



## Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-et-un

Le 28 Avril 2021 à 18 heures

Le Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège de Grand Cubzaguais Communauté sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 20 Avril 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 31

NOMBRE DE VOTANTS : 33

**Objet : Procédure d'Expropriation ZAC Phase 3 - Lancement d'une enquête parcellaire complémentaire ZAC Parc Aquitaine**

### **Présents : 22**

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BAGNAUD Gérard (Cubzac les Ponts), BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), CAILLAUD Mathieu (Saint André de Cubzac), COUPAUD Catherine (Pugnac), DARHAN Laurence (Bourg), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint Gervais), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), MARTIAL Christophe (Val de Virvée), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PEROU Laurence (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), POUX Vincent (Saint André de Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), TABONE Alain (Cubzac les Ponts).

### **Présents en téléconférence : 9**

BLANC Jean Franck (Teuillac), BOUCHET Marie Christine (Prignac et Marcamps), BOURSEAU Christiane (Virzac), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), HERNANDEZ Sandrine (Saint André de Cubzac), JOLLIVET Célia (Peujard), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce), TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac).

### **Absents excusés ayant donné pouvoir : 2**

COURSEAUX Michael (Saint-André-de-Cubzac) à GUINAUDIE Valérie, POUCHARD Éric (LANSAC) à FUSEAU Michael.

**Absents excusés : 2**

MABILLE Christian (Peujard), TARIS Roger (Tauriac).

**Absents : 2**

BELMONTE Georges (Saint André de Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan).

**Secrétaires de séance : LAVAUD Véronique**

**Vu** le Code des expropriations, notamment les articles R131-1 à R131-14

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°28-2005 en date du 28 avril 2005, fixant le périmètre d'études et les modalités de concertation ouverte sur le projet de la ZAC,

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°44-2005 en date du 23 septembre 2005, ajustant le périmètre de concertation de la ZAC,

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°07-2006 en date du 03 mars 2006 créant la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°57-2006 en date du 08 novembre 2006 arrêtant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 7 novembre 2007 portant ouverture d'enquêtes publiques conjointes relatives, d'une part, au projet de déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement de la ZAC « Parc d'Aquitaine », et, d'autre part, à la délimitation exacte des parcelles ou des droits réels immobiliers à acquérir pour la réalisation de ces travaux,

**Vu** le rapport en date du 02 janvier 2008, d'enquête conjointes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, et parcellaire, ces enquêtes conjointes ayant été organisées du 28 novembre au 20 décembre 2007,

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 21 Mars 2008 portant Déclaration d'Utilité Publique des travaux de création de la ZAC « Parc d'Aquitaine » sur la Commune de Saint-André-de-Cubzac et des acquisitions de parcelles nécessaires à la réalisation du projet ;

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2012 portant prorogation de cinq ans de la Déclaration d'Utilité Publique susvisée, portant ainsi le dit délai au 21 mars 2018,

**Vu** le Décret en Conseil d'Etat en date du 20 mars 2018 portant prorogation de cinq ans de la Déclaration d'Utilité Publique, portant ainsi le dit délai au 20 mars 2023.



Vu l'avis du bureau communautaire en date du 24 mars 2021,

\*\*\*

Madame la Présidente informe les conseillers communautaires que depuis 2005, le Grand Cubzaguais Communauté de Communes a fait l'acquisition de 828 235 m<sup>2</sup> de terrain sur la ZAC Parc d'Aquitaine (238 parcelles), dont 95.10% à l'amiable (787 662 m<sup>2</sup>, 225 parcelles) et 4.90% par voie d'expropriation (40 573 m<sup>2</sup>, 13 parcelles).

180 203 m<sup>2</sup> restent à ce jour à acquérir (28 parcelles, dont 23 nécessitent l'organisation d'une enquête parcellaire complémentaire).

### Rappel de l'objectif du projet de ZAC Parc d'Aquitaine

Madame la Présidente rappelle que l'objectif de la ZAC Parc d'Aquitaine est de mettre en œuvre, dans ce secteur, une stratégie d'aménagement pour développer une offre favorisant l'implantation d'entreprises et d'activités nouvelles génératrices d'emplois et créer un environnement visant l'accueil de ses propres structures d'administration et de gestion, dans une zone facilement accessible et attractive pour tous, tout en diminuant le phénomène de dépendance économique vis-à-vis de Bordeaux et son agglomération.

Ainsi, par l'intermédiaire de la ZAC Parc d'Aquitaine, la G3C ambitionne de :

- **Créer une dynamique de développement** en captant les flux de circulation des réseaux routiers et autoroutiers clairement identifiés.
- **Développer une offre favorisant l'implantation d'entreprises et d'activités nouvelles créatrices d'emplois** complémentaires à la zone existante de la Garosse.
- **Concentrer sur un lieu de passage très accessible aux consommateurs une offre commerciale la plus large possible de produits et de services** en privilégiant un environnement de qualité.
- **Créer un environnement pour l'accueil des structures d'administration et de gestion** de la Communauté de Communes du Cubzaguais.
- **Différencier** cet espace des complexes commerciaux classiques en lui attachant une image « terroir » par la promotion de l'artisanat local et des produits régionaux, en particulier les vins de Bordeaux.
- **Valoriser les atouts naturels du site** par la constitution d'un ensemble forestier cohérent.



- **Créer un espace d'échanges attractif** regroupant des activités commerciales, culturelles et de loisirs afin de répondre aux nouveaux comportements des consommateurs.

Deux objectifs majeurs doivent permettre d'affirmer la spécificité de ce nouveau site et sa complémentarité avec le site de la Garosse :

1. Un aménagement paysagé très important afin de préserver le caractère végétal de ce site. C'est la structure paysagère qui doit organiser le site. Elle sera constituée d'ensembles boisés préservés et de nouveaux espaces plantés.
2. Une orientation programmatique basée sur l'accueil de grands équipements commerciaux, culturels ou ludiques, privés ou publics, de programmes tertiaires et de services, hôteliers et de restauration.

L'ensemble de ces objectifs sont identiques depuis la création de la ZAC Parc d'Aquitaine, s'ils ont été en partie remplis de puis 2007, l'ensemble des aménagements initialement envisagés doivent encore être réalisés.

Le dossier de réalisation de la ZAC prévoit à terme, une surface constructible maximale de 315 600 m<sup>2</sup>, et envisage les éléments programmatiques suivants :

- **Un pôle de services** : maison des services publics de la Communauté de Communes, des services de l'Etat, des syndicats intercommunaux et des associations d'intérêt public.
- **Un pôle tertiaire supérieur** (recherche, développement, haute technologie).
- **Un pôle commercial et de loisirs avec des hébergements** (150 et 200 chambres).
- **Un pôle artisanal et industriel**
- **Un secteur d'habitat pour la réalisation de 10 logements.**
- **Un parc environnemental** pour des activités pédagogiques (arboretum), et de loisirs (parcours santé).
- **Un parc agricole**

#### Un phasage nécessaire de l'opération :

La Communauté de Communes, contrainte par un portage financier très lourd de l'opération, s'est vue obligée de phaser ces acquisitions de terrain.

En effet, ce n'est qu'en 2014 qu'ont eu lieu les premières cessions de terrains auprès de porteurs de projets privés, alors même que la CCC avait déjà acquis une partie importante des terrains à l'amiable, et que les travaux de viabilisation de la zone devaient débiter.

Les deux premières phases d'expropriations ont par conséquent été réalisées en tenant compte des terrains les plus « stratégiques ». Ces terrains étaient en effet situés en zone 1Aux du PLU, et leur cession auprès de porteurs de projets économique étaient programmée et prioritaire.



### Deux phases d'expropriation déjà mises en œuvre par la CCC :

La Communauté de Communes a déjà mis en œuvre deux phases d'expropriation, dont les principales étapes sont exposées ci-dessous :

- **Réalisation d'une enquête parcellaire du 28 novembre au 20 décembre 2007** pour l'ensemble des parcelles qui n'avaient pas encore fait l'objet d'une acquisition amiable par la Communauté de Communes. **Cette enquête ciblait l'ensemble du périmètre de la ZAC.**

- **PHASE 1 :**

- **Arrêté de cessibilité n°1 en date du 03/06/2009** relatif à une première série de parcelles dont l'acquisition était prioritaire pour l'aménagement de la ZAC
- **5 Ordonnances d'expropriation en date du 23/10/2009** ayant permis de finaliser l'acquisition par voie d'expropriation de 7 parcelles stratégiques

- **PHASE 2 :**

- **Arrêté de cessibilité n°2 en date du 20 octobre 2015** relatif à une deuxième série de parcelles
- **Ordonnance d'expropriation en date du 15 mars 2016** ayant permis de finaliser l'acquisition par voie d'expropriation de 6 parcelles stratégiques

### La nécessité de mettre en œuvre une troisième et dernière phase d'expropriation :

Madame la Présidente informe les délégués communautaires qu'il est nécessaire de lancer une troisième phase d'expropriation afin de finaliser les acquisitions de terrains sur la ZAC Parc d'Aquitaine.

En effet, afin d'obtenir les arrêtés de cessibilité relatifs aux parcelles restant à acquérir, puis de saisir le juge de l'expropriation en vue de finaliser la procédure, il est nécessaire d'organiser une enquête parcellaire complémentaire à celle organisée en 2007.

Cette enquête parcellaire complémentaire vise à identifier les propriétaires et à déterminer les parcelles restant à acquérir à ce stade de l'opération.

Plusieurs raisons ont en effet empêché la CCC de finaliser les acquisitions, par voie amiable, des terrains initialement intégrés dans la première enquête parcellaire de 2007 :

- ✓ **Certaines irrégularités administratives sont survenues en 2007**, dans les notifications auprès des propriétaires de l'enquête parcellaire (erreurs d'orthographe dans les

envois recommandés avec accusés de réception). Ces erreurs n'ont pas permis aux services de l'Etat d'initier la procédure d'obtention d'une ordonnance d'expropriation pour ces dossiers (12 parcelles concernant 3 propriétaires)

- ✓ Alors même qu'un accord amiable avait été trouvé sur certaines parcelles, la collectivité n'avait pas jugé utile de solliciter d'ordonnance d'expropriation, **malheureusement, soit l'un des propriétaires est décédé avant la signature de l'acte** (1 parcelle concernant une indivision), **soit l'un des propriétaires a été placé sous tutelle** (10 parcelles concernant une indivision). La procédure étant par conséquent à reprendre depuis l'enquête parcellaire.

Les parcelles concernées par cette enquête parcellaire complémentaires, dont la superficie à acquérir est de 176 363 m<sup>2</sup>, sont les suivantes :

PARCELLES								Propriétaires présumés
SECT°	N° parcelle	Acquisition partielle ou totale	ADRESSE / LIEU DIT	Total M <sup>2</sup>	Emprise à acquérir en m <sup>2</sup>	Nature	Zone PLU	
<b>Secteur à vocation agricole (1 449 m<sup>2</sup>)</b>								
A	219	Totale	Lande la Garosse	1449	<b>1449</b>	Futaie	A	Indivision JARNAC
<b>Secteur à vocation services et loisirs (6 661 m<sup>2</sup>)</b>								
A	2212	Totale	Lande la Garosse	456	<b>456</b>	Terre	1 AUxb	LAMARTA BLASCO Etienne
A	2215	Totale	Lande la Garosse	1521	<b>1521</b>	Terre	1 AUxb	
A	365	Totale	Lande la Garosse	1 248	<b>1 248</b>	Terre	1 AUxb	LAMARTA BLASCO Michel / DIEUX Angèle
A	2206	Totale	Lande la Garosse	337	<b>337</b>	Pré	1 AUxb	
A	2207	Totale	Lande la Garosse	24	<b>24</b>	Pré	1 AUxb	
A	2208	Totale	Lande la Garosse	652	<b>652</b>	Futaie	1 AUxb	
A	2209	Totale	Lande la Garosse	408	<b>408</b>	Futaie	1 AUxb	
A	2210	Totale	Lande la Garosse	392	<b>392</b>	Futaie	1 AUxb	
A	2211	Totale	Lande la Garosse	428	<b>428</b>	Terre	1 AUxb	
A	2213	Totale	Lande la Garosse	58	<b>58</b>	Terre	1 AUxb	
A	2214	Totale	Lande la Garosse	1137	<b>1137</b>	Terre	1 AUxb	
<b>Secteur à vocation naturelle et environnementale (168 263 m<sup>2</sup>)</b>								
A	1668	Totale	Lande la Garosse	905	<b>905</b>	Taillis	N	BERTHAUX Titane
A	172	Totale	Garosse du Bouilh	14 612	<b>14 612</b>	Lande Taillis	N	<b>INDIVISION DE FEUILHADE DE CHAUVIN :</b> - Mme MILLIET DE FAVERGES DE CHALLES Elisabeth, veuve de
A	182	Partielle	Garosse du Bouilh	98 200	<b>97 068</b>	Futaie Taillis	N	
A	183	Totale	Garosse du Bouilh	20 396	<b>20 396</b>	Futaie Taillis	N	
A	2167	Totale	Garosse du Bouilh	8 899	<b>8 899</b>	Futaie	N	



A	2173	Totale	Garosse du Bouilh	3 385	3 385	Futaie	N	FEUILHADE DE CHAUVIN, sous tutelle de Mr LAFITTE Christophe - Mr de FEUILHADE DE CHAUVIN Guy - Mr de FEUILHADE DE CHAUVIN, sous tutelle de Mme PIFFRE Séverine
A	2238	Partielle	Garosse du Bouilh	3 047	2843	Terrain à bâtir	N	
A	2228	Totale	Garosse du Bouilh	2846	2846	Lande	N	
A	2230	Totale	Garosse du Bouilh	11765	11765	Taillis	N	
A	2232	Totale	Garosse du Bouilh	4574	4574	Taillis	N	
A	2244	Totale	Garosse du Bouilh	960	960	Lande	N	

Des négociations amiables sont en cours pour l'acquisition de ces 23 parcelles, mais le délai restant à la CDC pour finaliser ces acquisitions est très court (20 mars 2023), il a donc été décidé, en accord avec les services de la Préfecture de la Gironde, de sécuriser la procédure en engageant une troisième et dernière phase d'expropriation, l'organisation d'une enquête parcellaire complémentaire est le préalable obligatoire à cette troisième phase.

#### Les objectifs de la troisième phase d'expropriation :

Le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, grâce à l'acquisition des terrains déjà réalisés à ce jour, peut présenter un bilan très positif de l'aménagement de la ZAC Parc d'Aquitaine.

Madame la Présidente invite les conseillers communautaires à prendre connaissance de la notice explicative ci-annexée (annexe n°1), cette dernière retraçant de façon détaillée l'historique, le contexte et les objectifs de la ZAC Parc d'Aquitaine, ainsi que les objectifs et le déroulement de l'enquête parcellaire envisagée.

Plus particulièrement, cette troisième phase d'expropriation permettra de finaliser les trois pôles suivants :

- La finalisation du Pôle de services et de loisirs (onze parcelles sur 6 661 m<sup>2</sup>)

**Des activités de loisirs complémentaires et tertiaires sont actuellement à l'étude par la G3C pour venir compléter la Maison des Services Au Public et la piscine intercommunale, ainsi que la palette d'offres non présentes sur le territoire sur ce secteur (offres ludiques ou tertiaire pour l'implantation de services aux entreprises).**

Onze parcelles situées sur ce pôle à vocation services et loisirs (zone 1AUXb du PLU), représentant une superficie de 6 661 m<sup>2</sup>, feront l'objet de la présente enquête parcellaire complémentaire.

- L'aménagement du secteur à vocation agricole (une parcelle sur 1 449 m<sup>2</sup>)

Ce secteur a été préservé comme tel, il doit encore faire l'objet d'une étude pour son développement en tant qu'agriparc.



Ce secteur est particulièrement important pour la Communauté de Communes, qui a placé l'objectif de valorisation et de diversification de la filière agricole sur son territoire au cœur de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), adopté en 2019.

La Communauté de Communes travaille également actuellement à l'élaboration de son Programme d'Alimentaire Territorial, le développement de ce secteur à vocation agricole est donc encore plus d'actualité aujourd'hui. Il est donc particulièrement important que la G3C maîtrise l'ensemble des parcelles situées sur ce secteur.

Une parcelle située sur ce secteur (zone A du PLU), d'une superficie de 1 449 m<sup>2</sup>, fera l'objet de la présente enquête parcellaire complémentaire.

- *L'aménagement du secteur à vocation naturelle et environnementale (onze parcelles sur 168 263 m<sup>2</sup>)*

Il s'agit de réaliser **deux parcs environnementaux** permettant de créer un espace végétal organisé qui sera accessible à tout public, notamment les habitants des futures zones résidentielles et les clients et visiteurs du site économique créé par la ZAC.

Ces deux parcs, situés de part et d'autre de la RD 137 constitueront une caractéristique paysagère majeure marquant l'entrée dans la commune de Saint André de Cubzac.

Ces deux parcs permettront, à la fois de préserver un équilibre environnemental à la zone, mais également d'offrir des activités pédagogiques (arboretum), et de loisirs (parcours santé) aux habitants du territoire, et usagers de la ZAC (salariés, clients...).

**Si ce projet de parcs environnementaux répond aux objectifs fixés initialement par le dossier de réalisation de ZAC, il est encore plus d'actualité aujourd'hui.**

**Il répond en effet particulièrement aux enjeux environnementaux, de transition écologique, portés actuellement par la Communauté de Communes, à travers son PCAET ou « plan climat ».**

Onze parcelles situées sur ce secteur (zone N du PLU), représentant une superficie de 168 263 m<sup>2</sup>, fera l'objet de la présente enquête parcellaire.

**Il est précisé aux membres du Conseil Communautaire que l'organisation de cette enquête parcellaire complémentaire nécessite la constitution d'un dossier d'enquête parcellaire incluant les documents suivants :**

- Une notice explicative, annexée à la présente (*annexe n°1*)
- Un plan parcellaire permettant de visualiser précisément les parcelles impactées par le projet et les emprises qui seront nécessaires à la réalisation du projet
- Un état parcellaire qui présente l'ensemble des parcelles impactées et leurs propriétaires



**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :**

**CONSIDERANT** l'intérêt général de l'opération de la ZAC Parc d'AQUITAINE qui vise les objectifs susvisés et particulièrement :

- La finalisation du pôle services et de loisirs
- L'aménagement du secteur à vocation agricole
- L'aménagement du secteur à vocation naturelle et environnementale, avec la création de deux parcs environnementaux

**CONSIDERANT** la nécessité de maîtriser la totalité du foncier pour la mise en œuvre de la finalisation de cette opération,

**CONSIDERANT** le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) connu à ce jour, correspondant au périmètre de la ZAC, et précisé en annexe de la présente délibération (*annexe n°2 : plan indiquant le périmètre de DUP et les parcelles à exproprier*),

- D'approuver le lancement d'une troisième phase d'expropriation des terrains restant à acquérir sur la ZAC Parc d'Aquitaine,
- De solliciter auprès de Madame la Préfète de la Gironde, l'ouverture, conformément aux raisons exposées ci-dessus, d'une enquête parcellaire complémentaire,
- De charger Madame la Présidente de poursuivre l'acquisition des immeubles restant à acquérir sur la ZAC Parc d'Aquitaine par voie amiable, ou au besoin par voie d'expropriation,
- D'autoriser Madame la Présidente à effectuer l'ensemble des démarches et formalités nécessaires, et à signer l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre de ce dossier.

Pour : 33

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac,  
Le 29 Avril 2021.

La Présidente,  
Valérie GUINAUDIE



Envoyé en préfecture le 03/05/2021

Reçu en préfecture le 03/05/2021

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-243301223-20210429-2021\_55-DE



Envoyé en préfecture le 03/05/2021

Reçu en préfecture le 03/05/2021

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-243301223-20210429-2021\_55-DE



**ZAC PARC D'AQUITAINE**

**ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE - AVRIL 2021**

***NOTICE EXPLICATIVE***

---

## Table des matières

1.	CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET .....	3
1.1	Historique de l'Opération.....	3
	Les dates essentielles de l'opération : .....	3
1.2	Objectifs de l'opération.....	3
1.2.2	Le programme global de construction : .....	4
1.2.3	Réalisation des objectifs : état des lieux et perspectives .....	5
1.3	Etat des lieux des acquisitions de terrains déjà réalisées par la Communauté de Communes .....	7
1.3.1	Un phasage nécessaire de l'opération : .....	7
1.3.2	Deux phases d'expropriation déjà mises en œuvre par la CCC.....	7
1.4	La nécessité de mettre en œuvre une troisième phase d'expropriation.....	7
1.4.1	Les évènements ayant empêché la finalisation des acquisitions de parcelles intégrées à la première enquête parcellaire de 2007.....	8
1.4.2	Les objectifs de la troisième phase d'expropriation .....	8
1.5	Contexte réglementaire .....	9
2	OBJECTIFS ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE .....	10
2.1	Parcelles concernées par l'enquête parcellaire .....	10
2.2	Objectifs de l'enquête parcellaire .....	12
2.3	Déroulement de l'enquête parcellaire .....	12
3	LA SUITE DE LA PROCEDURE APRES ENQUETE PARCELLAIRE ET ARRETE DE CESSIBILITE .....	13
4	CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE : .....	13

# 1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET

## 1.1 Historique de l'Opération

### Les dates essentielles de l'opération :

- **28 avril 2005** : définition du **périmètre de concertation** de la ZAC sur le secteur de « La Lande de La Garosse » par délibération de CCC.
- **3 mars 2006** : création de la ZAC « **Parc d'Aquitaine** » par délibération de la CCC
- **26 juin 2006** : Approbation du Plan Local d'Urbanisme pour le territoire communal par délibération de la Commune de Saint André de Cubzac
- **21 février 2007** : approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Parc d'Aquitaine » par délibération de la CCC
- **7 novembre 2007** : arrêté d'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de réalisation de la ZAC « Parc d'Aquitaine » et à l'enquête parcellaire
- **02 janvier 2008** : rapport d'enquêtes conjointes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire
- **21 Mars 2008** : **arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique** les travaux de création de la ZAC « Parc d'Aquitaine » sur la Commune de Saint-André-de-Cubzac et des acquisitions de parcelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- **19 juillet 2012** : **arrêté préfectoral prorogeant de cinq ans** la Déclaration d'Utilité Publique susvisée, portant ainsi le dit délai au 21 mars 2018,
- **20 mars 2018** : **Décret en Conseil d'Etat prorogeant de cinq ans la Déclaration d'Utilité Publique, portant ainsi le dit délai au 20 mars 2023.**

## 1.2 Objectifs de l'opération

### 1.2.1 Les objectifs généraux de l'opération

La ZAC Parc d'Aquitaine est portée par la Communauté de Communes du Cubzaguais (CCC), devenue Grand Cubzaguais Communauté de Communes (G3C) en 2017.

A l'origine de ce projet, le dossier de réalisation de la ZAC faisait le constat suivant :

« Situé à une vingtaine de kilomètres au Nord de Bordeaux, sur l'autoroute A10, RN10 et RN137 où passent en moyenne 100 000 véhicules par jour, le Cubzaguais n'a pas connu le développement économique qu'aurait du susciter un tel positionnement stratégique. »

Plusieurs études menées sur le territoire du Cubzaguais avaient ainsi révélé l'opportunité d'implanter un pôle économique sur le secteur de La Garosse (étude de faisabilité d'aménagement de zone de 2002, étude du Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement du Cubzaguais de 2004 et l'étude de programmation économique de 2004)

L'idée soutenue par le projet intercommunal de ZAC Parc d'Aquitaine depuis sa création, est de « positionner le secteur comme porte d'entrée de l'Aquitaine et de l'Europe du Sud, et de **transformer les contraintes liées aux infrastructures traversant son territoire en atout pour son développement économique.** »

L'objectif est de mettre en œuvre, dans ce secteur, une stratégie d'aménagement pour développer une offre favorisant l'implantation d'entreprises et d'activités nouvelles génératrices d'emplois et créer un environnement visant l'accueil de ses propres structures d'administration et de gestion, dans une zone facilement accessible et attractive pour tous, tout en diminuant le phénomène de dépendance économique vis-à-vis de Bordeaux et son agglomération.

Ainsi, par l'intermédiaire de la ZAC Parc d'Aquitaine, la G3C ambitionne de :

- ✓ **Créer** une **dynamique de développement** en captant les flux de circulation des réseaux routiers et autoroutiers clairement identifiés.
- ✓ **Développer** une **offre favorisant l'implantation d'entreprises et d'activités nouvelles créatrices d'emplois** complémentaires à la zone existante de la Garosse.
- ✓ **Concentrer** sur un lieu de passage très accessible aux consommateurs une **offre commerciale** la plus large possible de **produits et de services** en privilégiant un **environnement de qualité**.
- ✓ **Créer** un environnement pour l'accueil des **structures d'administration et de gestion** de la Communauté de Communes du Cubzaguais.
- ✓ **Différencier** cet espace des complexes commerciaux classiques en lui attachant **une image « terroir »** par **la promotion de l'artisanat local et des produits régionaux**, en particuliers les vins de Bordeaux.
- ✓ **Valoriser** les **atouts naturels du site** par la constitution d'un ensemble forestier cohérent.
- ✓ **Créer** un **espace d'échanges attractif** regroupant des activités commerciales, culturelles et de loisirs afin de répondre aux nouveaux comportements des consommateurs.

Deux objectifs majeurs doivent permettre d'affirmer la spécificité de ce nouveau site et sa complémentarité avec le site de la Garosse :

1- Un aménagement paysagé très important afin de préserver le caractère végétal de ce site. C'est la structure paysagère qui doit organiser le site. Elle sera constituée d'ensembles boisés préservés et de nouveaux espaces plantés.

2- Une orientation programmatique basée sur l'accueil de grands équipements commerciaux, culturels ou ludiques, privés ou publics, de programmes tertiaires et de services, hôteliers et de restauration.

L'ensemble de ces objectifs sont identiques depuis la création de la ZAC Parc d'Aquitaine, s'ils ont été en partie remplis de puis 2007, l'ensemble des aménagements initialement envisagés doivent encore être réalisés.

### 1.2.2 Le programme global de construction :

Le dossier de réalisation de la ZAC prévoit à terme, une surface constructible maximale de 315 600 m<sup>2</sup>, et envisage les éléments programmatiques suivants :

- **Un pôle de services** : maison des services publics de la Communauté de Communes, des services de l'Etat, des syndicats intercommunaux et des associations d'intérêt public.
- **Un pôle tertiaire supérieur** (recherche, développement, haute technologie).
- **Un pôle commercial et de loisirs avec des hébergements** (150 et 200 chambres).
- **Un pôle artisanal et industriel**
- **Un secteur d'habitat pour la réalisation de 10 logements.**
- **Un parc environnemental** pour des activités pédagogiques (arboretum), et de loisirs (parcours santé).
- **Un parc agricole**

### 1.2.3 Réalisation des objectifs : état des lieux et perspectives

Le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, grâce à l'acquisition des terrains déjà réalisés à ce jour, peut présenter un bilan très positif de l'aménagement de la ZAC Parc d'Aquitaine :

#### *Pôle artisanal et industriel*

A ce jour, trois lots ont été vendus à des sociétés artisanales et industrielles au nord, et nord-est de la zone.

- Société **PREFAL**, spécialisée dans la fabrication de menuiserie aluminium (ouverture en 2015)
- Société **SOBLACO** spécialisée dans la fabrication de produits métalliques (ouverture en 2016)
- Société **LAFON/MADIC**, dont les travaux sont en cours, spécialisée dans la fabrication de bornes de recharges pour véhicules électriques, de station essence et de lavage (Ouverture prévisionnelle en 2021).

Quatre promesses de vente ont été signées avec les sociétés suivantes :

- Entreprise **FRUIDOR**, spécialisée dans la murisserie de bananes bio françaises, démarrage des travaux en septembre 2021
- Société **CHROMATOTEC**, spécialisée dans la fabrication d'outil de mesures de gaz, démarrage des travaux septembre 2021
- Société **FARGEOT**, entreprise d'origine charentaise spécialisée dans la fabrication de chaussons, démarrage des travaux en juin 2021

Une promesse de vente est en cours de préparation pour être signée avec la Société **IMPACT**, entreprise spécialisée dans la fabrication de cuisines.

Un **projet de village artisanal** a fait l'objet d'une étude partenariale avec la CCI et la Chambre de Métiers. Cette étude tend à définir les modalités de la mise en œuvre de ce projet au sein de la ZAC. Il s'agit sur ce secteur de proposer un **mix programmatique** (petits lots, lots intermédiaires, lots plus importants) pour assurer une diversité des activités productives locales et apporter une réponse au **parcours résidentiel des entreprises**.

**L'ensemble des parcelles situées sur ce secteur ont été acquises par la Communauté de Communes**

#### *Pôle commercial et de loisirs avec des hébergements*

Un foncier de 16 hectares a été vendu en 2013 à la société SCCV Aquitaine Alizées (Duval Développement) pour la réalisation d'un **retail parc commercial**.

Ce retail parc d'environ 29 000 m<sup>2</sup> est composé de moyennes surfaces d'équipement de la personne, de la maison, équipement automobile et restauration. Il a obtenu les autorisations administratives et le permis de construire. Il accueille des activités complémentaires à l'offre existante que ce soit en centre-ville ou au Parc Industriel et Commercial de la Garosse.

Un foncier d'environ 1,5 hectare a permis l'implantation d'un **espace culturel et ludique** « ciné village » composé d'un cinéma (6 salles, dont 2 d'arts et essais), d'un parc de jeux pour enfants, d'un laser game et de 2 restaurants.

La Communauté de Communes a également signé une promesse de vente portant sur des terrains d'une superficie d'environ 1 hectare, dans l'objectif d'y implanter un **hôtel 3\* (60 chambres) dont les travaux de construction démarrent en juin 2021**, puis, dans un deuxième temps, un second hôtel 2\*.

**L'ensemble des parcelles situées sur ce secteur ont été acquises par la Communauté de Communes**

### *Pôle de services et de loisirs*

La Communauté de Communes, conformément au dossier de réalisation de la ZAC, a construit une **Maison des Services Au Public (MSAP)**, labellisée **Espace France Services**.

Ce bâtiment à Energie positive, a ouvert ses portes en juillet 2020, au cœur de la ZAC, il accueille le siège de la Communauté de Communes, du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Cubzaguais Fronsadais ainsi que la Trésorerie générale, la Mission locale, Pôle Emploi, et de nombreuses permanences d'associations d'intérêt général.

Les travaux de construction d'un **centre aquatique intercommunal** viennent de démarrer sur ce secteur. La date de réception prévisionnelle du bâtiment est prévue en 2023.

**D'autres activités de loisirs complémentaires et tertiaires sont actuellement à l'étude** pour venir compléter, sur ce secteur, la palette d'offre non présente sur le territoire (offres ludiques ou tertiaire pour l'implantation de services aux entreprises).

Onze parcelles situées sur ce pôle à vocation services et loisirs (zone 1AUXb du PLU), représentant une superficie de 6 661 m<sup>2</sup>, feront l'objet de la présente enquête parcellaire complémentaire.

### *Le secteur à vocation agricole*

Ce secteur a été préservé comme tel, il doit encore faire l'objet d'une étude pour son développement en tant qu'agriparc.

Ce secteur est particulièrement important pour la Communauté de Communes, qui a placé l'objectif de valorisation et de diversification de la filière agricole sur son territoire au cœur de son **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, adopté en 2019.

La Communauté de Communes travaille actuellement à l'élaboration de son **Programme d'Alimentaire Territorial**, le développement de ce secteur à vocation agricole est donc encore plus d'actualité aujourd'hui. Il est particulièrement important que la G3C maîtrise l'ensemble des parcelles situées sur ce secteur.

Une parcelle située sur ce secteur (zone N du PLU), d'une superficie de 1 449 m<sup>2</sup>, fera l'objet de la présente enquête parcellaire complémentaire.

### *Le secteur à vocation naturelle : les parcs environnementaux.*

Il s'agit de réaliser **deux parcs environnementaux** permettant de créer un espace végétal organisé qui sera accessible à tout public, notamment les habitants des futures zones résidentielles et les clients et visiteurs du site économique créé par la ZAC.

Ces deux parcs, situés de part et d'autre de la RD 137 constitueront une caractéristique paysagère majeure marquant l'entrée dans la commune de Saint André de Cubzac.

**Ces deux parcs permettront, à la fois de préserver un équilibre environnemental à la zone, mais également d'offrir des activités pédagogiques** (arboretum), **et de loisirs** (parcours santé) aux habitants du territoire, et usagers de la ZAC (salariés, clients...).

Ce projet de parcs répond aux objectifs fixés initialement par le dossier de réalisation de ZAC.

**Il répond aussi particulièrement aux enjeux environnementaux, de transition écologique, portés actuellement par la Communauté de Communes, à travers son PCAET ou « plan climat ».**

Onze parcelles situées sur ce secteur (zone N du PLU), représentant une superficie de 167 445 m<sup>2</sup>, fera l'objet de la présente enquête parcellaire.

### 1.3 Etat des lieux des acquisitions de terrains déjà réalisées par la Communauté de Communes

Depuis 2005, le Grand Cubzaguais Communauté de Communes a fait l'acquisition de 828 235 m<sup>2</sup> de terrain sur cette ZAC (238 parcelles), dont **95.10% à l'amiable** (787 662 m<sup>2</sup>, 225 parcelles) et **4.90% par voie d'expropriation** (40 573 m<sup>2</sup>, 13 parcelles).

**180 203 m<sup>2</sup> restent à ce jour à acquérir (28 parcelles, dont 23 parcelles et 175 555 m<sup>2</sup> font l'objet de la présente notice).**

#### 1.3.1 Un phasage nécessaire de l'opération :

La CCC, contrainte par un portage financier très lourd de l'opération, et ralentie par des recours exercés en Commission Nationale d'Aménagement Commercial ou au Tribunal Administratif, contre les projets à vocation économique portés sur la ZAC, s'est vue obligée de phaser les acquisitions de terrain. Ce n'est qu'en 2014, suite à de longs mois de contentieux, qu'ont eu lieu les premières cessions de terrains auprès de porteurs de projets privés, alors même que la CCC avait déjà acquis une partie importante des terrains à l'amiable, et que les travaux de viabilisation de la zone allaient débiter.

Les deux premières phases d'expropriations ont par conséquent été réalisées en tenant compte des terrains les plus « stratégiques ». Ces terrains étaient en effet situés en zone 1Aux du PLU, et leur cession auprès de porteurs de projets économique étaient programmée et prioritaire.

#### 1.3.2 Deux phases d'expropriation déjà mises en œuvre par la CCC

La CCC a déjà mis en œuvre deux phases d'expropriation, dont les principales étapes sont les suivantes :

- **Réalisation d'une enquête parcellaire du 28 novembre au 20 décembre 2007** pour l'ensemble des parcelles qui n'avaient pas encore fait l'objet d'une acquisition amiable par la Communauté de Communes. **Cette enquête ciblait l'ensemble du périmètre de la ZAC.**
- **PHASE 1 :**
  - **Arrêté de cessibilité n°1 en date du 03/06/2009** relatif à une première série de parcelles dont l'acquisition était prioritaire pour l'aménagement de la ZAC
  - **5 Ordonnances d'expropriation en date du 23/10/2009 ayant permis de finaliser l'acquisition par voie d'expropriation de 7 parcelles stratégiques**
- **PHASE 2 :**
  - **Arrêté de cessibilité n°2 en date du 20 octobre 2015** relatif à une deuxième série de parcelles
  - **Ordonnance d'expropriation en date du 15 mars 2016 ayant permis de finaliser l'acquisition par voie d'expropriation de 6 parcelles stratégiques**

### 1.4 La nécessité de mettre en œuvre une troisième phase d'expropriation

La finalisation de l'opération de la ZAC du Parc d'Aquitaine nécessite la mise en œuvre de la procédure d'expropriation par G3C, en charge des acquisitions foncières. Cette procédure permet au maître d'ouvrage de demander à un juge, de l'ordre judiciaire, de lui transférer pour cause d'utilité publique, la propriété d'un immeuble en échange d'une juste et préalable indemnité et ce en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Cette procédure implique deux phases distinctes :

- 1- la phase administrative : elle permet de constater l'utilité publique de l'opération, et de définir précisément les immeubles qui seront concernés par la procédure (enquête parcellaire),
- 2- la phase judiciaire : en cas d'échec des négociations amiables avec tout propriétaire ou bénéficiaire de droits réels, elle permet de saisir le juge de l'expropriation qui fixera le montant de l'indemnité à verser par l'expropriant.

La présente notice explicative vise à présenter la procédure d'enquête parcellaire nécessaire à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles restant à acquérir à ce stade de l'opération, en vue de la mise en œuvre d'une troisième phase d'expropriation, afin de réaliser les objectifs susvisés.

#### 1.4.1 Les évènements ayant empêché la finalisation des acquisitions de parcelles intégrées à la première enquête parcellaire de 2007

**Plusieurs raisons ont empêché la CCC de finaliser les acquisitions, par voie amiable, des terrains initialement intégrés dans la première enquête parcellaire de 2007 :**

- ✓ **Certaines irrégularités administratives sont survenues en 2007**, dans les notifications auprès des propriétaires de l'enquête parcellaire (erreurs d'orthographe dans les envois recommandés avec accusés de réception). Ces erreurs n'ont pas permis aux services de l'Etat d'initier la procédure d'obtention d'une ordonnance d'expropriation pour ces dossiers (12 parcelles concernant 3 propriétaires)
- ✓ Alors même qu'un accord amiable avait été trouvé sur certaines parcelles, la collectivité n'avait pas jugé utile de solliciter d'ordonnance d'expropriation, **malheureusement, soit l'un des propriétaires est décédé avant la signature de l'acte** (1 parcelle concernant une indivision), **soit l'un des propriétaires a été placé sous tutelle** (10 parcelles concernant une indivision). La procédure étant par conséquent à reprendre depuis l'enquête parcellaire.

Des négociations amiables sont en cours pour l'ensemble des 23 parcelles, mais le délai restant à la CDC pour finaliser ces acquisitions est très court (20 mars 2023), il a donc été décidé de sécuriser la procédure en engageant une troisième et dernière phase d'expropriation, l'organisation d'une enquête parcellaire complémentaire est le préalable obligatoire à cette troisième phase.

#### 1.4.2 Les objectifs de la troisième phase d'expropriation

Plus particulièrement, cette troisième phase permettra de finaliser les trois pôles suivants :

*La finalisation du Pôle de services et de loisirs (onze parcelles sur 6 661 m<sup>2</sup>)*

**Des activités de loisirs complémentaires et tertiaires sont actuellement à l'étude par la G3C** pour venir compléter la Maison des Services Au Public et la piscine intercommunale, ainsi que la palette d'offres non présentes sur le territoire sur ce secteur (offres ludiques ou tertiaire pour l'implantation de services aux entreprises).

**Onze parcelles situées sur ce pôle à vocation services et loisirs (zone 1AUXb du PLU), représentant une superficie de 6 661 m<sup>2</sup>, feront l'objet de la présente enquête parcellaire complémentaire.**

*L'aménagement du secteur à vocation agricole (une parcelle sur 1 449 m<sup>2</sup>)*

Ce secteur a été préservé comme tel, il doit encore faire l'objet d'une étude pour son développement en tant qu'agriparc.

Ce secteur est particulièrement important pour la Communauté de Communes, qui a placé l'objectif de valorisation et de diversification de la filière agricole sur son territoire au cœur de son **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, adopté en 2019.

**La Communauté de Communes travaille également actuellement à l'élaboration de son Programme d'Alimentaire Territorial, le développement de ce secteur à vocation agricole est donc encore plus d'actualité aujourd'hui.** Il est donc particulièrement important que la G3C maîtrise l'ensemble des parcelles situées sur ce secteur.

**Une parcelle située sur ce secteur (zone N du PLU), d'une superficie de 1 449 m<sup>2</sup>, fera l'objet de la présente enquête parcellaire complémentaire.**

*L'aménagement du secteur à vocation naturelle et environnementale (onze parcelles sur 167 444 m<sup>2</sup>)*

Il s'agit de réaliser **deux parcs environnementaux** permettant de créer un espace végétal organisé qui sera accessible à tout public, notamment les habitants des futures zones résidentielles et les clients et visiteurs du site économique créé par la ZAC.

Ces deux parcs, situés de part et d'autre de la RD 137 constitueront une caractéristique paysagère majeure marquant l'entrée dans la commune de Saint André de Cubzac.

Ces deux parcs permettront, à la fois de préserver un équilibre environnemental à la zone, mais également d'offrir des activités pédagogiques (arboretum), et de loisirs (parcours santé) aux habitants du territoire, et usagers de la ZAC (salariés, clients...).

**Si ce projet de parcs environnementaux répond aux objectifs fixés initialement par le dossier de réalisation de ZAC, il est encore plus d'actualité aujourd'hui.**

**Il répond en effet particulièrement aux enjeux environnementaux, de transition écologique, portés actuellement par la Communauté de Communes, à travers son PCAET ou « plan climat ».**

**Onze parcelles situées sur ce secteur (zone N du PLU), représentant une superficie de 167 445 m<sup>2</sup>, fera l'objet de la présente enquête parcellaire.**

## 1.5 Contexte règlementaire

**Le présent dossier est établi conformément aux articles du code de l'expropriation :**

- L.131-1 et L.132-1 relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles,
- R131-1 et suivants concernant le déroulement de l'enquête parcellaire,
- R.221-1 relatif à la transmission au juge de l'expropriation

## 2 OBJECTIFS ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

### 2.1 Parcelles concernées par l'enquête parcellaire

Comme indiqué à l'article 1.3 de la présente notice, La Communauté de Communes du Cubzaguais, devenue Grand Cubzaguais Communauté de Communes (G3C), est contrainte de procéder à une enquête parcellaire complémentaire, préalable obligatoire à la réalisation d'une troisième phase d'expropriation, pour procéder à la finalisation des acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine.

Cette procédure garantit de lever tous les obstacles juridiques pour permettre la maîtrise foncière totale des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC.

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.*

*Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

Au sein de ce nouveau périmètre d'enquête parcellaire complémentaire, 23 parcelles sont concernées, se situant toutes au lieu-dit « Landes de la Garosse » à Saint-André de Cubzac :

**Ces parcelles représentent un total 175 555 m<sup>2</sup>. Elles sont répertoriées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.**

PARCELLES								Propriétaires présûmés
SECT°	N° parcelle mère	Nouveau n°	ADRESSE / LIEU DIT	M²	Superficie totale en m²	Nature	Zone PLU	
<b>Secteur à vocation agricole (1 449 m²)</b>								
A	219	-	Lande la Garosse	1449	1449	SOL	A	Indivision JARNAC
<b>Secteur à vocation services et loisirs (6 661 m²)</b>								
A	2212	-	Lande la Garosse	456	1977	SOL	1 AUxb	LAMARTA BLASCO Etienne
A	2215	-	Lande la Garosse	1521		SOL	1 AUxb	
A	365	-	Lande la Garosse	1 248	4 684	SOL	1 AUxb	LAMARTA BLASCO Michel / DIEUX Angèle
A	2206	-	Lande la Garosse	337		SOL	1 AUxb	
A	2207	-	Lande la Garosse	24		SOL	1 AUxb	
A	2208	-	Lande la Garosse	652		SOL	1 AUxb	
A	2209	-	Lande la Garosse	408		SOL	1 AUxb	
A	2210	-	Lande la Garosse	392		SOL	1 AUxb	
A	2211	-	Lande la Garosse	428		SOL	1 AUxb	
A	2213	-	Lande la Garosse	58		SOL	1 AUxb	
A	2214	-	Lande la Garosse	1137		SOL	1 AUxb	
<b>Secteur à vocation naturelle et environnementale (167 445 m²)</b>								
A	1668	-	Lande la Garosse	905	905	SOL	N	BERTHAUX Titane
A	172	172	Garosse du Bouilh	14 612	166 540	SOL	N	<b>INDIVISION DE FEUILHADE DE CHAUVIN :</b> - Mme MILLIET DE FAVERGES DE CHALLES Elisabeth, veuve de FEUILHADE DE CHAUVIN, sous tutelle de Mr LAFITTE Christophe - Mr de FEUILHADE DE CHAUVIN Guy - Mr de FEUILHADE DE CHAUVIN, sous tutelle de Mme PIFFRE Séverine
A	182 p	2540	Garosse du Bouilh	97 068		SOL	N	
A	183	183	Garosse du Bouilh	20 396		SOL	N	
A	2167	2167	Garosse du Bouilh	8 899		SOL	N	
A	2173	2173	Garosse du Bouilh	3 385		SOL	N	
A	163	2238 puis 2542	Garosse du Bouilh	2035		SOL	N	
A	171 p	2228	Garosse du Bouilh	2846		SOL	N	
A	173 p	2230	Garosse du Bouilh	11765		SOL	N	
A	174 p	2232	Garosse du Bouilh	4574		SOL	N	
A	169 p	2244	Garosse du Bouilh	960		SOL	N	

Il est important de préciser que le lancement de la procédure d'expropriation ne remettra pas en cause la possibilité pour la Communauté de Communes de poursuivre la recherche d'accords amiables avec les propriétaires.

## 2.2 Objectifs de l'enquête parcellaire

**L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.**

L'enquête parcellaire a pour but de définir avec précision les immeubles à acquérir par l'autorité expropriante. Elle s'adresse donc plus spécialement aux propriétaires et doit leur permettre de signaler les erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limites de propriétés, indications cadastrales, désignation des propriétaires ou locataires, évaluation des surfaces, etc.). Les propriétaires peuvent ainsi s'assurer de l'exactitude des informations qui sont à la disposition de l'administration.

## 2.3 Déroulement de l'enquête parcellaire

**L'enquête parcellaire est réalisée dans les conditions prévues aux articles R 131-1, et R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie de Saint-André-de-Cubzac, est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; 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 et aux exploitants commerciaux.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, 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 joindra au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

**Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite.** Les propriétaires ne peuvent, en conséquence, exiger de présenter oralement leurs observations (Cf. Article R131-8 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « *Pendant le délai fixé par l'arrêté 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 correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.* »)

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise de l'opération projetée et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier au Préfet. Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés dont la cession est nécessaire à l'opération d'aménagement.

### 3 LA SUITE DE LA PROCEDURE APRES ENQUETE PARCELLAIRE ET ARRETE DE CESSIBILITE

Conformément à l'article R132-1 et suivant du code de l'expropriation, « le Préfet du département où sont situées les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire les déclare cessibles, par arrêté. »

Conformément à l'article R221-1 et suivants du code de l'expropriation, à défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation, et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation

La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, qui est le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et sera bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité.

### 4 CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE :

**Le dossier comprend, outre la présente notice :**

- Un plan parcellaire
- Un état parcellaire

Département de la GIRONDE  
COMMUNE DE SAINT ANDRE DE CUBZAC \*33240\*

# PLAN PARCELLAIRE

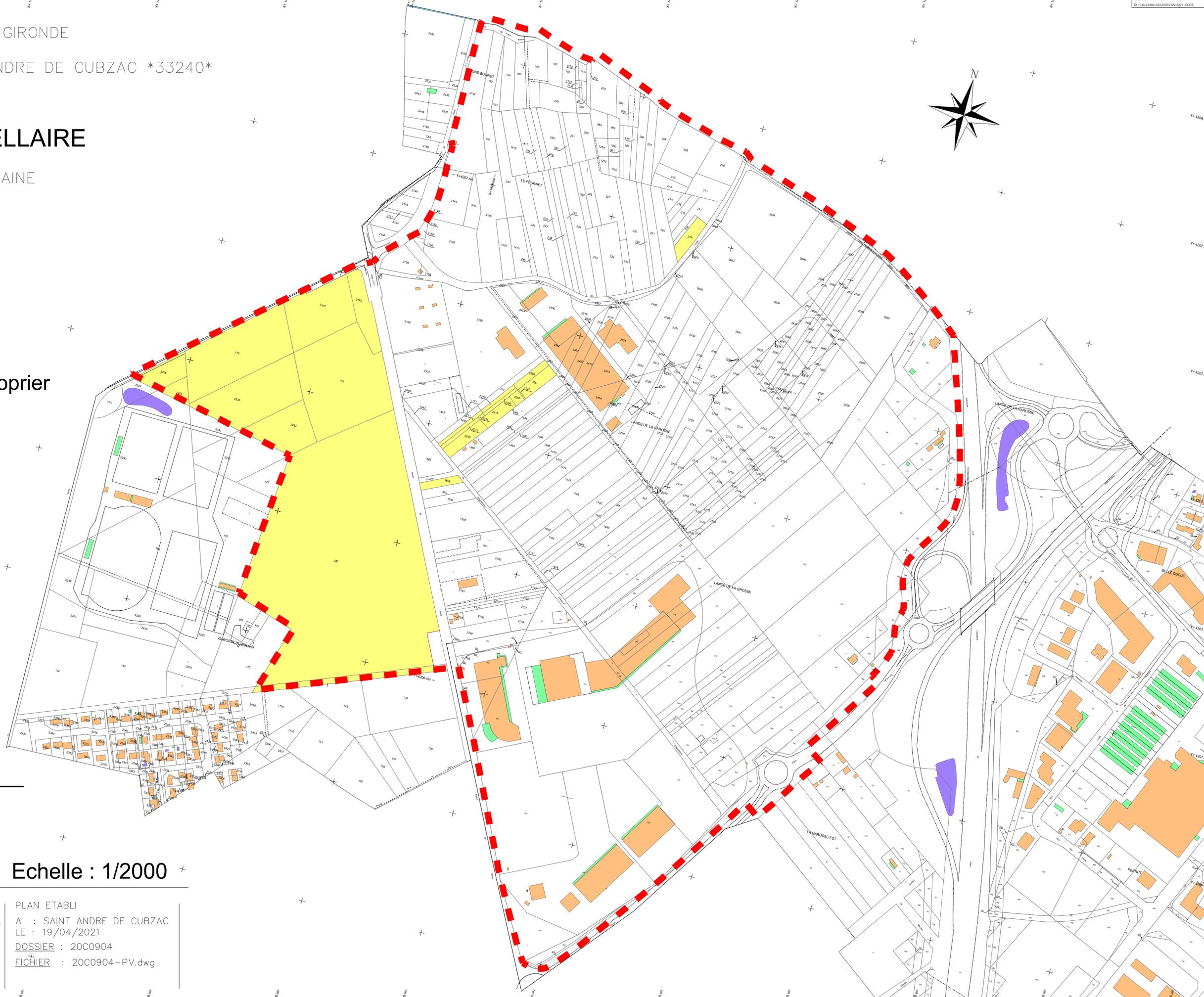
ZAC PARC D'AQUITAINE

Sections A et AL

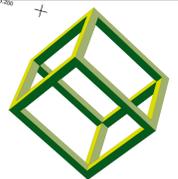


## Légende :

-  Périimètre DUP
-  Parcelles à exproprier



Echelle : 1/2000



PARALLELE 45

PARALLELE 45  
Société de Géomètres-Experts Associés  
217, rue Nationale  
33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC  
TEL: 05.57.43.02.08  
MAIL: cubzac@parallele-45.com

PLAN ETABLI  
A : SAINT ANDRE DE CUBZAC  
LE : 19/04/2021  
DOSSIER : 20C0904  
FICHER : 20C0904-PV.dwg