



## **COMMUNE DE SAINT-FIEL**

Réalisation d'un groupe scolaire

### **NOTICE EXPLICATIVE**

## SOMMAIRE

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

## **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 Haute-Vienne (87), 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 Creuse (23) dans lequel se situe la commune de SAINT-FIEL.

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 de SAINT-FIEL dans le cadre d'un partenariat conventionnel pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire permettant d'accueillir les enfants de la commune et des communes voisines dans des conditions décentes conformes aux futurs regroupements induits par la nouvelle carte scolaire.

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 propriétaires ont été effectuées 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 Projet en application du R 112-5 du Code de l'Expropriation (DUP « Réserve foncière ») pour s'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 CREUSE à 6 km de GUERET, ville centre de la Communauté d'Agglomération, la commune de SAINT-FIEL connaît une hausse de sa population à hauteur de 1,6% par an entre 2009 et 2014 et dépasse aujourd'hui les 1000 habitants. Notamment attractive pour les jeunes ménages, la commune de SAINT-FIEL a ouvert, en 2013, un pôle enfance regroupant notamment une micro crèche, un restaurant scolaire ainsi que l'accueil de loisirs sans hébergement, dont les effectifs d'enfants s'accroissent en accueillant les enfants fidéliens mais également ceux de 21 communes avoisinantes.

Face à cette forte attractivité de la commune, l'école de SAINT-FIEL connaît également un fort accroissement de ses effectifs alors même que ses locaux anciens nécessitent d'importants aménagements de mise aux normes d'accessibilité et thermiques (problèmes d'accessibilité aux handicapés, espaces de récréation et superficie des classe limités, etc.). Enclavée entre des habitations dans le bourg de SAINT-FIEL, son extension s'en est empêchée.

Afin de remédier à ce manque d'espace, la commune projette la réalisation d'un groupe scolaire permettant l'accueil des enfants fidéliens ainsi que ceux des communes voisines et ce, dans des conditions décentes au regard des futurs regroupements induits par la nouvelle carte scolaire.

Pour permettre la réalisation de ce projet, la commune de SAINT-FIEL envisage l'acquisition de la parcelle cadastrée AM n°94, parcelle choisie du fait de son accès direct au pôle enfance existant et permettant ainsi une circulation sécurisée et facile entre l'ancienne école, le pôle enfance, le restaurant scolaire et le futur projet de nouvelle école.

En vue de ce projet, L'EPF aura ainsi la capacité de se substituer à la Commune de SAINT-FIEL, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers dans le cadre des opérations urbaines ci-dessus exposées.

## **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 SAINT-FIEL.

### **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 Creuse.

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) : 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, à la Préfète du département de la Creuse.

## **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 réalisation d'un groupe scolaire est marqué par la volonté de s'adapter à la croissance démographique de la commune de SAINT-FIEL.

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 jusqu'au terme de la procédure.

Par conséquent, l'EPF Nouvelle-Aquitaine sollicite Madame la Préfète pour que la présente opération face l'objet d'un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire préalable à l'obtention de la cessibilité de la parcelle cadastrale AM 94, en application des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.