



DOSSIER SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE
2.DEMANDE D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

(art. R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Commune de Clisson – La Porte Palzaise

Table des matières

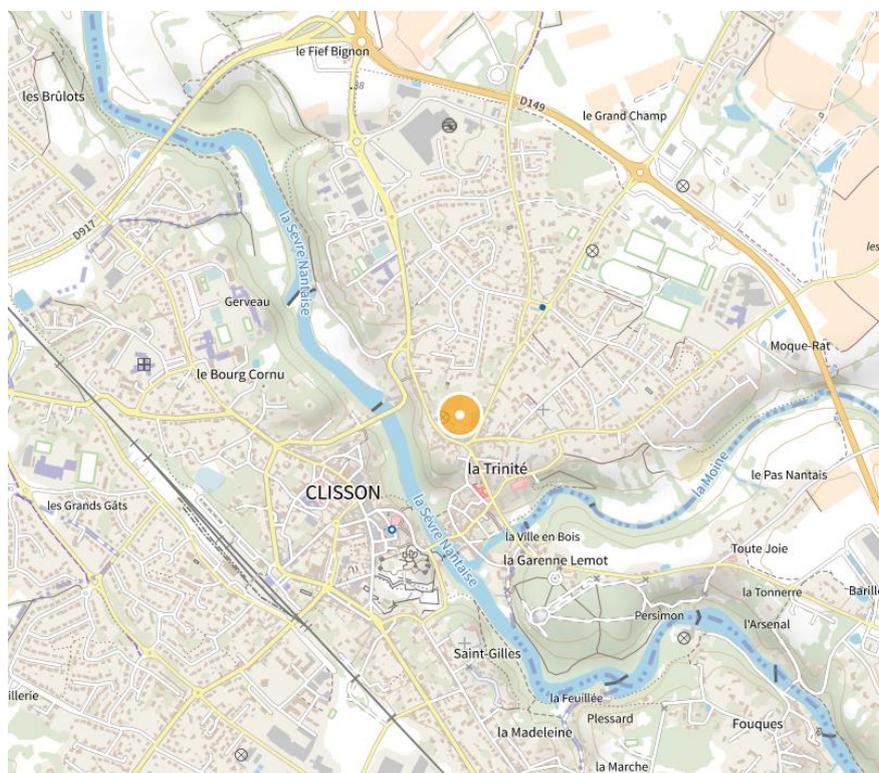
Notice explicative – enquête parcellaire.....	3
1. Préambule/présentation du projet.....	3
2. Objet de l'enquête parcellaire.....	5
3. Composition du dossier d'enquête parcellaire.....	6
4. Dispositions réglementaires applicables à la présente enquête parcellaire.....	6
a) Organisation de l'enquête parcellaire.....	6
b) Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête.....	7
c) Déroulement de l'enquête parcellaire.....	7
5. Conclusion.....	9
Annexes.....	10
Annexe n°1 : plan parcellaire.....	10
Annexe n°2 : état parcellaire.....	10

Notice explicative – enquête parcellaire

1. Préambule/présentation du projet

Situé à proximité immédiate du centre ancien de Clisson, le site réside à un carrefour de voies importantes (Grande rue de la Trinité, Rue de la Dimerie, Rue du Docteur Boutin et Route de Bournigal) marquant une entrée de centre-ville. Il est constitué de nombreux terrains nus et d'une friche industrielle, une ancienne usine de fabrication de bougie.

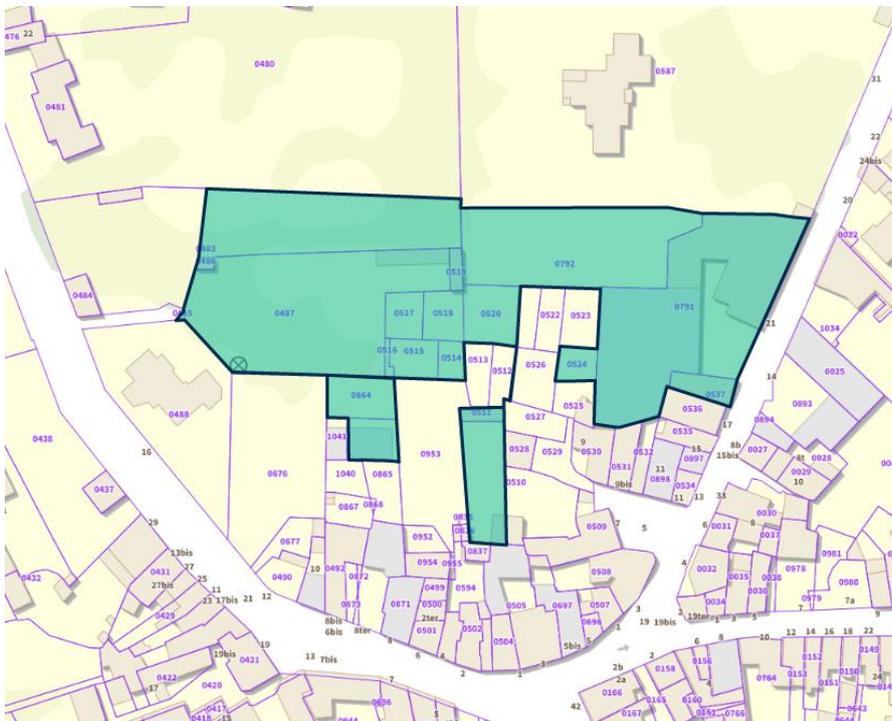
Plan de situation



Vue aérienne



Périmètre des parcelles à acquérir



Depuis plusieurs années, la Commune de Clisson tente en vain d'acquérir les propriétés situées dans le secteur de la Porte Palzaise afin d'y développer un projet urbain. En effet, situées à proximité du centre ancien, ces parcelles représentent une place stratégique dans la Commune.

Par délibération du 8 février 2018, le Conseil Municipal de la Ville de CLISSON a sollicité l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPF) pour la négociation de terrains situées dans le secteur de la Porte Palzaise.

Par délibération du 19 mars 2018 le Conseil d'Administration de l'EPF a autorisé l'intervention pour la négociation de parcelles situées dans le secteur de la Porte Palzaise, pour le compte de la Commune.

A la suite, des accords ont été trouvés avec quelques propriétaires au prix de 110 € / m².

Mais du fait de l'échec d'une partie des négociations et compte tenu du grand nombre de biens à acquérir, la Commune de Clisson a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition par tous les moyens, y compris par voie d'expropriation, des biens situés dans le secteur de la Porte Palzaise.

Par délibération du 11 mai 2021, le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a autorisé cette intervention, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention sous réserve de l'avis favorable de la Communauté de d'Agglomération CLISSON SEVRE ET MAINE.

Par courrier du 30 juillet 2021, la Communauté d'Agglomération CLISSON SEVRE ET MAINE a rendu un avis favorable à l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour l'intervention de l'EPF.

La Commune de Clisson a fait le choix d'être accompagnée financièrement et techniquement dans le cadre de l'acquisition de l'ancienne scierie.

Elle s'est ainsi tournée vers l'Établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique, établissement public foncier local créé en application de l'article L.324-1 du Code de l'Urbanisme, compétent pour réaliser, pour le compte d'une collectivité membre, toute acquisition en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, y compris par voie d'expropriation.

C'est donc l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique qui aura la qualité d'autorité expropriante, qui versera l'indemnisation d'expropriation aux propriétaires et assurera le portage du bien.

Une demande de déclaration d'utilité publique est ainsi sollicitée conjointement à la présente demande d'enquête parcellaire.

2. Objet de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux services de la publicité foncière) directement concernés par le projet, en application de l'article R. 131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire a également pour but la détermination des parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet ou la définition précise des terrains et immeubles à acquérir pour la réalisation du projet.

Elle permettra aux propriétaires de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à maîtriser pour chacune des parcelles les concernant. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les registres déposés en

Mairie, prévus à cet effet ou à les adresser par écrit soit au maire qui les joindra au registre, soit à l'attention du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête au siège de l'enquête.

3. Composition du dossier d'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments,
- 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 directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

4. Dispositions réglementaires applicables à la présente enquête parcellaire

a) Organisation de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R.131-1 à R.131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Il convient de préciser que l'EPF de Loire-Atlantique, conformément aux dispositions de l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire, ainsi que la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique.

Cette enquête parcellaire sera donc menée conjointement avec l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

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

Article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« I. -Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à enquête dans chacune de ces communes un dossier comprenant :
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 directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens »
[...] »*

b) Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête

Après avoir désigné le commissaire enquêteur (R.131-1 et R.131-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique), le préfet prend un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire.

Cet arrêté précise les modalités du déroulement de ladite enquête : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur, etc...

Article R.131-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

*« I. - Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête, et détermine la date à laquelle celle-ci 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 siège le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.
[...] »*

c) Déroulement de l'enquête parcellaire

Selon les cas, l'expropriant dépose le dossier d'enquête parcellaire en mairie et assure une publicité collective (cf. art. R. 131-5 et R. 131-12 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique).

- *Dans le cas présent, il serait envisageable en vertu de l'article R. 131-12 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique de pouvoir réaliser l'enquête parcellaire sous la forme simplifiée :*

L'article précité dispose que « lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5. Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête. »

En effet, la présente enquête parcellaire concerne seulement un propriétaire, dont l'identité est déjà connue à ce stade de la demande.

Le dépôt du dossier à la mairie est notifié par courrier recommandé avec accusé réception, aux propriétaires et ayants-droits concernés par l'opération. 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 (cf. article R.131-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique).

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 et avoir précisé la présence de leur(s) éventuel(s) locataire(s) (cf. article R.131-7 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dossiers et consignera ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet. Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au Commissaire enquêteur (ou à la Commission d'enquête). Elles seront annexées aux registres d'enquêtes (cf. *article R.131-8 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique*).

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.

À l'issue de l'enquête parcellaire, les registres d'enquête sont clos et signés par le Maire et transmis dans les 24 heures, avec le dossier d'enquête, au Commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par l'arrêté préfectoral, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, à Monsieur le Préfet du département de la LOIRE-ATLANTIQUE (cf. *article R.131-9 et R.131-10 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique*).

Ces opérations doivent être terminées, à l'issue de l'enquête, dans un délai qui ne peut excéder un mois.

Article R.131-5 C.Expr : « *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. »

Article R.131-6 C.Expr.: « *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 en application de 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 preneurs à bail rural ».*

Article R.131-7 C.Expr.: « *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 modifié, 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 C.Expr.: « *Pendant le délai 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 écrit au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête».*

Article R131-9 C.Expr.: « A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission. »

Article R131-10 C.Expr.: « Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4. »

Article R131-12 C.Expr.: « Lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5.

Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête. »

5. Conclusion

Au vu de l'ensemble des éléments qui ont été exposés ci-avant et conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a l'honneur de demander à Monsieur le Préfet du Département de la Loire-Atlantique, qu'il prenne un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire, envisageable sous la forme simplifiée au titre de l'article R.131-12 du code précité, et conjointe à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément aux dispositions de l'article R.131-14 du même Code.

Annexes

Annexe n°1 : plan parcellaire

Annexe n°2 : état parcellaire