



Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

SOMMAIRE GÉNÉRAL

1. Notice explicative	P.3
Présentation de l'enquête parcellaire	P.4
Mention des textes applicables	P.4
Objet de l'enquête parcellaire	P.6
Biens concernés par l'enquête parcellaire	P.7
2. Plan périmétral et parcellaire	P.9
3. État parcellaire	P.12



Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

1- Notice explicative

Présentation de l'enquête parcellaire

1. Mention des textes applicables

La procédure d'enquête parcellaire est notamment régie par les articles :

- L.131-1 à L.132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (C.expr.) ;
- R.131-1 à R.132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire a pour but :

- de déterminer avec précision les biens, immeubles bâtis ou non bâtis, situés dans l'emprise du projet et susceptibles de faire l'objet d'une expropriation en vue de la réalisation de ce projet ;
- d'identifier avec exactitude les propriétaires de ces biens.

Article R.131-3 C.expr. : 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 l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

- **Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments** (Cf. pièce n° 2 - Plan périmétral et parcellaire) ;
- **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** (Cf. pièce n° 3 - État parcellaire).

Article R.131-4 C.expr. : Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle 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 siégera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

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.

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 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.

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 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 fixé par l'arrêté 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 correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Article R.131-9 C.expr. : À l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R.131-4, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire 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, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Article R.131-10 C.expr. : Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent en vertu de l'article R.131-4.

Article R.131-11 C.expr. : Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné individuellement et collectivement, dans les conditions prévues aux articles R.131-5 et R.131-6, aux propriétaires, qui sont tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R.131-7.

Pendant un délai de huit jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie. Les propriétaires intéressés peuvent formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article R.131-8.

À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet compétent en vertu de l'article R.131-4.

Article R.131-12 C.expr. : Lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R.131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R.131-5.

Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R.131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

Article R.131-13 C.expr. : Lorsque l'expropriation d'un droit réel immobilier a été requise sans qu'il soit nécessaire d'exproprier l'immeuble grevé, l'expropriant procède à la recherche du titulaire de ce droit à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière ou par tous autres moyens.

Il dresse le plan de la propriété grevée et, s'il y a lieu, de la propriété à laquelle ce droit profite. Ces pièces sont ensuite déposées à la mairie où sont situés les biens pour permettre l'ouverture de l'enquête dans les conditions prévues au présent titre. Toutefois, dans les communes à cadastre rénové, il n'est pas dressé de plan et un extrait du plan cadastral délivré par le service du cadastre en tient lieu.

Article R.131-14 C.expr. : **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.**

Article R.132-1 C.expr. : Au vu du procès-verbal prévu à l'article R.131-9 et des documents qui y sont annexés, **le préfet du département où sont situées les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire les déclare cessibles, par arrêté.**

Lorsque les propriétés ou parties de propriétés sont situées sur le territoire de plusieurs départements, leur cessibilité est déclarée par arrêté conjoint des préfets concernés.

Article R.132-2 C.expr. : Les propriétés déclarées cessibles sont désignées conformément aux prescriptions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. L'identité des propriétaires est précisée conformément aux prescriptions du premier alinéa de l'article 5 ou du premier alinéa de l'article 6 de ce décret, sans préjudice des cas exceptionnels mentionnés à l'article 82 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955.

Article R.132-3 C.expr. : Il peut n'être établi qu'un seul document d'arpentage pour l'ensemble des parcelles contiguës comprises dans une même feuille de plan cadastral. Dans ce cas, il n'est plus exigé de document d'arpentage soit à l'occasion de cessions amiables postérieures à l'arrêté de cessibilité ou à tous actes en tenant lieu, soit à l'occasion de l'ordonnance d'expropriation.

Article R.132-4 C.expr. : **Lorsque l'acte déclarant l'utilité publique est pris postérieurement à l'enquête parcellaire et qu'il est établi conformément aux prescriptions de l'article R.132-2, il vaut arrêté de cessibilité.**

2. Objet de l'enquête parcellaire

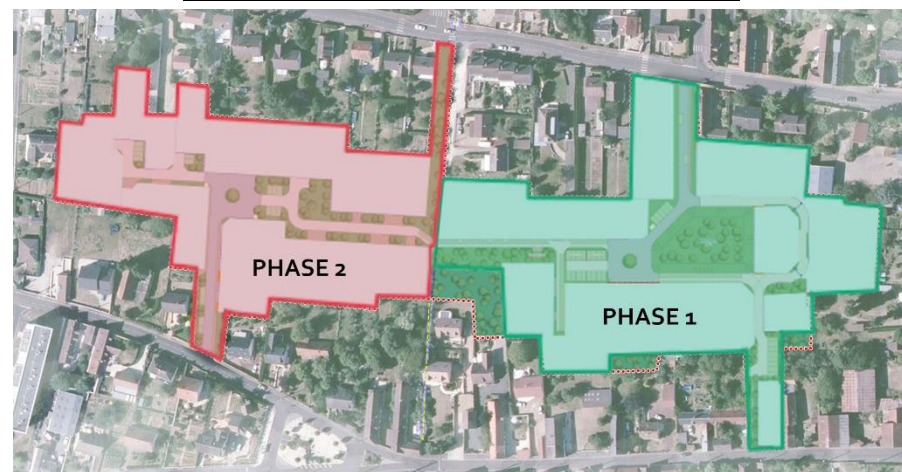
Le présent dossier d'enquête parcellaire est relatif à la Zone d'Aménagement des Clozeaux (Mainvilliers, Eure-et-Loir). Le projet d'aménagement est décrit dans la notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (pièce n° 2).

La ville de Mainvilliers étant en mesure de déterminer les parcelles susceptibles d'être expropriées en vue de permettre la réalisation complète de ce projet d'aménagement, et d'en dresser la liste des propriétaires, **l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête publique préalable à la DUP.**

La Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux porte sur un périmètre d'environ 3,5 hectares et est à vocation principale d'habitat. Il y est prévu la création d'environ 123 logements, dont 35% de logements locatifs sociaux. Le programme prévoit également la réalisation des ouvrages et des équipements d'infrastructures nécessaires à sa desserte et à son fonctionnement (gestion des eaux pluviales, voiries, réseaux divers, espaces de convivialité).

Afin de maîtriser le développement de la ZAC dans le temps, il a été décidé de réaliser l'opération en deux phases. L'enquête parcellaire porte sur la phase 2 de la ZAC, qui constitue la partie Ouest du projet (Cf. plan de phasage ci-contre).

Phasage prévisionnel de la ZAC des Clozeaux
issu de la modification n°3 du dossier de réalisation :



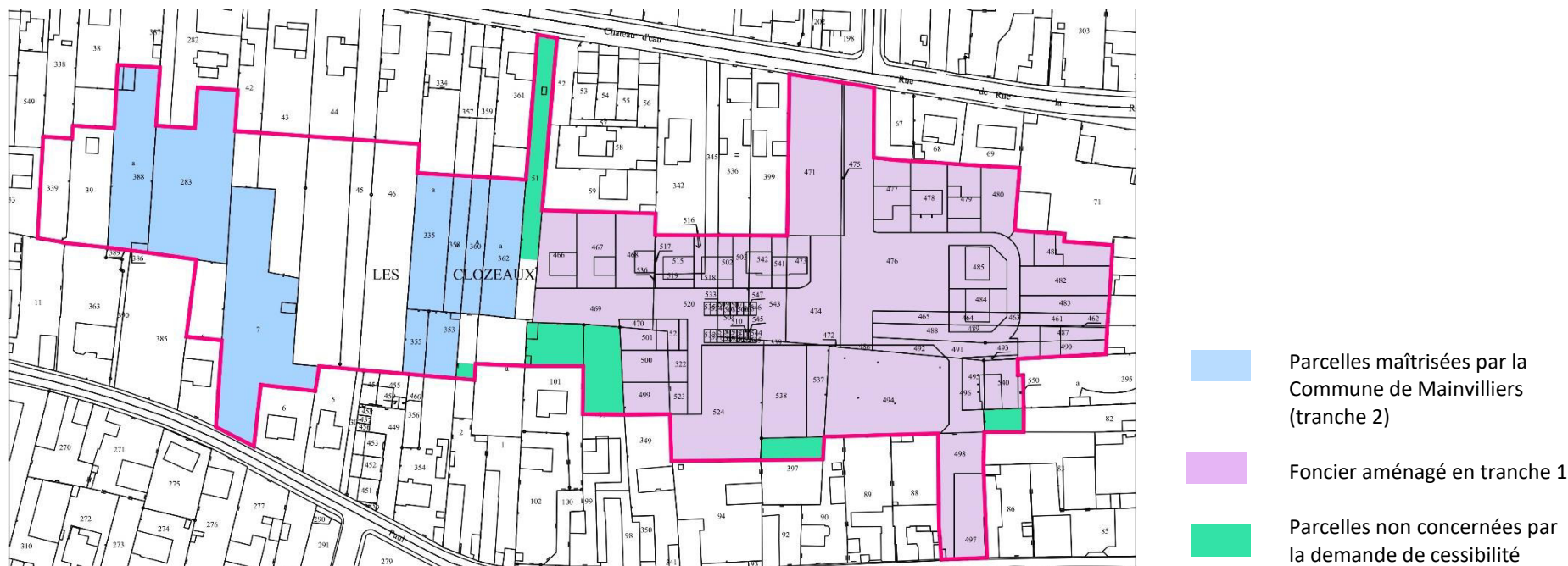
3. Biens concernés par l'enquête parcellaire

La présente enquête parcellaire porte sur les terrains susceptibles de faire l'objet d'une expropriation et dont la maîtrise est nécessaire pour permettre la réalisation de la seconde phase opérationnelle de la ZAC des Clozeaux.

Sont entendus comme susceptibles de faire l'objet d'une expropriation les immeubles ou parties d'immeubles, bâtis ou non bâtis, qui ne sont maîtrisés ni par la ville de Mainvilliers, ni par une autre collectivité publique, ni par la société Nexity Foncier Conseil (aménageur de la ZAC). **Sont ainsi concernés par l'enquête parcellaire les biens détenus par des propriétaires privés n'ayant fait l'objet à ce jour d'aucune promesse de vente ou d'acte authentique de vente.**

Il est précisé que, dans le cadre des discussions menées avec les propriétaires, il a été décidé d'exclure certaines portions de terrains du périmètre à aménager. Sont concernées les parcelles cadastrées AV 82p, AV 397p, AV 97p, AV 101p, AV 51p et AV 2p, représentées en vert sur le plan ci-dessous. En effet, compte tenu de la localisation de ces parcelles et de leur nature, il n'est pas impératif d'en disposer pour permettre la réalisation des aménagements prévus sur l'opération. Par conséquent, **ces six emprises foncières ont été exclues du périmètre opérationnel et ne sont pas concernées par la présente enquête parcellaire.** Elles ont toutefois été maintenues dans le périmètre de la ZAC, afin d'éviter toutes évolutions futures contraires au projet d'ensemble et permettre une acquisition dans le futur si toutefois l'opportunité venait à se présenter.

Identification des parcelles non concernées par l'enquête parcellaire :



Sont donc concernées par la présente enquête parcellaire : 11 parcelles détenues par 9 propriétaires et/ou indivisions privés, situées dans la phase 2 de la ZAC des Clozeaux.

Comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, ces propriétés représentent une **superficie totale d'environ 6 942 m²**, soit environ 20 % du périmètre total de la ZAC et de la DUP. **Ces parcelles sont numérotées au plan périmétral et à l'état parcellaire de 1 à 11.** Elles ne sont pas bâties. Elles relèvent de la section cadastrale AV, et leurs propriétaires sont identifiés dans la pièce n° 3 du présent dossier « Etat Parcellaire ».

Délimitation de l'enquête parcellaire et numérotation des parcelles :



Source : dossier d'enquête parcellaire, pièce n°2 « Plan périmétral et parcellaire »

Tableau récapitulatif des emprises foncières privées et des surfaces / Concordance avec le dossier de Déclaration d'Utilité Publique :

	Périmètre de la ZAC des Clozeaux valant périmètre de DUP	Périmètre « opérationnel » (utile aux aménagements)	Périmètre de l'enquête parcellaire conjointe (foncier restant à acquérir)
Superficie totale	Environ 35 000 m ²	Environ 33 000 m ²	-
Nombre de parcelles privées comprises en tout ou partie	15	11	11
Nombre de propriétaires privés concernés (hors ville de Mainvilliers et hors aménageur)	13	9	9
Surface totale des emprises foncières privées concernées	8 900 m ²	6 942 m ²	6 942 m²



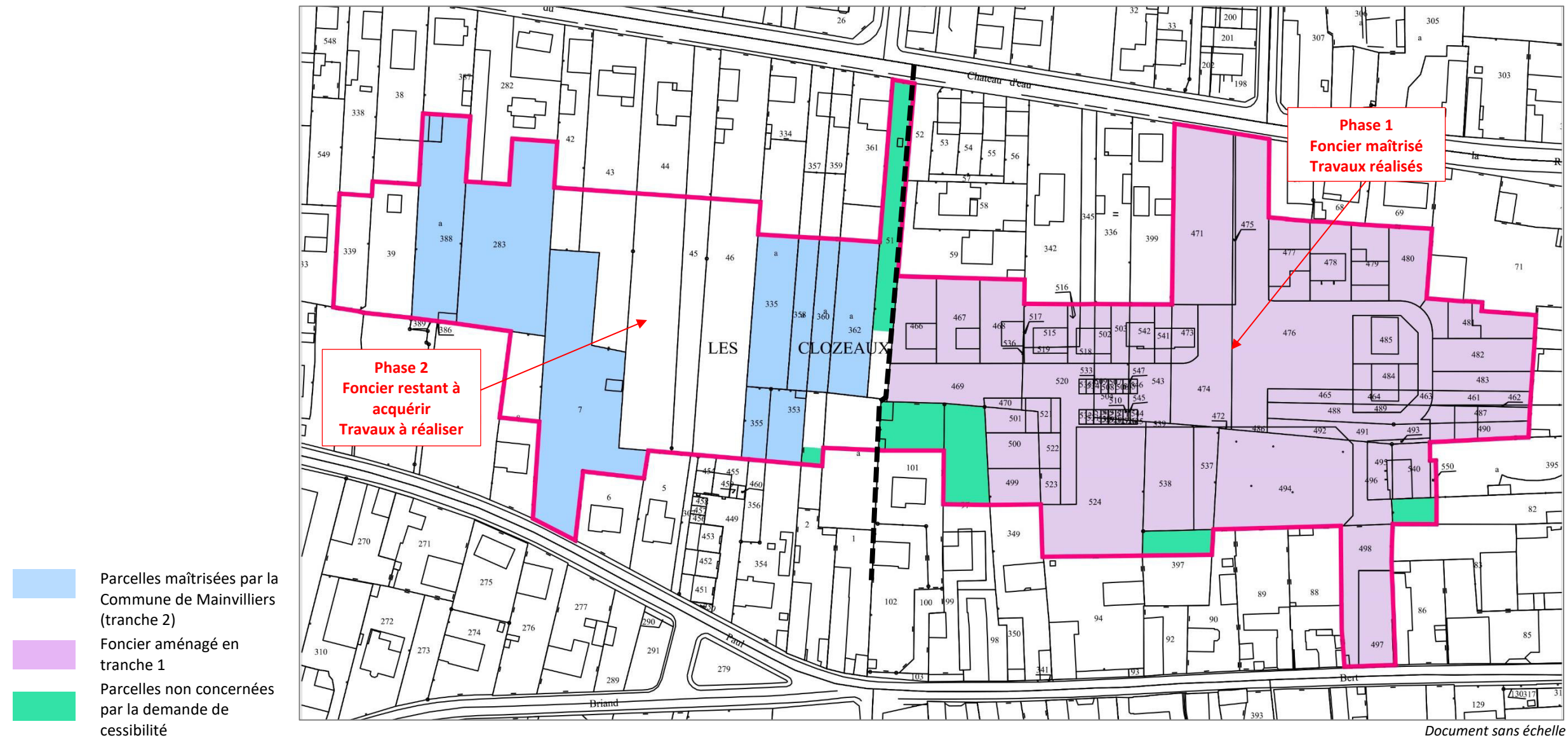
Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

2- Plan périmétral et parcellaire

Plan périmétral et parcellaire

Rappel des parcelles non concernées par l'enquête parcellaire :



Les six emprises foncières figurées en vert sur le plan ci-dessus sont des parcelles qui sont intégrées, en tout ou partie, dans le périmètre de la ZAC. Elles font donc partie, *de facto*, du périmètre de la DUP.

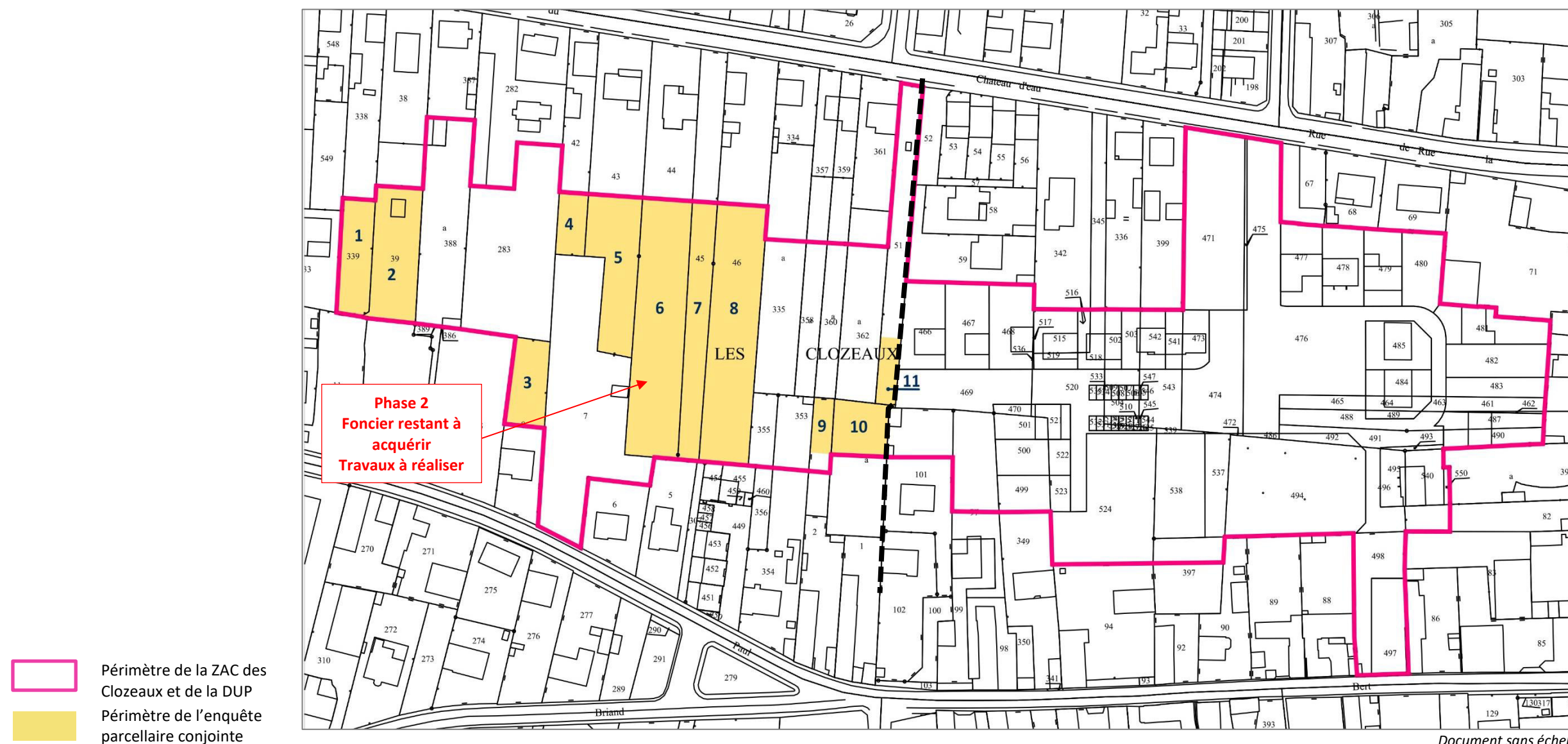
Toutefois, dans le cadre des discussions foncières menées par la Ville et l'aménageur avec les propriétaires, il a été décidé en accord avec ces derniers de ne pas en disposer en phase opérationnelle, afin de maintenir leur nature de fonds de jardins et de maîtriser leurs évolutions futures.

Ces parcelles sont cadastrées AV 82p - AV 397p - AV 97p - AV 101p - AV 51p - AV 2p.

Ces 6 emprises foncières (dont 4 parcelles cadastrées en totalité) représentent au total environ 1960 m² et ne sont pas concernées par la présente enquête parcellaire. Le périmètre de l'enquête parcellaire conjointe concernera ainsi, en tout ou partie, 11 parcelles privées représentant une surface totale de 6 942 m² et appartenant à 9 propriétaires privés.

Les autres parcelles figurées sur le plan ci-dessus soit sont propriétés de la Commune de Mainvilliers sur la tranche 2 de la ZAC (en bleu), soit correspondent à la première tranche d'ores-et-déjà aménagée de la ZAC. Elles représentent environ 70% du périmètre total de l'opération, et ne sont pas concernées par la présente enquête parcellaire.

Périmètre de l'enquête parcellaire - Numérotation de 1 à 11 :



Document sans échelle

Le périmètre de l'enquête parcellaire porte sur les parcelles qui ne sont pas maîtrisées, ni par la Commune de Mainvilliers ni par son aménageur-concessionnaire, ou qui n'ont pas fait l'objet d'accords avec leurs propriétaires.

Par conséquent, la présente enquête parcellaire porte sur 11 parcelles privées, comprises en tout ou partie dans le périmètre opérationnel, et appartenant à 9 propriétaires privés (ou indivisions). Elles sont figurées en jaune sur le plan ci-dessus et sont numérotées de 1 à 11. Les références cadastrales de ces parcelles sont précisées dans le tableau ci-après.

Numérotation de 1 à 11 - Références cadastrales :

N° ordre	N° parcelle
1	AV 339
2	AV 39
3	AV 8p
4	AV 42p

N° ordre	N° parcelle
5	AV 43p
6	AV 44p
7	AV 45p
8	AV 46p

N° ordre	N° parcelle
9	AV 2p
10	AV 1p
11	AV 51p



Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

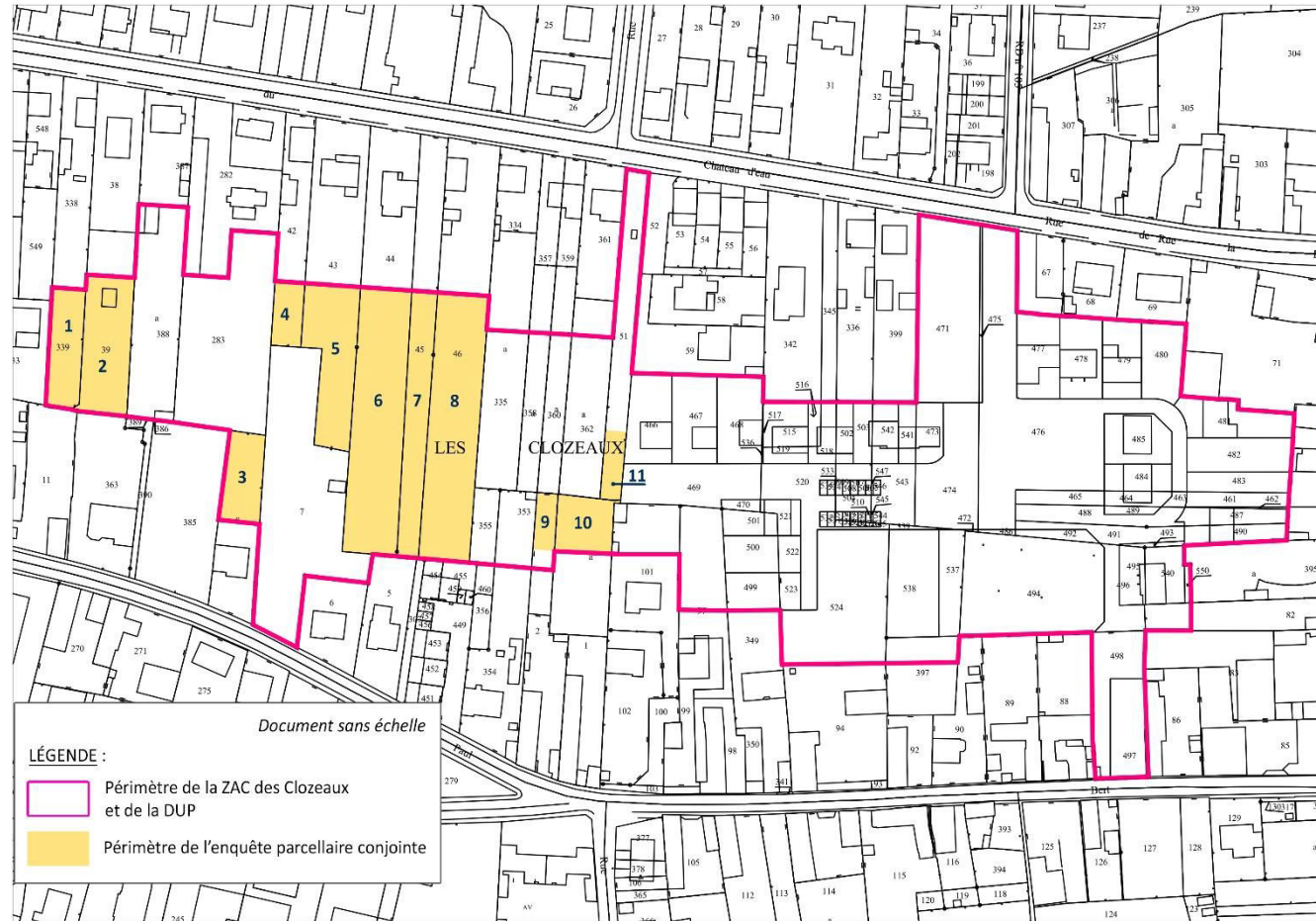
3- Etat parcellaire

État parcellaire

Périmètre de l'enquête parcellaire

Numérotation de 1 à 11 - Références cadastrales :

N° ordre	N° parcelle
1	AV 339
2	AV 39
3	AV 8p
4	AV 42p
5	AV 43p
6	AV 44p
7	AV 45p
8	AV 46p
9	AV 2p
10	AV 1p
11	AV 51p



État parcellaire

Enquête parcellaire

Rappel de l'objet :

La procédure d'enquête parcellaire est notamment régie par les articles L.131-1 à L.132-4, et R.131-1 à R.132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (C.expr.). Conformément à ces dispositions, l'enquête parcellaire a pour but de déterminer avec précision les biens, immeubles bâtis ou non bâtis, situés dans l'emprise du projet et susceptibles de faire l'objet d'une expropriation en vue de la réalisation de ce projet, et d'identifier avec exactitude les propriétaires de ces biens.

La présente enquête parcellaire délimite les biens susceptibles de faire l'objet d'une expropriation en vue de permettre la réalisation de la seconde tranche opérationnelle de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux à Mainvilliers (28), et identifie les propriétaires de ces biens.

Conformément aux dispositions des articles R.131-6 et R.131-7 du Code de l'expropriation, **le dépôt du dossier d'enquête parcellaire sera notifié individuellement à chaque propriétaire** concerné, par voie de lettre recommandée avec accusé de réception. Les propriétaires auxquels ladite notification est faite par l'expropriant 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, à savoir : nom et prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance, nom et prénom du conjoint. En cas de société : numéro de SIRET ou RCS, nom, prénom et domicile du ou des représentants. À défaut, les propriétaires notifiés seront tenus de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

En conséquence, les informations manquantes dans le présent Etat Parcellaire sur l'identification des propriétaires devront être fournies par ces derniers dans le cadre de la notification individuelle du dépôt du dossier qui leur sera faite par l'expropriant.

Légende :

Zonage PLU au sein du périmètre de l'enquête parcellaire :

Le périmètre de la ZAC des Clozeaux est classé en zone 1AUc, « zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat [...] urbanisable dès l'approbation du PLU ». La modification simplifiée n° 2 du PLU, approuvée le 2 mars 2020 par le Conseil municipal, a eu pour objet d'adapter le règlement écrit et graphique de la zone 1AUc et de ses abords afin de le mettre en cohérence avec le projet d'aménagement.

Emprise concernée par l'enquête parcellaire :

Les surfaces des parcelles comprises dans le périmètre de l'enquête parcellaire sont à ce stade indicatives. Les emprises seront précisées lors des opérations de bornage contradictoire qui seront opérées dans le cadre des futures acquisitions.

État parcellaire

Enquête parcellaire

Identification des parcelles :

N° enquête	Désignation cadastrale			Nature	Localisation	Zonage PLU	Emprise concernée par l'enquête parcellaire	Emprise hors enquête parcellaire
	Section	Numéro	Contenance totale					
1	AV	339	0 ha 04 a 44 ca	Jardin privé	Rue Paul Bert	1AUc	0 ha 04 a 44 ca	
2	AV	39	0 ha 07 a 38 ca	Jardin privé / potager	Les Clozeaux	1AUc	0 ha 07 a 38 ca	

État parcellaire

Enquête parcellaire

Identification des parcelles :

N° enquête	Désignation cadastrale			Nature	Localisation	Zonage PLU	Emprise concernée par l'enquête parcellaire	Emprise hors enquête parcellaire
	Section	Numéro	Contenance totale					
3	AV	8	0 ha 08 a 36 ca	Jardin privé	Rue Paul Bert	1AUc	0 ha 03 a 25 ca	0 ha 05 a 11 ca

État parcellaire

Enquête parcellaire

Identification des parcelles :

N° enquête	Désignation cadastrale			Nature	Localisation	Zonage PLU	Emprise concernée par l'enquête parcellaire	Emprise hors enquête parcellaire
	Section	Numéro	Contenance totale					
4	AV	42	0 ha 07 a 71 ca	Jardin privé	Rue du Château d'eau	1AUc	0 ha 02 a 15 ca	0 ha 05 a 56 ca

État parcellaire

Enquête parcellaire

Identification des parcelles :

N° enquête	Désignation cadastrale			Nature	Localisation	Zonage PLU	Emprise concernée par l'enquête parcellaire	Emprise hors enquête parcellaire
	Section	Numéro	Contenance totale					
5	AV	43	0 ha 17 a 86 ca	Friche arborescente / Bosquets	Rue du Château d'eau	1AUc	0 ha 07 a 85 ca	0 ha 10 a 01 ca

État parcellaire

Enquête parcellaire

Identification des parcelles :

N° enquête	Désignation cadastrale			Nature	Localisation	Zonage PLU	Emprise concernée par l'enquête parcellaire	Emprise hors enquête parcellaire
	Section	Numéro	Contenance totale					
6	AV	44	0 ha 24 a 51 ca	Friche arborescente / Bosquets	Rue du Château d'eau	1AUc	0 ha 15 a 60 ca	0 ha 08 a 91 ca
7	AV	45	0 ha 11 a 67 ca	Friche arborescente / Bosquets	Rue du Château d'eau	1AUc	0 ha 07 a 10 ca	0 ha 04 a 57 ca

État parcellaire

Enquête parcellaire

Identification des parcelles :

N° enquête	Désignation cadastrale			Nature	Localisation	Zonage PLU	Emprise concernée par l'enquête parcellaire	Emprise hors enquête parcellaire
	Section	Numéro	Contenance totale					
8	AV	46	0 ha 23 a 93 ca	Friche arborescente / Bosquets	Rue du Château d'eau	1AUc	0 ha 15 a 20 ca	0 ha 08 a 73 ca

État parcellaire

Enquête parcellaire

Identification des parcelles :

N° enquête	Désignation cadastrale			Nature	Localisation	Zonage PLU	Emprise concernée par l'enquête parcellaire	Emprise hors enquête parcellaire
	Section	Numéro	Contenance totale					
9	AV	2	0 ha 09 a 91 ca	Friche arborescente / Bosquets	Rue Paul Bert	1AUc	0 ha 01 a 35 ca	0 ha 08 a 56 ca

État parcellaire

Enquête parcellaire

Identification des parcelles :

N° enquête	Désignation cadastrale			Nature	Localisation	Zonage PLU	Emprise concernée par l'enquête parcellaire	Emprise hors enquête parcellaire
	Section	Numéro	Contenance totale					
10	AV	1	0 ha 15 a 53 ca	Friche arborescente / Bosquets	Rue Paul Bert	1AUc	0 ha 03 a 50 ca	0 ha 12 a 03 ca

État parcellaire

Enquête parcellaire

Identification des parcelles :

N° enquête	Désignation cadastrale			Nature	Localisation	Zonage PLU	Emprise concernée par l'enquête parcellaire	Emprise hors enquête parcellaire
	Section	Numéro	Contenance totale					
11	AV	51	0 ha 07 a 92 ca	Jardin privé Potager, verger	Rue du Château d'eau	1AUc	0 ha 01 a 60 ca	0 ha 06 a 32 ca