ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE.....	- 12 -
4.3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	- 13 -
CONCLUSION	- 14 -
ANNEXES :	- 15 -

1. PREAMBULE

La Commune de Mézières-sur-Seine 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.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1. CONTEXTE ET OBJECTIF DU PROJET « ZAC DES FONTAINES »

La création de la ZAC des Fontaines a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2013. La commune de Mézières sur Seine a décidé de confier la réalisation de la ZAC des Fontaines à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement. Le Traité de concession d'aménagement a été signé le 23 février 2017 entre la Commune et l'Aménageur, Citallios.

Le programme de la ZAC prévoit la réalisation en 3 phases successives d'un programme global d'environ 38 000 m² de surface de plancher, comprenant :

- **37 000 m² de surface à vocation d'habitat, dont une résidence intergénérationnelle (14 %), 20 % de logement locatifs sociaux, 6% de logements à prix maîtrisés, 60 % de logements en accession libre,**
- **400 m² de surface d'équipements publics, et,**
- **500 m² de surfaces de commerces.**

La ZAC des Fontaines vient développer et conforter une centralité existante, grâce à l'aménagement autour de la Place de l'Eglise Saint Nicolas, qui constitue le cœur du projet.

Compte tenu de sa situation et des opportunités cristallisées par ce site, les objectifs de la ZAC des Fontaines portent sur deux grands axes :

- **Développer un programme diversifié**

Le projet de la ZAC des Fontaines porte une réelle ambition de diversification et de mixité des logements, sociale et générationnelle. En effet, il prévoit la réalisation de types de logements variés, notamment une résidence intergénérationnelle, des logements sociaux, des logements en accession libre et des logements libres à prix maîtrisés.

La production de logements sociaux permettra à la commune de respecter sa prochaine triennale et le taux légal auquel elle devra être en 2025 (25% de logements sociaux sur l'ensemble du parc de logements).

- **Inscrire ce projet dans son environnement entre village et forêt**

Le site bénéficie d'une situation privilégiée en bordure du bois de Crannes, et présente ainsi de nombreux atouts paysagers :

- La topographie, offrant des vues intéressantes vers la vallée,
- Les éléments naturels et végétaux (boisements, jardins, murs de délimitation des anciennes parcelles...),
- Les vues et perceptions vers la forêt.

Également, les terrains de la ZAC des Fontaines bénéficient d'un apport en eau important avec la présence de sources qui proviennent du plateau et qui descendent en direction la vallée de la Seine.

Dans le cadre de la conception du projet urbain et du projet d'espaces publics, il a été recherché la valorisation et la mise en scène de ces atouts de paysage.

2.2. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE

L'Établissement public foncier Ile-de-France (EPFIF) est un établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial créé par le décret 2006-1141 du 13 septembre 2006, modifié par le décret 2009-1542 du 11 décembre 2009, venant aux droits de l'Établissement Public foncier des Yvelines (EPFY), suite au décret n° 2015-525 du 12 mai 2015, portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines.

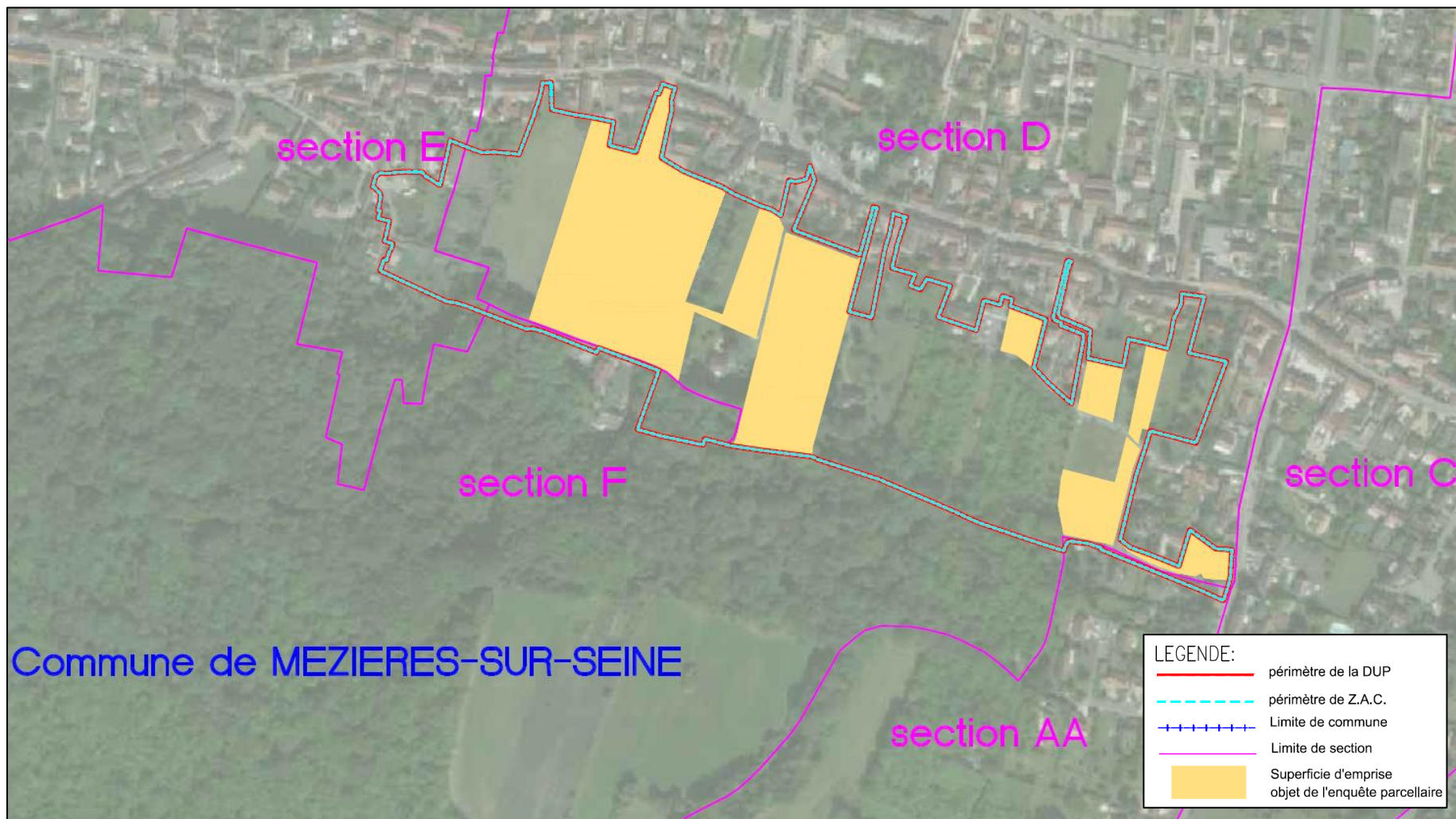
L'EPF et la Commune de Mézières sont engagés depuis 2010 sur le secteur des Fontaines, à travers une première convention de veille foncière d'une durée de 2 ans, prolongée par avenants jusqu'en 2013, puis par la signature d'une convention de maîtrise foncière le 31 décembre 2013, à laquelle s'est substituée la convention d'intervention foncière signée le 7 septembre 2017.

La convention a pour objectif de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPF et la Commune, ainsi que les conditions d'intervention de l'EPFIF sur le territoire de la commune. L'EPFIF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L300-1 du CU, y compris par voie d'expropriation pour le compte de la collectivité.

L'EPF est ainsi amené à acquérir des biens immobiliers en vue de leur revente à la collectivité ou à l'opérateur désigné par elle, après obtention de la maîtrise foncière totale du secteur opérationnel considéré. L'EPF intervient conformément aux dispositions du programme pluriannuel d'intervention (PPI) voté par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016.

La Commune de Mézières-sur-Seine, souhaitant diversifier son offre de logements, en favorisant notamment la production de logements locatifs sociaux afin de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, a sollicité l'EPF pour intervenir sur le secteur de la ZAC des Fontaines.

2.3. LE SITE DE LA ZAC DES FONTAINES



Plan global de la ZAC des Fontaines

D'une superficie d'environ 8,5 ha, la ZAC des FONTAINES se trouve sur le territoire de Mézières-sur Seine, commune située à environ 45 km à l'ouest de Paris et à environ 8 km à l'Est de l'agglomération mantoise.

Le périmètre de l'opération s'inscrit dans la continuité du cœur de village, et s'étire dans « l'épaisseur » du front bâti de la rue principale du village, la Rue Nationale. Il est donc en relation directe avec les principales fonctions du centre village et points attractifs de la commune (mairie, écoles, maison des associations, commerces, habitat du bourg). Il s'inscrit sur les coteaux aux pentes douces du village, donnant des vues et perspectives sur la vallée de la Seine.

Il est également en contact avec les espaces naturels, boisés ou paysagers des coteaux de la vallée de la Seine et plus localement du bois des Crannes. Le site est constitué de nombreuses parcelles en lanière situées en zone AU du PLU de la Commune de Mézières sur Seine.

Cette situation lui confère une bonne attractivité et en fait un potentiel privilégié dans le bourg de Mézières.

L'opération englobe un ensemble morcelé et laniéré, dont les occupations sont assez variées et influencées par le tissu urbain du bourg ancien dont les formes se caractérisent par :

- Des hauteurs de l'ordre de R+1 à R+2
- Un bâti implanté en front de rue et plutôt mitoyen, laissant des ouvertures vers la forêt à travers des cours, venelles ou sentes.

Le périmètre de ZAC est constitué de 102 parcelles. L'EPF est propriétaire de 14 parcelles et la Ville de 10 parcelles.

3. OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE ET COMPOSITION DU DOSSIER

3.1. 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 le projet, en application de *l'article R. 131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*. L'enquête parcellaire a également pour but la détermination des parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet ou la définition précise des terrains et immeubles à acquérir pour la réalisation du projet.

Elle permettra aux propriétaires de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à maîtriser 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.

L'aménagement de la ZAC est prévu d'être réalisé en 3 phases.

L'enquête parcellaire ne portera que sur les parcelles de la première phase de la ZAC. A ce jour, l'emprise foncière restant à acquérir sur la phase 1 représente 31 parcelles, dont 16 comptes de propriétés, en dehors de l'EPFIF et de la ville.

3.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Un dossier est réalisé par l'EPF.

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 :

- **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.

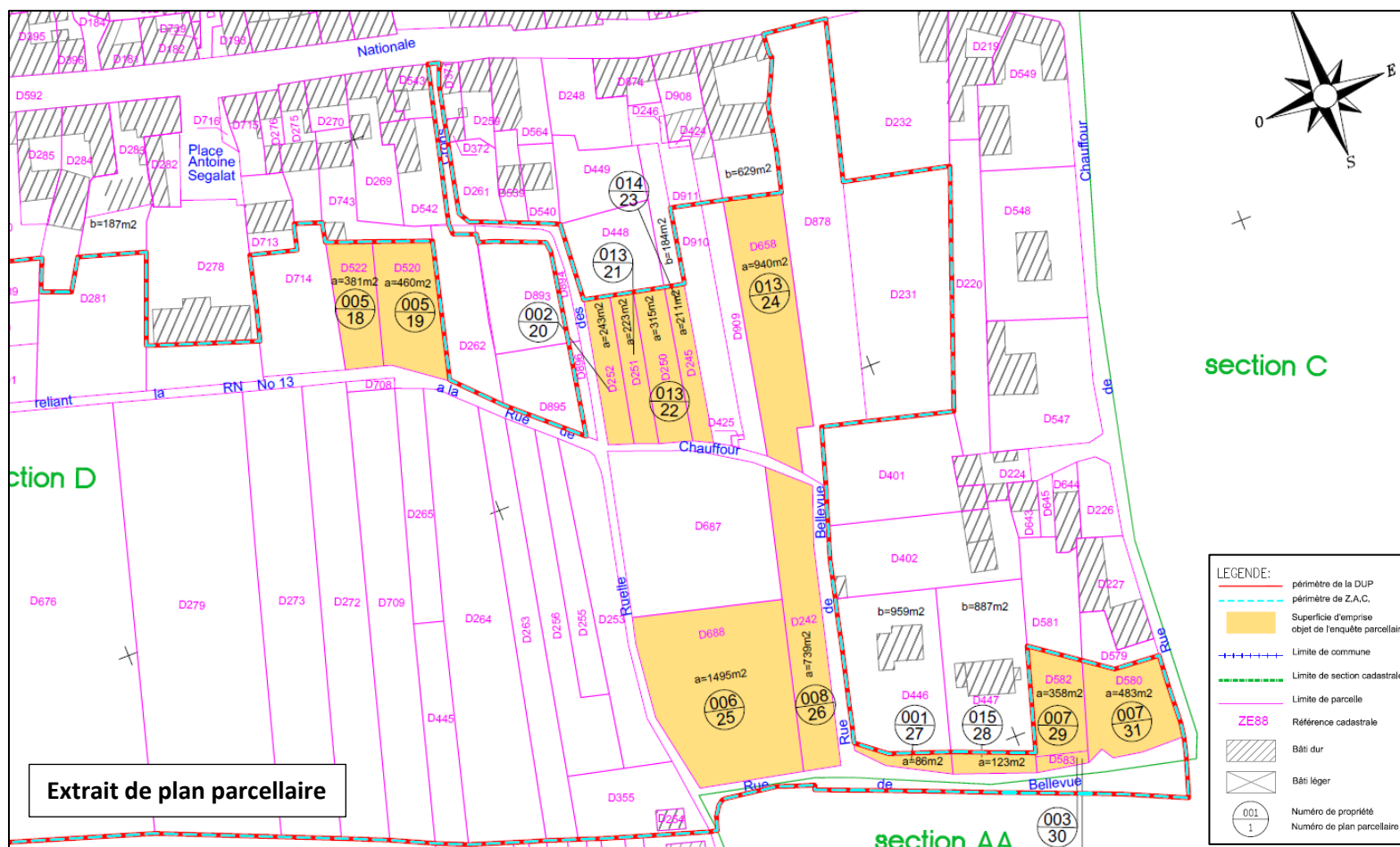
Le dossier d'enquête parcellaire comprend également :

- **La présente notice explicative,**
- **Un plan de situation.**

Concernant le plan parcellaire :

Dans le présent dossier, les plans sont à **l'échelle du 1/1000**. Afin de pouvoir facilement visualiser les parcelles impactées par le projet, la **couleur ORANGE** a été choisie pour les biens concernés par l'emprise du projet.

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



Exemple :

La parcelle cadastrée D 522 est contenue dans le périmètre de la ZAC et objet de la présente enquête parcellaire, elle correspond au :

- Numéro de plan parcellaire = 18
- Numéro de propriété = 005

Le bâti est figuré à titre indicatif en utilisant l'information du cadastre.

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 d'« états parcellaires ».

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.

Dans le cadre de ce projet, l'état parcellaire se présente également sous la forme d'un tableau établi par propriétaire, où sont regroupées toutes les parcelles lui appartenant. Il est possible de scinder les informations contenues au sein du tableau en quatre parties présentées ci-après :

Partie n° 1 : Le numéro de « propriété » (numéro attribué pour chaque compte de propriété)

Partie n° 2 : « Désignation des propriétaires réels ou présumés »

- Propriétaires identifiés aux services de la publicité foncière (inscrits dans les titres d'acquisition)
- Ayants-droit identifiés aux services de la publicité foncière (inscrits dans les titres d'acquisition)
- Propriétaires éventuels (ne comparant pas dans les titres)
- Gérants / Représentation de la personne morale

Partie n° 3 : Table des parcelles et de leur(s) emprise(s)

- Colonnes 2 et 3 : références cadastrales de la parcelle
- Colonne 4 : nature du terrain figurée au Cadastre
- Colonne 5 : lieu-dit du terrain indiqué au Cadastre
- Colonne 6 : surface totale du terrain, indiquée au Cadastre en m²
- Colonne 7 : numéro d'emprise sur le plan parcellaire
- Colonnes 8 et 9 : références cadastrales des parcelles résultant de la division à venir et de(s) surface(s) d'emprise à acquérir indiquée(s) en m²
- Colonnes 10 et 11 : références cadastrales à venir (après division de la parcelle) surplus éventuel(s) de terrain restant appartenir au propriétaire indiqué en m²
- Colonne 12 : Observations complémentaires éventuelles sur la parcelle

Partie n° 4 : Origine de cadastrale des parcelles, effet relatif des parcelles, droits réels concernant la/les parcelle(s), observations complémentaires le cas échéant.

Liste des propriétaires

DATE

OPERATION

COMMUNE

PROPRIETE 001	1	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
PROPRIETAIRE		
- NOM PRENOMS / RAISON SOCIALE		
Nature		
Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés		
Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : XXX XXX XXX		
2		
ADRESSE		
COMMUNE (CODE POSTAL)		
Représentée par NOM PRENOM, QUALITE		

Mode	Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m ² ou ca)
	Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface	
							^a Total		^b		Surfaces en m ² Transfert de gestion

Origine de propriété	
<u>Origine cadastrale :</u>	
<u>Effet relatif :</u>	4
<u>Droits réels :</u>	
<u>Observations :</u>	

4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA PRÉSENTE ENQUÊTE PARCELLAIRE

4.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux *articles R. 131-1 à R. 131-13 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique*.

L'enquête parcellaire sera menée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Il convient de préciser que l'EPFIF, conformément aux dispositions de l'article *R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire, ainsi que la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique. Cette enquête parcellaire sera donc menée conjointement avec l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

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 est adressé à la Préfecture des YVELINES.

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. »

4.2. OBTENTION DE L'ARRÊTÉ 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. »

4.3. DÉROULEMENT 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 précisé la présence de 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 parcellaire, le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé.

Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, à Monsieur le Préfet du département des YVELINES.

Code de l'Expropriation : articles R.131-6 à R.131-8

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 ».

CONCLUSION

Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté des « FONTAINES » est marqué par la volonté de :

- Réaliser des opérations de logements diversifiés.
- Favoriser la production de logements sociaux conformément aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

L'EPFIF n'a d'autres alternatives que de procéder aux acquisitions directes des terrains, à l'amiable ou par voie d'expropriation et par conséquent, de solliciter de Monsieur le Préfet des YVELINES afin que la présente opération soit déclarée d'utilité publique en application des dispositions du Code l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Au vu de l'ensemble des éléments qui ont été exposés ci-avant et conformément aux dispositions de l'article R.131-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est demandé à Monsieur le Préfet du Département des YVELINES de prendre un arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire sur le département des YVELINES, dans la commune de MEZIERES-SUR-SEINE dans le cadre du projet de la ZAC DES FONTAINES.

ANNEXES :

Annexe 1 : Liste des codes relatifs aux groupes et sous-groupes de nature de la parcelle ou de propriété inscrite au cadastre et présents dans l'enquête parcellaire

Code	Désignation
TER	Terre
SOL	Sol
LAN	Landes
VER	Verger
TA	Terrain d'agrément
JAR	Jardin

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.