

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.
- L’occupation d’un emplacement réservé dont l’objectif était l’extension de l’école. Il y a une incohérence avec le PLU.

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.

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’é mets un **avis défavorable à la demande de découpage de 20.000 m² sur la partie nord de la parcelle**. Je recommande au pétitionnaire de se rapprocher de la propriétaire pour une négociation, en vue de l’acquisition d’environ 4.000 m² en partie nord de la parcelle, en évitant de toucher aux bâtiments agricoles. J’ajoute que si cet espace se trouve sur l’emprise de l’emplacement réservé pour l’extension de l’école, une mise en compatibilité du PLU sera indispensable.

Fait à Miscon, le 21 décembre 2012.

Le Commissaire-enquêteur



Anna-Belle MARAND-DUCREUX

Les conclusions concernant la déclaration d’utilité publique 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**