



Procédure de bien en état abandon manifeste

Dossier simplifié d'acquisition publique



Parcelles AC 111, AC 112, AC 117, AC 217, AC 387 situées rue du Gât

Consultation du public du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2022

Sommaire

Introduction.....	3
1. Contexte de l'opération.....	3
1.1. Situation de la commune	3
1.2. Localisation de l'opération	3
1.3. Descriptif du bien visé par le présent dossier	4
2. La procédure de déclaration de biens en état d'abandon manifeste	5
2.1. Les textes	5
2.2. La procédure suivie par la commune de Saint-Paul-les-Romans pour les parcelles concernées	8
2.2.1. Historique des contacts	8
2.2.2. Lancement de la procédure.....	9
3. Descriptif des opérations projetées sur les parcelles motivant la procédure d'expropriation	9
4. Evaluation sommaire des coûts.....	11
ANNEXE 1 – Procès-verbal provisoire du 23 juillet 2020 constatant l'état d'abandon.....	12
ANNEXE 2 – Procès-verbal de constat d'huissier du 23 juillet 2020	13
ANNEXE 3 - Procès-verbal définitif du constatant l'état d'abandon.....	14
ANNEXE 4 – Evaluation de la valeur par France Domaine	15
ANNEXE 5 - Délibération du conseil municipal du 21 juillet reconnaissant l'état d'abandon manifeste définitif et décidant de poursuivre l'expropriation.....	16

Introduction

Lors de la séance du conseil municipal en date du 21 /07 /2022, le conseil municipal a approuvé les modalités de mise à disposition de ce dossier, à savoir :

- Le dossier simplifié d'acquisition publique contenant l'évaluation sommaire son coût, sera tenu à la disposition du public aux horaires d'ouverture au public des locaux de la Mairie (du lundi au samedi de 9h00 à 12h00)
Le dossier sera consultable en mairie du 1^{er} septembre 2022 au 1^{er} octobre 2022
- Un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner les observations du public sera ouvert pendant toute la durée de mise à disposition du projet. De même, des courriers à destination du service urbanisme pourront être recueillis. Un inventaire des courriers reçus sera actualisé quotidiennement et reporté dans le registre.
- Une version numérisée du dossier sera disponible sur le site internet de la commune.

Ce dossier d'acquisition publique vise ainsi à faire connaître la procédure ayant conduit la collectivité à décider le lancement d'une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition des parcelles cadastrées section AC n° 111, 112, 117, 217, 387, du fait de leur état de dégradation (procédure dite d'abandon manifeste), le coût envisagé de cette acquisition et le projet envisagé sur le site.

1. Contexte de l'opération

1.1. Situation de la commune

Le projet se situe en périphérie de l'agglomération romanaise, au sein d'une commune rurale devenue péri-urbaine de 2000 habitants.

Son attractivité est liée à la proximité de Romans et d'infrastructures de transport performantes (gare TGV, liaisons autoroutières vers Valence, Grenoble, Lyon...).

Elle bénéficie également de zones d'activités et commerciales, et d'une activité agricole dynamique, d'une richesse associative héritée de sa tradition rurale.

Cependant le développement de l'habitat pavillonnaire menace le lien social et transforme insensiblement le village en cité dortoir. Il manque de lieux fédérateurs favorisant la mixité sociale et culturelle. La commune fait face également au vieillissement de ses équipements scolaires, à un déficit d'offre de transports en commun et à la disparition progressive de son patrimoine communal.

Son patrimoine bâti est peu mis en valeur. Il est constitué de fermes agricoles disséminées en plaine et de quelques maisons de maîtres dans le village dont une commanderie des templiers (privée), un prieuré du XV^{ème}, et une propriété agricole bourgeoise du XIX^{ème} à l'abandon depuis plus de vingt ans. L'église comporte une chapelle du XI^{ème}. L'ancienne tuilerie à l'entrée du village a été détruite dans les années 90.

Aujourd'hui les enjeux de développement sont multiples :

- Confirmer les vocations des trois polarités (Centre bourg, Vieux village, pôle d'équipements publics) grâce à une revitalisation économique et un renforcement de l'animation sociale et culturelle.
- Offrir une urbanisation diversifiée à travers la réhabilitation d'une friche urbaine et l'exploitation des dents creuses
- Organiser la mobilité au sein de la commune et entre la commune et les zones d'emploi (Plan vélo, transports en commun)
- S'inscrire dans un modèle de développement plus durable (habitat, agriculture, mobilité...)

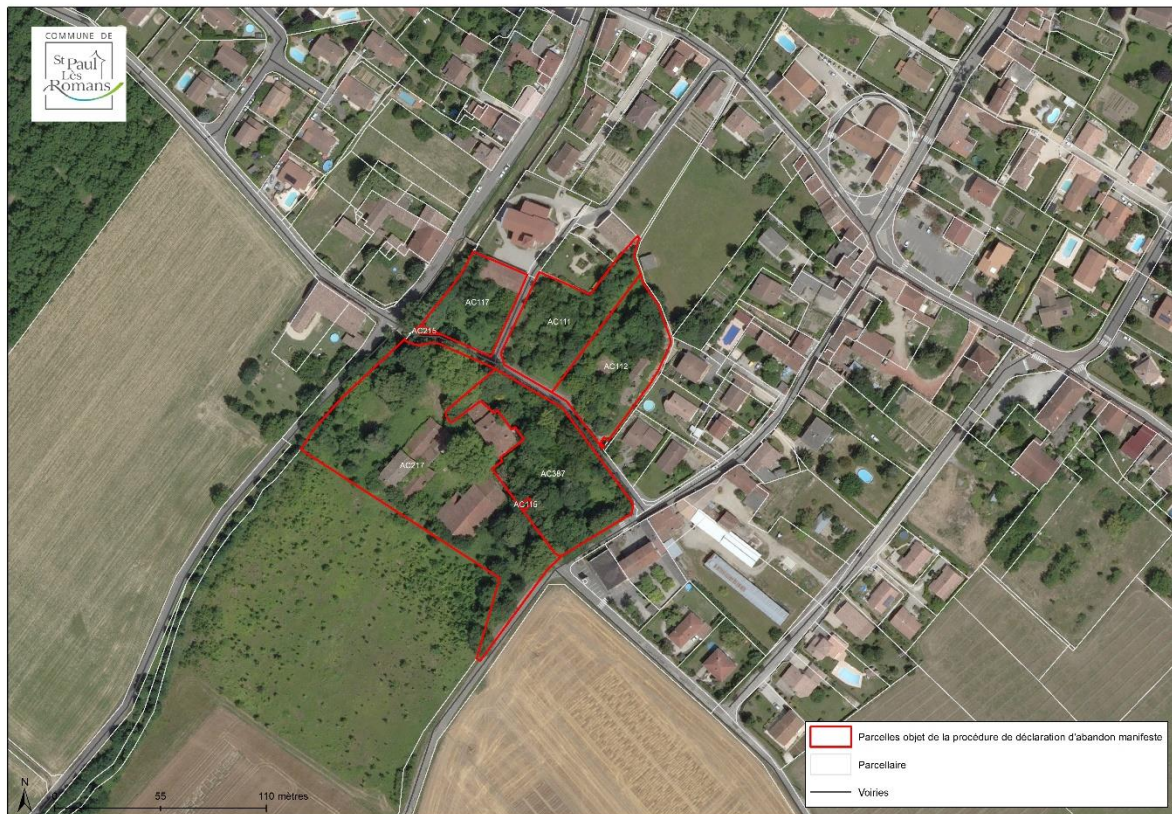
1.2. Localisation de l'opération

L'opération se situe au cœur du Vieux Village, à proximité immédiate de l'église et de la rivière La Joyeuse.

Le secteur du vieux village est stratégique à plusieurs titres pour la commune :

- Pour améliorer l'attractivité de la commune grâce à un urbanisme plus qualitatif au service d'espaces publics et de convivialité
- Pour développer et diversifier l'offre d'habitat sur la commune en mobilisant des espaces non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine
- Pour renforcer l'identité de la commune à travers la mise en valeur de son patrimoine architectural (historique, rural, ...) et de ses paysages ruraux (rivière Joyeuse, église, murs de galets, patrimoine agricole)

L'opération concerne une ancienne propriété agricole bourgeoise du XIXème siècle.



1.3. Descriptif du bien visé par le présent dossier

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste concerne le secteur des Cerisiers et le Domaine Chaptal. Les emprises foncières qui les constituent sont en indivision entre les héritiers Anne-Marie, Bernadette et Jean-Philippe Pouzin (comme de nombreuses autres parcelles sur la commune de Saint-Paul-Les-Romans).

Les références parcellaires sont les suivantes : section AC n° 111, 112, 117, 217, 387 d'une surface totale de 19 349 m².

Sur le plan règlementaire, les parcelles sont situées en zone UA et UD du PLU. Elles sont en zone inondable du Plan de Prévention des Risques (Zone rouge et zone bleu constructible sous conditions).



Plan de zonage du PLU de la commune



PPRi applicable

Les caractéristiques des parcelles sont les suivantes :

Parcelle	Surface	Construction	Etat	Zonage PLU	Zonage PPRI
AC 111	2 460 m ²	Non bâti	Friche envahie par la végétation	UA	1 600 m2 environ en zone rouge inconstructible
AC 112	2 642 m ²	Ancienne ferme	En ruine	UD	Zone bleue constructible sous condition
AC 117	1 590 m ²	Ancienne salle des fêtes, usage actuel de stockage de matériel agricole,	Dégradé (toiture notamment)	UA	Zone rouge inconstructible
AC 217	8 846 m ²	Habitation et dépendances	En mauvais état et abandonnés depuis plusieurs décennies	UA	Zone rouge inconstructible
AC 387	3 908 m ²	Non bâti	Friche envahie par la végétation	UA	1 500 m2 en zone rouge inconstructible

2. La procédure de déclaration de biens en état d'abandon manifeste

2.1. Les textes

Le régime des biens en état d'abandon manifeste est une procédure permettant 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. Elle a pour but d'amener leur propriétaire à faire cesser cet état d'abandon. En cas d'inaction du propriétaire, les biens peuvent être expropriés au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée.

L'expropriation, faite au profit d'une collectivité publique ou d'un organisme y ayant vocation, doit avoir pour but soit de construire des logements, soit de réaliser tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le régime juridique des biens en état d'abandon manifeste est précisé aux articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales :

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code général des collectivités territoriales

Partie législative (Articles L1111-1 à L6500)

DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L2111-1 à L2581-1)

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L2211-1 à L2254-1)

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L2241-1 à L2243-4)

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

Article L2243-1

« 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

« 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

« 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

« 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

« 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. »

2.2. La procédure suivie par la commune de Saint-Paul-les-Romans pour les parcelles concernées

2.2.1. Historique des contacts

La commune de Saint-Paul-lès-Romans est confrontée à l'état d'abandon manifeste des parcelles concernées par le présent dossier depuis environ 20 ans. Il s'agit d'une propriété agricole caractérisée par la présence de bâtiments dégradés, de bâtiments en ruine, de murs de clôture en galets dégradés. La propriété est envahie par une végétation dense de type ronces, lierre, broussaille, avec la présence d'arbres morts, de feuillus adultes avec des branches cassées et de grosses branches à l'aplomb de l'accotement de la voie publique. Les parcelles ne sont pas entièrement clôturées, laissant le passage libre à des intrusions.

L'ensemble des parcelles qui constituent la propriété appartient à la même indivision et présente des risques pour la sécurité publique en raison des risques de chute de pierre, de tuiles, de branches, en raison des risques d'accidents qui pourraient survenir en cas d'intrusion sur le site.

Depuis 2014, souhaitant mettre fin à l'état d'abandon et à la dégradation de la propriété qui participe à l'identité de la commune en raison de sa valeur patrimoniale, la commune a sollicité les propriétaires par courrier à de nombreuses reprises afin de convenir d'un rendez-vous, échanger sur leurs intentions et sur une éventuelle vente de la propriété.

- En 2014, l'équipe municipale nouvellement élue a sollicité un rendez-vous avec les propriétaires pour évoquer le devenir de leurs parcelles non entretenues.
- En l'absence de réponse, un nouveau courrier leur a été adressé pour leur proposer une acquisition. Une demande d'évaluation par les Domaines a également été faite par la commune fin 2014.
- Le courrier étant resté sans réponse et la dégradation des bâtiments se poursuivant, une nouvelle proposition de rencontre a été tentée en 2015 puis en 2016 par courrier, toujours sans résultat.
- En 2018, l'avocat de deux des indivisaires a adressé à la commune un courrier indiquant que leurs clientes étaient prêtes à étudier une offre d'acquisition d'une partie des parcelles au prix du marché.
- Pour donner suite à leur demande, la commune a à nouveau sollicité les Domaines pour une évaluation des parcelles concernées début 2019, puis leur a transmis une offre d'acquisition par courrier.

- En réponse, deux des indivisaires ont adressé début 2020 un courrier de refus de l'offre à la commune, au motif d'une évaluation jugée inéquitable.

2.2.2. Lancement de la procédure

Une partie des propriétaires ne réagissant pas aux diverses sollicitations de la commune en vue de trouver une solution, la collectivité a décidé d'engager une procédure de déclaration des biens en état d'abandon manifeste.

En effet, lors des intempéries de novembre 2020, l'électricité des riverains a été coupée pendant une semaine, en raison de la chute de branches sur les lignes électriques, liée au manque d'entretien des parcelles, ce qui a motivé la commune à mettre en œuvre la procédure.

En juillet 2020, la commune a fait constater par huissier la dégradation des bâtiments et murs de galets et l'invasion des parcelles par une végétation dense, à la suite de quoi la commune a dressé un procès-verbal provisoire constatant l'abandon manifeste qui a été notifié le 16 février 2021.

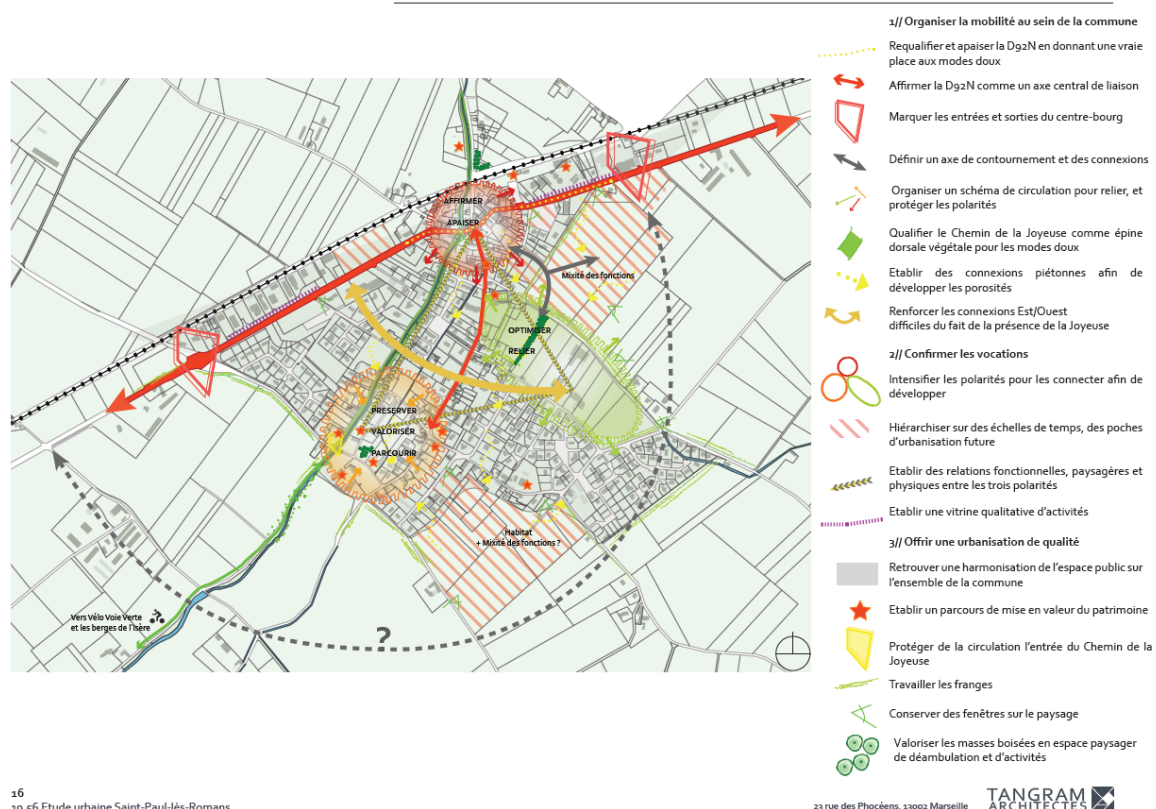
Aucune suite n'ayant été donnée pour remédier à l'état d'abandon des biens, un procès-verbal définitif constatant l'état d'abandon manifeste a été dressé le 20 octobre 2021.

3. Descriptif des opérations projetées sur les parcelles motivant la procédure d'expropriation

La commune a élaboré en 2016 un projet urbain pour revitaliser la commune. Le projet prévoit de dynamiser les trois polarités de la commune que sont le centre-bourg, le pôle d'équipements publics et le Vieux Village.

Dans le vieux village, l'objectif est de densifier le tissu urbain historique en mobilisant les dents creuses et les friches et de mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel, afin de renforcer l'identité de la commune.

1. RAPPEL DU DIAGNOSTIC - ENJEUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE



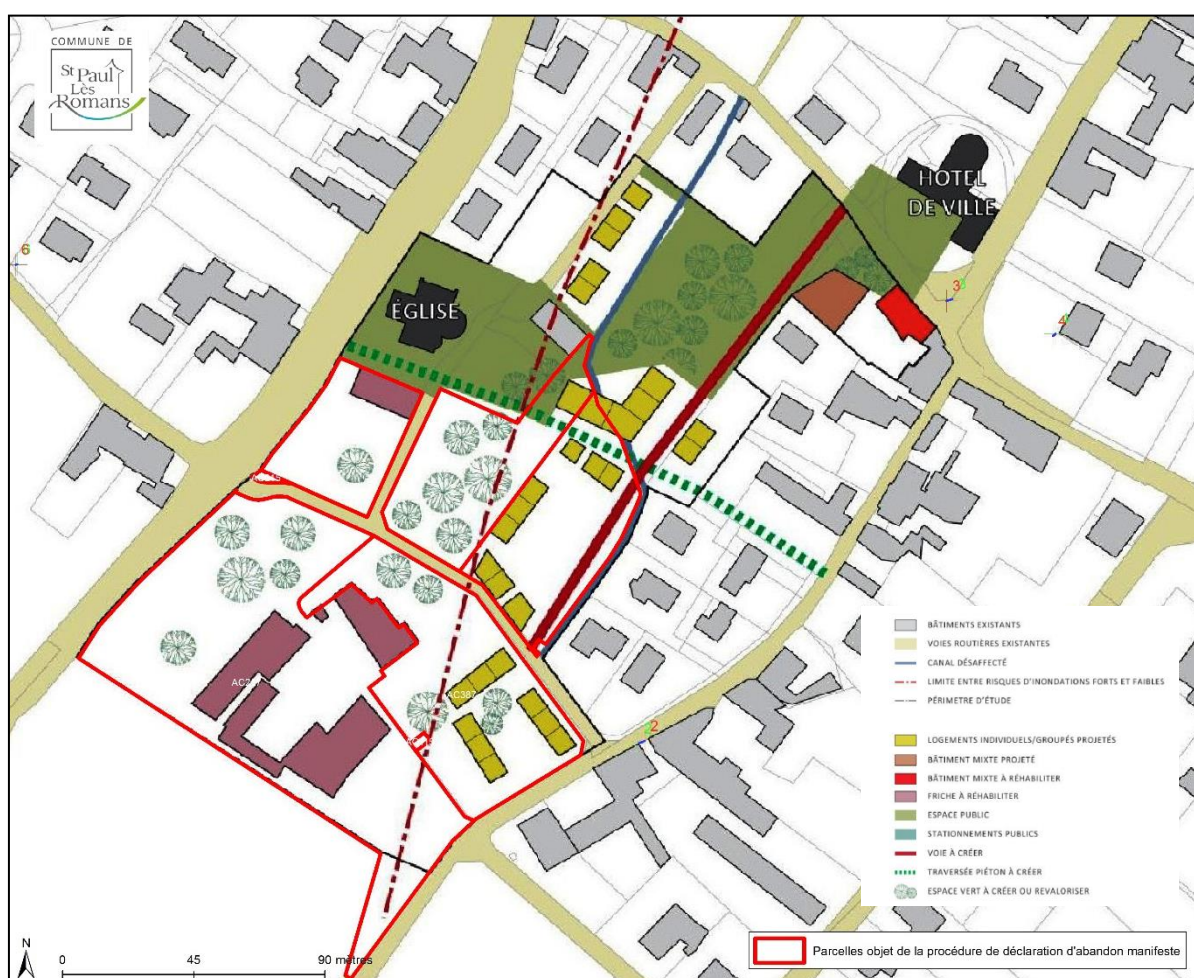
La commune a ainsi conduit une étude de faisabilité en partenariat avec le CAUE et l'EPORA qui a permis de définir une capacité de 49 nouveaux logements dans le cadre d'un projet d'ensemble, principalement des logements individuels groupés et des logements collectifs. Il s'agit de mobiliser des friches, des bâtiments dégradés / en ruine et des terrains nus formant une emprise d'un seul tenant pour la création de nouveaux logements et d'espaces et équipements publics.

Le projet d'acquisition publique concerne une partie du projet d'ensemble.

Sur les emprises soumises à un aléa moyen d'inondation, la commune projette la construction de 18 logements, sur une surface totale d'environ 5 000 m².

Sur les emprises soumises à un aléa fort d'inondation, la commune entreprendra des travaux de sécurisation et de réhabilitation sommaire des bâtiments situés dans la zone rouge, dans la perspective d'une mise en valeur de cette propriété bourgeoise du XIX^{ème} siècle pour renforcer l'identité de la commune à travers une mise en valeur de son patrimoine architectural.

La commune l'affectera après travaux de restauration en considération de son état et sous réserve de l'évolution favorable des règles du PPRI, à des services d'intérêt collectif bénéficiant à la population.



Les opérations projetées s'inscrivent ainsi dans une stratégie globale d'aménagement du Vieux village, qui prend en compte les besoins de valorisation du patrimoine, de prise en compte des risques naturels et de diversification de l'offre de logements.

4. Evaluation sommaire des coûts

- Frais de démolition des ruines et des dépendances en très mauvais état : 148 581 euros TTC
- Sécurisation des parcelles par la mise en place d'une clôture : 34 452 euros TTC
- Élagage et mise en sécurité : 27 252 euros TTC
- Acquisition des parcelles (Evaluation par France Domaine en date du 7 avril 2022) : 420 000 euros TTC

ANNEXE 1 – Procès-verbal provisoire du 23 juillet 2020 constatant l'état d'abandon

ANNEXE 2 – Procès-verbal de constat d’huissier du 23 juillet 2020

ANNEXE 3 - Procès-verbal définitif du 20 octobre 2021 constatant l'état d'abandon

ANNEXE 4 – Evaluation de la valeur par France Domaine en date du 7 avril 2022

**ANNEXE 5 - Délibération du conseil municipal du 21 juillet reconnaissant l'état d'abandon manifeste définitif
et décidant de poursuivre l'expropriation**