



Commune de Guidel
Mairie - 11 Place de Polignac - 56 520 GUIDEL
Tél. : 02.97.02.96.96 - www.guidel.com



Zone d'Aménagement Concerté multisites Coeur de Ville & Saudraye

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

1. Notice explicative

PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

• Mention des textes applicables

La procédure d'enquête parcellaire est notamment régie par les articles :

- L.131-1 à L.132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (C.expr.) ;
- R.131-1 à R.132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire a pour but :

- de déterminer avec précision les biens, immeubles bâtis ou non bâtis, situés dans l'emprise du projet et susceptibles de faire l'objet d'une expropriation en vue de la réalisation de ce projet ;
- d'identifier avec exactitude les propriétaires de ces biens.

Article R.131-3 C.expr. : 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 l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

- **Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments** (Cf. pièce n° 2 - Plan périmétral et parcellaire) ;
- **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** (Cf. pièce n° 3 - État parcellaire).

Article R.131-4 C.expr. : Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle 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 siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant 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 conformément à 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 aux 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 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 fixé par l'arrêté 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 correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Article R.131-9 C.expr. : À 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 R.131-10 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 R.131-11 C.expr. : Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné individuellement et collectivement, dans les conditions prévues aux articles R.131-5 et R.131-6, aux propriétaires, qui sont tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R.131-7.

Pendant un délai de huit jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie. Les propriétaires intéressés peuvent formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article R.131-8.

À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet compétent en vertu de l'article R.131-4.

Article R.131-12 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.

Article R.131-13 C.expr. : Lorsque l'expropriation d'un droit réel immobilier a été requise sans qu'il soit nécessaire d'exproprier l'immeuble grevé, l'expropriant procède à la recherche du titulaire de ce droit à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière ou par tous autres moyens.

Il dresse le plan de la propriété grevée et, s'il y a lieu, de la propriété à laquelle ce droit profite. Ces pièces sont ensuite déposées à la mairie où sont situés les biens pour permettre l'ouverture de l'enquête dans les conditions prévues au présent titre. Toutefois, dans les communes à cadastre rénové, il n'est pas dressé de plan et un extrait du plan cadastral délivré par le service du cadastre en tient lieu.

Article R.131-14 C.expr. : **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.**

Article R.132-1 C.expr. : Au vu du procès-verbal prévu à l'article R.131-9 et des documents qui y sont annexés, **le préfet du département où sont situées les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire les déclare cessibles, par arrêté.**

Lorsque les propriétés ou parties de propriétés sont situées sur le territoire de plusieurs départements, leur cessibilité est déclarée par arrêté conjoint des préfets concernés.

Article R.132-2 C.expr. : Les propriétés déclarées cessibles sont désignées conformément aux prescriptions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. L'identité des propriétaires est précisée conformément aux prescriptions du premier alinéa de l'article 5 ou du premier alinéa de l'article 6 de ce décret, sans préjudice des cas exceptionnels mentionnés à l'article 82 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955.

Article R.132-3 C.expr. : Il peut n'être établi qu'un seul document d'arpentage pour l'ensemble des parcelles contiguës comprises dans une même feuille de plan cadastral. Dans ce cas, il n'est plus exigé de document d'arpentage soit à l'occasion de cessions amiables postérieures à l'arrêté de cessibilité ou à tous actes en tenant lieu, soit à l'occasion de l'ordonnance d'expropriation.

Article R.132-4 C.expr. : **Lorsque l'acte déclarant l'utilité publique est pris postérieurement à l'enquête parcellaire et qu'il est établi conformément aux prescriptions de l'article R.132-2, il vaut arrêté de cessibilité.**

• **Objet de l'enquête parcellaire**

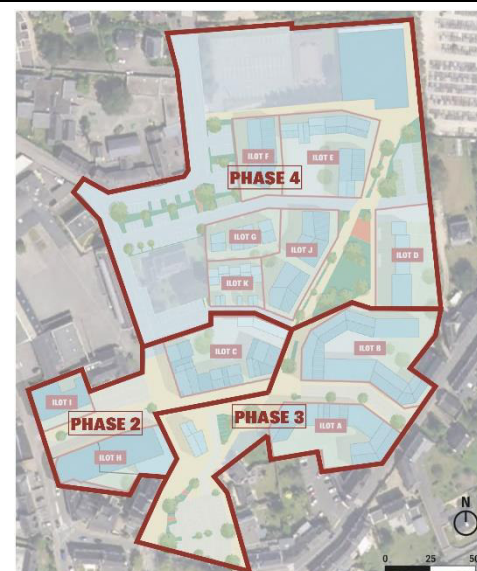
Le présent dossier d'enquête parcellaire est relatif à la Zone d'Aménagement Concerté multisites Cœur de Ville & Saudraye située à Guidel (56). Le projet d'aménagement est décrit dans la notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

La Commune de Guidel étant en mesure de déterminer les parcelles susceptibles d'être expropriées en vue de permettre la réalisation de ce projet d'aménagement, et d'en dresser la liste des propriétaires, **l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête publique préalable à la DUP.**

La Zone d'Aménagement Concerté Cœur de Ville & Saudraye porte sur deux secteurs territorialement distincts :

- Le secteur Cœur de Ville, d'une superficie de 3,9 hectares. Situé au sein du tissu aggloméré du centre-ville de Guidel, ce secteur constitue un site de renouvellement urbain. Il y est prévu la réalisation de 223 logements ainsi que la création de surfaces de plancher destinées à accueillir des commerces et services de proximité. Une réserve foncière y est également prévue en vue de l'extension du collège Saint-Jean Lasalle.
- Le secteur Saudraye, d'une superficie de 7,5 hectares. Situé à environ 500 mètres au Sud du centre-ville, ce secteur constitue un site d'extension urbaine. Il y est prévu la réalisation de 184 logements.

Afin de maîtriser le rythme de développement communal à venir et le développement des infrastructures et équipements communaux, il a été décidé de réaliser l'opération en quatre phases, définies notamment au regard des contraintes techniques et du contexte foncier.

Phasage prévisionnel du secteur Saudraye :Phasage prévisionnel du secteur Cœur de Ville :

À ce jour, la première phase du secteur Saudraye (phase 1 sur le plan ci-dessus) a été réalisée : les constructions sont quasi-achevées, l'ouvrage de gestion des eaux pluviales a été réalisé et les voiries ont été terminées au printemps 2019.

Il est désormais nécessaire de permettre la réalisation des phases opérationnelles suivantes.

Par conséquent, le présent dossier d'enquête parcellaire porte sur les terrains ou bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une expropriation et dont la maîtrise est nécessaire pour permettre la réalisation des phases opérationnelles suivantes de la ZAC Cœur de Ville & Saudraye.

Sont entendus comme susceptibles de faire l'objet d'une expropriation les immeubles ou parties d'immeubles, bâtis ou non bâtis, qui ne sont maîtrisés ni par la Commune de Guidel, ni par la société Foncier Conseil SNC (aménageur de la ZAC) ainsi que ceux détenus par des propriétaires privés **n'ayant pas fait l'objet à ce jour d'un acte authentique de vente.**

Compte tenu des accords amiables obtenus par l'aménageur de la ZAC sur le secteur du Cœur de Ville, seules deux parcelles sont concernées par la présente enquête parcellaire :

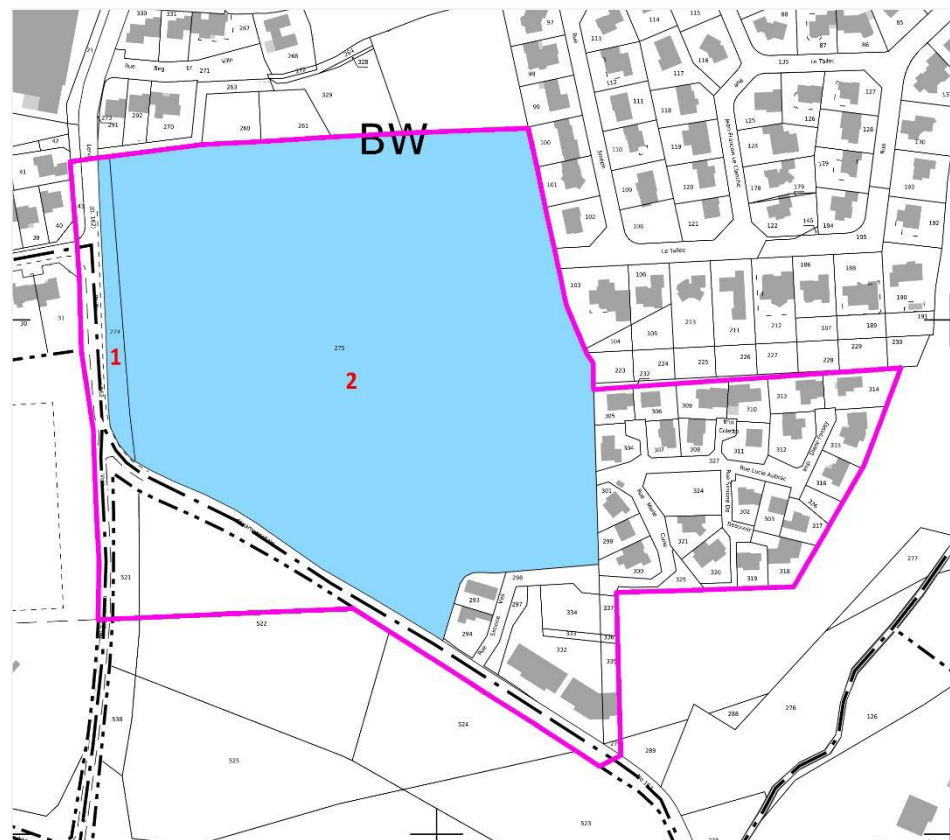
- Sur le secteur Saudraye :

2 immeubles détenus par 1 propriétaire et/ou indivision privé.

Comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, **ces propriétés représentent une superficie totale de 45 652 m²**, soit 61 % du périmètre du secteur Saudraye et 41 % du périmètre totale de la ZAC multi-sites.

Ces parcelles sont numérotées 1 et 2 au plan périmétral et à l'état parcellaire. Elles sont cadastrées BW 274 et BW 275p et ne sont pas bâties.

Délimitation de l'enquête parcellaire - Secteur Saudraye :



Source : plan périmétral, dossier d'enquête parcellaire - Nexity Foncier Conseil / Siam Conseils