

VOLET H Notice explicative du dossier d'enquête parcellaire



Dossier d'enquête publique unique et simultanée relative à :

-  la déclaration d'utilité publique
-  l'autorisation environnementale unique
-  l'enquête parcellaire

. Sommaire

1. Présentation générale de l'opération	4
1.1. Historique du projet	4
1.2. Intégration du projet dans le territoire	4
1.3. Objectifs du projet	4
1.4. Phasage du projet	4
1.5. Objet de la notice explicative	4
2. Dispositions réglementaires applicables à l'enquête parcellaire.....	5
2.1. Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	5
2.2. Impacts fonciers.....	5
2.3. Après l'enquête publique	5
2.3.1. Arrêtés de cessibilité.....	5
2.3.2. Expropriations.....	5
3. Composition du dossier d'enquête parcellaire.....	5
3.1. Le plan parcellaire	6
3.2. Etat parcellaire par numéro d'ordre des propriétaires	6

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

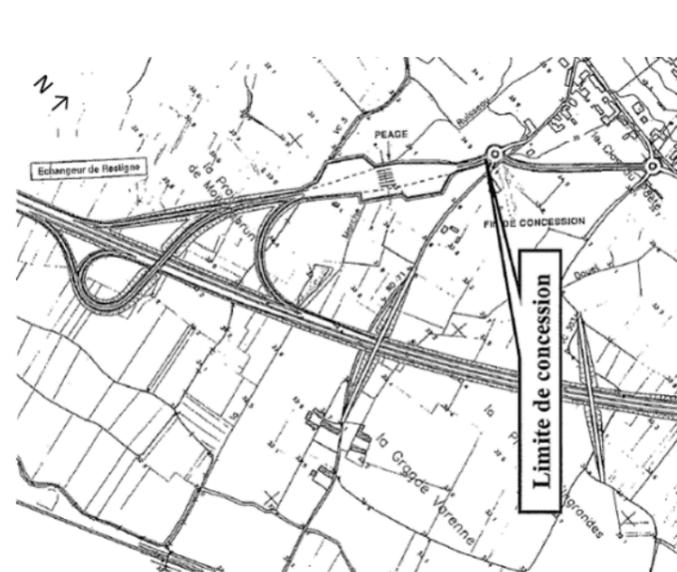
1.1. Historique du projet

L'autoroute A85 est une autoroute française qui relie l'A11 (à l'Est d'Angers) à l'A71 (à Theillay dans le Loir-et-Cher, au Nord de Vierzon), via le sud de Tours. Elle est longue de 206 km avec un tronçon gratuit entre Tours et Langeais, pour permettre de délester la levée de la Loire.

Dans les termes du contrat de concession de l'autoroute A85, avenant n°11 de janvier 2004, il est demandé à COFIROUTE de mettre en service un nouveau diffuseur complet en 2025 à la hauteur de la barrière pleine voie à l'Est de Restigné.

Le principe de création d'un point d'échange entre l'autoroute A85 et le territoire au niveau de la RD71 a déjà été autorisé lors de la déclaration d'utilité publique de 1996 autorisant la construction de l'autoroute, pour desservir le territoire du Bourgueillois et ses activités économique et touristique.

Le projet de diffuseur était localisé sur la commune de Restigné, à l'ouest de la rue des Trois Volets, anciennement RD 71. Aujourd'hui, le tracé de la RD71 est rétabli plus à l'Est, sur la commune de Coteaux-sur-Loire, à la suite des travaux de construction de l'autoroute.



Extraits du dossier de DUP du projet de construction du contournement nord de Langeais de l'autoroute A85 (1996)
(source : COFIROUTE)



Localisation du projet de 1996 sur la voirie actuelle
(source : INGEROP)

Depuis, la Communauté de Communes Touraine Ouest Val-de-Loire (CCTOVAL) a fait part de son souhait d'étudier le remplacement de ce diffuseur par un demi-diffuseur en regard des besoins d'aménagement locaux. Ainsi, une étude d'opportunité et de faisabilité technique a été menée fin 2019 en ce sens.

À la suite de plusieurs échanges avec les collectivités (CCTOVAL) et l'État (préfecture, gestion et du contrôle du réseau autoroutier concédé) à l'été 2020, l'État a demandé à la préfecture d'Indre-et-Loire de mener une concertation préalable avec les collectivités locales qui a permis de valider le projet de création de demi-diffuseur de Restigné

Par courrier du 11 février 2021, l'État demande à Cofiroute de réaliser le demi-diffuseur de Restigné, en limite de commune de Coteaux-sur-Loire et Restigné en substitution à la réalisation d'un diffuseur complet.

1.1. Les besoins du territoire

La métropole tourangelle connaît un **essor économique** croissant et est très attractive avec près de 80 000 emplois en 2016, ce qui représente une concentration de huit emplois sur dix dans le Département d'Indre-et-Loire.

La métropole tourangelle est le pôle d'emploi principal qui attire chaque année de nouveaux habitants. Les communes du territoire de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, dont Restigné et Coteaux-sur-Loire, connaissent une **croissance soutenue de leur population** qui emprunte les réseaux routiers (dont l'A85 fait partie) pour leurs trajets domicile-travail.

De plus, le territoire du Bourgueillois voit la majorité des exploitations viticoles et des entreprises d'au-moins 10 salariés, ainsi que les deux zones d'activités se répartir de part et d'autre de la départementale 35, le long ou à proximité de cette dernière, faisant de cette route, l'axe central du tissu économique local, mais aussi touristique.

En effet, la viticulture, emblème du Bourgueillois, se développe également à travers l'œnotourisme en plein essor, un œnotourisme qui participe de la **dynamique touristique** croissante du Bourgueillois. Destination idéale pour les épicuriens et amateurs de nature, le Bourgueillois, situé au cœur du Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine, est chaque année parcouru par de nombreux visiteurs.

Le projet devra répondre aux besoins du territoire qui sont :

- Améliorer l'accès à la métropole tourangelle,
- Soutenir l'activité économique et touristique du Bourgueillois.

1.2. Objectifs du projet

L'opération de création d'un nouveau demi-diffuseur sur l'autoroute A85, permettra pour le territoire du Bourgueillois de :

- Faciliter les mobilités domicile-travail :
 - o Rapprocher l'ensemble du territoire en créant un accès à l'autoroute A85 et à la métropole tourangelle ;
 - o Améliorer les mobilités entre les territoires de la Touraine et fluidifier le trafic de l'axe Bourgueil-Chinon.
- Appuyer l'activité économique et touristique :
 - o Faciliter l'accès aux vignobles du Bourgueillois et à ses activités, notamment par la connexion de l'A85 avec la RD35, axe central du tissu viticole local ;
 - o Soutenir l'activité des entreprises situées au nord et à l'est du Bourgueillois, notamment de la zone d'activité Benais-Restigné ;
 - o Conforter l'attractivité économique de l'ensemble du bassin de vie et l'accès aux activités touristiques : Abbaye de Bourgueil et caves touristiques du pays de Bourgueil, Château de Gizeux, église Saint-Martin (Restigné), Bateliers des Vents d'Galerne (La Chapelle-sur-Loire), conservatoire des variétés anciennes (Benais), sentiers d'interprétation de Benais et de Gizeux, visites et activités en bords de Loire...
- Améliorer l'accès aux services de secours et de santé :
 - o Gagner de précieuses minutes pour se rendre dans les centres médicaux et hospitaliers de l'agglomération de Tours ;
 - o Accroître la rapidité d'intervention et la facilité d'accès des véhicules de secours (pompiers, police, ambulances).

1.3. Phasage du projet

L'opération faisant l'objet d'une enquête parcellaire concerne la création du demi-diffuseur sur l'autoroute A85 qui se raccordera à la RD71, dans l'enquête parcellaires se limite aux emprises de ce demi-diffuseur pour lequel des acquisitions, passant potentiellement par une expropriation, sont nécessaires. La date de mise en service prévisionnelle du demi-diffuseur est 2026.

1.4. Objet de la notice explicative

Le présent document est la notice explicative du dossier d'enquête parcellaire, soumis à enquête publique lors de l'enquête publique unique (conformément à l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

S'agissant de création d'un demi-diffuseur autoroutier au niveau d'une infrastructure existante, le projet est localisé en partie dans le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) actuellement en vigueur, mais nécessite également des acquisitions foncières supplémentaires.

Pour assurer la maîtrise foncière de son projet, Cofiroute (Maître d'ouvrage) privilégie l'acquisition à l'amiable des terrains nécessaires. Les négociations n'étant pas toujours possibles (succession en cours, propriétaire inconnu...) et leur issue étant incertaine, Cofiroute sollicite l'application de la procédure d'expropriation afin de sécuriser la réalisation de son projet. Les négociations à l'amiable se poursuivront néanmoins en parallèle jusqu'à la publication de l'ordonnance d'expropriation.

Conformément à l'article L.1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique « l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. (...) ».

Il est donc nécessaire de procéder à une enquête parcellaire pour déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude les propriétaires.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENQUETE PARCELLAIRE

2.1. Organisation et déroulement de l'enquête publique

Le déroulement de l'enquête publique unique, portant notamment sur l'enquête parcellaire, est présenté en détails dans le volet Chapitres communs.

Quelques éléments spécifiques (issus du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) à l'enquête parcellaire sont rappelés ci-dessous pour mémoire :

- L'enquête parcellaire est organisée conformément aux articles R.131-1 à R.131-14 ;
- Le déroulement de l'enquête se fait conformément aux articles R.131-3 à R.131-8 :
 - o 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, 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 (R.131-3) ;
 - o La durée minimale de l'enquête parcellaire est de 15 jours. Des affiches seront apposées dans les communes concernées et un avis sera inséré dans un ou plusieurs journaux du Département (R.131-5) ;
 - o Une notification individuelle est faite par la société Cofiroute directement aux propriétaires concernés, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu, afin de notifier le dépôt du dossier d'enquête dans les mairies concernées. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une, et le cas échéant, aux locataires preneurs du bail rural (R.131-6) ;
 - o Les propriétaires concernés sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité (dénomination, forme juridique et siège pour les personnes morales, identité et adresse du ou des représentants de la personne morale...) (R.131-7). A cet effet, le courrier de notification qui sera adressé à chaque propriétaire contiendra une feuille de renseignement qui devra être complétée puis retournée à Cofiroute ;
 - o Pendant toute la durée de l'enquête, le public aura la possibilité de prendre connaissance des dossiers et aura la possibilité de consigner ses observations sur les limites des biens à exproprier sur les registres de l'enquête ouverts à cet effet. Elles pourront être également adressées par écrit ou oralement au commissaire enquêteur qui les annexa aux registres (R.131-8) ;
 - o A l'expiration de l'enquête, les registres seront adressés par les maires au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête, qui donnera son avis sur l'emprise de l'ouvrage projeté puis dressera le procès-verbal de l'opération après avoir entendu les personnes susceptibles de l'éclairer.

2.2. Impacts fonciers

D'après le diagnostic d'état parcellaire réalisé par VINCI, l'emprise totale du projet est de 2.7765 ha et concerne 19 parcelles privées (hors parcelles publiques des collectivités et de l'Etat et hors parcelles privées de Cofiroute SA).

2.3. Après l'enquête publique

2.3.1. Arrêtés de cessibilité

Après la clôture de l'enquête parcellaire, au vu du procès-verbal du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et des documents annexés, le préfet prend un arrêté de cessibilité déclarant cessible les terrains nécessaires au projet, conformément à l'article R.132-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2.3.2. Expropriations

Si les négociations à l'amiable avec les propriétaires n'ont pu aboutir, la procédure d'expropriation sera enclenchée.

Un dossier comprenant l'arrêté de cessibilité, ainsi que toutes les autres précisions nécessaires à la réalisation de l'expropriation sera transmis dans un délai de 6 mois au greffe du juge de l'expropriation. Ce dernier décidera alors, par voie d'ordonnance, du transfert de propriété.

La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (livres II et III du code), notamment quant à la fixation et au paiement des indemnités. Le transfert de propriété et la fixation des indemnités se fonderont sur l'enquête parcellaire, qui aura précisé les emprises du projet et déterminé les propriétaires des parcelles (ces derniers ayant reçu notification de l'engagement de la procédure).

Tout au long de cette procédure d'expropriation et jusqu'à la publication de l'ordonnance d'expropriation, le maître d'ouvrage pourra cependant rechercher un accord de cession amiable avec les propriétaires.

3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Le dossier d'enquête parcellaire est composé conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« 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. »

La présente notice explicative est associée à ces pièces réglementaires, afin de :

- Présenter l'objet et le déroulement de l'enquête parcellaire ;
- Expliquer le contenu du dossier afin que le public en ait une bonne compréhension et qu'il puisse s'exprimer en toute connaissance de ces éléments.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend donc :

- La présente notice explicative ;
- Une chemise regroupant :
 - o L'état parcellaire (par numéro d'ordre des propriétaires)
 - o Les plans parcellaires

3.1. Le plan parcellaire

Le plan parcellaire de la commune des Coteaux-sur-Loire permet de visualiser l'emprise du projet et les parcelles cadastrales concernées en totalité ou en partie.

A noter que les plans cadastraux et le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) sont juridiquement opposables.

Les principaux éléments de compréhension sont les suivants :

- Le plan est réalisé à l'échelle 1 : 1000 (soit 1 cm = 10 m) ;
- Les parcelles privées impactées en totalité ou en partie par le projet sont colorées en rose ;
- Les parcelles privées de Cofiroute SA impactées en totalité ou en partie par le projet sont colorées en vert ;
- Les parcelles de l'Etat (hors DPAC) impactées en totalité ou en partie par le projet sont colorées en jaune
- L'emprise du DPAC (Domaine Public Autoroutier Concédé) actuelle est colorée en gris ;
- Les références cadastrales des parcelles sont inscrites en noir ;
- Les parcelles ou parties de parcelles concernées par le projet sont également numérotées en bleu cerclées de bleu. Ce numéro permet de se référer ensuite aux états parcellaires pour obtenir les informations relatives à la parcelle observée.

3.2. Etat parcellaire par numéro d'ordre des propriétaires

Les états parcellaires sont présentés pour la commune sous forme de tableau. Les informations relatives à l'identité des propriétaires, l'origine des titres de propriété (achat, donation, héritage, partage...) et les surfaces des parcelles ont été obtenues auprès des services de publicité foncière (anciennement service des Hypothèques).

Les surfaces sont indiquées en hectares (= 10 000 m²), ares (1 are = 100 m²) et centiares (1 centiare= 1 m²)

Les informations disponibles dans les états parcellaires sont les suivantes :

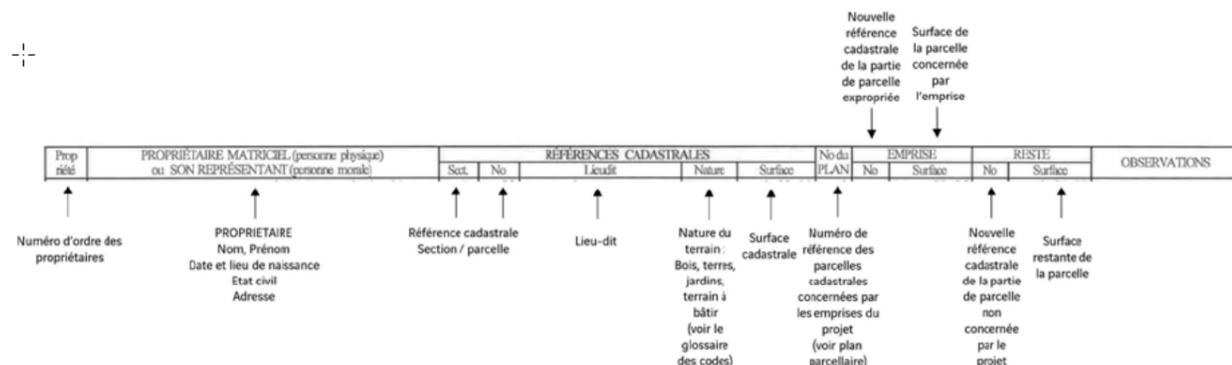


Figure 1 : informations disponibles dans les états parcellaires

Code	Désignation
AB	Terrain à bâtir
AG	Terrain d'agrément
B	Bois
BF	Futaie feuillue
BM	Futaie mixte
BO	Oseraie
BP	Peupleraie
BR	Futaie résineuse
BS	Taillis sous futaie
BT	Taillis simple
CA	Carrière
CH	Chemin de fer et canal de navigation
E	Eau
J	Jardin
L	Lande
LB	Lande boisée
P	Pré
PA	Pâturage et pâturage
PC	Pacage ou pâtis
PE	Pré d'embouche
PH	Herbage
PP	Pré, pâturage ou herbage planté
S	Sol
T	Terre
TP	Terre plantée
VE	Verger
VI	Vigne
DP	Domaine Public
DPr	Domaine Privé
DPA	Domaine Public Autoroutier de l'Etat

Figure 2 : Glossaire des codes relatifs aux groupes et sous-groupes des natures de culture ou de propriété

Figure 3 : Extrait du plan parcellaire (source : VINCI Autoroutes, AXIS Conseils)

