



**HAL**  
open science

# Mise en place d'une procédure de régularisation de voirie garantissant l'avenir des opérations d'aménagement sur la commune des Mureaux

Camille Arnould

## ► To cite this version:

Camille Arnould. Mise en place d'une procédure de régularisation de voirie garantissant l'avenir des opérations d'aménagement sur la commune des Mureaux. Sciences de l'environnement. 2014. dumas-01128626

**HAL Id: dumas-01128626**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01128626>**

Submitted on 10 Mar 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche  
Conservatoire National des Arts et Métiers  
École Supérieure des Géomètres et Topographes



## Mémoire de travail de fin d'études

Présenté en vue de l'obtention du master « Identification, Aménagement et Gestion du Foncier » de l'ESGT

**Mise en place d'une procédure de régularisation de voirie garantissant l'avenir des opérations d'aménagement sur la commune des Mureaux.**

**Mémoire soutenu par :**

**Camille ARNOULD**

Le 1<sup>er</sup> juillet 2014

**Jury :**

**Président du jury :** M. Jean-Marie SEITE,  
Professeur associé.

**Maitre de stage:** Mme Claire VIALLEFONT,  
Directrice de l'urbanisme, l'habitat et  
l'aménagement durable.

**Professeur référent:** M. Jérôme BOUISSOU,  
Professeur associé.



## REMERCIEMENTS

Je tiens, tout d'abord, à remercier Madame Claire VIALLEFONT, directrice de l'urbanisme, l'habitat, l'immobilier et l'aménagement durable de m'avoir accueillie dans son service pour la réalisation de mon travail de fin d'études ; mais aussi pour avoir répondu à mes interrogations, et pour m'avoir suivie tout au long de ces dix-huit semaines de stage.

Je remercie également, Monsieur François GARAY, maire de la commune des Mureaux de m'avoir accueillie au sein de la mairie.

Merci à Monsieur Pascal VACHER, du service voirie, de m'avoir apporté les informations nécessaires et aidé tout au long de mon travail.

Merci à Madame Christelle GUYONNEAU, chargée de projet SIG (Système d'Information Géographique), pour son aide tout au long du stage sur le terrain comme sur SIG.

Merci aussi à Madame Sandra CORTES, directrice du service habitat, de m'avoir accueillie dans son service.

Merci également à Mesdames Marie VITOUX, chargée de mission habitat privé, Zaynab MAHROUG, chargée d'accueil du service habitat, et Myriam FRAPPREAU, inspectrice hygiène, pour l'entente et la bonne humeur au bureau.

Je remercie également Monsieur Jérôme BOUISSOU, mon professeur référent, pour ses conseils et pour son soutien tout au long du stage et de la rédaction de ce mémoire.

Enfin, merci à tous les relecteurs de ce mémoire.

**LISTE DES ABREVIATIONS**

<b>A</b>	<b>PADD</b> : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>AG</b> : Assemblée Générale	<b>Q</b>
<b>B</b>	<b>R</b>
<b>C</b>	<b>S</b>
<b>CG3P</b> : Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.	<b>SIG</b> : Système d'Information Géographique
<b>CU</b> : Code de l'Urbanisme	<b>T</b>
<b>CVR</b> : Code de la Voirie Routière	<b>U</b>
<b>CGCT</b> : Code Général des Collectivités Territoriales	<b>V – W</b>
<b>D</b>	<b>X – Y</b>
<b>DUP</b> : Déclaration d'Utilité Publique	<b>Z</b>
<b>DPU</b> : Droit de Préemption Urbain	<b>ZAC</b> : Zone d'Aménagement Concertée
<b>DIA</b> : Déclaration d'Intention d'Aliéner	
<b>DP</b> : Droit de Préemption	
<b>DA</b> : Document d'Arpentage	
<b>E</b>	
<b>EPCI</b> : Établissement Public de Coopération Intercommunale	
<b>F</b>	
<b>G</b>	
<b>H</b>	
<b>I</b>	
<b>J</b>	
<b>K</b>	
<b>L</b>	
<b>M</b>	
<b>N</b>	
<b>O</b>	
<b>P</b>	
<b>PLU</b> : Plan Local d'Urbanisme	
<b>POS</b> : Plan d'Occupation des Sols	

## GLOSSAIRE

**Inaliénable** : impossibilité pour une personne publique de céder ou de transférer à une personne privée un bien dépendant du domaine public sans l'avoir déclassé.

**Imprescriptible** : impossibilité pour les tiers d'acquérir un droit sur le bien par possession prolongée.

**Servitudes d'utilité publique** : de manière générale elles sont motivées par des motifs d'utilité publique. Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres.

**Servitudes d'urbanisme** : ce sont des charges pesant sur le propriétaire d'un fond qui concernent l'utilisation du sol et résultent des règles d'urbanisme.

**Gérant** : celui qui gère, dirige et administre pour le compte d'un particulier ou une entreprise.

**Gestionnaire** : personne qui est chargée d'une gestion.

**Mandataire** : personne qui reçoit un mandat d'une autre personne pour qu'elle agisse en son nom et pour la représenter dans l'accomplissement de ces actes juridiques

**Usufruitier** : « l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance », article 578 du Code Civil, « l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, qui peut produire l'objet dont il a l'usufruit », article 582 du Code Civil.

**Nue-propriété** : la nue-propriété est le droit de disposer de son bien à sa convenance et éventuellement de le modifier ou le détruire.

**Indivision** : situation dans laquelle se trouvent les biens sur lesquels s'exercent des droits de même nature appartenant à plusieurs personnes

**Syndic de copropriété** : personne physique ou morale désignée par l'assemblée générale des copropriétaires dont la fonction consiste à assurer l'administration de l'immeuble dépendant de la copropriété.

**Forme urbaine** : formes et caractéristiques de la ville

**Densité** : densité de la population d'un tissu urbain

**Typologie** : démarche méthodique consistant à définir ou étudier un ensemble de types, afin de faciliter l'analyse, la classification et l'étude de réalités complexes.

**Parcelles simples** : généralement « des petites parcelles de bordures (surface 150 à 500m<sup>2</sup>) résultant du découpage de parcelle en lanière. Ces parcelles sont construites de maisons ou d'immeubles à cours de hauteur R+C à R+3+C. ».

**Parcelles en lanières** : « les parcelles en lanières sont étroites (6 à 15m) et longues (60 à 200m) et issues du parcellaire agricole. Leur surface est d'environ 400 à 800m<sup>2</sup>. Elles sont construites de maisons mitoyennes en retrait de l'alignement sur rue qui est formalisé par un muret (ou mur) en

Pierre surmonté parfois par une serrurerie. De longs jardins sont situés à l'arrière des constructions. ».

*Parcelles en bandeaux* : « elles se combinent avec les parcelles de bordures et permettent la construction en second rang et la densification du tissu en cœur d'îlot. Les constructions sont implantées en retrait, généralement sur les limites latérales et sont desservies par un passage de 3.5 à 4m. ».

*Parcelles historiques* : découpage issu de l'ancien parcellaire agricole de la ville.

*ZAC Prolongement du Centre Ville* : lieu de l'extension du centre ville vers le sud. C'est un lieu d'implantation d'équipements existants ou futurs importants pour la ville et c'est le site principal de développement résidentiel possible à court terme. Il représente un enjeu important pour relancer la croissance de la ville.

*Acte de disposition* : un acte de disposition est un acte modifiant la composition du patrimoine contrairement à l'acte d'administration qui est un acte d'exploitation ou de gestion courante du patrimoine.

**TABLE DES MATIERES**

Remerciements .....	1
Liste des abréviations .....	2
Glossaire.....	3
Table des matières .....	5
Introduction .....	7
I. Les mureaux, une ville en pleine évolution.....	9
I.1. Présentation et historique de la ville .....	9
I.1.1. Les Mureaux .....	9
I.1.2. Communauté d'agglomération Seine et Vexin .....	12
I.2. Contexte et présentation de l'étude .....	14
II. Généralités sur les procédures .....	17
II.1. Types de voies de circulation .....	17
II.1.1. Domaine public et domaine privé.....	17
II.1.1.1. Domaine public.....	17
II.1.1.2. Domaine privé .....	18
II.1.2. Voies communales et chemins privés.....	18
II.1.2.1. Voies communales.....	18
II.1.2.2. Voies privées.....	19
II.2. Voies de circulation dans les lotissements .....	19
II.3. Outils d'acquisition .....	20
II.3.1. Acquisition amiable .....	20
II.3.2. Expropriation pour cause d'utilité publique .....	20
II.3.3. Droit de préemption urbain.....	21
II.3.4. Droit de délaissement.....	22
II.3.5. Zone d'Aménagement Concerté.....	23
II.4. Procédures de classement et de déclassement des voies .....	24
II.4.1. Procédure de classement .....	24
II.4.2. Procédure de déclassement .....	25
II.5. Alignements et emplacements réservés .....	27

II.5.1.	Plans d'alignements.....	28
II.5.2.	Alignements individuels.....	28
II.5.3.	Emplacements réservés.....	28
III.	La question foncière, un problème conséquent pour la ville des Mureaux.....	30
III.1.	Inventaire des parcelles.....	30
III.1.1.	Premier inventaire : prise de connaissance du sujet.....	31
III.1.2.	Deuxième inventaire : une analyse globale de la ville.....	32
III.1.3.	Les problèmes d'alignement vus sur le terrain.....	37
III.2.	Mise en place d'un protocole de travail.....	38
III.2.1.	Création des catégories.....	38
III.2.2.	Mise en place de la procédure.....	39
III.2.3.	Protocoles de travail proposés.....	40
III.2.3.1.	Propriétaires privés.....	40
III.2.3.1.1.	Cheminement du DA.....	43
III.2.3.1.2.	Déclaration d'abandon d'un terrain à une commune.....	44
III.2.3.2.	Copropriétaires.....	45
III.2.3.3.	Commune.....	48
III.2.3.4.	Département.....	51
III.2.3.5.	Association syndicale de lotissement.....	52
	Conclusion.....	58
	Bibliographie.....	60
	Table des annexes.....	62
	Liste des tableaux.....	80

## INTRODUCTION

Depuis les années 1950, la ville des Mureaux s'est fortement développée entraînant une demande en logement importante. Elle a vu sa population multipliée par 3,5 en soixante ans. Cela est dû notamment à l'implantation de l'usine Renault, à Flins-sur-Seine, qui a occasionné la construction de nombreux logements pour accueillir les ouvriers de cette nouvelle ville industrielle. Les Mureaux est une ville cosmopolite regroupant toutes les tranches d'âges. Afin de garantir son avenir, la commune réalise d'importants aménagements et travaux au travers d'un programme de rénovation urbaine pour améliorer son cadre de vie.

La voirie est un sujet important pour la commune et elle représente aujourd'hui 54 kilomètres de voies sur 12 kilomètres carrés de superficie. Au fur et à mesure de ces nouveaux aménagements, la ville et le service en charge de la voirie ont vu apparaître de nombreux problèmes concernant la limite entre le domaine privé et le domaine public. Ainsi on observe, sur le plan cadastral, d'importantes discontinuités dues notamment à l'absence d'un plan d'alignement. Le développement urbain de la ville s'est traduit par une accélération de la mise en œuvre de projets souvent déconnectés des procédures foncières.

Comment régulariser directement les irrégularités foncières, liées à la création d'espaces publics, et les éviter à l'avenir ?

L'objectif de ce TFE (travail de fin d'études) est de mettre en place une procédure qui entrerait dans le « Guide des procédures de la ville des Mureaux », dont les objectifs sont:

- « D'avoir un cadre de travail commun pour tous les agents pour gagner du temps et faciliter le travail
- D'avoir des procédures claires et formalisées
- Et d'avoir la possibilité de s'appuyer sur les pilotes des procédures en cas de questions. »<sup>1</sup>.

Ainsi, l'hypothèse de travail revient à proposer une méthode visant à garantir qu'à l'avenir l'ensemble des acteurs des opérations d'aménagement suive l'ensemble des étapes requises pour optimiser et simplifier les questions foncières.

Le but principal de l'étude sera de soumettre une procédure écrite à définir et à faire valider par l'ensemble des acteurs de l'aménagement et d'identifier l'ensemble des régularisations foncières liées à la voirie.

Les objectifs secondaires seront de cartographier les rues, les parcelles restant à acquérir et les parcelles à classer dans le domaine public, mais aussi les acquisitions à mener en priorité.

Pour permettre la mise en place de ces différents objectifs, il est important de comprendre comment la ville des Mureaux fonctionne et comment elle s'est développée au fil des années. Cela aidera ensuite à mieux comprendre dans quel contexte la ville se trouve actuellement et ce qu'il y a à faire pour éviter qu'elle se retrouve dans une situation similaire à l'avenir.

De plus, afin de faciliter le travail de mise en place des procédures, il a fallu répertorier l'ensemble des parcelles concernées par la question foncière. Faisant face à un problème de masse, sur la totalité de la ville, il semblait important de mettre en place différentes catégories, suivant les résultats, pour ensuite leur appliquer une méthode spécifique.

Auparavant, avant d'entrer dans la mise en place des différents protocoles de travail, il est important de rappeler quelques généralités concernant les types de voies, la différence entre le

---

<sup>1</sup> Objectifs extrait du Guide des procédures de la ville des Mureaux

domaine public et le domaine privé mais aussi les outils que possède la collectivité en vue de l'acquisition de terrain, amiable ou non.



Illustration 1 : Vue aérienne de la commune des Mureaux \_ Source : [www.lesmureaux.fr](http://www.lesmureaux.fr)

## I. LES MUREAUX, UNE VILLE EN PLEINE EVOLUTION

### I.1. PRESENTATION ET HISTORIQUE DE LA VILLE

#### I.1.1. LES MUREAUX

La commune des Mureaux est située dans le nord du département des Yvelines dans la région Île-de-France. Elle se trouve à 18 kilomètres à l'est de Mantes-la-Jolie et 39 kilomètres à l'ouest de Paris. C'est une ville industrielle située sur la rive gauche de la Seine. Le territoire s'étend sur 12 km<sup>2</sup> et comptait 31 116 habitants au premier janvier 2013, 25% de la population a moins de 25 ans.



Illustration 3 : Plan de situation des Mureaux en France \_ Source : Google Maps



Illustration 2 : Plan de situation des Mureaux par rapport à Paris \_ Source : Géoportail, IGN

Les Mureaux est également desservie par plusieurs routes départementales : un axe nord-sud, la RD43, reliant l'autoroute de Normandie A13 et le pont « Rhin et Danube » vers Meulan-en-Yvelines ; et deux axes transversaux la RD154 vers Verneuil-sur-Seine et Vernouillet à l'est et la RD14 vers Flins-sur-Seine et Aubergenville à l'ouest. De plus, la ville est traversée par la ligne de chemin de fer Paris-Le Havre. La moitié du territoire de la ville est occupée par des espaces verts, ce qui confère aux Mureaux le surnom de « ville des parcs ».

A la fin du 10<sup>ème</sup> siècle, après les invasions germaniques qui ont fait de nombreux dégâts, les petits villages se reconstruisent ainsi que le pont de Meulan. Un nouveau centre de population s'établit nommé « Muret » ou « Mureaux ». Au 12<sup>ème</sup> siècle, on assiste à un déplacement du village à son emplacement actuel. Peu à peu les habitations se développent autour de l'église romane et le long des rues. Lentement, la ville s'agrandit, vers le sud dans les années 1850, puis vers l'est et l'ouest un siècle plus tard. Dans les années 1965 on observe un développement vers le sud-est puis, en 2004, une étendue vers l'est et l'ouest et de manière encore plus notable vers le sud.

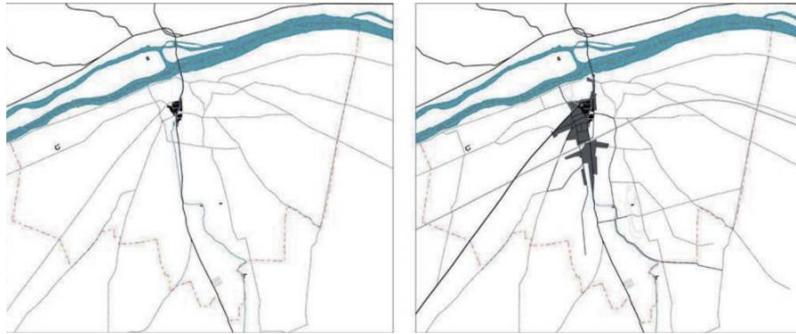


Illustration 4 : Les Mureaux en 1800 et 1850

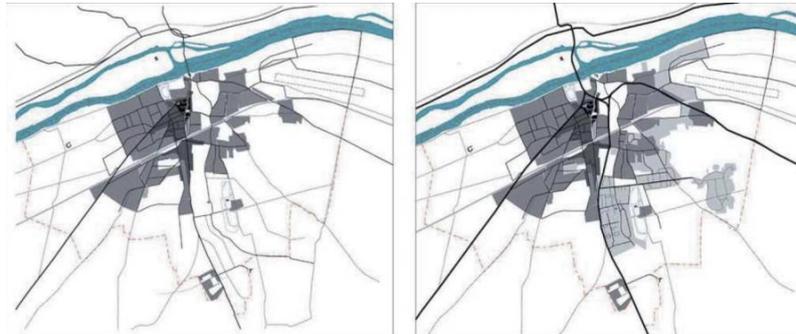


Illustration 5 : Les Mureaux en 1950 et 1965

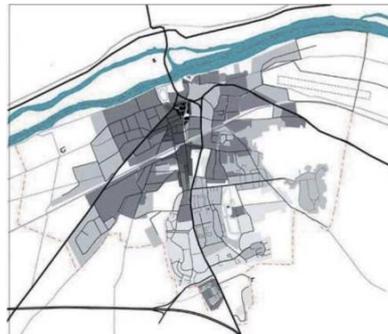


Illustration 6 : Les Mureaux en 2004

Illustrations 4, 5 et 6 \_ Source : Rapport de présentation du PLU des Mureaux.

Les Mureaux ont une vocation de production agricole jusqu'au 19<sup>ème</sup> siècle. Par la suite, les transports ont joué un rôle important dans le développement de la ville apportant de l'emploi et une nouvelle population avec la création de la voie ferrée en 1843, et l'implantation d'une usine Pélabon (fabriquant d'avions) en 1921.

C'est dans les années 1950-1960 que la construction des grands ensembles de logements sociaux a débuté. Elle est marquée par un urbanisme de barres et de tours en nombre important. Après guerre, la ville a connu environ 30 ans de construction massive, liée à l'industrialisation de la région et à la croissance de l'usine Renault à Flins, pour répondre aux besoins de sa population. Cela a engendré une ville déstructurée où les quartiers vivent indépendamment les uns des autres entraînant des dysfonctionnements urbains et sociaux. On compte huit quartiers dans la ville :

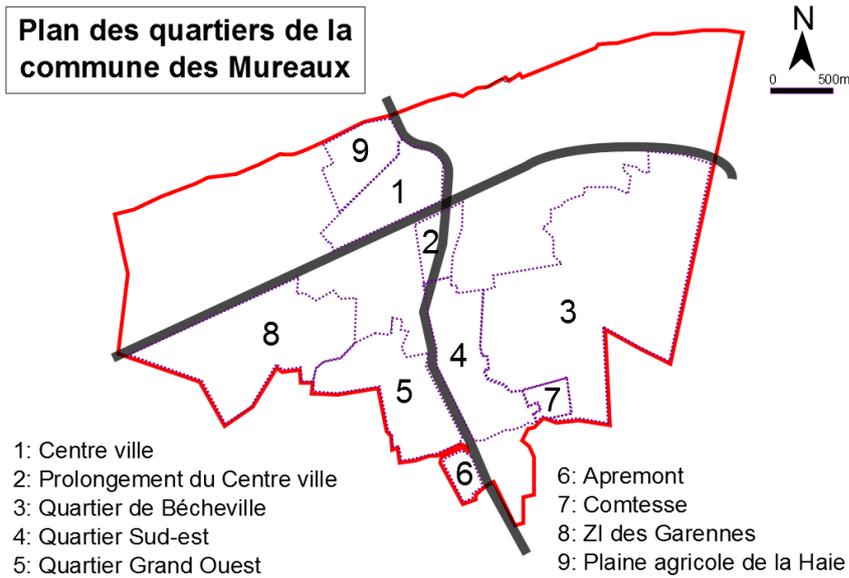


Illustration 7 : Plan de situation des quartiers de la ville des Mureaux \_ Source : Fond de plan, Rapport de présentation du PLU

Quartier	Typologie urbaine	Mode d'occupation des sols	Densité log/ha	Forme urbaine	Type de logement
1	Tissu dense du centre bourg et extension du centre bourg dans un parcellaire historique	Zone urbaine	60 environ	Parcellaire simple de centre bourg, lanière ou drapeau	Collectif
2	Extension du centre bourg dans un parcellaire historique	Zone urbaine	162	Parcellaire simple de centre bourg, lanière ou drapeau	Collectif et individuel
3	Emprises d'équipements publics	Zone forestière	/	Équipements	Pas d'habitat
4	Ensemble d'immeubles collectifs	Zone urbaine	152	Collectif, petits ou grands ensembles	Collectif
5	Lotissement et collectifs	Zone urbaine	13 à 46	Lotissement, maisons isolées ou mitoyennes	Collectif et individuel
6	Lotissement	Zone urbaine	13 à 46	Lotissements, maisons isolées. Parcelles simples, lanières ou drapeaux	Individuel
7	Lotissement	Zone urbaine	13 à 46	Lotissements, maisons isolées ou mitoyennes	Individuel
8	Zone d'activité	Zone urbaine/naturel/forestière	17	Activités, parcelles entre 1000 et 15 000m <sup>2</sup>	Pas d'habitat
9	Extension du centre bourg dans un parcellaire historique	Zone urbaine	60 environ	Maisons isolées, parcelles simples, lanières ou drapeaux	Individuel

Tableau 1 : Dominantes fonctionnelles suivant les quartiers \_ Sources : Rapport de présentation du PLU et MOS [www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

Pour ce qui est des formes urbaines, les densités sont différentes selon le territoire, en fonction des types de bâti et de leur localisation. Au sud de la ville, avec la présence de logements collectifs, on est dans une zone d'habitat très dense contrairement à la périphérie qui est composée d'un habitat pavillonnaire avec des maisons individuelles. Le centre historique est, quant à lui, de densité moyenne avec la présence de petits collectifs mais également de maisons individuelles.

Depuis le début des années 2000, la ville connaît de profonds changements avec des projets innovants majeurs. De plus, l'implantation d'EADS-Astrium (devenu aujourd'hui Airbus Defence & Space), site d'assemblage de la fusée Ariane 5, a permis à la commune de tenir une place importante dans les domaines de la technologie et du spatial. La ville est également engagée dans le développement durable et le programme Agenda 21<sup>2</sup> depuis 2001. Elle possède aussi de nombreux partenariats allant des grands groupes industriels à plusieurs universités des Yvelines sur des projets d'aménagement de grande ampleur, comme l'écoquartier à l'entrée ouest de la ville. Par ailleurs, une convention a été signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine en 2006 pour se finir en juin 2014. Les travaux de rénovation, quant à eux vont, se poursuivre au-delà de la convention pour s'achever en 2019. Cet aménagement touche six quartiers, pour environ 15 000 personnes, sur un territoire de près de 70 hectares. Le projet a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants, d'accroître la qualité des équipements, des espaces publics et des logements, le tout dans une démarche de développement urbain durable. Le but principal est de permettre l'intégration des quartiers sud de la ville et une recomposition de l'offre de logement, dans une perspective de maîtrise du peuplement et de cohabitation harmonieuse, tout en donnant une nouvelle attractivité à ces quartiers.

Depuis janvier 2014, la commune des Mureaux, qui appartient à l'aire urbaine de Paris, participe à la communauté d'agglomération Seine & Vexin nouvellement créée.

---

### I.1.2. COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE ET VEXIN

La communauté d'agglomération Seine & Vexin est un EPCI<sup>3</sup> (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) situé dans le département des Yvelines qui regroupe 17 communes pour 70 000 habitants depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Elle fait suite à la communauté de commune Vexin-Seine qui avait été créée en 2004 et comptait alors huit communes. Le territoire comporte les communes suivantes : *Bouafle, Brueil-en-Vexin, Ecquevilly, Évecquemont, Flins-sur-Seine, Gaillon-sur-Montcient, Hardricourt, Jambville, Juziers, Lainville-en-Vexin, Les Mureaux, Mézy-sur-Seine, Meulan-sur-Seine, Montalet-le-Bois, Oinville-sur-Montcient, Tessancourt-sur-Aubette et Vaux-sur-Seine.*(Illustration 7).

---

<sup>2</sup> « L'Agenda 21 est un plan d'action pour le 21<sup>ème</sup> siècle adopté par 173 Nations lors du sommet de la Terre en 1992 à Rio [...]. Le programme Agenda 21 est donc issu d'une véritable prise de conscience internationale au fil des années sur l'état de l'environnement et son évolution. Afin de la préserver et de garantir la confort de tous, ce plan d'action décrit les secteurs où le développement durable doit s'appliquer dans le cadre des collectivités territoriales. [...]. L'Agenda 21 local représente un programme d'action que la ville souhaite mettre en œuvre en prenant en compte les enjeux locaux spécifiques et les besoins particuliers de la population ».

<sup>3</sup> « Ce sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. ».



Illustration 8 : Communauté d'agglomération Seine et Vexin \_ Source : seine-et-vexin.fr

Selon l'article L5216-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, « **la communauté d'agglomération est un établissement public de coopération intercommunale regroupant plusieurs communes, formant, à la date de sa création, un ensemble de plus de 50 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave, autour d'une ou plusieurs communes centre de plus de 15 000 habitants. [...]. Ces communes s'associent au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire.** ».

Les communautés d'agglomérations ont été créées par la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999, dite loi Chevènement.

Certaines compétences sont imposées aux communautés d'agglomération. Ces dernières sont recensées dans l'article L5216-5 du CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales). Elles concernent:

- le développement économique,
- l'aménagement de l'espace communautaire,
- l'équilibre social de l'habitat,
- la politique de la ville,
- les transports urbains.

Elles doivent également exercer au moins trois compétences facultatives parmi les suivantes :

- la création ou l'aménagement d'entretien de voirie,
- l'assainissement,
- l'eau potable,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement,
- l'action sociale d'intérêt communautaire,
- les équipements culturels et sportifs.

Si la voirie était gérée par l'intérêt communautaire<sup>4</sup>, la communauté d'agglomération aurait été un acteur de plus dans les procédures à suivre pour la régularisation foncière. La limite du partage entre les compétences communautaire et les compétences communales est fixée par cette notion d'intérêt communautaire. C'est-à-dire en distinguant les voies qui présentent un intérêt pour l'ensemble des communes de celles qui n'intéressent que la commune qu'elles traversent. Ce transfert de compétence n'entraîne aucun transfert de propriété, seulement une mise à disposition des biens.

## I.2. CONTEXTE ET PRESENTATION DE L'ETUDE

Actuellement, comme il est inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durable, la commune des Mureaux réalise de nouveaux aménagements<sup>5</sup> afin de favoriser les modes de circulation doux et les transports collectifs. Cela permet également d'assurer des déplacements sécurisés et un espace de partage pour tous les usagers grâce à une hiérarchisation des voies.

Mais depuis quelques années, la ville des Mureaux fait face à un problème de taille concernant les espaces publics et plus particulièrement au sujet de la régularisation de la voirie qui n'avait pas été correctement intégrée aux précédents projets. Avant de réaliser de nouveaux aménagements, la commune doit faire en sorte de disposer des outils requis. Cela permettrait d'éviter que les problèmes subsistent et de prévenir une gestion foncière défailante.

Auparavant, la ville a effectué de nombreux aménagements dans l'objectif d'améliorer la qualité de vie de ses habitants, leur cadre de vie, leur environnement ainsi que leur habitat. Les Muriatins ont pu assister à la première vague de rénovation urbaine. Douze nouvelles rues ont notamment été créées, et vingt ont été réaménagées. Cependant, en dehors de ce périmètre, les aménagements antérieurs présentent de nombreuses irrégularités qui apparaissent clairement sur le plan cadastral et engendrent ainsi des alignements incertains et irréguliers ou encore des cas d'empiétement sur le domaine public. On constate également que plusieurs voies ouvertes à la circulation publique appartiennent en fait à des propriétaires privés. Ceci est visible sur le plan cadastral puisque les numéros cadastraux des anciennes parcelles sont toujours visibles. Or les voies communales ne font en aucun cas partie du domaine cadastré et ne doivent donc pas être renseignées dans le cadastre car elles ne sont pas soumises à l'impôt foncier. Cela provient du non classement de la voie dans le domaine public.

L'objectif de ce mémoire est de mettre en place une méthode afin de supprimer tout problème concernant l'appartenance des voiries dans les futurs aménagements. Celle-ci devra être

---

<sup>4</sup> « L'intérêt communautaire permet de tracer, dans un souci de lisibilité, les axes d'intervention clairs de la communauté. Il s'analyse comme la ligne de partage, au sein d'une compétence, entre les domaines d'action transférés à la communauté et ceux qui demeurent au niveau des communes ; il y détermine ainsi le périmètre fonctionnel du groupement d'une part, et ses communes membres d'autre part. [...]. Il ne concerne que certaines compétences obligatoires ou optionnelles expressément et limitativement énumérées par la loi. ». Sources : [www.collectivites-locales.gouv.fr](http://www.collectivites-locales.gouv.fr)

<sup>5</sup> L300-1 du CU : « **les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopérations intercommunales qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations** ».

suivie par l'ensemble des aménageurs avant le commencement de nouveaux projets. Tout le territoire de la commune sera concerné à l'exception du périmètre de rénovation urbaine.

Le travail important de régularisation des voies porte sur une surface de 12 km<sup>2</sup> et concerne tous types de voies, qu'elles appartiennent au domaine privé de la commune ou à des particuliers. Actuellement, la commune des Mureaux entretient toutes ces voies et certains propriétaires privés ignorent qu'ils en sont encore propriétaires légalement et continuent à payer un impôt sur le non bâti sur des parcelles qui ne sont plus utilisables. De plus, ces problèmes d'appartenance des voies entraînent des questions de responsabilité en cas d'accident, mais également des questions d'entretien. C'est pourquoi, aujourd'hui, la ville des Mureaux voudrait pouvoir acquérir ces terrains problématiques à l'euro symbolique, et, en cas de refus des propriétaires, pourrait utiliser un des nombreux outils d'acquisition à sa disposition (développés dans la partie II).

La présence de ces anomalies indique que la commune des Mureaux n'a pas racheté aux propriétaires privés les parcelles nécessaires avant la création de nouveaux aménagements. Toutefois, le simple fait d'acquérir les terrains nécessaires à l'emprise du nouvel aménagement n'a pas pour effet de les faire entrer dans le domaine public. L'application d'une procédure spécifique, selon les cas, est indispensable.



## II. GENERALITES SUR LES PROCEDURES

Avant la réalisation de tout projet d'aménagement, il est important d'aborder la question du foncier et d'acquérir les terrains ou parties de terrains nécessaires. Les communes disposent d'un certain nombre de moyens pour mener à bien ces acquisitions. Cela revient à acquérir des fonds, bâtis ou non, dans l'intérêt général, en vue de la réalisation d'un projet ou de la constitution de réserves foncières. L'acquisition amiable des terrains est la méthode la plus simple pour la collectivité, sinon des procédures plus lourdes sont appliquées comme l'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de préemption urbain, etc. Pour les communes dotées d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) celles-ci peuvent s'octroyer des emplacements réservés.

Une fois les procédures mises en place, afin de conférer aux voies leur caractère de voies publiques, il est nécessaire d'entreprendre une procédure de classement. Dans le cas inverse, un déclassement de la voie est indispensable pour le transfert du domaine public au domaine privé.

Enfin, pour connaître leur limite avec le domaine public routier, les propriétaires peuvent demander un arrêté individuel d'alignement à la commune si celle-ci possède un plan d'alignement.

Ces différentes procédures vont être développées ci-dessous. Mais avant tout, il est important de distinguer les différents types de voies de circulation que l'on peut trouver sur une commune

### II.1. TYPES DE VOIES DE CIRCULATION

Le réseau routier est un réseau très vaste composé de différents types de voies allant du chemin à l'autoroute. Les voies sont réparties en deux catégories : les voies privées (appartenant à des propriétaires privés, des collectivités ou des associations syndicales) et les voies publiques incluses dans le domaine public (tableaux 2 et 3).

<i>Catégories</i>	<i>Gestionnaires</i>
<b>Autoroutes</b>	Etat et concessionnaires
<b>Routes nationales</b>	Etat
<b>Routes départementales</b>	Conseil général
<b>Voies communales</b>	Conseil municipal

Tableau 2 : Voies du domaine public \_ Source : La Voirie Communale, Publitopex

<i>Catégories</i>	<i>Propriétaires</i>	<i>Utilisation</i>
<b>Chemins ruraux</b>	Commune	Publique
<b>Chemins d'exploitation</b>	Riverains	Privée (ayants droit)
<b>Chemins en servitude</b>	Celui du fond	Privée ou publique

Tableau 3 : Voies du domaine privé \_ Source : La Voirie Communale, Publitopex

#### II.1.1. DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVE

Dans un premier temps, il est important de différencier le domaine privé et le domaine public.

##### II.1.1.1. DOMAINE PUBLIC

L'article L1 du CG3P (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) énonce que « **Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leur groupements, ainsi qu'aux établissements publics.** »

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens, meubles ou immeubles, lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public à conditions qu'ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de service public d'après l'article L2111-1 du CG3P. De même, les biens constituant un accessoire indissociable d'un bien du domaine public en font partie. Le domaine public est donc constitué de l'assiette de la voie et de ses dépendances selon l'article L2111-2 du CG3P.

Il existe différents types de domaines publics, on y trouve le domaine public routier, d'après l'article L2111-14 du CG3P, ce dernier « **comprend les biens appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L1 et affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées** », mais également le domaine public maritime, fluvial, aérien, le sous-sol et le domaine public artificiel.

---

#### II.1.1.2. DOMAINE PRIVE

Le domaine privé d'une personne publique, quant à lui, constitue, selon l'article L2211-1 du CG3P, « **les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup>. Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public.** ». De plus, y sont ajoutés les chemins ruraux, les bois et les forêts des personnes publiques relevant du domaine public forestier selon l'article L2212-1 du CG3P.

Un bien appartient au domaine privé communal à la condition qu'il appartienne à une personne publique. Ce type de bien est aliénable et prescriptible. Enfin, un bien peut être transféré du domaine privé au domaine public par le biais d'une désaffectation et d'un déclassement.

Dans un deuxième temps, il est nécessaire d'identifier les différents types de voies appartenant soit au domaine privé, soit au domaine public.

---

#### II.1.2. VOIES COMMUNALES ET CHEMINS PRIVES

---

##### II.1.2.1. VOIES COMMUNALES

La voirie communale comprend à la fois les voies communales et les chemins ruraux. La commune peut y exercer ses droits en qualité de propriétaire. Seule la décision de classement permet une différence de statut entre les voies communales et les chemins ruraux, mais ils sont tous deux affectés à la circulation publique. Les voies communales et les chemins ruraux ne font pas partie du domaine cadastré et ne sont donc pas soumis à l'impôt foncier.

Selon l'article L141-1 du CVR (Code de la Voirie Routière), « **Les voies qui font partie du domaine public routier communal sont dénommées voies communales** ». Les voies communales sont des voies publiques affectées à la circulation générale. Elles ont fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier par le conseil municipal. L'appartenance au domaine public confère aux voies communales une protection juridique plus forte. Elles sont inaliénables et imprescriptibles. Les dépendances que sont le sous-sol de voie publique, les talus, les accotements et fossés, les murs de soutènement, les clôtures et murets, les trottoirs, les pistes cyclables, les égouts, les ouvrages d'art, etc. sont également concernés. Ces voies ont généralement fait l'objet d'une procédure de classement qui leur donne le caractère de voie publique. Elles doivent répondre à des objectifs de circulation et de desserte et leur entretien est obligatoire pour la commune.

Selon l'article L161-1 du Code Rural, « **Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune** ». Les chemins ruraux sont aliénables, prescriptibles et soumis au bornage. Ils ne sont pas classés en tant que voies communales et sont présumés être affectés à l'usage public ainsi qu'appartenant à la commune.

#### II.1.2.2. VOIES PRIVEES

Les voies privées comprennent les voies urbaines privées et les voies privées rurales, ce sont les chemins d'exploitation. Elles sont considérées comme telles si un ou plusieurs particuliers réunis en indivision ou en association syndicale établissent leur propriété sur cette voie. Cependant, les voies privées ne sont pas interdites à la circulation publique. Même si son accès est limité aux propriétés desservies par la voie, les propriétaires ne peuvent en interdire l'accès aux tiers. L'ouverture à la circulation publique dépend du consentement des propriétaires mais cela ne change pas son statut de voie privée. L'entretien de la voie doit être fait par les propriétaires eux-mêmes.

Les voies urbaines privées sont considérées comme telles si les propriétaires sont des particuliers en indivision ou en association syndicale. Ces voies doivent assurer une desserte suffisante et des conditions de sécurité correctes. Pour qu'elles puissent rejoindre la voie publique, elles doivent faire l'objet d'une permission de voirie. De plus, elles sont en général ouvertes à la circulation publique, cependant il est admis que les propriétaires en interdisent l'accès comme elles appartiennent au domaine privé. L'entretien est également à leur charge. Si la commune souhaite passer une voie urbaine dans le domaine public, elle doit dans un premier temps l'acquérir puis suivre une procédure de classement de la voie.

Pour finir, les chemins d'exploitation : l'article L162-1 du Code Rural stipule que « **les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communisation entre divers fonds, ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, mais l'usage en est commun à tous les intéressés. L'usage de ces chemins peut être interdit au public.** ». Ces chemins sont aliénables et prescriptibles. Comme leur nom l'indique, ils servent essentiellement à l'exploitation des parcelles et appartiennent à des propriétaires privés. Ils sont utilisés par leurs propriétaires mais peuvent également être utilisés par le public, sauf en cas d'interdiction. Chaque propriétaire est propriétaire au droit soi du chemin d'exploitation. Ceci signifie que chaque riverain est propriétaire jusqu'à l'axe du chemin dans le sens de la longueur et, en limite de propriété, il est délimité par une ligne droite perpendiculaire.

## II.2. VOIES DE CIRCULATION DANS LES LOTISSEMENTS

La voirie dans les lotissements a un statut particulier. Lorsque le lotissement comporte des équipements communs, le lotisseur doit obligatoirement créer une association syndicale de propriétaires (article R442-7 CU). Les acquéreurs des lots deviennent automatiquement membre de l'association en signant l'acte d'achat. De plus, l'association est propriétaire des équipements au fur et à mesure de leur réalisation. Elle est chargée d'assurer le bon fonctionnement et l'entretien des équipements communs du lotissement. R431-24 du Code de l'Urbanisme : « **[...], lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et des espaces communs une fois les travaux achevés.** ». La voie a donc un caractère de voie privée appartenant aux propriétaires riverains, ou une association syndicale de lotissement.

La propriété des équipements après la réalisation d'un lotissement peut être transférée à la commune dans deux cas. Soit le lotisseur cède à la commune, par convention, les voies et les espaces communs, soit le transfert des voies est effectué d'office de manière unilatérale par la commune à la condition qu'elles soient ouvertes à la circulation publique. L'association est alors dissoute lorsque la voie est classée dans le domaine public communal.

Enfin le transfert d'office est décidé par le conseil municipal puis est soumis à enquête publique. L'article L318-3 du Code de l'Urbanisme prévoit, « **La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'EPCI et réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être transférée d'office sans indemnités dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.**

**La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous les droits réels et personnels existant sur les biens transférés.**

**Cette décision est prise par le conseil municipal. [...]**

**L'acte portant classement d'office comporte également approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limitée aux emprises effectives livrées à la circulation publique. [...]** ».

En cas de transfert amiable, le classement est dispensé d'enquête publique seulement si cela ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte et de circulation encore une fois. Il est prononcé par le conseil municipal après une délibération.

En fonction du type de voie ou de son appartenance, la commune y exerce son autorité et dispose de différents outils d'acquisition. L'acquisition amiable étant la plus simple, dans certains cas, des procédures plus complexes et nécessitant de plus de temps peuvent être mises en place. L'ensemble de ces procédures seront développées dans la partie qui suit.

## II.3. OUTILS D'ACQUISITION

### II.3.1. ACQUISITION AMIABLE

L'acquisition amiable est une procédure de droit privé alternative à l'expropriation et l'une des plus simples pour le transfert de propriété. Elle est mise en œuvre par l'Etat ou la collectivité et peut se faire sous la forme de don, leg, achat, cession à titre gratuit. Cette action requiert une bonne information préalable des propriétaires concernés quant aux enjeux des nouveaux aménagements afin de permettre un meilleur dialogue, et une facilité dans les échanges.

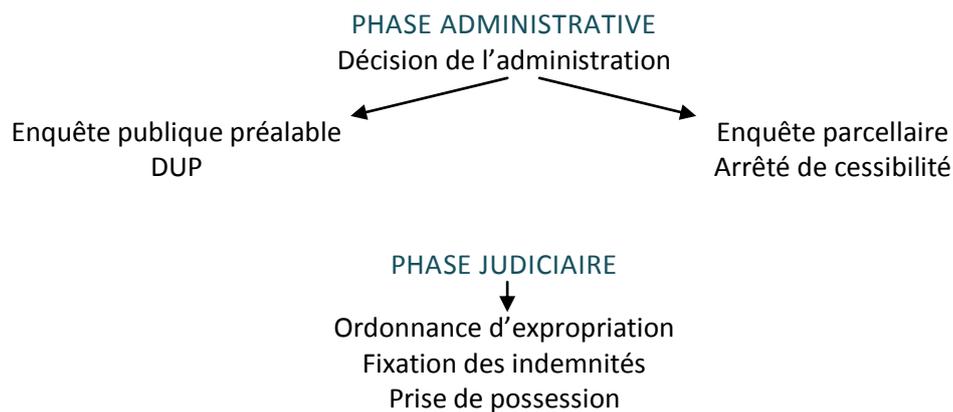
L'avis de France Domaine est notamment obligatoire pour l'estimation du prix du bien qui doit refléter le prix du marché. Préalablement, l'acquisition fait l'objet d'une décision du conseil municipal par délibération.

### II.3.2. EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

L'expropriation pour cause d'utilité publique est la procédure qui permet de transférer autoritairement la propriété d'un immeuble à une personne publique. La puissance publique peut ainsi forcer un possesseur à céder son bien contre son gré. De plus, l'expropriation peut porter sur un terrain bâti ou non, ou encore sur des droits réels immobiliers. Selon l'article 545 du Code Civil, il faut une cause d'utilité publique pour exproprier « **nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité** ».

La notion d'intérêt public est importante, c'est pourquoi le juge administratif contrôle le contenu de l'expropriation et si les raisons la justifient. Trois choses sont contrôlées : le but d'intérêt général, la nécessité de l'opération, et, pour finir, les conséquences de l'opération avec la théorie du bilan coût/avantage.

L'expropriation pour cause d'utilité publique se divise en deux phases, une phase administrative et une phase judiciaire. La phase administrative est à l'initiative de l'expropriant et se fait en deux temps avec pour commencer, la DUP (Déclaration d'Utilité Publique). Cette dernière est obtenue suite à une enquête publique et démontre l'utilité publique et la nécessité de l'opération. Ensuite on trouve l'arrêté de cessibilité qui permet d'identifier les parcelles concernées par l'expropriation grâce à une enquête parcellaire. Ces deux actes, l'arrêté de cessibilité et l'enquête parcellaire, sont importants pour la réalisation de la DUP. C'est le juge de l'expropriation qui est responsable de la phase judiciaire de l'opération. Il prononce le transfert des propriétés par une ordonnance d'expropriation et fixe l'indemnité qui est due aux propriétaires touchés.



L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure efficace, cependant elle reste longue et est souvent mal vécue par les propriétaires. Elle peut être mise en place pour substituer l'acquisition amiable en cas de blocage ou de refus des propriétaires ou en cas de désaccord sur l'indemnité et l'estimation du bien.

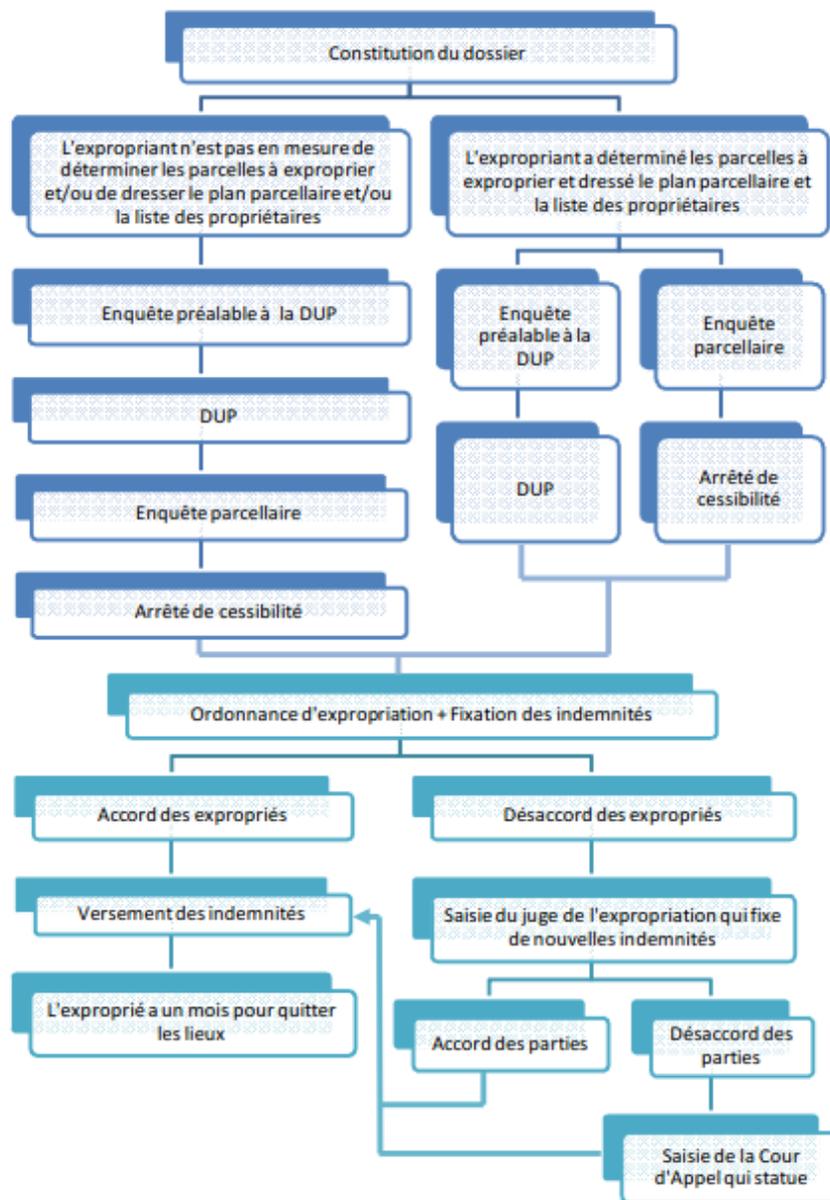


Illustration 9 : Schéma récapitulatif de la procédure d'expropriation \_ Source : DE FRANCHI Marc-Antonia, « Procédures d'identification et de régularisation de voirie sur le commune d'Ajaccio », 2009.

### II.3.3. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le DPU (Droit de Préemption Urbain) (article L210 et suivants du Code de l'urbanisme) est une procédure permettant à la personne publique d'acquérir un bien immobilier par substitution à l'acquéreur lors d'une aliénation de ce bien. La personne publique a la priorité pour acquérir un bien qui est mis en vente dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain d'intérêt général. Le DPU s'applique dans les communes dotées d'un POS (Plan d'Occupation des Sols) ou d'un PLU. De plus, des zones de préemption doivent être fixées sur la commune. Le DPU s'applique sur tous les types de terrains appartenant à des personnes privées ou morales.

Il est différent du droit de priorité dans lequel la personne qui met en vente son bien doit le proposer en priorité à la personne publique.

Le DPU commence par une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner), elle est obligatoire sous peine de nullité de la vente. Elle est considérée comme une offre de vente à l'égard de la commune.

Cette dernière dispose de deux mois, suite à la réception de la DIA, pour préempter sur le prix, faire une autre offre de prix ou renoncer. Le silence vaut refus d'acheter pour la commune.

Si la commune refuse de préempter, le propriétaire pourra vendre son bien selon les conditions indiquées dans la DIA sinon il devra refaire une autre offre.

Si la commune accepte l'offre, la vente a lieu dans les trois mois.

Enfin, si la commune propose un autre prix, le propriétaire peut accepter, renoncer à vendre, ou refuser les nouvelles conditions. En cas de désaccord sur le prix entre la commune et le propriétaire, c'est le juge de l'expropriation qui intervient. La commune et le propriétaire ont deux mois pour renoncer ou accepter le prix fixé par le juge, en cas de silence des parties, le prix est considéré comme accepté au bout des deux mois et le transfert de propriété se fera au profit de la commune. Si la commune refuse, le propriétaire peut vendre son bien aux conditions fixées judiciairement pendant cinq ans.

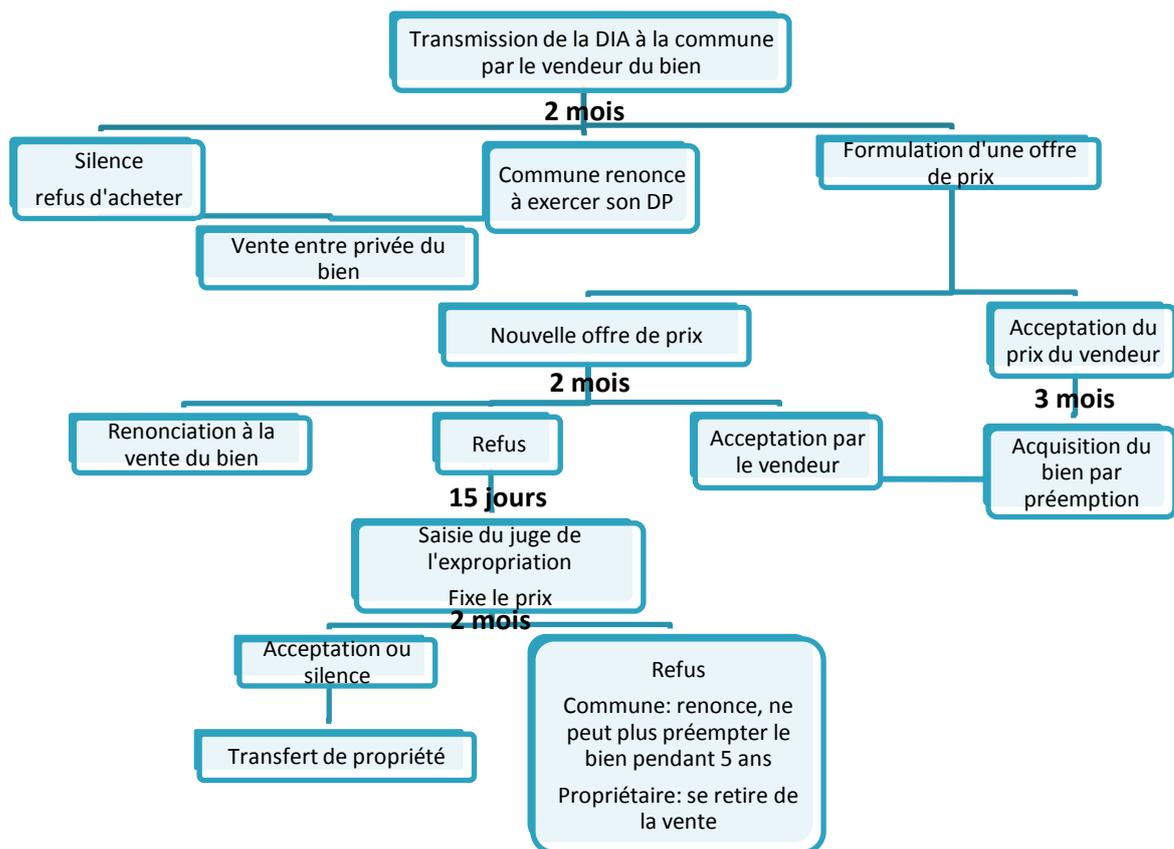


Illustration 10 : Schéma de la procédure de DPU

#### II.3.4. DROIT DE DELAISSEMENT

D'après l'article L111-11 du CU : « **Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L111-9 et L111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L230-1 et suivant.** ». Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier de mettre en demeure une collectivité publique d'acquiescer ce terrain. Ce bien doit être dans une zone soumise au DPU ou dans une zone d'aménagement différé, qui est l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou qui est concernée par un emplacement réservé. La

mise en demeure est adressée à la mairie de la commune où se situe le bien. La collectivité a alors un an pour le prononcer à compter de la réception de la demande. En cas d'accord amiable entre la mairie et le propriétaire, l'indemnité devra être versée dans les deux ans de la réception de la demande du propriétaire. En cas de désaccord sur le prix et de dépassement du délai d'un an, le juge de l'expropriation est saisi soit par le propriétaire soit par la collectivité. Il prononcera alors le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble (article L230-3 du CU).

---

### II.3.5. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) apparaissent avec la loi d'Orientation Foncière de 1967, elles remplacent les ZUP (Zones à Urbaniser en Priorité). C'est une opération publique d'aménagement. La ZAC est définie à l'article L311-1 du CU « **zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.** ». Elles ont pour l'objet l'aménagement ou l'équipement de terrains bâtis ou non en vue de la réalisation de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service ou d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

Pour les communes qui disposent d'un PLU ou d'une carte communale, la ZAC peut être créée sur tout le territoire et pour les communes qui ne possèdent pas de document de planification, elle ne peut être créée que dans les parties urbanisées.

La procédure d'une ZAC comporte trois étapes :

- la concertation préalable,
- la création de la ZAC,
- la réalisation de la ZAC.

Une délibération du conseil municipal permet de fixer les conditions de la concertation (L300-2 du CU). La concertation se déroule pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Une étude préalable précède la ZAC. Elle porte sur l'opportunité économique du projet, son caractère financier et ses effets sur l'environnement. Un dossier de création de ZAC est ensuite réalisé. Il comporte :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- une étude d'impact,
- le mode de réalisation,
- le régime fiscal de l'opération.

La décision de création de la ZAC peut être prise, soit par une décision du conseil municipal, soit par le préfet si la ZAC se trouve dans le périmètre d'une opération d'intérêt national. Ces dernières sont à l'initiative de l'État, d'une région, d'un département ou d'un établissement public. La personne publique à l'initiative de l'opération met ensuite en place un dossier de réalisation qui comporte :

- le projet du programme des équipements publics et des constructions réalisées sur la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement,
- le complément à l'étude d'impact (facultatif).

Le dossier est approuvé par décision du conseil municipal puis fait l'objet de mesure de publicités.

Une fois achevée, il y a suppression de la ZAC. La procédure est similaire à la création et annonce le terme de la ZAC, et met fin à l'existence de la zone.

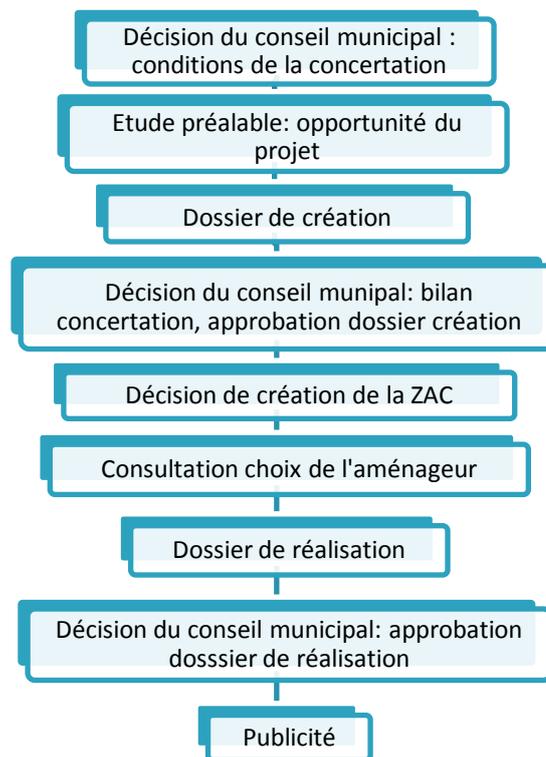


Illustration 11 : Schéma de la procédure de création d'une ZAC

## II.4. PROCEDURES DE CLASSEMENT ET DE DECLASSEMENT DES VOIES

### II.4.1. PROCEDURE DE CLASSEMENT

Le classement est l'acte administratif qui confère à une route son caractère de voie publique et la soumet au régime juridique du réseau auquel elle se trouve incorporée. S'il s'agit d'une voie nouvelle, le classement ne prendra effet que le jour de la mise en service. Les terrains acquis devront également faire l'objet d'un aménagement spécifique pour répondre aux besoins de service public de la circulation avant d'être classés.

C'est le conseil municipal qui statue sur le classement des voies et il prend effet au moment de la publication de la délibération du conseil municipal. Selon les cas, une enquête publique est nécessaire ou non.

L'article L141-3 du CVR prévoit que « **Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de dessertes ou de circulations assurées par la voie.** ». De plus, l'enquête publique n'est pas nécessaire si la voie est prévue dans un document de planification comme le PLU qui est lui-même sujet à un enquête publique, il en est de même lorsqu'il y a une expropriation.

En cas d'enquête publique obligatoire, on retrouve l'ensemble des modalités de l'enquête publique de la procédure de classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement aux articles R141-4 à R141-10 du Code de la voirie routière.

L'acte de classement constate l'appartenance d'un bien au domaine public mais ne la conditionne pas. L'affectation du bien est nécessaire pour fixer la destination de celui-ci mais n'est pas nécessaire à l'incorporation du bien dans le domaine public. Selon l'article L2111-3 du CG3P « ***s'il n'en est disposé autrement par la loi, tout acte de classement ou d'incorporation d'un bien dans le domaine public n'a d'autre effet que de constater l'appartenance de ce bien au domaine public. L'incorporation dans le domaine public artificiel s'opère selon les procédures fixées par les autorités compétentes*** ». L'article L2111-1 du CG3P stipule que les biens qui appartiennent à une personne publique sont affectés soit à l'usage direct du public soit à un service public.

Si la commune acquiert une voie déjà ouverte à la circulation publique, l'acte juridique n'est pas nécessaire car elle est déjà affectée de fait à la circulation publique. Elle entre directement dans le domaine public.

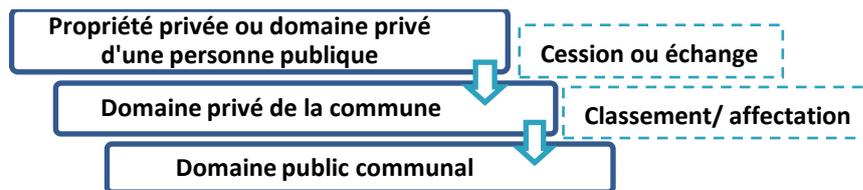


Illustration 12 : Schéma du passage du domaine privé dans le domaine public \_ Source : DE FRANCHI Marc-Antonia, « Procédures d'identification et de régularisation de voirie sur le commune d'Ajaccio », 2009.

De plus, « ***la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans les ensembles d'habitations peut, après enquête publique [...], être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle les voies sont situées*** », article L318-3 du CU.

Illustration 13 et 14 : Schéma des procédures de classement et de déclassement

Annexe 1 : Schéma de la procédure de classement d'office des voies

#### II.4.2. PROCEDURE DE DECLASSEMENT

Le conseil municipal est également compétant pour la procédure de déclassement. Les voies qui subissent une procédure de déclassement appartiennent alors au domaine privé de la commune et deviennent un chemin rural si elles restent ouvertes à la circulation publique.

Une vente par une collectivité ne pourra être possible que si le bien ne fait plus partie du domaine public, sinon le bien serait toujours inaliénable.

La procédure de déclassement est accompagnée d'une procédure de désaffectation du bien qui fait cesser son utilisation. Si l'affectation du bien demeure, il continue d'appartenir au domaine public comme le stipule l'article L2141-1 du CG3P, « ***un bien d'une personne publique, mentionnées à l'article L1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.*** ».

Comme pour la procédure de classement, l'enquête publique n'est pas toujours obligatoire, seulement dans le cas où cela porte atteinte aux fonctions de dessertes ou de circulation assurées par la voie (Article L141-3 CVR).

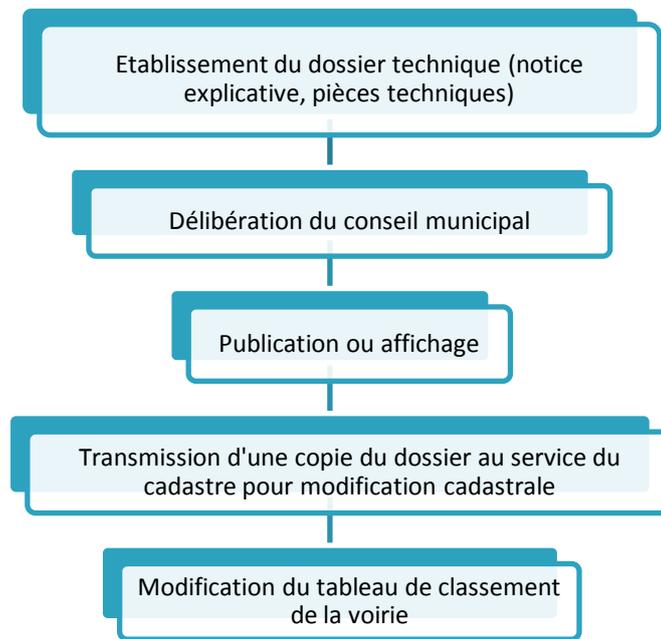


Illustration 13 : Schéma de la procédure de classement/déclassement non soumise à enquête publique \_ Sources : [www.jura.gouv.fr](http://www.jura.gouv.fr)



Illustration 14 : Schéma de la procédure de classement/déclassement soumise à enquête publique \_ Sources : [www.jura.gouv.fr](http://www.jura.gouv.fr)

## II.5. ALIGNEMENTS ET EMPLACEMENTS RESERVES

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel, article L112-1 du CVR<sup>6</sup>.

L'alignement précise également la largeur des voies ainsi que les limites. Cela permet d'éviter les emprises irrégulières et protège les voies publiques des empiètements des propriétés riveraines. L'alignement ne concerne que les voies publiques existantes et non les voies nouvelles, les voies

<sup>6</sup> « *L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.*

*Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.*

*L'alignement individuel est délivré aux propriétaires conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. ».*

privées et les chemins ruraux. Le plan d'alignement permet également de modifier les limites existantes de la voie. En aucun cas le cadastre sert de base à la détermination la limite entre le domaine privé et la voirie communale.

---

### II.5.1. PLANS D'ALIGNEMENTS

L'établissement des plans d'alignement relève du conseil municipal. En effet, après enquête publique il y a délibération du conseil municipal pour l'approbation du plan d'alignement. Il ne s'applique qu'aux voiries existantes. Il détermine après enquête, la limite entre la voie publique et peut concerner la totalité d'une voie ou seulement une partie. Les procédures pour établir ce plan sont différentes selon le type de voies (autoroutes, routes nationales, routes départementales ou voies communales). Pour ce qui est des voies communales, le plan d'alignement est obligatoire.

Cependant, pour être opposable au tiers, le plan d'alignement doit être publié à la Conservation des Hypothèques. A défaut, il n'aurait qu'une valeur de projet et la commune devrait alors délivrer un alignement individuel à la limite de fait de la voie. De plus, si la commune possède un PLU le plan d'alignement nouveau doit y être reporté en tant que servitude d'utilité publique sous peine d'être non opposable. Si le plan existait à l'approbation du PLU, leur effet continue pendant un an même s'il n'est pas reporté au PLU.

Les effets du plan d'alignement sont : En cas d'élargissement de la voie, les propriétaires se voient imposer de céder les parcelles non bâties frappées d'alignement ou pour les terrains bâtis la mise en place de servitude de reculement. Une fois que les plans d'alignement sont publiés, il y a automatiquement un transfert des propriétés non bâties et frappées d'alignement dans le domaine public communal. Les propriétaires riverains devront avoir une autorisation de l'administration pour réaliser des constructions en limite de domaine public.

Pour les propriétés bâties, le plan d'alignement entraîne la création d'une servitude de reculement sur le terrain ce qui empêche les nouvelles constructions et les travaux confortatifs sur la partie frappée d'alignement. Le transfert des propriétés donne lieu à des indemnités.

*Annexe 2 : Schéma de la procédure du plan d'alignement*

---

### II.5.2. ALIGNEMENTS INDIVIDUELS

L'alignement individuel est l'acte par lequel la commune indique à un propriétaire les limites de sa parcelle avec le domaine public routier. C'est un acte déclaratif contrairement au plan d'alignement qui est réglementaire. Les alignements individuels sont délivrés dès qu'un propriétaire en fait la demande. Il est délivré sous forme d'arrêté, par écrit, par le maire de la commune. De plus, il doit être délivré conformément au plan d'alignement s'il existe et conformément aux documents d'urbanisme. Sinon il constate seulement la limite de fait du domaine public.

Un alignement individuel doit être demandé à chaque fois que des travaux sur un immeuble jouxtent une voie du domaine public.

---

### II.5.3. EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés du PLU et les procédures d'alignement permettent tous deux l'acquisition de terrains privés au profit de la personne publique notamment en matière de voirie. Ces procédures peuvent être utilisées pour assurer la réalisation de nouvelles voies, ou une modification d'emprise de voie.

L'utilisation d'emplacement réservé permet de mettre en place une procédure plus rapide que l'alignement pour acquérir le terrain concerné.

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver des terrains pour la réalisation de voies et d'ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts, des programmes de logement dans le cadre de la mixité sociale. Ces emplacements gèlent toutes les constructions d'ordre privé des propriétaires des parcelles. Si la collectivité, le bénéficiaire des terrains, envisage d'acquérir ces terrains, c'est toujours dans un but d'intérêt général.

Les emplacements réservés sont mis en place lors de l'élaboration, la révision ou les modifications du PLU. Les propriétaires peuvent consulter le zonage du POS ou du PLU et la liste des emplacements réservés pour savoir s'ils sont touchés.

Pour finir, les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement qui leur permet de mettre en demeure la collectivité d'acquérir la totalité de leur terrain. Il est mentionné aux articles L230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### III. LA QUESTION FONCIERE, UN PROBLEME CONSEQUENT POUR LA VILLE DES MUREAUX

Le développement urbain rapide sur la ville des Mureaux s'est traduit par une accélération des projets urbains au détriment des procédures foncières. La question foncière touche aujourd'hui la commune dans son ensemble. Il paraît important de régulariser le foncier nécessaire afin d'enrayer ce problème le plus rapidement possible. Mais aussi, pour éviter que la ville ne se retrouve dans une situation aussi massive ultérieurement.

La situation actuelle de la ville des Mureaux concernant les irrégularités foncières résulterait, avant tout, de l'absence de plan d'alignement sur la commune, et par conséquent de plan individuel d'alignement. Un projet de plan a bien été mis en place dans les années 1990, il n'a cependant pas été approuvé par le conseil municipal, ce qui le rend donc inopposable aux tiers. De plus, les propriétaires ne sont pas tenus de le respecter, cela dépend de leur bienveillance. C'est principalement de là que provient le problème et cela entraîne des discordances au niveau parcellaire avec des rues morcelées. Par conséquent, cela apporte aussi un cadastre erroné.

Certains propriétaires refusent de perdre une partie du terrain qu'ils ont acquis, et, qui n'est actuellement pas frappé d'alignement.

Les terrains frappés d'alignement peuvent faire l'objet d'une construction, le permis de construire sera approuvé seulement s'il est envisagé de construire dans le respect de l'alignement par rapport à la voie publique. De plus, cette partie de terrain « frappée d'alignement » pourra être reprise par la commune en vue d'un projet d'intérêt général.

Le deuxième problème est la formalisation des parcelles cédées. Dans la mesure où un propriétaire accepte de céder une partie de son terrain à la commune et que cette dernière accepte également de l'acquérir, il est indispensable de régulariser ce changement. Cela se fait par l'intermédiaire d'un DA (Document d'Arpentage). Il sert à assurer, d'une part, l'identification de nouvelles parcelles issues d'une division et, d'autre part, la mise à jour du plan cadastral. Il doit aussi être publié aux services de la publicité foncière pour être opposable aux tiers.

D'après le BOFIP<sup>7</sup> « **Le Document d'Arpentage (DA) répond aux nécessités de la tenue à jour du plan cadastral : définition de limites et identification des immeubles. Il est, sauf cas particuliers, exigé à l'occasion de tout changement affectant la position des limites figurant au plan. Il permet également d'assurer l'identification des immeubles sous un numéro cadastral particulier dans tous les actes soumis à publicité foncière.** ». L'article 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955 stipule que « **tout changement de limite d'une parcelle, c'est-à-dire d'une surface affectée à un numéro de plan cadastral, notamment par la suite d'une division, lotissement, partage doit être constaté par un DA établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles.** ».

Le travail qui suit a été réalisé sur la base du plan cadastral de la commune qui n'est qu'une représentation cartographique du territoire. Il n'a aucune valeur concernant les limites de propriétés ou les surfaces. Il sert seulement de base pour le calcul de l'impôt foncier. Les surfaces calculées ont une valeur indicative.

#### III.1. INVENTAIRE DES PARCELLES

Rappelons que cette étude touche l'ensemble des espaces publics en dehors du périmètre de rénovation urbaine.

---

<sup>7</sup> Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

La première chose à faire est un travail d'inventaire et de recherche des parcelles touchées par la régularisation foncière. Ceci est nécessaire avant la mise en place d'une méthode de travail et va permettre d'identifier les voiries ainsi que les parcelles présentant des anomalies.

### III.1.1. PREMIER INVENTAIRE : PRISE DE CONNAISSANCE DU SUJET

Après avoir approfondi sujet du mémoire et la situation de la ville, la première phase du travail a commencé. L'inventaire a débuté sur la base de Webville, une interface SIG conçue par la ville des Mureaux. Il a déjà été amorcé par la collectivité qui a ainsi recensé trente-cinq rues dont huit allées sur l'ensemble de la ville. Ces rues sont des voies privées sur le domaine public. Les espaces ont ainsi pu être répertoriés suivant le code couleur utilisé dans le SIG.



#### En vert clair

Les voies privées sur le domaine public (appartenant à des propriétaires privés)

#### En bleu

Les parcelles communales

#### En bleu-vert :

Les voies privées appartenant au domaine privé de la commune

Illustration 15 : Extrait de plan, parcelles répertoriées par la ville des Mureaux \_ Source : Site Cartographique, ville des Mureaux.

L'acquisition des allées ne présentant pas d'intérêt pour la ville, elles ne seront pas prises en compte dans la suite de l'inventaire. En effet, ces voies desservent uniquement les propriétaires qui y demeurent, généralement des habitations individuelles, et ce sont des impasses. Il n'y a donc pas d'intérêt public pour la commune d'acquiescer ces voies, il n'y a aucun intérêt de circulation, de desserte ou encore d'entretien pour la ville.

Dans le cas présent, ce sont toutes les parcelles en vert clair qui sont recensées. Elles ont été répertoriées dans un tableau comme ci-dessous. Le tout est accompagné d'un plan de situation de la rue et de la parcelle touchée :

Dénomination de la voie	Numéro de parcelle	Numéro de voirie	Contenance	Nom des propriétaires	Droits des propriétaires	Indivision	Adresse des propriétaires	Nature du sol
-------------------------	--------------------	------------------	------------	-----------------------	--------------------------	------------	---------------------------	---------------

Tableau 4 : Exemple de tableau du premier inventaire.

*Annexe 3: Extrait du tableau du premier inventaire et plan de situation*

Ensuite, les voies et les parcelles répertoriées ont été classées en fonction de leur importance d'acquisition. Cette dernière est définie en fonction des projets futurs de la ville dans un premier temps. Dans un deuxième temps, les voies peuvent être prioritaires en fonction de leur état, de la sécurité (du danger à utiliser la voie), de la fonction de la voie (sa desserte) et du coût que cela représente.

Les données concernant les propriétaires des parcelles sont présentes sur le SIG de la ville des Mureaux. Leurs noms, adresses, dates et lieux de naissances, lieux de résidences, etc, sont inventoriés.

Ainsi, on compte 60 573m<sup>2</sup> de voirie à régulariser sur un total de 254 373m<sup>2</sup> de surface de chaussée (données datant de 2009) ce qui correspond à 24% de la voirie pour ce premier inventaire. On compte également 211 propriétaires différents sur 253 recensés et sur une population de 31 116 habitants (en janvier 2013). 146 parcelles sont ainsi concernées par une future régularisation foncière.

Les droits de chacun sur les parcelles sont également différents même si les propriétaires privés sont en nombre largement supérieur :

Droits	Nombre
Gérant, mandataire, gestionnaire	5
Nu-proprétaire	11
Propriétaire	235
Usufruitier	3
Syndic de copropriété	1

Tableau 5 : Droits des propriétaires et leur nombre.

Cette première approche du sujet a permis de mieux comprendre les problèmes présents sur la commune et l'étendue de la régularisation foncière. La régularisation de la voirie représente un travail important et conséquent car elle touche la plupart des rues de la ville. Cette première étape a pu entraîner la mise en place d'un deuxième inventaire concernant toutes les rues de la commune.

### III.1.2. DEUXIEME INVENTAIRE : UNE ANALYSE GLOBALE DE LA VILLE

Le même travail a été réalisé sur la totalité de la ville. Toutes les rues ont été observées puis répertoriées dans un deuxième tableau, par section cadastrale.

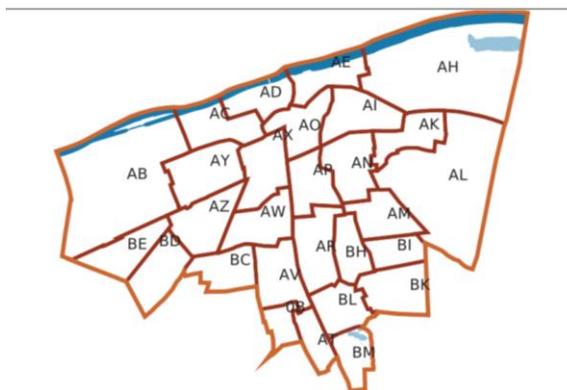


Illustration 16 : Plan présentant des différentes sections de la commune \_ Sources : [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

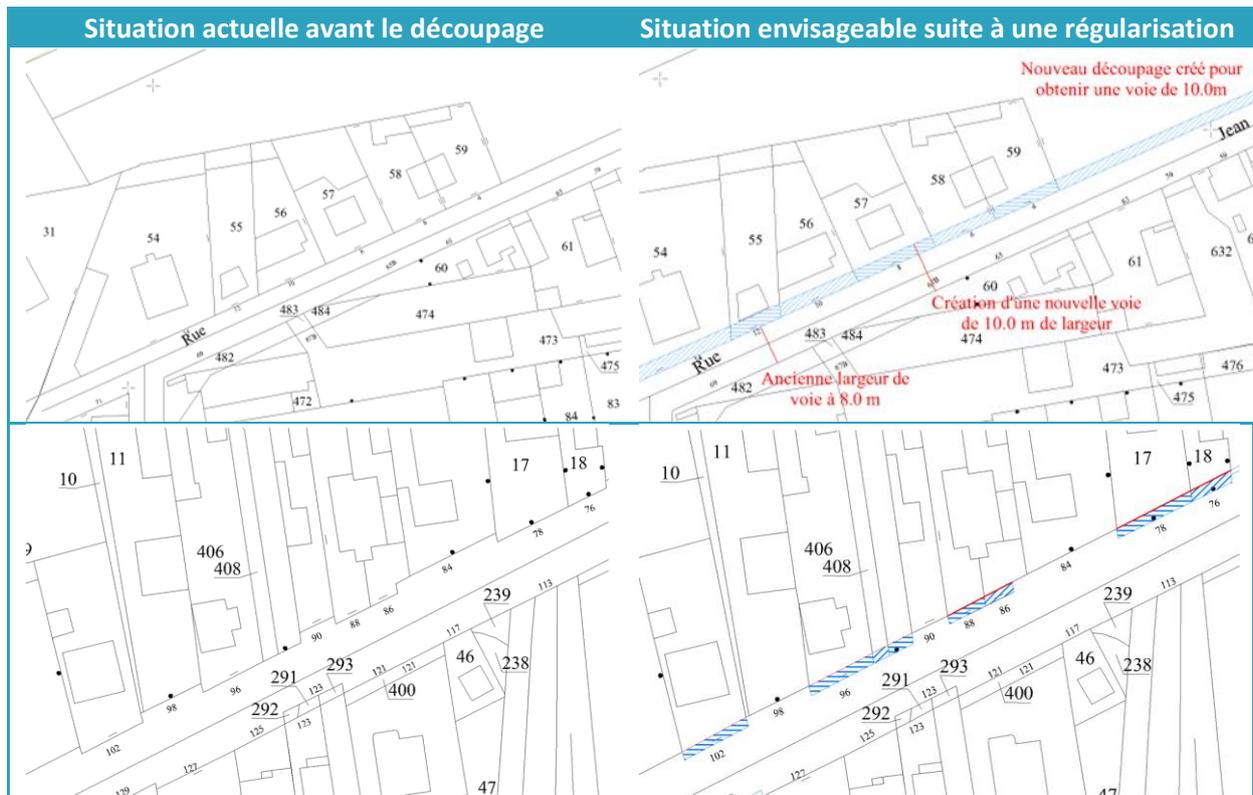
Un tableau identique au précédent a été créé. Contrairement au premier inventaire, les parcelles n'avaient pas fait l'objet d'un recensement par la ville. Certaines étaient déjà découpées suivant l'alignement et, pour d'autres, la création d'une nouvelle parcelle a été nécessaire. Ce découpage s'est fait, dans un premier temps, en fonction des irrégularités qui étaient visibles sur le plan cadastral, et des anomalies rencontrées. Encore une fois, des plans Autocad ont été réalisés parallèlement au travail d'inventaire. Dans ces derniers, on retrouve les parcelles appartenant à la commune des Mureaux, les parcelles nouvellement découpées ainsi que les parcelles ayant déjà fait l'objet d'un découpage. (Illustration 17). Pour le découpage des parcelles, il a été réalisé en fonction des découpages préexistants, en gardant la même distance d'alignement. Dans les cas où aucun

découpage n'avait été fait, les nouvelles parcelles ont été créées en fonction de la largeur de la future voie (tableau 6). L'exemple de la Rue Jean Jaurès le montre. En raison du projet d'éco quartier à l'entrée ouest de la ville, un réaménagement de la voie est prévu, avec une future largeur de dix mètres contre sept actuellement. De plus, l'acquisition des parcelles nécessaires doit se faire au nord afin de toucher le moins d'habitations possible.



Illustration 17 : Extrait de plan AutoCad.

Afin de mieux comprendre comment les parcelles ont été sélectionnées et découpées selon le tracé de la voie, voici un exemple des différents découpages possibles et utilisés pour l'inventaire :



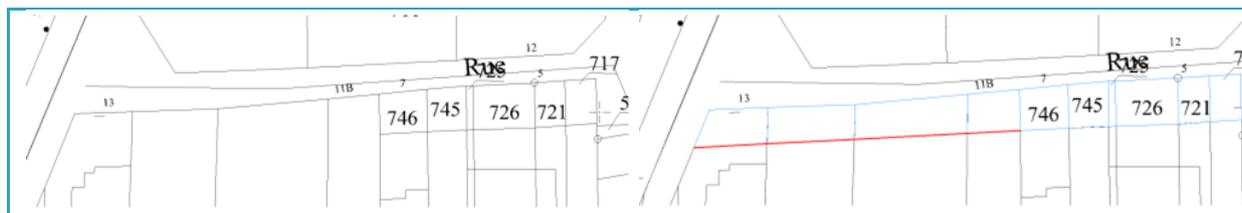


Tableau 6 : Tableau représentant les différents découpages de parcelles possible en vue d'une future régularisation

Sur vingt-huit sections, vingt ont fait l'objet de problème de régularisation de voirie. Ce long travail d'inventaire permettra ensuite à la commune d'avoir une idée du nombre de parcelles et de fractions de parcelles qu'elle devra acquérir si elle veut régulariser totalement le foncier. Il a également permis de faire des ratios et d'obtenir quelques chiffres. Un nouveau tableau a été réalisé afin de voir plus précisément les différents éléments qui ont pu être recensés.

Annexe 4 : Extrait du tableau du second inventaire

Section	Surface de la Section (m <sup>2</sup> )	Surface à régulariser (m <sup>2</sup> )	Nombre de Rues	Nombre de Parcelles	Nombre Total de Propriétaires	Nombre de Propriétaires différents	Parcelles Appartenant à la Commune	Parcelles Appartenant au Département	DROITS					
									Gérant	Nu-propiétaire	Usufruitier	Syndic de Copropriété	Propriétaires	Emphytéose
AR	388060	30781	7	21	21	3	1	0	0	0	0	0	21	0
AT	186732	17094	6	113	224	188	7	0	0	21	8	0	19 5	0

Tableau 7 : Extrait du tableau des ratios

Annexe 5 : Tableau des ratios

Tous les types de voies et tous les types de parcelles sont touchés par le problème. Il sera important par la suite de hiérarchiser les voies prioritaires ou non et ainsi prioriser les parcelles à régulariser.



Illustration 18 : Plan de classification des voies communales, départementales, privées \_ Sources : Cartoville

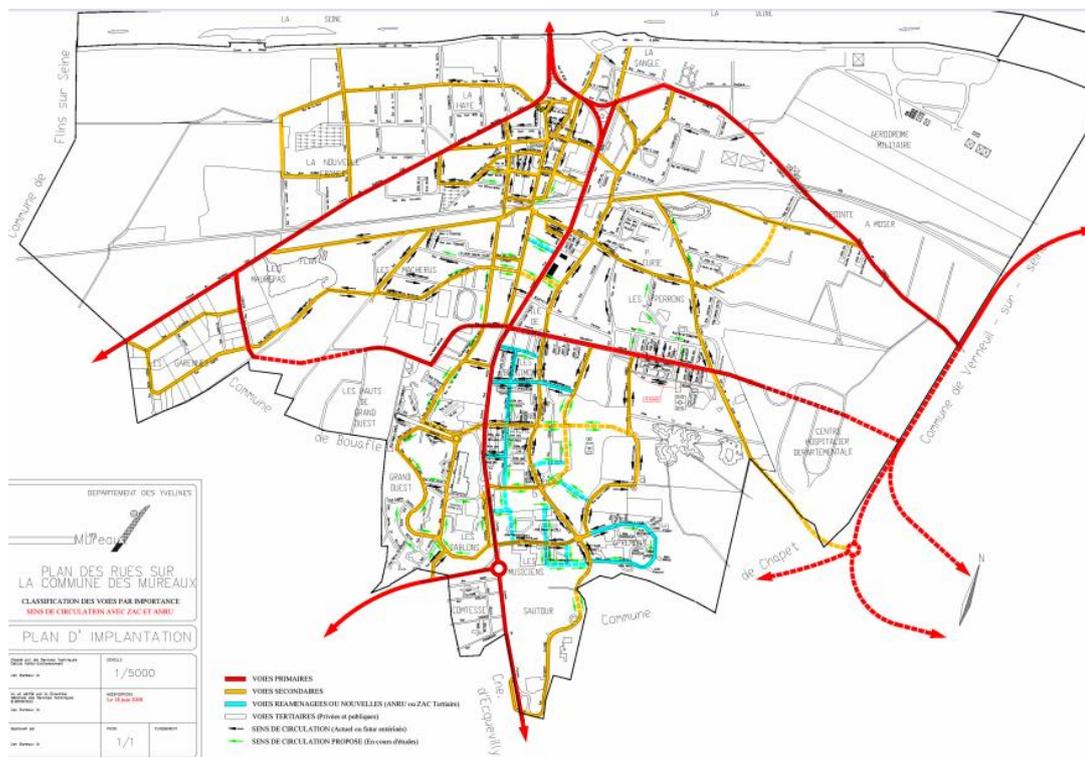
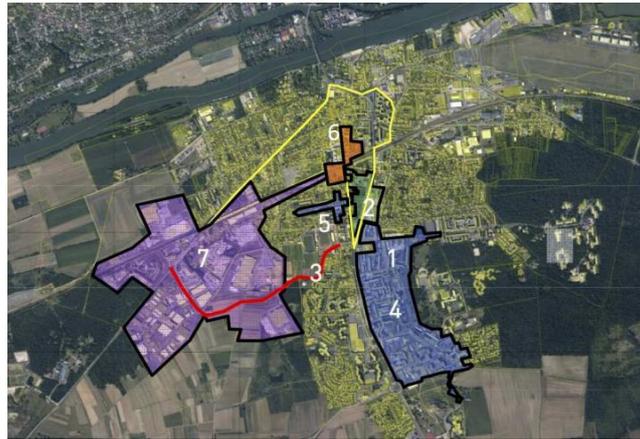


Illustration 19 : Plan de classification des voies primaires, secondaires, tertiaires \_ Sources : Projet d'aménagement et de Développement Durable

La priorisation des voies peut être faite en fonction des différents projets d'aménagement que la ville a prévu de réaliser. Les deux grands projets en cours de réalisation sont la requalification du centre ville et la zone industrielle « Les Garennes » à l'entrée sud-ouest de la ville avec la réalisation d'un écoquartier.



#### Projets en cours de réalisation

- 1 - Secteur ANRU/ ZAC Molière
- 2 - ZAC du PCV
- 3 - Voie Bérégovoy
- 4 - Pôle Molière
- 5 - Pôle Renault

#### Projets en attente de réalisation

- 6 - Requalification du centre ville suite à l'étude urbaine
- 7 - ZI Les Garennes + entrée sud ouest (dont écoquartier des profils)

Illustration 20 : Projets en cours et à venir sur la ville \_ Sources : Rapport de présentation du PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation annexées au PLU donnent les informations sur les futurs projets d'aménagement ainsi que les voies touchées. Cela permet alors d'établir des priorités sur les voies à traiter. Par exemple, encore une fois, la rue Jean Jaurès nécessitera un élargissement afin de permettre une meilleure desserte et créer un espace partagé en introduisant les modes de circulation doux avec la venue de l'écoquartier. On retrouve également des informations sur la rue Aristide Briand qui est une rue sous dimensionnée. D'autres voies nécessitent une requalification, comme les rue des Coquetiers et Pierre Curie qui devront garantir une meilleure desserte et la création d'un carrefour plus sécurisé suite à la future opération d'aménagement qui entrainera la création de deux cents logements dans ce secteur.

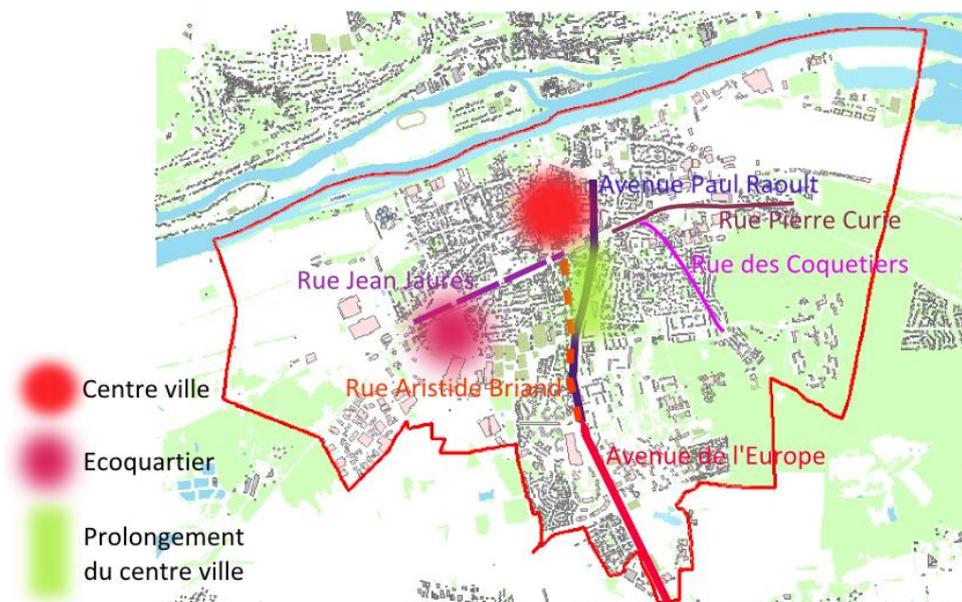


Illustration 21 : Plan de situation des différentes rues mentionnées \_ Source fond de plan : Webville

On retrouve, dans le règlement du PLU, d'autres informations qui aident également à la gestion du foncier. Par exemple, l'article 6, précise les distances d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. On trouve également les différentes orientations d'aménagement à venir, comme, le « renforcement du rôle de colonne vertébrale de l'Avenue Paul Raoult et de l'Avenue de l'Europe », « la reconnexion des quartiers entre eux », ou encore, « assurer un maillage complet à l'échelle de la commune mettant en réseau l'ensemble des quartiers et les polarités des Mureaux ». La RD43 ou Avenue Paul Raoult est la seule voie qui traverse la ville du nord au sud. Elle doit permettre une bonne liaison entre le sud de la ville ainsi que les différents quartiers de la commune, mais également une mise en relation avec la rue Aristide Briand. Afin d'obtenir un bon maillage des voies, une bonne hiérarchisation est importante selon : la fonction, le gabarit, le statut, la circulation, etc. Cela permettra aussi d'améliorer la sécurité et la fluidité de la circulation.

### III.1.3. LES PROBLEMES D'ALIGNEMENT VUS SUR LE TERRAIN

Afin de mieux comprendre la réalité des problèmes d'alignement sur la ville, une phase de terrain est nécessaire. Avec l'aide d'un GPS des relevés ont été effectués. Deux cas, dans deux rues différentes, ont été étudiés. Des fiches terrain ont ensuite été réalisées pour observer des caractéristiques de chaque régularisation.

<b>FICHE TERRAIN</b> 23 Rue des Perrons 78130 Les Mureaux	
<p><b>SITUATION</b></p> <p>Parcelle AN 428            Adresse parcelle : 23 Rue des Perrons            Propriétaire : M et Mme DUNEAU Michel</p> <p>Adresse propriétaire : 23 Rue des Perrons            78130 Les Mureaux</p>	
<p><b>DESCRIPTION</b></p> <p>Surface parcelle : 9 m<sup>2</sup>            Surface bâtie : 0 m<sup>2</sup>            Surface à régulariser : 9 m<sup>2</sup>            Impôt foncier non bâtis :</p>	

Illustration 22 : Exemple des cas terrain

*Annexes 6 et 7 : Fiches terrain rue du Château et rue des Perrons*

Cette sortie dans les différents secteurs de la ville permet de constater un morcellement important des rues, et l'absence d'un front bâti dû à ce problème d'alignement. Dans certaines rues, la plupart des propriétaires ont choisi de respecter le projet d'alignement. Cependant, certains propriétaires récalcitrants ont tout de même choisi d'installer une clôture ou un mur en limite de propriété. Ces décrochages entraînent des problèmes de sécurité pour les personnes qui les empruntent car ils ne peuvent plus y circuler aisément à cause du rétrécissement de largeur. Le passage des personnes à mobilité réduite, des jeunes mamans avec des poussettes, ou encore le croisement de deux individus, devient difficile voir impossible. Dans d'autres cas, les propriétaires respectent l'alignement à moitié. Ils disposent leur portail au projet d'alignement et la clôture en limite de propriété.

Afin de visualiser la régularisation foncière qu'il y aurait à effectuer sur les parcelles, des mesures ont été réalisées à l'aide d'un GPS Trimble Geo XH 6000 portable. Le positionnement étant approximatif, cela a simplement permis d'obtenir une idée des surfaces de parcelles que la commune aurait à racheter. Il a également permis de positionner les réseaux visibles, afin de voir si leur déplacement est nécessaire ou non, en fonction de leur placement sur le domaine public ou le domaine privé une fois la régularisation effectuée. Les données sont retranscrites directement sur le logiciel ArcPad, une application mobile d'ArcGis de cartographie et de collecte de données élaborée pour les professionnels du SIG.



Illustration 23 : GPS  
Trimble Géo XH 6000 \_  
Source : [www.esri.com](http://www.esri.com)

En post-traitement, on obtient des résultats d'une précision de 10 centimètres.

Ces mesures ont été réalisées uniquement à titre informatif, dans le cas d'une régularisation foncière, un levé topographique et la réalisation d'un DA par un géomètre-expert seront nécessaires.

### III.2. MISE EN PLACE D'UN PROTOCOLE DE TRAVAIL

Grâce aux différents inventaires, on comprend que la commune des Mureaux doit faire face à un problème de masse sur la question foncière. Il semble important de le contrer en catégorisant les parcelles en cause afin de créer une méthode spécifique à chacune.

#### III.2.1. CREATION DES CATEGORIES

Une fois le tableau de recensement des parcelles rempli, un grand nombre d'informations est à disposition. Ainsi plusieurs groupes peuvent être mis en place.

Dans un premier temps, par rapport aux droits de chacun sur les parcelles concernées, on obtient alors :

- les propriétaires,
- les nu-propriétaires,
- les usufruitiers,
- les gérants, mandataires, gestionnaires,
- les syndicats de copropriété,
- les emphytéoses.

Ce classement reprend alors la totalité des parcelles touchées par la régulation foncière. Cependant il présente peu d'intérêt pour la ville.

Dans un deuxième temps, les groupes peuvent être constitués en fonction du type de propriétaire :

- les particuliers (M ou Mme),
- les copropriétaires,
- les associations syndicales de lotissement,
- la commune des Mureaux,
- le département des Yvelines,
- les propriétaires indivis d'un passage,
- les sociétés (SCI, SA, ERDF, SNCF, etc).

Pour finir les groupes peuvent être déterminés en fonction de la nature de la parcelle :

- terrain nu,
- terrain à bâtir,
- parcelles construites,
- bâtiments.

La mise en place des catégories est une phase importante car, suivant les droits et la qualité de chacun sur une parcelle, les procédures à suivre ne sont pas identiques. En effet, dans le cas des propriétaires privés, les règles à suivre sont simples. Seul l'accord et la volonté de vendre du propriétaire sont nécessaires (idem). Dans le cas des copropriétés, des associations syndicales de lotissement et syndic de copropriété, l'accord de tous les propriétaires est important et des votes en assemblées générales doivent être effectués. En ce qui concerne les communes, départements ou région, des délibérations des différents conseils sont obligatoires. Enfin, dans le cas d'indivision, les décisions qui concernent le bien indivis doivent être prises à l'unanimité. Par ailleurs, en cas de démembrement de la propriété avec la présence d'un nu-propriétaire et d'un usufruitier, le nu-propriétaire ne peut en aucuns cas nuire aux droits de l'usufruitier et vendre la pleine propriété de son bien. Le nu-propriétaire peut cependant s'il le souhaite céder son droit à une autre personne. La vente en usufruit nécessite l'accord de tous les indivisaires comme le stipule l'article 815-3 du Code Civil « [...] **Toutefois le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.** ». C'est pourquoi il est important de faire des distinctions. Les procédures à mener se feront avant la réalisation des travaux pour les opérations d'aménagement. La ville connaîtra alors les délais envisagés pour qu'elle soit vraiment propriétaire des terrains avant le début des travaux d'aménagement.

Les propriétaires privés représentent un nombre important de parcelles et seront les plus impactés. C'est pourquoi ils feront l'objet d'une procédure et d'une catégorie spécifique. D'autre part, la ville rencontre actuellement des problèmes avec certaines copropriétés pour le rachat de morceaux de terrain. Ces dernières feront également l'objet d'une procédure à suivre. Ensuite, étant donné que la commune possède déjà des parcelles, seul un classement dans le domaine public sera nécessaire. Le département des Yvelines fera également partie d'une catégorie particulière ainsi que les associations syndicales de lotissement.

CATEGORIES
Propriétaires privés
Copropriétés
Commune des Mureaux
Département des Yvelines
Associations syndicales de lotissement

Tableau 8 : Tableau des catégories finales

### III.2.2. MISE EN PLACE DE LA PROCEDURE

Afin d'organiser dans de meilleures conditions un futur projet de régularisation de voirie sur la ville des Mureaux, il semble primordial d'en informer précisément les propriétaires, par le biais d'entretiens ou par courriers postaux. De manière à mieux les préparer, à faciliter les échanges et les contacts et éviter la mise en place de procédures juridiques, il est important que chacun comprenne les enjeux de la régularisation foncière et dans quel objectif la ville souhaite acquérir une partie de leurs terrains. Ces échanges leur apporteront également de meilleures connaissances sur les conséquences de ces nouveaux aménagements :

-

- Pourquoi les voies de circulation nécessitent-elles un élargissement ?
- Quels sont les soucis de sécurité actuels ?
- Qu'est ce que cela va changer du point de vue accessibilité ?

Les questions d'esthétisme et d'embellissement des rues, de stationnement, des modes de circulations douces, des réseaux, etc, peuvent également être abordées.

Par ailleurs, pendant la phase de négociation entre le propriétaire et la commune des Mureaux, il est important de veiller à ce que les réseaux privés ne se retrouvent pas sur le domaine public une fois la régularisation foncière terminée. La commune devra donc déplacer les réseaux nécessaires au bon déroulement de la procédure. Car, certains propriétaires possèdent des clôtures, des murs, des haies, etc, qui seront détruits. Il faut également penser au déplacement des clôtures. Tous ces détails supplémentaires entraînent l'augmentation du coût. De même pour la réalisation des DA. Une estimation du budget est recommandée.

Une fois les accords amiables passés, il est important de les formaliser pour régulariser directement la situation et mettre à jour le plan cadastral et sa matrice. Les nouvelles limites de la parcelle sont alors entérinées définitivement et la commune des Mureaux devient le nouveau propriétaire du terrain.

Pour les propriétaires n'acceptant pas l'accord amiable, une négociation plus poussée peut être envisagée. Sinon d'autres procédures d'acquisition pourront être considérées comme l'expropriation pour cause d'utilité publique ou le droit de préemption urbain. Une fois la bonne procédure mise en place, il faudra veiller à ce qu'elle soit bien actée.

Les nouvelles parcelles entreront donc dans le domaine privé de la commune. Pour que les voies entrent dans le domaine public, la commune devra suivre une procédure de classement prononcée par le conseil municipal. Les voies privées ouvertes à la circulation publique feront l'objet d'un classement direct. D'autre part, les parcelles appartenant déjà à la personne publique et étant affectées à la circulation publique entreront de fait dans le domaine public. Un simple courrier aux services du cadastre sera nécessaire pour régulariser la situation. Encore une fois, il faut établir des priorités sur les voies. La question de l'intérêt général est importante.

L'absence de plan d'alignement pose un réel problème au sein de la commune, il paraît essentiel d'en réaliser un. Cela pourrait en effet régler une partie des difficultés et éviter, à l'avenir, des situations comme celles d'aujourd'hui. Tous les propriétaires devraient alors respecter l'alignement et la commune pourrait acquérir les parcelles frappées d'alignement plus facilement.

Par ailleurs, pour les propriétaires qui payent un impôt foncier sur le non bâti et sur une parcelle inutilisable, la commune pourra régulariser la situation en envoyant un courrier au service du cadastre.

---

### III.2.3. PROTOCOLES DE TRAVAIL PROPOSES

---

#### III.2.3.1. PROPRIETAIRES PRIVES

La plupart des propriétaires privés de la commune des Mureaux sera touchée en cas de régularisation de la voirie. Ils représentent 80% des personnes concernées. C'est pourquoi ils font l'objet d'une catégorie particulière et d'une procédure que les aménageurs devront suivre afin d'éviter tout problème.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique peuvent être transférées d'office, après enquête publique, sans indemnité dans le domaine public de la commune. Mais attention, l'acte portant classement d'office comporte également l'approbation d'un plan d'alignement. Article L318-3 du CU : « **la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans les ensembles d'habitations peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité**

***territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées. La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés. Cette décision est prise par délibération du conseil municipal. Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, à la demande de la commune. L'acte portant classement d'office comporte également approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publique est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique [...]. ».***

Dans le cas des parcelles privées appartenant à des propriétaires privés, la commune doit, avant toute chose, devenir propriétaire de ces terrains.

Dans le cas d'un élargissement ou d'un aménagement de voie, la commune doit être propriétaire des terrains sur lesquels les travaux vont voir lieu. La parcelle devra donc passer du domaine privé d'un propriétaire privé au domaine privé de la commune. Il est important que la commune soit propriétaire des terrains avant le début de toute opération d'aménagement.

Ensuite la nouvelle voie pourra être classée dans le domaine public une fois les travaux terminés. Dans le cas où la parcelle en question doit faire l'objet d'une division, pour la partie à céder à la commune, un DA devra être réalisé par un géomètre expert. Le schéma suivant présente un exemple de procédure que la commune devra suivre lors d'une future régularisation.

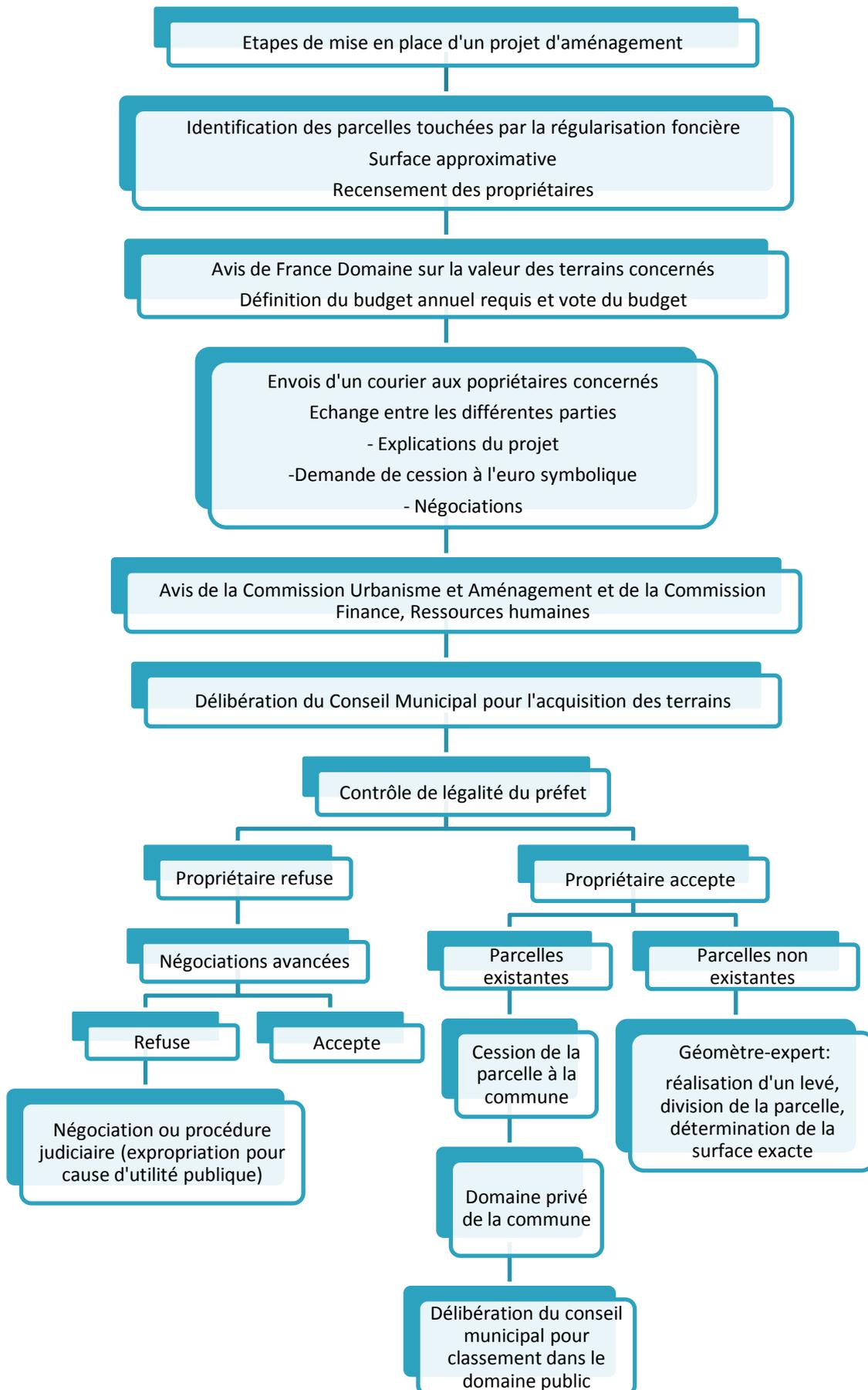


Illustration 24 : Schéma de la procédure de régularisation de voirie pour les propriétaires privés

### III.2.3.1.1. CHEMINEMENT DU DA

La division d'une parcelle requiert la réalisation d'un document d'arpentage par un géomètre-expert. La division est la séparation d'une propriété en vue d'une vente ou d'une cession, elle a pour conséquence la création d'une nouvelle parcelle. Cette étape sera obligatoire dans le cas où les parcelles touchées par la régularisation n'ont pas fait l'objet d'une division préalable. Cela permettra également d'obtenir la surface exacte de la nouvelle parcelle cédée à la commune. La réalisation d'un DA suit un cheminement précis :

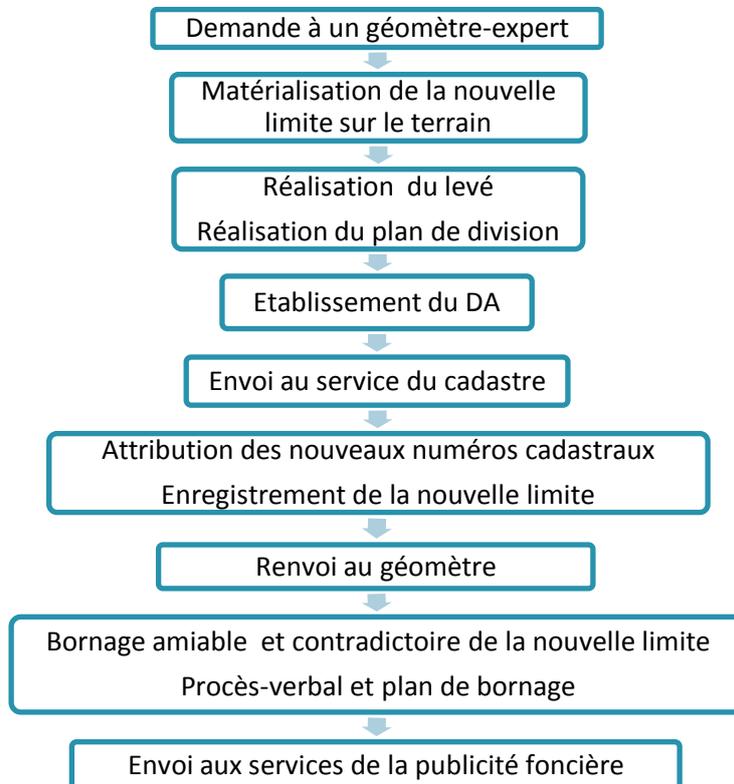


Illustration 25 : Schéma de la procédure du document d'arpentage

Il n'y a pas de délai spécifique à suivre, cela dépend de la charge de travail du géomètre-expert et des services du cadastre à ce moment là.

La rue Riquier Cottin ainsi que la rue de Lucenay étant touchées par des problèmes de régularisation foncière vont permettre d'illustrer cette première procédure.



Illustration 26 : Plan de situation \_ Source : Google Earth

Les rues Riquier Cottin et de Lucenay présentent des irrégularités au niveau de l'alignement.

Dans la rue Riquier Cottin, trois cas spécifiques se présentent. Une première parcelle avec un portail positionné à l'alignement présumé et une clôture légère en limite de propriété (illustration 25, photo 1 et 2). Une deuxième parcelle appartenant à ERDF (Electricité Réseau Distribution France) avec un ancien transformateur électrique en brique construit en limite de propriété et pour finir une troisième parcelle avec un muret et un clôture respectant le projet d'alignement et la réalisation de massifs entre cet alignement et la limite de propriété (illustration 25, photo 2). Rue de Lucenay, on retrouve un cas classique de la non régularisation foncière. C'est une rue morcelée suite aux choix des propriétaires de respecter ou non le projet d'alignement (illustration 25, photos 3, 4, et 5).

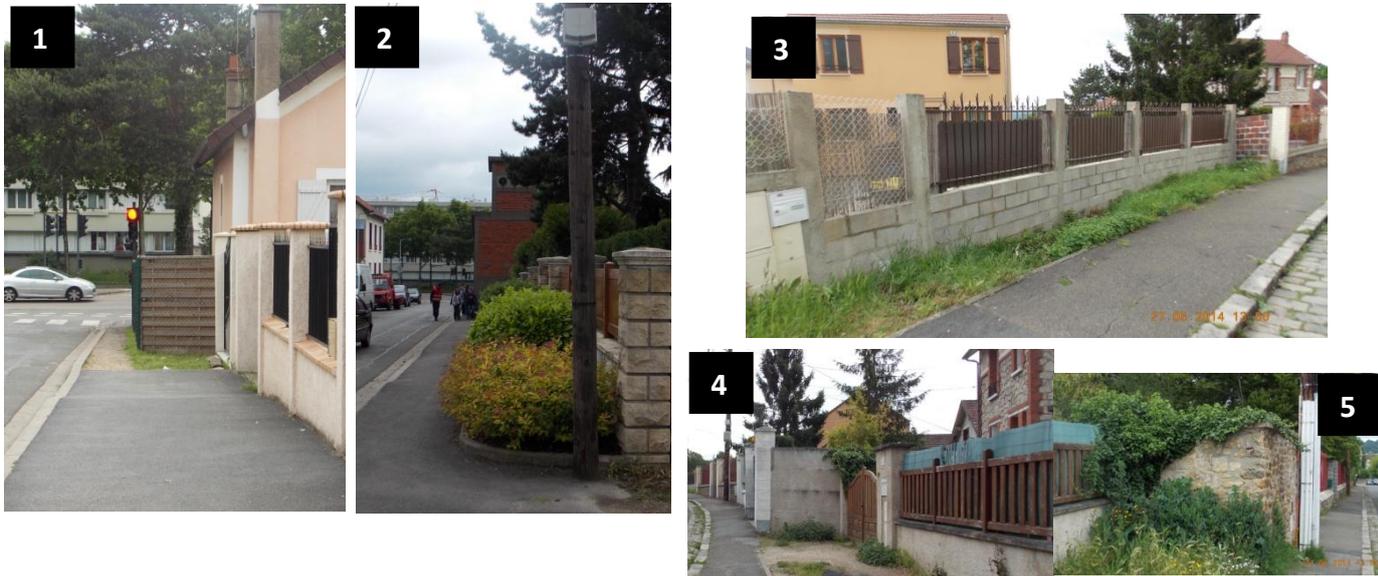


Illustration 27 : Exemple de problèmes de régularisation de voirie pour des propriétaires privés, rue Riquier Cottin (photos 1 et 2) et rue de Lucenay (photos 3, 4, 5) \_ Source : Photos personnelles

#### Annexe 8: Fiche terrain rue Riquier Cottin

##### III.2.3.1.2. DECLARATION D'ABANDON D'UN TERRAIN A UNE COMMUNE

Dans certains cas, les propriétaires peuvent, s'ils le souhaitent, réaliser une déclaration d'abandon de parcelle. Cela doit émaner de leur propre volonté. Le but premier de cette déclaration est de s'affranchir du paiement des impôts. La déclaration doit être adressée à la mairie, par écrit. Une fois la déclaration d'abandon effectuée, elle devient définitive. La commune n'est pas tenue d'accepter l'abandon, cependant si elle refuse, le propriétaire peut saisir le tribunal administratif qui examinera la demande et si le terrain en cause entre dans les catégories de l'article 1401 du Code général des Impôts. Afin de rendre l'abandon opposable aux tiers, la commune doit accomplir les formalités de publicité foncière.

- Si la ou les parcelles sont inscrites au fichier immobilier, le service du cadastre établit un procès-verbal en double exemplaire comportant la désignation des parcelles à muter. Les deux exemplaires du procès-verbal, accompagnés d'une copie de la déclaration d'abandon, sont transmis au service de la publicité foncière pour publication.
- Si la, ou, les parcelles ne sont pas inscrites au fichier immobilier, il n'est pas établi de procès-verbal.

Selon l'article 1401 du Code général des Impôts, « **les contribuables ne peuvent s'affranchir de l'imposition à laquelle les terres vaines et vagues, les landes et bruyères et les terrains**

***habituellement inondés ou dévastés par les eaux doivent être soumis, que s'il est renoncé à ces propriétés au profil de la commune dans laquelle elles sont situées. La déclaration détaillée de cet abandon perpétuel est faite par écrit, à la mairie de la commune, par le propriétaire ou par un fondé de pouvoir spécial. Les cotisations des terrains ainsi abandonnés comprises dans les rôles établis antérieurement à l'abandon restent à la charge du contribuable imposé. Pour les rôles postérieurs, la taxe foncière est supportée par la commune. Le paiement de la taxe foncière afférente aux marais et terres vaines et vagues qui n'ont aucun propriétaire particulier ainsi qu'aux terrains connus sous le nom de biens communaux, incombe à la commune tant qu'ils ne sont point partagés. La taxe due pour des terrains qui ne sont communs qu'à certaines portions des habitants d'une commune est acquittée par ces habitants ».***

Annexe 9 : Déclaration d'abandon d'un terrain à une commune

### III.2.3.2. COPROPRIETAIRES

La cession ou la vente d'un terrain appartenant à une copropriété doit suivre des règles spécifiques. En effet, cela ne se fait pas aussi facilement que pour les propriétés privées. Les terrains autour des copropriétés constituent des parties communes. Ce sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux (Article 3 de la Loi du 10 juillet 1965). La cession doit alors être soumise au vote des copropriétaires. L'ensemble des décisions relatives à la copropriété sont prises en AG (Assemblée Générale).

Pour que la commune acquière une voie appartenant à une copropriété, des échanges avec les copropriétaires et le commune sont nécessaires. Ils permettent de faciliter les accords amiables et d'éviter les procédures longues et complexes. L'avis de France Domaine, pour la valeur du terrain, et celui de différentes commissions doit être demandé avant la délibération du conseil municipal. Cependant, ce dernier peut choisir de ne pas le prendre en compte pour l'acquisition du terrain. Le terrain en question ne peut pas faire l'objet d'un transfert de propriété tant qu'il n'y a pas eu une AG et un vote des copropriétaires. Le vote peut se faire selon différentes majorités. Cela dépend du règlement de copropriété<sup>8</sup>. La procédure à suivre pour la commune se trouve illustration 28.

---

<sup>8</sup> Le règlement de copropriété : « **détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.** ». Article 8, Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

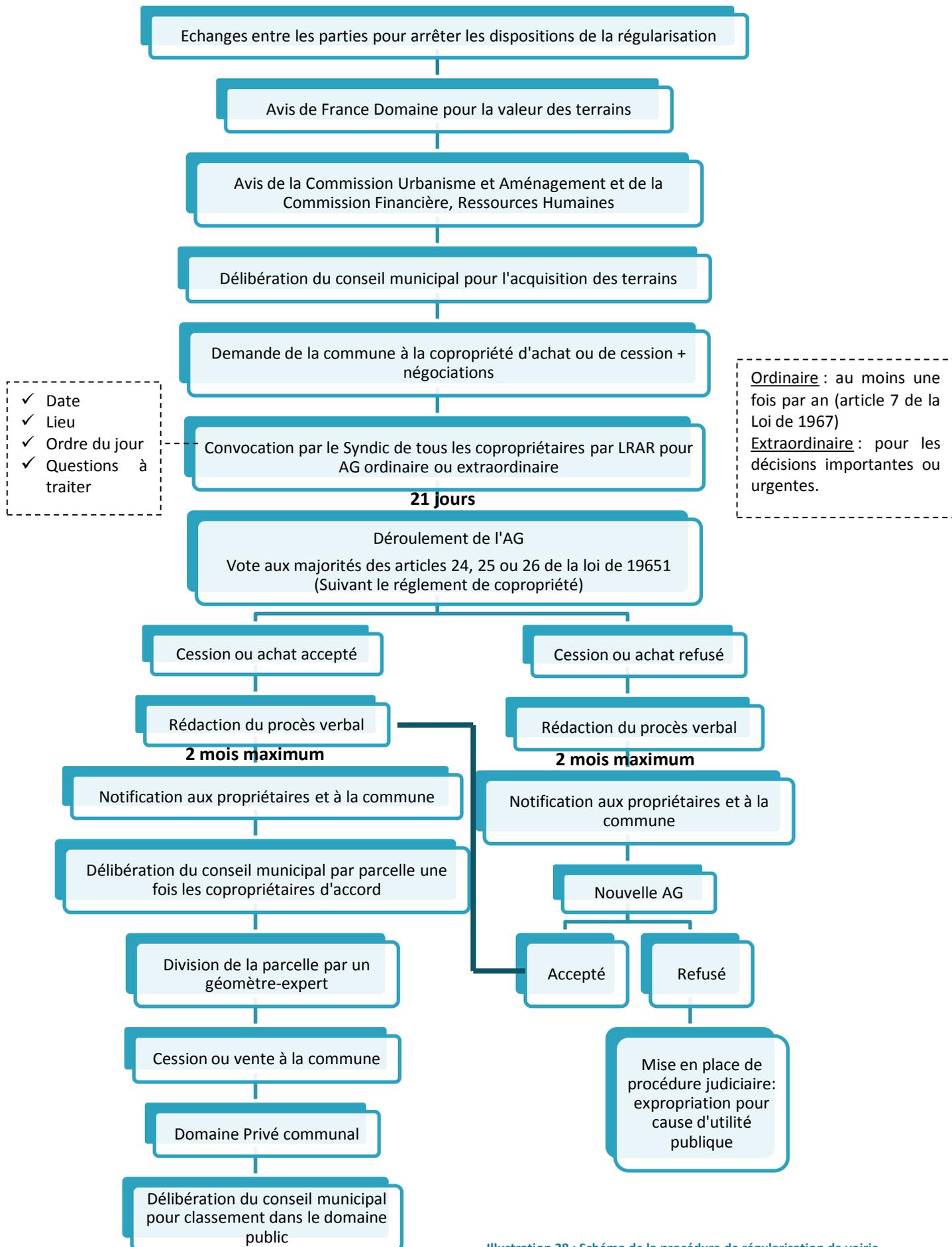


Illustration 28 : Schéma de la procédure de régularisation de voirie pour les copropriétés

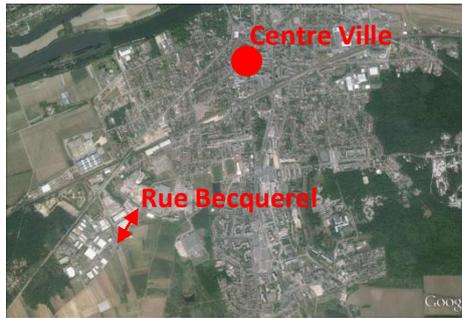


Illustration 29 : Plan de situation \_ Source : Google Earth

Prenons l'exemple de la rue Becquerel à l'ouest des Mureaux. Cette voie a été créée en 2010 et a été ouverte à la circulation publique. C'est aujourd'hui une voie communale. Lors de sa création, elle devait passer plus à l'ouest et se superposer au Petit Chemin de Flins. Cependant, en superposant le plan cadastral et la photo aérienne, on s'aperçoit que ce n'est pas le cas. Autrefois, une convention a été signée avec des aménageurs afin qu'ils réalisent les voies de circulation et les rétrocèdent ensuite à la commune. Toutes les voies sont donc entrées dans le domaine public sauf la rue Becquerel suite à un oubli. C'est au moment de réaliser des travaux sur cette voie que la

commune s'est aperçue qu'elle ne lui appartenait pas. Ce qui sous entend que les propriétaires de la parcelle en sont propriétaires et sont en droit de la clôturer par exemple. Les 4000m<sup>2</sup> de voirie sont utilisés à des fins publiques, il serait important de reconnaître l'intérêt général de ce fragment pour que la commune puisse l'acquérir. Des négociations ont déjà été faites entre la commune et les copropriétaires cependant, lors des votes en AG certains propriétaires s'opposent à la cession de cette voie à la commune.

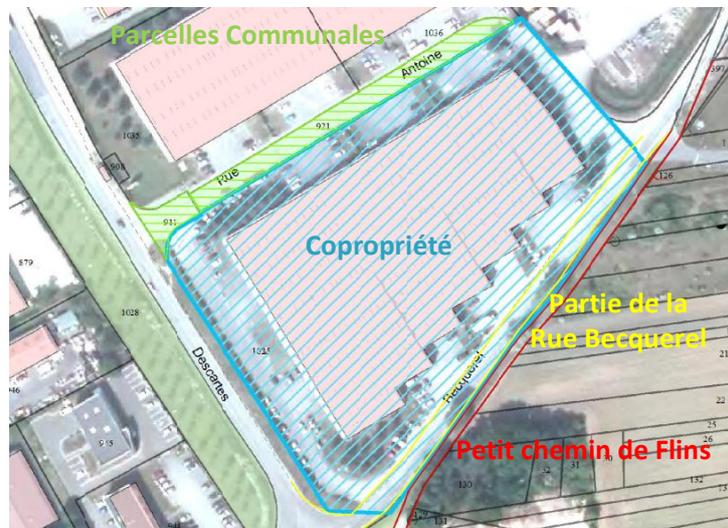


Illustration 30 : Plan situation de la Rue Becquerel : Sources : Webville, SIG

Si la ville souhaite redevenir propriétaire de cette voie, il sera nécessaire de faire des négociations plus avancées ou alors d'envisager des procédures plus importantes comme l'expropriation pour cause d'utilité publique. Par ailleurs, maintenant que des négociations sont en cours avec la copropriété, la ville ne pourra pas réaliser son projet d'aménagement d'un rond point. Les travaux seront figés tant que la situation ne sera pas régularisée.



Illustration 31 : Petit chemin de Flins, Rue Becquerel \_ Source : Photo personnelle

### III.2.3.3. COMMUNE

Pour que les parcelles communales entrent dans le domaine public, une simple procédure de classement est nécessaire. Cependant, il est important de s'assurer que la définition de la parcelle, son occupation, ne va pas à l'encontre de la définition du domaine public

Si les parcelles qui appartiennent à la commune sont des voies déjà affectées à la circulation publique une délibération du conseil municipal pour le classement de la voie permettra la mise à jour et la régularisation du plan cadastral.

La procédure de classement dans le domaine public peut s'accompagner d'une enquête publique ou non. L'enquête publique n'est pas nécessaire si le classement de la voie ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation de la voie (article L141-3 du CVR), ou bien lorsque la procédure est prévue dans un document de planification qui nécessite une enquête ou encore lorsqu'il y a expropriation d'utilité publique avec enquête publique. Dans les autres cas, l'enquête publique est obligatoire en suivant les modalités des articles R 141-1 à R 141-10 du CVR.

Généralement dans les communes, pour ce qui concerne les voies existantes, il n'y a pas d'enquête publique. Contrairement aux projets qui impactent l'environnement, dans le cadre de la création d'un nouveau projet, où l'enquête publique est nécessaire. La durée de l'enquête peut être plus ou moins longue, elle dépend de l'importance de l'opération. De plus, les voies privées communales n'ont pas besoin d'enquête publique pour passer dans le domaine public.

La procédure de classement des voies sans enquête publique est la suivante :

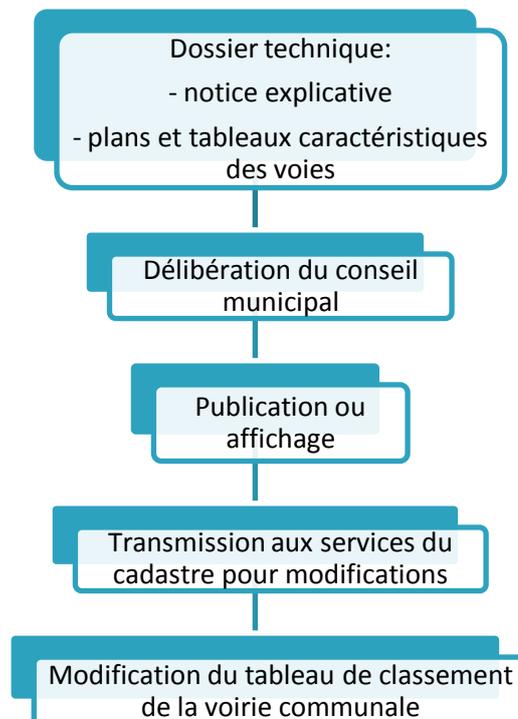


Illustration 32 : Schéma de la procédure de classement non soumis à enquête publique \_ Source : Guide des procédures de classement et déclassement des voies communales à l'usage des communes et des communautés de communes, Direction Départementale des Territoires



La rue de la Croix Rouge permet d'illustrer cette procédure. En effet, cette voie appartient bien au domaine public, cependant, sur le plan cadastral, une partie de l'emprise de la route fait partie du domaine cadastré. La parcelle appartient actuellement au domaine privé de la commune. Il serait alors nécessaire de régulariser cette situation et d'effectuer le classement dans le domaine public.

*Annexe 10 : Fiche terrain rue de la Croix Rouge*

Illustration 33 : Plan de situation \_ Source : Google Earth



Illustration 34 : Rue de la Croix Rouge, et extrait de plan cadastral \_ Sources : Photo Personnelle, AutoCad

Dans le cas où l'enquête publique est obligatoire la procédure à suivre est celle-ci :

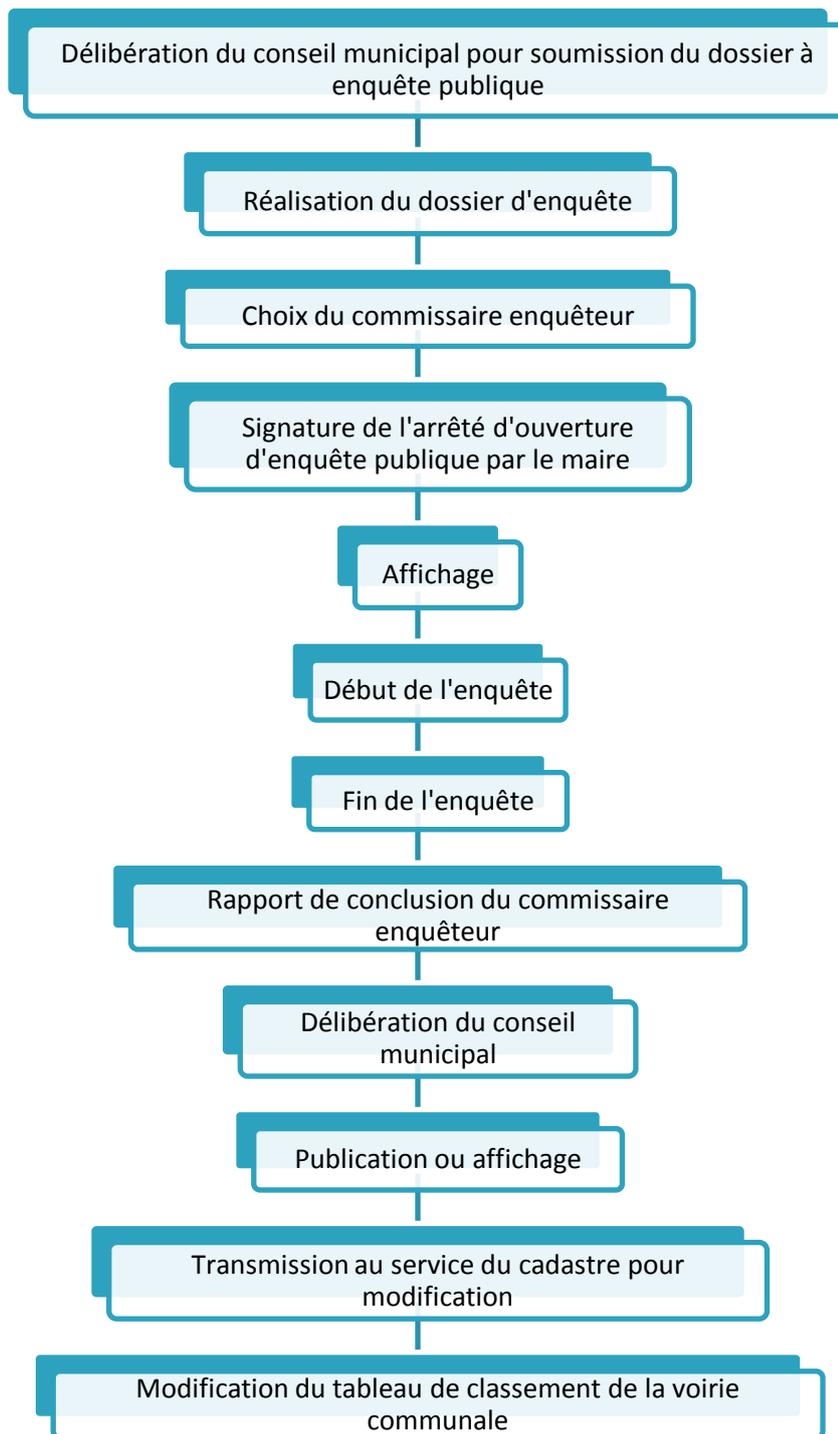


Illustration 35 : Schéma de la procédure de classement soumis à enquête publique \_ Source : Guide des procédures de classement et déclassement des voies communales à l'usage des communes et des communautés de communes, Direction Départementale des Territoires

Dans le cas d'un classement pour la création de voie nouvelle, d'un redressement ou de l'élargissement d'une voie existante, il doit y avoir une délibération du conseil municipal. L'acquisition de nouveaux terrains nécessitera une enquête publique avant la décision du conseil. Enfin, la décision de classement fixe la largeur de la route. Cela sera le cas lors de la création de l'écoquartier et du réaménagement de la rue Jean Jaurès.

### III.2.3.4. DEPARTEMENT

Les routes départementales font partie du domaine public du département et elles sont gérées par le conseil général. Elles sont donc inaliénables et imprescriptibles. La régularisation foncière peut alors être faite entre une personne privée et une personne publique ou bien entre deux personnes publiques comme une commune et un département.

Deux options générales de classement peuvent être envisagées :

- le déclassement d'une voie départementale et son reclassement en voie communale,
- le classement d'une voie communale en voie départementale.

Le classement et le déclassement des voies départementales relève du conseil général. De même que pour les voies communales, il peut y avoir ou non une enquête publique. Cette dernière n'est pas nécessaire sauf si le classement/déclassement porte atteinte aux fonctions de desserte et de circulation de la voie.

Le déclassement d'une voie départementale se fait par délibération du conseil général, le classement est ensuite décidé lors d'une délibération du conseil municipal après enquête publique sauf cas de l'article L121-17 du Code rural et de la pêche maritime ou L318-1 du Code de l'urbanisme. Pour le classement d'une voie communale en voie départementale, par délibération, le conseil général saisit le conseil municipal sur l'opportunité de l'opération. Ensuite le classement est prononcé, après enquête publique, par délibération du conseil général.



Illustration 36 : Plan de situation \_ Source : Google Earth

Prenons pour exemple l'avenue Paul Raoult (RD43), cette voie est une route départementale qui traverse la ville du nord au sud. Elle dispose d'une contre-allée, dans le prolongement de la rue Aristide Briand, qui appartient à la commune. Avant la création de la voie départementale, le département des Yvelines avait alors acquis l'emprise totale de la voie afin de créer ces nouveaux aménagements. La voie étant moins large, la commune a réalisé une voie pour desservir des habitations sans couper la circulation de la RD43. Cependant, le long de ces propriétés, quelques parcelles appartiennent toujours au département des Yvelines et certaines sont toujours à des propriétaires privés (Illustration 37).



Illustration 38 : Situation de l'Avenue Paul Raoult \_ Source : Google Earth



Illustration 37 : Extrait de plan cadastral Avenue Paul Raoult/Contre allée \_ Sources : Plan AutoCad

Dans ce cas, il s'agit, dans un premier temps, d'acquérir ces terrains. La contre-allée permet de desservir les habitations de manière sécurisée. Elle a donc une place importante. Ainsi, il semble juste que la commune acquière les parcelles restantes du département et les parcelles privées. De plus, cette voie est ouverte à la circulation publique et est dans le domaine public.



Illustration 39 : Contre-allée Aristide Briand \_ Source : Photos personnelles

Pour ce qui est des propriétaires privés, la procédure à suivre est celle de la partie III.2.3.1.

La commune des Mureaux doit donc acquérir les terrains possédés par le département des Yvelines. Les terrains acquis entreront tout d'abord dans le domaine privé de la commune. De plus, actuellement, ils appartiennent au domaine privé du département. Par conséquent, les parcelles sont aliénables et prescriptibles. Elles suivent alors les règles de droit privé.

#### III.2.3.5. ASSOCIATION SYNDICALE DE LOTISSEMENT

D'après l'article L442-1 du CU « **Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.** ».

Une association syndicale de propriétaire est un « **groupement de propriétaires fonciers. Elle a pour objet d'effectuer en commun des travaux d'amélioration, d'entretien ou de mise en valeur des biens. Elle gère aussi les problèmes environnementaux. Elle existe sous diverses formes, qui correspondent chacune à un certain degré d'implication de la puissance publique.** »<sup>9</sup>. Tous les lotissements qui possèdent des équipements communs sont gérés par une association syndicale libre. Tous les propriétaires, sans exception, en font partie. Les associations syndicales sont régies par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006.

Lors de la création du lotissement, le lotisseur peut aussi choisir de passer une convention avec la commune. Il y aura donc transfert de la voirie au terme de la convention. Le classement de la voie

<sup>9</sup> Sources : <http://vosdroits.service-public.fr>

se fera lors de la délibération du conseil municipal et sans enquête publique préalable. Le transfert ou non des voies est prévu dès le départ dans la convention.

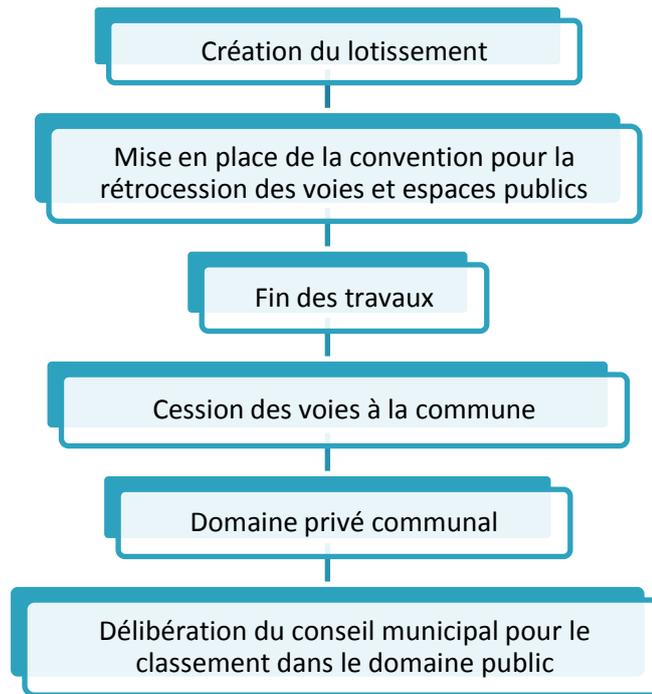


Illustration 40 : Schéma de la procédure de régularisation de voirie dans les lotissements en présence d'une convention.

Dans le cas où l'ensemble d'habitations est déjà construit, la commune peut devenir propriétaire de la voie. Dans ce cas, il n'y a pas de convention. Il faut alors que la délibération du conseil municipal autorise le maire à accomplir les formalités d'acquisition. L'accord de tous les propriétaires est alors nécessaire et un acte administratif pour le transfert de propriété. Le classement de la voie se fera aussi par délibération du conseil municipal et sans enquête publique.

La demande peut venir de la commune ou des propriétaires. Si elle émane des propriétaires, un diagnostic de la voie sera nécessaire. En effet, ils peuvent faire une demande de cession à la commune s'ils sont tous d'accord. Dans ce cas, il est important de savoir si la voirie présente un intérêt à entrer dans le domaine public. Par exemple si c'est une impasse, il n'y a pas d'intérêt pour la commune car cela ne permet pas de déboucher sur de nouveaux aménagements. Généralement ce sont les difficultés de gestion de l'espace commun et d'entretien qui poussent les propriétaires à faire cette demande. C'est pourquoi, si la commune accepte la demande, un diagnostic du bien doit être effectué. Aucun texte n'oblige la collectivité à prendre en charge les parties communes.

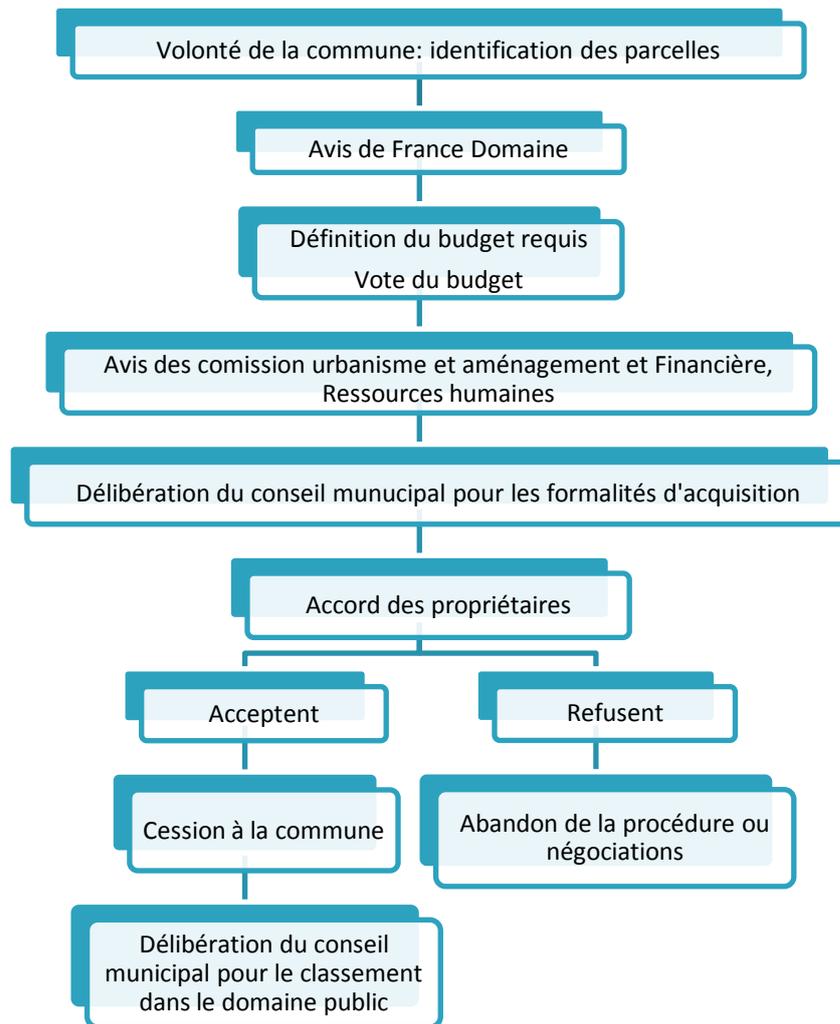


Illustration 41 : Schéma de la procédure de régularisation de voirie dans un lotissement suite à une volonté de la commune

Lorsque la volonté émane de l'ensemble des propriétaires eux même, la procédure est la suivante :

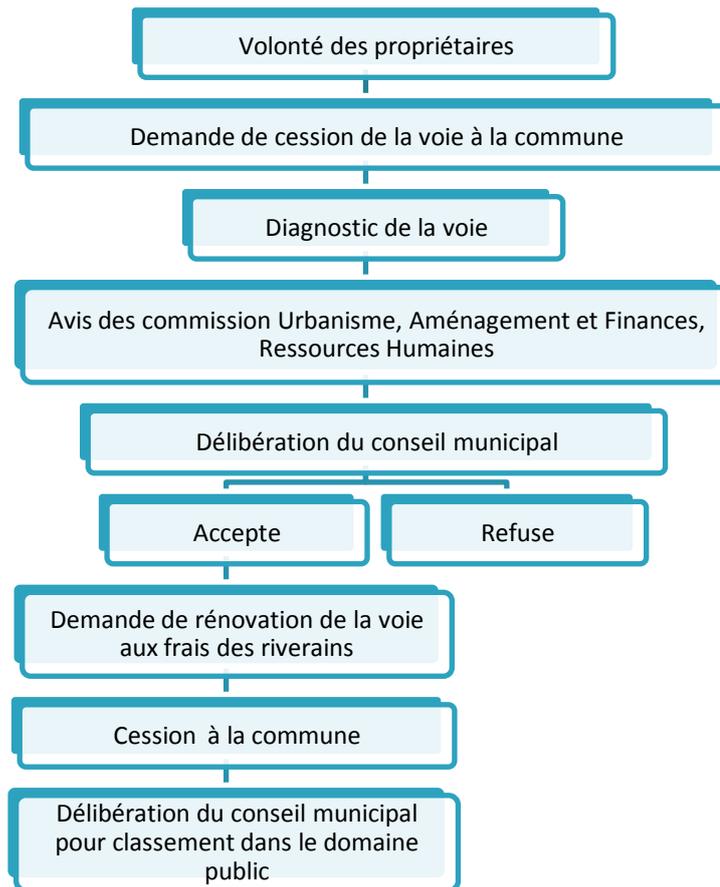


Illustration 42 : Schéma de la procédure de régularisation de voirie dans un lotissement suite à une volonté des propriétaires

C'est le classement de la voie dans le domaine public qui entraîne la dissolution de l'association syndicale. Pour ce qui est de l'enquête publique, cette dernière n'est pas nécessaire sauf si les fonctions de desserte et de circulation sont touchées.

Pour finir, une voie ouverte à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut faire l'objet d'un transfert d'office sans indemnité (article L318-3 et R318-3 du CU) après enquête publique. (*Annexe 1 : procédure de classement d'office*).

Deux exemples de lotissement sur la commune des Mureaux vont être présentés, le lotissement de Comtesse au sud de la ville et de l'Orée du Bois au nord-est.



Illustration 43 : Plan de situation \_ Source : Google Earth

Dans un premier temps, pour le lotissement de l'Orée du bois, la voirie est totalement privée et appartient à une association syndicale de lotissement. Elle est également responsable en cas d'accident. La gestion et l'entretien de la voie sont réalisés par les propriétaires eux mêmes. La commune n'intervient pas. La rue est entièrement privée. On peut le constater par le revêtement de la voirie qui est en béton mais également avec l'éclairage public qui est différent que celui utilisé par la ville. De plus, dans l'hypothèse où les propriétaires voudraient céder la voie à la commune, celle-ci présente un intérêt. En effet, la voie possède deux possibilités d'ouverture, ce qui permettrait de réaliser une déviation afin de désenclaver d'autres voies par exemple.



Illustration 45 : Lotissement de l'Orée du bois \_ Source : Photos personnelles

Illustration 44 : Vue aérienne du lotissement \_ Source : Google Earth

La situation est différente pour le lotissement de Comtesse. Les rues sont ouvertes à la circulation publique, de plus, l'entretien, l'éclairage, l'assainissement et l'eau potable sont à la charge de la ville. Les propriétaires de la rue Utrillo demandent à la commune d'acquérir la voirie car celle-ci est fortement dégradée. Cependant, il n'y a pas de réel intérêt pour la commune de devenir propriétaire de cette voie. Cela représenterait un coût important en raison des travaux à effectuer. Par ailleurs, ce n'est pas une priorité actuellement. Concernant l'alignement, celui-ci est respecté, les propriétaires ont placé leur clôture à l'alignement mais ils ont créé des aménagements extérieurs. Les autres rues du lotissement quant à elles sont dégradées par l'usage normal de la voie. D'autre part, pour le lotissement de Comtesse, même s'il est privé et appartient à une association syndicale de lotissement, comme il est entretenu par la commune, c'est elle qui sera responsable en cas d'accident et non les propriétaires eux-mêmes comme cela pourrait être le cas à l'Orée du Bois.



Illustration 47 : Rue Utrillo, lotissement de Comtesse \_ Source : Photo personnelle.



Illustration 46 : Rue Gauguin, lotissement de Comtesse \_ Source : Photo personnelle.

Il sera important pour la commune de respecter toutes ces procédures, et de ne pas passer les étapes trop rapidement. Cela permettra d'éviter de se retrouver, à l'avenir, dans une situation identique à la situation actuelle voire plus problématique. De plus, lors de la réalisation de nouveaux aménagements, il est important de veiller à ce que la commune soit bien propriétaire des terrains touchés. Elle devra également faire attention aux types de propriétaires concernés, et aux droits attribués à chacun d'eux.

## CONCLUSION

La ville des Mureaux s'est développée rapidement et fait aujourd'hui l'objet de nombreux aménagements, notamment avec la rénovation urbaine d'une grande partie de son territoire. Malgré tout, certaines opérations ont été réalisées au détriment de la voirie entraînant des problèmes de gestion. Les questions de régularisation foncière touchent de nombreuses communes en France. Ce problème peut être conséquent comme pour Les Mureaux. En effet, aujourd'hui la régularisation foncière sur la commune concerne : les voies ouvertes à la circulation publique mais appartenant toujours à des propriétaires privés et les problèmes d'alignement. Ce dernier représente un travail important :

- 344 004 m<sup>2</sup> de surface à régulariser,
- 115 rues touchées,
- 1060 parcelles,
- 1358 propriétaires,
- 139 parcelles communales.

Par ailleurs, de manière générale, au moment de la réalisation de futurs travaux, il sera important bien faire attention au statut des voies afin de savoir si elles font partie du domaine privé ou du domaine public. Pour cela, les communes possèdent des tableaux de classement des voies. De plus, elles possèdent de nombreux outils pour la gestion du foncier ainsi que des procédures judiciaires.

Avant d'entamer la régularisation foncière des problèmes d'alignements, le classement dans le domaine public des voies privées ouvertes actuellement à la circulation publique est la première étape. Ensuite, la mise en place d'un plan d'alignement permettra de retrouver un alignement correct dans les rues de la ville aujourd'hui très morcelées.

Ce problème concerne la majorité des rues de la commune des Mureaux. Après une étude et un diagnostic de la situation, ces irrégularités sont principalement dues à l'absence d'un plan d'alignement opposable aux tiers. En effet, le projet actuel n'est pas tenu d'être respecté par les propriétaires. Malgré une bonne volonté et la conciliation de la plupart d'entre eux, cela n'est pas suffisant.

Afin de pallier ces problèmes à l'avenir, il paraît important de mettre en place un plan d'alignement approuvé par le conseil municipal et opposable aux tiers, l'ensemble des propriétaires privés serait ainsi tenu de le respecter sans possibilité de négociation. La réalisation de ce plan entraînerait un découpage parcellaire important mais permettrait également à la commune de connaître les surfaces exactes des parcelles à régulariser. Cela représente un travail et un coût important qui se fera sur plusieurs années. Afin de répondre au mieux aux besoins de la collectivité, il faudrait réaliser ce plan, dans un premier temps, en fonction des projets futurs de la ville.

En attendant, les inventaires réalisés permettront, lors des projets d'aménagement ou de voirie, de visualiser les rues concernées. Mais également d'avoir un premier aperçu des surfaces à acquérir. Cela permettra aux protagonistes de l'aménagement de discuter avec les propriétaires et de leur expliquer la situation plus clairement afin d'éviter les actions judiciaires. De plus, cela a permis de constater que les personnes concernées par la régularisation de voirie sont des propriétaires privés dans la majorité des cas. Par conséquent, le dialogue est une phase importante, car étant donné le nombre important de parcelles, il serait essentiel pour la commune d'acquérir ces terrains à l'euro symbolique. De plus, d'autres dépenses sont à envisager comme les frais de notaires, de géomètre, ou de travaux. En effet dans certains cas, pour faciliter les négociations, la commune pourra être amenée à déplacer les réseaux ou les clôtures des particuliers.

Pour les voies appartenant à des copropriétés ou des associations syndicales de lotissement, leur acquisition par la commune entraînera des responsabilités plus importantes pour la commune.

En effet, une fois les voies classées dans le domaine public, l'entretien ne sera plus à la charge des propriétaires mais de la ville. De plus, les pouvoirs de police seront plus étendus.

Les procédures mises en place seront à appliquer au cas par cas, au fur et à mesure de la mise en place de la régularisation de voirie. Les différents inventaires permettront à la commune de connaître approximativement des surfaces à régulariser et les rues les plus touchées aujourd'hui. Cela peut également permettre de hiérarchiser les voies en fonction de l'importance des régularisations à effectuer.

## BIBLIOGRAPHIE

### MEMOIRES DE FIN D'ETUDES :

- DEDRANCHI Marc Antonia, juin 2009, « **Procédures d'identification et de régularisation de voirie sur la commune d'Ajaccio** », École supérieure des Géomètres et Topographes, 46 pages.
- CHARPENTIER Grégory, septembre 2006, « **Connaissance et maîtrise de la voirie communale** », École supérieure des Géomètres et Topographes, 73 pages.
- VACHER Pierre, juillet 2008, « **La voirie communale, une meilleure connaissance de son statut juridique pour une gestion maîtrisée** », École supérieure des Géomètres et Topographes, 74 pages.
- CASTILLON Anne-Lise, 2011, « **La gestion de la voirie au sein de la Communauté d'agglomération du Grand Dax** », École supérieure des Géomètres et Topographes, 53 pages.
- GENEVRIER Maxime, juillet 2007, « **Les apports de la réforme de 2006 de la domanialité** », École supérieure des Géomètres et Topographes, 62 pages.
- ALVES Charlyne, juillet 2006, « **La voirie communale et intercommunale : de l'inventaire du patrimoine à la gestion et l'exploitation du réseau routier communal et intercommunal** », École supérieure des Géomètres et Topographes, 66 pages.
- VROLANT Nicolas, juillet 2000, « **Proposition d'une mise en place de procédure de classement de voirie** », École supérieure des Géomètres et Topographes, 67 pages.
- BERDOULAT Renaud, juillet 2004, « **La gestion de la voirie communale, l'exemple de la commune de Bazège** », École supérieure des Géomètres et Topographes, 79 pages.

### OUVRAGES :

- PELISSARD Jacques, Association des maires de France et Ordre des géomètres experts, **La voirie communale 3<sup>ème</sup> édition**, Publitopex, 2010, 59 pages.
- Code de la voirie routière
- Code de l'Urbanisme
- Code général de la propriété des personnes publiques
- Code général des collectivités territoriales
- Règlement de voirie de la commune des Mureaux
- Rapport de présentation, PADD, OAP du PLU des Mureaux
- Guide des procédures de la ville des Mureaux
- Vocabulaire français de l'Art urbain, certu, association pour l'art Urbain, sous la direction de Robret-Max Antoni, séminaire robert auzelle, édition du certu, ministère de l'écologie de l'énergie du développeùe,t durable et de la mer, 367 pages

**SITES INTERNET :**

- <http://www.maires56.asso.fr/public/media/pdf/syntheses/regles->
- <http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-45758QE.htm>
  
- <http://www.ville.gouv.fr/?anru,237>
  
- <http://bofip.impots.gouv.fr>
  
- <http://rjc.fr.eu.org/voie-privee-notion-douverture-a-la-circulation-generale/>
  
- <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Repartition-par-type-de-route-delimitations.pdf>
  
- <http://www.legifrance.gouv.fr>
  
- [http://www.amf.asso.fr/document/fichier.asp?FTP=AMF\\_20091127\\_AMF\\_CERTU\\_Acces\\_sibilite.pdf&ID\\_DOC=9813&DOT\\_N\\_ID=35](http://www.amf.asso.fr/document/fichier.asp?FTP=AMF_20091127_AMF_CERTU_Acces_sibilite.pdf&ID_DOC=9813&DOT_N_ID=35)
  
- <http://www.lesmureaux.fr/download/Envt/voiries-rsx/reglementvoirie.pdf>
  
- [http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fiche\\_technique\\_classement\\_declassement\\_cle07d87c-1.pdf](http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_classement_declassement_cle07d87c-1.pdf)
  
- <http://www.mementodumaire.net/dispositions-generales-2/amenagement-durable-du-territoire/dga6-outils-de-maitrise-fonciere-pour-travaux-et-ouvrages-de-protection-contre-les-risques-naturels/>
  
- <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr>
  
- <http://www.lagazettedescommunes.com>
  
- <http://www.adels.org/territoires/OutilsMaitriseFoncier.pdf>
  
- <http://www.constructioncayola.com/batiment/article/2012/10/22/78914/les-mureaux-renovation-urbaine-est-marche.php>
  
- [www.INSEE.fr](http://www.INSEE.fr)
  
- [www.dictionnaire-juridique.com](http://www.dictionnaire-juridique.com)
  
- [www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

**COURS :**

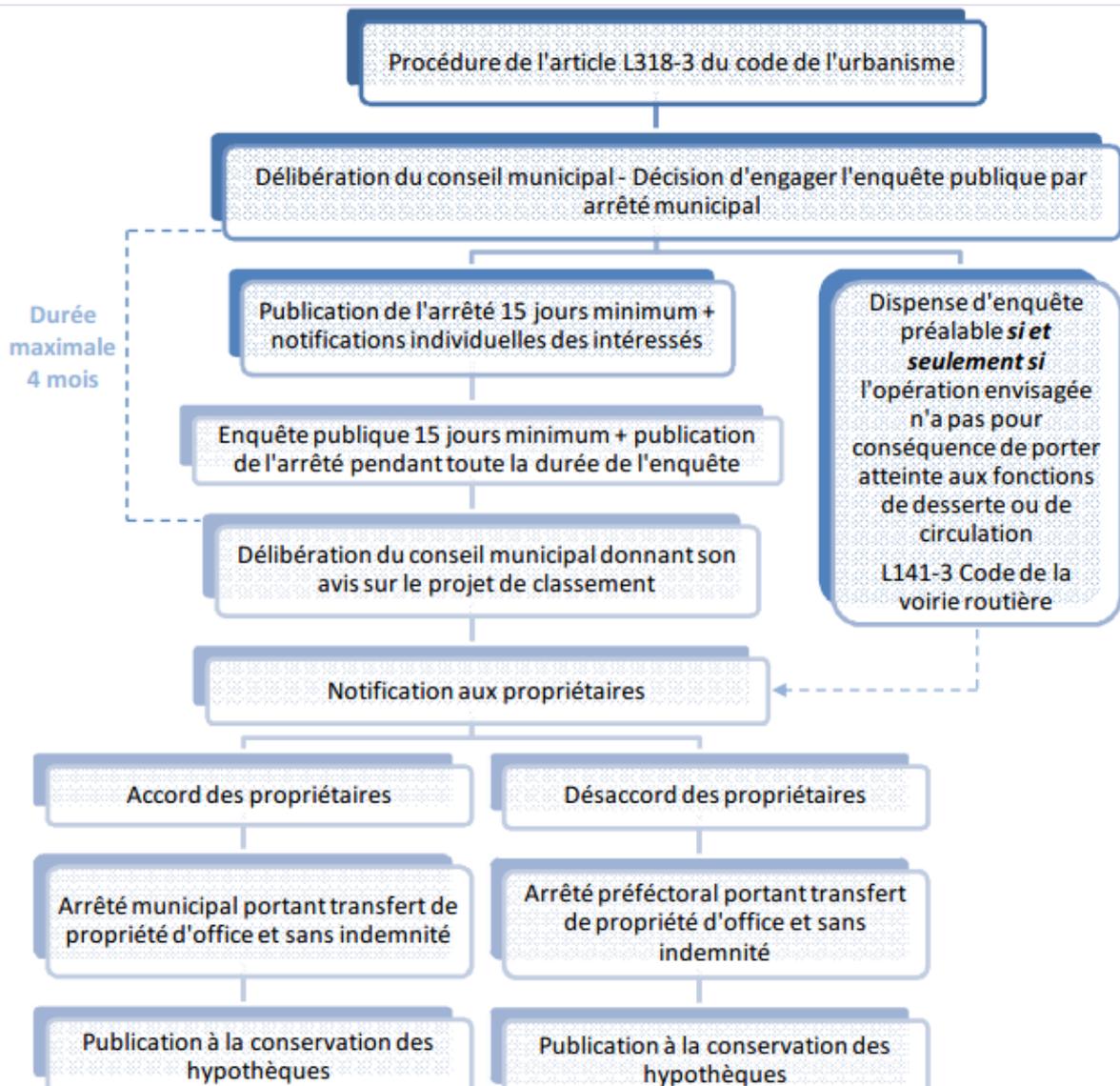
- Cours Droit de l'Aménagement, ESGT, ES2-MF1, M Chauvin
  
- Cours propriété publique, ESGT, ES2-MF1, M Chauvin
  
- Cours division de la propriété, ESGT, MF1, Mme Botrel

**TABLE DES ANNEXES**

Annexe 1 : Schéma de la procédure de classement d'office des voies .....	64
Annexe 2 : Schéma de la procédure du plan d'alignement .....	65
Annexe 3 : Extrait du Tableau du premier inventaire et plan de situation .....	66
Annexe 4 : Extrait du tableau du second inventaire .....	68
Annexe 5 : Tableau des ratios par section .....	69
Annexe 6 : Fiches Terrain rue du Chateau .....	71
Annexe 7 : Fiche terrain rue des Perrons .....	72
Annexe 8 : Fiche terrain rue Riquier Cottin .....	73
Annexe 9 : Déclaration d'abandon de parcelle à la commune .....	74
Annexe 10 : Fiche terrain rue de la Croix Rouge.....	75
Annexe 11 : Contrat de non plagiat.....	76

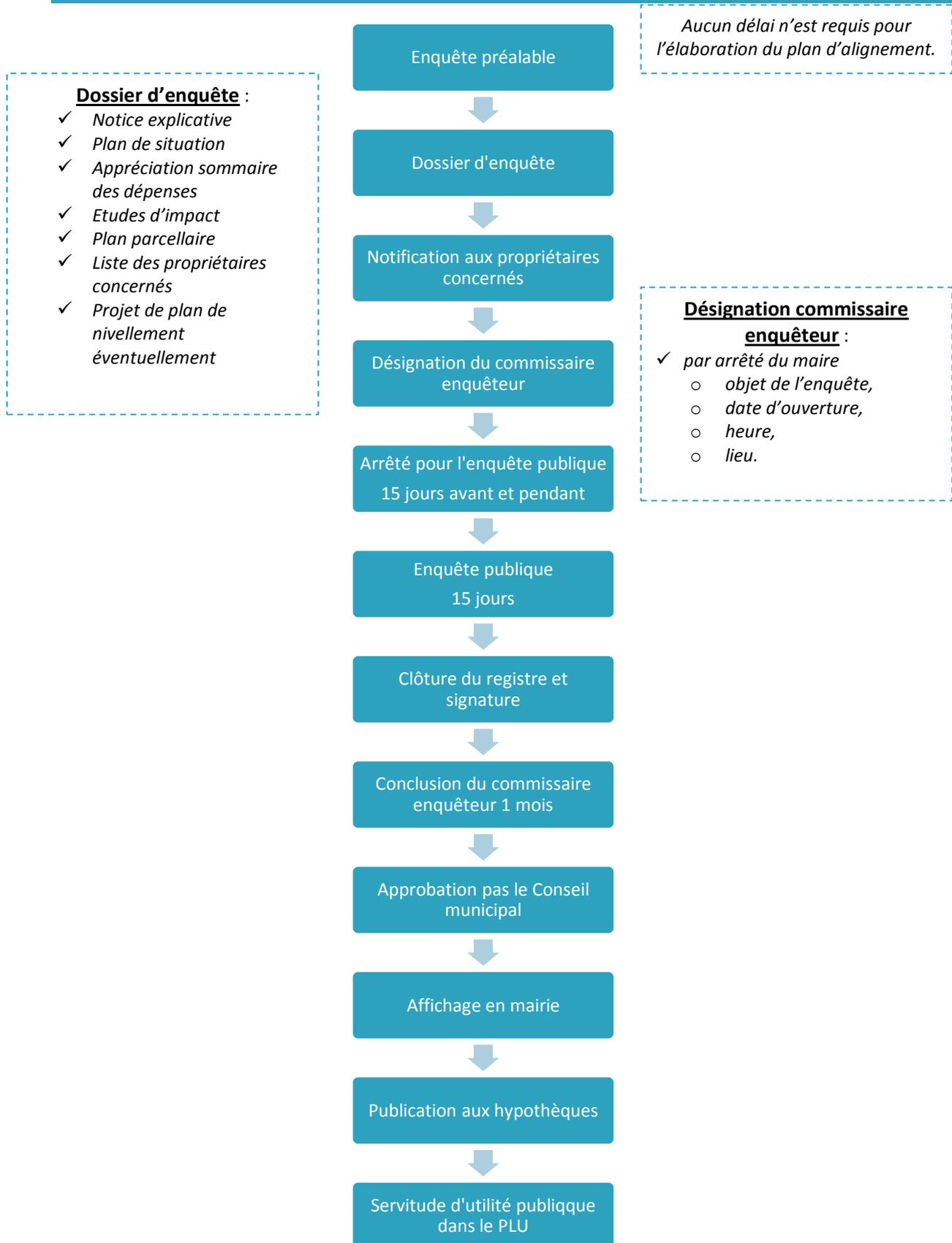


ANNEXE 1 : SCHEMA DE LA PROCEDURE DE CLASSEMENT D'OFFICE DES VOIES



Sources : DE FRANCHI Marc-Antonia, « Procédures d'identification et de régularisation de voirie sur le commune d'Ajaccio », 2009.

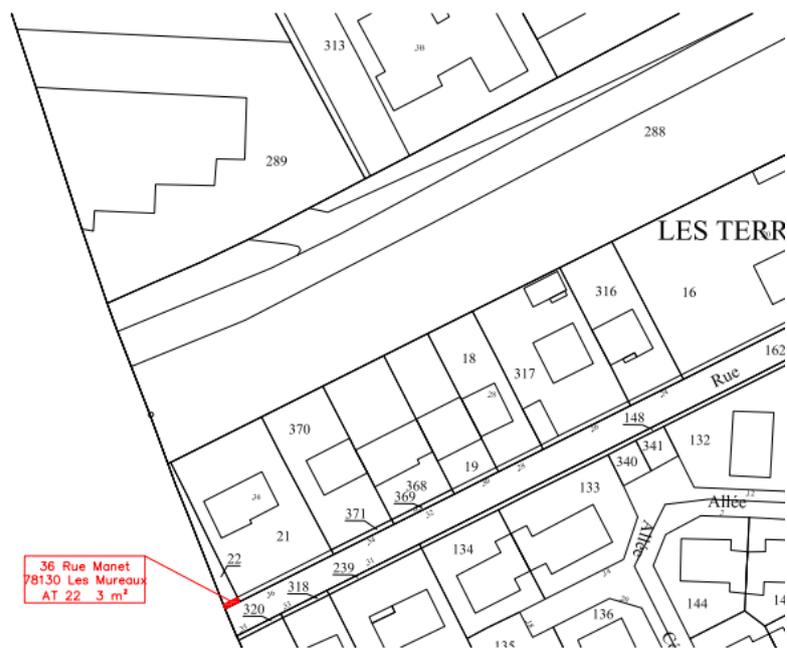
## ANNEXE 2 : SCHEMA DE LA PROCEDURE DU PLAN D'ALIGNEMENT



Le plan d'alignement est approuvé par le conseil municipal suivant des résultats de l'enquête publique. Cependant, si l'avis du commissaire enquêteur est défavorable, le conseil n'est pas obligé d'en tenir compte et peut tout de même approuver le plan. Dans ce cas, le préfet exercera son contrôle de légalité. Si lui aussi émet un avis défavorable, il pourra saisir le tribunal administratif pour demander la suspension de la décision du conseil municipal

ANNEXE 3 : EXTRAIT DU TABLEAU DU PREMIER INVENTAIRE ET PLAN DE SITUATION

	AT.318	33	11	Mme. LASSOUE Cecile, Mlle. MARGUERITE, ANNE Michèle Mme. ABDOUÉ CHERMINE et ABDOUJAT Alimada M. MABENJOUR Alimada Mme. LE FYRE Rosalie Marie Joseph et Pilo Mme. RIO Marie-Thérèse Paulette.	33 Rue Michez, 78120 Les Mureaux 33 Rue Michez, 78120 Les Mureaux 33 Rue Michez, 78120 Les Mureaux 34 Rue Michez, 78120 Les Mureaux Par Mms. DESVIGNES Marie-Thérèse, 365 Rue de la Vallée, 78410 Bouafle 365 Rue de la Vallée, 78410 Bouafle	sol sol sol sol sol sol
<b>Rue Joachim du Bellay</b>	B.457	18	100	Association Syndicale Libre Les Châteaux des Prés	Rue Eugène Ionesco, Les Mureaux	sol
<b>Rue André Breton</b>	B.438	19425 et 32.3.38	388	SCL Les Prés des Mureaux	63 Rue de la Victoire, 75003 Paris	sol
	B.437	24	100	SCL Les Prés des Mureaux	62 Rue de la Victoire, 75003 Paris	sol
	B.440	25327 et 39358	460	SCL Les Prés des Mureaux	63 Rue de la Victoire, 75003 Paris	sol
	B.456	39-40-47	195	Association Syndicale Libre Les Châteaux des Prés	Rue Eugène Ionesco, Les Mureaux	sol
	B.454	45	3910	Association Syndicale Libre Les Châteaux des Prés	Rue Eugène Ionesco, Les Mureaux	sol
<b>Rue Paul Eluard</b>	B.455	454	454	Association Syndicale Libre Les Châteaux des Prés	Rue Eugène Ionesco, Les Mureaux	sol
B.459	650	650	SCL Les Prés des Mureaux	63 Rue de la Victoire, 75003 Paris	sol	
<b>Rue Paul Eluard</b>	AV.879	106-114	441	ASS Syndicale Libre dénommée le Fu Pip Sud	110 Rue Paul Eluard, Les Mureaux	sol
AV.879	125-195	433	Tortologie	37 Route de Paris, 78160 Jouard-Pontchartrain	sol	
AV.1001		404	Département des Yvelines SPA-GIA et Cie	Hôtel de département, 2 pl André Mignot, 78000 Versailles 9 Rue du Général Leduc, 95110 St Ouen l'Aumône	sol sol	
AV.998		398	Gifcom 4 Ficom	35 Rue de Dime, 75008 Paris Gérant LUFFRE AM CS 500025 0041, Rue Gambetta, 92328 Paris La Défense Cedex	sol sol	
<b>Rue René Moreau</b>	AV.302		1318	Résidence François Arnould	5 Rue Hippolyte Meunier, 78120 Rambouillet	sol
<b>Pierre Bérégovoy (ex Rue)</b>	AV.340	AV.340.02	107	Terrain	10 Rue Pagan, 92150 Suresnes	sol
<b>Avenue du Maréchal Foch</b>	AZ.342		195	Mme FABRONI Marie-Claude, Laurence et GUET Serge M GUET Serge Guy	115 Rue Jean Jaurès, Les Mureaux 115 Rue Jean Jaurès, Les Mureaux	bandes bandes
	AZ.343		206	SNCF Société Nationale des Chemins de Fer	Division application Fiscalix, 45 Rue de Londres, 75378 Paris Cedex 08	bandes
	AZ.180		6	SNCF Société Nationale des Chemins de Fer	Division application Fiscalix, 45 Rue de Londres, 75378 Paris Cedex 09 chemin de fer	chemin de fer
	AZ.182		14	SNCF Société Nationale des Chemins de Fer	Division application Fiscalix, 45 Rue de Londres, 75378 Paris Cedex 09 chemin de fer	chemin de fer
<b>Rue de la Nouvelle France</b>	AB.44		195	Cocobail Cocobail Loindus Notrebaill 2	4 Pl de la Coquelle, 94220 Charenton Le Pont 4 Pl de la Coquelle, 94220 Charenton Le Pont 4 Quai de Berry, 94220 Charenton Le Pont 46 Rue Arago, 92800 Puteaux	sol sol sol sol
	ACJ		4603	Etat Ministère de l'Urbanisme et du Logement Service de la rénovation de la Seine	25 Ile de la Loge, 78380 Bougival 2 Quai de Grenelle, 75015 Paris	terrés terrés



ANNEXE 4 : EXTRAIT DU TABLEAU DU SECOND INVENTAIRE

denomination	parcelle	numero de v4	contenance (a)	nom	droit	indivision	adresse propriétaire	nature
Rue Pierre Beregovo	AV 833		718	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 850		160	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 831		3779	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 977		2230	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
Rue Général Bata	AV 974		1865	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 972		228	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
Rue Charles de Gaulle	AV 928		227	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 878		439	ASS Syndicale Libre dénommée le Ru Plat Sud	Propriétaire	/	110 Rue Paul Eluard, Les Mureaux	sol
Rue Paul Eluard	AV 879		438	Territoire	Propriétaire	/	37 Route de Paris, 78760 Jouard-Pontchartrain	sol
	AV 893		58	SA Bâtr	Propriétaire		Imm. Le Levant, 305 Av le Jour se Lève 92700 Boulogne Billancourt	sol
	AV 892		27	SA Bâtr	Propriétaire		Imm. Le Levant, 305 Av le Jour se Lève 92700 Boulogne Billancourt	sol
	AV 762		4	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
Rue Jules Valles	AV 894		124	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 775		1840	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 999		333	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 992		38	Commune des Mureaux	Propriétaire		Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux	sol
Avenue de l'Eranx	AV 284		7	Mme LECLEERC Nicole Gilberte Denise ép TIRLET Pierre	Propriétaire		7 Rue Riquier Cotin, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 1009		5	Mme LECLEERC Nicole Gilberte Denise ép TIRLET Pierre	Propriétaire		7 Rue Riquier Cotin, 78130 Les Mureaux	sol
Rue Basile Dattib	AV 2		17	Electricité Réseau Distribution France	Gérant, mandataire, gestionnaire		Processus Fiscalité DO 321 Cité Casseau BP 56 19002 Tulle Cedex	sol
			8	Electricité Réseau Distribution France	Propriétaire		102 Terrasse Boisdeux, Tourvim Ethru 92037 Paris Défense Cedex	sol
	AV 1008		40	M CHAB Fouad	Propriétaire	Indivision Simple	3 Rue Riquier Cotin, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 1007		30	Mme CHAB Duatée ép CHAB Fouad Mme DA FONSECA Patricia M DJALIL-BENZIANE Mohrad Chakib	Propriétaire Propriétaire Propriétaire	Indivision Simple Indivision Simple Indivision Simple	3 Rue Riquier Cotin, 78130 Les Mureaux 1 Rue Riquier Cotin, 78130 Les Mureaux 1 Rue Riquier Cotin, 78130 Les Mureaux	sol sol sol
Avenue Paul Eluard	AV 828		19	Département des Yvelines	Propriétaire	Indivision Simple	Hôtel du département, 2 Place André Mignot, 78000 Versailles	sol
	AV 1007		20	Mme DA FONSECA Patricia	Propriétaire	Indivision Simple	1 Rue Riquier Cotin, 78130 Les Mureaux	sol
Avenue Paul Eluard	AV 6		138	M DJALIL-BENZIANE Mohrad Chakib	Propriétaire		1 Rue Riquier Cotin, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 7		140	Mme LEBOSSE Genevieve Marie Felicie ép LE ROUX Jean	Propriétaire		138 Avenue Paul Racout, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 826		154	M JOLLAULT Omer Georges Marcel	Propriétaire		140 Avenue Paul Racout, 78130 Les Mureaux	sol
	AV 824		158	Département des Yvelines	Propriétaire		Hôtel du département, 2 Place André Mignot, 78000 Versailles	Terrain d'agèment
Avenue Paul Eluard	AV 822		160	Département des Yvelines	Propriétaire		Hôtel du département, 2 Place André Mignot, 78000 Versailles	Terrain d'agèment
	AV 820		164	Département des Yvelines	Propriétaire		Hôtel du département, 2 Place André Mignot, 78000 Versailles	Terrain d'agèment
AV 818		166	Département des Yvelines	Propriétaire		Hôtel du département, 2 Place André Mignot, 78000 Versailles	Terrain d'agèment	

## ANNEXE 5 : TABLEAU DES RATIOS PAR SECTION

**Tableau représentant des ratios suivant les sections sur la commune des Mureaux**

Section	Surface de la Section (m <sup>2</sup> )	Surface à régulariser (m <sup>2</sup> )	Nombre de Rues	Nombre de Parcelles	Nombre Total de Propriétaires	Nombre de Propriétaires différents	Parcelles Appartenant à la Commune	Parcelles Appartenant au Département
AR	388060	30781	7	21	21	3	1	0
AT	186732	17094	6	113	224	188	7	0
AP	295080	28710	6	76	104	62	34	0
AN	365318	41783	11	164	288	235	5	0
AW	340580	34139	7	57	88	68	17	0
AH	1691812	55	1	1	1	1	0	0
AI	368004	7510	10	42	72	55	14	0
AB	1542553	155	1	1	4	3	0	0
AL	1379735	14031	5	21	28	25	0	2
AV	353233	24106	10	42	46	15	16	12
AD	287634	7120	3	23	28	15	5	4
AZ	381194	93249	4	69	96	66	10	0
AY	429533	2906	5	185	335	287	1	0
AC	357735	2350	5	91	156	130	16	0
AX	359759	1901	11	49	79	64	0	0
AK	288826	8946	4	27	45	34	1	1
AE	330907	171	3	10	15	15	0	0
AO	306918	18193	11	48	86	78	4	1
B	150722	10804	5	20	26	14	8	0

<b>Tableau représentant des ratios suivant les sections sur la commune des Mureaux</b>						
<b>DROITS</b>						
<b>Section</b>	<b>Gérant</b>	<b>Nu-Propriétaire</b>	<b>Usufruitier</b>	<b>Syndic de Copropriété</b>	<b>Propriétaires</b>	<b>Emphythéose</b>
AR	0	0	0	0	21	0
AT	0	21	8	0	195	0
AP	0	1	1	0	100	0
AN	4	9	5	2	266	0
AW	0	11	3	0	74	0
AH	0	0	0	0	1	0
AI	0	13	6	0	53	0
AB	1	0	0	0	3	0
AL	0	4	1	0	23	0
AV	1	0	0	0	45	0
AD	0	3	1	0	22	2
AZ	3	4	2	0	88	0
AY	1	21	10	0	303	0
AC	2	6	4	0	144	0
AX	0	0	0	2	77	0
AK	2	4	2	0	37	0
AE	0	0	0	0	15	0
AO	0	6	4	0	74	0
B	0	3	1	0	22	0

## ANNEXE 6 : FICHES TERRAIN RUE DU CHATEAU

## FICHE TERRAIN

12 Rue du Château 78130 Les Mureaux

## SITUATION

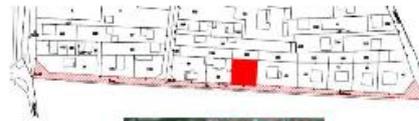
Parcelle AP 47

Adresse parcelle : 12 Rue du Château

Propriétaire : M DAIGNEAU Christian

Adresse propriétaire : 12 Rue du Château

78130 Les Mureaux



## DESCRIPTION

Surface parcelle : 509 m<sup>2</sup>Surface bâtie : 47 m<sup>2</sup>Surface à régulariser : 25 m<sup>2</sup>

Impôt foncier non bâtis :

 Oui — €

 Non

Valeur estimée :



## ANALYSE TECHNIQUE

## Voirie :

**Équipement/réseaux :** - réseau aérien électricité, - boîtier électrique, - regard eau potable.

**Chaussée :** - voie traditionnelle tertiaire, - dégradée par un usage normal d'utilisation.

**Circulation :** double sens

**Stationnement :** unilatéral alterné

**Transport en commun :** non

**Circulations douces :** - absence de voies cyclables, - trottoirs carrossables et propres.

**Mobilier :** éclairage public

## Parcelles :

**Clôture :** légère en mauvais état, piquets bétons, portail en fer forgé.

**Empiètement sur le domaine public :** NON

**Observations supplémentaires :** - 2 propriétés contiguës sont concernées, - parcelles pour le futur alignement non créées. - Envisager un déplacement des réseaux et de la clôture.

Non respect de l'alignement entraîne un rétrécissement du trottoir à 1.20m au lieu de 2.0m

Clôture légère en limite de parcelle mais haie vive à l'alignement présumé.



Réseaux d'électricité et d'eau

## ANNEXE 7 : FICHE TERRAIN RUE DES PERRONS

## FICHE TERRAIN

23 Rue des Perrons 78130 Les Mureaux

## SITUATION

Parcelle AN 428  
 Adresse parcelle : 23 Rue des Perrons  
 Propriétaire : M et Mme DUNEAU Michel

Adresse propriétaire : 23 Rue des Perrons  
 78130 Les Mureaux



## DESCRIPTION

Surface parcelle : 9 m<sup>2</sup>  
 Surface bâtie : 0 m<sup>2</sup>  
 Surface à régulariser : 9 m<sup>2</sup>  
 Impôt foncier non bâtis :  
 Oui — €  
 Non  
 Valeur estimée :



## ANALYSE TECHNIQUE

## Voirie :

Équipement/réseaux : - réseau aérien électricité, gaz, - boîtier électrique, - regard eau potable.

Chaussée : - voie traditionnelle tertiaire, - dégradée par un usage normal d'utilisation, - emprise totale 8.90m, - emprise envisagée 10.0m.

Circulation : sens unique

Stationnement : unilatéral

Transport en commun : arrêt de bus.

Circulations douces : - absence de voies cyclables, - trottoirs carrossables et propres d'un côté

Mobilier : éclairage public

## Parcelles :

Clôture : semi béton / semi fer forgé

Limites Domaine Public : dénivelé

Empiétement sur le domaine public : NON, les boîtiers électriques et de gaz seraient à l'alignement.

Observations supplémentaires : - 3 propriétés contiguës sont concernées, - parcelles pour le futur alignement sont créées. - Envisager un déplacement des réseaux et de la clôture

Non respect de l'alignement entraîne un rétrécissement du trottoir qui devient inaccessible aux poussettes ou aux PMR (0.60 m à gauche et 1.40m à droite)



ANNEXE 8 : FICHE TERRAIN RUE RIQUIER COTTIN

# FICHE TERRAIN

Rue Riquier Cottin 78130 Les Mureaux

## SITUATION

Parcelles AV 1007, AV 2, AV 284  
 Adresse parcelle : Rue Riquier Cottin  
 Propriétaire : Propriétaires privés particuliers

Adresse propriétaire : /



## DESCRIPTION

Surfaces parcelles : AV 1007 : 454m<sup>2</sup>, AV 2 : 40m<sup>2</sup>, AV 284 : 507m<sup>2</sup>  
 Surfaces à régulariser : AV 1007 : 30m<sup>2</sup>, AV 2 : 8m<sup>2</sup>, AV 284 : 42m<sup>2</sup>  
 Impôt foncier non bâtis :  
 Oui — €  
 Non  
 Valeur estimée :



## ANALYSE TECHNIQUE

### Voirie :

Équipement/réseaux : - réseau aérien électricité, - boîtier électrique, - regard eau potable.

Chaussée : - voie traditionnelle tertiaire, - dégradée par un usage normal d'utilisation.

Circulation : double sens

Stationnement : unilatéral

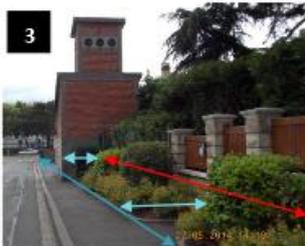
Transport en commun : non

Circulations douces : - absence de voies cyclables, - trottoirs carrossables et propres, manque de largeur.

Mobilier : éclairage public



- Limite de propriété
- Distance entre alignement et la limite
- Alignement présumé



**Photo 1 :** portail à l'alignement présumé et clôture légère en limite de propriété.

Rétrécissement du trottoir et dégradation à cause des travaux. Problèmes de sécurité pour les piétons

**Photo 2 :** transformateur ERDF, rétrécissement du trottoir

**Photo 3 :** demande de création d'espaces verts en échange du respect de l'alignement

**ANNEXE 9 : DECLARATION D'ABANDON DE PARCELLE A LA COMMUNE**

**DECLARATION D'ABANDON D'UN TERRAIN A UNE COMMUNE**

Je soussigné(1)

Demeurant

Déclare faire abandon perpétuel à la commune de (2)(3)

De la partie de terrain désormais terre vaine et vague au sens de l'article 1401 (4) du code général des Impôts, cadastrée(s) :

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

(En cas de bien de communauté, signature des deux époux, pour les personnes morales qualité du signataire.)

Signature

Certification du Maire,

**(1) Nom, Prénom, domicile, date et lieu de naissance, époux de de tous les propriétaires de la (les parcelles concernées**

(2) Nom de la commune

(3) Nom de la voie

(4) Art.1401 du code général des Impôts : Les contribuables ne peuvent s'affranchir de l'imposition à laquelle les terres vaines et vagues, les landes et bruyères et les terrains habituellement inondés ou dévastés par les eaux doivent être soumis, que s'il est renoncé à ces propriétés au profit de la commune dans laquelle elles sont situées. La déclaration détaillée de cet abandon perpétuel est faite par écrit, à la mairie de la commune, par le propriétaire ou par un fondé de pouvoir spécial.

ANNEXE 10 : FICHE TERRAIN RUE DE LA CROIX ROUGE

# FICHE TERRAIN

Rue de la Croix Rouge 78130 Les Mureaux

## SITUATION

Parcelles AI 366  
 Adresse parcelle : Rue de la Croix Rouge  
 Propriétaire : Commune des Mureaux

Adresse propriétaire : Hôtel de ville, Place de la Libération, 78130 Les Mureaux



## DESCRIPTION

Surfaces parcelles : 1204 m<sup>2</sup>  
 Surfaces à régulariser : 1204 m<sup>2</sup>  
 Impôt foncier non bâtis :  
 Oui — €  
 Non  
 Valeur estimée : /



## ANALYSE TECHNIQUE

### Voirie :

Équipement/réseaux : - réseau aérien électricité, - téléphone.

Chaussée : - voie traditionnelle, - peu dégradée par un usage normal d'utilisation.

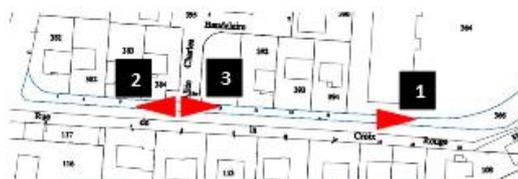
Circulation : - double sens, - faible

Stationnement : bilatéral

Circulations douces : - absence de voies cyclables, - trottoirs carrossables et propres, très larges (4m d'un côté)

Mobilier : éclairage public

Observations : pas de problème d'alignement ni d'empiètement sur le domaine public



**ANNEXE 11 : CONTRAT DE NON PLAGIAT**

ESGT / TFE

**Contrat de non-plagiat**

plagiat : action de plagier

plagier : emprunter à un ouvrage et à son auteur, des éléments, des fragments dont on s'attribue abusivement la paternité en les reproduisant, avec plus ou moins de fidélité, dans une œuvre que l'on présente comme personnelle.

-----

Je soussigné(e), Camille Arnould

déclare sur l'honneur connaître la définition du plagiat et ne pas m'y adonner. Je m'engage à ne pas copier, contrefaire ou falsifier mon mémoire de TFE, et à ne pas y utiliser, en tout ou en partie, l'œuvre d'autrui ou des passages appréciables tirés de celle-ci, sans les identifier expressément comme citations, et dans l'intention de les faire passer pour miens.

Je suis averti des conséquences qu'aurait pour moi le non-respect de cet engagement (TFE noté 0, éventuellement doublé de la saisine du conseil de discipline du CNAM).

Fait à : Les Mureaux

le 6 juin 2014

Signature de l'étudiant :



## LISTE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1 : Vue aérienne de la commune des Mureaux _ Source : <a href="http://www.lesmureaux.fr">www.lesmureaux.fr</a> .....	8
Illustration 2 : Plan de situation des Mureaux par rapport à Paris _ Source : Géoportail, IGN.....	9
Illustration 3 : Plan de situation des Mureaux en France _ Source : Google Maps.....	9
Illustration 4 : Les Mureaux en 1800 et 1850 .....	10
Illustration 5 : Les Mureaux en 1950 et 1965 .....	10
Illustration 6 : Les Mureaux en 2004 .....	10
Illustration 7 : Plan de situation des quartiers de la ville des Mureaux _ Source : Fond de plan, Rapport de présentation du PLU .....	11
Illustration 8 : Communauté d'agglomération Seine et Vexin _ Source : <a href="http://seine-et-vexin.fr">seine-et-vexin.fr</a> .....	13
Illustration 9 : Schéma récapitulatif de la procédure d'expropriation _ Source : DE FRANCHI Marc-Antonia, « Procédures d'identification et de régularisation de voirie sur le commune d'Ajaccio », 2009. ....	21
Illustration 10 : Schéma de la procédure de DPU .....	22
Illustration 11 : Schéma de la procédure de création d'une ZAC.....	24
Illustration 12 : Schéma du passage du domaine privé dans le domaine public _ Source : DE FRANCHI Marc-Antonia, « Procédures d'identification et de régularisation de voirie sur le commune d'Ajaccio », 2009. ....	25
Illustration 13 : Schéma de la procédure de classement/déclassement non soumise à enquête publique _ Sources : <a href="http://www.jura.gouv.fr">www.jura.gouv.fr</a> .....	26
Illustration 14 : Schéma de la procédure de classement/déclassement soumise à enquête publique _ Sources : <a href="http://www.jura.gouv.fr">www.jura.gouv.fr</a> .....	27
Illustration 15 : Extrait de plan, parcelles répertoriées par la ville des Mureaux _ Source : Site Cartographique, ville des Mureaux. ....	31
Illustration 16 : Plan présentant des différentes sections de la commune _ Sources : <a href="http://www.cadastre.gouv.fr">www.cadastre.gouv.fr</a> .....	32
Illustration 17 : Extrait de plan AutoCad. ....	33
Illustration 18 : Plan de classification des voies communales, départementales, privées _ Sources : Cartoville .....	35
Illustration 19 : Plan de classification des voies primaires, secondaires, tertiaires _ Sources : Projet d'aménagement et de Développement Durable .....	35
Illustration 20 : Projets en cours et à venir sur la ville _ Sources : Rapport de présentation du PLU ...	36
Illustration 21 : Plan de situation des différentes rues mentionnées _ Source fond de plan : Webville .....	36
Illustration 22 : Exemple des cas terrain .....	37

Illustration 23 : GPS Trimble Géo XH 6000 _ .....	38
Illustration 24 : Schéma de la procédure de régularisation de voirie pour les propriétaires privés .....	42
Illustration 25 : Schéma de la procédure du document d'arpentage .....	43
Illustration 26 : Plan de situation _ Source : Google Earth .....	43
Illustration 27 : Exemple de problèmes de régularisation de voirie pour des propriétaires privés, rue Riquier Cottin (photos 1 et 2) et rue de Lucenay (photos 3, 4, 5) _ Source : Photos personnelles .....	44
Illustration 28 : Schéma de la procédure de régularisation de voirie pour les copropriétés .....	46
Illustration 30 : Plan situation de la Rue Becquerel : Sources : Webville, SIG .....	47
Illustration 29 : Plan de situation _ Source : Google Earth .....	47
Illustration 31 : Petit chemin de Flins, Rue Becquerel _ Source : Photo personnelle .....	47
Illustration 32 : Schéma de la procédure de classement non soumis à enquête publique _ Source : Guide des procédures de classement et déclassement des voies communales à l'usage des communes et des communautés de communes, Direction Départementale des Territoires .....	48
Illustration 34 : Rue de la Croix Rouge, et extrait de plan cadastral _ Sources : Photo Personnelle, AutoCad .....	49
Illustration 33 : Plan de situation _ Source : Google Earth .....	49
Illustration 35 : Schéma de la procédure de classement soumis à enquête publique _ Source : Guide des procédures de classement et déclassement des voies communales à l'usage des communes et des communautés de communes, Direction Départementale des Territoires .....	50
Illustration 38 : Situation de l'Avenue Paul Raoult _ Source : Google Earth .....	51
Illustration 36 : Plan de situation _ Source : Google Earth .....	51
Illustration 37 : Extrait de plan cadastral Avenue Paul Raoult/Contre allée _ Sources : Plan AutoCad .....	51
Illustration 39 : Contre-allée Aristide Briand _ Source : Photos personnelles .....	52
Illustration 40 : Schéma de la procédure de régularisation de voirie dans les lotissements en présence d'une convention. ....	53
Illustration 41 : Schéma de la procédure de régularisation de voirie dans un lotissement suite à une volonté de la commune.....	54
Illustration 42 : Schéma de la procédure de régularisation de voirie dans un lotissement suite à une volonté des propriétaires .....	55
Illustration 43 : Plan de situation _ Source : Google Earth .....	55
Illustration 44 : Vue aérienne du lotissement _ Source : Google Earth .....	56
Illustration 45 : Lotissement de l'Orée du bois _ Source : Photos personnelles .....	56
Illustration 46 : Rue Gauguin, lotissement de Comtesse _ Source : Photo personnelle. ....	56
Illustration 47 : Rue Utrillo, lotissement de Comtesse _ Source : Photo personnelle. ....	56

**LISTE DES TABLEAUX**

Tableau 1 : Dominantes fonctionnelles suivant les quartiers _ Sources : Rapport de présentation du PLU et MOS <a href="http://www.iau-idf.fr">www.iau-idf.fr</a> .....	11
Tableau 2 : Voies du domaine public _ Source : La Voirie Communale, Publitopex .....	17
Tableau 3 : Voies du domaine privé _ Source : La Voirie Communale, Publitopex.....	17
Tableau 4 : Exemple de tableau du premier inventaire.....	31
Tableau 5 : Droits des propriétaires et leur nombre. ....	32
Tableau 6 : Tableau représentant les différents découpages de parcelles possible en vue d'une future régularisation .....	34
Tableau 7 : Extrait du tableau des ratios .....	34
Tableau 8 : Tableau des catégories finales .....	39

## Mise en place d'une procédure de régularisation de voirie garantissant l'avenir des opérations d'aménagement sur la commune des Mureaux

Mémoire de Master Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, CNAM, ESGT, 2014.

**MOTS CLES :** Régularisation, alignement, plan d'alignement, voies communales, procédures, inventaire, plans, acquisition, catégories, voirie.

**KEYS WORDS:** Regularization, alignment, plan of alignment, municipal road, procedure, take an inventory, maps, acquire, category, road.

### RESUME :

Depuis environ 50 ans, la ville des Mureaux, à l'ouest de Paris, s'est fortement développée. Cependant, la création de nouveaux aménagements pour l'amélioration du cadre de vie de la population s'est souvent fait au détriment du foncier. Cela a entraîné de nombreuses irrégularités et des problèmes de gestion pour la commune. Les problèmes majeurs rencontrés sont la présence de voies ouvertes à la circulation publique appartenant toujours au domaine privé et les problèmes d'alignement. La régularisation foncière s'étend sur l'ensemble de la ville aujourd'hui. Afin de pallier les soucis fonciers actuels, des inventaires et des plans ont été réalisés pour permettre ensuite la mise en place de procédures. Celles-ci ont été créées au cas par cas, suivant les problèmes rencontrés aux Mureaux. Ces dernières devront être suivies par la commune pour éviter à l'avenir de revenir à des situations identiques à la situation actuelle, mais également pour garantir le bon déroulement des futures opérations d'aménagement.

### ABSTRACT:

For about 50 years, the city of Les Mureaux, west of Paris, has grown significantly. The creation of new developments for the improvement of living environment of the population is often out the detriment of the land. That leg to today, many irregularities and management problems for the common. Major problems are the presence of open to public traffic in the private domain and alignment problems tract. Land regularization extends throughout the city today. To overcome the current land problems, inventories and plans were made to then allow the establishment of procedures. They were created in each case, followed by the municipality to avoid going back to the present situation. But also to ensure the smooth progress of alternation work in the future.