



Clos des Petits Bougnoux
Construction d'un centre intergénérationnel

Enquête publique parcellaire

SOMMAIRE

I-	Notice explicative	2
	1. Références réglementaires	3
	2. Présentation de la commune.....	4
	3. L'objet de l'enquête.....	5
II-	Plan de situation.....	6
III-	Plan parcellaire	8
IV-	Etat parcellaire	12
V-	Délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2016.....	16



Clos des Petits Bougnoux
Enquête publique parcellaire

I- Notice explicative

1. Références réglementaires

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.

Article L131-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Les règles relatives à la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels concernés par l'expropriation sont fixées par décret.

La présente notice constitue une pièce du dossier d'enquête parcellaire nécessaire aux acquisitions foncières, en vertu de l'article **R.131-3 du Code de l'expropriation** :

Article R131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

I – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

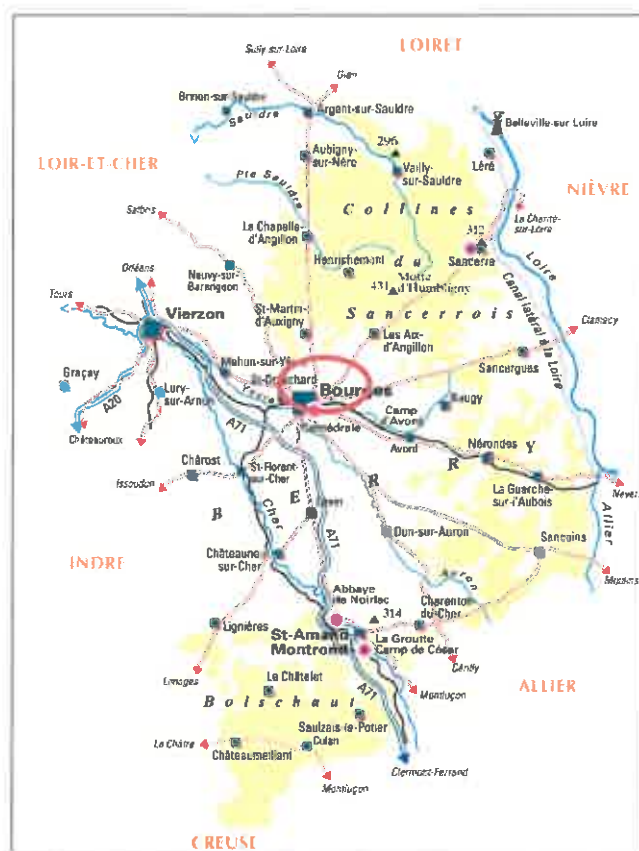
1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

II. – Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés.

2. Présentation de la commune

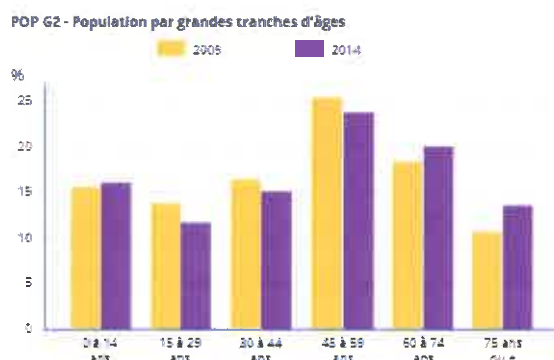
La commune de Saint Doulchard, d'une superficie de 2 401 ha, est située en périphérie nord-ouest de Bourges, chef-lieu du département du Cher, en région Centre.



En termes d'habitants, la Commune de Saint-Doulchard est la deuxième Commune de la Communauté d'agglomération Bourges Plus, cette dernière comptant 16 communes pour presque 100.000 habitants.

Sa population légale au 1^{er} janvier 2016 (INSEE) est de 9 363 habitants, répartie par tranche d'âges de la façon suivante :

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2003 (géographie du 01/01/2001) et RP2014 (géographie du 01/01/2014), et données principales

3. L'objet de l'enquête

Dans ce contexte réglementaire et démographique, la commune de Saint-Doulchard souhaite engager un projet de village intergénérationnel sur le secteur du Clos des Petits Bougnoux, à proximité immédiate de la Résidence Autonomie Hector Bernard, établissement de 75 logements.

Grace à une politique de réserve foncière menée au fil des années lors de la mise en vente des terrains, la commune a déjà acquis à l'amiable une grande partie de l'emprise nécessaire constituant l'emplacement réservé n°24 du Plan Local d'Urbanisme, destiné à l'aménagement d'un équipement sanitaire et social et d'un parc. Cette réserve comprend, dans le prolongement de la Résidence Autonomie Hector Bernard (cadastrée DH 410 et 411), les parcelles DH 304, DH 306 et DH 307. Eu égard à la nature du projet à réaliser, il est nécessaire de disposer de l'ensemble de la maîtrise foncière constituant l'emplacement réservé n°24.

Le 13 décembre 2016, le Conseil municipal a autorisé le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique des parcelles DH 305 et DH 308, ces terrains constituant, à cette date, les deux dernières enclaves nécessaires à la réalisation le projet.

Cependant, la commune a préféré, dans un premier temps, poursuivre les négociations amiables entamées au début des années 2000 avec les propriétaires des terrains concernés, en vue de favoriser des acquisitions amiables.

Cette démarche s'est avérée positive puisqu'il a été possible de finaliser l'acquisition de la parcelle cadastrée **DH 308**, d'une surface de 21 a 48 ca, qui appartenait aux Consorts ROSSIGNOL par la signature d'un acte notarié le 12 mai 2017.

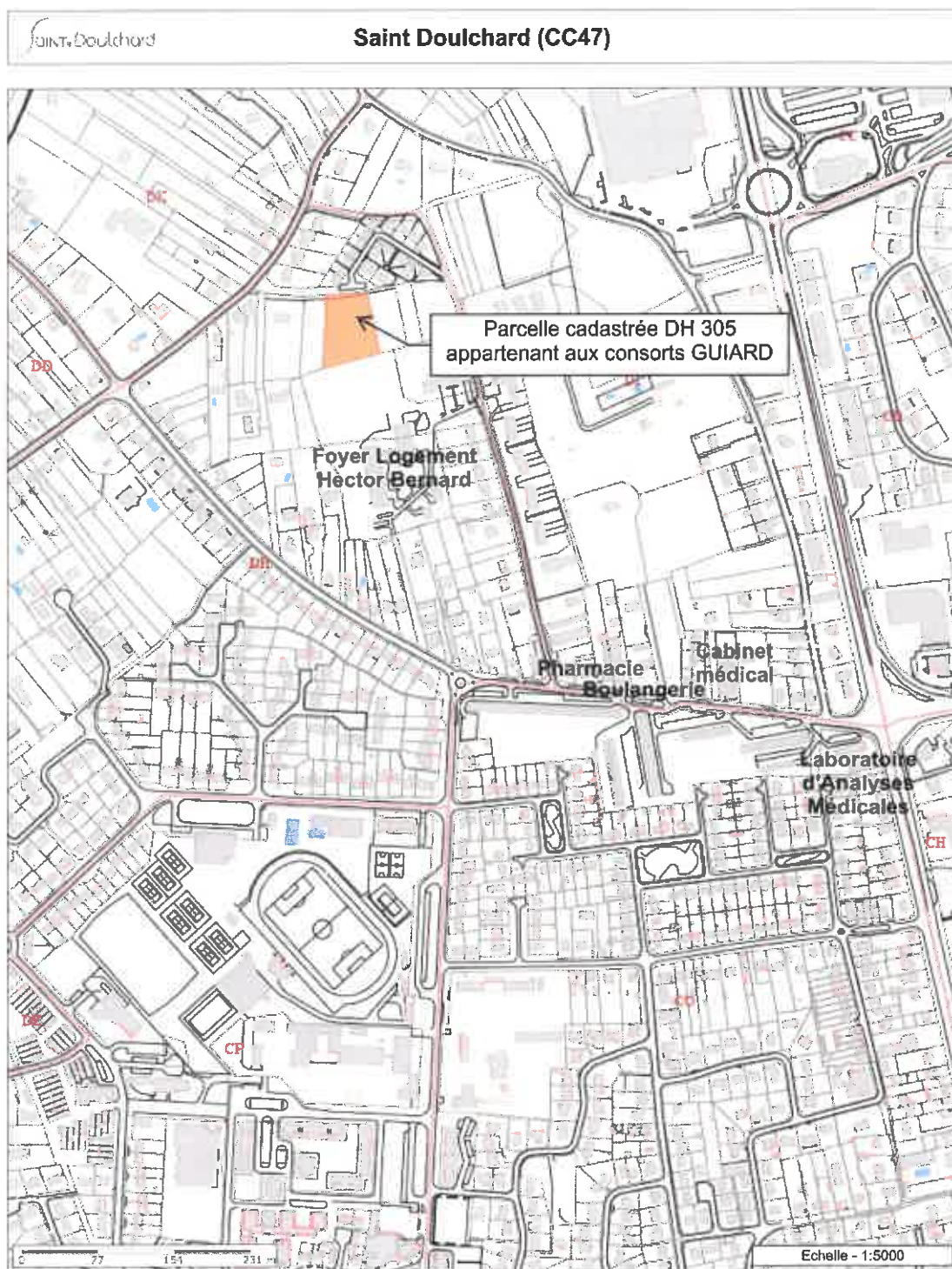
Pourtant, les négociations pour acquérir la parcelle cadastrée **DH 305** (32 a 75ca) poursuivies avec les héritiers de Monsieur Robert GUIARD n'ont pas permis d'aboutir au même résultat. Il est donc **devenu indispensable de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.**



Clos des Petits Bougnoux
Enquête publique parcellaire

II- Plan de situation

Plan de situation



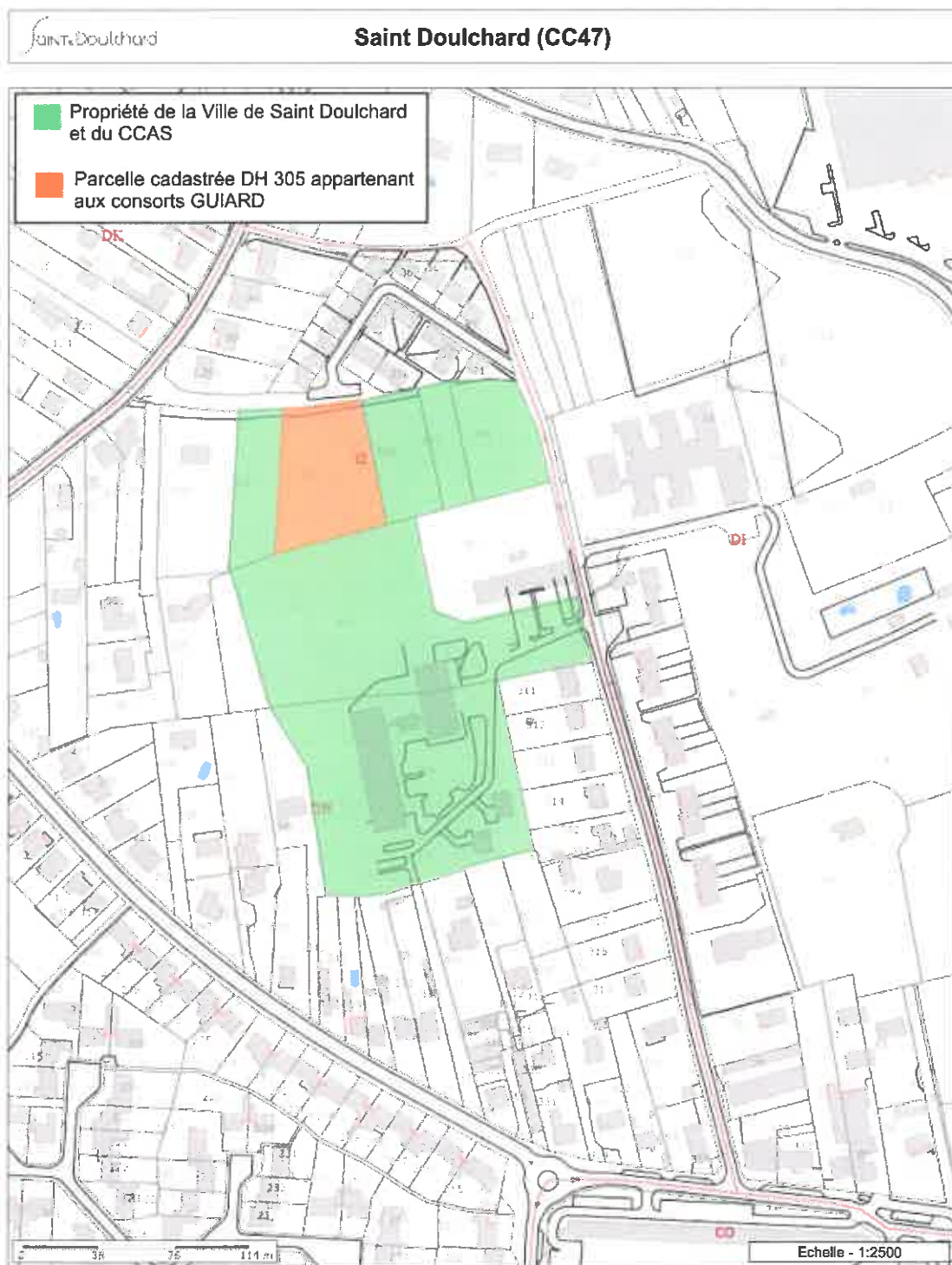
Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



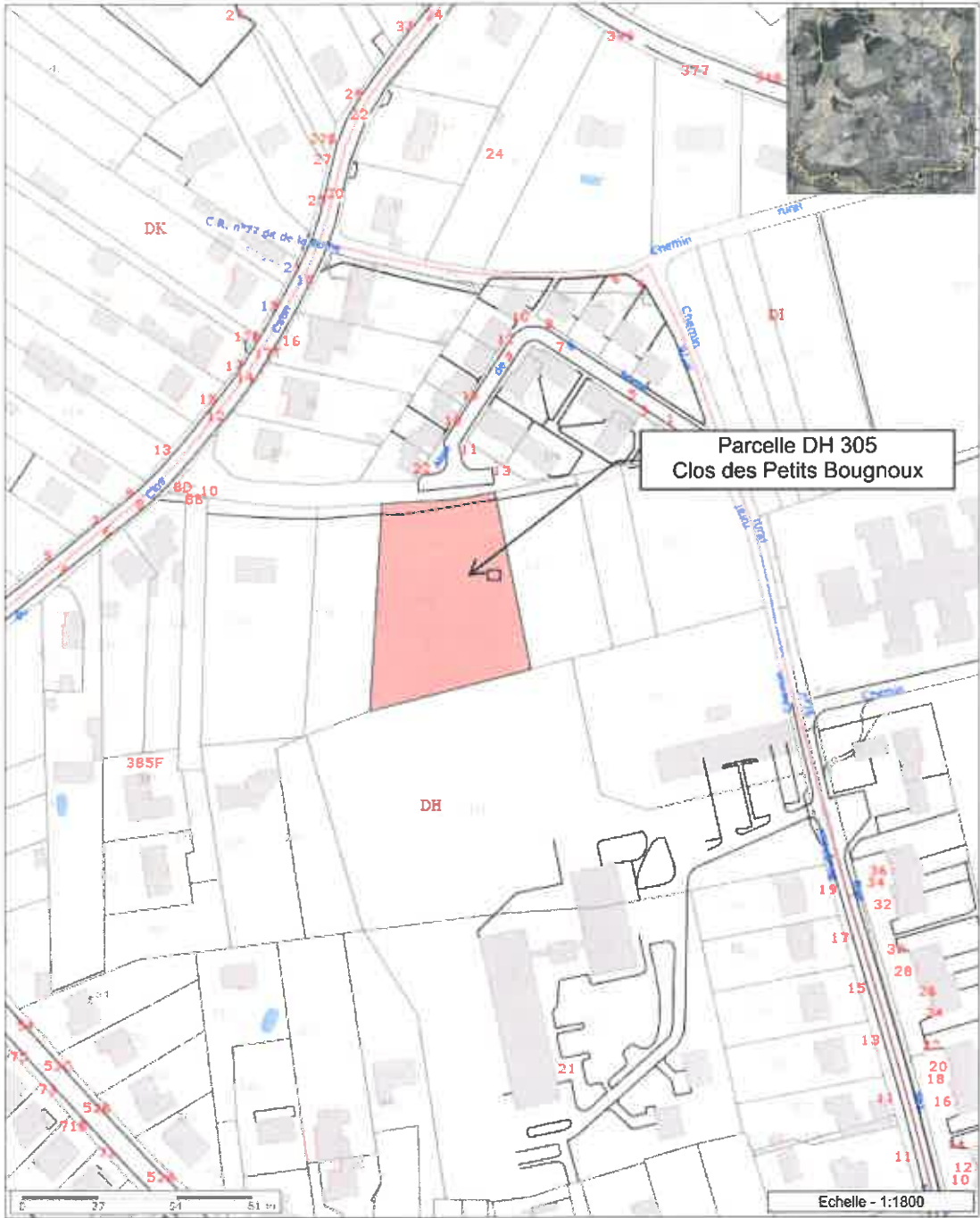
Clos des Petits Bougnoux
Construction d'un centre intergénérationnel

III- Plan parcellaire

Périmètre délimitant l'immeuble à exproprier



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



Parcelle à exproprier

Extrait du site internet « www.cadastre.gouv.fr »



Clos des Petits Bougnoux

Construction d'un centre intergénérationnel

IV- Etat parcellaire

Etat parcellaire

1. Parcelles acquises à l'amiable dans l'emprise du projet :

Parcelle	Date d'acquisition	Surface	Adresse	Nature
DH 304	21/04/2004	17a 30ca	Clos des Petits Bougnoux	Terres
DH 306	14/05/1993	18a 45ca	Clos des Petits Bougnoux	Terres
DH 307	25/06/1991	10a 03ca	Clos des Petits Bougnoux	Terres
DH 308	12/05/2017	21a 45ca	Clos des Petits Bougnoux	Terres
DH 411	10/03/1977	1ha 02a 63ca	Rue des Bougnoux	Sols

2. Parcelle à acquérir par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique :

Parcelle	Surface	Adresse du terrain	Nature du terrain
DH 305	32a 75 ca	Clos des Petits Bougnoux	Prés

3. Propriétaire de la parcelle :

Nom du propriétaire	Adresse du propriétaire	Date de naissance	Profession
Monsieur GUIARD Robert I			

Monsieur Robert GUIARD étant décédé le 22 janvier 2014, la succession, non réglée à ce jour, est gérée par Maître Delphine MADEC, 6 place du Général Leclerc – BP 4 – 29870 LANNILIS.

La dévolution successorale s'établit comme suit :

a. Conjoint survivant

Nom	Adresse	Date de naissance	Profession
Madame DIEU Simone			

b. Héritiers

Nom	Adresse	Date de naissance	Profession
Madame GUIARD Sylvie			
Madame GUIARD RENAULT Laurence			
Monsieur GUIARD Frédéric			



Clos des Petits Bougnoux
Construction d'un centre intergénérationnel

4. Délibération du Conseil municipal du
13 décembre 2016

Délibération du Conseil municipal n°20 du 13 décembre 2016 intitulée « Clos des Petits Bougnoux – Parcelles DH 305 et DH 308 – Autorisation de recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique »

Ville de Saint-Doulchard – délib n° 20 Clos des Petits Bougnoux – parcelles DH 305 et DH 308 – Autorisation de recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique
CM du 13-12-16 code nomenclature :2.2.5

n° 20

Code nomenclature ACTES : 2.2.5

VILLE DE SAINT-DOULCHARD

Département
du **CHER**
Arrondissement
de **BOURGES**

Extrait du REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL DU 13 DECEMBRE 2016

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE	NOMBRE DE PRÉSENTS	NOMBRE D'ABSENT	NOMBRE D'EXCUSÉS	NOMBRE DE VOTANTS
29	25	0	4	27

L'an deux mille seize, le treize du mois décembre à dix-huit heures, le Conseil municipal au nombre de vingt-cinq était assemblé en session ordinaire en mairie, salle du conseil municipal, après convocation le 1^{er} décembre 2016, sous la présidence de Monsieur Daniel BEZARD, Maire.

PRÉSENTS :

M. Daniel BEZARD – Mme Françoise CAMPAGNE – M. Olivier ALLEZARD – Mme Paulette DARNEAU
M. Jean-Claude MIRABEL – Mme Paulette PIETU – M. Emmanuel DUMARÇAY – Mme Mireille GARON –
M. Thierry VALLEE – Mme Josette LECAS – M. Dominique BETTINI – Mme Christiane DAUDONNET –
M. Philippe BERGER – Mme Sylvie LITZLER – Mme Sophie DOS SANTOS – M. Hervé POMMIER –
Mme Marianne COMMEAU – M. Olivier PERRIN – Mme Valérie CHANTEFORT – Mme Valérie CHAPAT –
M. Laurent ROUSSAT – M. Dominique TELLIEZ – Mme Christine MALAPERT – M. Denis BLANDIN –
Mme Carole GABAREN.

EXCUSÉS :

- M. André BARBIER (pouvoir Mme CAMPAGNE)
- M. Dominique GILLET (pouvoir Mme CHAPAT)
- Mme Séverine KOESSLER
- M. Bruno CASSAN

formant la majorité des membres en exercice.

Monsieur Olivier ALLEZARD a été élu secrétaire.

CLOS DES PETITS BOUGNOUX – PARCELLES DH 305 ET DH 308 – AUTORISATION DE RECOURS A LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Madame CAMPAGNE expose au Conseil municipal que la Commune a la volonté depuis de nombreuses années d'engager un projet de création d'un village intergénérationnel sur le secteur du clos des petits Bougnoux.

I. Rappel de l'historique du projet et description de la nature du projet

Afin de réaliser ce nouvel équipement, la commune a instauré un emplacement réservé n°24, au sein du plan local d'urbanisme, en vue de l'aménagement d'un équipement sanitaire et social – rue des Bougnoux.

Ce projet consistera en la réalisation d'un village intergénérationnel qui visera à construire des habitations en vue d'accueillir des personnes âgées et une salle commune de convivialité.

En outre, plusieurs services à la personne seront disponibles pour les futurs habitants.

La réalisation et la gestion du projet pourraient être menées par un bailleur social, à qui la Ville revendrait les terrains sous réserve du respect de l'utilité publique.

II. Nécessité de réaliser ce projet

Cette création d'un nouvel équipement sanitaire et social à destination des seniors est nécessaire en premier lieu car cela répond à une demande des dolchardiens qui sont dans l'attente de structures d'accueils pour personnes âgées.

Ce constat avait également été réalisé par les auteurs du plan local d'urbanisme qui ont relevé qu'il était nécessaire d'adopter l'offre de la commune en prenant en compte le vieillissement de sa population.

Enfin, et à l'échelle de l'agglomération berruyère, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Berruyère et le programme d'action du Plan Local de l'Habitat ont des objectifs en matière de logement pour personnes âgées.

III. Les caractéristiques et la situation foncière des parcelles

Tout d'abord, il convient de préciser que la commune dispose déjà d'une partie de la réserve foncière constituée par la ville de Saint-Doulchard dans le prolongement du Foyer-Logements Hector Bernard (cadastré DH 411) qui comprend les parcelles DH 304, DH 306 et DH 307.

Eu égard à la nature du projet, il est nécessaire que la commune dispose de l'ensemble de la maîtrise foncière constituant l'emprise de l'emplacement réservé n° 24.

Ainsi, la commune doit acquérir les parcelles cadastrées section DH n° 305 et 308.

Malgré plusieurs tentatives de négociations amiables depuis plus de 10 ans, la ville n'est toujours pas propriétaire de deux enclaves, constituées par les parcelles suivantes :

- DH 305 (32 a 75 ca) appartenant aux consorts GUIARD
- DH 308 (21 a 45 ca) appartenant aux consorts ROSSIGNOL.

Ces parcelles sont situées en zone UC du plan local d'urbanisme.

Compte tenu de l'absence d'accord amiable sur la cession desdits biens, il apparaît nécessaire de procéder au lancement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ;

Dans ce contexte, il est possible de recourir à la procédure applicable en matière de DUP dite « réserves foncières » conformément aux articles L221-1, L300-1 du Code de l'Urbanisme et R112-5 du Code de l'Expropriation.

Dans la mesure où le projet ne serait pas conforme avec les dispositions du plan local d'urbanisme, il conviendrait que la demande de déclaration d'utilité publique emporte la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Madame Campagne et après en avoir délibéré :

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 153-53, L221-1 et L300-1 ;

Vu le Code de l'expropriation, et notamment ses articles L1 et R112-5 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Doulchard approuvé le 24 mars 2006, et modifié les 24 octobre 2008, 21 octobre 2009, 14 mars 2012 et 22 mars 2013, et révisé le 14 mars 2012 ;

Considérant l'emplacement réservé n°24 prévu au Plan Local d'Urbanisme pour l'aménagement d'un équipement sanitaire et social et d'un parc – rue des Bougnoux ;

Considérant la réserve foncière constituée par la Ville de Saint-Doulchard dans le prolongement du Foyer Logement Hector Bernard (cadastré DH 411) qui comprend les parcelles DH 304, DH 306 et DH 307 ;

Considérant que ladite réserve est située en zone urbanisée, à proximité des commerces et services (pharmacie, boulangerie, médecins, transports, etc.) ;

Considérant les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Berruyère et le programme d'action du Plan Local de l'Habitat concernant les logements pour personnes âgées ;

Considérant la demande des dolchardiens qui sont dans l'attente de structures d'accueils pour personnes âgées ;

Considérant que le site en question Clos des Petits Bougnoux est parfaitement adapté pour accueillir l'aménagement d'un village intergénérationnel ;

Considérant qu'une telle opération apparaît d'utilité publique ;

Considérant que l'opération pourrait être menée par un bailleur social, à qui la ville revendrait les terrains sous réserve du respect de l'utilité publique ;

Considérant que la réalisation d'une telle opération est subordonnée à la pleine maîtrise foncière des parcelles constituant l'emprise de l'emplacement réservé ;

Considérant que, malgré plusieurs tentatives de négociations amiables depuis plus de 10 ans, la Ville n'est toujours pas propriétaire de deux enclaves, constituées par les parcelles suivantes :

- DH 305 (32 a 75 ca) appartenant aux consorts GUIARD
- DH 308 (21 a 45 ca) appartenant aux consorts ROSSIGNOL.

Considérant, qu'à défaut d'accord amiable sur la cession desdits biens, il apparaît nécessaire de procéder au lancement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ;

L'avis du Conseil municipal est sollicité afin :

- De **DECIDER** de faire réaliser par un bailleur social, sous réserve du respect de l'utilité publique, une opération d'aménagement d'un centre intergénérationnel au Clos des Petits Bougnoux ;
- D'APPROUVER** le recours à l'expropriation dans le cas de l'impossibilité de cession amiable pour les parcelles DH 305 (32 a 75 ca) et DH 308 (21 a 45 ca) ;
- D'AUTORISER** Monsieur le Maire à mener une telle procédure au nom de la commune ;
- D'APPROUVER** le périmètre de la déclaration d'Utilité Publique tel qu'il résulte du plan joint ;
- D'AUTORISER** Monsieur le Maire à solliciter Madame la Préfète pour l'ouverture d'une enquête préalable d'utilité publique ainsi que d'une enquête parcellaire.

Après délibération, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- DECIDE** de faire réaliser par un bailleur social, sous réserve du respect de l'utilité publique, une opération d'aménagement d'un centre intergénérationnel au Clos des Petits Bougnoux ;
- APPROUVER** le recours à l'expropriation dans le cas de l'impossibilité de cession amiable pour les parcelles DH 305 (32 a 75 ca) et DH 308 (21 a 45 ca) ;
- AUTORISE** Monsieur le Maire à mener une telle procédure au nom de la commune ;
- APPROUVE** le périmètre de la déclaration d'Utilité Publique tel qu'il résulte du plan joint ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter Madame la Préfète pour l'ouverture d'une enquête préalable d'utilité publique ainsi que d'une enquête parcellaire.

Délibération votée à l'unanimité.

Le Maire,

Daniel BEZARD



Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en Préfecture le : 15/12/16
de la publication au registre des délibérations le : 15/12/16
et de l'affichage le : 15/12/16

Accusé de réception d'un acte en préfecture

CLOS DES PETITS BOUGNOUX - DH 305 ET DH 308 - AUTORISATION

Objet de l'acte : DE RECOURS A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE
UTILITE PUBLIQUE

Date de décision: 13/12/2016

Date de réception de l'accusé 15/12/2016

de réception :

Numéro de l'acte : URB2013122016

Identifiant unique de l'acte : 018-211802053-20161213-URB2013122016-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .2 .5

Urbanisme

Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols
autres (dont DUP)

Date de la version de la 20/12/2007

classification :

Nom du fichier : 20-CLOS DES PTS BOUGNOUX - DH 305 ET DH 308 - AUTORISATION
DE RECOURS A LA PROCEDURE D'EXPRO. POUR CAUSE UTILITE
PUBLIQUE.pdf (018-211802053-20161213-URB2013122016-DE-
1-1_1.pdf)