

# Conclusions motivées

**du commissaire enquêteur Michel TRUFFY,  
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  
sur la commune de Saint-Fiel (Creuse).**

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 sur la commune de Saint-Fiel (Creuse) s'est déroulée de façon satisfaisante et dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

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.

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).

### **Etat actuel du site.**

Le périmètre de la DUP 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 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle est une prairie pâturée. Une haie est présente au sud et quelques arbres sont présents à l'est du périmètre de la DUP.

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.

Par courrier en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine propose l'acquisition du terrain à hauteur de 5 €/m<sup>2</sup> pour 10 000 m<sup>2</sup>, soit 50 000 €.

Par courrier réceptionné le 29 juillet 2019, la propriétaire de la parcelle refuse la proposition et demande à être indemnisée à hauteur de 15 €/m<sup>2</sup>, soit 150 000 €.

L'avis du domaine établi par la Direction Générale des Finances Publiques de la Haute-Vienne en date du 02 décembre 2019 indique que la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite peut être établie à 30 000 € en indemnités principales.

### **Vocation future du site.**

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 la Déclaration d'Utilité Publique 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.

Un dossier volumineux et détaillé présente le projet. De nombreuses cartes, plans et photographies illustrent judicieusement les écrits. Une notice explicative permet une approche du dossier par tout public.

De cette enquête, il ressort qu'un dossier réglementaire a été présenté au public et que la population a été correctement informée par voies de presse, d'affichage et électronique.

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 16 jours consécutifs, du 31 août 2020 au 15 septembre 2020.

La population s'est sensiblement mobilisée pour cette enquête publique.

Seize observations ont été relevées de la part du public.

Une contre proposition annexée au registre d'enquête parcellaire a été faite par la propriétaire du terrain.

Aucun incident n'est survenu.

### **Considérant :**

1 – la vétusté de l'école de Saint-Fiel ne répondant pas aux normes thermiques et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

2 – la dangerosité de l'école de Saint-Fiel présentant des locaux à l'étage avec des escaliers peu sécurisés, des classes éparpillées dans l'espace, hors du champ de vision de la directrice de l'établissement, une classe devant traverser la route plusieurs fois par jour.

3 – la difficulté d'appliquer les normes de sécurité en vigueur (Plan Particulier de Mise en Sûreté, intrusions, confinement, évacuation en cas d'incendie,...), la directrice de l'établissement n'ayant aucune connectivité et visibilité entre les différents bâtiments et les différentes entrées et sorties.

4 – que le bâtiment ancien constituant l'école, enclavé au sein d'habitations existantes n'offre aucune possibilité d'extension.

5 – que l'école de Saint-Fiel dont les effectifs ne cessent d'augmenter, accueille des élèves des communes avoisinantes.

6 – que cette école est sous-dimensionnée. D'une capacité de 80 élèves, elle accueille actuellement 134 élèves.

7 – que les locaux actuels ne permettent pas la mise en place d'une pédagogie adaptée (une classe dispose d'une structure provisoire de type Algecco, une classe utilise une partie de l'ancienne cantine, une classe est mise en dehors du champ de vision de l'école dans « la maison des sages »).

8 – que l'école dispose d'une cour de récréation située sur un terrain privé mis à disposition gracieusement par un riverain.

9 – que la commune dispose dans le même ensemble unitaire d'un centre d'accueil loisirs sans hébergement (ALSH) accueillant les enfants de la commune de Saint-Fiel et de 21 communes voisines.

10 – que ce centre d'accueil loisirs sans hébergement (ALSH) accueille 60 enfants et fonctionne par dérogation en surcapacité.

11 – que le restaurant scolaire accueille 110 élèves et nécessite 3 services de repas pour cause de taille des enfants (self impossible pour les petits) et de confort acoustique.

12 – la proximité de la parcelle faisant l'objet du projet avec un terrain de sport communal doté d'une piste d'athlétisme et d'un parcours de santé.

13 – le dynamisme démographique de la commune de Saint-Fiel. Une population en constante augmentation depuis de nombreuses années (la commune a gagné 79 habitants entre 2009 et 2014. Le nombre de couples avec enfant est passé de 120 en 1999 à 160 en 2015) et des projets en cours de réalisation qui favorisent l'installation de jeunes ménages (aménagement de l'éco quartier du Chancelier avec 14 logements, création du lotissement du Clos des Chênes avec 20 lots).

14 – la proximité immédiate du terrain faisant l'objet de l'enquête avec le centre d'accueil loisirs sans hébergement et le restaurant scolaire permettant une meilleure prise en charge des activités péri et extra scolaires.

15 – que le site objet de la demande de DUP situé en continuité immédiate du pôle petite enfance permettra de bâtir de manière cohérente un pôle enfance et de mutualiser les moyens.

16 – que le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération du Grand Guéret approuvé le 13 avril 2012, impose dans les communes du pôle urbain (dont fait partie la commune de Saint-Fiel), de moderniser, optimiser, compléter, voire développer l'offre en équipements publics et services.

17 – que le PLU de la commune de Saint-Fiel approuvé en mars 2006 situe le périmètre de la DUP en zone urbaine, peu dense, dénommée UB1. La création d'un groupe scolaire est compatible avec l'usage des sols et la destination des constructions autorisées en zone UB1. Les terres fertiles situées dans ce périmètre dénoncées par l'agriculteur exploitant ne sont pas classées en zone agricole.

18 – la contre proposition de madame Monique COUTEAUD, propriétaire de la parcelle qui ne conteste pas l'utilité du projet et souscrit aux avantages : bonnes conditions d'accueil et d'études pour les élèves, bonnes conditions de travail pour les enseignants, accueil des handicapés, proximité du pôle petite enfance.

19 – la contre proposition de madame Monique COUTEAUD, propriétaire de la parcelle qui indique que la superficie de la réserve foncière est trop importante car la fermeture éventuelle de classes dans les communes voisines n'est pas à l'ordre du jour et

que cette contre proposition ne tient pas compte de l'évolution démographique de la commune ni du sous-dimensionnement de l'accueil loisirs sans hébergement (ALSH) qui reçoit les enfants de 21 communes voisines.

20 – la contre proposition de madame Monique COUTEAUD, propriétaire de la parcelle qui indique que la nouvelle école doit rester dans un contexte vert. Les champs et les arbres doivent rester autour du pôle petite enfance.

21 – les précisions apportées par l'expropriant qui indique que seuls trois arbres situés le long de la route départementale n° 63 seront coupés. L'alignement d'arbres feuillus de haut jet de type chêne en bordure de parcelle ne sera pas touché. Un aménagement paysager sera effectué.

22 – la contre proposition de madame Monique COUTEAUD, propriétaire de la parcelle qui ne souhaite pas la création de routes et parkings (sauf pour handicapés) autour de cette école et que cette contre proposition ne prend pas suffisamment en compte la sécurité des enfants (parkings pour le car de ramassage scolaire et les parents pour la dépose des enfants, accès services de secours, accès pour les livraisons de repas et évacuation des poubelles).

23 – la contre proposition de madame Monique COUTEAUD, propriétaire de la parcelle qui indique que les réserves foncières trop importantes détériorent les comptes des collectivités, prenant pour exemple les comptes de la communauté d'agglomération du Grand Guéret et que cette contre proposition ne prend pas en compte l'évaluation du terrain estimée à 30 000 € par le service des Domaines, coût financier adapté aux ressources de la commune.

24 – la contre proposition de madame Monique COUTEAUD, propriétaire de la parcelle qui indique que le périmètre de la DUP est situé sur la meilleure terre culturale et constitue un préjudice supplémentaire pour l'agriculteur exploitant le terrain alors que cette parcelle n'est pas classée en zone agricole dans le PLU de la commune.

25 – la contre proposition de madame Monique COUTEAUD, propriétaire de la parcelle qui propose un terrain d'une superficie de 5 000 m<sup>2</sup> donnant sur la route moins passagère du Chancelier, face à l'éco quartier, présentant l'avantage d'un agrandissement ultérieur et que la contre proposition ne tient pas compte des difficultés de circulation sur une petite route qui ne pourra pas absorber les flux de circulation lors de la rentrée et de la sortie des classes ni d'une extension future qui se ferait en direction de la zone humide et marécageuse.

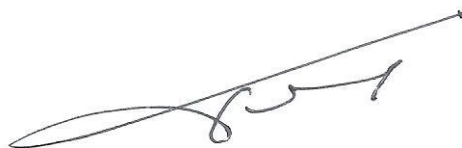
26 – le coût financier adapté aux ressources de la commune (proposition d'acquisition par l'expropriant à hauteur de 50 000 €. Evaluation sommaire et globale du service des domaines estimée à 30 000 €).

27 – le bilan avantages/inconvénients nettement favorable à l'intervention sur le site concerné.

28 – que les atteintes à la propriété privée et le coût financier ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt de l'opération.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** 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 au profit de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Saint-Pardoux-Morterolles, le 1<sup>er</sup> octobre 2020.  
Michel TRUFFY, commissaire enquêteur.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michel Truffy', written in a cursive style.