

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

Commune de Montferrat

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à une enquête parcellaire relatives au projet d'extension du groupe scolaire

Décision n° E22000013/38 du 2 février 2022

Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Patrick JANOLIN

Table des matières

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Objet de l'enquête..... | 1 |
| 1.1 | : contexte..... | 1 |
| 1.2 | : généralités..... | 1 |
| 1.3 | : calendrier de l'enquête..... | 2 |
| 1.4 | : connaissance du projet et de son environnement..... | 2 |
| 1.5 | : documents présentés au public..... | 2 |
| 1.6 | : déroulement..... | 4 |
| 2 | Analyse personnelle des contributions..... | 5 |
| 2.1 | Rappel des contributions des services de l'État consultés..... | 5 |
| 2.2 | Observations formulées par le public..... | 6 |
| 2.2.1 | Analyse comptable et nature des contributions..... | 6 |
| 2.2.2 | Les contributions du public..... | 6 |
| 2.2.3 | Analyse personnelle des contributions du public..... | 6 |
| 2.2.4 | Analyse personnelle sur la demande d'utilité publique..... | 9 |
| 3 | Conclusion et avis..... | 13 |

2^{ème} partie du rapport d'enquête préalable à la DUP

Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur

1 Objet de l'enquête.

Le conseil municipal de la commune de Montferrat, par délibération du 1^{er} mars 2021, a sollicité le préfet pour l'organisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'extension de l'école sur la commune de Montferrat.

Par une délibération complémentaire en date du 29 avril 2021, le conseil municipal de la commune de Montferrat sollicite conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, une enquête parcellaire.

Cette deuxième demande est faite en application de l'article R131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui stipule :

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique »

1.1 : contexte

La municipalité envisage l'extension de son groupe scolaire par construction d'un nouveau bâtiment et par élévation et réaménagement de l'actuel afin :

- d'adapter ses capacités d'accueil aux besoins actuels comme à ceux qui résulteront du développement démographique de la commune rendus probables au regard des possibilités de construction définies par le PLU,
- de mieux répondre aux demandes de services annexes à la scolarisation des enfants comme la restauration scolaire et les accueils périscolaires,
- de proposer une offre d'accueil intergénérationnelle.

L'implantation de cette nouvelle construction est prévue dans le PLU en vigueur : « l'OAP Centre Bourg n°1 » mentionne une « emprise de la zone UA destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant.

1.2 : généralités

- Par arrêté préfectoral en date du 23 février 2022, Monsieur le préfet prescrit l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointement à une enquête parcellaire portant sur le projet d'acquisition d'une parcelle par voie d'expropriation pour l'extension de l'école sur la commune de Montferrat.

- Par décision en date du 2 février 2022 le Tribunal Administratif de Grenoble, pour le projet de l'enquête précitée
 - désigne en qualité de commissaire enquêteur Monsieur Patrick Janolin,
 - notifie cette désignation à Monsieur le préfet de l'Isère et à la commune.

1.3 : calendrier de l'enquête

- Période d'enquête : du jeudi 17 mars (ouverture 12h30) au lundi 4 avril (fermeture 12h00).
- Permanences du commissaire enquêteur :
 - Lieu :
salle du Conseil municipal, mairie de Montferrat. Cette salle, accessible aux personnes à mobilité réduite, a permis la confidentialité des échanges.
 - Dates et heures :
 - Le jeudi 17 mars de 13h30 à 16h30,
 - Le vendredi 25 mars de 18h00 à 20h00,
 - Le lundi 4 avril de 9h00 à 12h00.

1.4 : connaissance du projet et de son environnement

J'ai pris contact le 7 février avec Madame Michèle Derveux, chargée des dossiers de déclaration d'utilité publique à la préfecture de l'Isère. Le même jour, elle m'a adressé par mail le dossier de demande d'acquisition d'un terrain par déclaration d'utilité publique ainsi que les avis des services de l'État.

Avant le commencement de l'enquête j'ai réalisé :

A) deux déplacements sur la commune de Montferrat.

- 1) Le 14 février 2022, j'ai rencontré Monsieur Roland Perrin-Cocon maire de Montferrat et Monsieur Dutruc adjoint en charge de l'urbanisme et de l'économie locale.

Lors de cette rencontre nous avons :

- fixé les dates d'ouverture et de fermeture de l'enquête ainsi que les dates et heures de permanences. Ceci a été fait en coordination avec Madame Michèle Derveux chargée des dossiers de déclaration d'utilité publique à la préfecture de l'Isère.
- visité ensemble le lieu de la construction envisagée.

- 2) Le 11 mars 2022 pour vérifier la publicité par affichage et vérifier le contenu des dossiers des enquêtes mis à la disposition du public.

B) un déplacement en préfecture de l'Isère le 14 mars 2022 pour remettre un exemplaire des dossiers d'enquête finalisés.

1.5 : documents présentés au public

La composition des dossiers d'enquêtes publiques mis uniquement sous leur forme matérielle a été détaillée au paragraphe 1.4 page 2 de mon rapport.

Pour l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, il comprend notamment :

- le dossier de demande d'acquisition par expropriation d'un terrain adressé au préfet dont la constitution est conforme à l'article R112.5 du code de l'expropriation,

- une copie de délibération du 1^{er} mars 2021 du conseil municipal de la commune de Montferrat approuvant le lancement de la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'enquête parcellaire, il comprend notamment :

- le dossier de demande d'enquête adressé au préfet dont la constitution est conforme à l'article R131-3 du code de l'expropriation,
- une copie de la délibération du 29 avril 2021 du conseil municipal de la commune de Montferrat sollicitant conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique une enquête parcellaire.

Remarques du commissaire enquêteur sur la composition des dossiers.

A) Dossier d'enquête publique :

a) les besoins sont clairement exprimés et ressortent de l'analyse de fonctionnement de l'école, d'une analyse prospective pour l'évolution des effectifs scolaires et d'une enquête pour l'axe « espace de vie sociale » que la municipalité veut donner à cette structure. Les moyens techniques à mettre en œuvre pour les satisfaire sont décrits.

Cependant, dans l'attente de la remise de l'analyse de maîtrise d'ouvrage demandée à un architecte et non connue à l'heure de la rédaction du rapport une alternative existe. À savoir : L'augmentation de capacité du restaurant scolaire actuellement dans l'école ne peut se faire que par une nouvelle construction. Cette obligation permet d'envisager les locaux pour satisfaire les autres besoins à l'étage du nouveau restaurant scolaire ou à l'étage de l'école existante.

b) L'avis du Domaine en date du 20 janvier 2022 est entaché d'une coquille dans le classement de zonage de la parcelle (la parcelle est classée en zone UA au lieu de AU, au paragraphe 6.1 de la page 3). Une demande de rectification a été déposée le 21 décembre 2021.

Cette coquille ne peut pas être interprétée comme une erreur de classement qui pourrait induire une remise en cause de l'évaluation, car dans le même paragraphe un plan extrait de « l'OAP Centre Bourg » montre que la parcelle appartient à la zone AU.

B) Dossier de l'enquête parcellaire :

Sa composition permet de connaître le but de cette enquête, la parcelle concernée ainsi que son propriétaire.

En conséquence, j'estime donc que l'information fournie par ses dossiers est complète.

1.6 : déroulement

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 février 2022.

A) Les moyens de publicité utilisés ont été :

- Annonces légales initiales et répétées ¹« dans les huit premiers jours de l'enquête »,
 - o Première parution le 4 mars 2022 dans le Dauphiné Libéré et dans Les Affiches du Dauphiné,
 - o Deuxième parution dans les mêmes journaux le 18 mars 2022.
 - D'une publication par voie d'affiche en mairie de Montferrat et sur les lieux d'affichage habituels de la commune (hameau de la Veronnière, place de la Fontaine, école) et sur le lieu des travaux projetés.
- Remarque : l'effectivité de la publication par voie d'affiches est justifiée par un certificat d'affichage établi par le maire.

Vérifications du commissaire enquêteur :

- ***j'ai constaté le 11 mars 2021 que l'affichage de l'enquête publique en mairie et sur les lieux d'affichage habituels de la commune était présent.***
- ***Les jours de permanences j'ai vérifié la présence de l'affichage en mairie, sur la place de la Fontaine et à l'école.***

B) Les services de la préfecture sollicités.

- L'Agence Régionale de Santé (ARS) Auvergne Rhône Alpes, Service Santé-Environnement DD38, le 20 septembre 2021.
- La Direction Départementale des Territoires (DDT), Service Aménagement Sud-Est le 21 septembre 2021.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Auvergne Rhône Alpes, service régional de l'archéologie, le 15 novembre 2021.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Auvergne Rhône Alpes, l'Unité Départementale de l'Architecture et Patrimoine de l'Isère (UDAP).
- Union Départementale de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (UDDREAL)
- L'avis de la Direction Départementale des Finances de l'Isère, Pôle Évaluations Domaniales en date 20 janvier 2022.

C) Durant toute cette période, les dossiers et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie.

D) Une adresse postale (mairie de Montferrat, à l'attention de Monsieur Patrick Janolin, 150 place Célestin Adolphe Pégoud, 38620 Montferrat) a été créée pour que le public puisse m'adresser directement sa participation.

E) Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de la commune durant les trois permanences prévues.

¹ Les attestations de publications ont été jointes aux dossiers d'enquête.

Avis du commissaire enquêteur : En conséquence, je considère que l'enquête a été organisée et s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes.

2 Analyse personnelle des contributions

2.1 Rappel des contributions des services de l'État consultés.

- **L'Agence Régionale de Santé (ARS) :**
Avis : « ce dossier n'appelle pas de remarque particulière concernant les domaines de compétences de mes services ».
- **La Direction Départementale des Territoires (DDT) :**
Avis : « il n'y a pas lieu de mettre en compatibilité le PLU dans le cadre de la procédure de DUP ». « Aucune mise en compatibilité ne devant être réalisée, il n'y a pas lieu de saisir à ce titre (volet urbanisme) l'Autorité Environnementale ».
La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) :
Avis : « l'emprise que vous me communiquez se situe dans un secteur relativement sensible d'un point de vue archéologique ». « En conséquence je vous confirme que le projet est susceptible de donner lieu à une prescription d'archéologie préventive préalable » qui « sera toutefois appréciée au regard de la nature réelle des travaux ». « ... cette prescription pourrait être émise lorsque mon service sera saisi du dossier par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation ».
La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Auvergne Rhône Alpes, l'Unité Départementale de l'Architecture et Patrimoine de l'Isère (UDAP) :
Avis : « mon service n'a pas d'avis à formuler sur ce dossier ».
L'Union Départementale de La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (UDDREAL) :
Avis : « les éventuelles restrictions d'urbanisme liées aux risques technologiques sur cette commune ont par ailleurs fait l'objet d'un porter à connaissance au maire ». « Sur ces autres champs de compétence, l'UDDREAL n'a pas d'observation à formuler ».
- **Direction Départementale des Finances de l'Isère, Pôle Évaluations Domaniales :** l'évaluation a été faite suivant la méthode de comparaison avec des biens similaires sur le marché local. En l'absence de cessions de terrains directement comparables à Montferrat la recherche s'est faite dans un rayon de 10 km. L'évaluation aboutit à une valeur de 48 000 € assortie d'une marge d'appréciation.

2.2 Observations formulées par le public

2.2.1 Analyse comptable et nature des contributions

2 contributions au total. Celles-ci ont été portées sur le registre d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

2.2.2 Les contributions du public

Contribution de Monsieur Michel Vilain.

Sa participation s'est faite sous 3 formes : un courrier déposé à mon intention en mairie, une contribution écrite sur le registre de DUP qui reprenait le contenu de sa lettre et sa venue lors de la permanence du 3 mars 2022.

Monsieur Vilain formule deux observations :

a) la première concerne le projet : il note que « en l'état, des incertitudes ou des hypothèses demeurent concernant le contenu du programme lui-même, qui n'est pas finalisé (exemple : hypothèse évoquée, outre un nouveau bâtiment, d'une construction d'une ou deux classes sur le bâtiment existant) » et en tire comme conséquences :

- d'invalider quelque peu le montant prévisionnel de l'enveloppe financière et ses modes de financement,

- de nourrir un certain scepticisme à tenir le calendrier annoncé.

b) la deuxième concerne « le droit de passage voiture » à partir de la rue de l'émaillerie au reliquat du terrain après construction du nouveau bâtiment pour lequel il a une « hostilité déterminée pour au moins 4 bonnes raisons ».

- la formulation de la rue de l'émaillerie est inexacte. En fait, la rue est une impasse,

- le motif d'enclavement est inexact,

- l'accès en forme de droit de passage voiture n'est nullement prévu au PLU,

- la pertinence de la proposition (du PLU) de cheminement doux est avérée.

Contribution de Monsieur Julien Mazaud.

Ce père de 3 enfants scolarisés à Montferrat souligne l'importance de l'école pour la commune et indique que « malheureusement elle est bien trop petite depuis quelques années, d'où l'importance de l'agrandir ». Il ajoute « qu'avoir ce terrain serait une chance pour les enfants d'avoir une école plus grande et surtout adaptée à leurs besoins. Il remarque que si ce terrain était « un peu plus grand » la cour de l'école pourrait être « assez grande pour pratiquer les activités sportives scolaires ».

2.2.3 Analyse personnelle des contributions du public

Contribution de Monsieur Michel Vilain.

1) sur les incertitudes et hypothèses du projet :

rappel : Le projet renferme une alternative concernant la localisation des classes à créer (voir page 11 du dossier de demande d'acquisition par expropriation d'un terrain situé sur la commune de Montferrat). À savoir : à l'étage du bâtiment existant ou en créant un étage au-dessus du bâtiment à construire pour accueillir le restaurant scolaire. Il est noté

sur la même page qu'un architecte AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) a été mandaté et qu'il doit remettre son étude à la municipalité courant mars. En fait, cette étude est parvenue en mairie le 14 avril 2022, donc après la clôture de l'enquête.

Précisions apportées par la maîtrise d'œuvre : interrogé sur ces points, Monsieur le maire me transmet par mail, en date du 15 avril, les principales conclusions² de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. À savoir :

- a) réalisation des travaux en 3 phases : création des 2 classes sur la terrasse du bâtiment actuel de l'école pour la rentrée scolaire 2023, construction du restaurant sur le terrain objet de l'expropriation et transformation des locaux du restaurant scolaire actuel.
- b) les travaux de surélévation pour créer les 2 classes pourront se faire en site occupé.
- c) le montant estimatif des travaux s'élève à 3,3 M€ TTC.

Analyse du commissaire enquêteur.

- le calendrier prévisionnel pour l'ouverture des classes est confirmé,
- l'appréciation sommaire des dépenses donnée page 22 du dossier de demande d'acquisition par expropriation d'un terrain situé sur la commune de Montferriat est de 3,014 M€. Celle de l'AMO pourtant supérieure ne prend cependant pas en compte les coûts d'acquisition du terrain et d'extension des réseaux humides (environ 100 000 €). Cette différence doit cependant s'apprécier par la différence d'élaboration entre une estimation sommaire et une analyse des coûts faite par une maîtrise d'ouvrage.
- la réalisation par phase du projet est de nature à faciliter l'autofinancement.

En résumé, les éléments apportés par la maîtrise d'œuvre répondent aux interrogations de Monsieur vilain.

2) sur le droit de passage voiture

- « formulation inexacte » : Une impasse étant par définition une rue sans issue.

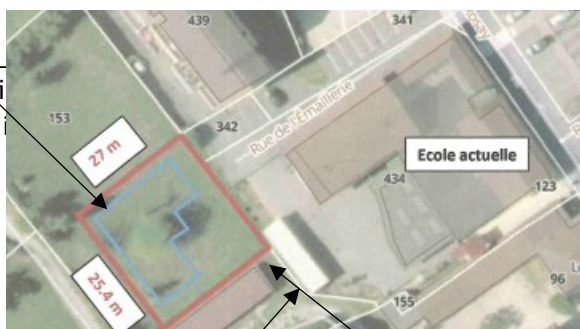
J'estime que l'appellation « rue » ou « impasse » n'a pas d'influence ni de conséquence sur le projet.

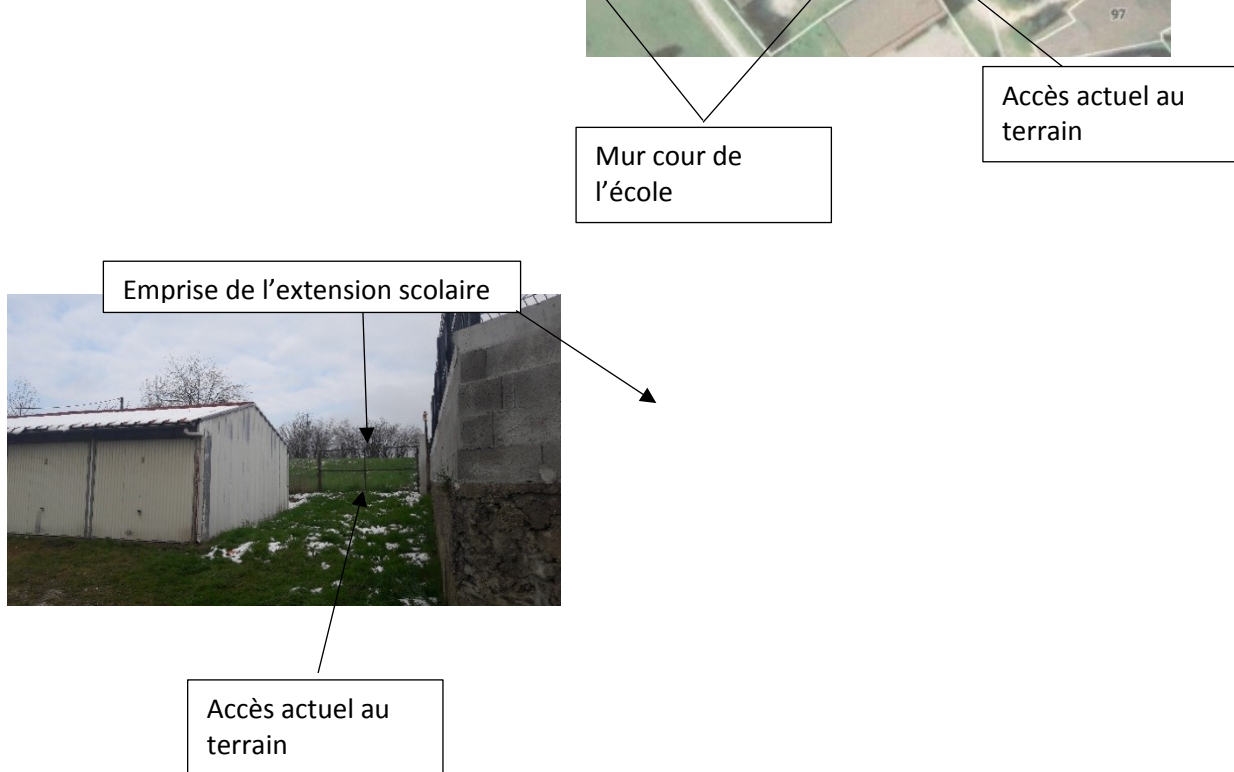
- « le motif d'enclavement est inexact » : l'accès à la parcelle d'assise de l'extension de l'école est actuellement accessible aux véhicules agricoles. Cette accessibilité ne sera plus possible après la construction de l'extension scolaire (voir photos page suivante).

Il convient donc de maintenir l'accès à ce type de véhicule au reliquat du terrain. Seule la rue de l'émaillerie le permettra après construction de l'extension.

2 Annexe n°8
Commune de Charnècles
Enquête publique du 14 juin au 1^{er} juillet 2020

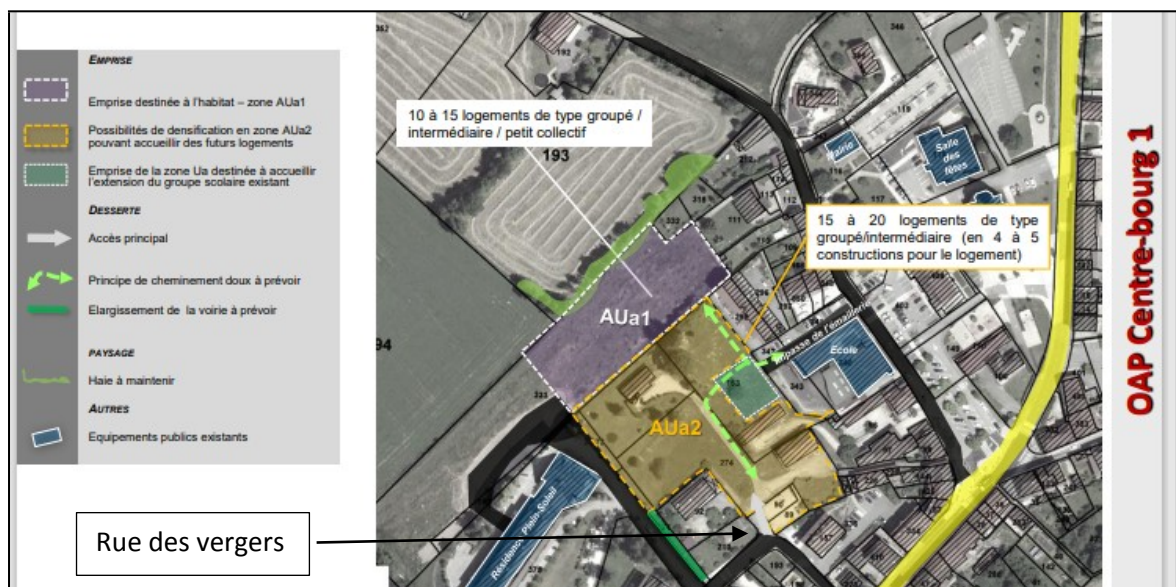
Bâtiment à construire





L'OAP centre bourg 1 (voir extrait ci-dessous) indique :

- un accès à la zone AUa2 par la rue des vergers,
- le principe d'un cheminement piéton dans la zone AUa2 dont l'un des débouchés se fait sur la rue de l'émaillierie.



Je constate :

- que l'accès par la rue des vergers ne donne pas un accès direct au reliquat de la parcelle AC0153 et,
- le caractère piétonnier de l'accès indiqué par le PLU.

En conséquence :

- pour maintenir l'accessibilité au terrain avec ses caractéristiques actuelles d'utilisation après la construction de l'extension de l'école, et

**- respecter la préconisation du PLU,
je préconise que le futur accès au reliquat du terrain à partir de l'impasse de l'émaillerie avec les caractéristiques d'utilisation de l'actuel prenne un caractère temporaire qui se terminera dès la mise en œuvre de l'aménagement de la zone AUa2. Cette temporalité d'usage de l'accès, qui permet à terme de respecter les prescriptions du PLU, pourra être avantageusement indiquée dans l'acte notarié de cession du terrain.**

Remarque : si le qualificatif de « rue » ou « d'impasse » n'a pas de conséquence ni d'influence sur le projet, il n'en est pas de même sur la restriction de circulation automobile que permet une impasse. L'usage que j'ai constaté est que les enfants de 3 classes sortent de l'enceinte scolaire par un portail donnant sur cette rue. Il me semble par conséquent indispensable que la sécurité des enfants comme celle des parents qui les attendent soit confortée en conservant cette voie en impasse. Ce constat d'usage renforce ma préconisation.

Contribution de Monsieur Julien Mazaud.

Sa contribution confirme le besoin « d'agrandissement et d'adaptation aux besoins de l'école » exprimé par la municipalité.

2.2.4 Analyse personnelle sur la demande d'utilité publique

Après l'analyse des différentes contributions, il convient d'interroger le bien fondé de la demande d'utilité publique. Mon questionnement se fera sur les points suivants :

- l'intérêt général du projet,
- l'opportunité des choix retenus,
- l'atteinte à l'environnement,
- la sauvegarde du patrimoine culturel ou historique,
- le coût financier au regard des possibilités de la commune.

2.2.4.1 Sur l'intérêt général du projet

Le développement démographique de la commune constaté comme prévisible, entraîne de facto, une adaptation des services publics. L'accueil des scolaires n'échappe pas à cette logique. Cet accueil ne pouvant plus se limiter au temps scolaire, il convient de prendre en compte dans l'aménagement des bâtiments des services, certes annexes, mais souvent indispensables aux familles comme la restauration scolaire, les activités périscolaires, l'accueil de loisirs ou de garderie, le relais d'assistance maternelle.

Avis du commissaire enquêteur : les objectifs visés par le projet sont d'intérêt général.

2.2.4.2 L'opportunité des choix retenus

La commune ne possède qu'un groupe scolaire. Il occupe sa place actuelle depuis 2014. Sa capacité d'accueil des scolaires est aujourd'hui insuffisante tant en nombre de classes que de places à la restauration scolaire.

- a) Aggrandissement (et) ou extension du bâtiment existant :**

L'agrandissement du bâtiment actuel a été envisagé. Le site ne permettant pas une extension (le seul espace non construit est la cour de récréation), il reste comme seule possibilité d'agrandissement une construction en étage. Cette hypothèse a été validée par une étude technique qui a déterminé la surface aménageable (principalement 2 classes, un bureau et un atelier informatique) ainsi que les travaux nécessaires à la consolidation de la structure du bâtiment. Cependant, cet agrandissement ne permet pas d'augmenter la capacité du restaurant scolaire jugée déjà trop petite (obligatoirement au rez-de-chaussée) et ne permet pas la pluralité de services que la municipalité envisage de donner à cette structure. La construction d'un nouveau bâtiment est donc nécessaire. Le choix de la surélévation de l'école actuelle ou l'ajout d'un deuxième niveau au bâtiment à construire n'était pas encore arrêté lors de l'élaboration du dossier de demande d'acquisition par expropriation d'un terrain.

analyse du commissaire enquêteur : Pour répondre aux besoins d'accueil des enfants pendant et hors temps scolaires et au regard de la volonté de la municipalité de faire de « l'école » un lieu d'accueil des activités périscolaires et de rencontre intergénérationnelle, une nouvelle construction comme l'aménagement et l'extension du bâtiment actuel sont nécessaires.

b) Le choix du terrain, l'aire de l'emprise.

L'extension de l'école par ajout d'un nouveau bâtiment impose pour des raisons évidentes de bon fonctionnement de l'école et de sécurité des enfants de rechercher un terrain à proximité de l'école actuelle. Le PLU prévoit une extension de l'école sur la parcelle AC 153 par sa modification n°1 approuvée le 7 février 2020. Il inscrit dans « l'OAP Centre Bourg 1 » une « emprise de la zone AU destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant ». Ce ciblage d'une partie de cette parcelle pour l'extension de l'école était déjà indiqué par un classement en emplacement réservé dans le PLU de 2018.

Analyse du commissaire enquêteur : Compte-tenu de l'urbanisation du site, seule la parcelle AC 153 répond à l'exigence de proximité. Je note également la constance des différentes municipalités dans l'affectation d'une partie de cette parcelle à l'extension de l'école. De plus, l'accès à cette parcelle peut se faire par une voirie existante (rue de l'émaillerie).

Il est indiqué page 8 de « l'étude de faisabilité - extension groupe scolaire Montferrat » que la construction occuperait « 365 m² à 400 m² en fonction des circulations et dégagements ».

Analyse du commissaire enquêteur : Compte-tenu de la surface prévue du bâtiment et de la nécessité d'espace d'évolution des enfants, l'aire de l'emprise réservée sur la parcelle AC 153 (685 m²) me paraît être le juste nécessaire.

c) Les atteintes à la propriété.

Les démarches auprès du propriétaire de la parcelle AC153 pour lui acheter la surface nécessaire à l'extension de l'école ont été matérialisées par un échange de courriers (annexes 1 et 2 du dossier de demande d'acquisition par expropriation). Elles n'ont pour l'instant pas abouti, le désaccord venant exclusivement du prix de cession.

L'avis du Domaine en date du 21 décembre 2021 arbitre la valeur du terrain à 70 €/m², soit pour 685 m² à 47 900 € arrondis à 48 000 € (annexe 3 du dossier de demande d'acquisition par expropriation).

Analyse du commissaire enquêteur :

Il convient de préciser :

- que l'avis du Domaine en date du 21 décembre 2021 comporte une coquille en page 3 paragraphe 6.1 (le zonage de la parcelle est indiqué en UA alors que son classement est AU) et qu'en l'absence de cessions de terrains directement comparables à Montferrat la recherche a été élargie sur un rayon de 10 Km, et

- qu'une demande de rectification de cette erreur a été faite par la municipalité.

L'erreur relevée n'est qu'une coquille car dans le même paragraphe un extrait du plan du PLU indique le bon zonage.

- dans l'avis du Domaine il est noté que :

« l'évaluation du Domaine aboutit à une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation ».

« La valeur n'est qu'une probabilité de prix ».

En conséquence le prix de cession sur lequel je n'ai pas à me prononcer, résultera sans doute d'un compromis entre une juste rétribution du bien et le souci de la municipalité de ne pas contribuer à la spéculation foncière.

Je note le souci de la municipalité de minimiser les atteintes à la propriété en limitant sa demande d'acquisition de terrain au strict nécessaire. Ce strict nécessaire étant aussi évoqué dans la contribution de monsieur Mazaud.

e) l'atteinte à l'environnement.

La parcelle AC153 est une surface rectangulaire herbée qui pénètre dans la partie urbanisée du centre bourg. Aucun agriculteur ne l'exploite, son entretien est assuré par le propriétaire. Le PLU en vigueur dans son OAP- centre bourg 1, classe le reliquat de la parcelle en zone AUa2 définie comme étant une zone de densification pouvant accueillir des futurs logements.

Analyse du commissaire enquêteur : Cette parcelle est entourée de constructions sur 3 de ses côtés et son urbanisation correspond aux prescriptions du PLU. L'impact sur le cadre de vie de son urbanisation qui a déjà été pris en compte lors de l'élaboration du PLU me semble très limité.

f) la sauvegarde du patrimoine historique.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) dans son avis indique que l'emprise du projet se situe dans un secteur relativement sensible d'un point de vue archéologique. En

conséquence, ce projet est susceptible de donner lieu à une prescription d'archéologie préventive préalable (article R523-9 du Code du patrimoine). L'opportunité d'une telle opération sera appréciée au regard de la nature réelle des travaux et de leur impact réel sur le sous-sol qui ne peuvent être en l'état du dossier évalués.

Dans l'hypothèse où elle serait nécessaire, cette prescription pourrait être émise lorsque le service régional d'archéologie sera saisi du dossier par l'autorité compétence pour délivrer l'autorisation ou directement par le maître d'ouvrage (demande anticipée de diagnostic, article R523-14 du Code du Patrimoine).

Analyse du commissaire enquêteur : je note que la construction ne pourra se faire sans diagnostic archéologique qui conduira, ou pas, à une prescription archéologique. Cette démarche assure la sauvegarde d'un éventuel patrimoine historique.

2.2.4.3 *Le coût financier*

Rappel de l'appréciation financière des dépenses :

- Dans l'appréciation sommaire des dépenses (page 22 du dossier de demande d'acquisition par expropriation d'un terrain situé sur la commune de Montferrat) l'estimation est de 3,014 M€ TTC.

- celle de la maîtrise d'ouvrage en date du 14 avril 2022 de 3,3 M€ TTC.

Avec les descriptifs des deux chiffrages, le recensement des coûts directs et induits du projet me semble être complet.

- Le montant de l'investissement est important mais depuis la loi dite « loi Guizot » (1833) sur l'instruction primaire, l'école est une compétence de base de la commune. Les lois dites « lois Ferry » (1881,1882), en rendant l'école gratuite, l'éducation obligatoire et l'enseignement public laïc, ont renforcé le rôle des communes dans l'entretien des écoles puisqu'il est nécessaire d'accueillir de plus en plus de monde. Enfin la loi dite « loi de la refondation de l'école » (2013) en inscrivant le projet éducatif territorial dans la loi a reconnu aux collectivités locales, leur rôle en matière éducative, leur capacité à se doter d'une stratégie éducative et donc l'existence et l'utilité éducative du périscolaire.

Par cet investissement la municipalité assure donc une de ses missions régaliennes. La réalisation par étapes de ce projet est de nature à faciliter son autofinancement par la commune.

Avis du commissaire enquêteur sur l'utilité publique du projet : après analyse de ces différents éléments, j'estime que le caractère d'utilité publique de ce projet est affirmé.

3 Conclusion et avis

Après avoir analysé les pièces du dossier,

Après avoir vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique,

Après avoir été à la disposition du public lors des permanences,

Après avoir pris connaissance de toutes les contributions,

J'émet un avis favorable à ce projet.

Le Wednesday 15 June 2022

Le commissaire enquêteur.

Patrick Janolin