



Dossier simplifié d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Extension du Parc d'activités économiques (PAE) des Chevries – Flins-sur-Seine

**Parcelle cadastrée section D n° 626 sis lieu-dit les Chevris
à Flins-sur-Seine**

Mai 2023

Table des matières

Pièce n° 1 : PLAN DE SITUATION	4
Pièce n° 2 : NOTICE EXPLICATIVE	5
I. Objet de l'opération : extension du PAE des Chevries à Flins-sur-Seine via la déclaration d'utilité publique (DUP) « Reserve foncière »	5
A. Cadre juridique de la DUP « réserve foncière »	5
B. Présentation générale :	6
C. Enjeux et contexte foncier de l'extension du PAE les Chevries et cadre réglementaire	10
II. Opportunité de l'opération : Justification de l'utilité publique	13
A. Intervention justifiée par les documents de planification	13
B. Une opportunité pour le développement du territoire : Développer une offre immobilière sur le périmètre d'extension du PAE Les Chevries à Flins-sur-Seine	19
C. Sécurisation juridique de la maîtrise foncière : succession de Gojard BARTHELMI sur la parcelle D 626 non régularisée depuis 1824	23
III. Conclusion :	26
Pièce n° 3 : LE PERIMETRE DELIMITANT LA PARCELLE A EXPROPRIER	27
Pièce n° 4 : ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS	28

Table des illustrations

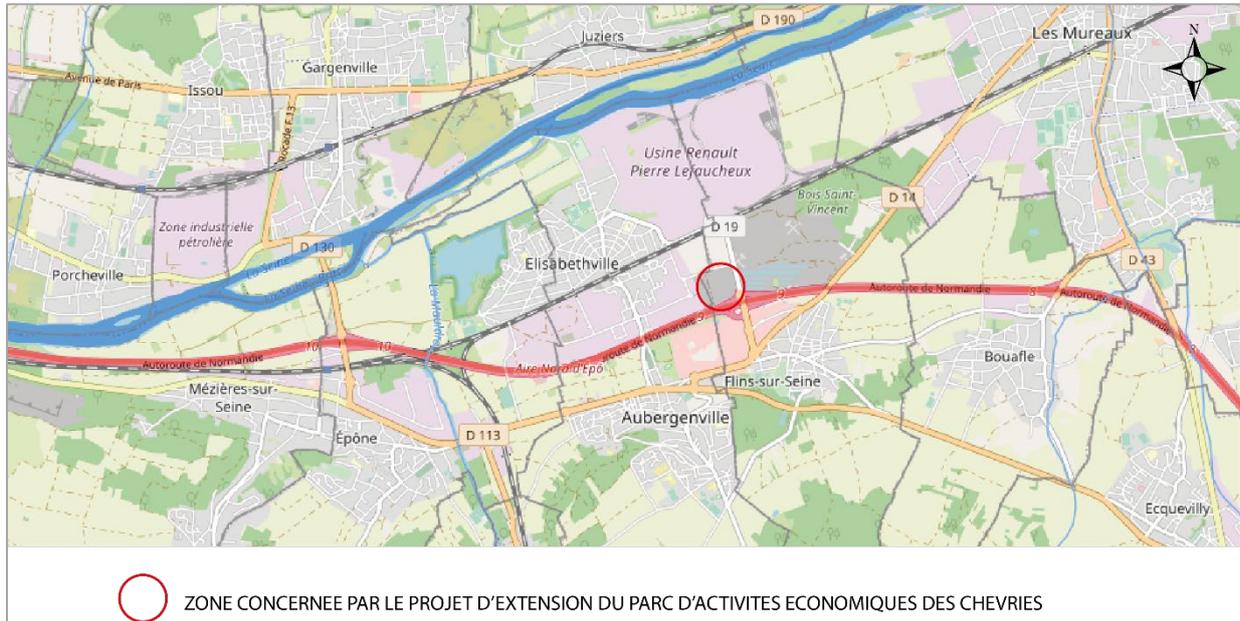
Figure 1 : Plan de situation	4
Figure 2 : Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise	7
Figure 3 : Localisation de la Communauté urbaine GPS&O en Ile-de-France	8
Figure 4 : Pôles économiques et parc d'attractivités de GPS&O	8
Figure 5 : PAE des Chevries Flins-Aubergenville	9
Figure 6 : Répartition géographique des demandes (en %) d'implantation d'entreprise sur le territoire de GPS&O	11
Figure 7 : Localisation du périmètre d'extension du PAE des Chevries.....	12
Figure 8 : Parcelle D 626 non maîtrisée « en dent creuse parcellaire »	13
Figure 9 : Le Rééquilibrage des polarités économiques, SDRIF à l'horizon 2030	14
Figure 10 : Extrait de la carte d'orientations du SDRIF à l'horizon 2030 sur l'emplacement de l'extension du PAE Les Chevries à Flins-sur-Seine	15
Figure 11 : Extrait de la carte d'orientation SDRIF-E « Développer l'indépendance productive régionale » sur l'emplacement de l'extension du PAE Les Chevries à Flins-sur-Seine	15
Figure 12 : Carte de Zonage PLUi (GPS&O) du PAE des Chevries à Aubergenville - Flins-sur-Seine	18
Figure 13 : Projet du SPIRIT ENTREPRISES sur l'extension du PAE Les Chevries à Flins-sur-Seine	19
Figure 14 : Perspectives du projet SPIRIT ENTREPRISES depuis la rue des Chevries à Flins-sur-Seine	20
Figure 15 : Phasage du projet et de la signature de l'acte authentique de vente	21
Figure 16 : Extrait du plan cadastral de la phase 1 et 2 - Actes de vente signés le 20 avril 2023 ..	22
Figure 17 : Extrait du plan cadastral – concordance cadastrale de la parcelle D 626 au cadastre napoléonien	24
Figure 18 : Extrait des archives « Etats de sections des propriétés non bâties et bâties de l'année 1825 » identifiant le propriétaire de la parcelle D 937 sise à la commune de Flins	25
Figure 19 : Reconstitution de la généalogie et du lien familial des sœurs GOJARD avec Barthelemi GOJARD	26
Figure 20 : Plan du périmètre de la DUP.....	27

Liste des Tableaux

Tableau 1 : Demande d'implantations par secteurs d'activités	10
Tableau 2 : Listes des parcelles concernées par l'extension du PAE des Chevries	12
Tableau 3 : Sociétés implantées sur la phase 1 et 2 du projet de SPIRIT – PAE des Chevries Flins-sur-Seine	23
Tableau 4 : Estimation sommaire et globale du coût d'acquisition	28

Piece n° 1 : PLAN DE SITUATION

Figure 1 : Plan de situation



Piece n° 2 : NOTICE EXPLICATIVE

I. **Objet de l'opération : extension du PAE des Chevries à Flins-sur-Seine via la déclaration d'utilité publique (DUP) « Réserve foncière »**

A. **Cadre juridique de la DUP « réserve foncière »**

La présente notice explicative est une pièce du dossier simplifié d'enquête publique, qui est régie par les dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles cités ci-après.

→ **Article L.221-1 du code de l'urbanisme dans son premier alinéa :**

« L'Etat, **les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation**, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités **à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.** »

→ **Article L.300-1 du code de l'urbanisme auquel renvoie l'article L.221-1 :**

« **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 recherche 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 coopération intercommunale 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. »

→ **Article R 112-5 du code de l'expropriation :**

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée **en vue de l'acquisition d'immeubles**, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;

4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

→ **La mise en œuvre de la procédure de dossier simplifié** est conditionnée par **trois critères cumulatifs**, conformément à l'article R 112-5 du code de l'expropriation :

- Le projet doit être une opération d'aménagement importante impliquant une maîtrise préalable des terrains,
- Le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête,
- L'acquisition des terrains doit présenter un caractère urgent.

Ainsi, la déclaration d'utilité publique (DUP) est sollicitée en vue de l'acquisition d'une réserve foncière nécessaire à la réalisation du **projet d'intérêt général portant sur l'extension du parc d'activités économiques (PAE) des Chevries à Flins-sur-Seine**. **L'importance de ce projet d'extension du PAE, dont notamment dans la consolidation de l'attractivité économique et du développement du territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et le caractère urgent de la maîtrise foncière justifient la mise en œuvre de la DUP réserve foncière.**

B. Présentation générale :

1. La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O)

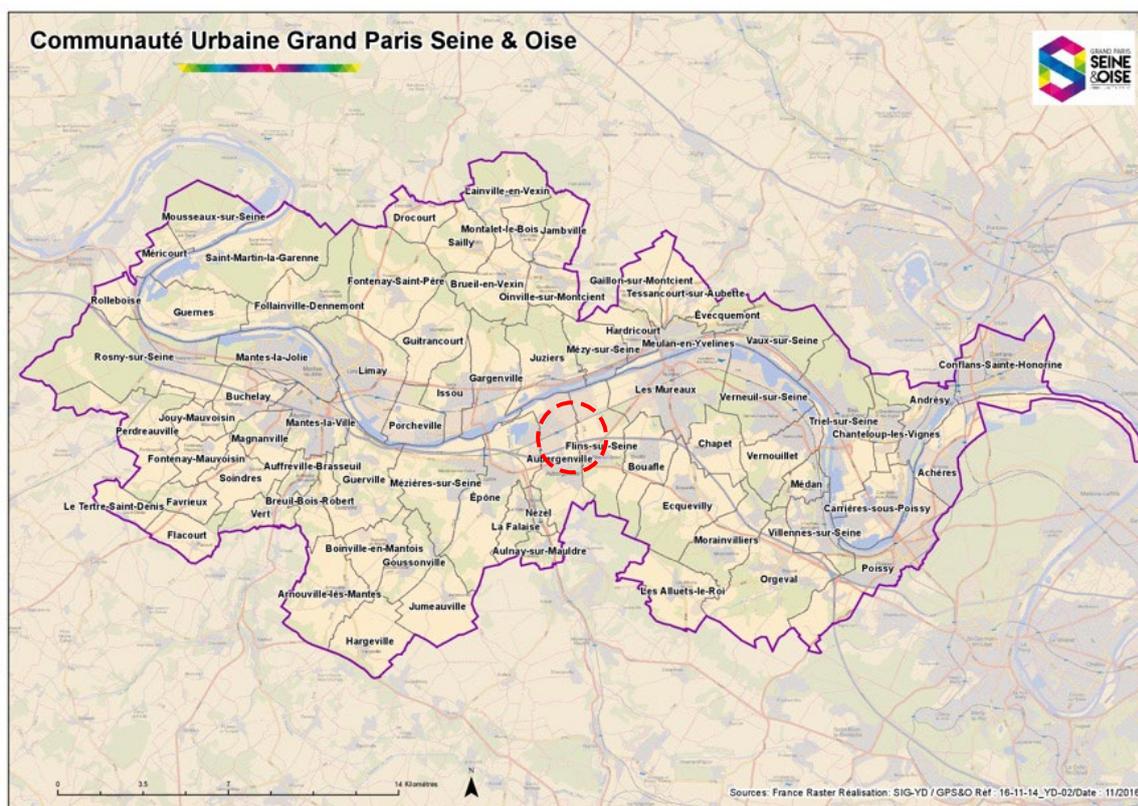
La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, créée à la suite de la fusion des 6 intercommunalités du Nord des Yvelines¹ par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2015, s'étend sur une superficie de 500 km² traversée par la Seine, de l'Est à l'Ouest, et compte plus de 405 000 habitants répartis dans 73 communes dont la Commune de Flins-sur-Seine.

Cette dernière est située à 14 km à l'est de Mantes-la-Jolie est implantée sur le secteur aval de la Seine, à 40 km à l'ouest de Paris, en bordure de l'autoroute A13. Elle est desservie par les gares SNCF d'Aubergenville et des Mureaux, via un service de bus. La surface globale de la commune est de 861 hectares. Elle compte une population de 2 428 Flinoises et Flinois.

GPS&O est la plus grande communauté urbaine de France. Au niveau national, elle se place au 13^{ème} rang des Etablissement Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

¹ La Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines (CAMY), la Communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS), la Communauté de communes Seine-Mauldre, la Communauté de communes des Coteaux du Vexin, Seine et Vexin Communauté d'agglomération, et de la Communauté d'agglomération de Poissy-Achères-Conflans Sainte Honorine.

Figure 2 : Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise

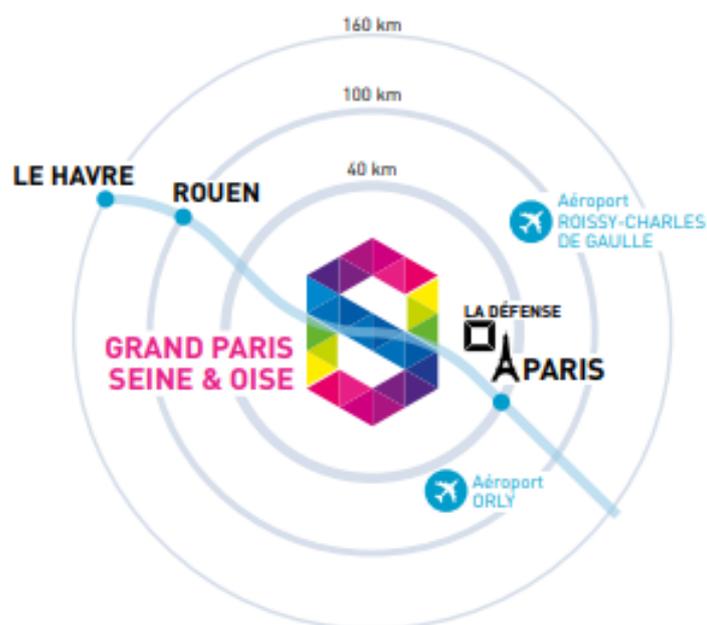


La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise est un territoire polycentrique et s'organise autour de quatre pôles :

- Le bassin de vie du Mantois à l'ouest, autour de Mantes-la-Jolie, Magnanville ;
- Au centre Flins-sur-Seine, Aubergenville, Les Mureaux, Meulan ;
- A l'est Poissy et Achères qui polarisent toute la boucle de Chanteloup ;
- Au nord-est, Conflans-Sainte-Honorine qui se positionne comme le trait d'union avec l'agglomération de Cergy-Pontoise.

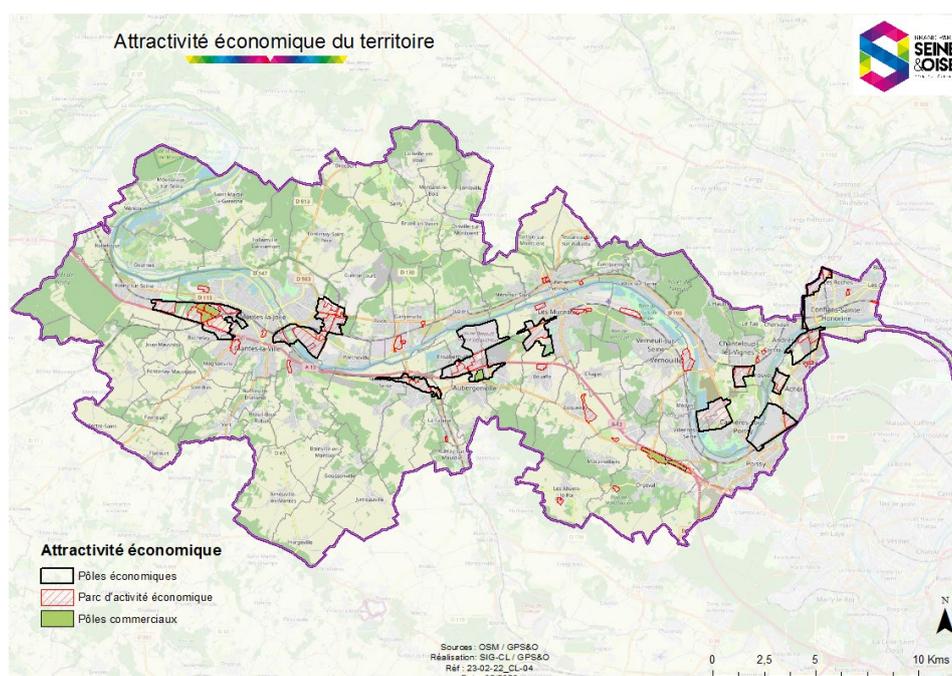
Située au cœur des grands projets de la vallée de la Seine (axe Seine - Paris - Normandie), la localisation géographique de la Communauté urbaine GPS&O est un atout stratégique pour le développement économique. L'accessibilité et l'attractivité du territoire de la communauté urbaine vont se consolider avec la présence de grands projets de transports structurants de l'Ouest-Parisien : le Canal Seine Nord, le Port Seine Métropole Ouest, la Ligne Nouvelle Paris Normandie, le Tram 13 Express, La ligne Est-Ouest Liaison Express (EOLE : prolongement vers l'Ouest de la ligne E du RER jusqu'à Mantes-la-Jolie).

Figure 3 : Localisation de la Communauté urbaine GPS&O en Ile-de-France



Fort de ce positionnement, la Communauté urbaine compte sur une activité économique dynamique et diversifiée : des filières d'excellence (aéronautique, industrie automobile, facture instrumentale, éco-industrie), des activités tertiaires d'envergure régionale qui sont réparties sur 55 parcs d'activités économiques regroupés principalement en 7 pôles économiques (Mantes-Buchelay, Limay-Porcheville, Epône-Mézières, Flins-Aubergenville, Les Mureaux, Boucle de Chanteloup, Achères) et en 3 pôles commerciaux (Ouest Mantois, Flins-Aubergenville, des 40 Sous (Orgeval-Villennes-sur-Seine)).

Figure 4 : Pôles économiques et parc d'activités de GPS&O



2. Le Parc d'Activités Economiques (PAE) des Chevries Flins-Aubergenville

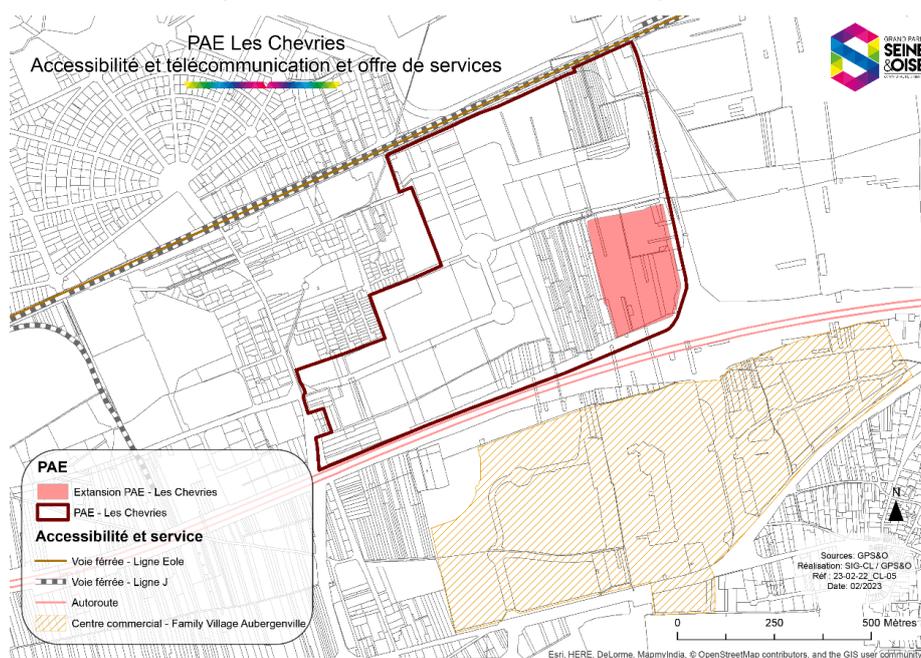
La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, est compétente en matière de développement économique telle que prévue par l'article L. 5215-20 du code général des collectivités territoriales. Elle assure donc la compétence en matière du développement économique du territoire de la communauté urbaine, dont notamment le développement du parc d'activités économiques.

Le parc d'activités économiques des Chevries, situé sur les communes d'Aubergenville et de Flins-sur-Seine, s'étend sur 110 ha. De réalisation récente, le PAE des Chevries offre des espaces publics paysagers qualitatifs qui participent à l'attractivité du site. Il compte 60 établissements (industrie, logistique et activités économiques diverses) et 1 400 emplois.

Il est à noter par ailleurs que le PAE des Chevries résulte de l'ancienne ZAC des Chevries qui a été créée en 1991 pour aménager des espaces stratégiques situés entre l'autoroute A 13 et la gare d'Aubergenville. Le programme de cette opération était réparti en une partie logement et une partie activités économiques qui a été réalisée en plusieurs phases. La ZAC a été clôturée en 2019 aux termes de la délibération du Conseil communautaire en date du 14 février 2019. En effet, l'opération des Chevries a respecté les objectifs de qualité soutenus par les élus du territoire et constitue de ce fait un secteur d'activité dynamique et vitrine pour le développement économique.

La localisation du parc d'activités économiques des Chevries bénéficie d'un emplacement stratégique : située à proximité immédiate de l'autoroute A 13, à seulement 30 minutes du quartier d'affaire de La Défense et aux portes de la Normandie. Le site est bien desservi par les transports en commun : le Transilien J (Gare d'Aubergenville), et bientôt renforcé par le prolongement du RER E EOLE.

Figure 5 : PAE des Chevries Flins-Aubergenville



C. Enjeux et contexte foncier de l'extension du PAE les Chevries et cadre réglementaire

1. Enjeux majeurs du projet : conforter l'attractivité et répondre aux demandes d'implantation

La demande d'implantation des entreprises sur le territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise apparaît très important. Depuis la création de la Communauté Urbaine GPS&O en 2016, le pôle implantation, parcs & immobilier d'activités (IPIA) de la direction du développement économique de la Communauté urbaine a traité 315 demandes d'implantation sur le territoire (hors demandes d'immobilier d'entreprise). En 2022, 53 demandes d'implantation ont été étudiées par le service².

L'analyse des demandes d'implantation se résume ainsi :

- 58% des demandes d'implantation sont endogènes et concernent majoritairement des transferts ou extensions d'activités ;
- Une plus grande part des porteurs de projet (39%) recherchent à l'Ouest du territoire l'Ouest (pôles Mantes-Buchelay, pôle Limay, Pôle Flins-Aubergenville) ;
- La part de recherche de foncier représente plus de la moitié des demandes (54%), tous secteurs géographiques confondus ;
- A l'Ouest le pourcentage de recherche de foncier atteint 60 % des demandes d'implantation pour un total de 700 000 m² recherchés et une surface moyenne de 10 000 m². A l'Est, la surface recherchée est en moyenne 12 000 m² pour une surface totale 550 000 m² ;
- 59 % des recherches concernent des fonciers dont la surface est inférieure à 10 000 m². Seules 4 % des demandes concernent des surfaces supérieures à 100 000 m² ;
- 5 secteurs d'activités sont particulièrement représentés dans les demandes de foncier.

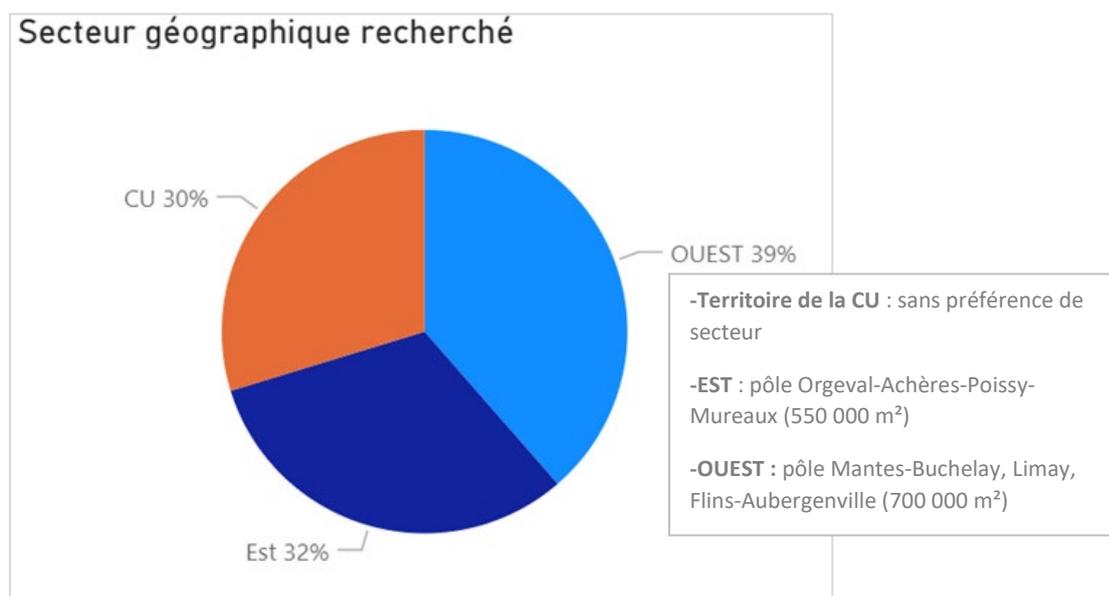
Tableau 1 : Demande d'implantations par secteurs d'activités

Activité Naf	Nombre de demandes	Surfaces recherchées
07 - COMMERCE ; RÉPARATION D'AUTOMOBILES ET DE MOTOCYCLES	20%	11%
06 - CONSTRUCTION	18%	7%
03 - INDUSTRIE MANUFACTURIÈRE	14%	21%
12 - ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES	11%	7%
08 - TRANSPORTS ET ENTREPOSAGE	8%	18%

En effet, la localisation de la demande d'implantation d'entreprises est relativement polarisée, avec une préférence d'implantation à l'Ouest du territoire (pôles Mantes-Buchelay, pôle Limay, Pôle Flins-Aubergenville).

² Note février 2023, pôle IPIA (Implantations, Parcs et Immobiliers d'Activités) de GPS&O

Figure 6 : Répartition géographique des demandes (en %) d'implantation d'entreprise sur le territoire de GPS&O



Source : Pôle IPIA/GPS&O 2023

L'extension du parc d'activités économiques des Chevries à Flins-sur-Seine vise ainsi à consolider la dynamique de l'attractivité du territoire et à contribuer au maintien des entreprises sur le territoire de la communauté urbaine, notamment par :

- La consolidation de la dynamique du PAE d'Aubergenville / Flins,
- La diversification et l'intensification de l'activité présente sur le PAE,
- L'amorce de mutation du secteur avec la future gare Eole.

2. Contexte foncier de l'extension du PAE

L'extension est entendue ici au sens de consolidation du PAE dans la mesure où il ne s'agit pas d'une nouvelle extension *stricto sensu*, c'est-à-dire une extension sur des terrains non constructibles. En effet, les terrains concernés par l'extension sont classés en terrains constructibles et inclus déjà dans le périmètre historique de la zone d'activités des Chevries (cf. supra). Le périmètre d'extension du PAE les Chevries porte sur une friche composée de 15 parcelles d'une surface cadastrale d'environ de 56 876 m². Les terrains se situent à l'entrée du parc d'activités économiques des Chevries au nord-ouest de la Commune de Flins-sur-Seine, à la limite du périmètre administratif avec la Commune d'Aubergenville.

Les terrains sont localisés entre la société Lafarge à l'ouest, la route Renault (D19) à l'est et la rue des Chevries au nord ainsi qu'à proximité immédiate de l'autoroute A13 au sud. Il est par ailleurs irrigué par les offres de services implantées aux alentours : Family Village, Marques Avenue, Centre commercial qui propose une quarantaine d'enseignes, 5 restaurants, 1 parking de 1 650 places et 1 parc d'agrément de 6 ha.

Figure 7 : Localisation du périmètre d'extension du PAE des Chevries

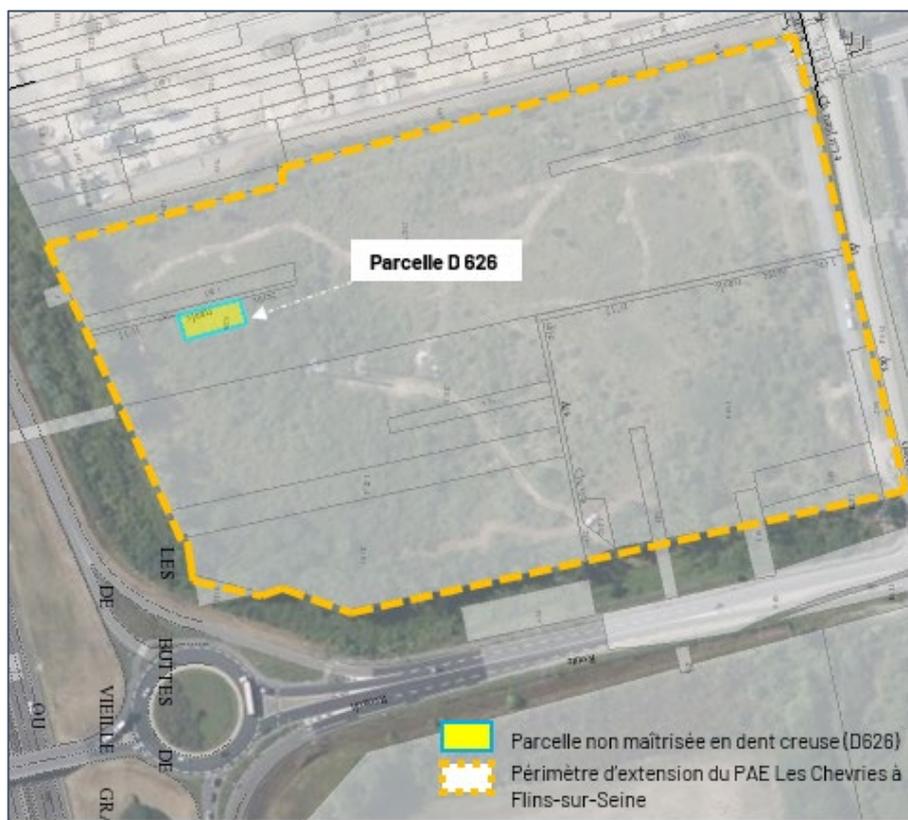


La communauté urbaine a réalisé 99% de la maîtrise foncière. Il reste à acquérir la parcelle cadastrée au section D 626 d'une superficie de 285 m² pour finaliser la maîtrise foncière totale du périmètre d'extension du PAE. Or, la maîtrise de cette parcelle apparaît stratégique et indispensable du fait de la localisation de la parcelle D 626. Située au milieu du périmètre d'extension dans sa partie sud, elle formera « une dent creuse » parcellaire en cas d'absence de maîtrise foncière et engendre, à ce titre, des contraintes de faisabilité d'un projet immobilier d'entreprises.

Tableau 2 : Listes des parcelles concernées par l'extension du PAE des Chevries

Référence	Adresse	Surface (m ²)	Propriétaire
D0616	LES CHEVRIS	430	GPSEO
D0626	LES CHEVRIS	285	Mmes FELICITE et BOURDIN GOJARD
D0643p	LES CHEVRIS	296	GPSEO
D0655p	LES CHEVRIS	147	GPSEO
D0659	LES CHEVRIS	740	GPSEO
D0662	LES CHEVRIS	595	GPSEO
D1462	LES CHEVRIS	147	GPSEO
D1473	LES CHEVRIS	397	GPSEO
D1474	LES CHEVRIS	2140	GPSEO
D1485	LES CHEVRIS	614	GPSEO
D1537	LES CHEVRIS	618	GPSEO
D1958	LES CHEVRIS	11105	GPSEO
D2010	LES CHEVRIS	5730	GPSEO
D2026	LES CHEVRIS	7768	GPSEO
D2027	LES CHEVRIS	25017	GPSEO
D2186	LES CHEVRIS	640	GPSEO
D2187	LES CHEVRIS	207	GPSEO
		56876	

Figure 8 : Parcelle D 626 non maîtrisée « en dent creuse parcellaire »



Cependant, ces terrains (hormis la « dent creuse » parcellaire) sont disponibles et constructibles, classés en Zone UEe du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) avec une destination relevant des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, bureau, entrepôt, commerces de gros, services, hébergement hôtelier et touristique et cinéma...). Ils offrent une réelle opportunité à la Communauté urbaine pour soutenir le développement économique de la vallée de la Seine autour du pôle économique Flins-Aubergenville, dont notamment en répondant partiellement (à environ 7%) les besoins en m² de surface des demandes de terrain d'implantation d'entreprise estimés dans l'ouest du territoire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (700 000 m² recherchés en 2022, cf. supra, figure. 6).

II. Opportunité de l'opération : Justification de l'utilité publique

A. Intervention justifiée par les documents de planification

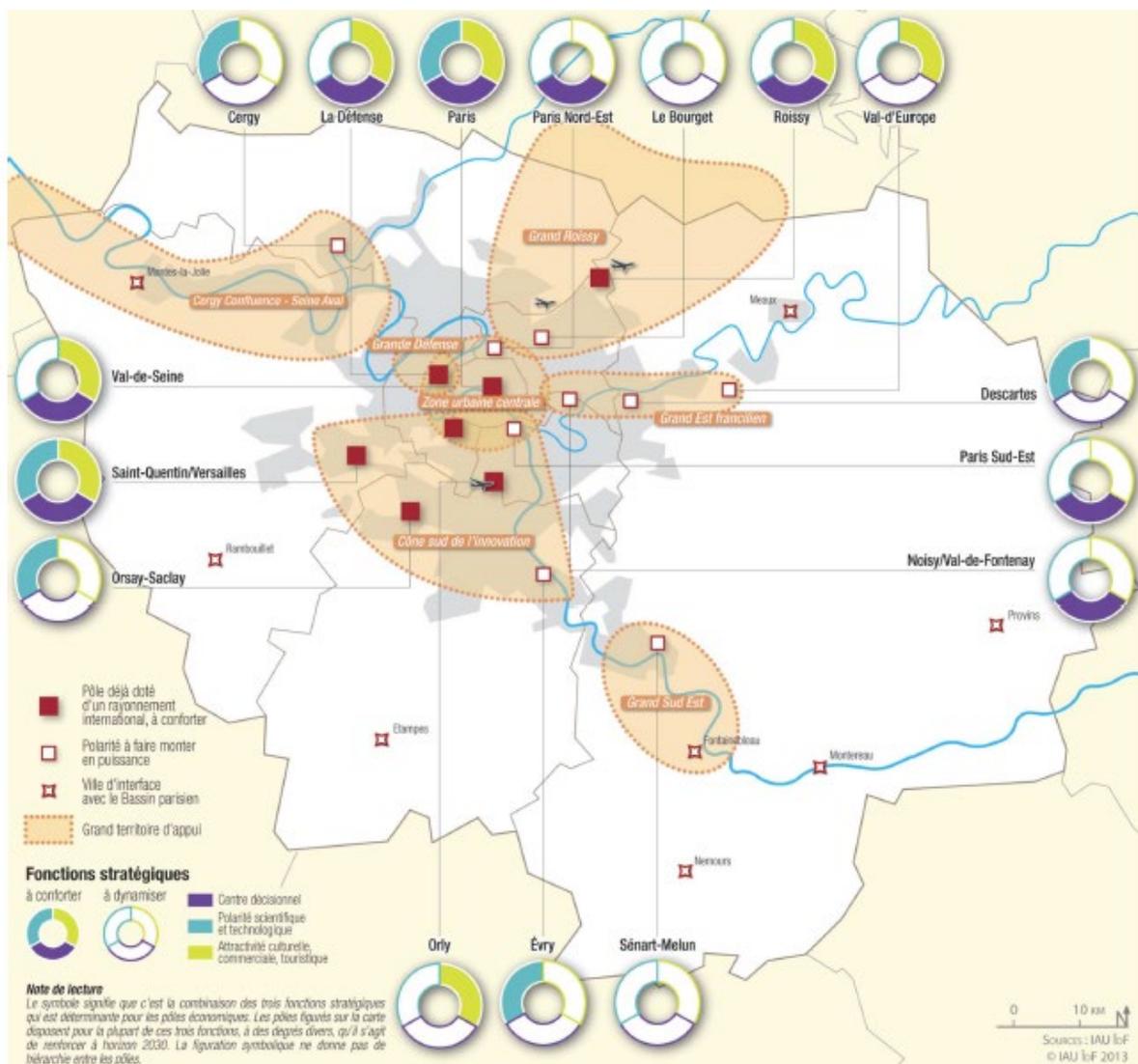
1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France à l'horizon 2030

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) à l'horizon 2030 a été adopté par le conseil régional le 18 octobre 2013. Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il a été élaboré par le conseil régional d'Île-de-France en collaboration avec l'État et engage résolument le territoire régional dans une relation vertueuse entre développement urbain et transport.

Dans les « Défis, projet spatial et objectifs ³ » fixés par le SDRIF à l'horizon 2030, la consolidation de l'attractivité économique de la région Île-de-France, notamment à travers le rééquilibrage des dynamiques économiques territoriales constitue l'une des orientations majeurs du SDRIF en matière de développement économique.

Le SDRIF vise ainsi , d'une part, « à impulser l'émergence de nouvelles polarités d'emploi sur des territoires encore en retrait et (...) à maximiser l'effet d'entraînement de polarités économiques déjà bien installées, dont l'attractivité doit être confortée à long terme⁴ » ; et d'autre part, à concevoir le système économique francilien à l'échelle du Bassin parisien . Dans cette optique, **« la disponibilité de locaux d'entreprises est déterminante, à condition qu'ils soient bien reliés par les transports et qu'ils offrent des perspectives de valorisation. ⁵»**

Figure 9 : Le Rééquilibrage des polarités économiques, SDRIF à l'horizon 2030



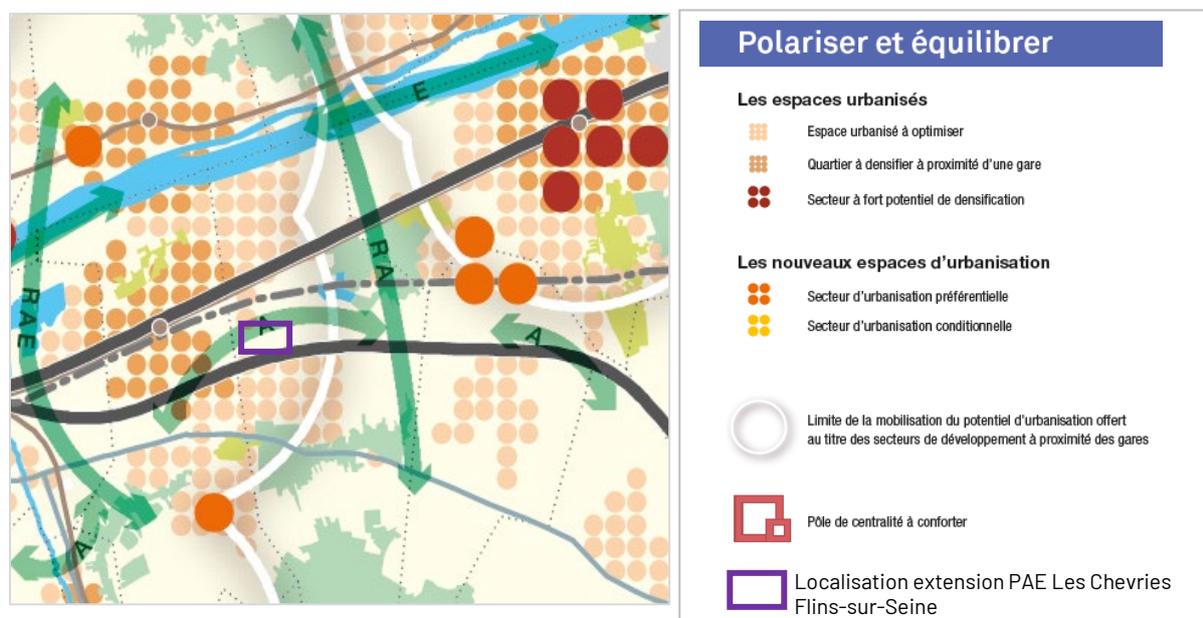
³ Fascicule 2 du SDRIF, « 2 Île-de-France 2030, Défis, Projet spatial régional et Objectifs ».

⁴ Fascicule 2 du SDRIF, « 2 Île-de-France 2030, Défis, Projet spatial régional et Objectifs », p.44.

⁵ Ibid.

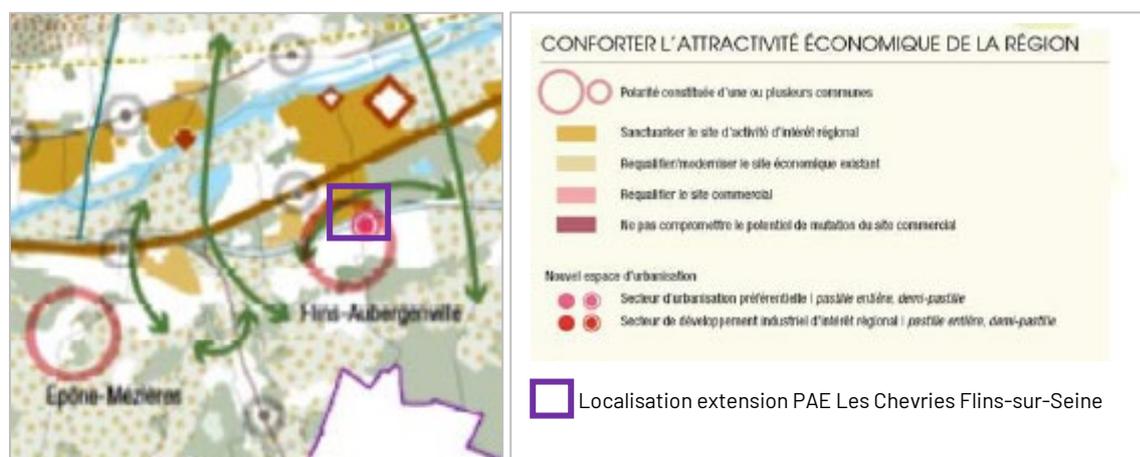
Ainsi, dans la carte d'orientations du SDRIF à l'horizon 2030, le périmètre d'extension du Parc d'activités économiques des Chevries à Flins-sur-Seine est situé dans les secteurs de développement à proximité des gares (limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares). Cette orientation préconise une extension en continuité de l'espace urbanisé existant.

Figure 10 : Extrait de la carte d'orientations du SDRIF à l'horizon 2030 sur l'emplacement de l'extension du PAE Les Chevries à Flins-sur-Seine



Par ailleurs, l'orientation fixée dans la révision en cours du SDRIF, le SDRIF-E⁶, a confirmé la vocation économique de l'emplacement de l'extension du PAE des Chevries. Cette orientation sanctuarise les sites d'activités en les préservant prioritairement pour l'accueil des activités industrielles et les fonctions supports.

Figure 11 : Extrait de la carte d'orientation SDRIF-E « Développer l'indépendance productive régionale » sur l'emplacement de l'extension du PAE Les Chevries à Flins-sur-Seine



⁶ Le Conseil régional a adopté, le 17 novembre 2021, la mise en révision du Schéma directeur régional Île-de-France (SDRIF) actuel, en vue d'élaborer un SDRIF-Environnemental à l'horizon 2040.

2. L'Opération d'intérêt national (OIN) Seine-Aval

L'OIN Seine Aval⁷, créée par l'Etat avant la création de la Communauté urbaine GPS&O, a été mise en place pour donner au territoire de Seine Aval, qui recouvre le territoire de 51 communes dont 42 communes sont situées sur le territoire de GPS&O, des moyens d'action exceptionnels pour leur développement.

Le protocole OIN signé en 2008 entre les partenaires⁸ a fixé l'ambition de l'opération d'aménagement. Il vise à ré-inventer un territoire déjà structuré et de le rassembler autour d'un projet fédérateur à travers un projet de développement du territoire porté par un projet d'aménagement.

Dans son axe « développement économique », l'OIN Seine Aval s'ambitionne de s'inscrire le projet économique de Seine Aval dans une perspective métropolitaine : *jouer une partition, propre au service de l'ensemble du développement régional et national. Dans cette optique, l'accueil d'activités économiques nouvelles et diversifiées et l'amélioration du taux d'emploi sont la première condition de l'accélération du développement de Seine Aval*⁹.

Cinq séquences des territoires de Seine Aval¹⁰ ont été ainsi identifiées pour mettre en œuvre le projet d'aménagement de Seine Aval. Dans le cas du Val de Seine, des Mureaux à Mantes, le soutien au site Renault à Flins et Aubergenville et à son développement fait partie des priorités du projet. Le développement de cette zone constitue un atout majeur pour l'OIN.

→ Le réaménagement des Zones d'activités :

« La **requalification des zones d'activités économiques** est une priorité de court terme **pour la structuration de l'offre foncière et immobilière à l'échelle du territoire**. Elle contribuera au renforcement de l'attractivité du territoire et à la valorisation des nouvelles zones qui ne se commercialiseront dans de bonnes conditions que si l'ensemble du territoire bénéficie d'une bonne image. ¹¹»

→ Le développement des lieux économiques urbains :

« Les activités tertiaires ont vocation **à se développer à proximité des gares**. La volonté de privilégier des **sites mixtes**, conciliant activités tertiaires et habitat, est une priorité. ¹²»

Il est ressort de ces objectifs sur le volet développement économique de l'OIN Seine Aval que les axes de travaux de l'OIN sont au cœur de projets de la Communauté urbaine GPS&O. Le projet du développement du PAE les Chevries à Flins-sur-Seine s'inscrit dans la structuration de l'offre foncière et immobilière de qualité destinée à accueillir les entreprises, et contribue à ce titre à la consolidation de l'attractivité du territoire.

⁷ Définie par le décret n°2007-783 du 10 mai 2007.

⁸ Etat, Région Île-de-France, Conseil Général des Yvelines, avec le soutien des 51 Communes.

⁹ Protocole OIN Seine Aval (2008).

¹⁰ Le territoire de Poissy-Conflans-Boucles de Chanteloup et de Verneuil ; Le pôle urbain de Meulan-Les Mureaux ; Le Val de Seine (des Mureaux à Mantes) ; L' agglomération mantaise ; Les portes de l'île-de-France.

¹¹ Extrait du protocole de l'OIN Seine-Aval, p.23

¹² Extrait du protocole de l'OIN Seine-Aval, p. 24

3. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise est dotée d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé lors du conseil communautaire du 16 janvier 2020. Le PLUi est entré officiellement en vigueur le 21 février 2020. Ainsi, depuis le 21 février 2020, le PLUi s'applique en lieu et place des documents d'urbanisme communaux (POS / PLU).

En compatibilité avec le SDRIF, le PLUi notamment dans son PADD a intégré les enjeux et orientations fixés par le SDRIF en matière de développement économique et d'emploi. Ainsi, l'axe « Développer une offre foncière et immobilière de qualité¹³ » du PADD, préconise de « Travailler la requalification des parcs d'activité à forte valeur ajoutée » afin de rationaliser, densifier et restructurer les parcs d'activités présents sur le territoire. Ces orientations traduisent également la volonté de limiter très fortement la création de nouveaux parcs d'activités ex-nihilo en favorisant des extensions limitées en continuité des tissus urbains spécialisés déjà existants¹⁴.

En outre, « Disposer d'une offre foncière disponible à la commercialisation immédiatement » permet de consolider l'attractivité des parcs d'activités, notamment à travers l'amélioration de leur accessibilité : à proximité des infrastructures de transport, en continuité avec les parcs existants, mixité de modes d'accessibilité.

Ces préconisations se déclinent ainsi dans le zonage d'affectation d'usage des sols du PLUi.

→ **Le zonage PLUi du périmètre d'extension du PAE des Chevries à Flins-sur-Seine**

Le périmètre d'extension du Parc d'activités économiques des Chevries est situé en zone UEe du PLUi de la Communauté urbaine.

- Zone UEe :

Sont autorisées dans la zone UEe les constructions à destination d'industrie, de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

- Morphologie et implantation des constructions :

- Implantation des constructions soit en limite de voie, soit en recul ;
- Implantation des constructions soit sur les limites séparatives, soit en retrait ;
- Coefficient d'emprise au sol des constructions limité à 60% de la superficie du terrain ;
- Hauteur totale des constructions limitée à 20 m.

- Qualité paysagère et environnementale :

- Coefficient de pleine terre minimal de 15% ;

Qualité urbaine, architecturale et environnementale :

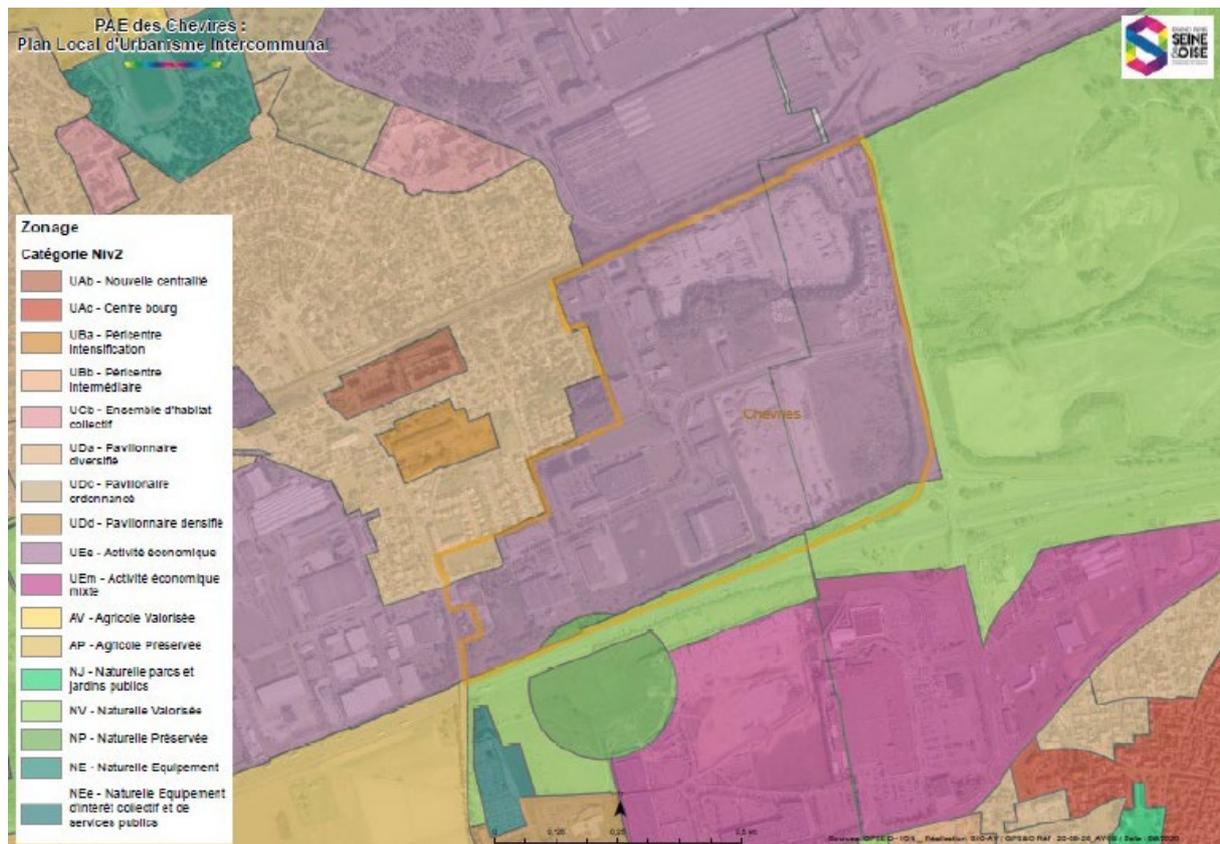
- Concevoir le projet afin qu'il s'inscrive dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement ;

¹³ PADD, PLUi GPS&O, p. 44

¹⁴ Rapport de présentation, Cohérence du projet au regard des objectifs supra-communaux, PLUi GPS&O, p.40.

- Prendre en compte dans la conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- Rechercher des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures ;
- Harmoniser les clôtures avec les constructions en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures avoisinantes .

Figure 12 : Carte de Zonage PLUi(GPS&O) du PAE des Chevries à Aubergenville - Flins-sur-Seine



B. Une opportunité pour le développement du territoire : Développer une offre immobilière sur le périmètre d'extension du PAE Les Chevries à Flins-sur-Seine

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O), dans le cadre de sa compétence « développement économique », a lancé en juillet 2020 une consultation opérateurs-concepteurs (voir annexe 1 : Cahiers de charges appel à consultation opérateurs-concepteurs) destinée à désigner des équipes constituées d'un opérateur ou d'un groupement d'opérateurs associés à une équipe de conception afin de développer une offre immobilière économique visant à accueillir de nouvelles activités productives sur les terrains situés dans le périmètre d'extension du parc d'activités économiques (PAE) Les Chevries à Flins-sur-Seine.

Le projet retenu dans le cadre de cette consultation permettra d'atteindre plusieurs objectifs, dont notamment :

- La diversification et la complémentarité avec les activités présentes sur le territoire ;
- Le développement de projet innovant par rapport au secteur d'activité ;
- La création d'emplois ;
- La consolidation de l'attractivité et du rayonnement du territoire GPS&O ;
- L'augmentation des ressources par des nouvelles recettes fiscales.

Par délibération du Conseil communautaire en date du 11 février 2021, la Communauté urbaine a déclaré lauréat de la consultation opérateurs-concepteurs, à l'issue du résultat de l'analyse des offres par le jury, pour l'extension du parc d'activités économiques Les Chevries à Flins-sur-Seine SPIRIT ENTREPRISES. Le projet porté par SPIRIT ENTREPRISES consiste à construire un parc d'activités de 23 300m² de surface de plancher sous forme de village d'entreprises industrielles comprenant une offre de services inter-entreprises. Le projet prévoit également un aménagement d'espaces verts en pleine terre et vise à une certification pour le développement durable (labels Biodiversity, bâtiment biosourcé, etc.).

Figure 13 : Projet du SPIRIT ENTREPRISES sur l'extension du PAE Les Chevries à Flins-sur-Seine



Figure 14 : Perspectives du projet SPIRIT ENTREPRISES depuis la rue des Chevries à Flins-sur-Seine



La Communauté urbaine, par ladite délibération du conseil communautaire, a approuvé la cession de l'emprise foncière du périmètre d'extension du PAE des Chevries à Flins-sur-Seine, d'une surface d'environ 57000 m² au profit de SPIRIT ENTREPRISES, assortie d'une prise d'engagement d'acquiescer les parcelles non encore maîtrisées dont notamment la parcelle D 626.

La promesse synallagmatique de vente, conclue entre la Communauté urbaine et SPIRIT ENTREPRISES, a été signée le 18 mai 2021. Le calendrier de la réitération de l'acte authentique de vente en vue de réalisation du projet fixé dans cette promesse se décline en 3 phases, La parcelle D 626 non encore maîtrisée se situe sur la phase 3 du projet :

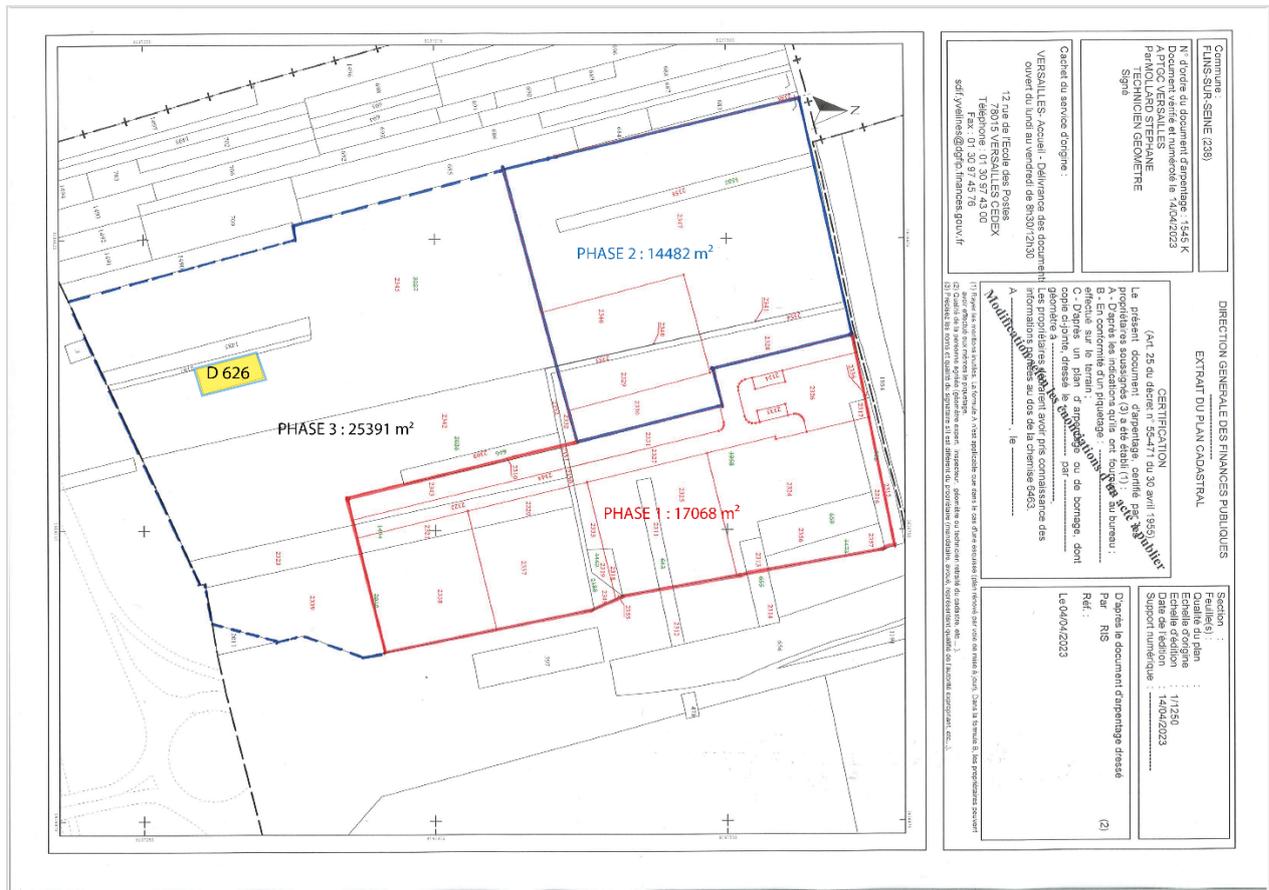
- 18 juillet 2022 pour les terrains de la phase 1 pour une surface prévisionnelle de 15399m² ;
- 18 juillet 2024 pour les terrains de la phase 2 pour une surface prévisionnelle de 17948m² ;
- 18 juillet 2026 pour les terrains de la phase 3 pour une surface prévisionnelle de 24020m².

Figure 15 : Phasage du projet et de la signature de l'acte authentique de vente



Cependant, le calendrier de la réitération de l'acte authentique de la phase 1 et de la phase 2 a été avancé. Les surfaces des phases ont été précisées à l'issue de l'opération de géomètre, soit une surface de 17068m² pour la phase 1 et de 14482 m² pour la phase 2. Ainsi, les actes authentiques de vente de ces 2 phases ont été signés concomitamment le 20 avril 2023. En effet, SPIRIT ENTREPRISES ont obtenu les permis de construire y afférents. Tous les immobiliers d'entreprises qui seront édifiés sur les terrains de la phase 1 et 2 ont été réservés par des entreprises.

Figure 16 : Extrait du plan cadastral de la phase 1 et 2 - Actes de vente signés le 20 avril 2023



En effet, SPIRIT ENTREPRISES ont signé le contrat de réservation de l'ensemble des lots de la phase 1 et 2 du projet. 8 entreprises de PME évoluant dans des domaines d'activités très variés (produits d'épicerie fine et restaurants palace parisien, équipementier sportif et matériel de golf, BTP, télécommunication et fibre optique) vont installer leur fonction support ou production et prévoient de développer des centaines d'emploi sur le site de la phase 1 et 2 du projet du parc d'activités économiques des Chevries à Flins-sur-Seine.

Tableau 3 : Sociétés implantées sur la phase 1 et 2 du projet de SPIRIT – PAE des Chevries Flins-sur-Seine

 SOCIÉTÉS IMPLANTÉES SUR LE PARC SPIRIT DES CHEVRIES (78)	
Entreprises	Domaines d'activités
GOLF PLUS	Matériel de golf
M.I.L.S INVESTISSEMENT	Equipementier sportif clubs
FACADE PARISIENNE	Bardage, maçonnerie et gros œuvre
SCI PYRAMIDE	Flexibles pour stations essences
SCI ANOTERA (PELATIS)	Electricien
EASYMOVE & CO	Mobilité
GARDINIER	Propriétaire de restaurants et vins
ENSIO (Ex SADE TELECOM)	Télécom et fibre

Source : Données SPIRIT ENTREPRISES (2023)

Par conséquent, compte tenu de l'avancement du calendrier de signature de la réitération de l'acte de vente de la phase 1 et 2 de l'emprise foncière du projet de SPIRIT ENTREPRISES, il est désormais urgent de finaliser l'acquisition de la parcelle D 626 restante sur la phase 3 du projet. En effet, le marché immobilier d'entreprises dont en particulier le marché logistique¹⁵ reste relativement stable en dépit de contraction du marché immobilier¹⁶. C'est dans ce contexte du marché immobilier d'entreprises, à la fois résilient et tendu, que SPIRIT ENTREPRISES a développé son projet sur le parc d'activités des Chevries à Flins-sur-Seine : l'entreprise enregistre des demandes d'implantation sur le site du parc d'activités des Chevries, cette opportunité requiert toutefois une réponse à court terme du fait du contexte économique changeant. **Compte tenu de ce besoin, le calendrier de la réitération de l'acte de vente de la phase 3 pourrait avancer en 2025, d'où s'explique l'urgence de la maîtrise de la parcelle D 626 située dans la phase 3 du projet.**

C. Sécurisation juridique de la maîtrise foncière : succession de Gojard BARTHELMI sur la parcelle D 626 non régularisée depuis 1824

La Communauté urbaine, par la délibération du Bureau communautaire en date du 11 mars 2021, a déjà approuvé l'acquisition de la parcelle D 626 (285 m²) sise à Flins-sur-Seine, sur la base d'un accord amiable qui a été obtenu avec les propriétaires, Mesdames Nicole Gojard-Félicité et Marie Claude Gojard-Bourdin au prix total de 9120€ net vendeur.

Cependant, la régularisation de l'acte de vente n'a pas pu aboutir en raison de difficultés de consolidation de l'origine de propriété liée à la non-régularisation de succession. La fiche de

¹⁵ Le résultat du marché immobilier logistique du premier trimestre 2023 s'inscrit au niveau de la moyenne quinquennale (2018-2022, environ 960 000 m²), soit 927 000m² de transactions logistique dont 150 000 m² pour la Région-Île-de-France (BNP PARIBAS REAL ESTATE, Note : Logistique en France. Un marché avec des solides fondamentaux, AT A GLANCE 2023 T1).

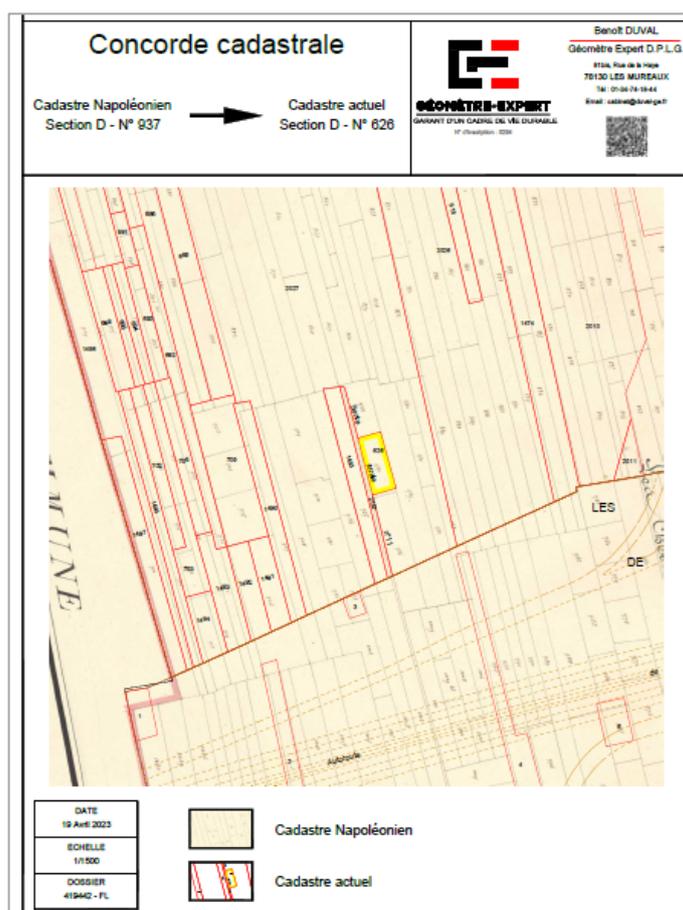
¹⁶ Baisse du volume de transactions autour de 5,5% depuis 2022 et atteint -8,1% sur un an à fin février 2023 (Notaires de France, note de la conjoncture immobilière, n°59 - avril 2023).

renseignement des données immobilières¹⁷ émise par le service de la publicité foncière est vide concernant cette parcelle. Ainsi, la recherche du titre de propriété et la reconstitution de la chaîne de propriété ont permis d'aboutir les résultats suivants :

→ **Concordance cadastrale de la parcelle D 626 : du cadastre napoléonien au cadastre actuel**

La recherche de concordance cadastrale avec l'appui d'un géomètre a permis d'identifier la concordance cadastrale de **la parcelle D n° 626 : celle-ci est l'ancienne parcelle cadastrée au section D n° 937 dans l'ancien cadastre napoléonien** (voir figure 13). Cette information a été utilisée dans la recherche du titre de propriété dans les archives départementales des Yvelines.

Figure 17 : Extrait du plan cadastral – concordance cadastrale de la parcelle D 626 au cadastre napoléonien



→ **« Etats de sections des propriétés non bâties et bâties de l'année 1825. Section D, Commune de Flins » dans les archives départementales :**

Le résultat de recherche dans les archives départementales des Yvelines, notamment dans les archives sur les « Etats de sections des propriétés non bâties et bâties de l'année 1825. Section D, Commune de Flins » **a conforté que la parcelle D 937 au cadastre napoléonien (D 626 dans le cadastre actuel) était bien propriété de la famille GOJARD. Celle-ci est enregistrée au nom de**

¹⁷ Fichier informatisé des données juridiques immobilières (FIDJI).

Barthelemi GOJARD , soit le propriétaire de la parcelle D 937 sise au lieu-dit « Les Chevris » à Flins d'une contenance de 285 m² dont la nature de propriété est terrain de « vigne ». En conclusion, la propriété de consorts GOJARD remonte donc à des faits et actes antérieurs à 1956.

Figure 18 : Extrait des archives « Etats de sections des propriétés non bâties et bâties de l'année 1825 » identifiant le propriétaire de la parcelle D 937 sise à la commune de Flins

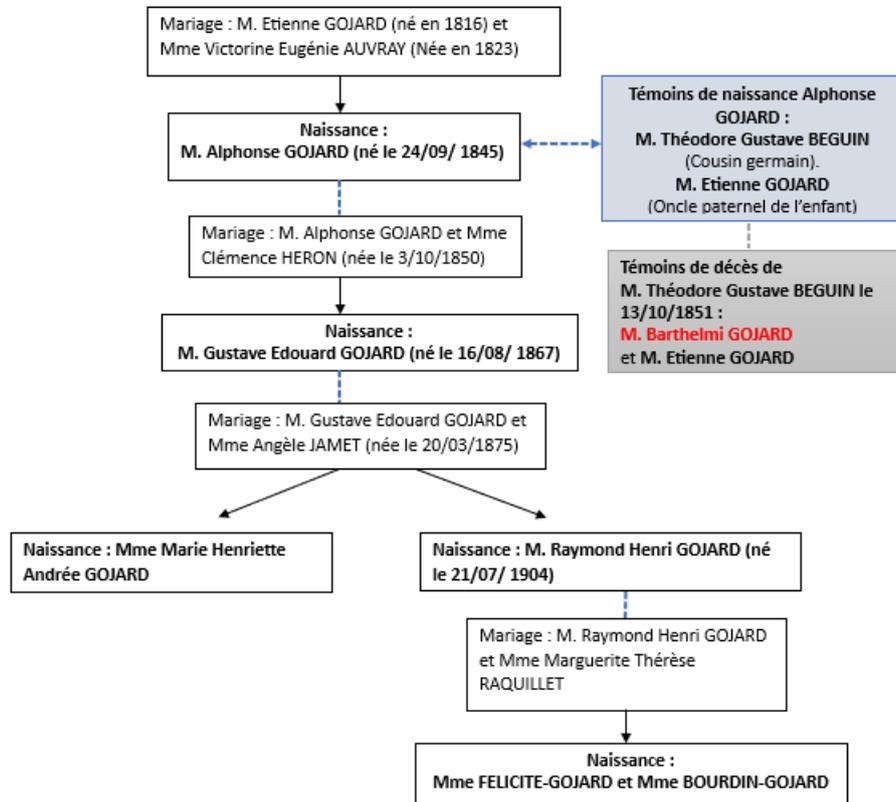
NOMS, PRÉNOMS, PROFESSIONS ET DEMEURES des propriétaires.	NUMÉROS du plan.	CANTONS OU LIEUX DITS.	NATURE DE PROPRIÉTÉS.	CONTENANCE.	CLASSES.	REVENU.
Quenet Claude Lami	915	Les Chevris	Cerve	1 45	4	15 +
Lami	916		Vigne	3 25	4	32 +
Lolerey V ^e Antoine Bostroy	917		Vigne	3 65	4	37 +
Lami	918		Ceris potées	3 20	4	32 +
Coquelin Paulanne s ^e fille	919		Vigne	3 20	4	32 +
Lolerey V ^e François	920		Cerve	2 75	4	27 +
Crette Louis s ^e fils s ^e p ^{er} sonne	921		Vigne	2 75	4	27 +
Coquelin Louis s ^e fils s ^e p ^{er} sonne	922		Cerve	5 75	4	19 +
Quenet Claude Lamine	923		Vigne	4 05	4	41 +
Dansille Christophe	924		Vigne	4 00	4	40 +
Ouriel V ^e Louis François	925		Vigne	4 65	4	46 +
Paumier Claude Dami	926		Vigne	12 65	4	127 +
Ouriel Jacques s ^e fils s ^e p ^{er} sonne	927		Cerve	3 95	4	19 +
Gojard Christophe s ^e fils s ^e p ^{er} sonne	928		Cerve	9 55	4	26 +
Beaufibre Louis s ^e fils	929		Cerve	6 05	4	60 +
Mezy Jean s ^e fils	930		Vigne	3 00	4	30 +
Bouillet Jacques s ^e fils	931		Vigne	3 20	4	32 +
Ouriel V ^e Louis François	932		Cerve	2 40	4	21 +
Dansille Claude s ^e fils	933		Cerve	2 40	4	21 +
Ouriel Jacques s ^e fils s ^e p ^{er} sonne	934		Cerve	6 50	4	65 +
Quenet Claude Lamine	935		Cerve	7 70	4	77 +
Paumier Legrand Lolerey	936		Cerve	6 00	4	60 +
Gojard Barthélemy s ^e fils s ^e p ^{er} sonne	937		Vigne	2 85	4	28 +
				109 35		1099 35

➔ **Les registres paroissiaux et d'état civil (1821-1872) : Généalogie et lien familial des sœurs FELICITE et BOURDIN GOJARD avec M. BARTHELMI GOJARD**

La reconstitution de la chaîne de succession et la vérification du lien familial entre les sœurs FELICITE et BOURDIN GOJARD et M. Barthelmi GOJARD ont été effectués via la consultation des archives des registres paroissiaux et d'état civil de 1821 à 1872. **Le résultat de la recherche consolide l'origine de propriété de la parcelle D 626 : elle est bien la propriété des sœurs FELICITE et BOURDIN GOJARD, qui seraient les héritières « collatéraux ordinaires » de M.**

Barthelmi GOJARD dans la dévolution successorale. Toutefois, la succession datant de 1825 n'a jamais été régularisée. Ainsi, **afin de sécuriser juridiquement l'acquisition de la parcelle D626 (285 m²) sise au lieu-dit les Chevries à Flins-sur-Seine et de finaliser la maîtrise foncière de l'extension du parc d'activités économiques, il est ainsi nécessaire de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique sur ladite parcelle.**

Figure 19 : Reconstitution de la généalogie et du lien familial des sœurs GOJARD avec Barthelmi GOJARD



III. Conclusion :

Compte-tenu des enjeux du projet d'extension du parc d'activités économiques des Chevries à Flins-sur-Seine, notamment pour la consolidation du développement économique du territoire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, il est demandé à Monsieur le Préfet des Yvelines, de déclarer le projet d'utilité publique et urgent, au profit de de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise.

Pièce n° 3 : LE PERIMETRE DELIMITANT LA PARCELLE A EXPROPRIER

Figure 20 : Plan du périmètre de la DUP



Pièce n° 4 : ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS

Tableau 4 : Estimation sommaire et globale du coût d'acquisition

Désignation	Montant
Indemnités principales (1)	11 400 €
Indemnités accessoires (indemnité de remplacement)	1960 €
Aléas divers	1140 €
DEPENSE TOTALE (2)	14 500 €

(1) Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

(2) Montant total selon l'avis du domaine (estimation sommaire et globale) n° 2023-78238-32852 en date du 25 mai 2023 (Voir annexe 2).