

# Sommaire

## Préambule

### 1. Contexte de l'opération

1.1. Réglementation d'urbanisme

1.2. Localisation de l'opération dans le zonage réglementaire du PLU en vigueur

1.3. Descriptif du bien visé par le présent dossier

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

2.1. Le régime juridique

2.2. La procédure suivie par la commune

2.2.1. *Situation de la construction au titre du droit des sols*

2.2.2. Chronologie de mise en œuvre de la procédure

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

### 4. Évaluation sommaire des coûts

## - ANNEXES -

ANNEXE 1 : Extraits du code général des collectivités territoriales, du code de la propriété des personnes publiques et de l'urbanisme

ANNEXE 2 : Procès-verbal provisoire du 20 juillet 2023 constatant l'état d'abandon

ANNEXE 3 : Procès-verbal définitif du 18 mars 2024 constatant l'état d'abandon

ANNEXE 4 : Évaluation domaniale

ANNEXE 5 : Délibérations du conseil municipal du 19 juin 2023 et du 22 avril 2024 reconnaissant l'état d'abandon manifeste définitif et décidant de poursuivre l'expropriation.

ANNEXE 6 : Bons de parution dans la Presse

ANNEXE 7 : Devis démolition

ANNEXE 8 : Extrait cadastral

ANNEXE 9 : Plan de masse de la parcelle ZC n°133

ANNEXE 10: Insertion paysagère

ANNEXE 11 : photographie de la construction non achevée

ANNEXE 12 : Vue aérienne

## Préambule

Par délibération n° 2024-40 en date du 22 avril 2024, le conseil municipal de Crest (Drôme) a autorisé la déclaration de la parcelle cadastrée ZC n°133 située Chemin de la Colline à Crest en état d'abandon manifeste, conformément aux articles L 2243-1 à L2243-4 du code général des collectivités territoriales. Par cette même délibération, le conseil municipal a autorisé que soit poursuivie la procédure d'expropriation simplifiée de ladite parcelle au profit de la commune. La parcelle concernée comprend une maison individuelle non achevée.

La construction non terminée, objet de cette procédure, est non conforme au permis de construire délivré. Elle est laissée à l'état d'abandon depuis 2005 et porte atteinte au paysage et à la nature environnante ainsi qu'aux habitants du quartier. Les propriétaires ayant refusé de démolir la construction, la municipalité souhaite acquérir le terrain afin de procéder aux travaux de démolition et à la renaturation du site.

Conformément aux dispositions arrêtées par le conseil municipal dans la délibération précitée du 22 avril 2024 le présent dossier est mis à disposition du public dans les conditions suivantes :

- Le dossier simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût est mis à disposition du public en mairie du 15 septembre 2024 au 15 octobre 2024.
- Le public sera informé de la procédure par affichage et publication dans deux journaux d'annonces légales et pourra consulter le dossier et formuler ses observations aux heures d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00 et le samedi de 9h00 à 12h00.

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.

Enfin, une version numérisée du dossier sera disponible sur le site internet de la commune.

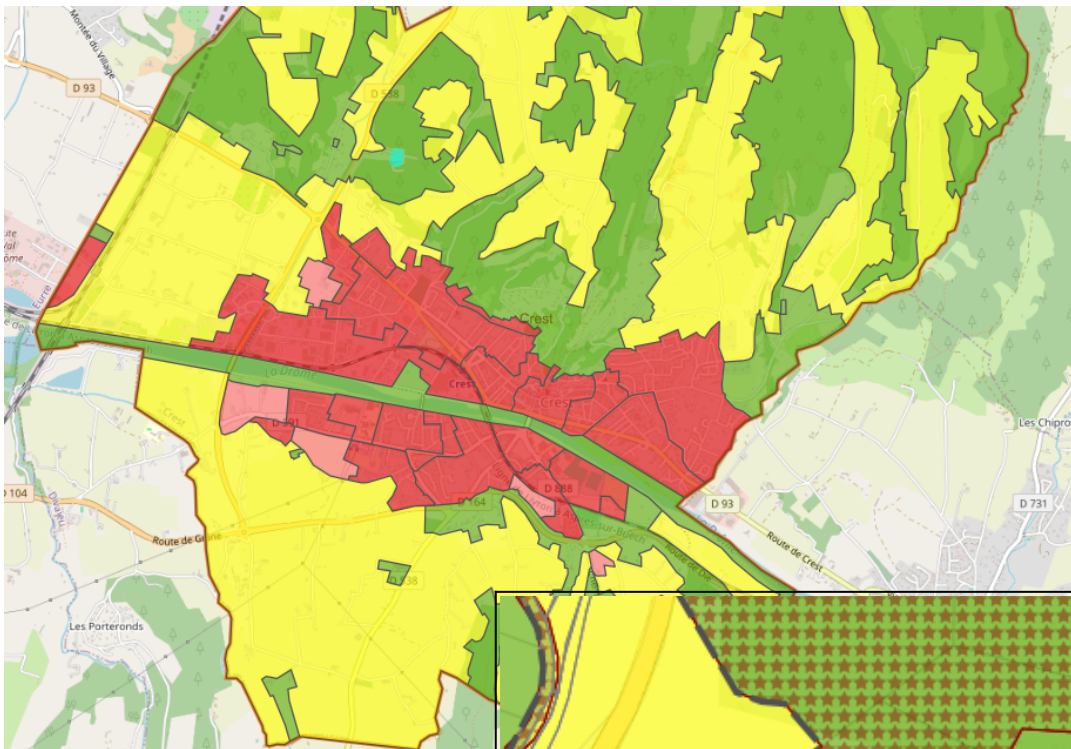
Le présent dossier vise à faire connaître la procédure ayant conduit la collectivité à décider le lancement d'une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition des parcelles cadastrées section ZC n° 133, du fait de leur état de dégradation (procédure dite d'abandon manifeste), le coût envisagé de cette acquisition et le projet envisagé sur le site.

### 1. Contexte de l'opération

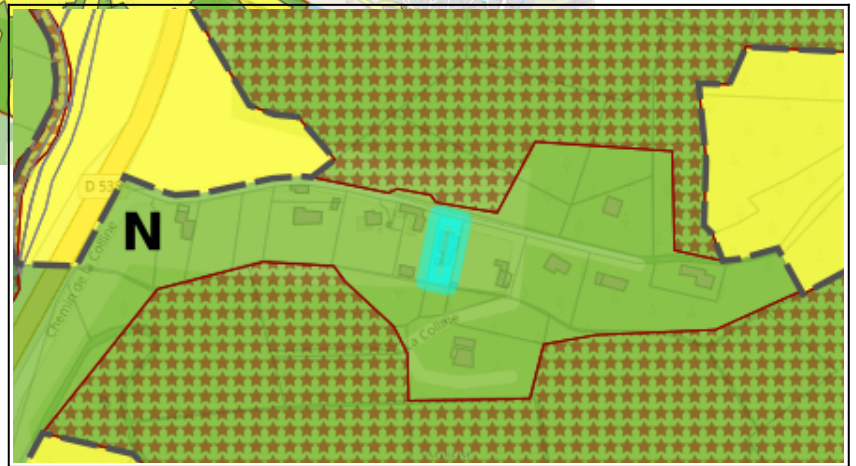
#### 1.1. Réglementation d'urbanisme

La parcelle ZC n°133 se situe en zone naturelle et forestière dite zone « N » du Plan Local d'Urbanisme, sur le quartier « La Colline » à Crest. Il se trouve sur les collines qui entourent Crest. Le projet de construction inachevé s'inscrivait initialement en zone Nh du précédent Plan d'Occupation des Sols (POS). La parcelle se trouve à ce jour au sein de la zone naturelle (N) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis son adoption en 2019. Aux termes du règlement de la zone N du PLU en vigueur, il est « interdit toutes les occupations et utilisations du sol » à l'exception « de l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU ». Il interdit également toute nouvelle construction, en cohérence avec les orientations issues du « Grenelle de l'Environnement » pour réduire le mitage du paysage.

## 1.2. Localisation de l'opération dans le zonage réglementaire du PLU en vigueur



Extrait des zones de PLU avec en bleu, la localisation du projet + zoom ci-contre



## 1.3. Descriptif du bien visé par le présent dossier

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste concerne les références parcellaires suivantes : section ZC 133, d'une surface totale de 736 m<sup>2</sup> situé secteur « la Colline » à Crest. L'emprise foncière qui la constitue appartient à Monsieur et Madame OUDGHIRI Ahmed. Sur le plan réglementaire, les parcelles sont situées en zone N du PLU et ne sont concernées par aucun risque.

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

### 2.1. Le régime juridique

La procédure engagée objet du présent dossier permet à la commune de déclarer en état d'abandon des immeubles, parties d'immeubles, et terrains, situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. Elle a pour but d'amener leurs propriétaires 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 ou de réhabiliter des logements, soit de réaliser tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement (opération permettant de renaturer les sols), soit de créer des réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations. 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, à l'article L 1123-3 du code de la propriété des personnes publiques et à l'article L300-1 du code de l'urbanisme ajoutés en annexe 1.

## 2.2. La procédure suivie par la commune

### 2.2.1- Situation de la construction au titre du droit des sols

-26 juillet 2004 : dépôt d'une demande de permis de construire (PC n°02610804C0039) par M. OUDGHIRI pour la réalisation d'une maison individuelle de plain pied (dossier complété le 17 septembre 2004).

Permis délivré le 10 janvier 2005 .

-16 mai 2005 : dépôt d'une demande de permis de construire modificatif (PC n°02610804C0039M1) pour la réalisation d'un vide sanitaire (dossier complété le 22 juin 2005). Permis délivré le 2 août 2005

-1er décembre 2005 : procès verbal établi par la police municipale de Crest pour non conformité de la construction avec le permis de construire susvisé du 2 août 2005 et affichage illisible.

-30 novembre 2005 : dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire (PC n°02610805C0065) pour régulariser les travaux réalisés – maison avec sous-sol (dossier complété le 16 février 2006).

Permis délivré le 22 mai 2006

-22 mai 2006 : retrait du PC 02610804C0039M1 suite à la validation du permis de construire 0261085C0065

Suite à un recours de Mme VINCENT : (référé suspension et requête en annulation), le tribunal administratif de Grenoble a confirmé le retrait du PC 02610805C0065.

Plusieurs jugements ont été rendus dans ce dossier :

- Le 27 février 2009 : jugement du Tribunal de Grande Instance de Valence condamnant M. OUDGHIRI à effectuer une mise en conformité de cette construction.
- Arrêt de la Cour d'Appel de Grenoble 24 novembre 2009, condamne M. OUDGHIRI à mettre en conformité la construction édifiée sur le terrain avec le PC du 10 janvier 2005 dans un délai de 6 mois à compter du caractère définitif de cette décision sous astreinte de 30 € par jour de retard. Un délai de 6 mois lui avait été accordé, soit jusqu'au 30 novembre 2010.

L'autorisation de construire délivrée le 10 janvier 2005 est devenue caduque.

A cet égard, entre 2014 et 2023, le service urbanisme de la ville de Crest a pu vérifier l'absence de reprise du chantier de construction.

Il convient par ailleurs de noter que toute construction édifiée sur la base d'un permis caduc est considérée comme entreprise sans permis. Le constructeur se rend alors coupable d'une infraction réprimée par les articles L. 480-1 et s. du code de l'urbanisme. Dans de telles situations, le Maire qui a connaissance d'une infraction de cette nature est tenu d'en faire dresser procès-verbal.

A la suite d'observations réitérées du voisinage, et considérant la situation d'une construction irrégulière en état d'abandon, la ville de Crest a dû engager la procédure d'état d'abandon manifeste.

### 2.2.2- Chronologie de mise en œuvre de la procédure

- **19.06.2023** : Décision du conseil municipal d'autoriser la procédure de déclaration en état d'abandon et autorisant le Maire ou l'Adjoint le représentant à signer tout acte relatif à ce dossier.
- **20. 07. 2023** : Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste
- **18.03.2024** : Procès-verbal définitif d'abandon manifeste.
- **22.04.2024** : Délibération du conseil municipal déclarant l'abandon manifeste et autorisant la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation.

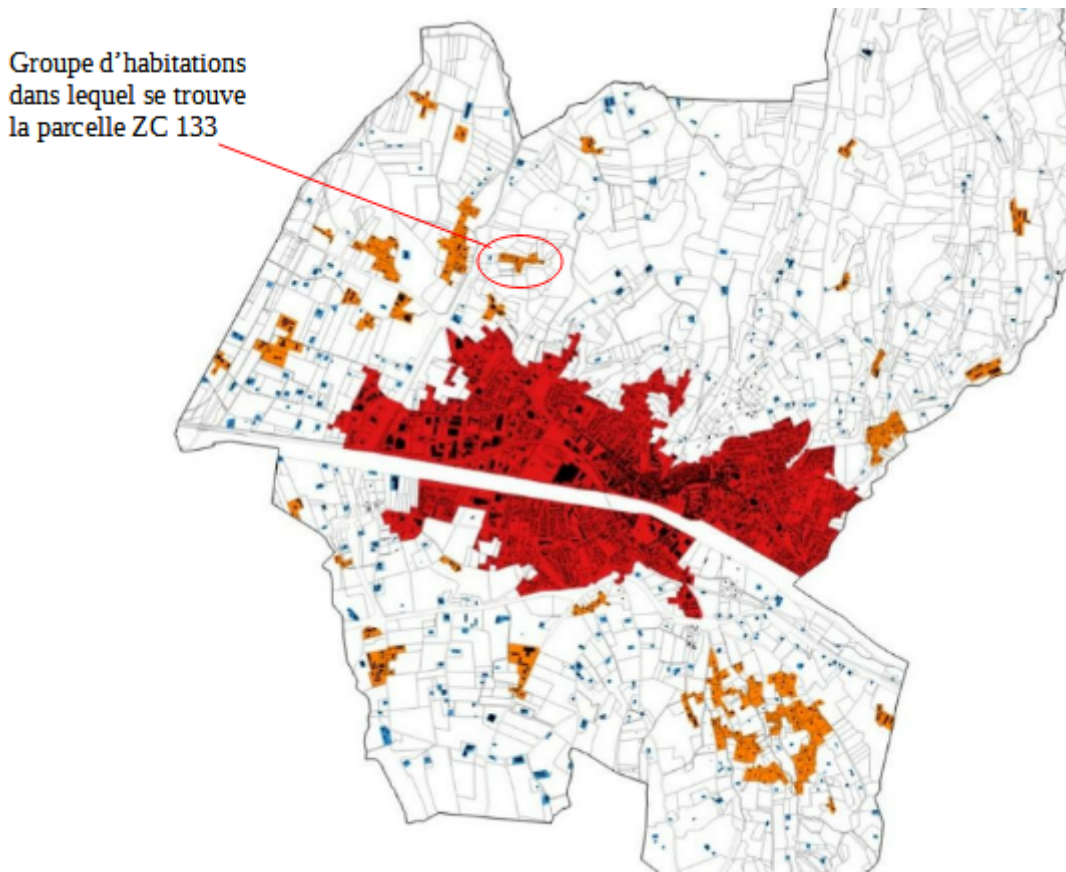
### 3. Descriptif des opérations projetées sur les parcelles motivant la procédure d'expropriation

La commune a révisé en 2019 son Plan Local d'Urbanisme. Cette révision a été l'occasion de prendre la mesure de la diminution des espaces naturels. En effet, comme l'indique le tableau, elles ont diminué de 10,7 hectares en seulement dix ans (entre 2006 et 2016) :

TRAME	SOUS-TRAME	2006		2016		EVOLUTION	
		Surface en ha	%	Surface en ha	%	En ha	En ha par an
	Agricole	1130,5	47,7	1106,8	46,5	-23,7	-2,4
	Naturelle	834,1	35,2	823,4	34,6	-10,7	-1,1

Cela explique que le PLU a naturellement déterminé dans ses enjeux de maîtriser l'étalement urbain et de lutter contre le mitage du paysage. Cette décision s'inscrivait également dans les objectifs du Grenelle de l'Environnement. Ce contexte explique que la zone dans laquelle se trouve le terrain, objet du présent dossier, peu urbanisée et entourée de zones boisées, a naturellement été classée en zone Naturelle.

Ces objectifs de freiner le mitage, ont depuis été renforcés par les orientations gouvernementales pour réduire l'artificialisation des sols (ZAN - Zéro Artificialisation Nette).



*Extrait du rapport de présentation du PLU de 2019- Tâche urbaine de Crest*

La parcelle, cadastrée ZC 133 a bénéficié d'un permis de construire en 2004. Ce permis est devenu caduc, et des constructions non conformes au permis délivré ont été érigées et non terminées. Depuis plus de dix ans, ces constructions en l'état d'abandon portent atteinte au paysage et à la nature environnante, ainsi qu'aux habitants du quartier.

Les propriétaires sollicités par la ville par courrier en date du 31 avril 2023 et lors d'échanges en mairie le 08 avril 2024 ont refusé de démolir leur construction.

En l'état actuel du PLU, comme indiqué précédemment, la construction inachevée n'est pas régularisable et le terrain, situé en zone Naturelle, ne peut accueillir aucune nouvelle construction.

Dans ces conditions, la municipalité s'est résolue à engager une procédure pour limiter les atteintes potentielles d'un bâtiment en ruine et de renaturer le site. Celle ci emporte acquisition du terrain afin de procéder aux travaux de démolition.

#### 4. Évaluation sommaire des coûts

- Frais de démolition des ruines et des dépendances en très mauvais état : 7160,94 euros HT
  - Acquisition des parcelles (Évaluation par France Domaine en date du 15 juillet 2024 7700€ de valeur vénale et 1405 € d'indemnité de réemploi): 9105 euros HT
- Total : 16265,94 euros HT