

DÉPARTEMENT DE LOT-ET-GARONNE
COMMUNE DE ROUMAGNE



**DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
SUITE À LA PROCÉDURE DE PARCELLES EN ÉTAT
D'ABANDON MANIFESTE**

**IMMEUBLES SITUÉS « LE BOURG »
RÉFÉRENCES CADASTRALES : SECTION C NUMÉROS
1490, 1491, 1492, 1493, 1494**

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE






A - CONTEXTE DE L'OPÉRATION

1. Situation de la commune de ROUMAGNE
2. Localisation de l'opération à l'échelle communale
3. Descriptif du bien visé par le présent dossier

B - LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

1. Les textes
2. La procédure suivie sur ROUMAGNE pour les biens concernés par le présent dossier
 - Historique des contacts avec les propriétaires indivisaires
 - Lancement de la procédure
3. Évaluation sommaire du coût du projet

ANNEXES :

-  Procès-verbal provisoire
-  Procès-verbal définitif
-  Évaluation de la Direction Générale des Finances Publiques
-  Relevé parcellaire
-  Annonces légales : attestation de parution

A - CONTEXTE DE L'OPÉRATION

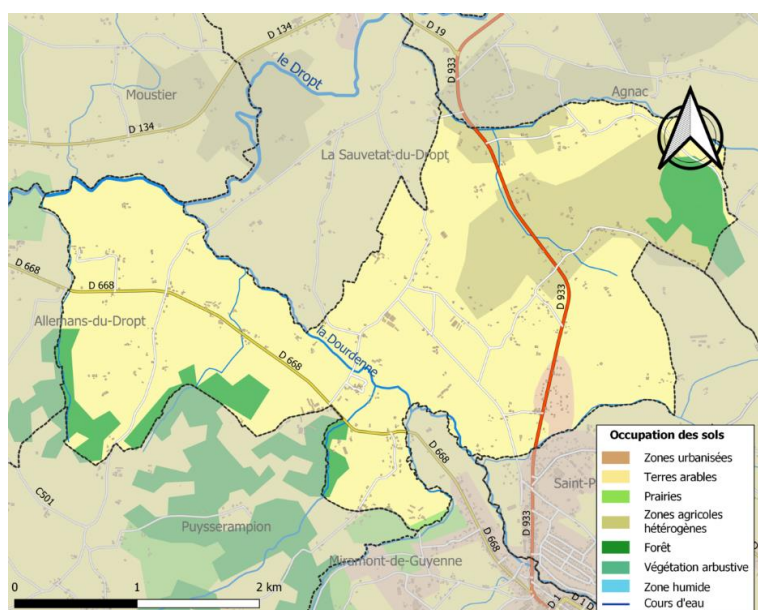
1. Situation de la commune de ROUMAGNE

La commune de Roumagne est située dans la région de la Nouvelle Aquitaine, dans le Nord-Ouest du département de Lot-et-Garonne ; plus précisément à une quinzaine de kilomètres au Nord Est de Marmande.

Son territoire d'une superficie moyenne, comparativement aux autres communes du département, soit 1 054 hectares, a la forme d'un papillon et s'étend de part et d'autre des routes départementales n°933 de Périgueux à Mont de Marsan et n°668 de Miramont de Guyenne à Duras, en rive gauche du Dropt.



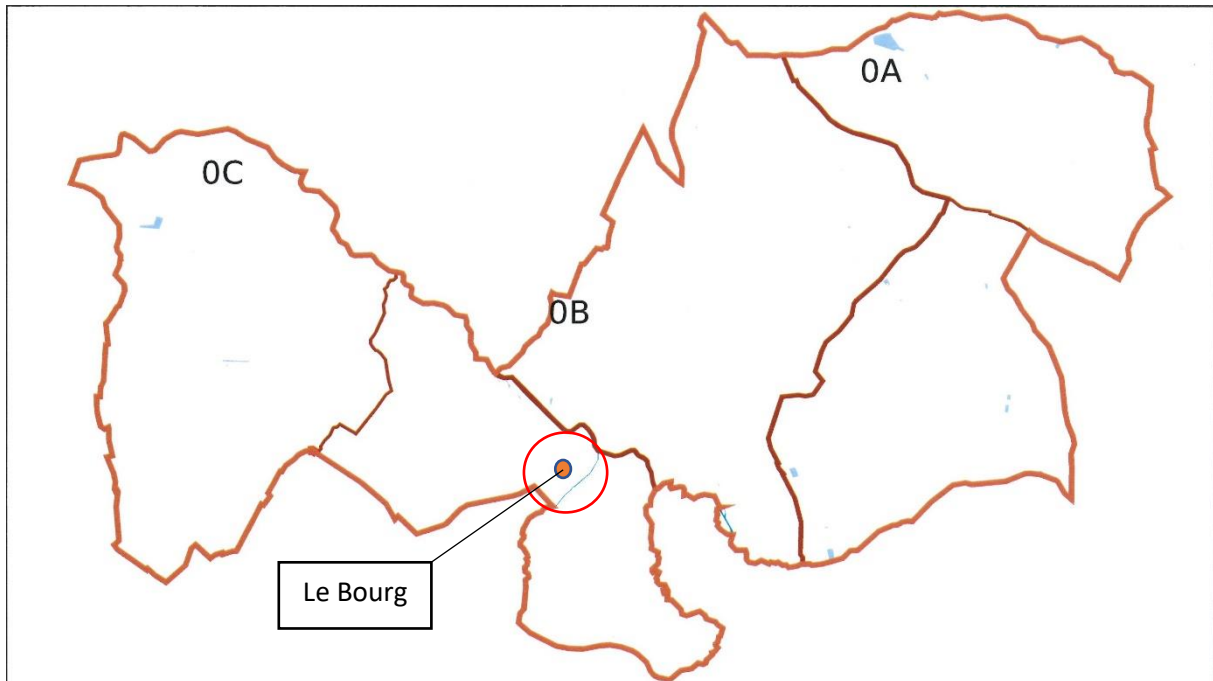
Elle est limitrophe des communes de Moustier, La Sauvetat du Dropt, Agnac, St Pardoux-Isaac, Miramont de Guyenne, Puysserampion et Allemans du Dropt.



Le chef-lieu de canton, à savoir Val du Dropt, se trouve à une dizaine de kilomètres, au Nord Est.

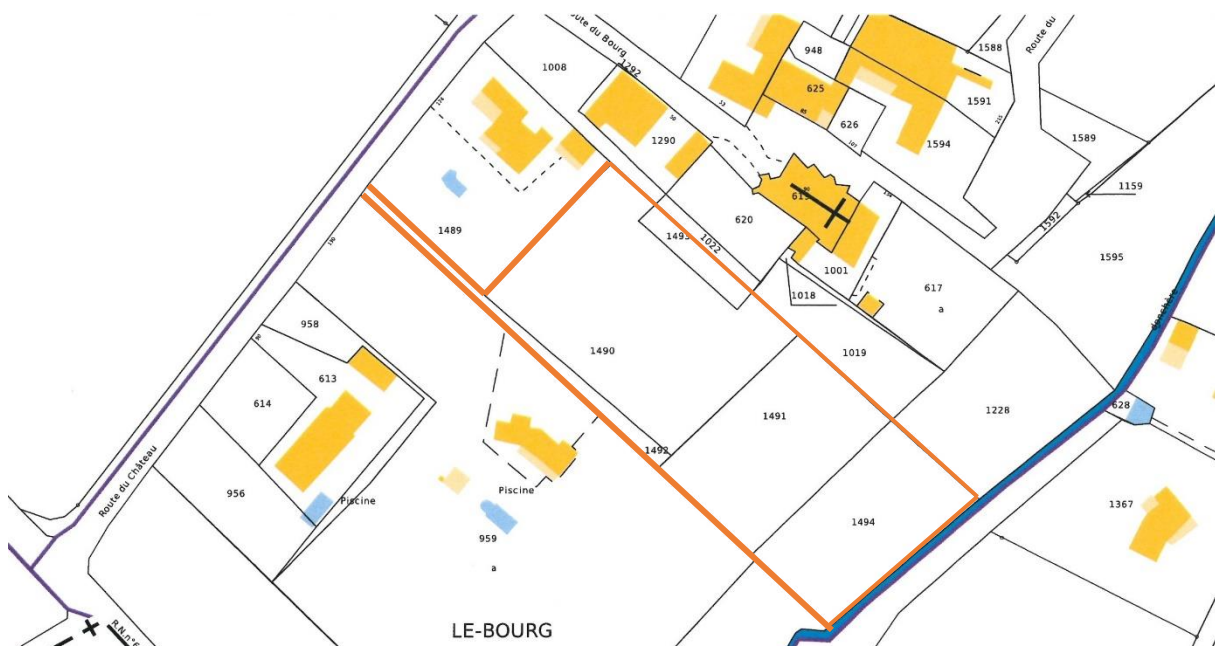
2. Localisation de l'opération à l'échelle communale

COMMUNE DE ROUMAGNE

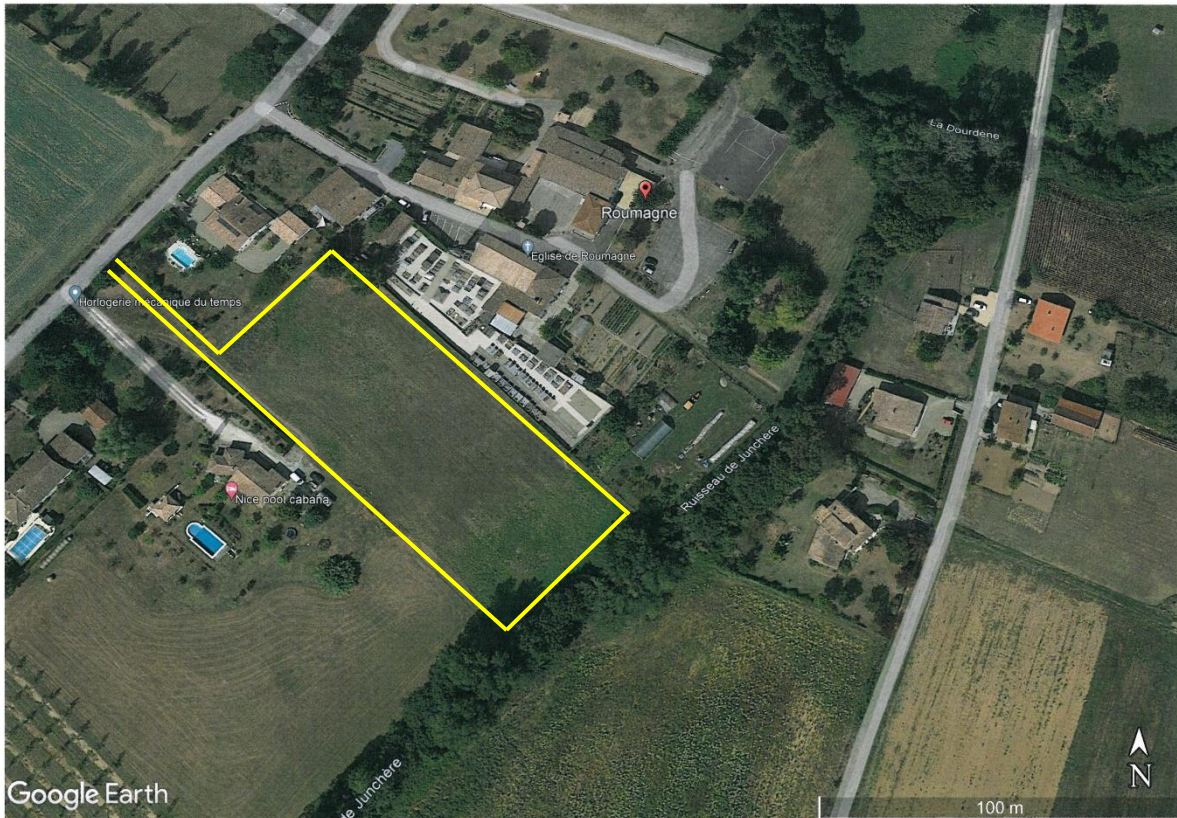


Les biens, objets du présent dossier, sont situés « Le Bourg » à Roumagne. Ce sont des terrains non bâtis cadastrés section C numéros 1490, 1491, 1492, 1493 et 1494 d'une contenance totale de 8 108 m². Ces parcelles sont situées derrière le cimetière de Roumagne.

[Localisation des parcelles sur cadastre.gouv.fr](http://localisation-des-parcelles-sur-cadastre.gouv.fr)



Localisation des parcelles sur photo aérienne. Source Google Earth



Ces parcelles sont classées en zone constructible de la carte communale approuvée le 02 mars 2009.

Elles sont situées dans la zone d'aménagement différé (ZAD) dite « ZAD du Bourg ».

3. Descriptif du bien visé par le présent dossier

Ces parcelles sont depuis plusieurs années à l'état d'abandon. Les courriers adressés aux propriétaires (22-12-2020) sont revenus non distribués. Idem pour la mise en demeure notifiée le 05-05-2021. Les travaux visant à mettre fin à la situation d'abandon des biens n'ont pas été réalisés. Ces terrains ne sont plus entretenus par les propriétaires depuis plusieurs années.

La taxe foncière n'est plus réglée depuis plusieurs années.

Ces parcelles appartiennent à :

- Monsieur COWE Walter Marshall domicilié ARRAN HOUSE STUD NORWICH RD KENNETT NEWMARKET CB8 7RQ (Royaume-Uni)
- Madame COWE Francise domiciliée HASCOMBE STUD CHEVELEY NEW MARKET CBS 9DW (Royaume-Uni)

B - LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

1. Les textes

La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste, prévue par les articles [L 2243-1](#) et suivants du CGCT, permettent à la commune de déclarer en état d'abandon manifeste des immeubles, parties d'immeubles et terrains à l'abandon, situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune, dans le but d'amener leur propriétaire à faire cesser cet état.

A défaut de réaction de la part des propriétaires, lesdits biens pourront être expropriés, soit afin de construire des logements, soit dans le but de réaliser tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le principal intérêt de cette procédure est d'inciter fortement les propriétaires défaillants, sous menace d'expropriation, à mettre fin à l'état d'abandon.

Les étapes de cette procédure sont le constat de l'état d'abandon par procès-verbal provisoire puis définitif, la déclaration d'abandon par le conseil municipal et l'expropriation simplifiée.

Code général des collectivités territoriales

Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L2243-1 à L2243-4)

Article L2243-1

Modifié par LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 - art. 130

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L2243-1-1

Création LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 160

Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable.

Article L2243-2

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 71

Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L2243-3

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 71

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L2243-4

Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 1 (V)

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties

d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2. La procédure suivie sur ROUMAGNE pour les biens concernés par le présent dossier

Pour mettre fin à l'état d'abandon des biens visés par le présent dossier, la commune de ROUMAGNE a décidé d'entamer une procédure de parcelles en état d'abandon manifeste.

➤ Historique des contacts avec les propriétaires indivisaires

La situation d'abandon de ces parcelles perdure depuis plusieurs années.

Souhaitant mettre un terme à cette situation, la commune de ROUMAGNE a tenté de prendre contact avec les propriétaires.

Les adresses connues sont situées au Royaume-Uni et les lettres recommandées sont revenues non-distribués par la Poste. Si les propriétaires ne résident plus aux adresses indiquées sur le relevé cadastral, la commune n'a plus aucun moyen de pouvoir les contacter. La taxe foncière liée à ces parcelles n'est plus acquittée depuis plusieurs années.

De ce fait, la commune de ROUMAGNE a décidé d'entamer une procédure de bien en état d'abandon manifeste de ces parcelles et de les utiliser pour l'agrandissement du cimetière.

➤ Lancement de la procédure

Un procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste a été établi le 29 avril 2021.

Ledit procès-verbal provisoire affiché du 7 mai 2021 au 27 août 2021 à la mairie et sur les lieux concernés, a également fait l'objet d'une insertion dans le journal RÉPUBLICAIN le 06 mai 2021 et dans le journal le SUD-OUEST le 07 mai 2021.

Il a été notifié aux propriétaires par lettres recommandés et accusés de réceptions mais elles sont revenues non-distribués par la Poste.

Les propriétaires n'ayant pas mis fin à l'état d'abandon manifeste ni ne s'étant engagés par convention avec le maire à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon manifeste dans les trois mois suivant l'exécution de ces mesures de publicité précitées, le Maire a, par un procès-verbal définitif du 27 août 2021 constaté l'état d'abandon manifeste de ces parcelles. Ce document a été mis à la disposition du public.

Le Conseil Municipal a par délibération en date du 17 septembre 2021, déclaré la parcelle en état d'abandon manifeste et a décidé de poursuivre la phase d'expropriation au profit de la commune de ROUMAGNE en vue de l'agrandissement du cimetière. Le dossier mis

à la disposition du public présente le projet simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût.

3. Évaluation sommaire du coût du projet

Poste de dépenses	Coût
Acquisition foncière (évaluation de DGFP du 10/09/2021)	34 000 €
Estimation de frais pour le projet d'agrandissement du cimetière	200 000 €
TOTAL	234 000 €

ANNEXES

- 1) Procès-verbal provisoire
- 2) Procès-verbal définitif
- 3) Évaluation de la Direction Générale des Finances Publiques
- 4) Relevé parcellaire
- 5) Annonces légales : attestation de parution