

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20230628-DICR2023-034-LURBDEP
Date de télétransmission : 00/06/2023
Date de réception préfecture : 00/06/2023

Commune de
Vieilleville
Vieille en mon nom, jeune en mon cœur



Cittànova

Dossier d'enquête parcellaire préalable à la déclaration d'utilité publique

Site Impasse du Puits Jacob (ex usine Rivabel)

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

PIÈCE 1 – PLAN PARCELLAIRE

PIÈCE 2 – ETAT PARCELLAIRE

PIÈCE 3 – ANNEXES

Annexe 1. Plan de situation

Annexe 2. Périmètre DPU Vieilleville

PRÉAMBULE

La commune de Vieilleville souhaite engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique simplifiée, en application de l'article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La procédure à mener est la DUP dite "réserve foncière" qui permet d'acquérir des immeubles nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme dont le projet n'a pas encore été défini.

La procédure de DUP simplifiée porte sur la création d'une réserve foncière d'environ 1,9 hectares classés en zone 2AUm au titre du Plan Local d'Urbanisme de Vieilleville approuvé le 9 janvier 2020. Le présent dossier a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté de cessibilité, reconnaissant l'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot Rivabel, situé dans le secteur du Puits Jacob à Vieilleville. Dans l'hypothèse où un accord amiable ne pourrait intervenir pour les terrains à acquérir, une procédure d'expropriation doit pouvoir être mise en œuvre. Il s'avère donc nécessaire que la constitution d'une réserve foncière en vue d'une opération d'aménagement soit déclarée d'utilité publique.

La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Deux motivations justifient la mise en œuvre de la DUP réserve foncière : l'urgence à acquérir et l'importance du projet. Au vue de la rareté du foncier notamment en centre-bourg et de la pression foncière, il apparaît nécessaire de lancer la procédure d'acquisition pour garantir l'usage du foncier au long terme. Ceci dans l'objectif de geler le foncier en vue d'un projet d'aménagement permettant de répondre aux besoins de la commune pour son bon développement.

En effet, l'usage du foncier est en cohérence avec la priorité locale de répondre à l'augmentation démographique, et à l'accueil d'une population mixte et nouvelle. De plus, cette réserve foncière ressort des documents d'urbanisme. Les terrains sont classés dans le SCOT et le PLU comme gisement foncier pour la mise en œuvre de projets de densification (habitat, activités économiques, stationnement...).

Il est à noter que le projet d'aménagement n'a pas été encore défini. Les études à venir telles que les études de sols et le plan guide permettront d'affiner la programmation. Néanmoins, au regard des orientations du SCOT et du PLU en matière de densification et de production résidentielle, la maîtrise foncière de l'îlot Rivabel visera à faire émerger un/des projet(s) ayant pour objet de mettre en œuvre le projet urbain et la politique locale d'habitat de la commune.

La procédure d'expropriation se déroule en deux phases :

- Une phase administrative qui est constituée d'une part, par le volet utilité publique (enquête préalable et DUP) et d'autre part, par l'enquête parcellaire qui a pour but de déclarer la cessibilité des biens susceptibles d'être expropriés.
- Une phase judiciaire qui est constituée de la phase d'expropriation (saisine du juge de l'expropriation dans les 6 mois suivant l'arrêté de cessibilité pour l'ordonnance d'expropriation et fixation des indemnités).

L'enquête parcellaire est destinée à vérifier l'identité des propriétaires et titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) concernés par l'expropriation en application de l'article R.131-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique. Elle permet de déterminer les parcelles, terrains et/ou immeubles nécessaires à la réalisation du projet. L'enquête parcellaire permet aux propriétaires de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à maîtriser pour chacune des parcelles les concernant.

La composition du dossier d'enquête parcellaire est régie par les dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique. Ce dernier prévoit : "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 l'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".



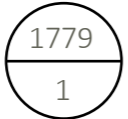
Dans la mesure où la collectivité est d'ores et déjà en mesure d'identifier les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être menée conjointement avec l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R.131-14 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

Un dossier de demande d'ouverture d'une enquête parcellaire doit être adressé à la Préfecture. L'arrêté pris par le préfet ordonne l'ouverture et précise les modalités du déroulement de l'enquête : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur... (Articles R.131-4 et R.131-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique). Le préfet peut désigner un commissaire-enquêteur ou une commission d'enquête pour procéder à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

L'arrêté d'ouverture doit être notifié aux propriétaires et ayants droits concernés par le projet. Cette notification doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai qui permet aux propriétaires de disposer d'au moins quinze jours pour formuler ses observations (articles R.131-6 et suivants du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique).

PIECE 1. PLAN PARCELLAIRE



-  Périmètre de la DUP
-  Bâti
-  1779
1 Numéro de parcelle
Numéro de plan parcellaire

PIECE 2. ETAT PARCELLAIRE

N° de plan parcellaire	Désignation cadastrale avant emprise			Nature	Adresse ou lieu-dit	Emprise à acquérir			Hors emprise	
	Section	N°	Superficie (m2)			Partielle Totale	N°	Superficie (m2)	N°	Superficie (m2)
1	OB	1779	17 442	Friche de bâtiments à usage industriel, technique et administratif	Impasse du Puits Jacob	Totale	1779	17 442	/	/
2		1898	1 356		32 Avenue du Val de Loire		1898	1 356	/	/

IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE

- Raison sociale : SCI L'ATRIER DU VIEIL AITRE
- Forme juridique : Société civile immobilière
- Siège social: Impasse du Puits Jacob, 44116 Vieillevigne
- SIREN : 328779392
- RCS : Nantes D 328 779 392
- Nom du ou des représentants : GROSDIDIER
- Prénom du ou des représentants : Maxime
- Domicile du ou des représentants : Impasse du Puits Jacob, 44116 VIEILLEVIGNE



 Ilot Rivabel

ANNEXE 2. PÉRIMÈTRE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN VIEILLEVIGNE

