

EPF
(Etablissement Public Foncier – Provence Alpes Côte
d’Azur)
(Demandeur)

Mairie d’Entraigues sur la Sorgue
(Maître d’Ouvrage)



Projet d’aménagement du Quartier-Gare à
Entraigues sur la Sorgue (84)

Tome 2 : Dossier d’enquête parcellaire

Version 6 – Juin 2023

Version 5 – Octobre 2022

Version 4 – Septembre 2022

Version 3 – Juillet 2022

Version 2 – Décembre 2021

Version 1 – Octobre 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1 PIECE 1 : PLAN PARCELLAIRE	9
2 PIECE 2 : ETAT PARCELLAIRE	13

PREAMBULE

La commune d'Entraigues sur la Sorgue a décidé de lancer le projet d'aménagement du Quartier-Gare, sur environ 5,2 hectares, consistant en la création d'un nouveau quartier urbain, à proximité immédiate du centre ancien et de la gare ferroviaire réouverte en 2015 sur la ligne TER Avignon/Carpentras.

Les raisons du choix de ce secteur sont liées aux nombreux atouts qu'il présente (localisation optimale au sein d'une zone agglomérée, à proximité de la gare et du centre-ville, avec peu de contraintes techniques et réglementaires, hors zone inondable, hors zone naturelle protégée, hors périmètre de protection patrimoniale...).

Afin d'assurer la concrétisation de ce projet, il convient au préalable de disposer de la maîtrise foncière des terrains. Or la commune n'a pas pu se rendre propriétaire de l'intégralité des parcelles privées. Afin d'acquérir le foncier et permettre la réalisation du projet, la commune a sollicité, dès 2011 l'intervention de l'Établissement Public Foncier (dénommé « EPF » par ailleurs dans ce présent document). Dans ce cadre, une convention d'intervention foncière, établie entre la Mairie d'Entraigues sur la Sorgue et EPF a été signée, et renouvelée en 2018.

Afin d'assurer la maîtrise foncière de l'emprise du projet, la commune d'Entraigues s'est appuyée sur l'Établissement Public Foncier pour l'acquisition des parcelles nécessaires à la concrétisation du futur quartier de la gare.

A ce jour, la maîtrise foncière publique représente environ 4,7 ha, soit près de 93 % de la superficie de l'opération.

Afin de disposer de la maîtrise foncière totale du secteur, l'enquête publique concernera également le reste du parcellaire à acquérir, qui représente environ 3618 m² (soit environ 7 % de la superficie du projet), procédure qui s'inscrit dans le cadre du renouvellement du partenariat entre l'EPF et la commune, en 2018.

En vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est nécessaire, en vue de l'expropriation, pour cause d'utilité publique.

Au titre de l'article 5 de la convention d'intervention foncière, l'EPF est chargée d'acquérir les biens immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment sur la base d'une déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation. L'EPF est donc demandeur en tant que bénéficiaire de cette DUP.

Dans ce cadre :

- il a été défini un périmètre DUP, qui correspond à la zone de projet et qui présente une superficie d'environ 5,2 ha.
- une enquête publique doit être préalablement menée ; elle a pour objet :
 - o d'informer le public sur :
 - la nature du projet,
 - la localisation des travaux,
 - les caractéristiques principales des ouvrages,
 - o d'apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet,
 - o de recueillir les observations du public.

Compte tenu des caractéristiques des aménagements projetés, l'enquête publique vise également à mettre en compatibilité le PLU d'Entraigues sur la Sorgue, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du quartier-gare.

Sur le plan réglementaire, cette enquête publique consiste en une **enquête publique unique (régie par les dispositions du Code de l'environnement)** qui portera simultanément :

- sur l'utilité publique du projet, dont la note de présentation (notice explicative) constitue le principal élément synthétique d'information du public,
- sur la détermination foncière, par l'effet d'une enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité,
- sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

De ce fait, il sera organisé **une enquête publique unique**, regroupant :

- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, valant mise en compatibilité du PLU,
- l'enquête parcellaire.

Par la suite :

- le projet sera déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral rendant cessibles les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération,
- la déclaration d'utilité publique sera prononcée au bénéfice de l'EPF,
- le cas échéant, le Préfet délivrera un arrêté spécifique de cessibilité,
- EPF pourra acquérir les terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du Quartier-Gare:
 - o soit par voie amiable (ce qui reste l'hypothèse privilégiée),
 - o soit par voie d'expropriation.

NB : le lancement de cette procédure ne remet pas en cause les négociations amiables en cours ou à venir sur le périmètre du projet.

Dans ce cadre, il a été élaboré un dossier d'enquête publique, qui comprend 3 sous-dossiers :

- Tome 1 : le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- Tome 2 : le dossier d'enquête parcellaire,
- Tome 3 : le dossier de mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le présent document réglementaire (dénommé « Tome 2 ») consiste en un dossier d'enquête parcellaire, dans le cadre dans le cadre du projet d'aménagement « Quartier-Gare », sur la commune d'Entraigues sur la Sorgue.

En résumé, dans le cadre de ce projet d'aménagement, la Mairie d'Entraigues sur la Sorgue a confié à l'Etablissement Public Foncier (EPF), par convention, le soin d'assurer la maîtrise des terrains nécessaire à la réalisation de l'opération, notamment en lui déléguant la mise en œuvre si besoin, de la procédure d'expropriation dans le cadre de l'utilité publique du projet.

La présente procédure a pour objet la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement, afin de permettre également la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, avec le projet.

A ce titre, le Préfet doit organiser et ouvrir au préalable une enquête publique unique, regroupant :

- l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique,
- l'enquête parcellaire,
- la mise en compatibilité du PLU.

Constitution du dossier d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire comporte, en application de l'article R 131-3 du code de l'expropriation (pour cause d'utilité publique), les pièces suivantes :

- l'état parcellaire,
- le plan parcellaire.

Déroulement de l'enquête parcellaire

L'EPF sollicitera l'ouverture d'une enquête parcellaire, visant à déterminer contradictoirement les parcelles à acquérir ainsi qu'à la recherche et l'identification des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés. L'enquête parcellaire sera organisée selon les articles R.131-1 à R.132-4 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

En l'espèce, l'enquête parcellaire sera menée concomitamment à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du Code de l'expropriation, pour cause d'utilité publique.

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la Mairie sera faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au Maire qui en doit afficher une et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. 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 (cf 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.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations seront consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au Commissaire Enquêteur.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer. Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder un mois.

Le Commissaire enquêteur transmet le dossier, les registres assortis du procès-verbal et de son avis, au Préfet compétent. Au vu dudit dossier, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire, vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

À l'issue de l'enquête parcellaire, conformément à l'article L. 132-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet déterminera par arrêté de cessibilité la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

L'arrêté de cessibilité sert de base au transfert de propriété des parcelles qui y sont mentionnées :

- soit par voie amiable, ce qui reste l'hypothèse privilégiée (cession amiable postérieure à la DUP, ou ordonnance de donner acte pour les cessions amiables antérieures à la DUP),
- soit par voie de cession forcée (via une ordonnance d'expropriation qui permet de transférer la propriété au profit de l'expropriant).

Après la déclaration d'utilité publique, indépendamment des accords amiables qui pourront être passés pour la cession des parcelles, la procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'EPF, qui sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété sera prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités sera fixé par le juge de l'expropriation.

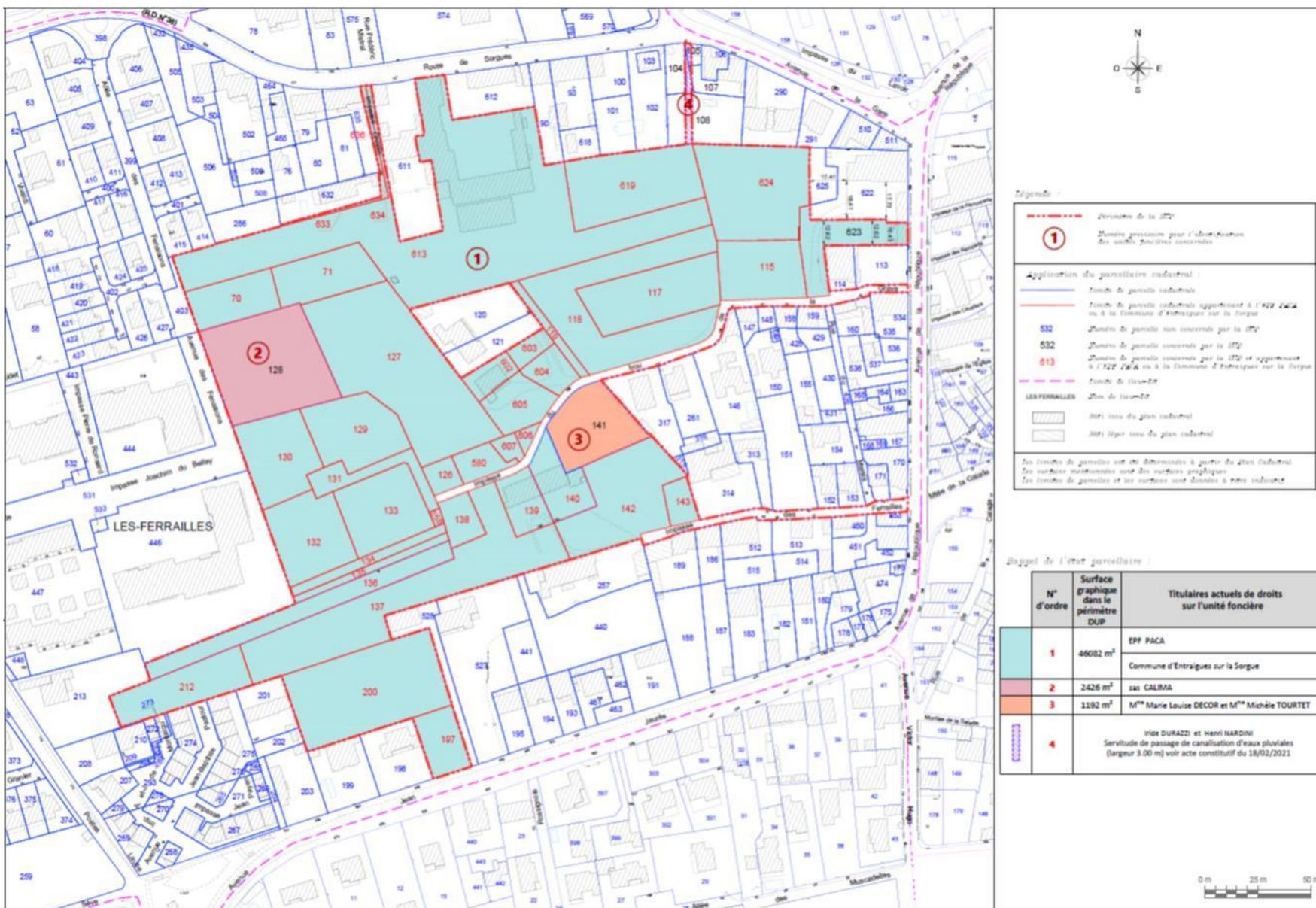
L'indemnisation des propriétaires et des éventuels ayant-droits interviendra soit par voie amiable, soit par voie judiciaire.

L'ordonnance d'expropriation relève de la compétence du juge judiciaire. Il lui revient également de fixer le montant des indemnités pour les cas où ces dernières n'auraient pas pu être fixées à l'amiable.

L'acte de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité seront libellés au profit de l'EPF en vertu des dispositions de l'article R.311-10 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de ce projet, l'EPF, après prise de possession des terrains expropriés, en réalisera la rétrocession au profit du concessionnaire d'aménagement retenu.

1 PIÈCE 1 : PLAN PARCELLAIRE



Projet d'aménagement du Quartier-Gare à Entraigues sur la Sorgue (84)

Tome 2 : Dossier d'enquête parcelaire

2 PIECE 2 : ETAT PARCELLAIRE

Pour ce projet d'aménagement Quartier-Gare à Entraigues sur la Sorgue :

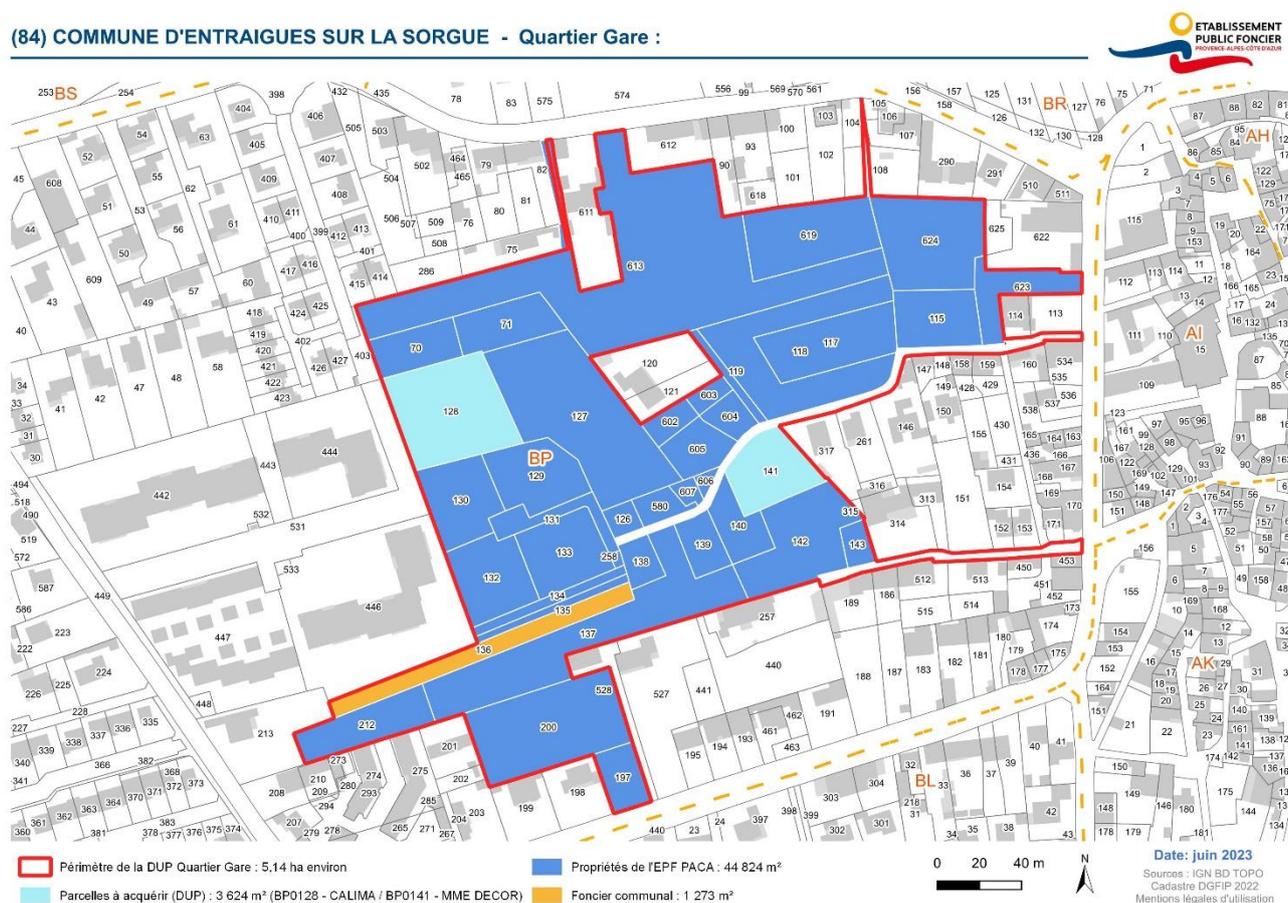
- la zone de projet présente une superficie d'environ 5,2 ha,
- la superficie de plancher (SDP) prévisionnelle sera d'environ 22 000 m².

Remarque importante :

A la date de la rédaction du dossier d'enquête publique, il convient de noter que EPF et la commune sont déjà propriétaires de la plupart des parcelles, dans le périmètre DUP.

En effet, il ne reste 2 parcelles à acquérir, représentant environ 3618 m², soit environ 7 % de la superficie du projet.

(84) COMMUNE D'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE - Quartier Gare :



Ci-dessous figure une carte synthétique de la situation foncière, à la date de démarrage de l'enquête parcellaire :

Les parcelles acquises font donc partie intégrante du projet, mais elles ne feront évidemment pas l'objet d'une expropriation et ne seront pas incluses dans l'arrêté de cessibilité.

NB : aucune parcelle n'a fait l'objet d'une préemption.

DUP ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE

QUARTIER DE LA GARE

TABLEAU PARCELLAIRE

AU 23.06.2023

Maître Emmanuel OLLIVIER
6 RUE JOSEPH VERNET
84 000 AVIGNON

DUP ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE – QUARTIER DE LA GARE

N° DE PLAN	SECTION	NUMERO	ADRESSE	NATURE	SUPERFICIE (en m ²)	EMPRISE	HORS EMPRISE	PROPRIETAIRE
2	BP	128	Impasse Chopin	Sol	2 431 m ²	2 431 m ²	0 m ²	<p>POUR LA TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE : <i>Société dénommée CALIMA</i> Société Anonyme au capital de 38 112.50 € Siège social : LES ANGLES, 150 Place Cerealis SIREN 424 212 330 RCS NIMES Président : M. ROS Michel demeurant à MENERBES, La Peyrière</p>
VENTE Mme Jeanne GENIEST / CALIMA – Acte du 17/02/2004 – Me PERROT – SPF : 18/03/2004 Vol 2004P N°1992 Evaluation : 19 820.00 euros								
DONATION-PARTAGE M. Louis GENIEST / Mme Jeanne GENIEST – Mme Paulette GENIEST – Acte du 27/10/1973 – Me SURDON – SPF : 12/11/1976 Vol 1319 N°16 → Attribution à Mme Jeanne GENIEST								

DUP ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE – QUARTIER DE LA GARE

N° DE PLAN	SECTION	NUMERO	ADRESSE	NATURE	SUPERFICIE (en m ²)	EMPRISE	HORS EMPRISE	PROPRIETAIRE
3	BP	141	Impasse du Trou de la Grave	Sol	1 186 m ²	1 186 m ²	0 m ²	<p>POUR LA TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE : <i>Mme Michèle Augusta DECOR, épouse de M. Jean-Marie TOURTET, sans profession,</i> Née à ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE le 14/10/1953 Mariée à ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE le 07/06/1980 – sans contrat Demeurant à SAINT-REMY-DE-PROVENCE, 95 Route de Maillane.</p>
Décès de Mme Marie AMADIEU le 18 novembre 2021 à AVIGNON								
DONATION-PARTAGE Mme DECOR Marie / Mme DECOR Monique et Mme DECOR Michèle – Acte du 30/07/1996 – Me SURDON – SPF : 19/09/1996 Vol 1996P N°5722 → Attribution à Mme DECOR Michèle Evaluation : 50 000.00 euros Réserve d'usufruit au profit du donateur, interdiction d'aliéner, droit de retour								
DONATION COMPLEMENTAIRE M. et Mme Auguste AMADIEU / Mme DECOR Marie – Mme DECOR Mireille – Acte du 26/04/1972 – Me PEYRE – SPF : 12/05/1972 Vol 347 N°31 → Attribution à Mme DECOR Marie. Donation complémentaire suite à un oubli de la parcelle dans l'acte de DONATION M. et Mme Auguste AMADIEU / Mme DECOR Marie – Mme DECOR Mireille – Acte du 30/08/1966 – Me PEYRE – SPF : 15/10/1966 Vol 3124 N°27.								