

## NOTE DE PRÉSENTATION

### **OBJET : POURSUITE DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EN VUE DE L'ACQUISITION, PAR VOIE D'EXPROPRIATION, DE LA PARCELLE CADASTRÉE ZB N°351 SITUÉE RUE PAUL CÉZANNE SUR LE LIEU-DIT « ENTRE LES DEUX VOIES » À MENNECY INSCRITE DANS UN AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE COMPRENANT DES PLACES DE STATIONNEMENT PUBLIC, UNE PISTE CYCLABLE ET DES JARDINS FAMILIAUX**

La parcelle cadastrée ZB n°351, située sur rue Paul Cézanne à MENNECY, d'une surface totale de 1 577 m<sup>2</sup>, est en état d'abandon, présente un risque d'incendie, de prolifération de nuisibles, de risques d'accidents pour les promeneurs (terrain non clos) et porte donc atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Afin de préserver ce site, la Commune souhaite acquérir cette parcelle pour aménager cet espace dans le cadre d'un projet public comprenant des stationnements face au cimetière, le déplacement et le réaménagement de la piste cyclable et la création de jardins familiaux.

L'emprise de ce projet global nécessite l'acquisition de la parcelle privée cadastrée ZB n°351.

Cette parcelle appartient à Monsieur Gérard MARAIS auprès duquel la Commune avait engagé une négociation amiable qui n'aboutit pas.

Par conséquent, il est demandé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à l'acquisition de ce terrain dans le cadre d'une procédure d'utilité publique (D.U.P.) suivie éventuellement d'une procédure d'expropriation.



## DELIBERATION

**OBJET : POURSUITE DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EN VUE DE L'ACQUISITION, PAR VOIE D'EXPROPRIATION, DE LA PARCELLE CADASTRÉE ZB N°351 SITUÉE RUE PAUL CÉZANNE SUR LE LIEU-DIT « ENTRE LES DEUX VOIES » À MENNECY INSCRITE DANS UN AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE COMPRENANT DES PLACES DE STATIONNEMENT PUBLIC, UNE PISTE CYCLABLE ET DES JARDINS FAMILIAUX**

**SOLLICITATION DU PREFET SUR L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP ET L'ENQUETE PARCELLAIRE**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal la nécessité d'acquérir la parcelle cadastrée ZB n°351 située rue Paul Cézanne sur le lieu-dit « Entre les Deux Voies » à Mennecy pour réaliser un aménagement public global destiné à :

- d'une part, renforcer l'offre de stationnement public insuffisante dans le secteur, à l'entrée du cimetière, à proximité du centre hippique,
- d'autre part, déplacer le tracé de la liaison douce cyclable existante en fonction de l'aménagement du parking créé, et ainsi assurer sa continuité sécurisée le long de la rue Paul Cézanne,
- et enfin créer des jardins familiaux pour répondre à l'action n°25 du défi 3 de l'Agenda 21 de la commune, adopté le 20 décembre 2013.

Ces aménagements s'inscrivent le long de la rue Paul Cézanne sur la parcelle ZB n°352 appartenant à la ville de Mennecy mais nécessitent une emprise plus large et l'acquisition de la parcelle privée ZB n°351.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29,

**VU** le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment :

- ses articles L.110-1 à L.121-5, L122-1 à L122-2, L122-5 et R.111-1 à R.122-8 s'agissant de l'enquête publique et de la déclaration d'utilité publique,
- ses articles L131-1 à L132-4 et R 131-1 à R132-4 s'agissant de l'enquête parcellaire

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal, en date du 15 juillet 2010, rectifié par délibération le 5 novembre 2010, puis modifié à deux reprises par délibérations du conseil municipal les 27 avril 2011 et 27 septembre 2013,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal, en date du 4 novembre 2016,

**VU** la parcelle cadastrée ZB n°351, d'une surface d'environ 1 577 m<sup>2</sup>, qui est en partie classée en zone AU3 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et en zone UG au projet de PLU arrêté en conseil municipal du 4 novembre 2016,

**VU** la délibération prise en Conseil Municipal de Mennecy, en date du 20 décembre 2013, autorisant Monsieur le Maire ou son représentant à mettre en œuvre l'ensemble des démarches permettant d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.), en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée ZB n°351 située rue Paul Cézanne sur le lieu-dit « Entre les Deux Voies » à Mennecy en vue d'un aménagement de stationnements, d'une piste cyclable et de jardins familiaux,

**VU** l'avis de la Brigade Domaniale en date du 20 octobre 2016,

**VU** l'avis de la Commission des Finances et de l'Administration Générale en date du 28 mars 2017,

**VU** l'avis de la Commission Urbanisme - Travaux - Voirie - Bâtiment - Sécurité et Animation en date du 27 mars 2017,

**CONSIDERANT** que la parcelle cadastrée ZB n°351 appartient à Monsieur Gérard MARAIS et que la procédure de négociation amiable engagée par la Commune avec ce dernier n'aboutit pas,

**CONSIDERANT** les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire présentés par Monsieur le Maire au Conseil Municipal,

**CONSIDERANT** que le projet répond à un besoin réel, qu'il est compatible avec les enjeux environnementaux et que la situation financière de la Commune permet de le mettre en œuvre,

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.) suivie le cas échéant d'une expropriation pour cause d'utilité publique,

#### **APRES DELIBERATION,**

**AUTORISE** Monsieur le Maire à mettre en œuvre, aux fins ci-dessus exposées, la procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.) du projet de création de places de stationnement, de déplacement et d'aménagement de la piste cyclable et de création de jardins familiaux.

**AUTORISE** Monsieur le Maire, faute d'un accord amiable sur le prix entre le propriétaire et la Commune, à acquérir, par voie d'expropriation conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, la parcelle cadastrée ZB n°351, d'une superficie d'environ 1 577 m<sup>2</sup>, située rue Paul Cézanne sur le lieu-dit « Entre les Deux Voies » à Mennecy, appartenant à Monsieur Gérard MARAIS.

**SOLLICITE** Madame la Préfète pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe.

**DIT** que les sommes nécessaires et frais annexes seront inscrits en dépenses au Budget Primitif 2017, au compte 21-2118 acquisition de terrains.

**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT  
Maire de Mennecy  
Conseiller Régional**

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Pôle Gestion publique

Service du Domaine

Adresse : 27 rue des Mazières 91011 EVRY Cedex

Téléphone : 01 69 13 83 68

Fax : 01 69 13 26 53

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Philippe ROUSSOS

Téléphone : 01 69 13 83 78

Courriel : [ddfp91.pgp.evaluations.domaniales@ddfp.finances.gouv.fr](mailto:ddfp91.pgp.evaluations.domaniales@ddfp.finances.gouv.fr)

Réf. : 2016-386V0595

Le 20/10/2016

La Directrice Départementale des Finances  
Publiques

à

Madame l'adjoint au Maire chargée de l'urbanisme

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DESIGNATION DU BIEN :** Terrain inconstructible de 1577 m<sup>2</sup> – parcelle ZB 351

**ADRESSE DU BIEN :** Lieu dit « Entre les Deux Voies » 91450 Mennecy

**VALEUR VÉNALE : 28 000 €**

**1 – SERVICE CONSULTANT : MAIRIE DE MENNECY**

*AFFAIRE SUIVIE PAR : Sophie PETIT*

<b>2 – Date de consultation</b>	: 24/05/2016
<b>Date de réception</b>	: 30/05/2016
<b>Date de visite</b>	: Néant
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: 30/05/2016

**3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE**

La commune envisage toujours d'acquérir dans le cadre d'une procédure d'expropriation ce terrain, afin de préserver ce site qui n'est ni entretenu, ni sécurisé et qui n'a pu être acquis dans un cadre amiable, elle sollicite l'estimation sommaire globale de la valeur vénale de ce bien, considéré comme libre d'occupation, pour l'élaboration du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Il s'agit d'un terrain nu situé en limite d'un centre hippique maintenant inséré dans l'urbanisation et contiguë à un nouveau lotissement (proche du Bois de la Justice), globalement en trapèze - rectangle, enclavée à 3,5 m de la rue Paul Cézanne par la parcelle ZB 352 de 504 m<sup>2</sup> de l'acquéreur – Pas de viabilité au droit du terrain, mais accès possible aux réseaux par le terrain de l'acquéreur. Ce terrain est cependant situé dans une bande de 50 m inconstructible selon le règlement sanitaire départemental.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Monsieur Gérard, Louis, Roger MARAIS
- situation d'occupation : considéré comme libre d'occupation.

#### 6 – URBANISME ET RESEAUX – DATE DE REFERENCE

Au PLU approuvé le 15/07/2010, rectifié le 05/11/2010, modifié les 27/04/2011 et 27/09/2013, la parcelle ZB 351 de 1577 m<sup>2</sup> est située en zone d'urbanisme AU3 au COS de 0,30 anciennement (\*) – La zone AU3 correspond au site dit « Entre Deux Voies » - Il s'agit d'un secteur communal non aménagé mais destiné à l'être dans le cadre d'une opération d'ensemble et d'une urbanisation maîtrisée – Elle a vocation à pérenniser l'activité équestre existante et permettre les constructions d'habitations nécessaires à l'activité. Toutefois, ce secteur permettra à terme le développement d'une zone à vocation d'habitat sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. (\*) A compter du jour suivant la date de publication le 26 mars 2014 de la loi « Alur » n° 2014 – 366 du 24 mars 2014 relative à l'abrogation des limitations liées au coefficient d'occupation des sols – Les réseaux sont absents au droit du terrain – Date de référence : 27/09/2013

#### 7 – DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale du bien estimée **28 000 €** est assortie d'une indemnité de remplacement de 3800 € au taux moyen de 13,57 % et d'aléas de 10 % pour 2 800 €

#### 8 – DUREE DE VALIDITE

La présente estimation est délivrée avec une durée de validité de un an.

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIERES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques de l'Essonne  
Et par délégation

L'inspecteur, Philippe ROUSSOS



1 Place de la Mairie  
91540 MENNECY

Département de l'Essonne  
**Commune de Mennecy**



**DOSSIERS D'ENQUETE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET  
D'ENQUETE PARCELLAIRE**

**Aménagement de stationnements publics, d'une piste  
cyclable et de jardins familiaux**

Dossier préparatoire  
20 mars 2017



## SOMMAIRE

**1.** Mentions des textes qui régissent l'enquête publique

---

**2.** Notice explicative

---

**3.** Plan de situation

---

**4.** Plan général des travaux

---

**5.** Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

---

**6.** Appréciation sommaire des dépenses

---

Autres pièces

**7.** Délibérations

---

### ENQUETE PARCELLAIRE

**8.** Plan Parcellaire

---

**9.** Etat parcellaire

---



1 Place de la Mairie  
91540 MENNECY

Département de l'Essonne  
**Commune de Mennecy**

## Aménagement de stationnements publics, d'une piste cyclable et de jardins familiaux



### DOSSIERS D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'ENQUETE PARCELLAIRE

1

Mentions des textes qui  
régissent l'enquête publique

Dossier préparatoire  
20 mars 2017



## PREAMBULE

Le présent dossier constitue **les dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire** (menée conjointement) **relatif à un aménagement public constitué de stationnements publics pour le cimetière, du déplacement de la piste cyclable et des jardins familiaux, rue Paul Cézanne à Mennecy (91)**.

### Le Maître d'Ouvrage

La Maîtrise d'Ouvrage de cet aménagement est la **commune de Mennecy**, sise 1 place de la mairie 91540 MENNECY, représentée par son maire Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT.

### Objet et contenu du dossier d'enquête

Ce dossier est établi selon le Code de l'Expropriation conformément aux articles L110-1 et suivants, R112-1 et suivants du Code de l'Expropriation.

L'enquête publique est nécessaire à la demande de **déclaration d'utilité publique** permettant l'expropriation des terrains concernés, car la maîtrise foncière n'est pas assurée par la commune de Mennecy.

Parallèlement, il est procédé à une **enquête parcellaire** qui a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

En effet, lorsque l'expropriant est déjà en mesure d'identifier les parcelles objet de l'opération, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut, en application de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation, être menée conjointement à celle sur l'utilité publique

Le dossier comprend les pièces suivantes :

Pièce 1 : mention des textes régissant l'enquête publique

Pièce 2 : Notice explicative

Pièce 3 : Plan de situation du projet

Pièce 4 : Plan général des travaux

Pièce 5 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce 6 : Estimation sommaire des dépenses

Pièce 7 : Autres pièces (délibérations)

Pour l'enquête parcellaire, le dossier comprend également :

Pièce 8 : Plan parcellaire

Pièce 9 : Etat parcellaire

Le projet d'aménagement public concerné :

- n'est **pas soumis à étude d'impact** au titre de l'article L.122-1 du Code de l'environnement et ne relève pas d'un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du même code :

- ne nécessite **pas de procédure d'autorisation ou de déclaration** au titre des articles L.214-1 à L.214-11 du Code de l'environnement (loi sur l'Eau) car il n'est **pas concerné par une rubrique de l'article R.214-1** ;

- n'est concerné par **aucun site naturel protégé, notamment Natura 2000**, et n'est **pas soumis à évaluation des incidences Natura 2000** en application du 1° du III de l'article L.414-4 du Code de l'environnement



## MENTIONS DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

### Les textes et réglementations nationales

- le Code Général des Collectivités Territoriales

#### *Textes relatifs à la déclaration d'utilité publique*

- L'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (entrée en vigueur au 1er janvier 2015) ;
- Le décret 2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- les articles L.110-1 à L.121-5, L122-1 à L122-2 et L122-5 du Code l'Expropriation pour cause d'utilité publique s'agissant de l'enquête publique et de la déclaration d'utilité publique,
- les articles R.111-1 à R.122-8 du Code l'Expropriation pour cause d'utilité publique s'agissant de l'enquête publique et de la déclaration d'utilité publique,
- les articles L.2123-5 et L.2123-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

#### *Textes relatifs à l'enquête parcellaire*

- les articles L131-1 à L132-4 et R 131-1 à R132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique s'agissant de l'enquête parcellaire

### Les décisions et réglementations locales

- le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mennecy approuvé par délibération en date du 15 juillet 2010 et rectifié le 5 novembre 2010, puis modifié en 2011, 2013 et 2017.  
Il est actuellement en cours de révision.
- La délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2013, autorisant le maire à entreprendre les démarches pour engager une procédure de DUP en vue de l'acquisition de la parcelle ZB n°351.
- la délibération du Conseil Municipal en date du **XX** avril 2017, sollicitant le préfet pour l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.



## INSERTION DES ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES DANS LES PROCEDURES ADMINISTRATIVES

Les enquêtes publiques sont régies par le Code de l'Expropriation conformément aux articles L110-1 et suivants, R112-1 et suivants du Code de l'Expropriation et R131.14 pour cause d'utilité publique.

### L'enquête publique

Les enquêtes publiques portent sur la demande de déclaration d'utilité publique et sur l'enquête parcellaire permettant l'acquisition amiable ou par voie d'expropriation des terrains concernés, car la maîtrise foncière n'est pas assurée par la commune de Mennecy, en vue d'un aménagement public constitué de stationnements publics pour le cimetière, de l'aménagement de la piste cyclable et de jardins familiaux, rue Paul Cézanne.

#### **Phase préalable à l'enquête publique**

La commune de Mennecy adresse au Préfet de l'Essonne le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire.

Le préfet de l'Essonne saisit le président du Tribunal administratif de Versailles, en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur et de son suppléant. Ceux-ci sont nommés dans un délai de 15 jours par le tribunal administratif.

#### **Ouverture et publicités de l'enquête**

Conformément aux articles R112.2 à R112.3 et R131.14 du Code de l'Expropriation, le préfet, après consultation du commissaire enquêteur, ouvre l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire par un arrêté qui précise à minima :

- les objets de l'enquête, date d'ouverture, durée
- le lieu de l'enquête et l'adresse où toute correspondance peut être adressée
- le nom des commissaires enquêteurs, titulaire et suppléant
- les heures, jours et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier, formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet
- Les jours, heures et le lieu où le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations.
- Le ou les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter les conclusions du commissaire enquêteur.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est :

- publié dans deux journaux diffusés dans tout le département, par les soins du Préfet
- affiché pendant toute la durée de l'enquête dans la commune où a lieu l'enquête par les soins du Maire.

#### **Déroulement des enquêtes**

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à quinze jours. Elle est fixée par le préfet de Département. Pendant toute la durée de l'enquête, le public peut consigner des observations sur l'utilité publique de l'opération sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées aux registres et entend toutes personnes qu'il paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant s'il le demande.

#### **Fin des enquêtes**

Conformément aux articles R112.18 à R112.21 du Code de l'Expropriation, à l'expiration de la durée de l'enquête, le ou les registres d'enquête sont clos et signés, selon le ou les lieux du dépôt, par le préfet, et le maire, puis transmis dans les 24 h, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur rédige des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération. Le commissaire enquêteur transmet le dossier avec ses conclusions soit au préfet si l'enquête



est ouverte à la préfecture, soit au sous-préfet dans les autres cas. Le dossier est transmis, le cas échéant, par le sous-préfet au préfet avec son avis.

Ces opérations, dont il est dressé procès-verbal, doivent être terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête fixé dans l'arrêté du préfet.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête. Une copie du même document est, en outre, déposée dans la sous-préfecture et préfecture de l'Essonne.

## Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique

### ***La Déclaration d'Utilité Publique***

Au terme de l'instruction et au vu des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, l'utilité publique du projet d'aménagement concerné pourra être déclarée.

Elle relève d'un arrêté préfectoral, dans les conditions prévues par les articles L.121-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et interviendra au plus tard 12 mois après la clôture de l'enquête publique.

La déclaration d'utilité publique précisera également le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans. Un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant l'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale.

Cette déclaration d'utilité publique est l'acte administratif qui confère au maître d'ouvrage le droit de recourir au transfert forcé de la propriété d'un bien immobilier pour réaliser le projet.

### ***L'arrêté de cessibilité***

Postérieurement à la clôture de l'enquête parcellaire, le préfet pourra déclarer les immeubles « cessibles ». Cet arrêté constitue la base légale de l'expropriation, mais l'expropriant reste libre de ne pas poursuivre la procédure.

L'arrêté de cessibilité fait l'objet d'une notification individuelle à chaque propriétaire intéressé.

### ***La saisine du juge de l'expropriation***

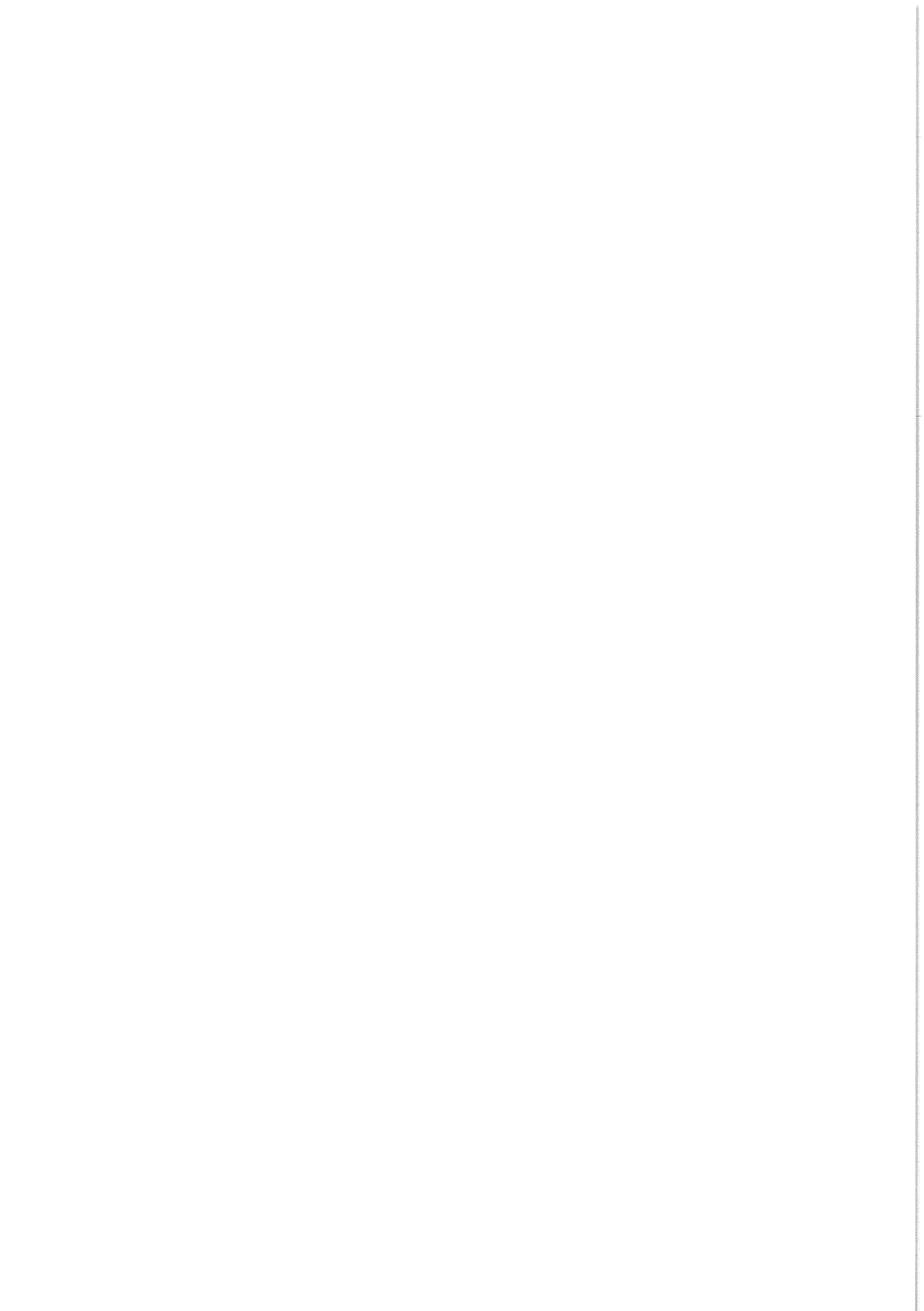
Pendant la durée de la DUP, fixée dans l'arrêté préfectoral de DUP et dans les 6 mois suivant l'arrêté de cessibilité, le juge de l'expropriation peut être saisi par le préfet à la demande du maître d'ouvrage.

Dans ce cas la procédure judiciaire d'expropriation est enclenchée, en vue d'un transfert de propriété ou de l'ordonnance d'expropriation.

## Autres autorisations éventuelles nécessaires à la réalisation du projet

Pour la réalisation du projet, plusieurs autres autorisations peuvent s'avérer nécessaires, il s'agit notamment :

- les autorisations d'urbanisme : déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir
  - autorisations d'occupation temporaire du domaine public si nécessaire dans le phasage de chantier
- ...





Département de l'Essonne

## Commune de Mennecy

1 Place de la Mairie  
91540 MENNECY

# Aménagement de stationnements publics, d'une piste cyclable et de jardins familiaux



## DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

2

NOTICE EXPLICATIVE

Dossier préparatoire  
20 mars 2017



# SOMMAIRE

## 1. PRÉSENTATION GENERALE

1. Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	2
2. Le contexte du projet	3
3. le site du projet : état actuel et analyse environnementale	5

## 2. DESCRIPTION DU PROJET

1. Les objectifs	7
2. Le projet et les ouvrages les plus importants	7

## 3. CHOIX DU SITE ET DU PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

1. Choix du site	9
2. Choix du parti d'aménagement et variantes	9

## 4. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

1. le PLU	11
2. Autres dispositions	12

## 5. JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

1. Synthèse des effets de l'opération	13
2. La maîtrise du foncier	14
3. Justification de l'utilité publique	14



# 1. PRESENTATION GENERALE

## 1.1. OBJET DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

La présente demande de déclaration d'utilité publique porte sur la volonté de réaliser un aménagement public, rue Paul Cézanne, face au nouveau cimetière de Mennecy et à proximité du centre hippique.

Cet aménagement public global est destiné à :

- d'une part, renforcer l'offre de stationnement public insuffisante dans le secteur, à l'entrée du cimetière, à proximité du centre hippique
- d'autre part, déplacer le tracé de la liaison douce cyclable existante en fonction de l'aménagement du parking créé, et ainsi assurer sa continuité sécurisée le long de la rue Paul Cézanne,

Ces deux aménagements s'inscrivent le long de la rue Paul Cézanne sur la parcelle ZB 352 appartenant à la ville de Mennecy mais empiètent sur la parcelle privée ZB n°351.

De plus, l'aménagement global prévoit la création de jardins familiaux pour répondre à l'action n°25 du défi 3 de l'Agenda 21 de la commune, adopté le 20 décembre 2013, sur la partie restante de la parcelle privée ZB n°351.

Le projet global porte sur un périmètre d'environ 2 325 m<sup>2</sup>. Il inclut :

- la piste cyclable existante située sur le domaine public communal (rue Paul Cézanne)
- la parcelle ZB 352 d'une contenance de 504 m<sup>2</sup>, propriété de la commune (domaine privé de la commune)
- la parcelle ZB 351 d'une contenance de 1 577 m<sup>2</sup>, propriété privée.

L'acquisition de cette dernière par la commune est nécessaire pour la réalisation du projet, puisque la réalisation des stationnements entraîne le déplacement de la piste cyclable existante dont l'aménagement futur empiète sur la parcelle privée ZB n°351. De plus, la parcelle privée représente 68 % de l'emprise totale du projet d'ensemble incluant les stationnements publics, la piste cyclable et les jardins familiaux.

C'est donc pour cette dernière que la déclaration d'utilité publique est demandée.

### Le périmètre



#### LEGENDE

- Périmètre du projet global d'aménagement public
- Périmètre de la D.U.P.



## La maîtrise d'ouvrage

Le Maître d’Ouvrage de cet aménagement est la commune de Mennecy, sise 1 place de la mairie 91540 MENNECY, représentée par son maire Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT.

### 1.2. LE CONTEXTE DU PROJET

#### Des besoins en stationnements publics dans le secteur

Le nouveau cimetière de Mennecy a été aménagé en 2006, en réponse à un équipement saturé sur l'ancien cimetière situé rue du Parc en centre-ville.

Depuis son ouverture, le fonctionnement de cet équipement a révélé une offre insuffisante de stationnements à ses abords immédiats lors des célébrations quelles qu'elles soient.

En effet, seules 8 places ont été aménagées à l'entrée et ne suffisent pas à pallier un besoin estimé à au moins 40-50 places lors de cérémonies dans le cimetière.

Des possibilités d'aménagement de places supplémentaires existent mais elles peinent à doubler la capacité actuelle et restent insuffisantes pour accueillir le public lors des cérémonies dont la fréquence est au moins hebdomadaire. Cela entraîne des désagréments et désordres sur la voie publique en raison de stationnements non prévus le long de la rue Paul Cézanne, sur les trottoirs étroits et sur la piste cyclable.



Entrée du centre hippique de l'Etoile Blanche

De plus, le secteur accueille également un centre hippique qui organise des évènements chroniques. Bien que sa capacité de stationnements privée soit suffisante pour l'usage courant du centre et réponde aux obligations réglementaires, l'organisation de manifestations provoque des difficultés courantes sur l'espace public et l'occupation illicite de la piste cyclable existante.

Enfin, ce secteur est identifié comme un des sites d'urbanisation future dans le PLU (AU2) et devrait donc se densifier à terme. Même si les besoins en stationnement des nouvelles opérations doivent être satisfaits en dehors des espaces publics, des besoins de stationnements publics semblent incontournables dans le cadre d'une « intensification » urbaine. Ils doivent donc être anticipés.

Aussi, les réflexions menées sur les usages et stationnements dans le secteur ont conduit à la nécessité de renforcer l'offre publique de stationnement le long de la rue Paul Cézanne.

Bénéficiant de propriétés communales dans ce secteur, la commune souhaite les aménager dans ce sens. La parcelle ZB 352 en fait partie et pourrait donc accueillir une trentaine de places.

#### Une amélioration de la sécurité

L'aménagement de places de stationnements face au cimetière nécessite le réaménagement/déplacement de la piste cyclable existante le long de la rue Paul Cézanne.



Il convient de préciser que cette piste cyclable est importante dans le fonctionnement urbain et est largement utilisé par des publics de tous âges. En effet, elle assure le lien vers les zones d'emplois et d'activités de Montvrain et est empruntée par les usagers du Lycée et des équipements situés à proximité.

Aussi, en vue d'assurer la sécurité des cycles et piétons, il est nécessaire de déplacer son tracé à l'arrière du parking et de conforter son emprise pour la sécuriser. Cet aménagement empiète sur la parcelle privée ZB n°351.

Au titre de la sécurité publique, il peut être ajouté que la parcelle privée ZB n°351 est en état d'abandon depuis quelques années et présente en l'état des risques de salubrité publique en bordure de l'espace public (terrain non clos à l'abandon, risques d'incendie et de prolifération de nuisibles, d'accidents pour les usagers de la liaison douce, etc.)

## **L'Agenda 21 et le développement de solidarités locales**

Adopté fin 2013, l'Agenda 21 de la commune a été reconnu à l'échelle nationale et compte parmi les rares mis en place par une collectivité de cette strate démographique. Il témoigne d'une vraie volonté locale d'agir en faveur du Développement Durable, au sens large.

Il est organisé en 4 axes avec **comme priorité n°2 « l'éco-citoyenneté et la cohésion sociale ».**

A travers cette priorité, l'orientation « renforçons les solidarités pour mieux vivre ensemble » appellent des actions concrètes à mettre en place dans la ville notamment pour :

- développer l'intergénérationnel et la solidarité des services et échanges (actions n°14 et 15)
- développer les éco-événements où chaque habitant quelle que soit sa génération se retrouve, (action n°17) en associant les acteurs locaux tel que le centre hippique de l'Etoile Blanche par exemple
- **soutenir et encourager les projets pédagogiques de jardinage et de potager** (action n°19), pour faire découvrir aux enfants le cycle de la nature, 'origine et la culture des produits alimentaires à travers l'entretien d'un jardin ou d'un potager.
- **créer des jardins familiaux** à l'initiative de la ville ou d'associations.

Ces deux derniers points entrent pleinement dans la volonté municipale de mettre en place ce projet.



- **Sur le premier point**, des actions ont d'ores et déjà été engagées avec les associations locales pour la mise en place d'ateliers auprès des écoliers des groupes scolaires des Myrtilles et de Verville ou d'initiations au jardinage avec le RAM. Elles pourraient être poursuivies sur les autres écoles maternelles et élémentaires ou d'autres structures éducatives.
- **Sur le second point**, la commune recherche des emplacements sur le territoire pour développer une offre adaptée au plus près des habitants et demandeurs. Ces emplacements sont rares au sein de la ville, dans un contexte juridique qui prône la densification urbaine. Le site du projet identifié et présenté représente une opportunité puisque :
  - Une partie est propriété de la commune (ZB 352)
  - L'autre partie (ZB 351) est en état d'abandon depuis quelques années et présente en l'état des risques de santé comme précisé plus haut.



### 1.3. LE SITE DU PROJET : ETAT ACTUEL / ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET JURIDIQUE

#### Environnement physique

Le site se trouve sur un terrain en légère déclivité depuis la rue Paul Cézanne, mais un relief relativement doux et plane, qui n'émet pas de contraintes particulières pour le projet qui fera l'objet de terrassements classiques.

Il n'est pas concerné des éléments hydrauliques (mares, cours d'eau), n'est pas situé dans les enveloppes d'alerte de zones humides et n'est pas situé dans les zones inondables couvertes par le PPRi de la Vallée de l'Essonne.

Sur la structure des sols et sous-sols, il repose sur les formations de calcaires et argile à meulières de Brie. En revanche, il est inscrit dans le secteur d'aléa moyen concernant les risques liés au retrait-gonflement des argiles.

#### Environnement urbain

Le site du projet se trouve dans les zones urbanisées de Mennecy, à proximité du cimetière et du centre hippique de l'Etoile Blanche. D'une manière plus large, il s'inscrit dans un environnement de transition entre les zones plus résidentielles à l'Ouest et les zones d'activités de Montvrain I et II à l'Ouest.

Son environnement est également marqué par la présence de l'Aqueduc de la Vanne, dont les abords sont protégés et concernés par des servitudes d'inconstructibilité.





## Occupation des sols

Aujourd'hui, le site est un espace à caractère naturel et de friches. Il est occupé par une végétation arbustive et de taillis avec quelques sujets arborés, sans intérêt écologique particulier, mais permettant des aménagements stables et des cultures.



*Vue du site depuis la rue Paul Cézanne*



## Contraintes et servitudes

Le site est peu concerné par des contraintes et/ou servitudes. Les seuls éléments dont il faut tenir compte sont :

- Les servitudes de protection des centres radioélectriques contre les obstacles
- La proximité du centre équestre, qui contraint une distance de 50 m autour des bâtiments pour toute nouvelle habitation.

La proximité du cimetière peut entraîner des demandes d'autorisation spécifiques lors de constructions. L'aménagement visé ne comporte pas de constructions entrant dans ce champ.



## 2. DESCRIPTION DU PROJET

### 2.1. LES OBJECTIFS

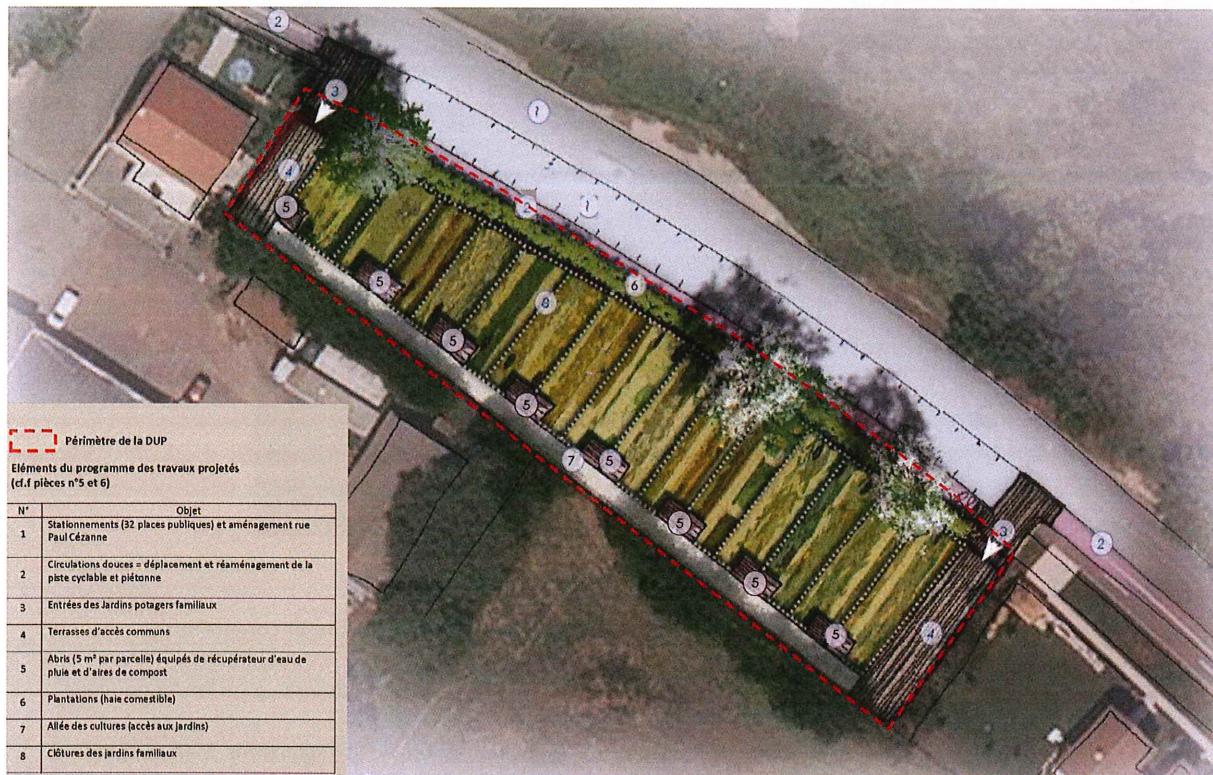
Le projet vise un aménagement public globalisé visant plusieurs objectifs :

- 1- renforcer l'offre de stationnements publics à l'entrée du cimetière et à proximité du centre hippique, dans un secteur où elle est largement insuffisante au regard des besoins, et usages. Il s'agit de remédier à l'afflux de public lors de cérémonies fréquentes dans le cimetière et de sécuriser les circulations et stationnements le long de la rue Paul Cézanne.
- 2- déplacer le tracé de la liaison cyclable existante du fait des stationnements créés et aménagés le long de la rue Paul Cézanne. Il s'agit d'en pérenniser la continuité et de renforcer la sécurité de cette piste cyclable importante dans le fonctionnement urbain pour assurer les liens entre les zones d'emplois et d'activités de Montvrain, le centre-ville et la desserte des équipements publics existants à proximité (Lycée, centre hippique, etc.). le déplacement de cette piste cyclable ne peut être inscrit dans les emprises publiques détenues par la ville de Mennecy et nécessite d'empêter sur des emprises privées, aujourd'hui en état de friches.
- 3- aménager des jardins familiaux pour répondre à l'action n°25 du défi 3 de l'Agenda 21 de la commune, adopté le 20 décembre 2013. Cet aménagement répond à une demande forte des menneçois et nouveaux habitants.

Sur le site, la commune a la maîtrise d'environ 32% du foncier (domaine public et domaine privé communal) et souhaite acquérir le reste, d'un seul et même tènement foncier (parcelle ZB 351) nécessaire à la réalisation du projet.

### 2.2. LE PROJET ET LES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

#### PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DES OUVRAGES ENVISAGÉS (cf PIÈCE N°4 DU DOSSIER)





Le projet d'ensemble public prévoit :

- L'aménagement des places de stationnement (1)
- Le déplacement de la piste cyclable existante (2)
- L'aménagement des jardins familiaux (3 à 8)
- Les raccordements et desserte en réseaux

Ces travaux et aménagement sont détaillés en pièces n°4 « plan général des travaux » et n°5 « caractéristiques des ouvrages les plus importants ».

## Aménagement des places de stationnements (1)

32 places sont aménagées. Elles sont organisées en « bataille » et accessibles depuis la rue Paul Cézanne.

## Déplacement de la piste cyclable (2)

La piste cyclable existante sera reconstituée en contournant les emplacements de stationnements. Elle sera réalisée avec

- un revêtement roulant de la même nature que les stationnements
- un marquage au sol et une signalétique adaptée.

## Aménagement des jardins familiaux (3 à 8)

### Allée des cultures (3 et 7)

L'allée des cultures vise à desservir chaque parcelle des jardins familiaux. Elle aura un revêtement en stabilisé renforcé type Balthazar qui permettra le passage facile de charge lourde et sa largeur de 2,00 mètres rendra le va-et-vient des jardiniers confortable.

### Entrées des jardins et terrasses (4)

L'entrée des jardins familiaux pourra être marquée par de simples pergola en Pin traité classe 4 qui officialiseront l'espace. Elles pourront être agrémentées de plantes grimpantes "comestibles" accessibles pour tous les acteurs de l'espaces. Deux grands espaces de vie commune sont créés à chaque entrée des jardins familiaux. Ils permettront aux jardiniers de se réunir et d'échanger. Ces espaces de dallage en pavé en bois seront confortables et suffisamment résistant pour recevoir quelques véhicules légers occasionnellement. Ce revêtement poreux permettra l'infiltration des eaux pluviale.

### Abris de jardins (5,6)

Les abris de jardin permettront aux jardiniers de bénéficier d'un abri clos pour leur outillage. Posés sur une surface en stabilisé renforcé, ces abris de moins de 5m<sup>2</sup> (environ 4,4 m<sup>2</sup> prévus) ont une ouverture d'1,80 m de hauteur pour 90 cm de large et mesure 2,34 m de longueur pour une profondeur de 2,10 m. Ils pourront être réalisés en matériaux naturels de type en pin traité classe 4 de couleur marron. Des plots béton sont à prévoir pour la bonne tenue des abris dans le temps.

Une gouttière sera ajoutée à l'abri pour permettre la récupération des eaux pluviales. Un composteur sera également installé sur chaque parcelle cultivée.

### Clôtures (8)

Pour délimiter chaque parcelle, elles seront closes par une clôture du type ganivelle qui apporte son ambiance bucolique aux jardins familiaux. D'une hauteur d'1,50 m, elle sera difficilement franchissable. Elle sera associée à des portillons en bois pour permettre l'accès aux parcelles.

### Plantations

Les jardins familiaux sont délimités de l'espace public et de la piste cyclable par une haie "comestible" qui offrira à tous les passants ainsi qu'aux jardiniers une diversité de fruits et de fleurs au fil des saisons. Elle sera associée à quelques arbres fruitiers qui renforceront l'identité vivrière du site. Cet ensemble végétal apportera également le gîte et le couvert à une partie des auxiliaires utiles au jardin.

## Raccordement et desserte en réseaux

Sont prévus les raccordements aux réseaux existants en termes d'eau potable et défense incendie, en termes et de desserte en réseaux électriques. Les modalités de réalisation de ces ouvrages sont décrites en pièce n°5 du dossier.



## 3. CHOIX DU SITE ET DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

### 3.1. LE CHOIX DU SITE

Le choix du site résulte de la combinaison de plusieurs paramètres :

- la faible offre de stationnements dans un rayon de 200 m autour de l'accès au cimetière, pour répondre aux besoins évoqués en partie 1 et par conséquent le besoin d'aménagement de nouvelles places publiques dans ce secteur,
- le déplacement nécessaire de la piste cyclable qui doit être réaménagée et sécurisée. Son emprise future nécessite l'acquisition de la parcelle limitrophe ZB n°351.
- le caractère de friches de cet espace à valoriser dans un contexte urbain de transition entre les zones urbaines d'habitat à l'Ouest et les zones d'activités à l'Est,
- les contraintes qui ne permettent pas de réaliser des constructions d'habitation à proximité du centre hippique (rayon de 50 m des bâtiments) et donc l'affectation de ce terrain en un autre usage.
- La volonté de développer des jardins familiaux conformément aux actions précitées de l'Agenda 21.
- L'acquisition par la commune d'une partie du site, facilitant ainsi les aménagements sur ce secteur.

### 3.2. CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT

#### *Choix retenus dans le parti d'aménagement*

Le parti d'aménagement retenu a été défini sur la base d'un programme à réaliser :

- Une trentaine de places de stationnements à aménager à proximité du cimetière et facilement accessible,
- La préservation de la continuité de la circulation cyclable existante et son aménagement empiétant sur des emprises privées à acquérir. Cette piste cyclable est importante dans les usages quotidiens pour faire le lien entre les zones d'habitat et les zones d'emplois,
- L'aménagement d'une quinzaine de parcelles pour des jardins familiaux, qui pourront être utilisés par les menneçois.

Quelques scénarios ont été étudiés : il s'agit essentiellement de variantes concernant l'aménagement des jardins familiaux.

#### *Les variantes*

Deux autres variantes ont été proposées pour l'aménagement des jardins familiaux (voir page suivante). Ces deux variantes nécessitent l'acquisition de la parcelle privée, objet de la DUP.

La première propose la réalisation d'une douzaine de parcelles d'environ 80 à 100 m<sup>2</sup> avec des abris de jardins communs ou regroupés pour 4 lots. Cette variante a été écartée en raison de l'orientation proposée des parcelles et de leur nombre réduit.

La seconde propose la réalisation d'un jardin commun partagé. Cette solution répond moins à la demande des habitants qui souhaitent bénéficier d'un lopin à gérer de manière autonome. Elle implique de plus la mise en place d'une gestion partagée dans le cadre d'une association.



## Aménagement de stationnements publics, d'une piste cyclable et jardins familiaux





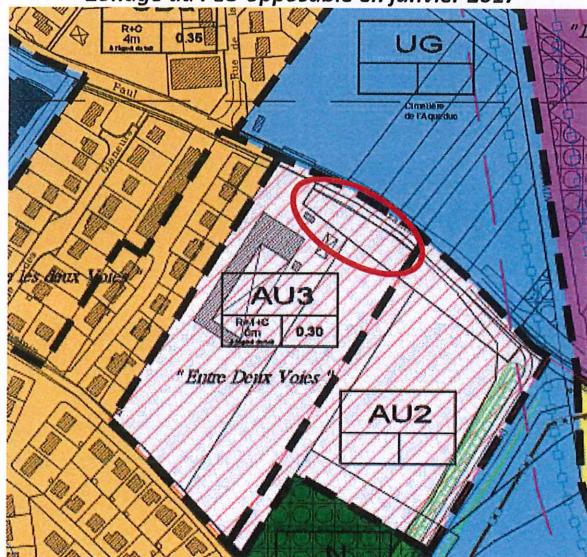
## 4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

### 4.1. LE PLU

Le PLU de Mennecy a été approuvé le 15 juillet 2010 et rectifié le 5/11/10, puis modifié à 2 reprises en 2011 et 2013.

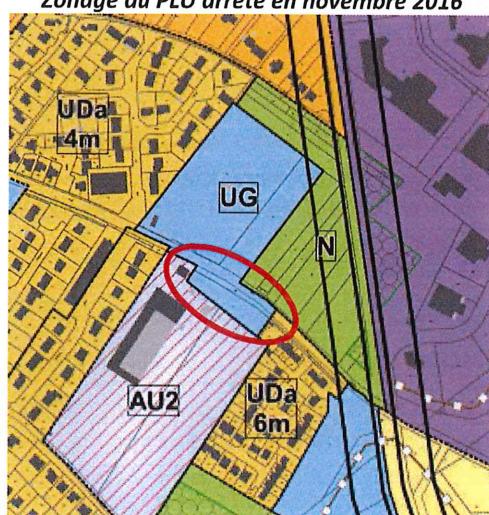
Ce PLU classe le site en zone à urbaniser AU3, secteur à aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble pour développer à terme des habitations. Toutefois, l'activité équestre y est reconnue et maintenue. Le règlement de la zone n'interdit pas les aménagements publics et les espaces verts ou jardins et autorise les installations agricoles.

*Zonage du PLU opposable en janvier 2017*



Le PLU de Mennecy est actuellement en révision (prescrite en juin 2015). Le projet de PLU arrêté en Novembre 2016 classe le secteur en zone UG à destination d'aménagements et équipements publics. Le projet est compatible avec le PLU projeté.

*Zonage du PLU arrêté en novembre 2016*



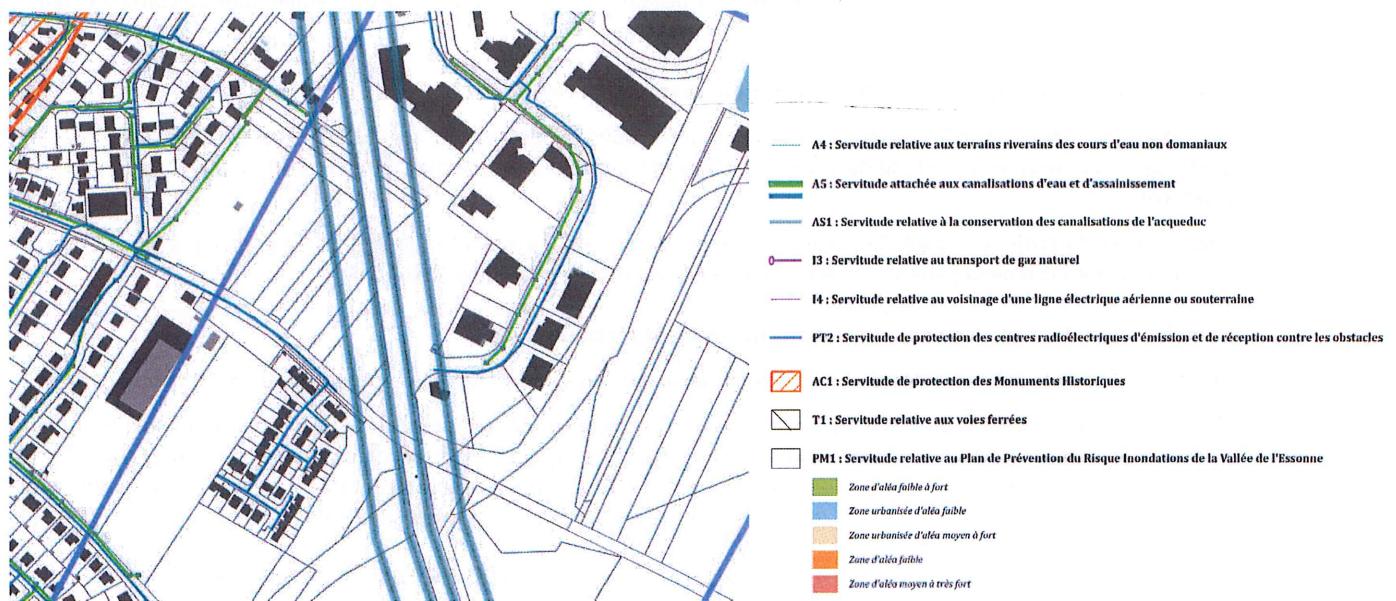


## 4.2 AUTRES DISPOSITIONS

### Autres schémas, plans et programmes

Le PLU de Mennecy projeté (arrêté en novembre 2016) est compatible avec les documents supra-communaux qui s'appliquent au territoire : le SDRIF, le plan de Déplacements urbains d'île de France, le schéma de cohérence territoriale du Val d'Essonne, le Schéma régional de cohérence écologique, le schéma d'aménagement et de gestion des Eaux (SAGE Seine Normandie et SDAGE Nappe de Beauce). Le projet respecte donc les orientations de ces schémas et documents.

### Servitudes d'utilité publique



Le site est peu contraint par les servitudes.

Seules les servitudes liées à la protection des centres d'émissions radioélectriques contre les obstacles concernent le site. Elles entraînent des restrictions en termes de hauteurs de bâti, qui sont sans incidences sur projet.

On notera également la contrainte liée au centre hippique et l'obligation de recul de 50 m de toute habitation depuis les bâtiments du centre.

Enfin, la proximité du cimetière peut entraîner des demandes d'autorisation spécifiques lors de constructions. L'aménagement visé ne comporte pas de constructions entrant dans ce champ.



## 5. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

### 5.1. SYNTHESE DES EFFETS DE L'OPERATION

L'aménagement permet d'apporter des réponses aux besoins de la commune et aux problématiques de stationnement et de sécurisation de la liaison cyclable existante sur le secteur.

#### L'amélioration des conditions de stationnement nécessaires au cimetière :

Les réflexions menées sur les usages et stationnements dans le secteur ont conclu à la nécessité de renforcer l'offre publique de stationnement le long de la rue Paul Cézanne. Le besoin estimé est d'au moins 40-50 places (voir partie 1 de la notice)

Dans le cadre du projet envisagé, 32 places sont aménagées. L'aménagement répond donc en grande partie à ce besoin et vient compléter les aménagements sur les parcelles publiques à l'entrée du cimetière.

#### L'amélioration de la sécurité des circulations notamment cyclables :

La circulation douce existante doit être dévoyée et aménagée en s'intégrant dans le nouveau schéma d'aménagement.

Elle est essentielle dans les usages quotidiens et les liens entre les zones résidentielles et les zones d'emplois de Mennecy ainsi que pour la desserte des équipements situés à proximité (lycée, centre hippique, etc.). Elle doit par ailleurs être sécurisée et aménagée pour ne pas être utilisée par des stationnements sauvages comme c'est le cas aujourd'hui. Son aménagement nécessite d'empiéter sur les emprises privées limitrophes (parcelle ZB n°351).

#### La valorisation des abords de la rue Paul Cézanne et l'accompagnement de la mutation du site à long terme

La rue Paul Cézanne constitue une des entrées dans la partie urbaine de Mennecy. Elle est un axe important de liaison entre les zones d'activités et les zones résidentielles et le centre-ville.

Le site du projet borde cette voie. Il est actuellement un espace naturel en devenir. Peu entretenu, il est envahi par des taillis. L'aménagement permet de structurer et d'aménager cette friche tout en lui préservant un caractère naturel.

L'aménagement n'a pas d'impacts sur des constructions existantes et le site n'a pas d'occupants sur place.

Du fait de la présence du centre hippique, le terrain concerné ne pourra accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitations à moins de 50 m du centre. Cette contrainte pèse sur l'aménagement de la parcelle à acquérir.

#### L'offre d'espaces de jardins et jardins familiaux pour les Menneçois

Comme cela a été exposé en partie 1, la volonté communale est de renforcer l'éco-citoyenneté à travers notamment :

- **le soutien des projets de jardinage et de potager**, pour assurer une pédagogie et faire découvrir aux enfants l'origine des produits
- **la création des jardins familiaux** à l'initiative de la ville ou d'associations.

Ces actions sont inscrites dans l'Agenda 21 adopté en décembre 2013. La commune cherche donc les opportunités pour réaliser ces projets et mettre à disposition des habitants des espaces dédiés à la culture et aux potagers.

La demande pour ce type d'espaces est croissante. En effet, dans un contexte de densification urbaine, de mixité sociale et de préoccupation environnementale et alimentaire, de plus en plus de ménages sont intéressés pour réaliser leurs propres cultures. A Mennecy, près de 35% des ménages ne disposent pas de jardin privatif, ce qui renforce la demande.



## 5.2 LA MAITRISE DU FONCIER

D'une superficie de 2 325 m<sup>2</sup>, l'emprise globale du projet est composée de parcelles publiques et privées.

La commune est propriétaire de quelques parcelles pour une superficie globale de 748 m<sup>2</sup>.

L'aménagement global, et notamment le déplacement de la piste cyclable induit par l'aménagement des stationnements le long de la voie, impacte néanmoins des emprises foncières privées dont le maître d'ouvrage doit se rendre propriétaire. Les parties privées représentent environ 1 577 m<sup>2</sup> (ZB 351).

### le foncier et la répartition public/privé



#### LEGENDE

Périmètre du projet global d'aménagement public

Parcelle privée à acquérir – Périmètre de la DUP.

Toutefois, à défaut d'accord des propriétaires concernés, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation. Il convient par conséquent d'obtenir préalablement à toute démarche d'expropriation la déclaration d'utilité publique des travaux et des acquisitions utiles à la réalisation du projet, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette procédure est menée par le Préfet.

## 5.3 JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

Les réponses apportées par le projet d'aménagement aux problématiques identifiées sur le territoire de Mennecy et dans ce secteur Est de la zone urbaine confèrent à l'opération son caractère d'utilité publique.

L'impact du projet sur les constructions existantes reste modéré puisqu'il n'entraîne pas de démolitions ni d'expulsions ou relogement d'occupants, la parcelle étant inoccupée depuis des années.

Elle constitue aujourd'hui une friche à valoriser en zone urbaine. Toutefois, comme cela a été évoqué, l'usage de terrain est très contraint par les restrictions réglementaires du fait de la proximité du centre hippique.



C'est pourquoi malgré les atteintes portées à la propriété privée, au regard des nombreux effets positifs du projet, il apparaît nécessaire de déclarer la réalisation de l'opération prévue d'utilité publique et de permettre l'acquisition au besoin par voie d'expropriation des biens situés dans le périmètre du projet.

### ***La procédure d'expropriation et la réalisation de l'opération***

Des acquisitions ont déjà été réalisées par la commune (parcelle ZB352) et sont intégrées à l'aménagement, limitant ainsi le recours à l'expropriation.

Toutefois, la maîtrise foncière de l'opération n'est pas assurée (environ 1577 m<sup>2</sup> de terrains privés). Le propriétaire a été informé des caractéristiques de l'opération et des propositions d'acquisitions amiables ont été formulées par la ville. Des négociations et acquisitions sont aujourd'hui en cours, mais le recours à la procédure d'expropriation s'avère toutefois nécessaire, afin de ne pas compromettre la globalité et la cohérence du projet d'aménagement.

Le périmètre de l'opération soumise à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet porte sur la parcelle privée inclut dans le projet, tel qu'il est présenté dans le dossier en pièce n°3.

Il est prévu qu'une enquête parcellaire soit menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet. Cette enquête parcellaire permettra de dénombrer et de qualifier les biens susceptibles d'être acquis par voie d'expropriation, en cas d'échec des négociations amiables, et ainsi d'identifier les propriétaires concernés



1 Place de la Mairie  
91540 MENNECY

Département de l'Essonne  
**Commune de Mennecy**

## Aménagement de stationnements publics, d'une piste cyclable et de jardins familiaux



### DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

3

PLAN DE SITUATION

Dossier préparatoire  
20 mars 2017

**PLAN DE SITUATION n°1**  
*Sur la commune de Mennecy*



**PLAN DE SITUATION n°2**

 **Périmètre de la DUP**







1 Place de la Mairie  
91540 MENNECY

Département de l'Essonne  
**Commune de Mennecy**

## Aménagement de stationnements publics, d'une piste cyclable et de jardins familiaux



### DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

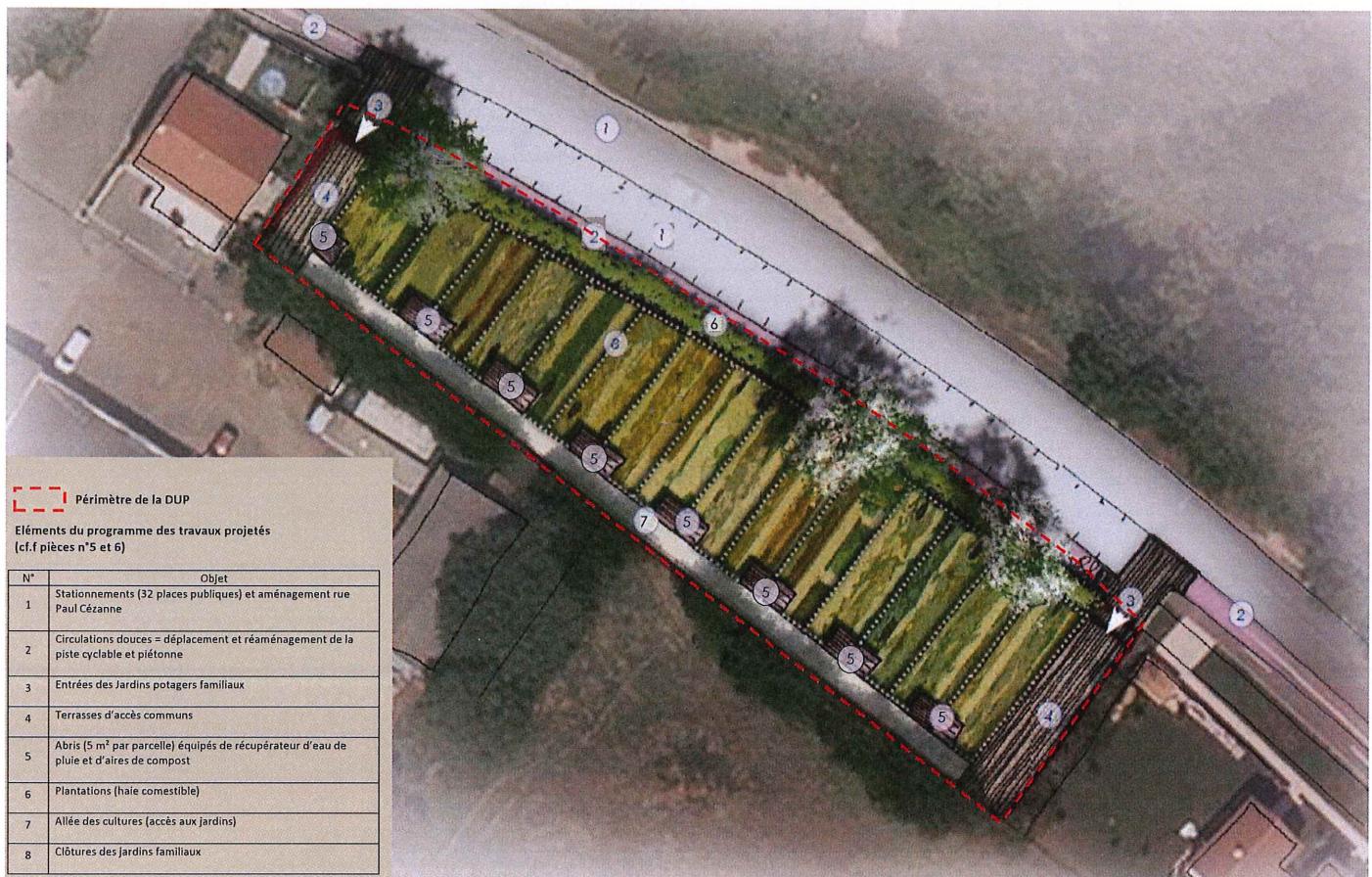
4

PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Dossier préparatoire  
20 mars 2017



Aménagement de stationnements publics, d'une piste cyclable et jardins familiaux



 Périmètre de la DUP

Eléments du programme des travaux projetés  
(cl.f pièces n°5 et 6)

N°	Objet
1	Stationnements (32 places publiques) et aménagement rue Paul Cézanne
2	Circulations douces = déplacement et réaménagement de la piste cyclable et piétonne
3	Entrées des Jardins potagers familiaux
4	Terrasses d'accès communs
5	Abris (5 m <sup>2</sup> par parcelle) équipés de récupérateur d'eau de pluie et d'autres de compost
6	Plantations (haie comestible)
7	Allée des cultures (accès aux jardins)
8	Clôtures des jardins familiaux



1 Place de la Mairie  
91540 MENNECY

Département de l'Essonne  
**Commune de Mennecy**

## Aménagement de stationnements publics, d'une piste cyclable et de jardins familiaux



### DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

5

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES  
OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Dossier préparatoire

20 mars 2017



Le présent document du dossier D.U.P. porte sur la description des caractéristiques principales des ouvrages projetés dans l'aménagement public.

Ces ouvrages localisés sur le plan général des travaux en pièce n°4 du dossier concernent :

- L'aménagement des places de stationnement (1 sur le plan général des travaux en pièce n°4)
- Le déplacement de la piste cyclable existante (2 sur le plan général des travaux)
- L'aménagement des jardins familiaux (3 à 8 sur le plan général des travaux)
- Les raccordements et desserte en réseaux

## AMENAGEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENTS (1)

### *Travaux préparatoires*

La réalisation de ces places nécessite l'exécution de travaux préparatoires tels que : débroussaillage, démolition de trottoir et dépose de bordures et caniveau existants, décapage de terre végétale.

Ces travaux préparatoires réalisés, il sera procédé à l'exécution des quelques terrassements pour l'aménagement des places.

Des mesures seront prises en vue de garantir un chantier respectueux de l'environnement : traitement des déchets de chantier, gestion des EP dès la première phase des travaux, gestion des nuisances chantier.

### *Aménagement des places de stationnements*

32 places sont aménagées. Elles sont organisées en « épi » et accessibles depuis la rue Paul Cézanne.

Les structures des ouvrages seront constituées de :

- Géotextile
- une couche de forme et couche de fondation en grave ciment
- une couche de base
- une couche d'accrochage
- enrobés et béton bitumineux
- Marquage au sol des emplacements et zone piétons et signalétique adaptée.

Les bordures et caniveaux sont en béton. Ils seront de type T2 et P1, à adapter selon la configuration des ouvrages. Ils seront posés si nécessaire au regard du trafic supporté par la voirie.

## DEPLACEMENT DE LA PISTE CYCLABLE (2)

La piste cyclable existante sera reconstituée en contournant les emplacements de stationnements. Elle sera réalisée

- Un revêtement roulant de la même nature que les stationnements
- un marquage au sol et une signalétique adaptée.

### *Illustration non contractuelle : aménagement des stationnements et de la piste cyclable*





## AMENAGEMENT DES JARDINS FAMILIAUX (3 à 8)

### ***Allée des cultures (3 et 7)***

L'allée des cultures vise à desservir chaque parcelle des jardins familiaux. Elle aura un revêtement en stabilisé renforcé type Balthazar qui permettra le passage facile de charge lourde et sa largeur de 2,00 mètres rendra le va-et-vient des jardiniers confortable.



### ***Entrées des jardins et terrasses (4)***

L'entrée des jardins familiaux pourra être marquée par de simples pergola en Pin traité classe 4 qui officialiseront l'espace. Elles pourront être agrémentées de plantes grimpantes "comestibles" accessibles pour tous les acteurs de l'espaces.



Pergola Pin traité Classe 4



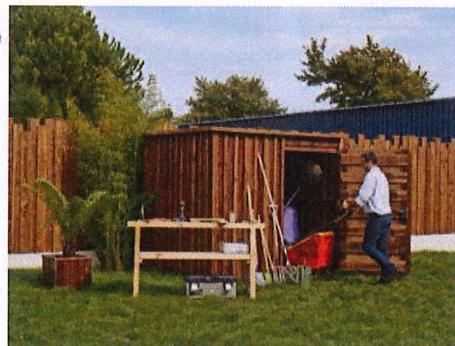
Actinidia deliciosa – Kiwi

Deux espaces de vie commune sont créés à chaque entrée des jardins familiaux. Ils permettront aux jardiniers de se réunir et d'échanger. Ces espaces de dallage en pavé en bois seront confortables et suffisamment résistant pour recevoir quelques véhicules légers occasionnellement. Ce revêtement poreux permettra l'infiltration des eaux pluviale.



### ***Abris de jardins (5,6)***

Les abris de jardin permettront aux jardiniers de bénéficier d'un abris clos pour leur outillage. Posés sur une surface en stabilisé renforcé type Balthazar ces abris de moins de 5m<sup>2</sup> (environ 4,4 m<sup>2</sup> prévus) ont une ouverture d'1,80 m de hauteur pour 90 cm de large et mesure 2,34 m de longueur pour une profondeur de 2,10 m. Ils pourront être réalisés en matériaux naturels de type en pin traité classe 4 de couleur marron. Des plots béton sont à prévoir pour la bonne tenue des abris dans le temps. La toiture bois aura une couverture EPDM une laize.



Une gouttière sera ajoutée à l'abri pour permettre la récupération des eaux pluviales. Un composteur sera également installé sur chaque parcelle cultivée.





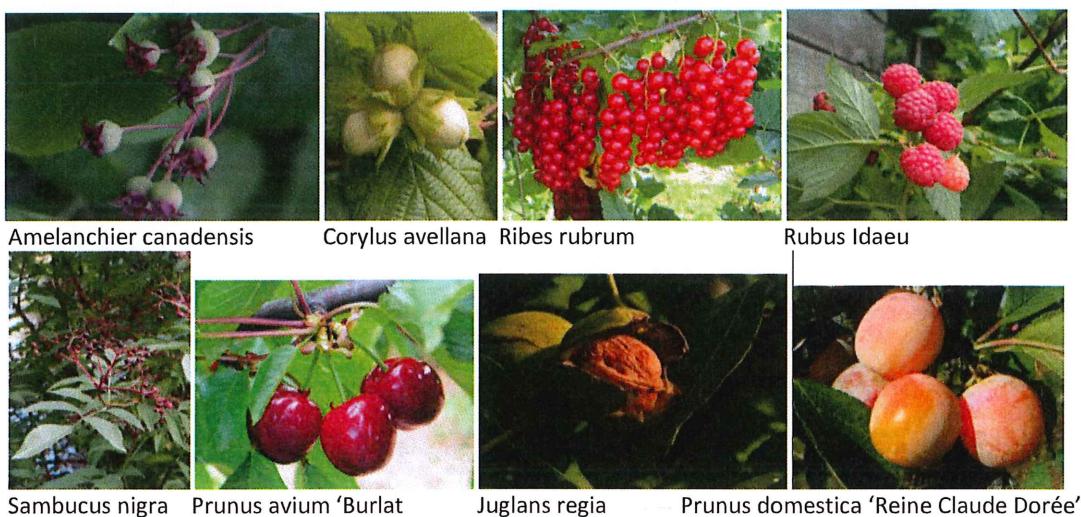
### Clôtures (8)

Pour délimiter chaque parcelle, elles seront closes par une clôture du type ganivelle qui apporte son ambiance bucolique aux jardins familiaux. D'une hauteur d'1,50 m, elle sera difficilement franchissable. Elle sera associée à des portillons en bois pour permettre l'accès aux parcelles.



## PLANTATIONS

Les jardins familiaux sont délimités de l'espace public et de la piste cyclable par une haie "comestible" qui offrira à tous les passants ainsi qu'aux jardiniers une diversité de fruits et de fleurs au fil des saisons. Elle sera associée à quelques arbres fruitiers qui renforceront l'identité vivrière du site. Cet ensemble végétal apportera également le gîte et le couvert à une partie des auxiliaires utiles au jardin.



## RACCORDEMENTS ET DESSERTE EN RESEAUX

### Eaux pluviales :

L'ensemble des eaux pluviales provenant des jardins familiaux seront infiltrées à la parcelle. Les eaux de toitures des abris seront raccordées au récupérateur d'eaux de pluie installé.

Sur les parkings, il sera prévu la pose de grilles ou de bouches d'égout en nombre suffisant afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales de la voirie.

Les regards de visite préfabriqués, seront posés à chaque changement de pente, de diamètre, de direction. Les tampons des regards seront en fonte ductile série lourde.



### ***Eau potable – Défense Incendie***

Sont prévus :

- Un raccordement sur la conduite existante rue Paul Cézanne et la réalisation d'un branchement Eau Potable pour raccorder les jardins avec au moins un point d'eau de part et d'autres des jardins (au niveau des terrasses, pour subvenir aux besoins complémentaires aux récupérateurs d'eau, en cas d'insuffisance de ceux-ci. Le réseau d'eau potable sera dimensionné en conséquence.
- Poteau incendie existant à proximité. Le SDIS sera consulté sur la nécessité d'implanter une nouvelle borne.

### ***Électricité et éclairage public***

L'objectif est d'installer un éclairage à proximité du parking et de la piste cyclable.

Il comprend le raccordement sur armoire de commande ou candélabre existant à proximité pour le réseau éclairage public et la mise en place d'un éclairage public le long des parkings et circulations douces.

La conception du plan d'éclairage public intègrera un système de commande permettant d'adapter le niveau d'éclairage à l'usage (extinction pendant certaines plages horaires ou allumage par détection de mouvement...).



1 Place de la Mairie  
91540 MENNECY

Département de l'Essonne  
**Commune de Mennecy**

## Aménagement de stationnements publics, d'une piste cyclable et de jardins familiaux



### DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

6

APPRECIATION SOMMAIRE DES  
DEPENSES

Dossier préparatoire  
20 mars 2017



L'estimation du coût de l'opération permet d'informer le public sur l'ordre de grandeur de l'ensemble des dépenses engendrées par la réalisation de l'opération d'aménagement, et de la part des acquisitions dans l'investissement global.

## Estimation des dépenses d'acquisition

Terrains à acquérir : parcelle ZB 351

Détermination de la valeur foncière estimée le 20/10/2016 (avis de France Domaine):

- **Acquisitions :** 28 000 €
- **Indemnité de remplacement :** 3 800 € (13.57% du cout d'acquisition)
- **Aléas ou marge :** 2800 € (10% du cout d'acquisition)

## Estimation des dépenses des travaux

COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	
Travaux préparatoires (terrassements et défrichements, etc.)	52 540 €
Stationnements (32 places)	51 130 €
Circulations douces (piste cyclable)	22 000 €
Allée de cultures et terrasses d'accès	29 850 €
Jardins familiaux :	
○ Abris de jardins de moins de 5m <sup>2</sup> par parcelle	
○ Récupérateur d'eau de pluie	36 500 €
○ Composteurs	
○ Clôtures	
Eau potable / défense incendie	2 600 €
Autres réseaux (Électricité, éclairage public)	6 000 €
Plantations	3 550 €
<b>TOTAL € H.T. ESTIME</b>	<b>204 170 €</b>
Etudes préalables (connues à ce jour)	9 000 € HT

### RECAPITULATIF ESTIMATION DES DEPENSES HORS TAXES

1. Acquisitions foncières	34 600 €
2. Estimations des travaux	204 170 €
3. Estimation d'études préalables (connues à ce jour)	9 000 €

**ESTIMATION DES DEPENSES, HORS TAXES** **247 770 €**



1 Place de la Mairie  
91540 MENNECY

Département de l'Essonne  
**Commune de Mennecy**

## Aménagement de stationnements publics, d'une piste cyclable et de jardins familiaux



### DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

7

DELIBERATIONS

Dossier préparatoire

20 mars 2017



**Insertion délibération du XX avril 2017 sollicitation du préfet sur les enquêtes conjointes**