

**Enquête Préalable à l'Utilité Publique « Réserves Foncières » et enquête parcellaire
conjointes en vue de réaliser la reconstruction d'un nouveau collège sur la commune de
Salindres**

Dossier d'enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Constitution de Réserves Foncières

**Article R112-5 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité
publique**

Sommaire

I Objet de l'enquête, informations juridiques et administratives

- 1) Objet et condition de l'enquête
 - 1.1 Objet de l'enquête
 - 1.2 Préalablement à l'enquête publique
 - 1.3 Enquête publique
 - 1.4 A l'issue de l'enquête publique

2) Textes régissant l'enquête publique

II Notice explicative ;

- 2.1. Les objectifs du projet
- 2.2. Justification du recours au dossier simplifié
- 2.3. Justification des conditions nécessitant le recours au dossier simplifié

III Plans de situation et vue aérienne ;

IV Un périmètre délimitant les terrains à exproprier

V Une estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

I Objet de l'enquête, information juridique et administrative

1.1) Objet et champs d'application de l'enquête

Le présent dossier est établi en vue de l'ouverture des enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publiques et parcellaire de la construction du futur collège de Salindres, pour remplacer celui qui existe aujourd'hui.

Le dossier d'enquête a pour objectif de justifier l'utilité publique du projet, par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 (code de l'urbanisme).

Le présent document constitue un dossier d'enquête dit « simplifié » portant sur l'article R.112-5 du code de l'expropriation.

Cette procédure simplifiée est conditionnée par deux critères cumulatifs :

- Le projet constitue une opération d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Le projet doit donc avoir un minimum de consistance et de réalité pour justifier

la constitution d'une réserve foncière (CE, 30 avril 1997, Commune du Petit-Quevilly, n°140446 ; CE, 6 mai 1996, M. X., n°152640) ;

• Le projet présente une importance et un intérêt justifiant qu'il soit procédé dans les meilleurs délais à l'acquisition des immeubles avant que le projet global et définitif de l'opération soit établi. Pour ce faire, le projet ne doit pas être suffisamment avancé. Ne doivent ainsi pas être définis la nature et la localisation précises des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ou encore un devis de l'opération (CE, 27 juillet 1990, Ville de Fréjus, N°108864 ; CAA Douai, 29 septembre 2011, Société Grande Paroisse, n°10DA00848). En outre, le projet d'acquisition des terrains doit présenter un caractère d'urgence. La prévention de mouvements spéculatifs peut être prise en compte dans ce cadre.

La composition du dossier à constituer par l'expropriant afin qu'il soit soumis à enquête publique simplifiée à la préfecture est régie par l'article R112-5 du code de l'expropriation, qui prévoit que le dossier comprend :

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

En parallèle, une enquête parcellaire est menée sur l'immeuble à exproprier.

Elle a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique est demandée ou a été prononcée, et d'identifier leurs propriétaires.

En effet, l'enquête parcellaire peut être effectuée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique. Le dossier d'enquête parcellaire, tel que défini par l'article R.131-3 du Code de l'expropriation, doit cependant faire l'objet d'un dossier séparé de l'enquête préalable, et fait donc l'objet d'un document indépendant du présent rapport.

1.2 Préalablement à l'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête

Conformément à l'article R111-1 du code de l'expropriation, le préfet désigne, par arrêté, dans les conditions fixées au premier alinéa de l'article R.123-5 du code de l'environnement et parmi les

personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête désigné pour procéder à l'enquête préalable à la DUP peut être désigné pour procéder également à l'enquête parcellaire.

L'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues aux articles R123-25 à R123-27 du code de l'environnement.

Arrêté d'organisation de l'enquête

Le Préfet du Gard procèdera à l'ouverture et à l'organisation de l'enquête par arrêté.

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête précise :

- 1° L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte, sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours
- 2° Les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet qui seront établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire ;
- 3° Le lieu où siège le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ;

4° s'il en existe un, l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées.

5° Le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête.

Publicité de l'enquête

Un avis portant ces indications à la connaissance du public sera publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans la commune

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire ; il est certifié par lui.

Le même avis est en outre inséré en caractères apparents dans deux journaux locaux ou départementaux.

Cet avis sera publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les 8 premiers jours suivant le début de celle-ci.

Durée de l'enquête

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 15 jours. Elle durera un mois

1.3 L'enquête publique

L'enquête publique relative à une DUP réserve foncière a pour but de recueillir les observations du public afin de renseigner et informer les autorités compétentes à la prise de décision.

Cette procédure introduite par la loi d'orientation foncière N°67-1253 du 30 décembre 1967, constitue une solution d'attente pour les collectivités territoriales.

Pendant la durée de l'enquête, les appréciations, suggestions et contre-propositions du public peuvent être consignées sur le registre d'enquête tenu à sa disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier ; ce registre, établi sur feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou un membre de celle-ci.

Les observations peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête où elles y sont tenues à la

disposition du public, ou en mains propres à l'occasion de ses permanences en mairie, dont les dates seront fixées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

1.4 A l'issue de l'Enquête publique

Lorsque l'opération projetée doit être exécutée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, l'enquête publique s'ouvre à la mairie de cette commune.

Le registre d'enquête est clos par le maire ou le préfet puis transmis avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête qui doit rédiger un rapport énonçant ses conclusions motivées.

Ces opérations sont terminées dans un délai de 1 mois à l'expiration du délai d'enquête.

Si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à l'adoption du projet, le Conseil Municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au Maire, le Conseil Municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

2) Les textes régissant l'enquête

La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 (code de l'urbanisme).

L'enquête sera régie par :

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L1, L.110-1, R111-1, R112-5 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L-221-1, L300-1 et L321-1

Le PLU de la commune de Salindres

La convention entre la ville et le département du Gard de décembre 2023

La délibération de la commune de Salindres du 3 décembre 2023 n°2023-159

La délibération du conseil départemental du 01 décembre 2023 n°2023-80

La convention cadre relative à la reconstruction du collège

La délibération du 31 janvier 2025 de la commune de Salindres qui a approuvé les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération d'acquisition en vue du futur collège et la cessibilité de ces biens au profit de la commune de Salindres.

II La notice explicative

2.1. Les objectifs du projet

La commune de Salindres connaît une progression de sa population importante comme le prouve le dernier recensement de janvier 2024 qui compte 3707 habitants.

Le recensement de 2019 comptait 3535 habitant. Corrélé à cette démographie la commune a organisé son territoire grâce au Plan Local d'Urbanisme de manière à proposer des quartiers d'habitations nombreux pour loger une population diversifiée et mixte.

La proximité d'Alés et les nombreux services publics, commerces et industries sont privilégiés par une nouvelle population qui s'installent à Salindres.

L'essor de la Ville a pour conséquence des modifications d'accueil dans certains bâtiments publics qui voient leur fréquentation augmenter.

Ainsi depuis la rentrée 2024 le collège Jean-Baptiste Dumas a enregistré une fréquentation record de 654 élèves.

Le bâtiment actuel du collège, datant des années 1970 et dimensionné pour 350 élèves, est devenu vétuste et trop petit pour permettre un accueil dans de bonnes conditions.

La cours du collège accueille 2 algécos abritant deux classes. Par conséquent la cours a été fortement réduite.

Tout espace, hormis la bibliothèque a été supprimé à la faveur de l'accueil des élèves.

Le parking du collège est sur fréquenté par les véhicules personnels des familles, des enseignants par les bus desservant l'établissement, occasionnant des problèmes de cohabitation avec les piétons.

Afin de garantir l'accès piéton des collégiens la commune fermée en 2021, la rue becmil pour favoriser la sécurité des collégiens.

Après constat et étude, la rénovation du bâti n'a pas permis d'être retenue en raison de la difficulté importante de rénover un bâtiment de type ERP en site occupé.

La décision d'implanter un nouveau collège d'une capacité d'environ 700 élèves apportera une réponse adaptée et équilibrée au développement du territoire et de répondre à l'organisation scolaire des élèves qui viennent de plusieurs communes alentours (Salindres, Rousson, Mons, Brouzet-lès Alés, Méjanne-lès-Alés, Navacelles, les Plans, Allègre les fumades).

Dans l'ensemble de ces communes les populations recensées ont montré qu'une hausse significative est avérée. Cela a aussi pour conséquence une augmentation d'élèves qui vient fréquenter le collège. Il conviendra alors de tenir compte de cette progression globale de population dans la future construction.

Il est alors préconisé par le Département de reconstruire un nouveau bâtiment.

Par conséquent, afin d'anticiper et envisager la reconstruction d'un nouveau collège, le Département du Gard et la Ville ont signé une convention commune en décembre 2023 pour définir les modalités réciproques d'entente à la réalisation de ce bâtiment.

Dans cette convention la doctrine prévoit, notamment dans l'article 3, que le Ville doit s'engager à acquérir, au moyen d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et à céder le terrain au Conseil Départemental.

La Ville de Salindres doit rapidement constituer cette réserve foncière utile à la réalisation du projet.

Considérant que le projet n'est pas encore clairement défini en matière de bâtiments, de voirie et d'architecture, la Ville prévoit de procéder à une Enquête d'Utilité Publique Réserves foncières pour recourir à l'achat des terrains utiles à cette reconstruction.

Le projet de construction du collège de Salindres est un programme à moyen terme. En effet la réalisation est validée par le conseil départemental pour le mandat 2021-2027.

Déjà dans le Plan Local d'Urbanisme de Salindres adopté en 2017, la localisation des terrains susceptibles d'accueillir le futur collège est défini dans un OAP. Celle-ci est située au sud du tissu urbanisé, au nord de l'avenue de la Tour Bécamel dans l'OAP Campriau.

Les enjeux de cette OAP sont :

- De prendre en compte le tissu urbain existant
- De programmer le développement d'un quartier résidentiel à côté du centre de la commune
- De travailler les accroches urbaines
- De préserver les habitants du risque d'inondation
- **De profiter de la délocalisation du collège pour développer un nouveau quartier de vie mêlant équipement scolaire et habitat.**

Actuellement l'ensemble des parcelles sélectionnées, en vue de la reconstruction, sont des terrains dépourvus d'immeubles ou seul un bâtiment de type Hangard agricole est bâti.

Ce secteur est à proximité immédiate du collège actuel ce qui constitue plusieurs avantages :

- Maintien des habitudes de transport pour les collégiens, leurs familles et les enseignants.
- L'utilisation des voies routières sera également conservée, sans modification majeure des flux actuels.

- Proximité du centre-ville, de la médiathèque, de la mairie et des commerces. L'implantation du collège sur les parcelles identifiées dans l'enquête parcellaire, permet de relier tous ces établissements par un réseau de liaisons douces et sécurisées déjà existant en partie.
 - La conservation de la proximité du collège et des installations sportives communales et intercommunales (gymnase, stades, terrains de tennis, piste d'athlétisme, piscine...) permet de maintenir la mise à disposition de ces équipements qui seront reliés au collège par un cheminement doux.
 - Dans un souci d'économie et pour rationaliser les coûts, la mise à disposition des implantations sportives existantes permet au Département du Gard de pas envisager pas la construction d'une halle des sports et d'un plateau sportif dédiés au collège.
- La vie du collège et le lien avec le centre du village sera par conséquent conservée et le dynamisme économique et administratif seront garantis.

Face aux enjeux d'aménagement du territoire, cette opération est destinée à répondre aux principes d'intérêt général suivants :

- Améliorer les conditions d'accueil des élèves et des enseignants
- Poursuite et maintien d'un service public de qualité
- Favorise l'attractivité du territoire en termes de logement et développement économique

2.2. Justification du recours au dossier simplifié

Le recours au dossier simplifié est possible, conformément à l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation, lorsque deux conditions sont cumulativement remplies :

- en premier lieu, la déclaration d'utilité publique est demandée en vue d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante ;

- en second lieu, il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

Dans ce cadre, les personnes publiques concernées peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières :

- d'une part si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de DUP est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date.
- d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la DUP fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux exigences du code de l'expropriation.

2.3. Justification des conditions nécessitant le recours au dossier simplifié

☐ L'opération d'aménagement

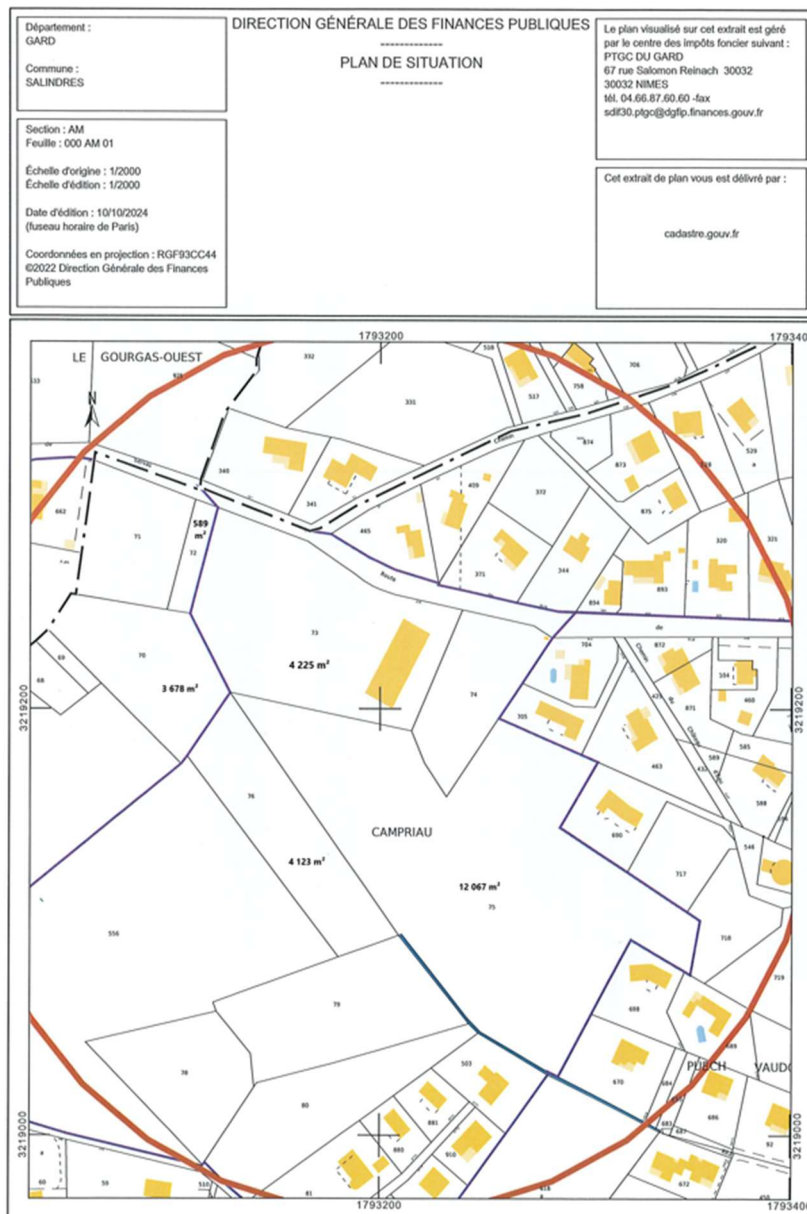
L'article L.221-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour une collectivité territoriale d'acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières, en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Cet article L. 300-1 du code de l'urbanisme vise, parmi les opérations concernées, les opérations permettant

☐ La nécessité de constituer une réserve foncière

III Vue aérienne et plan de situation

Vue aérienne





IV Un périmètre délimitant les terrains à exproprier



Les Parcelles suivantes sont à exproprier :

AM70, AM72, AM73, AM75, AM76

Numéro de parcelle	Surface totale de la parcelle	Nature du terrain	Surface du bâti	Zonage PLU	ZAC/ZAD	Emplacement réservé	Droit de préemption	Descriptif
AM 73	8225 m ²	tab non desservi	oui mais non acheté	2AUs	non	non - OAP	oui DPU simple	8225 m ² de constructible avec un hangar agricole mais la commune prendra seulement 4000m ² sans le hangar + la division a été effectué et payé par la commune + une étude de ruissellement + risque ruissellement (2403 m ²)
AM 70	3678m ²	tab non desservi en partie	non	2AUs / N	non	oui - n°7 et 11	oui DPU simple en zone 2Aus	2 443m ² en zone constructible / 1294 m ² en zone naturelle + emplacement réservé n°7 et 11 + continuum écologique C3 + risque de ruissellement (3 737m ²) + zone inondable (1302m ²)
AM 72	589 m ²	tab non desservi en partie	non	2AUs / N	non	non - OAP	oui DPU simple en zone 2Aus	546 m ² en zone constructible / 49 m ² en zone naturelle + zone de ruissellement (594 m ²) + zone inondable (34 m ²)
AM 76	4 123 m ²	tab non desservi	non	2AUs	non	non - OAP	oui DPU simple	4123 m ² en zone constructible + aléa lié aux érosions des berges (63m ²) + feu de forêt (3 106m ²) + risque de ruissellement (2 952 m ²)
AM 75	17 745 m ²	tab non desservi	non	2AUs / UDa	non	non - OAP	oui DPU simple	La totalité du terrain est en zone constructible, la commune prend 12 029 m ² + aléa lié aux érosions des berges (1102 m ²) + feu de forêt (7 987 m ²) + risque de ruissellement (629 m ²)

V L'Estimation sommaire des domaines du coûts des acquisitions

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

→ 2 €/m² pour les terrains en zone N ;

→ 17 €/m² pour les terrains en zone 2AUs.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : 400 554 €

Indemnités de remploi estimées à : 42 055 €

Indemnités accessoires et marge et aléas divers : 40 055 €

Totaux : 482 665 arrondis à 483 000 €. **Dépense totale estimée à 483 000 €**



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des Finances publiques du Gard

**Le Directeur départemental
des Finances publiques**

67, rue Salomon Reinach
30 000 NÎMES
Téléphone : 04 66 87 87 29
ddfp30.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluatrice : Elisabeth HARNICHARD

Téléphone : 06.21.29.46.29

Courriel :
elisabeth.harnichard@dgfip.finances.gouv.fr

Nos Réf :

OSF : 2024-30305-68737

DS : 20003777



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU GARD

Monsieur Le Maire,

Nîmes, le 20 octobre 2024

**AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune : **Salindres**

Opération : **Construction d'un nouveau collège - OAP Campriau**

Dépense prévisionnelle : **483 000 €**

1 – Service Consultant : Commune de Salindres

affaire suivie par : M. MALACHANNE Etienne

2 – Date de consultation : 19 octobre 2024

– Date de réception :

– Date de visite : /

– Date de constitution du dossier « en état » : 19 octobre 2024

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Objet : emprises foncières non bâties en zones N et 2AUs.

But / contexte : Estimation sommaire et globale de la dépense dans le cadre du projet de construction du futur collège de Salindres.

4 – Description du bien

Salindres (CA Alès Agglomération)

Situation / transports : Commune de 3 648 habitants (croissance démographique de 17 % en 10 an) située à 7 km d'Alès.

L'OAP Campriau se situe au sud du tissu urbanisé de Salindres, au nord de l'avenue de la Tour Bécamel. Le sud du projet, destiné au développement de l'habitat, est situé en zone 2AUhb et le nord, destiné au développement des équipements, en zone 2AUs. Selon le service consultant, la DUP concerne l'acquisition des parcelles destinées à la construction du nouveau collège de la

commune. Les parcelles se situent à 500 m du centre de la commune, l'environnement immédiat comprend des terrains en zone naturelle et des zones d'habitat individuel.

Descriptif des parcelles impactées par la procédure d'expropriation :

Numéro de parcelle	Propriétaires	Surface totale de la parcelle	Surface de l'emprise incluse dans la DUP	Surface unitaire foncière par propriétaire	Information communiquée par le service consultant sur la nature du bien	Surface du bâti de l'emprise à acquérir	Zonage PLU	ZAC/ZAD	Emplacement réservé	Droit de préemption	EN 5	Situation locative	Descriptif du service consultant
AM 73	DUMAS Claude	8225 m ²	4225	4 225	lot non desservi	non bâti	24Us	non	non - OAP	oui DPU simple	non	libre	8225 m ² de constructible avec un hangar agricole mais la commune prendra seulement 4000 m ² sans le hangar + la division a été effectuée et payée par la commune + une étude de ruissellement + risque ruissellement (2403 m ²)
AM 76	Conservés Dumas	3670 m ²	3670	28 457	lot non desservi en partie	non bâti	24Us / N	non	oui - n°7 et 11	oui DPU simple en zone 24us	non	libre	2 440 m ² en zone constructible / 1294 m ² en zone naturelle - emplacement réservé n°7 et 11 + continuum écologique C3 + risque de ruissellement (3 737 m ²) + zone inondable (1342 m ²)
AM 72		589 m ²	589		lot non desservi en partie	non bâti	24Us / N	non	non - OAP	oui DPU simple en zone 24us	non	libre	545 m ² en zone constructible / 49 m ² en zone naturelle + zone de ruissellement (564 m ²) + zone inondable (34 m ²)
AM 76		4 123 m ²	4 123		lot non desservi	non bâti	24Us	non	non - OAP	oui DPU simple	non	libre	4123 m ² en zone constructible + aléa lié aux érosions des berges (330 m ²) + feu de forêt (3 190 m ²) + risque de ruissellement (2 952 m ²)
AM 75		17 745 m ²	12 867		lot non desservi	non bâti	24Us pour l'emprise à acquérir	non	non - OAP	oui DPU simple	non	libre	La totalité du terrain est en zone constructible, la commune prend 12 829 m ² + aléa lié aux érosions des berges (1102 m ²) + feu de forêt (7 907 m ²) + risque de ruissellement (829 m ²)

5 – Situation juridique

Situation locative : biens estimés libres d'occupation.

6 – Urbanisme et réseaux

Document d'urbanisme adopté par la commune : PLU approuvé par le Conseil Municipal par délibération du 4 octobre 2017 opposable depuis le 12 octobre 2017 et ayant fait l'objet d'une 1ère modification approuvée par délibération du 16 juillet 2019 et d'une révision allégée le 16 décembre 2019.

Situation au plan d'aménagement / Zone de plan :

ZONE 2AUS :

- Elle correspond à une **zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être exclusivement destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. La hauteur maximum ne peut excéder 12 mètres au faitage. De plus, la hauteur des constructions doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

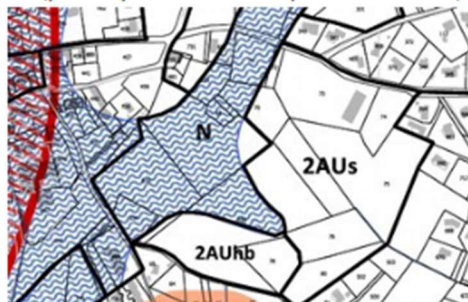
Zone N :

→ La zone N recouvre des espaces à dominante d'espace naturel qui font l'objet de protections particulières en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qu'elle constitue.

Réseaux et voiries : la commune indique qu'« il existe bien des réseaux à proximité, cependant nous ne pouvons pas affirmer qu'ils soient assez dimensionnés pour le projet. ». En 2022, pour l'acquisition amiable, la commune indiquait dans son message du 4 mars 2022 « pour les réseaux, nous n'avons pas d'informations. Il faudrait questionner chaque entreprise en charge des réseaux. Nous savons cependant qu'il n'y a pas d'accès suffisant pour ce terrain ».

Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :

PPRI (plan de prévention des risques d'inondations) :



7 – Date de Référence

Pour les terrains en zone de **droit de préemption** : en application de l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme, pour les biens soumis au droit de préemption urbain et non compris dans une ZAD, la date de référence est « la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ».

Pour les terrains en **emplacement réservé** : en application de l'article L. 322-6 du C. Expro. pour les biens en emplacement réservé, la date de référence est également « la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ».

Au regard des informations communiquées par la commune, **le dernier acte impactant la zone est la date d'opposabilité du PLU soit le 12 octobre 2017. Les terrains étaient soumis à la même réglementation d'urbanisme.**

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

9 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

→ 2 €/m² pour les terrains en zone N ;

→ 17 €/m² pour les terrains en zone 2AUs.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : 400 554 €

Indemnités de emploi¹ estimées à : 42 055 €

Indemnités accessoires et marge et aléas divers² 40 055 €

Totaux : 482 665 arrondis à 483 000 €.

Dépense totale estimée à 483 000 €

10 – Durée de validité :

Un an.

11 – Observations particulières

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques du Gard,



Elisabeth HARNICHARD
Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

¹ En fonction des taux retenus par la doctrine et la jurisprudence des juges de l'expropriation

² Les aléas divers permettent de prendre en compte les incertitudes liées au montant des indemnités à verser in fine, notamment éviction et accessoires (déménagement dépréciation du surplus, etc...).

N°

République Française - Département du Gard
DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE de SALINDRES
Projet de délibération
SEANCE DU 31 JANVIER 2025

Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances,

Sous la présidence de : Monsieur Etienne MALACHANNE, maire

Présents :

Procurations :

Objet de la délibération : Construction du futur collège- Ouverture d'enquêtes publiques préalables à la DUP et recours à l'expropriation.

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'Environnement

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu la délibération d'approbation du PLU le 4 octobre 2017

Vu la délibération du Conseil départemental 2023-80 relative à la convention cadre pour la reconstruction du collège

Vu la délibération 2023-199 de la commune de Salindres relative à la convention cadre pour la reconstruction du collège Jean Baptiste Dumas de Salindres

Vu l'article R.131-3 et R112-5 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Vu le Dossier d'enquête publique à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire constitués pour le projet et le dossier annexé

Considérant que l'état général du bâtiment du collège est très vieillissant.

Considérant qu'en l'absence de travaux, la dégradation des bâtiments va se poursuivre.

Considérant que les conditions d'accueil dans le bâtiment ne sont pas réunies notamment en termes de capacité d'accueil.

Considérant que les études préalables ont identifiées que seule la programmation d'un nouvel ouvrage permettra de répondre aux enjeux de l'accueil des élèves et des enseignants.

Considérant que le projet de reconstruction du collège est lancé par le département.

Considérant que la Ville de Salindres s'est engagée à prendre à sa charge l'achat des terrains propices à cette reconstruction.

Considérant que la proximité des parcelles identifiées dans l'enquête parcellaire sont proches du gymnase actuel permettant ainsi de ne pas se construire ce dernier

Considérant que pour permettre la réalisation de ce projet l'acquisition des emprises nécessaires ne peut intervenir qu'après déclaration d'utilité publique et procédure d'expropriation

Considérant que le montant total de l'achat des parcelles a été estimé par les domaines à 483 000 euros.

Considérant que seule la Déclaration d'Utilité Publique permet de poursuivre la procédure d'expropriation en cas de désaccord des propriétaires, afin de mener à terme le projet,

Après en avoir délibéré

Il est proposé au Conseil Municipal

D'approuver le dossier annexé destiné à soumettre l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conformément aux articles R112-5 et 131-5

- De solliciter Monsieur le Préfet du Gard de prescrire l'ouverture des enquêtes correspondantes (enquêtes conjointes préalables à la DUP et parcellaire) et d'engager la procédure d'expropriation en cas de nécessité.

- A transmettre à Monsieur le Préfet du Gard le dossier ainsi approuvé d'enquêtes préalable et à la déclaration d'utilité Publique et parcellaires conjointes.

- A solliciter de Monsieur le Préfet du Gard l'arrêté déclarant l'utilité publique de l'opération au bénéfice de la Commune et l'arrêté de cessibilité dans le cadre de la reconstruction du futur collège de Salindres

ADOPTÉE

Pour copie conforme
Le Maire

Annexes :

La convention entre la Ville et le département du Gard

Les délibérations du département du Gard et de la Ville