



DOMPIERRE-SUR-MER

ZAC multisites de la Gare

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
A) Présentation du projet	3
1 – Généralités.....	3
2 – Rappel des objectifs de la ZAC multisites de la Gare	4
B) Conditions de réalisation de l'enquête parcellaire complémentaire	5
1 – Objet de l'enquête parcellaire complémentaire.....	5
2 – Dispositions réglementaires applicables	6
C) Conclusion	10

A) Présentation du projet

1 – Généralités

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

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine 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'EPF NA 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 Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine se sont associés dans le cadre d'une convention d'action foncière opérationnelle signée le 08 mars 2010, laquelle faisait suite à une convention-cadre signée le 05 novembre 2009. Elle a notamment pour finalité la maîtrise foncière de la Zone d'Aménagement Concerté multisites de la Gare sise à DOMPIERRE-SUR-MER.

Pour atteindre les objectifs fixés par lesdites conventions, une Déclaration d'Utilité Publique a été sollicitée par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour le projet de ZAC à DOMPIERRE-SUR-MER. Une enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, répondant aux exigences du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2013. Cette enquête s'est déroulée du 09 septembre 2013 au 10 octobre 2013.

A l'issue de l'enquête et de l'avis favorable du Commissaire-Enquêteur, un arrêté préfectoral du 21 février 2014 a déclaré les opérations d'aménagement de la ZAC multisites de la Gare, sise à DOMPIERRE-SUR-MER, d'utilité publique.

Si le périmètre de la DUP défini correspond à celui de la ZAC, l'emprise de la 1^{ère} enquête parcellaire, qui s'est déroulée conjointement avec l'enquête publique, était plus restreinte puisqu'elle portait seulement sur une partie des tranches 2 et 3, sur 5 tranches au total.

Afin de finaliser la maîtrise foncière, et parallèlement à une demande de prorogation de la DUP, confirmée par arrêté préfectoral en date du 24 septembre 2018, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a sollicité l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour engager l'expropriation complémentaire de parcelles sur les tranches 3 et 4 ainsi que sur le raccordement à l'Est de la ZAC, restant à acquérir pour les besoins de l'opération.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a ainsi délibéré le 05 juillet 2018 pour autoriser l'EPF à mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

2 – Rappel des objectifs de la ZAC multisites de la Gare

Suite à l'adoption de plusieurs documents de programmation et de planification d'urbanisme sur son secteur (PLH, SCOT), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a positionné le logement comme une priorité majeure de l'Agglomération sur son territoire.

Pour mettre en œuvre ces décisions, l'aménagement de divers secteurs au travers d'une ZAC a été décidé. La ZAC est en effet une opération d'aménagement permettant de garantir la

cohérence d'ensemble d'un aménagement, tout en densifiant sur des espaces en zones urbanisées ou à urbaniser.

En l'espèce, la volonté de la Communauté d'Agglomération est de faire émerger sur plusieurs communes, dont DOMPIERRE-SUR-MER, des pôles urbains complémentaires à la zone urbaine centrale, tout en favorisant la densification pour permettre, notamment, la construction de logements au plus près des centres de vie, et ainsi limiter les déplacements de la population par la voiture.

Cette ZAC doit être réalisée en 5 tranches dont une bonne partie est aujourd'hui maîtrisée. Reste une vingtaine de parcelles sur les tranches 3 et 4, ainsi que sur l'îlot dit « Centre-ville » et sur une partie à l'Est de la ZAC, pour lesquelles les négociations amiables ont été menées, sans succès.

En conséquence, l'EPF Nouvelle-Aquitaine sollicite l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire selon les conditions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

B) Conditions de réalisation de l'enquête parcellaire complémentaire

1 – Objet de l'enquête parcellaire complémentaire

Le dossier d'enquête parcellaire complémentaire a pour objet de :

- Déterminer les parcelles restant à acquérir et leur(s) propriétaire(s)
- Dresser le plan parcellaire desdites parcelles sises sur différents secteurs de la ZAC de la Gare.

La présente enquête parcellaire complémentaire porte donc sur 19 parcelles, dont 5 acquises partiellement, constituant le foncier restant à maîtriser par l'EPF Nouvelle-Aquitaine.

Ces 19 parcelles représentent une surface globale de 50 901 m², appartenant à 11 comptes de propriété.

2 – Dispositions réglementaires applicables

L'enquête parcellaire complémentaire 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.

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

Le préfet prendra un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire ; 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) : 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 complémentaire 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).

Un questionnaire sera joint à la notification, que les propriétaires devront renvoyer après l'avoir complété 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'enquête.

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, le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé, en précisant si celui-ci est favorable ou défavorable aux acquisitions à prévoir.

Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, au Préfet du département de Charente-Maritime.

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

➤ *Un projet d'Utilité Publique*

Le projet de la ZAC multisites de la Gare de la commune de DOMPIERRE-SUR-MER a été déclaré d'utilité publique le 21 février 2014 par Madame la Préfète de Charente-Maritime, pour une durée de 5 ans.

L'échéance de la DUP arrivant à son terme, une prorogation en a été demandée parallèlement au présent dossier, pour finaliser les acquisitions. L'arrêté préfectoral du 24 septembre 2018 vient ainsi porter prorogation de celui portant déclaration d'utilité publique jusqu'au 21 février 2024.

➤ *Une enquête parcellaire complémentaire nécessaire*

Une enquête parcellaire complémentaire doit être menée pour identifier les parcelles restant à maîtriser pour les besoins de la réalisation de la ZAC dans sa globalité, et ainsi assurer la cohérence du projet.

En conclusion, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine n'a d'autres alternatives que de procéder à l'acquisition directe des terrains concernés restant à maîtriser par voie d'expropriation, n'ayant pu trouver un accord amiable avec les propriétaires.

Néanmoins, l'EPF s'engage à rester à l'écoute de tous les propriétaires et ayants-droit, et privilégiera la voie de la négociation tout au long de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique en cours.

Par conséquent, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine sollicite Monsieur le Préfet pour qu'une enquête parcellaire complémentaire soit menée, en application des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.