

Nîmes, le **26 AVR. 2022**

Acquisition de cellules commerciales de l'immeuble en copropriétés "Le Montcalm" dans le quartier des costières à Vauvert

Arrêté n° 30-2022-04-26-00002

portant ouverture d'enquête publique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'acquisition de cellules commerciales dans la copropriété de l'immeuble « Le Montcalm » dans le quartier des Costières à Vauvert ;
- à la cessibilité des cellules commerciales nécessaires à sa réalisation.

**La préfète du Gard,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L 1, L. 110-1, R. 111-1, R. 112-5 et suivants relatifs à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, et L.131-1 et R.131-1 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 221-1 et L. 300-1 ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) sud Gard ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Vauvert ;

Vu le décret du 17 février 2021 du Président de la République portant nomination de Madame Marie-Françoise LECAILLON en qualité de préfète du Gard ;

Vu le Protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la ville Vauvert signé le 9 février 2017 par la Commune de Vauvert, la Communauté de Commune Petite Camargue, l'ANRU, L'Etat et les bailleurs sociaux (Semiga, Habitat du Gard, Un Toit pour Tous) ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Vauvert du 03 juin 2019 approuvant les 3 projets de convention et autorisant le maire à signer la convention du projet de renouvellement urbain de Vauvert, signée notamment avec l'ANRU, Convention EPARECA, Convention OPAH, mandat SPL-30 pour la maison de santé pluriprofessionnelle ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Vauvert en date du 27 novembre 2019 par laquelle le conseil municipal a signé une convention pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec la société publique Locale 30 pour les acquisitions foncières et la requalification des espaces libérés ;

Vu la note explicative de synthèse du conseil municipal en date du 1er février 2021 portant sur le lancement de la procédure de déclaration d'utilité Publique de travaux pour l'aménagement d'un espace public au pied de la copropriété du Montcalm.

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Vauvert en date du 08 février 2021 autorisant Le maire à négocier pour l'acquisition amiable des cellules commerciales de la copropriété du Montcalm, de l'indemnisation des propriétaires, le transfert des activités commerciales et approuvant le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique pour l'aménagement d'un espace public au pied de la copropriété du Montcalm ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Vauvert du 27 mai 2021 approuvant la demande de déclaration d'utilité publique pour la constitution d'une réserve foncière par voie d'expropriation pour l'aménagement d'un espace public au pied de la copropriété du Montcalm ;

Vu le dossier de déclaration d'utilité publique constitué conformément à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment :

- une notice explicative,
- le plan de situation,
- le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire constitué conformément à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment :

- le plan parcellaire,
- la liste des propriétaires tels qu'ils sont connus notamment d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par l'expropriant ;

Vu l'avis favorable du directeur départemental de l'emploi du travail et des solidarités du 24 décembre 2021 ;

Vu l'avis favorable de Madame la Présidente du conseil départemental du 05 janvier 2022 ;

Vu l'avis du président de la chambre de Métiers et de l'artisanat du Gard du 15 février 2022 ;

Vu l'avis favorable du directeur départemental des territoires et de la mer du 06 janvier 2022 ;

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Gard pour l'année 2022 ;

Vu la décision n°E22000017/30 du 1er avril 2022 du président du tribunal administratif de Nîmes portant désignation du commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été consulté le 06 avril 2022 sur les modalités de déroulement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, qui sera menée avec l'enquête parcellaire ;

Considérant qu'il y a lieu de soumettre aux formalités d'une enquête publique, prescrite par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dont l'objet porte, d'une part, sur l'utilité publique de l'acquisition de cellules commerciales dans la

copropriété de l'immeuble Le Montcalm dans le quartier des Costières à Vauvert et, d'autre part, sur leur cessibilité, en vue de la constitution d'une réserve foncière ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Gard,

ARRETE

Article 1er :

En vue de la réalisation de l'acquisition de cellules commerciales dans la copropriété de l'immeuble Le Montcalm dans le quartier des Costières à Vauvert, pour la constitution d'une réserve foncière, il sera procédé simultanément à une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique et parcellaire, d'une durée de 16 jours consécutifs sur le territoire de la commune de Vauvert :

du lundi 13 juin 2022 à 9 heures au mardi 28 juin 2022 à 17 heures.

Article 2 :

Les acquisitions des cellules commerciales dans la copropriété de l'immeuble le Montcalm dans le quartier des Costières à Vauvert constituent une action visant à permettre le renouvellement urbain.

Dans le cadre du projet ANRU 2019-2024, l'immeuble le Montcalm doit ainsi faire l'objet de plusieurs opérations pour permettre la résidentialisation, la rénovation du bâti, une opération d'acquisition et de "démolition et réemploi" des cellules commerciales existantes sous maîtrise d'ouvrage de la commune et enfin une opération de reconquête de l'espace public libéré.

Tel que prévu notamment aux articles L. 221-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, ces acquisitions ont vocation à constituer une réserve foncière, déjà engagée par le biais d'acquisitions amiables et au travers de l'exercice du droit de préemption par la commune. Elles constituent une action visant à permettre le renouvellement urbain.

Le périmètre de l'enquête publique préalable à une éventuelle déclaration publique comprend :

- les cellules commerciales (avec réserves) en saillies en pied d'immeuble des bâtiments B, C1 et C2,
- les cellules commerciales (avec réserves) en rez-de-chaussée du Bâtiment D,
- les cellules commerciales (avec réserves) du bâtiment G et partie du Bâtiment E1, en rez-de dalle,
- les espaces collectifs du centre commercial :
 - espaces extérieurs,
 - circulation piétonne.

selon les documents figurant dans le dossier d'enquête sur l'utilité publique du projet et dans le dossier d'enquête parcellaire.

L'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats est la préfète du Gard.

Sous réserve des résultats de l'enquête publique conjointe :

- la déclaration d'utilité publique de l'opération,

- la cessibilité de lots de copropriétés et de lots volumes nécessaires à la réalisation du projet de la réserve foncière pour le renouvellement urbain, seront prononcées par arrêté préfectoral.

Article 3 :

Monsieur André CARRIERE, ingénieur hydraulicien, en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Article 4 :

La mairie de Vauvert est désignée comme siège de l'enquête publique.

L'ensemble des documents relatifs à la déclaration de l'utilité publique du projet et à l'enquête parcellaire, constituent le dossier mis à l'enquête. Ils seront tenus, avec les registres d'enquête correspondants, à la disposition du public :

- en mairie de Vauvert – place de la libération et du 8 mai 1945 - 30600 Vauvert ;

Le public pourra prendre connaissance de ces procédures aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit :

- du lundi au jeudi de 8 heures 30 à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ;
- le vendredi de 8 heures 30 à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

L'intégralité du dossier mis à l'enquête sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie - place de la libération et du 8 mai 1945 - 30600 Vauvert, aux jours et heures mentionnés ci-dessus, durant toute la durée de l'enquête.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, 24 heures sur 24, pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la mairie de Vauvert <https://www.vauvert.com/grands-projets/nouveau-programme-de-renouvellement-urbain-npru/renovation-globale-du-montcalm/>

Article 5 :

L'avis d'ouverture d'enquête publique portant les indications reproduites dans le présent arrêté d'ouverture d'enquête conjointe, sera publié en caractères apparents par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé, sur le territoire de la commune de Vauvert, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'accomplissement de cette mesure de publicité sera certifié par le maire à l'issue de l'enquête publique ; le certificat sera ensuite transmis sans délai à la préfète du Gard, direction de la citoyenneté, de la légalité et de la coordination, bureau de la réglementation générale et de l'environnement, 10 avenue Feuchères 30045 Nîmes cedex 9.

L'avis d'ouverture d'enquête publique sera publié, à la demande des services préfectoraux, dans deux journaux locaux ou régionaux du département du Gard, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci. Un exemplaire de chacune des parutions sera annexé au dossier d'enquête.

L'avis d'enquête sera également mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans le Gard (www.gard.gouv.fr).

Article 6 :

Avant la date fixée pour l'ouverture de l'enquête, la commune de Vauvert adressera, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, à chacun des intéressés figurant sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête, si leur domicile est connu, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics, dans les conditions déterminées par les articles R. 131-6 et R. 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- l'avis informant le public du dépôt d'enquête en mairie de Vauvert,
- l'obligation qui leur est faite de fournir les indications relatives à l'identité des propriétaires telles qu'elles sont énumérées au décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite dans les mêmes formes que précédemment, en double exemplaire au maire de la commune de Vauvert, qui en fera afficher un et fera remettre, le cas échéant, l'autre aux locataires ou, à défaut, gardera ce dernier pour le joindre au dossier après l'avoir visé et attesté de l'affichage individuel.

Ces mesures de publicité seront accomplies notamment en vue de l'application des dispositions des articles L 311-1 à L 311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique reproduites ci-après.

" En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture d'enquête, soit l'acte déclarant d'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation (article L. 311-1).

Le propriétaire et l'usufruitier sont 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 (article L. 311-2).

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L 311-1 et L 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnités (article L. 311-3) ».

Article 7 :

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations portant sur l'utilité publique de l'acquisition de cellules commerciales dans la copropriété de l'immeuble Le Montcalm dans le quartier des Costières à Vauvert et sur l'enquête parcellaire, pourront être consignées par toute personne intéressée, directement sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet à la mairie de Vauvert, constitué de feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, pour le registre relatif à la déclaration d'utilité publique, par le maire pour le registre relatif à l'enquête parcellaire.

Ces observations pourront également être adressées par correspondance, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur domicilié en mairie de Vauvert – place de la libération et du 8 mai 1945 - 30600 Vauvert.

Celles-ci seront annexées sans délai au registre d'enquête.

Les observations liées à l'utilité publique du projet et à la cessibilité des propriétés nécessaires à sa réalisation, qu'elles soient écrites ou orales, pourront être également communiquées au commissaire enquêteur, qui sera en mesure de recevoir personnellement le public lors des permanences établies durant l'enquête à la mairie de Vauvert – Place de la Libération et du 8 mai 1945 à 30600 Vauvert aux jours et heures suivants :

- le lundi 13 juin 2022, de 9 heures à 12 heures (jour d'ouverture de l'enquête) ;
- le mercredi 22 juin 2022, de 9 heures à 12 heures ;
- le mardi 28 juin 2022, de 14 heures à 17 heures (jour de clôture de l'enquête).

Ne seront prises en compte que les observations portant sur l'utilité publique du projet et sur la cessibilité des parcelles qui seront formulées **du lundi 13 juin 2022 à 9 heures au mardi 28 juin 2022 à 17 heures**. Conformément aux dispositions visées ci-dessus, elles seront imprimées et jointes au registre d'enquête.

Article 8 :

Toute personne peut également s'adresser à la mairie de vauvert, – service foncier – place de la libération et du 8 mai 1945 - 30600 Vauvert tel : 04.66.73.10.73 aux fins d'obtenir toutes informations ou précisions utiles sur le projet.

Article 9 :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le registre d'enquête parcellaire sera clos et signé par le maire et transmis, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur, dans les vingt-quatre heures.

Article 10 :

Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies pendant toute la durée de l'enquête. Il pourra entendre toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter.

Il recevra aussi le maître d'œuvre du projet si celui-ci en fait la demande.

Au terme du délai de trente jours suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport de synthèse qu'il transmettra à la préfète du Gard, direction de la citoyenneté, de la légalité et de la coordination, bureau de la réglementation générale et de l'environnement, 10 avenue Feuchères, 30045 Nîmes cedex 9. Ce rapport d'analyse sera assorti des registres d'enquête relative à l'utilité publique du projet et d'enquête parcellaire et des dossiers complets qui y auront été soumis.

Le commissaire enquêteur rédigera ses conclusions motivées, d'une part sur la déclaration d'utilité publique, et, d'autre part, sur la cession des cellules commerciales de l'immeuble "Le Montcalm", sur un document séparé, en précisant si elles sont favorables au projet ou défavorables.

Dans l'hypothèse où les conclusions du commissaire enquêteur seraient défavorables, le conseil municipal de la commune de Vauvert serait appelé à émettre un avis par une délibération motivée dont le procès-verbal sera joint au rapport d'enquête.

Il adressera simultanément un exemplaire de ce rapport accompagné de ses conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Article 11 :

Dès leur réception en préfecture, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis au maire de Vauvert. Une copie de ces documents sera tenue à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, dans les locaux de la mairie.

Un exemplaire du rapport, accompagné de l'avis et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera également laissé à la disposition du public, en préfecture du Gard, direction de la citoyenneté, de la légalité et de la coordination, bureau de la réglementation générale et de l'environnement, 10 avenue Feuchères, 30045 Nîmes cedex 9 et sur le site internet des services de l'État dans le Gard (www.gard.gouv.fr).

Article 12 :

le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire de la commune de Vauvert, et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

La préfète,
Pour la Préfète,
le secrétaire général

Frédéric LOISEAU