



COMMUNE DE CENON-SUR-VIENNE

DUP PROJET LES BORNAIS DU PRIEURE

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
A) Présentation du projet	3
1 – Généralités.....	3
2 – Objectifs de l’opération	4
B) Conditions de réalisation de l’enquête parcellaire	5
1 – Objet de l’enquête parcellaire.....	5
Le dossier d’enquête parcellaire a pour objet de :	5
2 – Dispositions réglementaires applicables.....	6
C) Conclusion.....	9

A) Présentation du projet

1 – Généralités

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), anciennement Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par le décret du 30 juin 2008, modifié le 05 mai 2017 pour étendre le périmètre de compétences de l'EPF aux territoires de la région Nouvelle-Aquitaine.

L'EPFNA est, depuis l'élargissement de son champ territorial d'actions, compétent sur les départements de la Haute-Vienne (87), de la Corrèze (19), des Deux-Sèvres (79), de la Dordogne (24), la Creuse (23), Charente-Maritime (17), de la Vienne (86), une partie du Lot-et-Garonne (47), de la Charente (16) ainsi que sur le département de la Gironde (33) dans lequel se situe la commune de CENON-SUR-VIENNE.

L'EPFNA est habilité à procéder à des acquisitions foncières y compris par voie d'expropriation pour le compte des collectivités afin de faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Les partenariats entre l'EPFNA et les collectivités se concrétisent par la signature de conventions dans lesquelles sont définis au cas par cas des périmètres d'études, de veille et de maîtrise foncières, ainsi que les modalités d'acquisition à mettre en œuvre par l'EPFNA.

En l'espèce, l'EPFNA intervient sur la commune de CENON-SUR-VIENNE dans le cadre d'un partenariat conventionnel pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement visant à diversifier l'offre de logements en centre-bourg.

Suite à la réalisation de plusieurs études capacitaires sur des tènements fonciers pouvant faire l'objet d'une intervention, des approches auprès de propriétaires ont été effectuées afin de proposer des acquisitions amiables de ces fonciers.

Ces négociations ont été poursuivies par l'EPFNA. Néanmoins et compte tenu des difficultés rencontrées, la commune de Cenon-sur-Vienne a décidé de confier la procédure de déclaration d'utilité publique à l'EPFNA en application du R 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP « Travaux ») afin d'assurer la maîtrise de la totalité du périmètre.

La négociation amiable restera toutefois privilégiée jusqu'au terme de la procédure.

2 – Objectifs de l'opération

Située dans le département de la VIENNE, à 30 km de POITIERS, 6 km de CHATELLERAULT et proche du Futuroscope, la commune de CENON-SUR-VIENNE-SUR-VIENNE, qui bénéficie également d'atouts paysagers importants, demeure un lieu de vie recherché.

D'une superficie de 8,60 km² contre une moyenne nationale de 17 km², la commune de CENON-SUR-VIENNE engendre une urbanisation réfléchie avec une recherche de densité compatible avec la préservation du caractère rural et les préoccupations de développement durable.

Malgré l'augmentation régulière de sa population jusqu'en 1999 résultant du fait d'un solde migratoire positif, la population demeure depuis en constante diminution. Sa densité reste néanmoins élevée avec 204,4 habitants au km² en 2018 contre une moyenne nationale de 122,3 habitants au km². Cette forte densité étant une des conséquences de la petite superficie de la commune.

Le parc de résidences principales ne cessant de croître depuis 1968, la commune de CENON-SUR-VIENNE projette la réalisation d'une opération d'habitat répondant aux objectifs du PHL de la communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault. Cette opération d'aménagement vise à la réalisation de programmes mixtes de logements : individuels et intermédiaires locatifs, accession sociale à la propriété et de lots libres.

Ainsi, les objectifs de la commune de CENON-SUR-VIENNE sont multiples :

- Redynamiser le centre-bourg de la commune ;

- Répondre à la demande d'installation de nouveaux ménages pour la commune et à la densification du centre-bourg ;
- Réaliser un aménagement permettant de répondre aux besoins et attentes des habitants dans le respect des normes de sécurité et d'accessibilité ;
- Diversifier l'offre de logements pour permettre d'assurer un parcours résidentiel au sein de la commune ;
- Requalifier les espaces publics ;
- Aménager des voies de desserte adaptées au contexte communal ;
- Créer des espaces verts dans le bourg ;
- La proximité du centre bourg et ses commerces et services avec cette future zone à vocation d'habitat permettra de favoriser la pérennisation du centre commercial actuel et donc de favoriser l'économie locale.

Le site retenu, en lien direct avec le centre-bourg et à proximité des zones de développement économique de la commune, répond aux exigences de la loi SRU par sa localisation du fait d'une urbanisation en continuité de l'existant constituant une réserve foncière importante au cœur de ville.

B) Conditions de réalisation de l'enquête parcellaire

1 – Objet de l'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire a pour objet de :

- Déterminer la ou les parcelle(s) à acquérir et leur(s) propriétaire(s).
- Dresser le plan parcellaire de la ou des parcelle(s) concernée(s) par cette opération d'aménagement sur la commune de CENON-SUR-VIENNE.

2 – Dispositions réglementaires applicables

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R 131-3 à R 131-13 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi que le prévoit l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'ouverture de la présente enquête parcellaire est demandée conjointement avec l'ouverture de l'enquête 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 sera adressé à la Préfecture de la Vienne.

Le préfet prendra un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire ; cet arrêté précisera les modalités du déroulement de ladite enquête (cf. ci-dessous : articles R.131-1, R.131-2, R.131-4 et R.131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur, etc.

Organisation de l'enquête parcellaire

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.131-3 : « *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 ».

II. - Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés. »

Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête

Article R.131-4 : « *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.*

II. - Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint des

préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats. »

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. »

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire sera notifié par courrier recommandé avec accusé réception, aux propriétaires et ayant-droits concernés par l'opération (cf. article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Une fiche de renseignement sera jointe à la notification. Les propriétaires devront la renvoyer après l'avoir complétée de leur identité précise, coordonnées, et qualité d'ayant-droit.

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.

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'opération.

Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, au Préfet du département de la Vienne.

Déroulement de l'enquête parcellaire

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles R.131-6 à R.131-11

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 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 : « 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 : « 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 ».

C) Conclusion

→ Un projet d'Utilité Publique

Le projet d'opération d'habitat a pour vocation de répondre aux objectifs du PHL de la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault.

La commune de Cenon-sur-Vienne ambitionne de diversifier l'offre de logements en centre-bourg afin de répondre au phénomène de desserrement des ménages, d'une part, et d'attirer l'installation de nouveaux ménages, d'autre part. L'aboutissement de ce projet participera à la redynamisation du territoire et à la pérennisation des équipements publics.

En conclusion, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine n'a d'autres alternatives que de procéder à l'acquisition directe des terrains concernés par voie d'expropriation, n'ayant pu trouver un accord amiable avec les propriétaires. Néanmoins, l'EPFNA s'engage à rester à l'écoute des propriétaires et privilégiera la voie de la négociation tout au long de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique à venir.

Par conséquent, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine sollicite Monsieur le Préfet de la Vienne pour que la présente opération soit déclarée d'utilité publique et les parcelles à acquérir cessibles, en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.