



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Sous-Préfecture
de Lesparre-Médoc

LESPARRE-MÉDOC, LE 29 JUIL. 2015

Affaire suivie par : Mme Céline BOULAIN
☐ 05 35 00 24 06
☐ 05 56 41 85 04
celine.boulain@gironde.gouv.fr

N° /SLPT/URB/15

LR/AR N°

1859



Monsieur,

Par courriers du 7, 13 et 23 février 2015 et 16 mars 2015 parvenu dans mes services les 10, 19 et 25 février 2015 et 17 mars 2015, vous avez appelé mon attention sur les projets de vente de certains espaces verts du lotissement du parc de Dehès prévu par la commune de Castelnau de Médoc.

Des éléments recueillis, la création du lotissement du Parc de Dehès a été autorisée par arrêté préfectoral du 6 mars 1974. La Commune de Castelnau de Médoc est devenue propriétaire des voies et espaces verts du lotissement par acte authentique signé en l'étude de Maître David, le 12 août 1999, et en assure depuis ce jour l'entretien.

Les terrains concernés par ce projet ont été classés en zone UC, constructible au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau de Médoc approuvé en 2008.

Il convient de souligner qu'une dépendance domaniale ne peut être cédée en application du principe d'inaliénabilité des biens relevant du domaine public. Pour être aliénés, les biens du domaine public doivent être déclassés et désaffectés pour entrer dans le domaine privé de la commune.

Il s'avère que la mise en place par Monsieur le Maire de la procédure de concordance prévue par l'article L442-11 du code de l'urbanisme n'est pas nécessaire en l'espèce, compte tenu de la caducité des règles d'urbanisme spécifiques au lotissement, la commune ayant adopté un Plan Local d'Urbanisme, et l'autorisation de lotir ayant été délivré il y a plus de 10 ans.

En effet, seul l'article 3 du règlement du lotissement datant de 1974 évoque le sort des espaces verts, tout en prévoyant leur incorporation future au domaine communal. Si cet article précise que les voies et places demeurent perpétuellement affectés à la circulation publique, aucune indication de cette sorte ne vise les espaces verts, dont la destination n'apparaît pas "figée", comme le laisse supposer la note datant de 2013 du Centre de Recherches, d'Information et de Documentation Notariales (CRIDON).

En tout état de cause, la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR (Loi pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové) fixant la nouvelle rédaction de l'article L442-9 du code de l'urbanisme a rendu caduque les règles du lotissement, vieux de plus de dix ans.

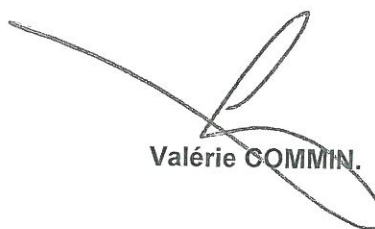
Il ne ressort pas des pièces du dossier en ma possession que les lotis auraient sollicité le maintien de ces règles d'urbanisme spécifiques, de sorte qu'elles sont devenues caduques le 24 mars 2014 en application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, c'est le règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008 qui s'applique et qui précise que ces terrains sont classés en zone UC constructible.

Par conséquent, rien ne semble s'opposer à ce que des constructions soient implantées sur ces terrains par des particuliers, après cession de la commune de Castelnau de Médoc et dans la mesure où ils sont déclassés et font partie intégrante du domaine privé de la collectivité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

La Sous - Préfète,



Valérie COMMIN.

M. BOTTARO Jean
Président de l'Amicale du Parc du Dehès
53, Parc du Dehès
33480 Castelnau de Médoc

Copie à : M. le Maire de Castelnau de Médoc