

Procès-verbal

**établi par le commissaire enquêteur Michel TRUFFY
concernant l'enquête publique parcellaire**

**préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation
d'une réserve foncière pour un projet de groupe scolaire en centre
bourg de Saint-Fiel au profit de l'établissement public foncier de
nouvelle-Aquitaine,**

sur le territoire de la commune de SAINT-FIEL (Creuse).

SOMMAIRE DU PROCES-VERBAL

1°/ Généralités.

- 11/ Objet de l'enquête.
- 12/ Nature et caractéristiques du projet soumis à enquête.
- 13/ Cadre juridique.
- 14/ Notification individuelle du dépôt du dossier.
- 15/ Composition du dossier d'enquête.

2°/ Organisation et déroulement de l'enquête.

- 21/ Désignation du commissaire enquêteur.
- 22/ Modalités de l'enquête.
 - 221/ Contacts préalables.
 - 222/ Visite des lieux.
- 23/ Information du public.
 - 231/ Publicité.
 - 232/ Permanences en mairie du commissaire enquêteur.
 - 233/ Autres informations sur le projet.
- 24/ Climat de l'enquête.

3°/ Observations et réclamations du public.

- 31/ Observations favorables au projet.
- 32/ Observations défavorables au projet.

4°/ Plans comparatifs.

5°/ Complétude de l'enquête.

6°/ Clôture de l'enquête.

PROCES-VERBAL

**établi par le commissaire enquêteur Michel TRUFFY,
concernant l'enquête publique parcellaire**

**préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation
d'une réserve foncière pour un projet de groupe scolaire en centre
bourg de Saint-Fiel au profit de l'établissement public foncier de
nouvelle-Aquitaine,**

sur le territoire de la commune de SAINT-FIEL (Creuse).

1°/ Généralités.

11/ Objet de l'enquête.

L'enquête parcellaire a un double but :

- 1) Déterminer les parcelles à exproprier c'est-à-dire l'emprise foncière du projet : tout ou partie d'immeubles avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels que usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes).
- 2) Rechercher les propriétaires, les titulaires des droits réels et les autres ayants droit à indemnité (locataires, fermiers), les propriétaires n'étant tenus de les dénoncer qu'ultérieurement.

Elle a un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise du projet. Ceci, obligatoirement par écrit, contrairement aux observations relatives à l'utilité publique qui peuvent être présentées oralement au commissaire enquêteur.

La commune de Saint-Fiel souhaite créer un groupe scolaire dans le centre bourg du chef-lieu communal.

Dans le cadre d'une convention opérationnelle n° 23-183082 en date du 31 août 2018, la commune de Saint-Fiel et la communauté d'agglomération du Grand Guéret ont confié à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine le portage foncier du périmètre concerné afin d'acquérir à l'amiable la propriété nécessaire à l'atteinte de ces objectifs.

Actuellement, ces démarches restent infructueuses sur la parcelle cadastrée section AM numéro 94p et ne permettent donc pas d'avancer dans la conception et l'aboutissement du projet.

- Par délibération n° 2019-033 en date du 06 mai 2019, le conseil municipal de la commune de Saint-Fiel demande à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine d'engager une procédure de DUP.

- Par arrêté en date du 10 août 2020, madame la Préfète de la Creuse décide l'ouverture d'une enquête publique unique d'une durée de 16 jours, du lundi 31 août 2020 au mardi 15 septembre 2020 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Fiel concernant :
 - L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération relative à la constitution d'une réserve foncière pour un projet de groupe scolaire en centre bourg de Saint-Fiel au profit de l'établissement public foncier de nouvelle-Aquitaine.

 - et une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation.

12/ Nature et caractéristiques du projet soumis à enquête.

La commune de Saint-Fiel située dans la Creuse à proximité du chef-lieu Guéret compte plus de mille habitants et connaît une population en constante augmentation.

Commune attractive, elle dispose d'un pôle petite enfance, une école maternelle et primaire composée de 5 classes.

L'école de Saint-Fiel dont les effectifs ne cessent d'augmenter, accueille des élèves des communes avoisinantes. D'une capacité de 80 élèves, cette école accueillait 124 élèves pour la rentrée 2019 et monsieur le Maire précise que l'effectif sera de 134 élèves à la rentrée 2020. L'offre apparaît donc sous-dimensionnée.

L'école actuelle se situe dans le bourg, enclavée au sein d'habitations existantes et dans un bâtiment ancien. Ce bâtiment ne répond pas aux normes thermiques et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et n'offre aucune possibilité d'extension.

La commune a identifié la parcelle AM 94p en continuité du pôle petite enfance afin de permettre la réalisation de nouveaux locaux pour le groupe scolaire et anticiper une extension de l'accueil de loisirs et l'agrandissement de la micro-crèche.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la convention opérationnelle n° 23-18-082 signée le 31 août 2018 entre la commune de Saint-Fiel, la communauté d'agglomération du Grand Guéret et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Les négociations d'acquisitions amiables ne permettant pas de répondre à l'urgence de maîtrise foncière liée au sous-dimensionnement de l'école, la collectivité s'est donc engagée en parallèle dans une démarche d'acquisition foncière par procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le périmètre de l'enquête parcellaire se situe au sud-ouest du centre bourg de Saint-Fiel sur la parcelle AM 94p en continuité d'une urbanisation existante au nord et à l'est. La superficie est de 10 112,98 m².

Cette parcelle est une prairie pâturée. Une haie est présente au sud et quelques arbres sont présents à l'est du périmètre identifié pour l'enquête.

La commune de Saint-Fiel et la communauté d'agglomération du Grand Guéret souhaitent engager sur cette emprise foncière la création d'une réserve foncière pour la réalisation d'un groupe scolaire.

La commune, la communauté d'agglomération du Grand Guéret et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont engagé depuis le 21 août 2018 les démarches d'acquisition à l'amiable avec la propriétaire. Les différentes démarches n'ont pu aboutir à ce jour.

La commune de Saint-Fiel est attractive pour les jeunes ménages. Elle enregistre une croissance démographique positive depuis de nombreuses années alors que le département de la Creuse subit un déclin constant de sa population.

L'école de Saint-Fiel accueille des élèves des communes voisines. L'offre est actuellement sous-dimensionnée avec 134 élèves inscrits pour la rentrée 2020 pour une capacité de l'école de 80 élèves.

Le périmètre de l'enquête parcellaire est situé en continuité du pôle enfance créé en 2013, regroupant la micro-crèche, le restaurant scolaire et l'accueil de loisirs sans hébergement.

La commune a donc pour volonté de construire un groupe scolaire sur la parcelle AM 94p afin :

- De permettre une mise aux normes d'accessibilité et thermiques ;
- De pallier à l'insuffisance actuelle des superficies des classes et cour de récréation ;
- D'anticiper la croissance démographique de la commune ;
- D'anticiper les éventuelles fermetures de classes dans les communes voisines.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public à caractère industriel et commercial, habilité à procéder à des acquisitions foncières y compris par voie d'expropriation pour le compte des collectivités afin de faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine intervient sur la commune de Saint-Fiel dans le cadre d'un partenariat conventionnel pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire permettant d'accueillir les enfants de la commune et des communes voisines dans des conditions décentes conformes aux futurs regroupements induits par la nouvelle carte scolaire.

Une procédure de déclaration d'utilité publique projet en application de l'article R.112-5 du code de l'expropriation (DUP « Réserve foncière ») est en cours pour s'assurer la maîtrise de la totalité du périmètre. Toutefois, la négociation amiable reste privilégiée jusqu'au terme de la procédure.

La parcelle cadastrée section AM n° 94p a été notamment choisie du fait de son accès direct au pôle petite enfance existant, permettant ainsi une circulation sécurisée et facile entre l'ancienne école, le pôle enfance, le restaurant scolaire et le futur projet de nouvelle école.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a la capacité de se substituer à la commune de Saint-Fiel, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers dans le cadre de ces opérations urbaines.

13/ Cadre juridique.

L'arrêté préfectoral en date du 10 août 2020 prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur le territoire de la commune de Saint-Fiel au titre :

- De la déclaration d'utilité publique de l'opération relative à la constitution d'une réserve foncière pour un projet de groupe scolaire en centre bourg au profit de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,
- et de l'enquête parcellaire conjointe.

Le cadre juridique de cette enquête est défini principalement par :

➤ Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans ses dispositions suivantes :

- Article R.112-5.
- Articles R.131-3 et suivants.

➤ Le code de l'urbanisme, dans ses dispositions suivantes :

- Article L.221-1.
- Article L.300-1.

➤ Le code civil :

- Article 545.

14/ Notification individuelle du dépôt du dossier.

Conformément à l'article R.131-6 et R.131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article 7 de l'arrêté préfectoral en date du 10 août 2020, l'expropriant, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a notifié à la propriétaire figurant sur l'état parcellaire, madame LAUDY, Monique épouse COUTEAUD le dépôt du dossier en mairie de la commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce courrier est en date du 13 août 2020.

Le récépissé d'envoi du recommandé avec avis de réception est en date du 19 août 2020.

L'avis de réception du recommandé est en date du 21 août 2020.

15/ Composition du dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête présenté au public comprend :

- L'arrêté de madame la Préfète de la Creuse en date du 10 août 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération relative à la constitution d'une réserve foncière pour un projet de groupe scolaire en centre bourg sur la commune de Saint-Fiel et d'une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation.
- La délibération du conseil municipal de Saint-Fiel n° 2019-033 en date du 06 mai 2019 portant sur le projet d'aménagement d'un groupe scolaire et de logement à Saint-Fiel.
- Une notice intitulée : « Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique » comportant 115 pages.

- Un dossier parcellaire comportant une notice explicative, un état parcellaire et un plan parcellaire à l'échelle 1/2000.
- Un courrier de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine adressé à madame LAUDY Monique, en date du 13 août 2020, notifiant l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.
- Le récépissé d'envoi d'un recommandé avec avis de réception en date du 19 août 2020.
- L'avis de réception d'un recommandé en date du 21 août 2020.
- Un registre d'enquête publique relatif à la déclaration d'utilité publique.
- Un registre d'enquête publique relatif à l'enquête parcellaire.

2°/ Organisation et déroulement de l'enquête.

21/ Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision de madame le Vice-président du Tribunal Administratif de Limoges en date du 07 juillet 2020, j'ai été désigné pour conduire la présente enquête publique conjointe.

22/ Modalités de l'enquête.

221/ Contacts préalables.

- Après ma désignation, j'ai pris contact par téléphone le 15 juillet 2020 avec le bureau des procédures environnementales à la Préfecture de la Creuse, afin de déterminer les modalités de l'enquête et fixer les dates de permanences.
- Le 11 août 2020, j'ai été reçu à la Préfecture de la Creuse par madame PELAY, cheffe du bureau des procédures environnementales qui m'a remis le dossier d'enquête publique et m'a fourni toutes explications utiles.
- Le 14 août 2020, j'ai pris contact par téléphone avec monsieur le Maire de Saint-Fiel et avec madame TAVARD, cheffe de projets à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.
- Le 25 août 2020 à partir de 11 heures 00, une réunion préparatoire à l'enquête s'est tenue dans les locaux de la Mairie de Saint-Fiel en présence de :
 - Monsieur Jérôme DUROT, 1^{er} adjoint au Maire.
 - Madame Corinne COMMERGNAT, 4^{ème} adjointe au Maire.
 - Madame Lucile TAVARD, cheffe de projets à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.
 - Monsieur François BARNAUD, Maire, présent en audioconférence.
 - Monsieur Michel TRUFFY, commissaire enquêteur.

Monsieur Jérôme DUROT et madame Lucile TAVARD ont fait une présentation détaillée du projet.

Monsieur le Maire a argumenté la nécessité de ce projet.

222/ Visite des lieux.

Le 25 août 2020 à partir de 11 heures 30, accompagné par monsieur Jérôme DUROT 1^{er} adjoint au Maire, madame Corinne COMMERGNAT 4^{ème} adjointe au Maire, madame Lucile TAVARD cheffe de projets à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, j'ai visité les lieux d'implantation du projet.

La parcelle identifiée pour le parcellaire a été observée depuis la voie publique. En aucun cas les personnes du groupe n'ont pénétré sur le terrain privé.

La visite m'a permis de vérifier la topographie, l'enherbage de la parcelle, les quelques arbres de haut jet (platanes et chênes) situés en périphérie. Cette parcelle jouxte immédiatement les bâtiments du pôle petite enfance, est contigüe à la route départementale n° 63 et se trouve à proximité immédiate du complexe sportif appelé « city stade ».

La visite des différentes classes de l'école maternelle et primaire m'a permis de vérifier la vétusté des locaux existants et leur inadaptabilité : éloignement les uns des autres, difficultés d'accès avec de nombreux escaliers, manque d'isolation,...

Le 07 septembre 2020 à partir de 17 h 00, accompagné par monsieur Michel COUTEAUD, époux de la propriétaire, j'ai visité les lieux à l'extérieur et à l'intérieur de la parcelle.

Madame Monique COUTEAUD, propriétaire de la parcelle AM 94 ayant remis au commissaire enquêteur une contreproposition réfutant la surface et l'emplacement du projet.

J'ai observé la portion de parcelle nouvellement proposée par la propriétaire. Cette surface est située dans le prolongement des bâtiments du pôle petite enfance et contigüe à la route du chancelier. Cette parcelle enherbée en légère déclivité paraît facilement constructible puisqu'éloignée de la zone humide.

Cette portion proposée présente une superficie inférieure de 50 % à celle demandée par l'expropriant.

23/ Information du public.

L'enquête s'est déroulée du lundi 31 août 2020 au mardi 15 septembre 2020 inclus, soit pendant une période de 16 jours consécutifs, le dossier étant mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Fiel aux jours et heures habituels d'ouverture.

231/ Publicité.

Conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral en date du 10 août 2020, l'avis d'enquête publique unique a été affiché huit jours au moins avant la date d'ouverture de la procédure sur le panneau d'affichage extérieur à la mairie de Saint-Fiel. (Certificat d'affichage joint au dossier).

Cet avis, mis en place par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine présenté sur papier à fond jaune est resté parfaitement visible depuis la voie publique à proximité de l'opération projetée pendant toute la durée de l'enquête. (Certificat d'affichage joint au dossier).

J'ai constaté la présence de cet affichage lors de la visite des lieux le 25 août 2020 et le 07 septembre 2020 ainsi qu'au cours de mes permanences.

Le même avis a également été publié sur le site internet de la Préfecture www.creuse.gouv.fr rubrique « *enquêtes publiques* ».

La commune de Saint-Fiel a mis en ligne l'avis d'enquête publique sur le site communal www.saintfiel.fr ainsi que sur le réseau facebook « ecoquartier du chancelier ».

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux diffusés dans le département de la Creuse (La Montagne et la Creuse Agricole et Rurale) sous la rubrique « *annonces légales et administratives* ».

Conformément à la réglementation, une première parution huit jours au moins avant le début de l'enquête, puis une seconde dans les huit premiers jours de celle-ci :

La Montagne (Creuse)	Lundi 17/08/2020	Mardi 01/09/2020
La Creuse Agricole et Rurale	Vendredi 21/08/2020	Vendredi 04/09/2020

232/ Permanences en mairie du commissaire enquêteur.

➤ Lutte contre la COVID-19.

Afin de lutter contre la pandémie liée au coronavirus COVID-19, le commissaire enquêteur a respecté et fait respecter les mesures barrières préconisées dans la fiche pratique diffusée par les services du ministère de la transition écologique et solidaire :

- Une grande salle munie de fenêtres pouvant s'ouvrir sur l'extérieur était mise à disposition.
- Le commissaire enquêteur disposait d'une seule table d'une profondeur supérieure à 1 mètre.
- Du gel hydro alcoolique était mis à disposition à l'entrée et à la sortie de la pièce.
- Des lingettes nettoyantes étaient à disposition du commissaire enquêteur et du public.
- Une affiche placée sur la porte d'entrée indiquait la permanence du commissaire enquêteur et les bons gestes à adopter.
- Le commissaire enquêteur a invité les personnes à utiliser leur propre stylo.
- Le port du masque a été maintenu en permanence dans la salle mise à disposition.

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Fiel aux dates suivantes :

Lundi 31 août 2020	08 h 00 à 12 h 00
Lundi 07 septembre 2020	14 h 00 à 17 h 00
Mardi 15 septembre 2020	09 h 00 à 12 h 00

La population s'est mobilisée pour cette enquête publique.

Le couple propriétaire de la parcelle concernée et l'agriculteur exploitant sont venus rencontrer le commissaire enquêteur.

La propriétaire de la parcelle concernée réfute l'emplacement et la surface à céder, fait une contreproposition dans un document de 5 pages remis au commissaire enquêteur le 7 septembre 2020.

Neuf observations ont été relevées de la part du public.

233/ Autres informations sur le projet.

- ✚ Le dossier a été publié sur le site Internet de la Préfecture de la Creuse :
<http://www.creuse.gouv.fr/>
Un poste informatique a été mis à disposition dans les locaux de la Préfecture de la Creuse à Guéret.
- ✚ Les observations pouvaient en outre être adressées au commissaire enquêteur par voie électronique à l'adresse suivante :
pref-bpe-enquetes-publiques@creuse.gouv.fr

24/ Climat de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat particulièrement serein.
Aucun incident n'est à signaler.

3°/ Observations et réclamations du public.

Pendant la durée de l'enquête, monsieur Michel COUTEAUD s'est présenté au commissaire enquêteur le 31 août 2020, puis le 7 septembre 2020 accompagné de son épouse propriétaire de la parcelle AM94.

Ces personnes ont remis un document de 5 pages annexé au registre d'enquête publique.
Huit autres observations sont consignées sur le registre d'enquête publique.

✚ **Analyse des observations présentées.**

31/ Observations favorables au projet.

- ✓ Le 14 septembre 2020, madame JAMET, directrice de l'école de Saint-Fiel indique que la nouvelle construction doit permettre de créer un pôle enfance où les différents services seraient l'un à côté de l'autre : accueil loisirs sans hébergement (ALSH), crèche, école et city-stade.
L'entrée principale doit se faire par la route principale, plus judicieuse et sécuritaire. Il ne faut pas multiplier les entrées et les déplacements. Le bâtiment école doit avoir une seule entrée avec vue dégagée.
Il faut une partie parking pour les services de sécurité et les enseignants.

Analyse et avis du commissaire enquêteur.

Cette observation va dans le sens du projet.

- ✓ Madame Sophie MARCILLAT, enseignante à l'école de Saint-Fiel indique qu'il est judicieux de construire la nouvelle école dans la continuité du pôle enfance. Il faut un seul et même lieu pour les enfants, les familles, les équipes pédagogiques et éducatives afin de permettre la cohésion, le travail d'équipe, minimiser les déplacements, garantir la sécurité de tous.

Analyse et avis du commissaire enquêteur.

La parcelle concédée pour la construction de la nouvelle école doit être située au plus près du pôle enfance.

- ✓ Le 14 septembre 2020, madame Delphine YVERNAULT, maman d'enfants scolarisés à Saint-Fiel indique que le choix de la parcelle située à côté du centre de loisirs, de la cantine, de la micro-crèche et du city-stade est le plus judicieux car il permet un agrandissement aisé du restaurant scolaire et du centre de loisirs ainsi qu'une meilleure sécurité entre ces sites et la nouvelle école.
L'école doit être visible en façade de la route principale sur un terrain suffisamment vaste pour faciliter l'accès aux parents, pour la création d'une cour de récréation et d'espaces scolaires facilitant le travail pédagogique.

Analyse et avis du commissaire enquêteur.

La parcelle concédée pour la construction de la nouvelle école doit être située au plus près du pôle enfance et du stade de sport. Cette parcelle permettra d'agrandir le restaurant scolaire et le centre de loisirs.

- ✓ Madame Laure DELMAS-DAGOIS, maman d'un enfant fréquentant l'école de Saint-Fiel indique que le choix de la parcelle est judicieux par sa proximité avec le centre d'accueil et le restaurant scolaire.

Analyse et avis du commissaire enquêteur.

Le choix de la parcelle présenté dans le dossier est judicieux par sa proximité avec le centre d'accueil et le restaurant scolaire.

- ✓ Le 15 septembre 2020, une personne anonyme indique que la nouvelle construction doit être située à proximité du pôle enfance car plusieurs enfants transitent par ce bâtiment pour les services périscolaires plusieurs fois par jour (matin, midi, soir). Eloigner la nouvelle école serait synonyme de perte de temps journalier pour les élèves.
La majorité des parents arrivant par la route des écoles, il serait facilitateur de prévoir l'école ainsi que son entrée par cette rue principale.
L'école étant vouée à continuer de grandir, il faudra à cette école de l'espace autant intérieur qu'extérieur. La totalité de la parcelle demandée est donc indispensable pour ne pas faire l'erreur de construire quelque chose de trop petit.

Analyse et avis du commissaire enquêteur.

Le choix de la parcelle concernée est judicieux par sa proximité avec le pôle enfance, par son entrée par la route des écoles. La superficie demandée permettra de construire une école avec ses dépendances en adéquation avec la dynamique démographique.

- ✓ Deux observations indiquent l'évidence de la construction de l'école à proximité de l'accueil loisirs sans hébergement, de la cantine et de la crèche.

Analyse et avis du commissaire enquêteur.

Le terrain concédé pour la construction de l'école doit se situer au plus près des structures déjà existantes.

32/ Observations défavorables au projet.

- ✓ Le 07 septembre 2020, madame Monique COUTEAUD, propriétaire de la parcelle AM 94, accompagnée de son mari Michel COUTEAUD remet au commissaire enquêteur un document de cinq pages indiquant son refus de céder la parcelle objet de la présente enquête et proposant une autre partie de terrain.

Madame Monique COUTEAUD indique ne pas s'opposer à céder un terrain pour la construction d'une école, mais elle fait des réserves sur la superficie demandée et sur le prix proposé.

Constituer une réserve foncière de 10 000 m² n'est pas judicieux car il n'est pas envisagé de fermetures de classes sur les communes avoisinantes selon les affirmations des maires de Glénic, Jouillat et Anzème.

Sur le plan environnemental, la commune doit demeurer rurale et les champs et les arbres qui entourent le pôle petite enfance doivent rester.

Il n'est pas judicieux de créer autour de cette école des routes et des parkings.

Madame Monique COUTEAUD précise être attachée à l'environnement, avoir cédé gracieusement par bail emphytéotique au Conservatoire d'Espaces Naturels du Limousin, l'étang du Chancelier afin de conserver la faune et la flore et d'ouvrir le site aux enfants de l'école.

Les considérations de réticences des maires des communes voisines et de maintien de l'environnement justifient une cessibilité plus raisonnable.

L'exemple de la communauté d'agglomération du Grand Guéret dont les comptes « *sont dans le rouge* » à cause de terrains inoccupés ne milite pas pour l'extension de réserves foncières.

L'actuelle parcelle AM 94 est exploitée par un agriculteur. La partie ciblée, outre sa superficie jugée excessive, est la meilleure d'un point de vue culturel ce qui n'apporte rien pour la construction de bâtiments scolaires mais constitue un préjudice supplémentaire pour l'agriculteur.

Suite à ces constatations, madame Monique COUTEAUD fait une contreproposition de cession de terrain (un plan est joint) :

Sur la parcelle AM 94 sur la route du Chancelier.

Cette proposition reprend tous les avantages listés par l'EPF en 6.4.1. de la notice explicative.

La parcelle est immédiatement accessible des parkings du cimetière et de la salle polyvalente.

Elle donne sur la route du Chancelier beaucoup moins passagère.

Elle est située en face de l'éco quartier et présente une configuration plus centrale dans le bourg.

Elle permet de prévoir un agrandissement sur la route du Chancelier sans réticence du propriétaire.

Elle minimise, pour l'éleveur, la perte de qualité de la parcelle.

La superficie pourrait être de 5 000 m².

Le prix est à déterminer par un expert immobilier auprès de la Cour d'Appel de Limoges à choisir ensemble et à rémunérer conjointement.

Analyse et avis du commissaire enquêteur.

Madame Monique COUTEAUD est prête à céder une portion de son terrain, mais afin de préserver l'environnement et l'agriculture, ce terrain ne doit pas se situer à proximité immédiate du pôle enfance.

Des réserves foncières trop importantes ne sont pas nécessaires au vu des réticences de certains maires des communes voisines, elles sont même nuisibles pour les finances de la commune au vu de l'exemple de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

La réserve foncière doit s'orienter sur la partie du sol la moins riche afin de ne pas pénaliser l'exploitant agricole.

Madame Monique COUTEAUD propose un terrain d'une superficie de 5 000 m² environ, jouxtant le pôle enfance dans le prolongement des bâtiments côté ouest.

Ce terrain a une ouverture sur la route du Chancelier où la circulation est moins dense.

Ce terrain oriente l'école vers l'éco quartier et lui donne une position plus centrale par rapport au bourg.

Le commissaire enquêteur note :

- que la propriétaire du terrain souhaite protéger l'environnement, l'agriculture et les finances de la commune.
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Fiel approuvé par délibération du conseil municipal le 2 février 2007 situe la parcelle concernée en zone urbaine dénommée UB1. Le règlement de la zone UB1 permet la réalisation d'équipements publics. Le PLU de la commune est en cours de révision, les observations devront être faites en ce sens aux services concernés.
- La proposition de prix d'achat par l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est de 5 €/m². Dans le courrier en réponse en date du 27 juillet 2019, madame Monique COUTEAUD souhaite être indemnisée à hauteur de 15 €/m². La présente observation ne démontre pas la volonté de protéger les finances de la commune.
- Cette contre proposition oriente la construction de l'école vers un quartier en développement appelé éco quartier et propose un accès vers une route moins fréquentée. Cet avantage sera annihilé par une excroissance de l'ensemble scolaire rendant les déplacements à l'intérieur du pôle enfance plus longs, par un décalage et un éloignement du terrain de sport appelé city-stade, par la création d'un nouvel accès opposé et éloigné de l'entrée principale nécessaire pour le pôle petite enfance et micro-crèche, par un doublement obligatoire des services d'accueil (à l'est sur la RD 63 et à l'ouest sur la route du Chancelier), par une double dépose des enfants par le car de ramassage scolaire qui devra manœuvrer dangereusement sur la route du Chancelier plus étroite que la route départementale n° 63.

- Cette portion de terrain ne permet pas d'agrandir le pôle petite enfance déjà saturé ni le restaurant scolaire.
- La superficie de 5 000 m² ne correspond pas à la dynamique et à l'évolution de la démographie de la commune.
- « Cette proposition reprend tous les avantages listés par l'EPF en 6.4.1. de la notice explicative. » indique madame Monique COUTEAUD.
Les avantages sont en réalité listés en 6.4.2. de la notice explicative.
Le commissaire enquêteur relève parmi ces avantages :
 - ✚ Une opération située à proximité immédiate du pôle petite enfance, permettant une mutualisation des moyens, une cohérence dans l'aménagement des équipements et l'anticipation des extensions futures.
 - ✚ Une opération située à proximité des équipements sportifs tels que le city-stade, la piste d'athlétisme et le parcours de santé.
 - ✚ Une opération située le long de la route départementale n° 63 afin de faciliter les transports scolaires et le dépôt des élèves par leurs parents en toute sécurité.

La contre proposition ne reprend pas ces avantages.

- ✓ Le 15 septembre 2020, monsieur Stéphane MOREAU, agriculteur exploitant la parcelle AM 94 indique souhaiter que le projet soit revu sur le plan de sa situation géographique.
Il souhaite que la nouvelle école soit construite à l'arrière des bâtiments existants dans le prolongement du bâtiment préfabriqué afin de ne pas trop « miter » le parcellaire. L'exploitation des champs étant plus aisée avec des lignes droites qu'avec des recoins.
La partie retenue par le projet est la plus riche et la plus fertile alors que le triangle formé derrière l'école actuelle présente de nombreux rochers affleurant avec donc une valeur agronomique moindre pour la pousse de l'herbe estivale ou des cultures nécessitant des profondeurs de terre importantes.
L'agrandissement qu'il propose serait plus en adéquation avec l'esprit du SCOT de la communauté d'agglomération du Grand Guéret qui est censé protéger les zones agricoles de qualité.
« Au vu de la disparition quotidienne du foncier agricole, il serait quand même mieux de prendre soin d'un produit qui se raréfie. »

Analyse et avis du commissaire enquêteur.

Le locataire exploitant la parcelle faisant l'objet de la présente enquête souhaite déplacer la zone de construction de l'école sur l'emplacement désigné par la propriétaire.

Il souhaite que le projet évite le mitage et le tracé avec des recoins.

Il souhaite déplacer la zone de construction de l'école sur un terrain plus difficile à exploiter (présence de rochers, moins de terre arable).

Il souhaite que le foncier agricole de qualité soit protégé.

Le commissaire enquêteur note que le projet de cession mis à l'enquête partage la parcelle AM 94 avec une seule ligne droite ne créant ainsi ni mitage, ni recoins alors

que la contreproposition faite par la propriétaire à laquelle adhère l'exploitant agricole présente un découpage avec deux lignes droites présentant un angle obtus ce qui doit présenter une plus grande difficulté d'exploitation.

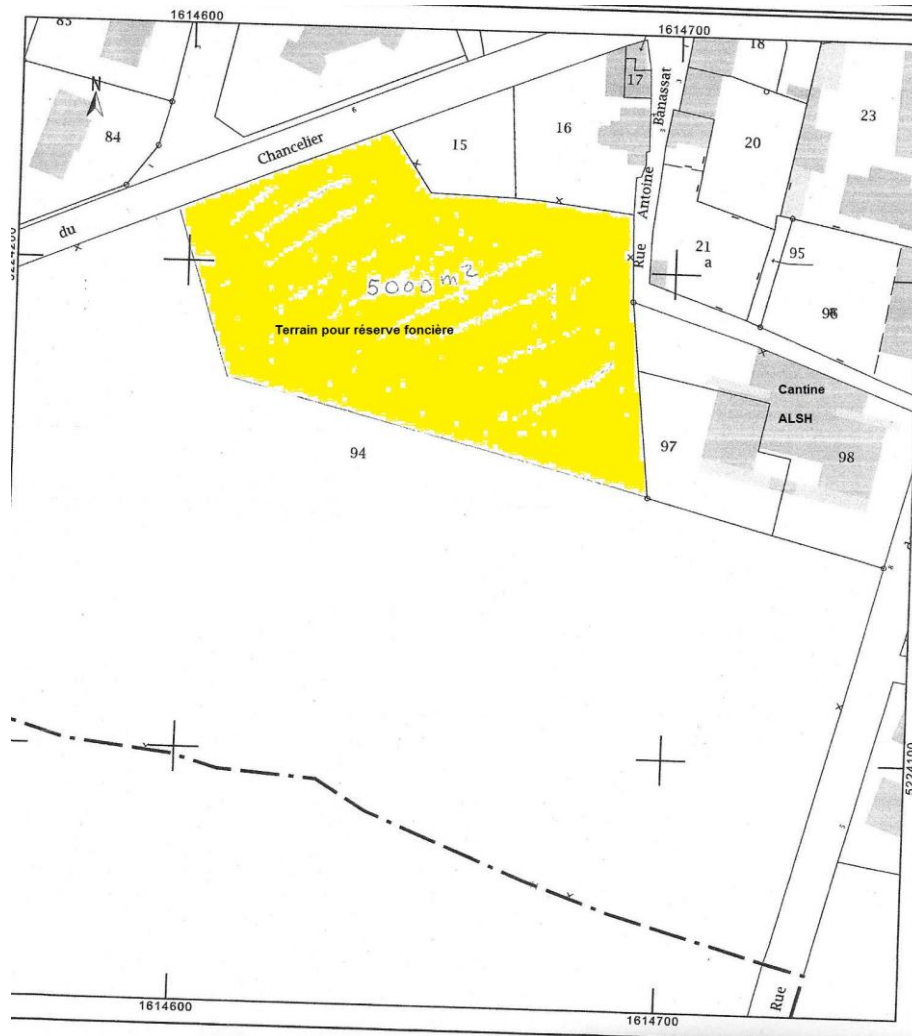
La partie de terrain faisant l'objet du projet est la plus riche. Il demande la protection de cette zone agricole de qualité. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Fiel approuvé par délibération du conseil municipal le 2 février 2007 situe la parcelle concernée en zone urbaine dénommée UB1. Le règlement de la zone UB1 permet la réalisation d'équipements publics. Le PLU de la commune est en cours de révision, les observations devront être faites en ce sens aux services concernés.

4°/ Plans comparatifs.

Plan du projet



Plan du contre projet



5°/ Complétude de l'enquête.

Conformément à l'article R.131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précisant que le commissaire enquêteur dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer, le commissaire enquêteur a entendu dans les locaux de la mairie de Saint-Fiel, le 18 septembre 2020 à partir de 10 h 30, monsieur François BARNAUD, Maire de la commune de Saint-Fiel, madame Lucile TAVARD, cheffe de projets à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, madame Chantal ROMERO, 2^{ème} adjointe au Maire en charge des affaires sociales et scolaires.

Suite à la contre proposition faite par la propriétaire du terrain concerné et par les éléments apportés par le locataire fermier, le commissaire enquêteur souhaite obtenir des précisions quant à l'emplacement géographique du terrain nécessaire pour la construction du groupe scolaire et sur sa superficie.

Emplacement géographique du groupe scolaire.

Initialement, la demande d'achat de terrain portait sur l'ensemble de la parcelle AM 94, soit 2 hectares. Au cours des discussions, elle a été réduite de moitié à la partie accolée au centre d'accueil. Cet emplacement est nécessaire et indispensable pour une meilleure cohésion de

l'ensemble scolaire et pour l'agrandissement inéluctable du centre d'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) et de la cantine.

Dans la proposition de madame COUTEAUD, l'extension du pôle enfance deviendra impossible car elle se dirigera vers la zone humide.

Les parkings pour les enseignants, pour les services de secours, pour les parents, les accès handicapés doivent être joints à l'école pour des raisons de sécurité. Dans la contre proposition, la zone de stationnement est située près du cimetière. Il faut traverser la route départementale pour rejoindre les locaux scolaires. La dangerosité est accentuée.

Le plan particulier de mise en sûreté (PPMS) sera difficilement applicable avec deux entrées dans la zone scolaire (lutte contre les intrusions malveillantes).

L'extension vers la route du Chancelier présente l'inconvénient d'un accès par une route aux dimensions restreintes qui n'est pas en capacité d'absorber le flux de circulation quotidien avec les entrées et sorties de l'école. Les cars de ramassage scolaire auront des difficultés de circulation (croisement impossible avec d'autres poids lourds ou tracteurs agricoles).

Superficie du groupe scolaire.

On démontre aisément qu'une surface de 5 000 m² est insuffisante car actuellement les services scolaires s'étendent sur une surface largement insuffisante de 4 400 m² sans compter la cour de récréation mise à disposition sur un terrain privé.

En s'appuyant sur la courbe d'évolution des effectifs de l'école, on voit que le nombre de classes va augmenter dans les années à venir même sans changer la carte scolaire.

L'aspect rural de l'école ne changera pas en y ajoutant une voirie. Il y aura un aménagement paysager.

La voirie est indispensable dans la surface à acquérir. Il faut une zone de stationnement pour le car de ramassage scolaire, pour les services de secours, pour la livraison des repas à la cantine, pour les enseignants, pour les parents. Il faut une aire de retournement pour les pompiers.

La construction d'un groupe scolaire ne se limite pas aux salles de classes. Il faut une école modulable avec la possibilité d'augmenter les 6 classes nécessaires actuellement, une salle de motricité pour les très jeunes enfants, une salle de couchette, un bureau de direction, une salle de réunion, deux cours de récréation pour une séparation en fonction de l'âge des enfants.

6°/ Clôture de l'enquête.

Le registre d'enquête contenant huit observations et un document annexé a été clos par les soins de monsieur François BARNAUD, Maire de la commune de Saint-Fiel le 15 septembre 2020 à 12 heures 00, à l'expiration du délai d'enquête.

Fait à Saint-Pardoux-Morterolles, le 1^{er} octobre 2020.
Michel TRUFFY, commissaire enquêteur.

