



EYJEAUX

Projet de réhabilitation de la Grange Roy

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
2 – Dispositions réglementaires applicables.....	6
C) Conclusion	9

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 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), 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 Haute-Vienne (87) dans lequel se situe la commune d'EYJEAUX.

L'EPF 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, l'EPF Nouvelle-Aquitaine intervient sur la commune d'EYJEAUX dans le cadre d'un partenariat conventionnel pour réhabiliter la Grange Roy en accueil périscolaire.

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

Ces négociations ont été poursuivies par l'EPF mais compte-tenu des difficultés rencontrées, celui-ci engage une procédure de Déclaration d'Utilité Publique multi-site en application du

R 112-5 du Code de l'Expropriation (DUP « Projet ») pour s'assurer la maîtrise de la totalité du périmètre.

Cette maîtrise foncière est le préalable à l'émergence d'un projet urbain nécessaire au développement du bourg d'EYJEAUX.

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

2 – Objectifs de l'opération

La commune d'EYJEAUX, située dans le département de la Haute-Vienne à une quinzaine de kilomètres au Sud-Est de Limoges, rencontre une constante progression démographique depuis les années 1970 du fait de sa proximité avec la ville centre de la Communauté d'Agglomération, Limoges. Elle gagnait ainsi, entre 2009 et 2014, 1% de population par an.

Devant cependant faire face au vieillissement d'une partie de sa population (hausse des plus de 60 ans de 2% entre 2010 et 2015), la commune d'EYJEAUX connaît, en parallèle, une hausse des 0-14 ans, lesquels constituaient 23,7 % de la population en 2015 contre 22,8 % de la population en 2010.

Ainsi, dans un objectif de pérennisation et de renforcement des dynamiques démographiques positives, la commune d'EYJEAUX procède à la réalisation de projets permettant le renforcement des équipements nécessaires à l'accueil des populations en hausses.

Affectée par la proximité de bourgs plus importants (BOISSEUIL, FEYTIAT) ou encore par la zone commerciale de Limoges BOISSEUIL, la commune d'EYJEAUX dispose d'un niveau de services moins développé que celui de ses communes avoisinantes.

Possédant un grand groupe scolaire comprenant une école maternelle et élémentaire ainsi que de quelques commerces de proximité, la commune d'EYJEAUX souhaite pérenniser et développer les dynamiques notamment initiées par les différents investissements réalisés par la collectivité ces dernières années (création d'aires de jeux pour les enfants, installation de commerces, etc.). C'est à ce titre que la commune ambitionne de mener un programme

de revitalisation de son cœur de bourg en lien avec le futur réaménagement de la place de la Mairie. En parallèle, les travaux amorcés au sein de l'école ayant pour objectif d'accueillir un nombre plus élevé d'élèves nécessitent de pouvoir continuer certaines activités scolaires. C'est en ce sens que la commune a identifié un site vacant en centre bourg, lequel constitue une grange, à proximité immédiate de la place de la Mairie et de l'école, pouvant faire l'objet d'une opération de reconversion en accueil périscolaire. Ce projet viendra en complément de l'offre scolaire située en face et permettra de conforter les équipements à destination des plus jeunes.

Ce projet correspondant aux orientations du SCOT portant sur la poursuite du développement qualitatif des communes de deuxième couronne dont EYJEAUX fait partie, la collectivité s'est alors engagée, parallèlement aux approches d'acquisitions amiables, dans une démarche d'acquisition foncière par procédure DUP avec le soutien de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

L'EPF aura ainsi la capacité de se substituer à la Commune d'EYJEAUX, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers dans le cadre d'opérations de logement ou d'aménagement.

B) Conditions de réalisation de l'enquête parcellaire

1 – Objet de l'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire a pour objet de :

- Déterminer les parcelles à acquérir et leur(s) propriétaire(s)
- Dresser le plan parcellaire des parcelles concernées par l'opération de réhabilitation de la Grande Roy sur la commune d'EYJEAUX.

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), un dossier de demande d'ouverture d'une enquête parcellaire sera adressé à la Préfecture de la Haute-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) : 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).

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'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 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

→ Un projet d'Utilité Publique

Le projet de réhabilitation de la Grande Roy sur la commune d'EYJEAUX est marqué par la volonté d'accueillir un nombre plus important d'élèves et ainsi pérenniser et renforcer les dynamiques démographiques positives à l'œuvre sur le territoire en renforçant notamment les équipements nécessaires à l'accueil des populations en hausse.

En conclusion, l'EPF 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'EPF 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 Nouvelle-Aquitaine sollicite Monsieur le Préfet pour que la présente opération soit déclarée d'utilité publique, en application des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.