

Ilot des Ecoliers
Sainte-Gemme-la Plaine

***B. Dossier d'enquête
parcellaire***

1. Notice explicative

SOMMAIRE

1. Avant-propos	2
2. Informations juridiques et administratives.....	2
2.1. <i>Composition du dossier soumis à l'enquête.....</i>	<i>2</i>
2.2. <i>Dispositions réglementaires applicables</i>	<i>3</i>
3. Etat des lieux de la propriété foncière.....	5
4. Conclusion.....	6

1. Avant-propos

L'Établissement Public Foncier de la Vendée est un établissement public de l'État, à caractère industriel et commercial, doté de l'autonomie financière et de la personnalité morale.

En application du décret n°2010-503 du 18 mai 2010 portant création de l'Établissement Public Foncier de la Vendée, ce dernier est habilité, sur le département de la Vendée, à procéder notamment à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'Urbanisme. Dans le cadre de telles missions, l'Établissement Public Foncier de la Vendée peut agir par voie d'expropriation.

La commune de Sainte-Gemme-la-Plaine et l'Établissement Public Foncier de la Vendée ont donc convenu de s'associer pour engager une démarche d'acquisition foncière visant à permettre la création d'un écoquartier sur l'Ilot des écoliers. Cette association s'est concrétisée par la signature, le 19 mars 2014, d'une convention opérationnelle de maîtrise foncière suivie d'un avenant signé le 26 mars 2018. Cette convention précise les périmètres d'intervention mais aussi les engagements réciproques de l'Établissement Public Foncier de la Vendée et de la commune.

En vue d'obtenir la maîtrise foncière totale des terrains, le conseil municipal, par délibération en date du 12 décembre 2018, a chargé l'Établissement Public Foncier de la Vendée de mener la procédure d'expropriation relative au projet d'écoquartier, objet du présent dossier d'enquête, tant dans sa phase administrative que judiciaire.

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

La présente enquête parcellaire est réalisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique dont les objectifs sont les suivants :

1. **L'augmentation du nombre des ménages dans le centre-bourg**
2. **La création d'une offre de logements variée permettant d'accueillir différents publics**
3. **La densification du bâti contribuant à la préservation des espaces naturels et agricoles**
4. **La création d'équipements publics**
5. **Le développement des continuités douces à l'échelle du centre-bourg**

2. Informations juridiques et administratives

2.1. Composition du dossier soumis à l'enquête

En application des dispositions de l'article **R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**, le dossier soumis à l'enquête comporte :

- un **plan parcellaire** régulier des terrains et bâtiments à exproprier,
- la **liste des propriétaires** établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux et à l'aide des renseignements délivrés par le Service de la Publicité Foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens,

auxquels s'ajoute la présente notice explicative.

2.2. Dispositions réglementaires applicables

2.2.1. Organisation de l'enquête parcellaire :

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (cf. ci-dessous : R.131-3-I du Code de l'Expropriation), un dossier de demande d'ouverture d'une enquête parcellaire est adressé à la Préfecture compétente.

Article R.131-3-I :

« L'expropriant adresse au préfet, pour être soumis à enquête dans chacune des communes où sont situés les immeubles à exproprier :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens ».

2.2.2. Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête :

Le préfet prend un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire ; cet arrêté précise les modalités du déroulement de ladite enquête (cf. ci-dessous : article R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation) : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur, etc.

Article R.131-1 :

« Le préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L. 123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.

Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R. 131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement. »

Article R.131-2 :

L'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée soit dans les conditions prévues à l'article R. 111-5, lorsque l'enquête parcellaire est conduite en vue d'une expropriation pour cause d'utilité publique, soit dans les conditions prévues aux articles R.

111-6 à R. 111-9, lorsque l'enquête parcellaire n'est pas engagée à une telle fin.

Article R.131-4-I :

« I. - Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois. »

Article R.131-5 :

« Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R.131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui. Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14. »

2.2.3. Déroulement de l'enquête parcellaire :

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire est notifié par courrier recommandé avec accusé réception, aux propriétaires et ayant-droits concernés par l'opération (cf. ci-dessous article R.131-6 du Code de l'Expropriation).

Un questionnaire est joint à la notification, que les propriétaires doivent renvoyer après l'avoir complété de leur identité précise, coordonnées, qualité d'ayant-droit. (Cf. ci-dessous article R.131-7 du Code de l'Expropriation).

Pendant la durée de l'enquête, le public peut prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.

Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au Maire, au Commissaire enquêteur (ou à la Commission d'enquête). Elles seront annexées aux registres d'enquêtes. (cf. ci-dessous article R.131-8 du Code de l'Expropriation).

En outre, le Commissaire enquêteur recevra le public et recueillera ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé, en précisant si celui-ci est favorable ou défavorable à l'emprise des ouvrages projetés (cf. ci-dessous article R.131-9 et R.131-10 du Code de l'Expropriation).

Article R.131-6 :

« Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. »

Article R.131-7 :

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

Article R.131-8 :

« Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. »

4. Conclusion

Au vu de l'ensemble des éléments qui ont été exposés, l'Etablissement Public Foncier de la Vendée conformément aux dispositions des articles R.131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, demande à Monsieur le Préfet du Département de la Vendée qu'il prenne un arrêté déclarant la cessibilité des immeubles situés dans le périmètre de l'écoquartier sur la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine.