

NOMBRE DE MEMBRES: EN EXERCICE 23 | PRÉSENTS 19 | ABSENTS EXCUSÉS 04 | VOTANTS 22

OBJET: N° L 23-04/36-07/AG DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CENTRE DE CASTILLON-LA-BATAILLE — ENQUETES CONJOINTES D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-quatre avril à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Castillon-la-Bataille dûment convoqué le 19 avril 2023, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Maire.

Etaient présents: MM. Jacques BREILLAT, Jean-Claude DUCOUSSO, Josiane ROCHE, Philippe BRIMALDI, Florence JOST, Fernand ESCALIER, Christine JOUANNO, Sylvie LAFAGE, Hicham TARZA, Sophie SEIGUE, Patrick TRACHET, Saliha EL AMRANI, Quentin CHIQUET FERCHAUD, Pierre MEUNIER, Nicole CAMPANER, Jean-Pierre DORIAC, Gérard FERAUDET, Patricia COURANJOU, Jean-Luc BELLEINGUER.

<u>Etaient absents excusés</u>: Josette DANIEL donne procuration à Jean-Claude DUCOUSSO, Valérie LEVERNIER donne procuration à Jacques BREILLAT, Séverine DECROCK donne procuration à Hicham TARZA. Jean-François LAMOTHE.

Le scrutin a eu lieu, M. Quentin CHIQUET FERCHAUD a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle que depuis 2017, la Ville de Castillon-la-Bataille est engagée dans une démarche volontariste de revitalisation de son centre-ville, et plus large du territoire intercommunal.

Le 31 juillet 2019, la Ville, la Communauté de communes Castillon-Pujols et l'Etat ont signé une convention d'opération de revitalisation du territoire de la Communauté de communes de Castillon-Pujols (ORT) préfigurant par la suite le conventionnement avec le Département de la Gironde d'un centre-ville d'équilibre (CVE) en décembre 2019 et une convention cadre de revitalisation du centre-bourg de Castillon-la-Bataille avec la Région Nouvelle Aquitaine en juillet 2020.

En 2020, la Ville de Castillon-la-Bataille et la Communauté de communes Castillon-Pujols ont été sélectionnées pour participer au programme national de revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants « Petites Villes de Demain », et ont signé le 30 avril 2021 l'avenant n°1 à la convention ORT valant convention d'adhésion au programme national « Petites Villes de Demain ».

L'étude de définition du projet de revitalisation engagée en 2017 a débouché fin 2018 sur un programme d'actions qui a été validé par un comité de pilotage partenarial et sert depuis de feuille de route à la Commune.

PAGE 1



Conformément aux prescriptions de cette étude et aux engagements pris par la Commune dans le cadre de l'ORT, la Ville de Castillon-la-Bataille a décidé d'engager une véritable opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, et de la confier à un aménageur dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement.

Pour ce faire, par délibération du 22 février 2021, le conseil municipal a décidé de l'organisation d'une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille.

Par délibération du 31 mai 2021, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation précitée.

Par délibération du 31 mai 2021, le conseil municipal a lancé la consultation pour la passation d'une concession d'aménagement et constitué une commission d'avis sur les propositions reçues.

Par délibération du 25 avril 2022, le conseil municipal a décidé de l'attribution de la concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille à la société inCité Bordeaux Métropole Territoires.

Le traité de concession d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille » est signé le 23 juin 2022 entre la Ville de Castillon-la-Bataille et la société inCité, pour une durée de dix ans (2022-2032).

L'opération d'aménagement doit permettre la requalification urbaine du périmètre durant les dix années à venir, sachant que plusieurs phases de livraison sont prévues : 2025, 2027, 2030.

Les objectifs de la concession sont les suivants :

- Mettre en œuvre des opérations de restauration immobilière (ORI) ;
- Animer et mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) sur 5 ans avec comme objectif de générer une offre nouvelle de 20 logements conventionnés et réhabiliter 35 logements de propriétaires occupants;
- Restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupe d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir;
- Résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance ;
- Produire une offre de qualité et diversifiée et répondant aux besoins de la population ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ;
- Acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales ;

PAGE 2



- Produire des locaux tertiaires et d'hébergement ;
- Réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti. Ces aménagements comprennent l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier ou à réhabiliter dans le périmètre de l'opération.

L'objectif de la collectivité est de réhabiliter plus de 103 logements au terme de la concession, soit par action directe et démonstrative, soit par incitation, soit par la mise en place d'outils coercitifs mais également par voie d'entrainement.

Le Maire expose que la lutte contre l'habitat indigne et dégradé est un des axes forts de la concession d'aménagement, tout comme la stratégie de revitalisation commerciale.

Il indique que des outils pour accompagner cette lutte contre l'habitat indigne (dont le permis de louer) ont été mis en place et qu'un dispositif local partenarial de lutte contre l'habitat indigne en mobilisant toutes les procédures nécessaires et en accompagnant les ménages occupants a été mis en place.

Afin de pouvoir mettre en œuvre la concession d'aménagement, il est apparu nécessaire de recourir à l'expropriation sur quatre secteurs : Castrum, Montaigne Perrinot, Cœur de ville et Jean Jaurès.

Il s'agit d'acquérir 36 parcelles (11 dépendances, 2 immeubles, 1 local, 13 maisons, 9 terrains nus), rendues nécessaire pour entamer la première phase des aménagements publics et les opérations de réhabilitation/construction prévus au sein de la concession d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille », avec :

- La démolition de bâtis en vue de l'aération des ilots et la création d'espaces de proximité;
- La réalisation de constructions neuves avec des aménités (jardin, garage, locaux communs) favorisant ainsi l'installation des ménages en centre-ville ;
- La réhabilitation/restructuration d'immeubles ;
- La réactivation d'une cellule commerciale vacante depuis de nombreuses années.

Il s'agit des parcelles cadastrées section AC n°132, 119, 117, 118, 130, 133, 134, 137 et 136 (Castrum), AC n°189, 395, 412, 414, 396, 413, 192, 190, 408, 450, 195, 209, 210, 211, 213, 214, 161, 196, 197, 201, 202, 203 et 204 (Montaigne Perrinot), AD n°354, 357 et 358 (Jean Jaurès) et AD n°171 (centre-ville).

PAGE 3



Sur les 36 parcelles ciblées comme devant fait l'objet d'une acquisition par voie d'expropriation, 21 parcelles supportent un bâtiment considéré comme étant en mauvais / très mauvais état voire en ruine.

Pour atteindre l'ensemble des objectifs de restructuration urbaine et compte tenu de l'absence d'initiative privée pour sortir ces bâtiments de leur état de dégradation avancé, une action publique passant par la maîtrise foncière et l'intervention d'un aménageur unique réalisant notamment les différentes démolitions, l'aménagement des espaces publics ou résidentiels de la réhabilitation/constructions de logements est aujourd'hui nécessaire pour traiter ces ilots dégradés.

De plus, la parcelle AD n°171 située au centre-ville nécessite d'être acquise dans le cadre de la stratégie de revitalisation commerciale enclenchée avec la contraction de l'aire de chalandise sur certaines rues et les besoins du quotidien des habitants. Il s'agit d'affirmer le linéaire commercial de la rue du Docteur Louis Petit en réactivant une cellule commerciale vacante depuis de nombreuses années et de dynamiser la place Boyer Andrivet en dehors des jours de marché.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4, L.300-5 ainsi que L. 103-2 et suivants ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles R. 112-4, R. 131-14 et R. 131-3 du Code de l'expropriation;

Vu la délibération du Conseil municipal du 22 février 2021 décidant de l'organisation d'une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 31 mai 2021 tirant le bilan de la concertation précitée;

Vu la délibération du Conseil municipal du 31 mai 2021 lançant la consultation pour la passation d'une concession d'aménagement et la constitution d'une commission d'avis sur les propositions reçues ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 25 avril 2022 décidant de l'attribution de la concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille à la société inCité Bordeaux Métropole Territoires;

Vu la concession d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille », signée le 23 juin 2022 entre la Ville de Castillon-la-Bataille et la société InCité;

PAGE 4



Vu l'article 7.6 de la concession d'aménagement qui prévoit que le concessionnaire peut acquérir les terrains et immeubles bâtis nécessaires à ses missions, notamment par voie d'expropriation;

Vu l'avis du Domaine n° 2023-33108-05886 en date du 14 Avril 2023 en vue d'une évaluation sommaire et globale des dépenses d'acquisitions ;

Considérant que dans le cadre des études urbaines réalisées en vue de définir le projet de renouveau du centre de Castillon-la-Bataille, 36 parcelles supportant 21 bâtiments en mauvais, très mauvais état voire en ruine, ont été ciblées comme devant faire l'objet d'une maîtrise foncière publique, par voie amiable de préférence ou par expropriation le cas échéant, afin de sortir les bâtiments qu'elles supportent de leur état de dégradation avancé, faute d'initiative privée pour ce faire, et en vue d'affirmer le linéaire commercial de la rue du Docteur Louis Petit en réactivant une cellule commercial vacante depuis de nombreuses années et de dynamiser la place Boyer Andrivet en dehors des jours de marché.

Considérant que pour atteindre l'ensemble des objectifs de restructuration urbaine du centre de Castillon-la-Bataille et compte tenu de l'absence d'initiatives privées pour sortir ces bâtiments de leur état de dégradation avancé, une action publique passant par la maîtrise foncière et l'intervention d'un aménageur unique réalisant notamment les différentes démolitions, l'aménagement des espaces publics ou résidentiels de la réhabilitation/constructions de logements est aujourd'hui nécessaire pour traiter ces ilots dégradés;

Considérant que ces 36 parcelles se situent dans un périmètre stratégique pour le projet de renouveau du centre de Castillon-la-Bataille, au sein des quatre secteurs prioritaires : Castrum, Montaigne-Perrinot, Jean-Jaurès, Centre-ville ;

Considérant que l'opération de restructuration de ces quatre ilots dégradés permettra de créer des espaces de respiration (placettes publiques) mais aussi de développer une offre d'habitat plus qualitative grâce à la réhabilitation de 19 logements, et ce dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne; les démolitions permettront d'aérer le tissu urbain, d'arrêter les transformations de locaux non adaptés pour devenir du logements, d'offrir la possibilité aux avoisinants de reconfigurer les logements mono orientés en logements traversants, de développer une nouvelle offre de logements disposant d'aménités (jardins, garages, etc), de ramener de la biodiversité en ville grâce à la création des placettes et jardin de proximité mais aussi grâce aux liaisons douces prévues pour relier les différents quartiers);

Considérant que dans un contexte où l'étalement urbain va à l'encontre des enjeux de revitalisation du centre-ville et des enjeux climatiques, il est primordial de privilégier le renouvellement urbain, la lutte contre la vacance et l'habitat indigne, et ainsi promouvoir un

PAGE 5



habitat à la proximité immédiate des équipements, services et transports présents en cœur de ville;

Considérant qu'en outre, l'acquisition d'une cellule commerciale située rue du Docteur Louis Petit permettra de conforter le linéaire commercial de la rue Jules Ferry et de réactiver une cellule commercial vacante depuis de nombreuses années, ceci dynamisera aussi la place Boyer Andrivet en dehors des jours de marché;

Considérant que l'estimation sommaire des acquisitions foncières est estimée à 1 287 509€; le montant des démolitions est estimé à : 815 000 € HT, le coût des travaux espaces publics ou résidentiel (y compris honoraires) à : 722 000 € HT, le coût des travaux de réhabilitation / construction (y compris honoraires) à : 1 391 000 €, les frais de relogement des occupants à : 30 000 €, soit au total 4 245 509 €.

Considérant qu'en vue de réaliser le projet de restructuration des quatre ilots précités, conformément aux objectifs de l'opération d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille », ceci implique de procéder à l'acquisition des 36 parcelles cadastrées section AC n°132, 119, 117, 118, 130, 133, 134, 137 et 136 (Castrum), AC n°189, 395, 412, 414, 396, 413, 192, 190, 408, 450, 195, 209, 210, 211, 213, 214, 161, 196, 197, 201, 202, 203 et 204 (Montaigne Perrinot), AD n°354, 357 et 358 (Jean Jaurès) et AD n°171 (centre-ville), pour une contenance totale de 4 988 m²;

Considérant que, dans ces conditions, le lancement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique est donc nécessaire, et qu'il est décidé que l'enquête parcellaire soit lancée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comme le permettent les dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique;

Considérant que dans la mesure où la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend, conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Une notice explicative;
- Le plan de situation ;
- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- L'appréciation sommaire des dépenses ;

Considérant que le dossier d'enquête parcellaire comprend, conformément à l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

PAGE 6



- Un plan parcellaire,
- Un état parcellaire.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité :

- D'ENGAGER la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition des parcelles nécessaires à la première phase des aménagements publics et des opérations de réhabilitation/construction prévus au sein de la concession d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille » au profit du concessionnaire désigné pour l'opération d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille », à savoir la société inCité Bordeaux Métropole Territoires,
- D'AUTORISER le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet la prescription de l'enquête conjointe préalable d'utilité publique et parcellaire relative aux parcelles susvisées,
- D'AUTORISER le concessionnaire à mener l'ensemble de la procédure conformément à l'article 7.6. de la concession d'aménagement.

Certifié exécutoire Compte tenu de la transmission En Sous-Préfecture le Et de sa publication le

Extrait certifié conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal

Le 24 avril 2023 Le Maire **Jacques Breillat**



