



COMMUNE DE CASTELNAU-de-MÉDOC

DUP TRAVAUX

Opération de revitalisation du centre-bourg

NOTICE EXPLICATIVE **DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
A) Présentation du projet	3
1 – Généralités	3
2 – Objectifs de l’opération	4
B) Conditions de réalisation de l’enquête parcellaire.....	5
1 – Objet de l’enquête parcellaire	5
2 – Dispositions réglementaires applicables.....	6
C) Conclusion	9

A) Présentation du projet

1 – Généralités

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) 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 de Nouvelle-Aquitaine est, depuis l'élargissement de son champ territorial d'actions, compétent sur les départements de la Charente (16), de la Charente-Maritime (17), de la Corrèze (19), de la Creuse (23), de la Dordogne (24), une partie du Lot-et-Garonne (47), des Deux-Sèvres (79), de la Vienne (86), de la Haute-Vienne (87), ainsi que sur le département de la Gironde (33) dans lequel se situe la commune de Castelnau-de-Médoc.

L'EPF de 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'EPFNA 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'EPFNA.

En l'espèce, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine intervient sur la commune de Castelnau-de-Médoc dans le cadre d'un partenariat conventionnel pour permettre la préemption de fonciers, et notamment d'immeubles situés sur un îlot très dégradé et vacant au cœur du centre-bourg, situé entre les rues de l'Arceau, la rue du Général de Gaulle et la Place Saint-Antoine, destinés à la revitalisation du centre-bourg permettant la réinstallation de logement et de commerces.

Compte-tenu des difficultés rencontrées dans le cadre des démarches d'acquisition amiable, pour les parcelles cadastrées **AL n° 138, 144, 146 et 147**, la commune a décidé d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique travaux, en application du R 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP « Travaux »), pour assurer la maîtrise de la totalité du périmètre.

Cette maîtrise foncière est le préalable au projet de revitalisation du centre-bourg de la commune de Castelnau-de-Médoc. La négociation amiable restera toutefois privilégiée jusqu'au terme de la procédure.

2 – Objectifs de l'opération

La commune de Castelnau-de-Médoc, située dans le département de la Gironde, au sud de la presqu'île du Médoc, à 29km de Bordeaux, 26kms des lacs médocains (Lacanau, Carcan-Hourtin) et à 35km de l'Océan Atlantique (plage de Carcans-Océan) a vu sa population démographique augmentée, gagnant plus de 990 habitants entre 2007 et 2017. Ce phénomène démographique s'explique par la proximité géographique de Castelnau-de-Médoc avec la métropole bordelaise.

Le phénomène de desserrement de la Métropole bordelaise, l'installation de la population active désireuse de s'installer près de Bordeaux ainsi que la situation stratégique de la commune, au bord de la principale artère routière et économique de la Commune, ont facilité cette évolution. Cette situation a eu pour conséquence l'augmentation de la population active, passant de 2411 actifs en 2008 à 2897 actifs en 2019.

Compte tenu des contraintes réglementaires et urbanistiques, les principales opportunités foncières pour développer l'habitation, hors centre ancien, se rassemblent dans le centre-bourg. Bien que vaste, le territoire communal offre assez peu de possibilités pour développer l'habitat sans avoir recours à la consommation d'espaces naturels et agricoles.

En effet, la commune de Castelnau-de-Médoc est une commune rurale, voyant son territoire couvert en grande partie, par le massif forestier des landes médocaines, avec une activité sylvicole importante.

Aussi, afin de limiter le phénomène d'étalement urbain tout en maintenant la dynamique démographique et son tissu commercial, la commune de Castelnau-de-Médoc ambitionne le développement d'une opération mixte permettant la création de logements et de commerces.

Ainsi la municipalité a identifié un îlot très dégradé et vacant au cœur du centre-bourg situé entre les rues de l'Arceau, la rue du Général de Gaulle et la place Saint-Antoine, répondant aux objectifs de l'emplacement réservé établi dans le PLU de la commune.

Dans le cadre du conventionnement entrepris avec la commune de Castelnau-de-Médoc, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine a approché les propriétaires de ces immeubles vacants et dégradés, afin de leur faire une proposition d'acquisition.

Les démarches d'acquisition amiable n'ayant à ce jour que partiellement abouti, la commune de Castelnau-de-Médoc a décidé de lancer une procédure d'expropriation afin de maîtriser les parcelles nécessaires à l'opération susvisée.

B) Conditions de réalisation de l'enquête publique conjointe

1 – Objet de l'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire a pour objet de :

- Déterminer les parcelles à acquérir et leur(s) propriétaire(s).
- Dresser le plan parcellaire des parcelles concernées par l'opération de DUP Travaux sur la commune de Castelnau-de-Médoc.

La présente enquête parcellaire porte sur **4 parcelles**, représentant une surface totale de **442 m²**.

L'établissement des origines de propriété a permis de dénombrer **4 propriétés correspondant à 8 propriétaires au total**.

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 pour cause d'utilité publique), un dossier de demande d'ouverture d'enquêtes publiques conjointe sera adressé à la Préfecture de la Gironde.

Le préfet prendra un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête publique conjointe ; 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 pour cause d'utilité publique) : 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 publique conjointe 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 pour cause d'utilité publique).

Une fiche de renseignement sera jointe 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, au Préfet du département de la Gironde.

Déroulement de l'enquête parcellaire

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : 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

La DUP Travaux sur la commune de Castelnau-de-Médoc est marquée par la volonté de revitalisation du centre-bourg en favorisant le retour des commerces, habitants et services dans les logements vacants et dégradés, afin de limiter le phénomène d'étalement urbain.

En conclusion, l'EPF de 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 des parcelles cadastrées AL n° 138, 144, 146 et 147. Néanmoins, l'EPFNA s'engage à rester à l'écoute des propriétaires et privilégiera la voie de la négociation tout au long de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique à venir.

Par conséquent, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine sollicite Monsieur le Préfet pour que la présente opération soit déclarée d'utilité publique et les parcelles concernées cessibles, en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.