



DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

COMMUNE DE BRUYERES-SUR-OISE

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A USAGE
D'HABITATION AVEC UN POLE MEDICAL ET DES ESPACES PUBLICS
SUR LES TERRAINS SIS LIEUDIT "COUR BOURAINE" ET 11, RUE DE
BERNES A BRUYERES-SUR-OISE

ENQUETE PARCELLAIRE

Notice explicative

PREAMBULE

L'ensemble foncier situé dans le périmètre de la demande de DUP est situé au centre-bourg de Bruyères-sur-Oise, et est desservi par la rue de Morangles à l'ouest, l'impasse Ravel à l'est et la rue de Bernes au sud. Il est constitué par un ensemble de parcelles des sections cadastrales AB et ZI présentant une surface totale de 12 509 m² (1,25 ha), constitué pour majeure partie de parcelles de terre non bâties en friche, et d'une parcelle bâtie supportant un pavillon libre d'occupation.

L'acquisition des parcelles comprises dans ce périmètre objet du présent dossier, permettra d'urbaniser cet espace en friche disposant d'une position centrale dans la commune, à proximité des commerces et des transports, en vue d'y aménager un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 84 logements environ, un pôle médical et des espaces publics.

Ce projet permettra de poursuivre le développement et la diversification du parc de logements sur la Commune afin d'enrayer le vieillissement de la population, d'accueillir une part de logements sociaux supplémentaires, de maintenir et renforcer les services médicaux sur la commune et de créer de nouveaux espaces publics profitant à tous les habitants.

Sa situation permet un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement en luttant contre l'étalement urbain.

1°) OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

La présente enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés, en application de l'article R 131-3 du code de l'expropriation.

La présente enquête parcellaire est réalisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation avec un pôle médical et des espaces publics sur les terrains sis lieudit « Cour Bouraine » et 11, rue de Bernes à Bruyères-sur-Oise.

2°) INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

2-1 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comporte conformément aux dispositions de l'article R 131-3 du code de l'expropriation :

1. Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à exproprier,
2. La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux et/ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Une pièce non obligatoire a été ajoutée pour la bonne compréhension du dossier :

-  La notice explicative

2-2 Déroulement de l'enquête

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 siègera 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.

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.

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

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.

A 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.

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.

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.

Conformément à la possibilité ouverte par l'article R 131-14 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire sera réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

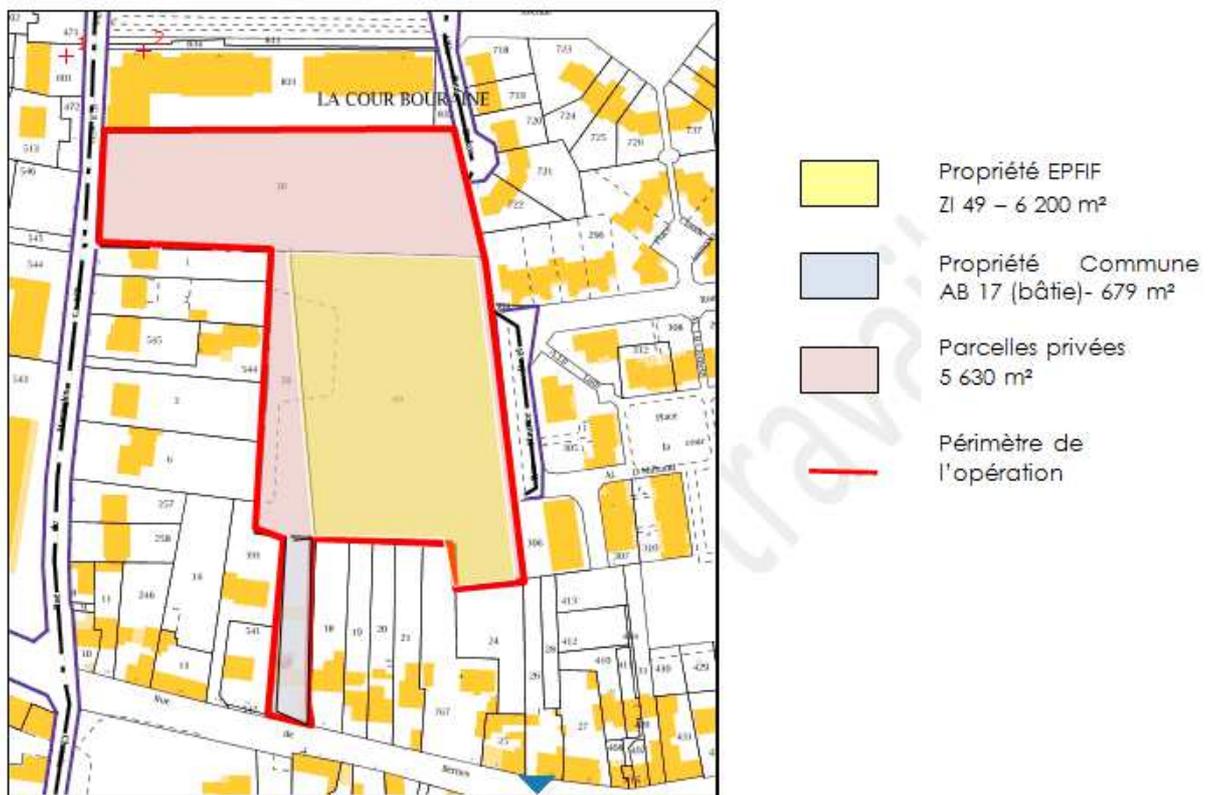
3°) La maîtrise foncière

55 % environ des parcelles concernées par ce projet représentant 6 879 m² sont d'ores sont déjà maîtrisées par la puissance publique.

L'EPFIF s'est en effet rendu propriétaire d'une parcelle représentant une surface de 6 200m², soit environ 50% de la surface totale du périmètre tandis que la Commune de Bruyères-sur-Oise détient 1 parcelle représentant une surface de 6 79 m², soit 5% environ de la surface totale dudit périmètre. Cette parcelle est en cours de cession à l'EPFIF.

Les autres parcelles restant à maîtriser et identifiées dans le cadre du présent dossier d'enquête parcellaire, sont au nombre de 2, et représentent une surface totale de 5 630 m².

Objets de la présente enquête parcellaire, elles concernent 2 comptes propriétaires¹.



La carte ci-après indique par typologie privé/public, les propriétaires concernés.

Carte avancement de la maîtrise foncière –source EPFIF

¹ Un compte propriétaire représente l'entité propriétaire. Il peut s'agir d'une indivision ou d'une société par exemple.