PRÉFÈTE
DES ALPES-
DE-HAUTE-
PROVENCE

Liberté
Égalité
Fraternité

Préfecture
Secrétariat général
Direction de la citoyenneté et de la légalité

Bureau des affaires juridiques et du droit de l'environnement
Affaire suivie par Mme Caroline Chaillan
Tél : 04 92 36 73 34
Mél : caroline.chaillan@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

Digne-les-Bains, le 28 mai 2021

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n°2021-148-33

Portant ouverture d'enquêtes publiques conjointes sur le territoire de la commune de Castellane :

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'un projet d'acquisition d'immeuble frappé de péril ordinaire et d'une interdiction définitive d'habiter en vue de sa réhabilitation et de la création de logements sociaux

- Enquête parcellaire

LA PRÉFÈTE DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n° 1955-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière, notamment ses articles 5 et 6 ;

Vu le décret n°2020-1310 du 29 octobre 2020 modifié prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire ;

Vu la délibération du 12 février 2021 du conseil municipal de la commune de Castellane favorable à l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique relative aux travaux de réhabilitation de l'habitat insalubre de l'îlot des Tilleuls et approuvant le dossier d'enquête publique ;

Vu l'arrêté municipal n° 199-2019 du 18 septembre 2019 déclarant la situation de péril mettant en demeure la SCI La Géraldine, propriétaire de l'immeuble, de la faire cesser par l'engagement des travaux de confortement, et de procéder au relogement des occupants dont l'évacuation est prononcée ;

Vu le dossier présenté par la commune de Castellane de demande d'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique d'un projet d'acquisition foncière d'un immeuble frappé de péril et d'interdiction définitive d'habiter situé dans l'îlot des Tilleuls ; dossier valant également pour l'enquête parcellaire ;

Vu la liste des propriétaires tels qu'ils sont connus d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par le pétitionnaire :

Vu l'avis de la direction départementale des territoires des Alpes-de-Haute-Provence en date du 11 mai 2021 ;

Vu la décision n° E21000056/13 du 12 mai 2021 de la présidente du tribunal administratif de Marseille désignant Mme Violaine Bousquet, ingénieur territorial - ingénieur agronome, en qualité de commissaire enquêteur ;

Considérant la situation de péril de l'immeuble, l'échec des négociations menées entre la commune, le propriétaire et son liquidateur judiciaire en vue d'une acquisition par la voie amiable ;

Considérant qu'il y a lieu de soumettre ce projet aux formalités de l'enquête publique prescrites par les textes susvisés ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE :

ARTICLE 1er :

Il sera procédé pendant 19 jours consécutifs, du lundi 28 juin 9 h au vendredi 16 juillet 2021 12 h sur le territoire de la commune de Castellane, à un regroupement d'enquêtes publiques portant sur un projet d'acquisition d'immeuble cadastré AB 62 frappé de péril et d'interdiction définitive d'habiter appartenant à l'îlot des Tilleuls dans le centre-bourg.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la stratégie d'aménagement de la commune par la revitalisation du centre-bourg entamée en 2014 et notamment dans l'opération globale de résorption de l'habitat insalubre. En effet, selon les études menées, le parc de logement en milieu urbain est peu attractif, vieillissant, peu entretenu et inadapté globalement à la demande. Le besoin de petits logements sociaux de type T2 ou T3 émerge au vu des ressources des habitants du territoire.

L'îlot urbain des Tilleuls a été identifié comme prioritaire en raison des désordres affectant les structures des bâtiments adjacents le composant. L'îlot des Tilleuls est constitué de diverses propriétés (cadastrées AB 58, AB 59, AB 92) que commune envisage de réhabiliter pour créer 10 logements pour séniors dans une première phase. Cette opération de réhabilitation répond à la demande sociale de logements, au besoin de sécurisation et de revalorisation des espaces publics, et constitue un effet incitatif auprès des propriétaires privés.

L'immeuble cadastré AB 62 a fait l'objet d'un arrêté de péril le 18 septembre 2019, de travaux de confortement menés en urgence par la commune, en raison de son imbrication avec le bâtiment cadastré AB 59, de la persistance de la dégradation et la défaillance du propriétaire. Les négociations pour l'acquisition de ce bien immobilier avec le propriétaire, la SCI La Géraldine, par le biais de son liquidateur judiciaire, n'ont pas abouties. Dans ce contexte la commune demande que la cession de l'immeuble intervienne par la voie de l'expropriation après déclaration d'utilité publique en vue de mener à bien la résorption de l'habitat insalubre dans le cadre de la réhabilitation du centre-bourg.

Il sera ainsi procédé à :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition de l'immeuble cadastré AB 62 ;

- une enquête parcellaire.

ARTICLE 2 :

Mme Violaine Bousquet, Ingénieur territorial - Ingénieur agronome, est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions : Mme Bousquet siège à la mairie de Castellane où toutes les observations pourront lui être adressées.

ENQUETE D'UTILITÉ PUBLIQUE

ARTICLE 3 :

Les pièces du dossier d'enquête et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, paraphés par le commissaire enquêteur, sont déposés à la mairie de Castellane pendant la durée de l'enquête, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie (sauf les jours fériés) soit :

- du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h 30 à 17 h ;

- et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet, ou les adresser par écrit à Madame Bousquet, commissaire enquêteur à la mairie de Castellane, place Marcel Sauvaire 04120 CASTELLANE, ou bien encore par messagerie électronique à l'adresse suivante : pref-environnement@alpes-de-haute-provence.gouv.fr en précisant dans l'intitulé le lieu et l'objet de l'enquête publique.

Madame Bousquet recevra en personne, les observations du public à la mairie :

- le lundi 28 juin, le mercredi 7 juillet, le vendredi 16 juillet 2021 de 9 h à 12 h.

Le port du masque et le respect des gestes barrière sont obligatoires dans les locaux de la mairie.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la préfète, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête ou gratuitement par téléchargement sur le site internet des services de l'État des Alpes-de-Haute-Provence dans publications/enquêtes publiques/commune de Castellane.

ARTICLE 4 :

A l'expiration du délai fixé à l'article 1er, soit le vendredi 16 juillet 2021 à 12 h, le registre d'enquête déposé à la mairie de Castellane sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Ce dernier examinera les observations consignées ou annexées au registre, entendra toutes les personnes qu'il paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant s'il le demande, dressera un procès-verbal des opérations, et rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération. Il adressera ensuite l'ensemble du dossier à la préfecture de Digne-les-Bains - bureau des affaires juridiques et du droit de l'environnement. Ces opérations devront être terminées dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de fin de l'enquête.

ENQUETE PARCELLAIRE

ARTICLE 5 :

Les plans parcellaires, la liste des propriétaires, ainsi que le registre d'enquête parcellaire à feuillets non mobiles, paraphé par le maire, seront déposés à la mairie de Castellane pendant le délai fixé à l'article 1er et aux jours et heures indiqués à l'article 3.

Les observations sur les limites des biens à exproprier seront consignées par les intéressés sur le registre ou adressées par écrit au maire ou au commissaire enquêteur en mairie de Castellane ou bien encore par messagerie électronique à l'adresse suivante : pref-environnement@alpes-de-haute-provence.gouv.fr en précisant dans l'intitulé le lieu et l'objet de l'enquête publique.

ARTICLE 6 :

Avant l'ouverture de l'enquête, notification individuelle du dépôt du dossier en mairie sera adressée par la commune de Castellane (ou un prestataire intervenant pour son compte) sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, au propriétaire figurant sur l'état parcellaire joint au dossier.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire de la commune qui en fera afficher une, et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural. Dans ce cas un certificat établi par le maire, justifiera l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 7 :

Les propriétaires 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 premier alinéa 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 8 :

En application de l'article L311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et en vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et aux usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire et l'usufruitier seront tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par la publicité collective et tenus, de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à indemnité.

ARTICLE 9 :

A l'expiration du délai indiqué à l'article 1er, le registre d'enquête parcellaire sera clos et signé par le maire de Castellane, et transmis dans les 24 heures avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur. Ce dernier devra faire part de son avis sur l'emprise des ouvrages projetés. Il dressera le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations devront être terminées dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur adressera ensuite le dossier à la préfecture - bureau des affaires juridiques et du droit de l'environnement, accompagné de son avis.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX ENQUETES

ARTICLE 10 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture des enquêtes sera inséré en caractères apparents à la diligence de la préfète des Alpes-de-Haute-Provence dans deux journaux publiés dans le département :

- une première fois, huit jours avant l'ouverture de l'enquête soit au plus tard le 19 juin 2021 ;

- une deuxième fois dans les huit premiers jours de l'enquête soit entre le 28 juin et le 5 juillet 2021 inclus.

ARTICLE 11 :

Huit jours avant l'ouverture de l'enquête, soit au plus tard le 19 juin 2021, et durant toute la durée de celle-ci, ce même avis sera publié par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés en usage dans la commune.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire. Il devra en certifier l'accomplissement.

ARTICLE 12 :

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées pour chaque enquête sera déposée à la mairie de Castellane, ainsi qu'à la préfecture des Alpes-de-Haute-Provence.

Toute personne physique ou morale concernée pourra à l'issue de l'enquête, demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur. Les demandes correspondantes devront être adressées à Madame la Préfète - Bureau des affaires juridiques et du droit de l'environnement.

ARTICLE 13 :

Monsieur le secrétaire général, Madame le commissaire enquêteur, Monsieur le maire de la commune de Castellane sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour la Préfète et par délégation,

Le Secrétaire Général,

Paul-François SCHIRA