



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
BOURDEAUX
(26460)

Approbation : 25/08/2010
Modification n°1 approuvée le 9/01/17

Modification n° 1

**Pièce n°4 :
Annexes**



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur-Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.136

Jan.
2017



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DRÔME

Valence, le 7 novembre 2013

Préfecture

Direction des collectivités
et de l'utilité publique
Bureau des enquêtes publiques

Affaire suivie par :
Brigitte ARNAUD
Tel. : 04.75.79.28.74
Fax : 04.75.79.28.55

Courriel : brigitte.arnaud@drôme.gouv.fr
Courriel BEP : prefecture@drôme.gouv.fr

ARRETE N° 2013311-0020

**portant déclaration d'utilité publique et cessibilité d'immeubles bâtis ou non bâtis
pour le compte de Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat, dans le cadre du projet de
construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en
difficulté,
et de logements locatifs sociaux
sur le territoire de la commune de BOURDEAUX**

**Le Préfet de la Drôme
Chevalier l'Ordre National du Mérite**

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.11-1 et suivants, L.11-2 et suivants, L.11-5, L.23-1 et suivants, et R.11-1 concernant la Déclaration d'Utilité Publique, et les articles L.11-8, R.11-28 et R.11-29 concernant la cessibilité ;

Vu le code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 modifiée relative à la démocratie de proximité ;

Vu le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, et notamment ses articles 5, 6 et 7, et son décret d'application n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifiés ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu la délibération du 31 mai 2011 par laquelle le conseil municipal de BOURDEAUX mandate Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat, en sa qualité d'aménageur-constructeur, afin de s'assurer de la maîtrise foncière de l'opération envisagée ;

Vu les dossiers d'enquête publique, présentés le 19 septembre 2011 par Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat, 11 avenue de la Gare – BP 10250 – ALIXAN, 26958 VALENCE cedex 9, maître d'ouvrage mandaté, concernant le projet de construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficulté, et de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de BOURDEAUX, préalable à la déclaration d'utilité publique, et parcellaire en vue de délimiter exactement les immeubles à acquérir, pour la réalisation de cette opération ;

.../...

Vu les plans et l'état parcellaire des immeubles bâtis ou non bâtis, concernant la parcelle F 755 (partie Nord), dont l'acquisition est nécessaire au projet ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Drôme n° 2012275-0012 du 1^{er} octobre 2012, portant ouverture d'une enquête publique conjointe concernant la construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficulté, et de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de BOURDEAUX :

- préalable à la déclaration d'utilité publique
- et parcellaire,

qui s'est déroulée du mardi 23 octobre 2012 au lundi 12 novembre 2012 (12 h 00) ;

Vu les parutions de l'avis d'enquête publique dans les journaux « Le Dauphiné Libéré » et « Drôme Hebdo », les 4 et 25 octobre 2012 ;

Vu le certificat d'affichage du Maire de BOURDEAUX attestant que l'avis au public et l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique conjointe ont été régulièrement affichés ;

Vu l'accusé de réception de la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie, effectuée par l'expropriant au propriétaire de la parcelle F 755 figurant sur l'état parcellaire ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur du 21 décembre 2012 ;

Vu le courrier du 22 janvier 2013 par lequel le Préfet de la Drôme a notifié au Maire de BOURDEAUX, ainsi qu'au Directeur Général de Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ;

Vu la réunion qui s'est tenue le 15 mars 2013 en mairie de BOURDEAUX, sous la présidence de M. le Sous-préfet de DIE, à laquelle ont assisté notamment le Maire de BOURDEAUX et le Directeur général de Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat. Le relevé de décisions établi fait ressortir la validation d'une nouvelle version du projet, à savoir le maintien de l'ensemble du projet sur un périmètre ramené de 20 000 m² à 15 000 m², en bordure de route ;

Vu le courrier du Maire de BOURDEAUX du 2 avril 2013, et les délibérations motivées de son conseil municipal du 19 mars 2013, par lequel il confirme sa volonté de poursuite du projet de regroupement des établissements actuels, inadaptés notamment en matière de sécurité des personnes, tel que défini dans sa nouvelle version ;

Vu la délibération de l'organe délibérant de Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat, du 16 avril 2013, donnant son accord sur la poursuite de l'opération selon les conditions suivantes, à savoir :

" La réalisation d'une opération pour réunir un foyer pour personnes âgées de 24 lits et un foyer pour enfants en difficulté de 24 places, ainsi que 6 à 8 logements locatifs sociaux pour une surface de 15 000 m² à détacher du terrain cadastré F 755 à BOURDEAUX " ;

Vu le courrier du Directeur général de Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat, du 22 avril 2013 faisant parvenir au Préfet de la Drôme une note complémentaire au dossier présenté, détaillant les avantages du projet intergénérationnel (mutualisation des locaux, de matériels, d'équipements et de personnels-sources d'économies-proximité des équipements et services de la commune) pour confirmer la volonté de chacun, le pétitionnaire et la commune, de voir ce projet se réaliser ;

.../...

Vu le complément apporté le 24 juillet 2013 par le Maire de BOURDEAUX, sur la base d'une note conjointe du 29 mars 2013 émanant de l'association « Le Chatelas », gestionnaire de l'actuelle maison de retraite « l'Oustalet », et de l'association « Le Rayon de Soleil », en charge de l'actuelle Maison d'Enfants à Caractère Social sur BOURDEAUX, qui expose comment des économies de moyens doivent être réalisées (mutualisation du personnel, des locaux, du matériel), compte-tenu du regroupement des deux entités en un même lieu ;

Vu les avis de la délégation départementale de la Drôme de l'Agence Régionale de Santé Rhône-Alpes du 1^{er} juillet 2013, ainsi que de la direction départementale des territoires de la Drôme du 17 juillet 2013, favorables à la nouvelle version du projet ;

Vu le courrier du Directeur général de Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat, du 14 octobre 2013 sollicitant du Préfet de la Drôme la déclaration d'utilité publique du projet ainsi que la cessibilité de la partie de la parcelle nécessaire ;

Vu l'avis du Sous-préfet de DIE du 21 octobre 2013 ;

Considérant que l'enquête publique conjointe est close depuis le 12 novembre 2012 inclus, soit depuis moins d'un an à la date du présent arrêté ;

Considérant que Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat, a répondu aux conclusions du Commissaire enquêteur par le biais de propositions adaptées qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Ainsi, il n'apparaît pas nécessaire de prescrire une nouvelle enquête publique conjointe ;

Considérant que le projet susvisé a fait l'objet d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relevant de l'article L.11-1 § 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne nécessitant pas, de ce fait, une déclaration de projet spécifique préalablement à la déclaration d'utilité publique ;

Considérant que la nouvelle version du projet entre dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique soumis à enquête ;

Considérant que les bâtiments qui abritent l'actuel l'établissement « l'Oustalet », destiné à l'accueil des personnes âgées, sont anciens et vétustes, et que leur reconstruction sur place ne peut être envisagée du fait du risque d'inondation lié à la rivière située à proximité. Ces bâtiments sont en effet situés en zone inondable ;

Considérant que l'actuel foyer de l'enfance, excentré du centre du village, se situe dans d'anciens logements locatifs qui s'avèrent inadaptés, et qu'une extension de cette structure n'est pas envisageable du fait de la contrainte inscrite au document d'urbanisme de la commune de BOURDEAUX, ainsi que des normes applicables aux établissements recevant du public ;

Considérant qu'il apparaît qu'aucun autre site sur la commune de BOURDEAUX ne peut répondre aux besoins nécessaires pour ce type de projet ;

Considérant les engagements du Maire de BOURDEAUX liés à la réalisation de la station d'épuration et à la mise en compatibilité du document d'urbanisme de sa commune. Ces éléments constituent un préalable indispensable à la réalisation du projet susvisé ;

Considérant que la proposition du Commissaire enquêteur de positionner le projet en partie Sud de la parcelle F 755 ne peut être retenue car elle entraînerait une discontinuité en matière d'urbanisme. Le positionnement de l'ensemble du projet au Nord de la parcelle F 755 s'intègre, en continuité du bâti dense du village, à l'intérieur du secteur « centre-ville » où se situent tous les équipements nécessaires aux pensionnaires ;

.../...

Considérant que le regroupement en un même lieu d'un établissement d'accueil pour personnes âgées et pour enfants en difficulté, ainsi que de logements locatifs sociaux, constitue une réelle opportunité économique et sociale pour la commune de BOURDEAUX ;

Considérant que l'utilité publique de ce projet a été largement affirmée lors de la réunion entre l'État, les collectivités territoriales, Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat, et les entités en charge des deux foyers actuels, du 15 mars 2013 ;

Considérant que le coût et les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt que présente cette opération ;

Considérant que toutes les formalités réglementaires ont été remplies ;

Sur proposition de Madame le Secrétaire général de la préfecture de la Drôme,

ARRETE

Article 1er : Est déclaré d'utilité publique pour le compte de Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat (maître d'ouvrage mandaté), le projet de construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficulté, et de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de BOURDEAUX, conformément au plan de situation ci-joint.

Le maître d'ouvrage, responsable du projet, devra se conformer aux prescriptions énoncées au cours de l'instruction de son dossier, et respecter les dispositions réglementaires en vigueur concernant cette opération.

Article 2 : Le maître d'ouvrage est autorisé à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet.

Article 3 : Le présent arrêté déclarant d'utilité publique le projet susvisé est prononcé pour une durée de cinq ans.

Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu'aucune prorogation n'a été effectuée, le projet devra refaire l'objet d'une nouvelle procédure de déclaration d'utilité publique.

Article 4 : Sont déclarés cessibles immédiatement à Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat, les immeubles bâtis ou non bâtis figurant à l'état parcellaire et au plan parcellaire annexés au présent arrêté.

Article 5 : Si nécessaire, en application de l'article L.23-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'obligation est faite au maître d'ouvrage de remédier aux éventuels dommages causés aux exploitations agricoles.

Article 6 : Le présent arrêté et ses annexes feront l'objet d'un affichage en mairie de BOURDEAUX pendant une durée de deux mois.

A l'issue de cette période, un certificat du Maire justifiera l'accomplissement de cette formalité et sera transmis au Préfet de la Drôme, Bureau des Enquêtes Publiques, 3 boulevard Vauban, 26030 VALENCE cedex 9.

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Drôme, ainsi que sur le site Internet de la préfecture de la Drôme : www.drôme.gouv.fr

.../...

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet d'une notification individuelle au propriétaire de la parcelle F 755, à la diligence de Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat.

Article 8 : La réalisation du projet est conditionnée par la construction de la station d'épuration et la modification du document d'urbanisme de la commune de BOURDEAUX.

Article 9 : Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de GRENOBLE, 2 place de Verdun, BP 1135, 38022 GRENOBLE cedex 1, dans les conditions suivantes :

- Le délai de recours contre la déclaration d'utilité publique est de deux mois à compter des mesures de publicité effectuées, dans le cas où la notification individuelle est postérieure, ou à compter de la notification individuelle, dans le cas où celle-ci est antérieure à la publication,

- Le délai de recours contre l'arrêté de cessibilité est de deux mois à compter de sa notification aux personnes intéressées.

Article 10 : Le présent acte devra être transmis par le Préfet de la Drôme au greffe du Juge de l'expropriation dans un délai de moins de six mois, faute de quoi l'arrêté de cessibilité deviendra caduc et l'ordonnance d'expropriation ne pourra plus être prononcée qu'à l'issue d'un nouvel arrêté de cessibilité dans les délais de la déclaration d'utilité publique.

Article 11 : Madame le Secrétaire Général de la préfecture de la Drôme, Monsieur le Sous-préfet de DIE, Monsieur le Directeur Général de Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat, et Monsieur le Maire de BOURDEAUX sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie sera transmise pour information à Monsieur le Directeur départemental des territoires, à Madame la Directrice de l'Unité territoriale de la Direction régionale des affaires culturelles, à Monsieur le Directeur régional des affaires culturelles de Rhône-Alpes-Service Archéologie préventive et à Madame la Déléguée départementale de l'Agence Régionale de Santé Rhône-Alpes.

Fait à VALENCE,
Le Préfet,

Le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général


Alice COSTE

Département :
DROME

Commune :
BOURDEAUX

Section : F
Feuille : 000 F 01

Echelle d'origine : 1/1250
Echelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 30/08/2011
(fuseau horaire de Paris)

©2011 Ministère du budget, des comptes
publics, de la fonction publique et de la
réforme de l'Etat

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

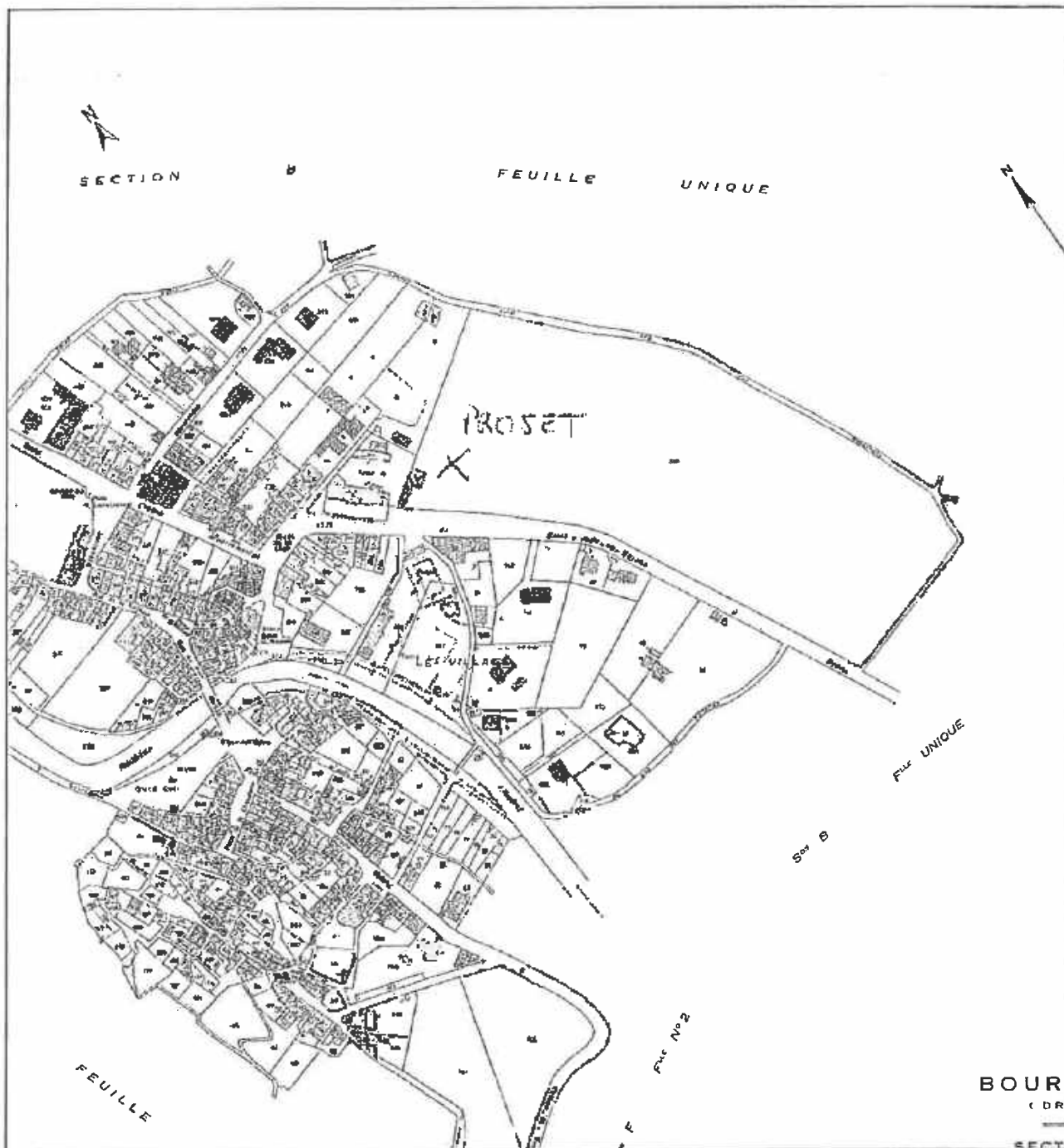
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
DE LA DROME

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral en date de ce jour
Valence, le 7 mai 2013
Le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Alice COSTE

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEE MAJ 2009 DEP 0 DIA 0 COM 056 BOURDEAUX ROLE A RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Mairie communale : BOURDEAUX - Page 1

PROPRIÉTAIRE

MME RICHARD/FRANCOISE HELENE/NEE RICHARD/BOISSE, NE(E) LE 13/03/1938 A 26 BOURDEAUX
LA TOUR DE BLAON 28770 LA ROCHE ST SECRET-SECONE

DESIGNATION DES PROPRIETES		IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL											
A N N E E	N° DU PLAN	C P A R T	ADRESSE	B A T I M E N T	N° PORT	N° INVAR	S T A R	E V A L	N A T U R E	C A T E G	REVENU CADAST	C O L L O C	N E X O	A N D E B	F R A C T. R C E X O.	% E X O	C O E F T X O M
B	0288		NATURE ET NOM DE LA VOIE OU LIEU DIT														
B	0312		NATURE ET NOM DE LA VOIE OU LIEU DIT														
B	0308		NATURE ET NOM DE LA VOIE OU LIEU DIT														
F	0011		NATURE ET NOM DE LA VOIE OU LIEU DIT														
F	0755		NATURE ET NOM DE LA VOIE OU LIEU DIT														
F	0755		NATURE ET NOM DE LA VOIE OU LIEU DIT														

DESIGNATION DES PROPRIETES		IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION										
A N N E E	N° DU PLAN	ADRESSE	NUM PAR PRIM.	F P R O P	S T A R	S U F	G L A S S E	NATURE CULT.	CONTENANCE (M²)	REVENU CADAST	C O L L O C	N E X O	A N D E B	F R A C T. R C E X O.	% E X O	LIVRE FONCIER FEUILLET
B	0288	LA TRANCHE ET GROVENS	478	1	A	BT 2	1 1 1 2	PACAG	13310	0.81	TA					
B	0312	LA TRANCHE ET GROVENS	478	1	A	BT 2	1 1 1 2	PACAG	5850	8.31	TA					
B	0308	LA TRANCHE ET GROVENS	478	1	A	BT 2	1 1 1 2	PACAG	2681	0.02	TA					
F	0755	LE VILLAGE	12	1	A	J K	1 1 1 2	PACAG	17018	75.46	TA					
F	0755	LE VILLAGE	12	1	A	J K	1 1 1 2	PACAG	32434	82.17	TA					
F	0755	LE VILLAGE	12	1	A	J K	1 1 1 2	PACAG	49440		TA					

CONTENANCE TOTALE : 71050 m²

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral en date de ce jour Valence le 7 NOV. 2013
Le Maire et par délégation
Secrétaire Général

**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**

**EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISÉ**

4/2008 10/2010

Les informations figurant sur ce plan sont destinées à l'usage des contribuables et des professionnels de l'immobilier. Elles ne constituent pas un avis juridique et ne peuvent être utilisées à l'appui d'une action en justice.

Le plan est établi à partir de la cartographie cadastrale existante et des données cadastrales fournies par les communes. Les informations relatives aux parcelles cadastrales sont issues de la cartographie cadastrale existante et des données cadastrales fournies par les communes. Les informations relatives aux parcelles cadastrales sont issues de la cartographie cadastrale existante et des données cadastrales fournies par les communes.

Département :
DROME

Commune :
BOURDEAUX

Section : F
Feuille : 000 F 01

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/03/2013
(fileau horaire de Paris)

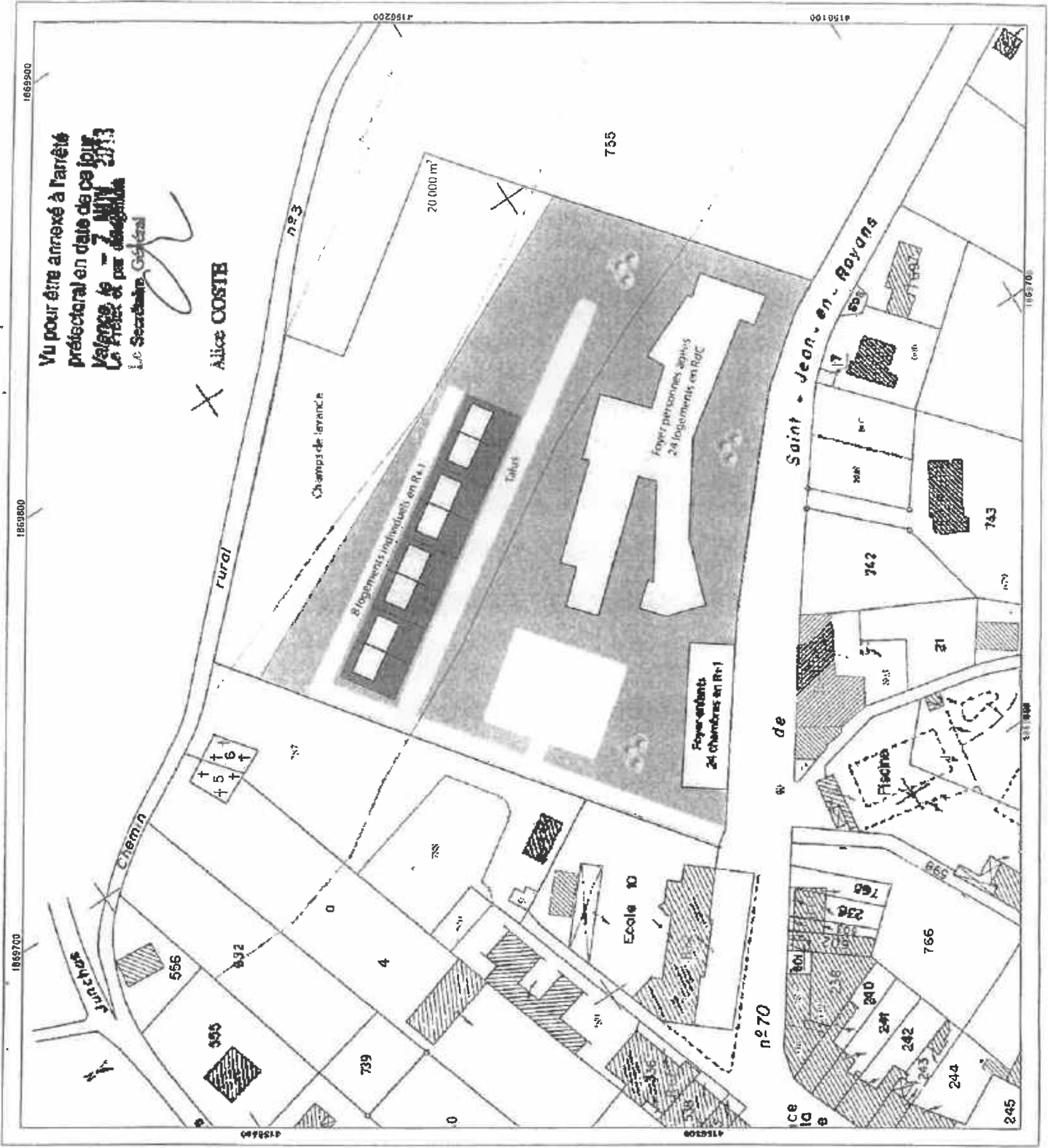
Coordonnées en projection : RGF93CC46

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
DE LA DROME

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2012 Ministère de l'Économie et des Finances



Vu pour être annexé à l'arrêté
Préfectoral en date de ce jour
Le Maire de - 7 MARS 2013
Le Secrétaire Général

Alice COSTE

**TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE
DE VALENCE**

Service des expropriations

Valence le 02 Juillet 2014

DAH
04 JUL. 2014

**DROME AMENAGEMENT HABITAT, OFFICE
PUBLIC DE L'HABITAT**
11 Avenue de la Gare
BP 10250
26938 VALENCE CEDEX 9

**AIT: DROME AMENAGEMENT HABITAT, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
C/ Françoise Hélène RICHARD épouse BOISSE**

N° RG : 14/00010

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser sous ce pli la copie exécutoire ainsi qu'une copie conforme de l'ordonnance rendue le 01 Juillet 2014 par Monsieur le Juge de l'expropriation dans l'affaire ci-dessus référencée.

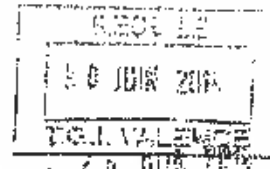
Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

La Greffière





PRÉFET DE LA DRÔME



Valence, le 20 JUN 2014

Préfecture
Direction des collectivités
et de l'énergie publique
Bureau des enquêtes publiques

Affaire suivie par :
Brigitte ARNAND
Tél. : 04 75 79 28 79
Fax : 04 75 79 28 55

Courriel MEF : peu@drone.gouv.fr

Le Préfet de la Drôme
à

Monsieur le Juge de l'Expropriation
Tribunal de Grande Instance
Palais de Justice
Place du Palais
BP 2113

26021 VALENCE Cedex

OBJET : Ordonnance d'expropriation - Projet de construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficulté, et de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de BOURDEAUX, pour le compte de Drôme Aménagement Habitat, Office public de l'habitat.

REPER : Mon courrier du 25 avril 2014 et ses pièces jointes ;
Mon courriel de 19 mai 2014 et sa pièce jointe ;
Votre courrier N°RG : 14/00007 du 2 juin 2014 Aff : Commune de BOURDEAUX C/Françoise Hélène RICHARD épouse BOISSE

P. J. : 4

Par mon courrier du 25 avril 2014, je vous ai fait parvenir un dossier relatif à l'expropriation par Drôme Aménagement de l'Habitat, Office public de l'habitat, des immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficulté, et de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de BOURDEAUX.

Cependant, par votre courrier visé en référence, vous m'avez fait parvenir l'enrôlement greffe n°14/00007 qui prononce l'expropriation pour cause d'utilité publique de la parcelle expropriée au profit de la Commune de BOURDEAUX.

Conformément au dossier que je vous ai transmis, je vous confirme que l'expropriation doit être prononcée au profit de Drôme Aménagement de l'Habitat, Office public de l'habitat.

Afin de compléter votre information sur ce dossier, je vous adresse copies du rapport d'expertise, que j'avais joint à mon courriel visé en référence, ainsi que des documents d'arpentage que m'adresse Drôme Aménagement de l'Habitat, Office de l'habitat, concernant les nouvelles coordonnées cadastrales de la parcelle expropriée.

Je vous serais obligé de bien vouloir me faire savoir la suite que vous réservez à ma demande d'ordonner l'expropriation de la parcelle F 815, d'une contenance de 15 000 m², au profit de Drôme Aménagement de l'Habitat, Office de l'habitat.

Le Préfet,

La Prête et par délégation
Le Secrétaire Général

Etienne DESPLANQUES

COPIE pour information :
- Mme la Sous-préfète de DIE
- au pétitionnaire
- au Maire de BOURDEAUX

**TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE
DE VALENCE**

Service des Expropriations

Extrait des Minutes du
Secrétariat-Greffier du Tribunal de Grande
Instance de VALENCE (Drôme)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ORDONNANCE

L'an deux mille quatorze et le 1er juillet,

Nous, André LIEGEON, Vice-Président, délégué par ordonnance du Premier Président de la Cour d'Appel de GRENOBLE en date du 30 décembre 2013 aux fonctions de Juge titulaire de l'Expropriation du département de la DROME, assisté de Virginie VERRIER-MAZOUÉ, greffier ;

Vu notre ordonnance en date du 2 juin 2014 ayant déclaré exproprié pour cause d'utilité publique au profit de la commune de BOURDEAUX l'immeuble propriété de Mme Françoise RICHARD épouse BOISSE, mentionné dans l'état parcellaire et nécessaire à l'exécution du projet de construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficulté et de logements locatifs sociaux sur la commune de BOURDEAUX ;

Vu le courrier de M. le Préfet de la DROME en date du 26 juin 2014 aux termes duquel ce dernier expose que, conformément à sa requête du 25 avril 2014, l'expropriation doit être ordonnée au profit de DROME AMENAGEMENT DE L'HABITAT, Office Public de l'Habitat, et non au profit de la commune de BOURDEAUX, comme indiqué par erreur ;

Vu l'article 462 du Code de procédure civile ;

SUR CE

Attendu que c'est par suite d'une erreur purement matérielle que l'expropriation de la parcelle cadastrée section F N°755, sise à BOURDEAUX, pour une emprise de 15.000 m², a été prononcée, par ordonnance du 2 juin 2014, au profit de la commune de BOURDEAUX, ladite expropriation bénéficiant en réalité à DROME AMENAGEMENT DE L'HABITAT ;

Qu'il y a lieu en conséquence de rectifier en ce sens l'ordonnance d'expropriation du 2 juin 2014 ;

Qu'il convient en outre, au vu du document d'arpentage produit, de constater que la parcelle cadastrée section F N°755, a fait l'objet d'une division, et que l'emprise expropriée constitue aujourd'hui la parcelle cadastrée section F N° 815 ;

PAR CES MOTIFS

Statuant en matière d'expropriation :

DIT que c'est par suite d'une erreur purement matérielle que l'expropriation de la parcelle cadastrée section F N°755, sise à BOURDEAUX, pour une emprise de 15.000 m², propriété de Mme Françoise RICHARD épouse BOISSE, a été prononcée par ordonnance du 2 juin 2014 au profit de la commune de BOURDEAUX,

DIT que l'expropriation est prononcée au profit de DROME AMENAGEMENT DE L'HABITAT,

ORDONNE en conséquence la rectification en ce sens de l'ordonnance du 2 juin 2014,

CONSTATE que la parcelle cadastrée section F N°755 a fait l'objet d'une division et que l'emprise expropriée constitue aujourd'hui la parcelle cadastrée section F N° 815,

DIT que la présente décision sera annexée à la minute de l'ordonnance du 2 juin 2014 et sur les expéditions de ladite ordonnance,

DIT qu'elle sera notifiée comme l'ordonnance du 2 juin 2014,

LAISSE les frais de la présente instance en rectification à la charge du TRESOR PUBLIC.

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION

La République Française mande et ordonne
À tous Juges de Justice sur ce requis de faire les
nécessaires à l'exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les Tribunaux de Grande Instance d'y
tenir la main.

A tous Procureurs et Officiers de la Force Publique
de prêter main forte lorsqu'il en sera légalement requis.

En loi de quel le présent a été signé par
Monsieur le Président et le Secrétaire Greffier



le 02/07/2014
expédition conforme:
Greffier en Chef

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
Commune de Bourdeaux

Enquête publique conjointe

**- Déclaration d'utilité publique
& enquête parcellaire -**
**Construction d'un établissement d'accueil
pour personnes âgées, d'un établissement
d'accueil pour enfants en difficulté et de
logements locatifs sociaux sur le territoire de
la commune de Bourdeaux**



CONCLUSIONS



Du 23 octobre 2012 au 12 novembre 2012 inclus

Commissaire-enquêteur : Anna-Belle MARAND-DUCREUX

CHAPITRE 1. RENVOIS AU RAPPORT D'ENQUÊTE

1.1. Les grandes lignes du rapport

Après avoir examiné le dossier, rencontré le pétitionnaire, visité les lieux, m'être tenue à la disposition du public, complété les informations manquantes par la consultation de documents publics, j'ai dressé un rapport d'enquête qui fait l'objet d'un document joint, dont voici les grandes lignes.

Le rapport met en évidence les nombreuses carences du dossier. Plusieurs aspects du projet ne sont pas ou peu développés (analyse du foncier disponible, économies réelles qui pourraient être attendues de la mutualisation des moyens, relations entre les deux catégories de résidents des structures collectives et les difficultés qui devront être anticipées, devenir des locaux devenus vacants, coût, financement, réelle nécessité de créer de nouveaux logements locatifs sociaux...). La présentation du projet est trop succincte, il n'y a pas de plan général des travaux alors qu'il s'agit d'un document graphique réglementaire. Aucun document n'est apporté pour justifier un espace de 20.000 m² pour construire deux bâtiments qui seront mitoyens ou très proches (mutualisation) et huit logements dont quatre pour des couples âgés et quatre pour des familles. Aucune esquisse de composition du projet n'est présentée.

Les photos aériennes du dossier, où est simplement cerclée ou encadrée une partie de la parcelle, ne permettent pas de se rendre compte de l'étendue exacte du projet. Le seul plan qui trace la surface réelle est à une échelle inappropriée et sur un fond cadastral illisible pour un public profane. Les informations obtenues sur le projet auprès des parties prenantes sont confuses voire contradictoires. (Bâtiments de plain-pied, de type R+1 ou R+2 ? Locaux communs ou non ? Bâtiment proches ou séparés ?...)

Je rappelle également que le projet est soumis à la modification préalable du PLU afin de rendre la zone constructible, ce qui ne pourra être entrepris que lorsque la station d'épuration aura été réhabilitée. A l'heure actuelle, le programme de travaux concernant la station d'épuration n'est pas encore défini. Par conséquent, le projet tel que présenté ne pourra pas se réaliser avant de nombreux mois et certainement plusieurs années.

Enfin, la demande initiale (délibération du conseil municipal, délibération de Drôme Aménagement Habitat) était pour 12.000 m², or le dossier demande 20.000 m² ce qui constitue une incohérence majeure que le pétitionnaire n'a pas expliquée, alors que je lui en ai fait la remarque.

1.2. Mes principales réponses synthétisées

1.2.1. Les trois volets du projet

Une majorité d'observations expriment un avis positif sur les volets « maison de retraite » et « foyer pour enfants », par contre peu d'observations citent le volet logement locatifs sociaux, et celles-ci sont partagées en avis plutôt positifs et doutes sur leur nécessité.

On peut aisément comprendre des avis très positifs concernant du renouveau pour la maison de retraite et la maison d'enfants, en particulier pour la maison de retraite qui est vétuste. J'ai tout de même précisé que le projet n'est pas une réponse à une fermeture imminente de l'Oustalet ni du Rayon de Soleil.

La commune n'a pas d'obligation aujourd'hui de créer de nouveaux logements sociaux. En référence au PLH de la communauté de communes du Val de Drôme, l'objectif de logements sociaux pour 2016 est de 6 % du parc, or Bourdeaux avait déjà atteint 9 % pour son parc en 2010 et a achevé récemment la construction huit nouveaux logements. La création de logements locatifs sociaux n'est donc pas une priorité pour Bourdeaux. Il n'a pas été démontré dans le dossier qu'il y avait une demande particulière d'une population bourdeloise éligible pour ces logements.

Il n'y a pas de projet de reconversion des bâtiments actuels de l'Oustalet et du Rayon de Soleil qui deviendront vacants.

1.2.2. L'aménagement du site, le paysage, l'espace agricole

Le terrain a une pente de l'ordre de 15 %, ce qui commence à être contraignant pour l'aménagement.

Concernant la question paysagère, la destruction du champ de lavandes et l'harmonie du projet, j'ai livré l'analyse suivante : ce champ est une caractéristique du village et le paysage sera nettement impacté par le projet. A cela s'ajoute l'aspect pentu du terrain qui engendrera des modifications de la « masse » du site pour la réalisation du projet.

Mme LAVEAUD et Mme RICHARD-BOISSE, qui sont concernées par la possible expropriation, se positionnent pour le maintien de l'exploitation de la parcelle agricole, qui est une activité familiale ancestrale. J'ai remarqué que le PLU indique une volonté de maintenir les espaces agricoles. Toutefois, la zone concernée a déjà été classée en AU « à urbaniser ».

1.2.3. L'implantation du projet

Concernant l'impossibilité de trouver un autre site moins sensible pour réaliser ce projet, la réponse qui est apportée (tant par les observations que par les réponses directes que j'ai obtenues) est d'une part que la commune ne possède pas de foncier, d'autre part que ce site est le plus avantageux pour le projet. Une analyse claire des possibilités de placer le projet en un (ou plusieurs) autres lieu(x) manque dans le dossier. Des parcelles

constructibles demeurent disponibles sur la commune, même si aucune n'offre une telle surface d'un seul tenant. Certaines sont voisines de l'école / médiathèque / crèche,... Une autre grande parcelle en zone AU existe aussi plus au sud, attenante à des zones d'habitat pavillonnaire.

L'aspect d'inondabilité de beaucoup de terrains sur Bourdeaux a été développé comme argument sur le choix du site, non inondable. Je précise cependant qu'il n'existe pas d'interdiction de construire à Bourdeaux pour raisons d'inondabilité.

Concernant l'avantage de la situation du projet par rapport au village, le site est dans le prolongement de la zone urbanisée. Il y a deux commerces voisins (boulangerie et épicerie) ainsi que l'école, la médiathèque,... C'est important pour les personnes âgées. Les autres commerces sont situés à 250 à 300 m à pied. Par contre, les enfants ne se rendent pas seuls sur les lieux d'activité, comme par exemple la piscine, où un éducateur est avec eux. L'idée que les enfants pourront librement jouir de plus de services de par la proximité plus grande du village paraît devoir être nuancée.

1.2.4. L'emploi, le développement du village et les retombées économiques

Ces thèmes sont ressortis dans la majorité des observations. Cependant, le projet ne prévoit pas la création d'emplois : les structures existent déjà sur la commune et leur capacité d'accueil ne va pas augmenter par rapport à aujourd'hui. Il se pourrait que des postes de veilleurs de nuit soient au contraire supprimés. Les observations sur ces thèmes, bien que nombreuses, ne sont pas à propos. Au sujet du maintien des services médicaux et intervenants liés à l'Oustalet, la maison de retraite actuelle n'est pas sous le coup d'une date annoncée de fermeture d'après ce que j'ai pu apprendre des parties prenantes.

1.2.5. La mutualisation

La mitoyenneté de deux structures permettrait sans doute de faire des économies. Il est notamment question d'une chaufferie commune et peut-être de locaux de service. Par contre, la gestion des deux structures restera indépendante. Dans ce contexte, les services ne pourront pas être communs, ni le personnel. Cet aspect du dossier aurait dû être plus fourni pour jouer son rôle d'argument en faveur d'un rapprochement des deux structures.

1.2.6. Expropriation

Il apparaît que le processus de négociation n'a pas été très poussé auprès de Mme RICHARD-BOISSE (propriétaire de la parcelle concernée) qui n'a eu qu'un seul entretien avec M. le Maire, au cours duquel elle a refusé de vendre, mais il ne lui a pas été fait d'offre ni donné de précisions sur la surface qui serait concernée. Aucune suite n'a été donnée à cet entretien, alors que l'expropriation ne semble pas avoir été ouvertement envisagée à ce moment-là. Mme RICHARD-BOISSE a été avertie de la procédure de DUP sept mois après que la décision a été prise par délibération du conseil d'administration de Drôme Aménagement Habitat.

CHAPITRE 2. CONCLUSIONS MOTIVEES

Le dossier et la position du pétitionnaire ne m'ont pas paru convaincants sur plusieurs aspects :

- La taille du terrain demandé est disproportionnée par rapport au projet, sans justification.
- La commune n'est pas encore en mesure de procéder à la modification du PLU – ce qui est un préalable nécessaire au projet du pétitionnaire – car le projet de réhabilitation de la station d'épuration n'est pas encore monté. Donc le projet de maison de retraite / maison pour enfants / logements sociaux ne pourra se faire que bien plus tard. Le temps ne manquait donc pas pour concevoir un dossier bien étayé, comprenant un plan général des travaux, voire pour entreprendre une négociation avec la propriétaire du terrain sur des bases plus concrètes.
- La question des allers-retours en minibus qui seraient économisés par le Rayon de Soleil pour conduire les enfants à l'école (qui est à moins d'un kilomètre) : l'économie correspondante ne peut justifier la construction d'un nouveau foyer plus proche de l'école, pour une dépense de l'ordre de 650.000 €.
- La mutualisation des moyens n'est pas détaillée de façon à faire apparaître de façon pertinente les économies qui seraient effectives face à un investissement global de 2,8 millions d'euros.
- L'absence de projet de réoccupation des bâtiments laissés vacants.
- ~~L'occupation d'un emplacement réservé dont l'objectif était l'extension de l'école. Il y a une incohérence avec le PLU.~~
- Il n'a pas été démontré que les locaux actuels du Rayon de Soleil ne pouvaient pas être réhabilités et agrandis. La parcelle où se trouve cette structure aujourd'hui est grande. Les équipements annexes existent déjà.
- La commune vient d'achever la construction de logements locatifs sociaux et est déjà au-delà de la moyenne actuelle du parc du territoire de la communauté de communes, ainsi qu'au-delà des projections pour 2016 à l'échelle de ce territoire.

La négociation avec la propriétaire a semble-t-il été très rapide, et la proposition de celle-ci de vendre l'autre extrémité de la parcelle a été rejetée totalement par le pétitionnaire. Certes le projet est plus pertinent en partie nord de la parcelle concernant la maison de retraite, et proche des équipements collectifs existants, comme l'argumente le pétitionnaire. Mais, ceci ajouté à la légèreté du dossier constitué et à la demande de disposer d'un espace plus vaste que ne semble le nécessiter le projet, la position de Drôme Aménagement Habitat dans ce dossier apparaît comme peu encline à la concertation.

La dépense envisagée est très importante en regard du seul besoin indiscutable aujourd'hui qui est la reconstruction de la maison de retraite, de préférence à proximité du village. Le projet ne crée pas de nouvelles places d'accueil pour les personnes âgées ou les jeunes en difficulté par rapport aux structures existantes. Il n'entraînera pas la création d'emplois locaux.

Il ne me paraît pas raisonnable de laisser ouvert à la construction un espace de 20.000 m² dans un village de caractère et dans le périmètre de protection des Monuments Historiques en dehors d'un plan d'aménagement d'ensemble. Le site doit également être préservé du point de vue paysager. Par ailleurs, on ne peut pas « consommer » des terres agricoles sans proposer un projet dont la densité de construction soit bien appropriée.

Ceci étant exposé, j'émet un **avis favorable à la demande d'utilité publique uniquement pour le volet « maison de retraite ».**

Avec la réserve suivante :

- définir une emprise du projet qui sera la moins dévoreuse d'espace possible (4.000 m² seraient largement suffisants pour la maison de retraite).

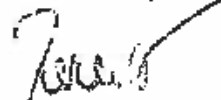
Ainsi que les recommandations suivantes :

- raccorder le projet aux accès et parkings desservants les équipements collectifs existants situés au nord, afin de consommer le minimum d'espace ;
- ne pas positionner le bâtiment trop haut sur la parcelle afin qu'il ne coupe pas la vue au-delà de la crête du champ ;
- utiliser les terrains encore disponibles qui se trouvent au-dessus du centre multi-accueil, notamment pour les accès, jardins,...
- négocier avec Mme RICHARD-BOISSE une acquisition au sud de la parcelle cadastrée F 755, contre le lotissement du Plan Lara, d'un terrain qui devrait faire l'objet d'une opération d'ensemble, pour la maison d'enfants éventuellement et des logements sociaux à réaliser ultérieurement notamment ;
- préserver le cône de vue depuis le vieux village.

J'émet un **avis défavorable à la déclaration d'utilité publique pour le projet pris dans sa globalité, en particulier en ce qui concerne l'établissement d'accueil pour enfants en difficulté et les logements locatifs sociaux.**

Fait à Mison, le 21 décembre 2012.

Le Commissaire-enquêteur



Anna-Belle MARAND-DUCREUX

Les conclusions concernant l'enquête parcellaire font l'objet d'un document séparé.

Ce document est joint au rapport d'enquête auquel sont annexées les pièces suivantes :

- Procès verbal de réunion avec Drôme Aménagement Habitat
- Courrier que j'ai adressé à Drôme Aménagement Habitat et à la commune
- Réponse de Drôme Aménagement Habitat



N° 11156 * 01

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
		VOL
TAXES :		
SALAIRES :		
		TOTAL

TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE
DE VALENCE
Service des expropriations

Extrait des Minutes du
Secrétariat-Greffe du Tribunal de Grande
Instance de VALENCE (Drôme)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ENROLEMENT GREFFE N° 14/00007

affaire : COMMUNE DE BOURDEAUX
et Françoise Hélène RICHARD épouse BOISSE

ORDONNANCE D'EXPROPRIATION

L'an deux mil quatorze et le deux juin,

Nous, André LIEGEON, Vice-Président, délégué par ordonnance du Premier Président de la Cour d'Appel de Grenoble en date du 30 décembre 2013 aux fonctions de Juge titulaire de l'Expropriation du Département de la DROME, assisté de V. VERRIER-MAZOUÉ, Greffier ;

Vu la requête de Monsieur le Préfet du Département de la DROME en date du 26 avril 2014 reçue au Greffe le 28 avril 2014 ;

Vu les articles L 12-1 et R 72-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu l'arrêté N° 2012311-0020 pris le 7 novembre 2013 par Monsieur le Préfet de la DROME qui a déclaré d'utilité publique le projet de construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficulté et de logements locatifs sociaux sur la commune de BOURDEAUX ;

Vu le plan parcellaire des immeubles à exproprier, le plan de situation, l'état parcellaire désignant les propriétaires des immeubles ;

Vu l'arrêté N° 2012275-0012 de Monsieur le Préfet de la DROME du 1^{er} octobre 2012 prescrivant sur le territoire de la Commune de BOURDEAUX du mardi 25 octobre 2012 au lundi 13 novembre 2012 (12 h 00) inclus, l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et une enquête parcellaire concernant le projet de construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficulté et de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de BOURDEAUX ;

Vu le certificat en date du 18 novembre 2012 délivré par la Mairie de la Commune de BOURDEAUX constatant que cet arrêté a été affiché dans sa commune aux lieux accoutumés ;

Vu les exemplaires en date des 4 octobre 2012 et 25 octobre 2012 du "Dauphiné Libéré" et des 4 octobre 2012 et 25 octobre 2012 de "Drôme Hebdo" dans lesquels cet arrêté a été publié ;

Vu la notification individuelle du dépôt du dossier en Mairie faite à l'expropriée, Madame Françoise Hélène RICHARD épouse BOISSE par lettre recommandée avec accusé de réception reçue le 6 octobre 2012 ;

Vu l'arrêté N° 2012275-0012 de Monsieur le Préfet de la DROME en date du 1^{er} octobre 2012 qui a désigné Madame Anna-Belle MARAND-DUCREUX, en qualité de commissaire-enquêteur ;

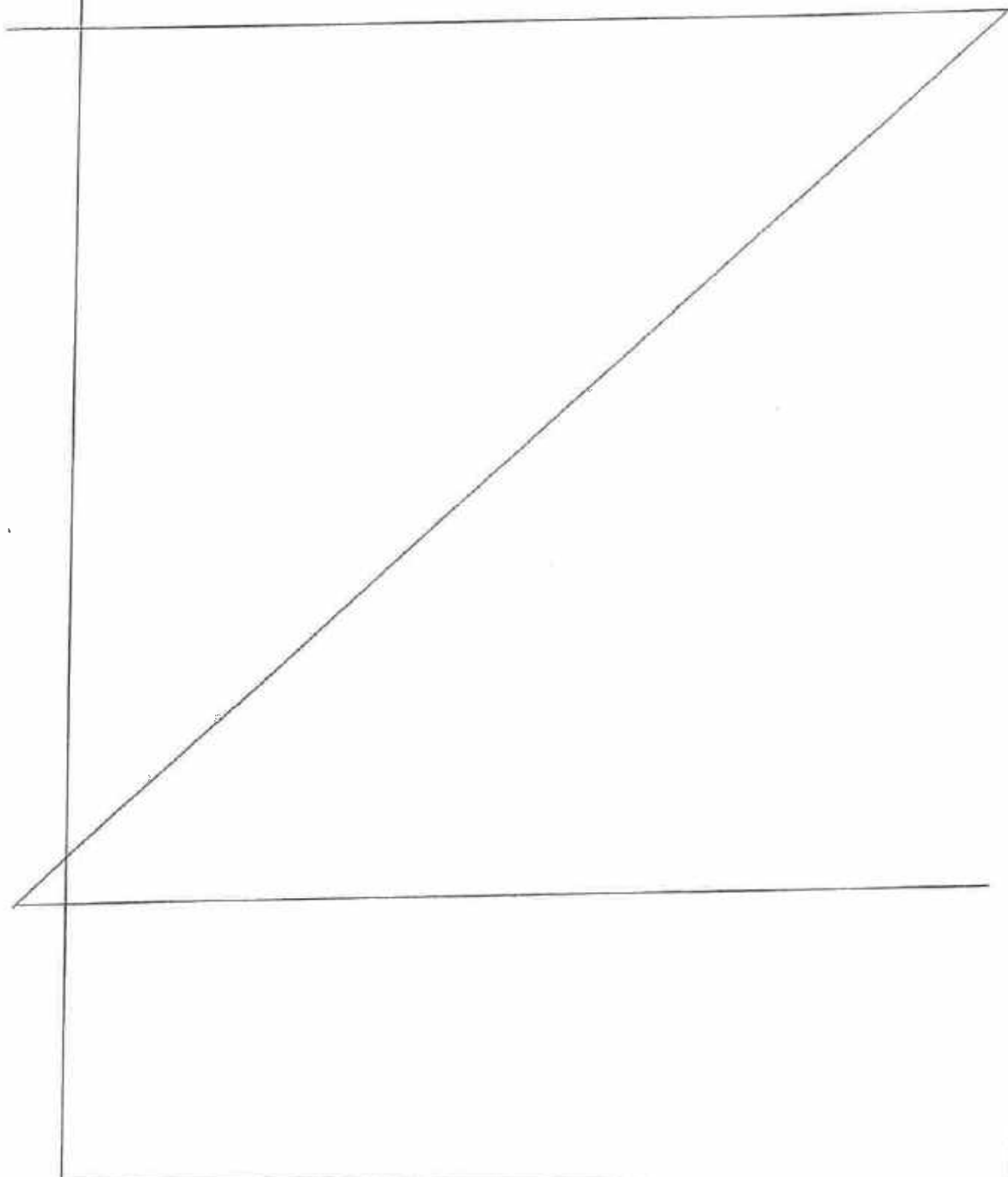
Vu le Procès-verbal en date du 21 décembre 2012 de l'enquête parcellaire ouverte à BOURDEAUX du mardi 23 octobre 2012 au lundi 12 novembre 2012 (12 h 00) inclus ;

Vu l'avis défavorable du commissaire-enquêteur en date du 21 décembre 2012 et la transmission du dossier d'enquête de cet avis à M. le Préfet de la DROME ;

Vu l'arrêté N° 2013311-0020 de Monsieur le Préfet de la DROME du 7 novembre 2013 qui a déclaré immédiatement cessibles pour cause d'utilité publique les immeubles bâtis ou non bâtis indiqués audit arrêté et nécessaires pour parvenir à l'exécution de l'acte déclaratif d'utilité publique sus-énoncé ;

Attendu que toutes les formalités exigées par la Loi ont été remplies ;

DECLARONS expropriés pour cause d'utilité publique au profit de la commune de BOURDEAUX les immeubles dont l'acquisition est nécessaire pour parvenir à l'exécution de l'acte déclaratif, conformément au plan et à l'état parcellaires, au profit de la commune de BOURDEAUX ci-après :



Département :
DRÔME
Commune :
BOURDEAUX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
DE LA DRÔME

Section : F
Folioté : 000 F 01
Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/4000
Date d'édition : 30/08/2011
(Juséph Morato de Paris)

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEE MAI 2000 DEF 25 DIR 0 COM 038 BOURDEAUX RÔLE A RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Mairie Communal : 63076 - Page : 1

PROPRIÉTAIRE 0 ANNE RICHARD-FRANÇOISE REVERENDE RICHARD-BORRISSE NIE (E) L.S. 13493-1838 A 20 BOURDEAUX
LA TOUR DE BLAÇON 26770 LA ROCHE ST SECRET-BECOMME

DESIGNATION DES PROPRIETES				PROPRIETES BATIES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL				
SECTION	N° DU PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	NATURE ET NOM DE LA VOIE	CODE RIVOLI	N° PORTES	N° INVAR	S T A R L	A F F E C	NATURE DU LOCAL	C A T E G	REVENU CADAST	C O L L O	N A N A	F R A C T.	C O E F

DESIGNATION DES PROPRIETES				PROPRIETES NON BATIES				EVALUATION								
SECTION	N° DU PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	NATURE ET NOM DE LA VOIE	CODE RIVOLI	NUM PAR PRM	S T A R P	S U P	G L A S S E	NATURE CULT.	CONTENANCE (M²)	REVENU CADAST	C O L L O	N A N A	F R A C T.	C O E F
B	0208				B017	478	1 A A	1 1 1	1 1 1	PACAGE	13310	0.81				
B	0312			LA TRANCHE ET GROVENS	B017		1 A A	1 1 1	1 1 1		5660	8.31	TA			
B	0608			LA TRANCHE ET GROVENS	B017		1 A A	1 1 1	1 1 1		2561	0.02	TA			
F	0011			LE VILLAGE	B051	12	1 A A	1 1 1	1 1 1		189					
F	0786			LE VILLAGE	B051	12	1 A A	1 1 1	1 1 1		17016	75.45	TA			
F	0755			LE VILLAGE	B051	12	1 A A	1 1 1	1 1 1		32424	92.17	TA			

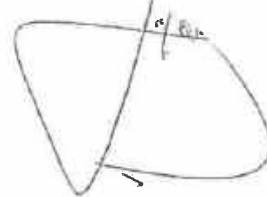
CONTENANCE TOTALE : 71050 m²

ENVOYONS en conséquence la commune de BOURDEAUX en possession desdits immeubles sous réserve de se conformer aux dispositions du Chapitre III et de l'article L 15-2 du Code de l'Expropriation sur la fixation et le paiement des indemnités ainsi que de procéder à toutes notifications utiles.

Le Greffier



Le Juge de l'Expropriation



[Faint, illegible text, likely a stamp or header]

[Faint, illegible text, likely a stamp or header]

02/06/2014

[Illegible signature]



CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le soussigné, Greffier au Tribunal de Grande Instance de Valence, certifie la présente copie, établie sur 5 pages dont 5 pages pour la partie normalisée, conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière, et approuve :

renvois /

mots nuls /

Le Greffier

