



Commune de VERNEUIL SUR VIENNE (87)

Création d'une réserve foncière visant à la réalisation
d'une opération d'habitat en densification sur le
secteur de la Médiathèque

NOTICE EXPLICATIVE
DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
A) Présentation du projet	2
1 – Généralités	2
2 – Objectifs de la réserve foncière.....	3
B) Conditions de réalisation de l'enquête parcellaire	4
1 – Objet de l'enquête parcellaire	4
C) Conclusion	8

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 Creuse (23), de la Charente (16), de la Corrèze (19), des Deux-Sèvres (79), de la Dordogne (24), de la Vienne (86), de la Gironde (33), une partie du Lot-et-Garonne (47), de la Charente-Maritime (17), ainsi que sur le département de la Haute-Vienne (87) dans lequel se situe la commune de Verneuil-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'EPF.

En l'espèce, la Commune de Verneuil-Sur-Vienne et la communauté urbaine Limoge Métropole ont sollicité l'EPFNA dans le cadre d'une convention opérationnelle n°87-19-001 d'action foncière pour le développement de la Commune signée le 15 juin 2019.

Cette convention a pour principal objectif de permettre la maîtrise foncière, par tous moyens (amiable, préemption, Déclaration d'Utilité Publique (DUP)...), afin de pourvoir à la création d'une réserve foncière visant une parcelle présente en centre urbain. Cela répondra à l'objectif de mise en conformité avec l'article 55 de la Loi SRU par l'intégration d'une part importante de logements locatifs sociaux.

La Commune de Verneuil-Sur-Vienne, a décidé d'autoriser l'EPFNA à mettre en œuvre la procédure de déclaration d'utilité publique conformément à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, afin qu'il puisse maîtriser les parcelles nécessaires au projet de création de réserve foncière.

2 – Objectifs de la réserve foncière

La Commune de Verneuil-Sur-Vienne est située dans le Département de Haute Vienne (87). Elle s'insère dans la communauté urbaine de Limoge Métropole situé à 10km à l'Ouest de Limoges.

En 2009 la population municipale atteignait les 4 209 habitants. La démographie a plus que doublé depuis les années 1980. Ce phénomène s'est accéléré dans les années 2000 permettant à la population d'atteindre les 4 886 habitants en 2020.

La commune de Verneuil-Sur-Vienne fait l'objet d'une attractivité importante qui se renforce contrairement à l'immobilier vacant qui est de plus en plus faible. L'accession à la propriété est majoritaire avec 86,8 % contrairement au taux de 22,5 % de locataire sur la commune en 2018. Aussi, la part de logements sociaux est en dessous de l'objectif national, puisque la part allouée en 2022 n'était que de 2,16 % contre 20 % imposée par la Loi SRU.

L'objectif de la réserve foncière permet donc à la commune de Verneuil-Sur-Vienne d'anticiper ce fort enjeu de multiplication démographique et l'augmentation à venir de la demande d'offre de logements, tout en maîtrisant le développement urbain.

L'objectif premier de ce projet de réserve foncière permet d'intégrer une part importante de logements locatifs sociaux afin que la commune de Verneuil-sur-Vienne puisse être en conformité avec l'article 55 de la loi SRU.

Parallèlement, le deuxième objectif de ce projet permet la maîtrise de l'urbanisation en permettant son développement en harmonisation avec les paysages. Cela contribuera à l'installation de nouveaux ménages tout en évitant les extensions urbaines.

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 parcelle à acquérir et leurs propriétaires,
- Dresser le plan parcellaire de la parcelle concernée par le projet d'habitat en densification sur la commune de Verneuil-Sur-Vienne.

La présente enquête parcellaire porte sur **1 parcelle, section ZM n°743**, représentant une surface totale de **17 661 m²**.

L'établissement des origines de propriété a permis de dénombrer **1 propriété** correspondant à **3 propriétaires** au total.

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 publique conjointe sera adressé à la Préfecture de la Haute Vienne. La Préfète 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 ayants-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, que les propriétaires devront renvoyer après l'avoir complété de leur identité précise, coordonnées, et qualité d'ayant-droit.

Conformément à l'article R. 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétaires sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels. En outre, le propriétaire est tenu de faire connaître l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et tous ceux qui peuvent réclamer des servitudes dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à indemnités.

Le remplissage de la fiche permet à l'EPFNA d'obtenir des renseignements véridiques quant à l'identité des propriétaires et des personnes intéressées par la présente procédure de déclaration d'utilité publique. L'absence de retour de cette fiche peut être préjudiciable dès lors qu'elle prive le paiement rapide des indemnités allouées, ou à défaut, la consignation de l'indemnité d'expropriation. Par ailleurs, les propriétaires ou personnes intéressées ne peuvent invoquer l'irrégularité provenant de l'omission de renseignements sur son identité que s'ils ont eux-mêmes satisfait à l'obligation qui leur est faite de fournir ces renseignements.

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. 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, à la Préfète du département de la Haute Vienne.

Déroulement de l'enquête parcellaire

Code de l'Expropriation : 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

➤ *Projet d'Utilité Publique*

La réserve foncière sur la commune de Verneuil-Sur-Vienne a pour vocation de pourvoir à l'augmentation démographique considérable et de se mettre en cohérence avec l'article 55 de la loi SRU concernant la part de logements locatifs devant être présent sur la commune.

A ce titre, cette opération nécessite la maîtrise foncière du périmètre afin de pouvoir conduire les études complémentaires visant à la programmation exacte du projet.

En conclusion, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine n'a d'autres alternatives que de procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique n'ayant pu trouver un accord amiable avec les propriétaires. Néanmoins, l'EPFNA s'engage à rester à l'écoute de tous les propriétaires et ayants-droits, 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 Madame la Préfète pour que la réserve foncière, indispensable, soit déclarée d'utilité publique, en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.