



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 05 / 03 / 2024

Dossier complet le : 05 / 03 / 2024

N° d'enregistrement : 2024-7826

1 Intitulé du projet

Création d'un pôle d'équipements sportifs - Dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

MAIRIE

Raison sociale

N° SIRET

2 1 6 0 0 2 7 8 2 0 0 0 5 2

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

Prénom(s)

FORGET

Daniel

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
44° d)	Création d'un pôle d'équipements sportifs

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☒ Oui ☐ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Démolition du hangar agricole présent
Construction d'équipement sportifs :
2 terrains de basket, 2 terrains de volets, 2 terrains de tennis, 1 terrain de handball/football, 3 pistes de courses, plateforme javelots/poids, saut en longueur, boudodrome 250 m²

4.2 Objectifs du projet

Le futur complexe a été conçu pour répondre aux objectifs suivants :

- Offrir un complexe sportif de qualité pour les habitants et le groupe scolaire
- Dynamiser le village
- Le lieu d'implantation est parfaitement situé entre l'école construite en 2011, la salle polyvalente construite en 2019.
- concevoir un ensemble pérenne ne nécessitant que peu d'entretien
- une volumétrie simple constituée d'un toit à deux pentes pour le bâtiment stockage/sanitaires
- prise en compte du terrain existants et de ses abords,
- L'implantation et la conception du projet a permis la possibilité ultérieure de créer des nouvelles zones sportives

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Suite à l'acquisition des parcelles par DUP, les travaux de démolition pourront débuter (1 mois)
Puis la construction du pôle d'équipements (3 mois)

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

La création du pôle permettra aux classes de GOURNAY SUR ARONDE de pratiquer une activité sportive chaque semaine. Les habitants pourront également profiter du complexe qui sera ouvert au public

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

- ① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Déclaration d'Utilité Publique - Avis demandé par le préfet

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface de plancher des bâtiments	60 m ² sdp
Surface imperméabilisées par les terrains de sport et accès	3055 m ²
Surfaces espaces verts avant- projet	9800 m ²
Surfaces espaces verts après- projet	6511 m ²
Surface 14 places de stationnements	174 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

GOURNAY SUR ARONDE

Lat;Long :49.49643248210173,2.6768199607607945

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

PLU - Zone UG (Zone d'équipements d'intérêt général)

^[1] Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☒ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Périmètre d'abords d'un monument historique : Jarry de Mancy
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☐	☒	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
D'un site classé ?	☐	☒	

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☐	☒	
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☐	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☒	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☐
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☐
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	DOSSIER DUP - PROJET DE CREATION POLE EQUIPEMENT SPORTIF	☒
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom FORGET

Prénom Daniel

Qualité du signataire Maire

À GOURNAY SUR ARONDE

Fait le 2 2 / 0 2 / 2 0 2 4



Signature du (des) demandeur(s)



Mairie de GOURNAY-SUR-ARONDE
60190

Téléphone : 03 44 42 22 67
communegournaysuraronde@gmail.com

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'OISE

Arrondissement de COMPIÈGNE

Canton d'ESTREES-SAINT-DENIS

PROJET DE CREATION D'UN PÔLE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS

- Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
- Dossier d'enquête parcellaire

SOMMAIRE

PREAMBULE

I. DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

- 1- DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**
- 2- PLAN DE SITUATION**
- 3- NOTICE EXPLICATIVE**
- 4- ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS A REALISER**
- 5 - ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES INSTALLATIONS ET PLAN
GENERAL DES TRAVAUX**
- 6- PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER**

II. DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

- 1- PLAN PARCELLAIRE**
- 2- ETAT PARCELLAIRE**

PREAMBULE

I - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET BENEFICIAIRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le présent dossier d'enquête publique doit permettre de prononcer l'utilité publique du projet en vue de la réalisation ultérieure d'équipements sportifs en cohérence avec le projet de constitution d'un pôle d'équipement secondaire incluant le groupe scolaire et la nouvelle salle des fêtes.

Par délibération en date du 02/02/2023, la commune de Gournay sur Aronde a approuvé le recours à une procédure d'expropriation dite «de droit commun » sur le fondement de l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation.

La Municipalité de Gournay sur Aronde est donc le bénéficiaire de la présente procédure d'expropriation.

Afin de contrôler et d'anticiper au mieux l'évolution de sa population et son développement d'une manière générale, la Commune a élaboré un Plan d'Occupation des Sols qui a ensuite été remplacé par un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 et modifié de façon simplifiée en 2020. Au sein de son document de planification actuel, la Municipalité a inscrit différents projets dont le renforcement du pôle d'équipements secondaire qui est aujourd'hui constitué d'un complexe école/restauration scolaire. Ce pôle secondaire était déjà prévu au sein du POS et se développe progressivement. Récemment, la salle des fêtes a été inaugurée. La commune souhaite poursuivre cette dynamique en développant de nouveaux équipements sportifs qui viendront compléter le terrain multisports existant à l'arrière de la salle des fêtes.

Pour ce projet, la Commune a inscrit un emplacement réservé au sein du règlement graphique de son document d'urbanisme. Pour la création de la salle des fêtes et du terrain multisports attenant, des négociations foncières ont eu lieu à l'amiable. Toutefois, certaines négociations n'ont pu aboutir puisque des propriétaires demandaient un prix au m² beaucoup trop important ce qui pousse la municipalité à recourir à la mise en oeuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de droit commun.

L'expropriation pour cause d'Utilité Publique est un droit accordé aux collectivités locales, à leurs établissements publics ou à une personne privée dans certains cas permettant de s'approprier une propriété privée moyennant une indemnité juste et préalable, en vue de l'affecter à un usage public.

À l'exception du domaine public, l'expropriation peut concerner tout immeuble, bâti ou non, en surface et en tréfonds. L'expropriation est régie par un code qui lui est propre, mais d'autres lois ont précisé le champ de l'expropriation ou édicté des dispositions particulières. L'expropriation est toujours prononcée au nom de l'État, lui seul ayant compétence juridique pour déclarer d'utilité publique l'opération et décider que sont cessibles les immeubles à exproprier.

Cependant, les personnes pouvant être bénéficiaires de l'expropriation sont beaucoup plus nombreuses, à savoir : l'État, les collectivités locales, les établissements publics dans la limite de leur objet statutaire, mais aussi les sociétés d'économie mixte (SEM) cocontractantes dans le cadre d'une concession d'aménagement par exemple.

La procédure d'expropriation comporte deux phases :

- La phase administrative qui est scindée en deux temps :
 - L'enquête préalable à l'utilité publique
 - L'enquête parcellaire

À l'issue de ces procédures administratives, il sera prononcé l'utilité publique des travaux d'aménagement puis l'arrêté de cessibilité.

- La phase judiciaire :

Au cours de cette phase, le juge prononce le transfert de propriété.

Parallèlement, le juge de l'expropriation évalue l'indemnisation du préjudice des personnes expropriées.

L'objet de la présente enquête préalable à la DUP est de permettre l'acquisition par la Commune des parcelles nécessaires à la réalisation des aménagements permettant de renforcer le pôle d'équipements secondaire au niveau de l'emplacement réservé mentionné au PLU.

Plus précisément, la procédure de déclaration d'utilité publique est la première étape de la procédure d'expropriation par laquelle la commune pourra acquérir les terrains nécessaires à l'opération qui, le cas échéant, complètera les démarches amiables auprès des propriétaires privés des terrains également concerné par l'opération.

II - CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE

La procédure menée par la Municipalité de Gournay sur Aronde est une procédure de droit commun de Déclaration d'Utilité Publique.

La DUP est l'acte par lequel l'autorité administrative, en l'espèce la Préfète de l'Oise, affirme l'utilité publique d'un projet.

La présente DUP est sollicitée en vue de recueillir plusieurs équipements sportifs à proximité des équipements publics déjà existants.

L'enquête publique permet au public de présenter ses observations sur le dossier réalisé par la Municipalité de Gournay sur Aronde avec l'appui du Bureau d'Études AET.

Les observations peuvent être présentées au commissaire enquêteur désigné par la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens.

A l'issue de l'enquête publique, et au vu du rapport et des conclusions rendus par ledit commissaire-enquêteur, la DUP sera prise par arrêté de Madame la Préfète de l'Oise.

L'enquête publique préalable à la DUP est régie par les articles L.110-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

III - CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

Le présent dossier d'enquête publique, déposé en vue de l'obtention d'une DUP de droit commun est composé conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi rédigé :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses ; »

I. DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1- DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Mairie de Gournay sur Aronde

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Envoyé en préfecture le 13/02/2023

Reçu en préfecture le 13/02/2023

Publié le

ID : 060-216002782-20230202-07_2023-DE

SLO

Séance du 02 février 2023

Date de la convocation : 26/01/2023
Date d'affichage : 27/01/2023
Nombre de conseillers en exercice : 15
Nombre de conseillers présents : 12
Nombre de conseillers votants : 14

L'an deux mille vingt-trois, le deux février à 20 heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur FORGET Daniel, Maire.

Étaient présents : Mmes et MM PICARD Eric, LARONZE Daniel, DEVEMY Gérard, DE MIL Corinne, MARAIS Cyril, DUFRANCATEL Frédéric, LAVOGEZ Christophe, PELLETIER Nicolas, BOURSE Christophe, MOENS Catherine, DUMINIL Richard.

Pouvoirs : Madame ALLINCKX Caroline donne pouvoir à Monsieur DUFRANCATEL Frédéric
Monsieur BOUABTA Eric donne pouvoir à Monsieur LAVOGEZ Christophe

Absents : MM COUX Francis

Secrétaire de séance : Mme MOENS Catherine

Délibération n° 07-2023 : Validation d'un recours à une DUP - SOLLICITATION DE MME LA PREFETE

Monsieur le Maire résume les points suivants :

Le secteur de l'école et de la salle polyvalente au Nord de l'enveloppe urbaine est un secteur à enjeux à l'échelle du territoire communal. Ce dernier est clairement identifié comme zone de « Renforcement de la centralité du village autour du pôle historique et du pôle nouveau en voie de constitution (école, salle polyvalente) relié par l'axe historique planté (rue de Flandres) » au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé en 2017.

Depuis plusieurs années, la commune s'attache au développement du secteur et a dû adapter les temporalités des projets aux acquisitions foncières successives. Aujourd'hui, seule une portion du secteur n'est pas aménagée car malgré les différentes propositions faites par la commune, aucun accord n'a été trouvé avec le propriétaire qui ne souhaite pas vendre ses parcelles au prix proposé par la commune.

La commune souhaite malgré tout finaliser l'aménagement de la zone afin de compléter son offre en équipements avec notamment :

- Un boulodrome
- 2 terrains de baskets
- 2 terrains de volets
- 2 terrains de tennis
- 1 terrain de handball

La dernière proposition a été faite au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception distribuée le 22 juillet 2021. Depuis, le propriétaire n'a émis aucune réponse. La commune valide donc le projet de constitution de réserves foncières et sollicite la demande de déclaration d'utilité publique en préalable à l'expropriation des emprises nécessaires à l'opération.

La procédure :

La procédure est scindée en deux phases distinctes (la phase administrative et la phase judiciaire).

La phase administrative, est elle-même scindée en deux temps : l'élaboration de l'utilité publique et l'enquête parcellaire. Afin de rationaliser la procédure et les délais d'application, il est proposé de solliciter Madame la Préfète de l'Oise de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ainsi que sur l'enquête parcellaire devant aboutir à l'obtention de l'arrêté préfectoral de cessibilité.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023

Reçu en préfecture le 13/02/2023

Publié le

ID : 060-216002782-20230202-07_2023-DE

L'objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est de présenter au public le projet et de permettre à chacun de faire connaître ses remarques et apporter tout élément jugé utile à l'appréciation exacte de l'utilité publique du projet.

La commune adresse à la Préfète de l'Oise le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, constitué conformément à l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle adresse également le dossier d'enquête parcellaire, constitué conformément à l'article R.131-3 du même Code afin que le dossier mis à l'enquête porte aussi sur l'enquête parcellaire.

C'est alors à la Préfète du département, si le dossier est jugé recevable, qu'il appartient d'ouvrir et d'organiser l'enquête publique.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 mars 2017 et modifié de façon simplifiée le 13 Août 2020 ;

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que le projet d'aménagement visant au renfort et à la finalisation du pôle d'équipements secondaires tout en étant clairement identifié au sein du Plan Local d'Urbanisme, répond à un besoin d'utilité publique ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents :

- **APPROUVE** le projet de constitution de réserves foncières et le recours à une procédure d'expropriation dite « de droit commun » en vue de la finalisation de l'aménagement du pôle d'équipements secondaires ;
- **PREND ACTE** que les négociations foncières ont été menées depuis 2009 mais que toutes n'ont pas abouti à la signature d'une promesse de vente / acte ;
- **APPROUVE** le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique ;
- **SOLLICITE** auprès de Madame la Préfète l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique conjointement à une enquête parcellaire concernant la finalisation de l'aménagement du pôle d'équipements secondaires ;
- **INFORME** Madame la Préfète que la Déclaration d'Utilité Publique devra être établie au bénéfice de la commune de Gournay sur Aronde ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son adjoint délégué, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette DUP.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Et ont, les membres présents signés le PV.

CERTIFIE CONTENU PAR

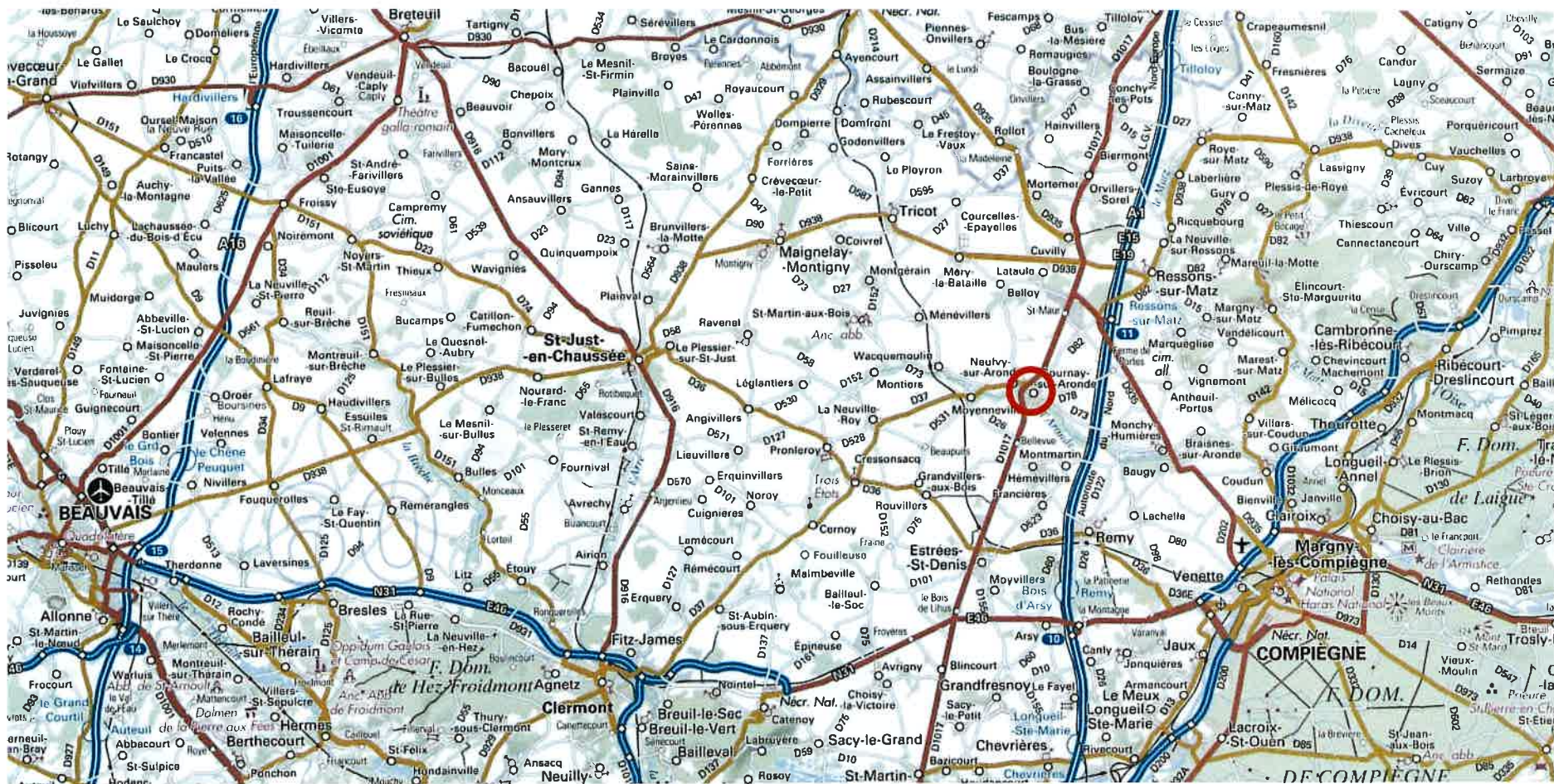
Le Maire,



Daniel FORGET



2 - PLAN DE SITUATION



3 - NOTICE EXPLICATIVE

PARTIE 1 - PRESENTATION SOMMAIRE DU CONTEXTE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

I -SITUATION ET PERIMETRE DE L'OPERATION

Le périmètre de l'ensemble du projet couvre une surface de 20 751 m² et s'étend sur la commune de GOURNAY SUR ARONDE qui se situe dans la région des Hauts de France, dans le département de l'Oise, le canton d'Estrées St Denis et dans l'arrondissement de Compiègne.

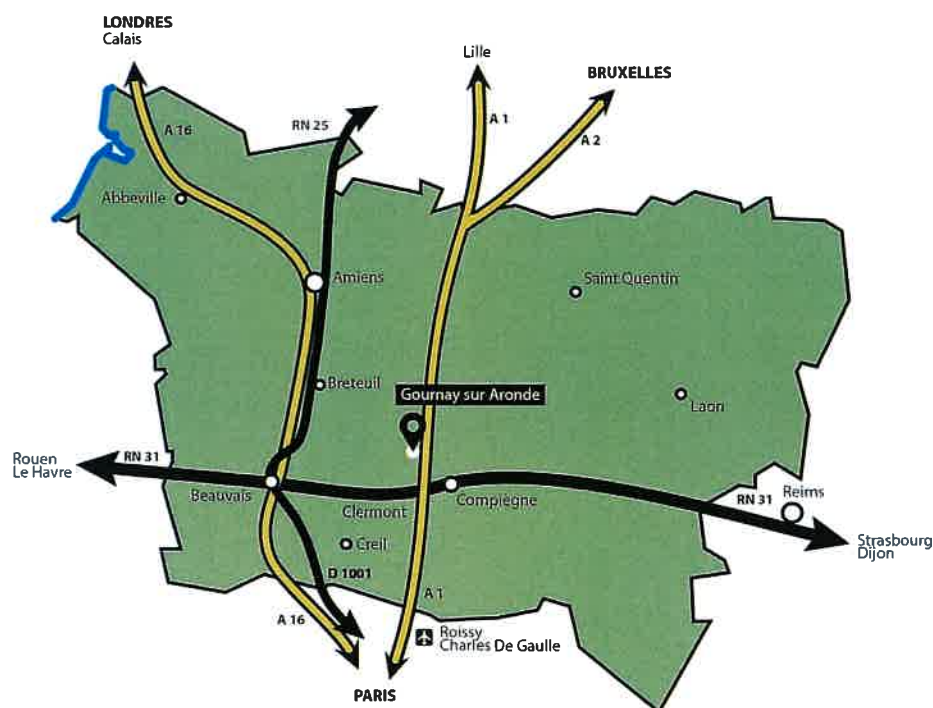
Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays des Sources qui comporte 48 communes pour une population totale de plus de 22 600 habitants.

La population communale est de 573 habitants en 2017 (INSEE 2017).

Compte tenu de sa position géographique, la commune subit des influences diverses venant d'autres territoires avec notamment Ressons sur Matz situé à environ 7 kilomètres et Compiègne à environ 17 kilomètres.

L'accès au bassin de vie de l'Île de France est également facilité avec les différentes infrastructures existantes à proximité : autoroute A1 et réseau ferroviaire avec une gare à Compiègne.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 mars 2017 et modifié de façon simplifiée le 13 août 2020.



Situation de la commune à l'échelle de l'ancienne région Picardie



Localisation du site à l'échelle de la Commune – Google Earth 2020 (image satellite de 2018)



Le périmètre du projet (périmètre indicatif en pointillés blanc ci-dessus) est situé le long de l'un des axes historiques du village : la rue de Flandres. Il se situe au sein d'un pôle d'équipements aujourd'hui constitué de l'école, de la salle des fêtes et du terrain multisports. Il est également situé à proximité du monument funéraire de Madame Jarry de Nancy, inscrit au titre de la protection des monuments historiques.



Nouvelle Salle des fêtes



Monument funéraire Jarry de Mancy



Nouveau Terrain Multisport



Ecole

II - ÉTAT INITIAL DU SITE

Actuellement les parcelles concernées par le périmètre de DUP ont vocation agricole. Un hangar est présent sur le site. Quelques arbres de haute tige sont également recensés.



III - ETAT DES LIEUX DE LA MAITRISE DU FONCIER

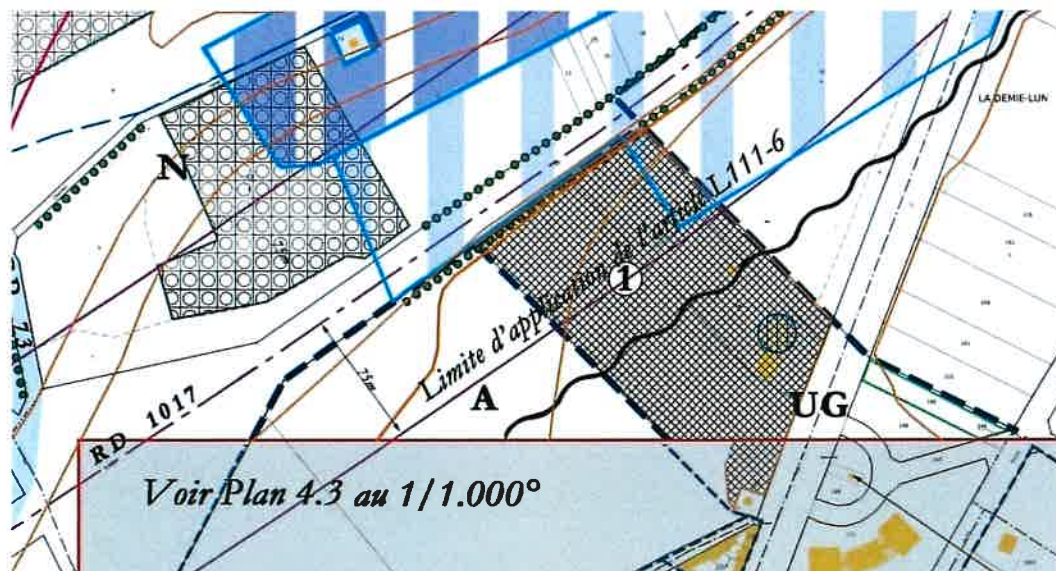
Aujourd'hui, le secteur concerné ne comporte qu'un propriétaire :

CADASTRALE PROPRIETAIRE	SUPERFICIE (M²)	PROPRIETAIRE
PARCELLE ZO N°31	2 906	Propriétaire privé
PARCELLE ZO N°38	1 000	Propriétaire privé
PARCELLE ZO N°39	4 595	Propriétaire privé



IV - CONTEXTE REGLEMENTAIRE S'ATTACHANT AU FONCIER

Le périmètre du projet est situé en zone UG « Zone d'équipements d'Intérêt Général » du Plan Local d'Urbanisme de la Commune



Le règlement de cette zone autorise les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt général.

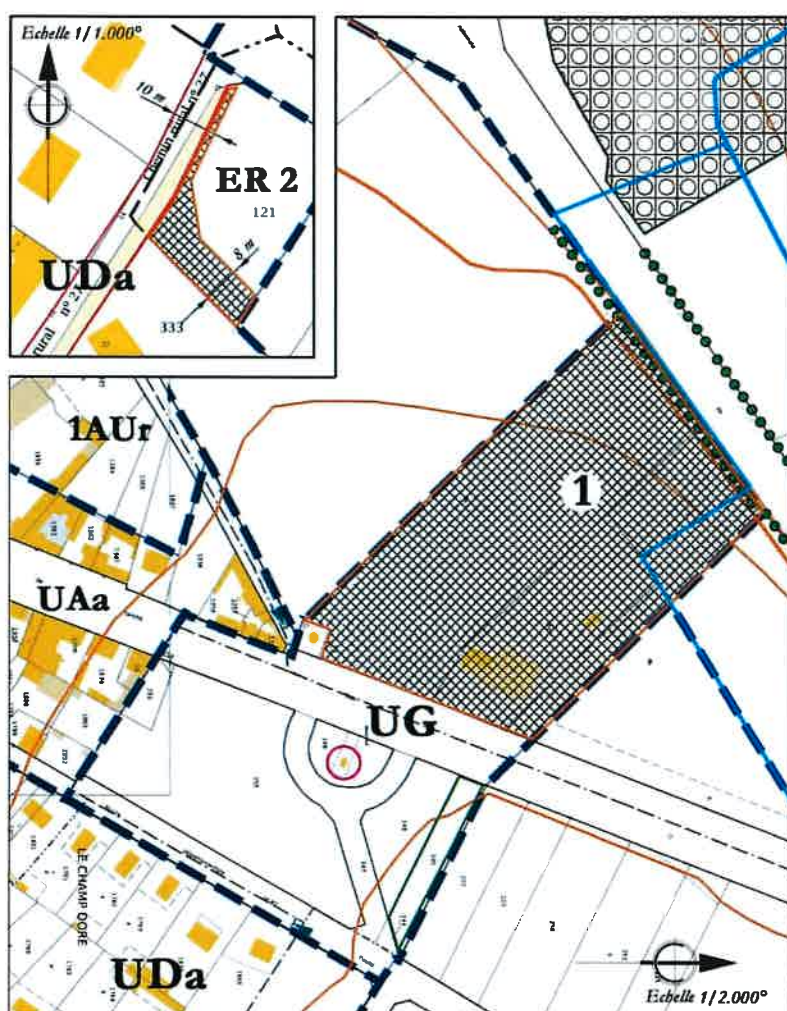
Ce secteur étant à vocation d'équipements d'intérêt général, les règles s'y appliquant sont suffisamment souples pour s'adapter au projet communal.

Comme indiqué plus haut, la commune a également mis en place un emplacement réservé sur un certain nombre de parcelles de ce secteur afin de s'assurer de la maîtrise foncière. Les parcelles contenues dans le périmètre de la DUP sont toutes deux concernées par l'emplacement réservé n°1. Il est rappelé qu'aujourd'hui, le projet de salle des fêtes a été réalisé et que la commune est propriétaire des parcelles ZO n°43 et 44 (ex. parcelle ZO n°32 pour partie)

ER1
ZO31 : 2.906 m²
ZO32 (p): 12.250 m²
ZO38 : 1000 m²
ZO39 : 4.595 m²

ER 2:
ZS121 (p): 350 m²

GOURNAY-SUR-ARONDE- P.L.U.
Dossier 6: Emplacements réservés
Planche C 6.1 : ER 1 Rue de Flandre
ER 2 Rue du Point du Jour



Enfin, les parcelles sont situées dans le périmètre de protection du monument historique monument funéraire de Madame Jarry de Nancy.

PARTIE 2 - DESCRIPTION DU PROJET

I - HISTORIQUE DU PROJET

En 2009, la municipalité de Gournay sur Aronde souhaite développer ses équipements publics par la création d'une école et d'une salle des fêtes. La commune détermine un certain nombre de parcelles susceptibles d'accueillir ces projets, toutes sont situées dans le même secteur :

- Parcelle ZS 253 (aujourd'hui ZS 255)
- Parcelles ZS 245, 222, 223, 250 et 251
- Parcelles ZS 215, 216, 217 et 218
- Parcelles ZO 38, 39, 30 et 31

Les services de France Domaine sont consultés en 2010 afin d'avoir une estimation des coûts d'acquisition avant d'entamer les négociations avec les différents propriétaires concernés.

Pour les parcelles faisant l'objet du présent dossier de DUP, les estimations de France Domaine (2010) sont :

- Parcelles ZO 31, 38 et 39 : 1 € du m²
- Hangar agricole situé sur la parcelle ZO 39 : 13 500 €

Seules les négociations pour la parcelle ZS 253 aboutissent, toutefois cette parcelle est trop petite pour accueillir les deux projets précités.

La municipalité décide donc de prioriser la construction de l'école et reporte le projet de salle des fêtes pour plus tard. En ce sens, les négociations se poursuivent.

En 2015, le propriétaire des parcelles ZO 31, 38 et 39 fait une proposition à la commune : 50 000 € pour la parcelle ZO 39, 20 000 € pour le bâtiment agricole et un échange de parcelles pour les parcelles ZO 31 et 38. Suivant l'estimation faite par France Domaine en 2010, la commune décide de faire une offre à 30 000 € pour les trois parcelles précitées et refuse l'échange de parcelles. Cette nouvelle phase de négociation n'aboutit pas. Dans le même temps, la municipalité a entamé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. En continuité avec ce qui était prévu dans son ancien POS, elle indique sa volonté de développer son offre en équipements publics au niveau de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables et décide d'intégrer un emplacement réservé spécifique sur les parcelles les plus intéressantes pour la réalisation du projet de salle des fêtes : ZO 31, 32, 38 et 39. Cet emplacement réservé permettra d'éviter tout projet pouvant compromettre la construction de la salle des fêtes et donnera à la commune la possibilité de reprendre des négociations.

En 2016, un accord est trouvé pour la parcelle ZO 32 (actuellement ZO 44) et la municipalité lance son projet de salle des fêtes sur cette dernière. Toutefois, aucune négociation n'est réussie avec le propriétaire des parcelles ZO 31, 38 et 39.

Les contraintes liées à la proximité avec un Monument historique sont nombreuses et il est notamment interdit de construire sur toute la partie Sud de la parcelle ce qui ne permet pas de réaliser l'ensemble des projets voulus : la salle des fêtes ainsi qu'un terrain multisports voient le jour.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite finaliser le développement de ses équipements publics sur ce secteur et cherche à acquérir les parcelles ZO 31, 38 et 39 pour venir compléter l'offre en équipements sportifs avec notamment :

- Plateau d'éducation physique comprenant une plateforme de javelots/poids, zone de saut en longueur,
- Un boulodrome
- 2 terrains de baskets
- 2 terrains de volets
- 2 terrains de tennis
- 1 terrain de handball

Ainsi une nouvelle estimation de France Domaine a été réalisé le 15/12/2022 et s'élève à 66 000€ pour l'acquisition des parcelles ZO 31, 38, 39

Comme indiqué dans la partie relative à l'historique du projet, au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a indiqué sa volonté de constituer un pôle d'équipements (salle polyvalente, aire de sport et de jeux) s'inscrivant dans la trame historique du bourg. Un secteur spécifique a donc été repéré pour répondre à cet objectif.

Le secteur Nord a été identifié comme propice car il possède de nombreux atouts :

- Proximité avec les équipements déjà existants (école, espaces publics)
- Éloignement des constructions à usage d'habitation tout en restant à proximité de l'enveloppe urbaine
- Permettre l'aménagement harmonieux des espaces environnant le mausolée de Mme Jarry de Nancy et ainsi valoriser le patrimoine

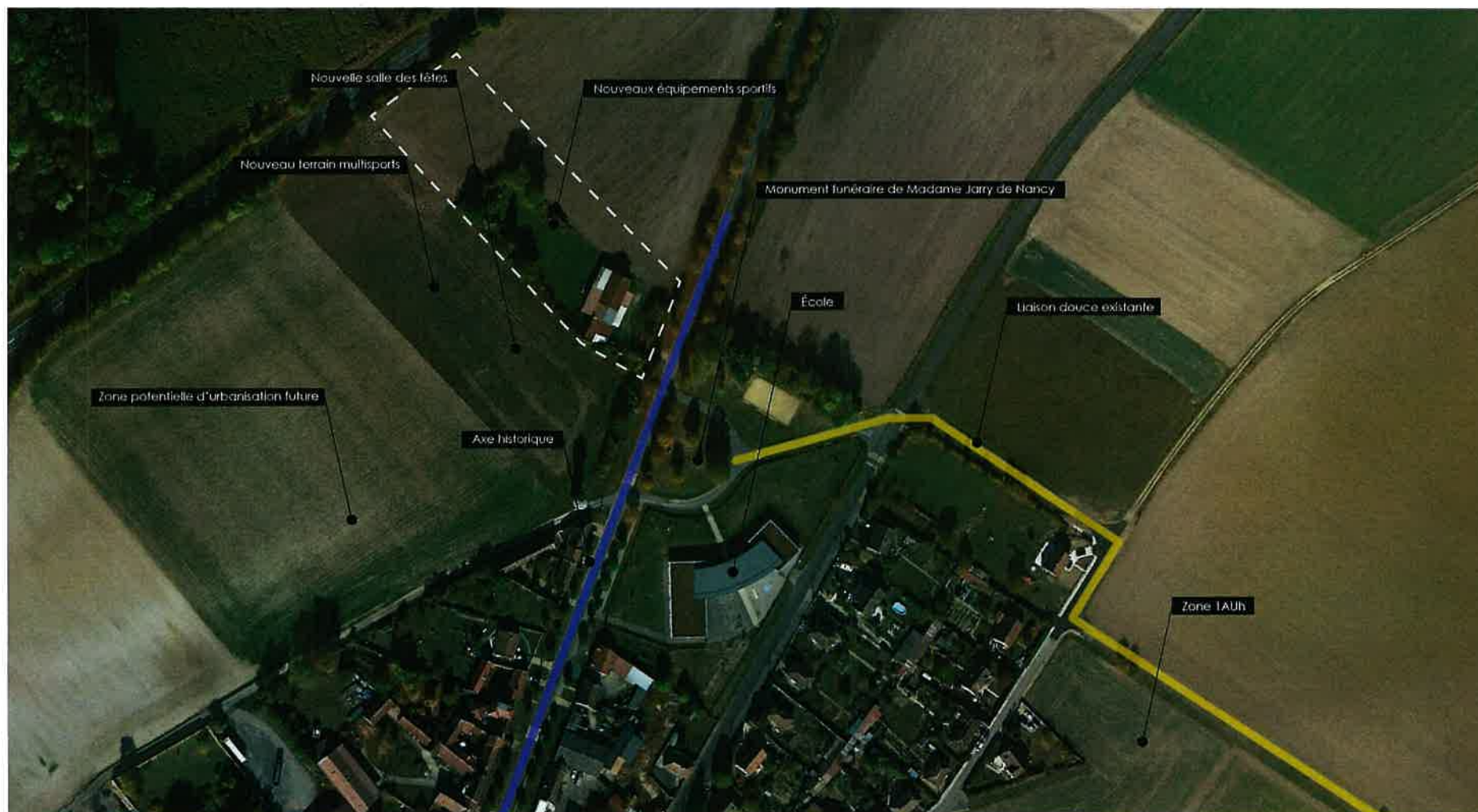


La volonté de la commune est de créer une vraie centralité organisée autour des espaces public environnant le mausolée de Mme Jarry de Nancy. Il convient donc de compléter l'école et la salle des fêtes par la création d'équipements sportifs permettant d'achever les objectifs communaux sur ce secteur.

Au niveau du PADD, on remarque même que cet espace constituant une nouvelle centralité pourra à terme venir se renforcer avec de l'habitat (h sur la carte ci-contre). Ce projet est donc majeur à l'échelle de la commune.

Afin de s'assurer que ces aménagements d'envergure puissent se réaliser sans être bloqués par des problématiques de maîtrise foncière, la municipalité a décidé de mettre en place un emplacement réservé spécifique (cf. PARTIE 1 - IV - Contexte réglementaire s'attachant au foncier).

Le montage page suivante permet de reprendre les différents éléments structurant le projet.



Reprise des différents éléments guidant le futur projet – Google Earth 2020

PARTIE 3 - L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

I - LES CARACTERES D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Une fois le foncier complètement maîtrisé, la commune pourra commencer l'aménagement des différents équipements sportifs prévus ainsi que du boulodrome. Ces éléments viendront parfaitement s'intégrer avec les espaces publics environnants afin de renforcer la nouvelle centralité.

Les orientations voulues sont en totale adéquation avec le projet communal indiqué au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Nous avons vu que, d'un point de vue réglementaire, la commune a mis en place une zone spécifique ainsi qu'un emplacement réservé au sein du règlement graphique de son PLU afin de matérialiser son projet. Avant l'approbation du PLU, une enquête publique a eu lieu, la pertinence, la localisation et l'intérêt général du projet n'ont pas été contestés de façon soutenue. Un avis favorable a été donné.

L'utilité publique du projet a donc déjà été démontrée. L'équipe municipale en place s'attache à poursuivre l'aménagement du secteur et s'implique activement en ce sens.

L'aménagement d'équipement sportif, renforcera la qualité des équipements et prendra tout son sens à proximité de l'école, de la salle des fêtes et des liaisons douces existantes. Ce nouvel équipement pourra, dans une moindre mesure, être un élément supplémentaire pour attirer les ménages constitués de jeunes couples avec enfants, nécessaires au dynamisme d'une commune. La création du boulodrome viendra là aussi renforcer la qualité des équipements et offrira de nouvelles possibilités d'activités aux habitants tout en constituant un vrai pôle multi-discipline.

Cet aménagement est à mettre en parallèle avec les équipements existants et futurs, il s'inscrit pleinement dans un projet d'ensemble qui renforcera l'attractivité de la commune et proposera aux habitants de nouveaux services.

II - LA NECESSITE DE RECOURIR A L'EXPROPRIATION

La commune n'est pas propriétaire des 3 parcelles concernées par le périmètre de DUP.

Comme indiqué dans l'historique du projet, de nombreuses négociations ont eu lieu avec l'actuel propriétaire au fil des années. Aucune n'ont abouti y compris la dernière datant de juillet 2021. La municipalité avait pourtant fait une offre supérieure aux estimations de France Domaine, témoignant de sa volonté de résoudre les acquisitions à l'amiable.

Depuis 2010, la commune a mené une politique active de développement de ses services et s'est adaptée au fil des années aux contraintes foncières en priorisant certains équipements plutôt que d'autres. Aujourd'hui, la municipalité souhaite finaliser son projet de création de nouvelle centralité.

Pour les acquisitions foncières, les négociations amiables semblent compromises. Pourtant la commune ne peut rester dans cette situation indéfiniment et souhaite avancer. Le recours à l'expropriation est donc la seule solution qui apparaît.

III - JUSTIFICATION DU RECOURS A UN DOSSIER DE DROIT COMMUN

Au travers du recours à cette procédure, la commune de Gournay sur Aronde entend permettre un développement urbain harmonieux et maîtrisé. La municipalité pourra ainsi finaliser son projet de création de nouvelle centralité et de diversification de ses équipements publics.

La mise en œuvre de la procédure de dossier de droit commun est conditionnée par les trois critères cumulatifs suivants :

- Le projet est réellement justifié
- Le projet ne peut pas être évité

- L'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi

Le projet objet de la présente enquête répond à ces trois critères.

Le projet concerne une opération d'aménagement importante – à l'échelle d'une commune de la taille de celle de Gournay sur Aronde – puisqu'il s'agit d'assurer la finalisation du projet de création de nouvelle centralité. Ce projet sera inscrit dans un projet de plus grande envergure entamé depuis plusieurs années. Le secteur sera en totale cohérence avec les orientations de la commune. Les habitants bénéficieront d'un espace qualitatif bien relié au reste du village et proposant de nombreux services permettant d'assurer l'attractivité de la commune (école, salle des fêtes, terrain multisport, aire de jeux pour enfants, terrain bi-cross...) le tout gravitant autour d'un monument historique dont les espaces environnants seront valorisés harmonieusement.

De plus il existe une urgence à acquérir les terrains compris dans l'emprise de la DUP. En effet, la Commune négocie ces terrains depuis longtemps (cf. historique du projet). Elle a adapté ses projets et les temporalités de ces derniers suivant l'impossibilité de maîtriser tout le foncier nécessaire. Aujourd'hui le projet global arrive à son terme et il ne reste plus que cet espace à aménager. Aucun compromis n'étant trouvé avec le propriétaire, la municipalité ne peut plus attendre indéfiniment si elle souhaite aller au bout de son projet.

PARTIE 4 - AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET

I - AVANTAGES

La présente DUP permettra à terme de réaliser un projet d'aménagement qui aura pour objet :

- De valoriser le nouveau pôle d'équipement
- De poursuivre le développement communal tel que prévu dans le Plan Local d'Urbanisme
- D'offrir aux habitants de nouveaux services
- De développer un espace cohérent centré autour d'un monument historique et correctement connecté au reste du bourg

II - INCONVENIENTS

- Le coût de l'aménagement
- L'atteinte au droit de propriété par le recours à la procédure d'expropriation.

III - BILAN

Les inconvénients du projet n'apparaissent pas excessifs au regard des nombreux avantages qu'il présente. Certes le coût de l'aménagement sera une dépense conséquente pour la Commune mais cette dernière l'assumera complètement puisqu'il s'agit d'un projet structurant. Ce projet est prévu depuis longtemps et jusqu'à aujourd'hui la municipalité a contribué activement au développement du secteur (nouvelle école, nouvelle salle des fêtes, nouveau terrain multi-sports...). Cet aménagement viendra concrétiser un projet d'ensemble lancé depuis environ 10 ans.

La Municipalité aurait souhaité ne pas avoir recours à une telle procédure mais la situation n'évoluant pas, il n'y a pas d'autre solution que le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'impact sur le propriétaire sera modéré, actuellement le terrain ne peut accueillir d'habitation (emplacement réservé et zone UG du PLU) ; la problématique concerne davantage le hangar qui a actuellement une utilité pour son propriétaire. Toutefois, même si aucun accord n'a été trouvé dans le cadre des différentes négociations, le propriétaire a tout de même essayé de vendre son bien (à un prix bien plus conséquent que le prix réel) ce qui peut laisser penser que pour lui des solutions alternatives existent pour la relocalisation de son hangar.

CONCLUSION

L'opération projetée satisfait indéniablement un besoin d'intérêt public et rend donc indispensable l'acquisition des parcelles privées, compensée par le versement d'indemnités au propriétaire concerné.

Ni le coût foncier du projet, ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée ne sont excessif au regard de l'intérêt public qu'il représente.

Il n'y a donc pas d'atteinte disproportionnée à la propriété privée. Compte tenu des enjeux de ce projet, il est demandé à Madame la Préfète de l'Oise de déclarer le projet d'utilité publique.

4 - ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT DES ACQUISITIONS A REALISER

L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser découle de l'estimation de France Domaine du 15 décembre 2022.

REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE (M²)	COUT AU M²	COUT €
PARCELLE ZO N°31	2 906	6 € / m²	17 436
PARCELLE ZO N°38	1 000	6 € / m²	6 000
PARCELLE ZO N°39	4 595	6 € / m²	27 570
		TOTAL	51 006 €

Estimation sommaire pour les acquisitions foncières :

La somme **arrêtée et retenue par France Domaine** s'élève à 50 000 € à laquelle s'ajoute les indemnités accessoires pour 16 000€ soit un total de 66 000 €.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 15/12/2022

Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale

2 rue Molière

60021 BEAUVAIS cedex

courriel : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Delphine GOUY

téléphone : 06 70 64 98 42

courriel : delphine.gouy@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire
de GOURNAY-SUR-ARONDE

Réf. DS : 10148573

Réf OSE : 2022-60281-75093

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	GOURNAY-SUR-ARONDE
Adresse de l'opération:	rue de Flandres (lieu-dit "le moulin à vent")
Département :	Oise
Dépense prévisionnelle :	50 000 € (indemnités principales) 16 000 € (frais accessoires et aléas divers)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de GOURNAY-SUR-ARONDE ; affaire suivie par : Daniel FORGET, Maire.

2 - DATE

de consultation : 07/10/2022
de réception : 07/10/2022
de visite sommaire du périmètre: 12/12/2022
de dossier en état : 12/12/2022
négocié au : /

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet d'acquisition, par voie d'expropriation, de parcelles situées à proximité immédiate de la nouvelle salle polyvalente, et ce, en vue d'y réaliser une aire de jeux.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

A GOURNAY-SUR-ARONDE, commune rurale située à 17 kms au nord-ouest de Compiègne.

Parcelles objets de la présente évaluation:

Référence cadastrale	Superficie en m ²	Nature réelle
ZO 31	2 906 m ²	terre agricole
ZO 38	1 000 m ²	terre agricole
ZO 39	4 595 m ²	hangar sur terrain en nature de pré/friche
TOTAL	8 501 m ²	

Les parcelles à évaluer constituent une unité foncière disposant d'une façade d'une cinquantaine de mètres sur la rue de Flandres, constituant l'un des axes de circulation principaux du village. Le secteur est en restructuration (construction d'un groupe scolaire et d'une salle polyvalente).

La propriété a actuellement une vocation agricole avec la présence d'un hangar de construction sommaire (tôles), en fort état d'usage, d'une surface au sol estimée à 540 m², selon mesurage sur plans cadastraux (soit une surface utile arrondie à 460 m² après application d'un coefficient de pondération de 0,85), terrain en nature de friche à l'arrière du bâti et de la terre agricole cultivée (ZO 31/38). Le terrain est bordé à l'arrière, en contrebas, par la RD 1017.



5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

Les trois parcelles sont classées en zone UG du PLU de la commune de GOURNAY-SUR-ARONDE, dont la dernière procédure a été approuvée le 05/03/2021. Ce secteur correspond à une *"zone d'implantation d'équipements publics ou privés d'intérêt général. Elle couvre un terrain communal comprenant des équipements communaux et le site prévu pour leur extension."* La commune confirme que la construction à usage d'habitation est exclue.

Un emplacement réservé est défini sur ces parcelles. Le site est également situé dans la zone de protection du monument funéraire de Madame Jarry de Nancy.

5.2 Réseaux :

La parcelle n'est pas raccordée aux réseaux mais ces derniers existent à proximité, au niveau des constructions récentes.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

Les dates de références à retenir en cas d'expropriation des parcelles visées par la DUP:

Le droit (article du code de l'expropriation et jurisprudence) :

Dans le cadre de la fixation judiciaire des indemnités, la valeur vénale des biens est évaluée à la date de jugement de première instance (article L 322-2 C.Expro) :

- en tenant compte de leur usage effectif (immeuble à usage d'habitation, professionnel, ou terrain agricole ou à bâtir) à une date de référence qui varie en fonction du type d'opération et en fonction de leur consistance matérielle (composant, vétusté) et juridique (notamment état locatif arrêté à la date de l'ordonnance d'expropriation (article L 3221 du C .Expro)).

Date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien :

En matière d'expropriation, l'usage effectif des biens à évaluer sera apprécié en fonction d'une « date de référence » qui devra être précisément définie au cas par cas. Par principe, la date de référence se situe un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP. Il conviendra de s'assurer du classement à l'urbanisme des parcelles à cette date.

Si le bien est inclus dans le périmètre du droit de préemption (DUP ou DUP renforcé), il convient de retenir la date de la dernière publication d'un acte approuvant/révisant/modifiant le PLU et délimitant le périmètre (art L 2111-1 et 4, 214-1, 216-1 du code de l'urbanisme).

De plus, si le bien est concerné par un emplacement réservé, il convient de retenir la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé (article L 13-15, II-4° du Code de l'expropriation).

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

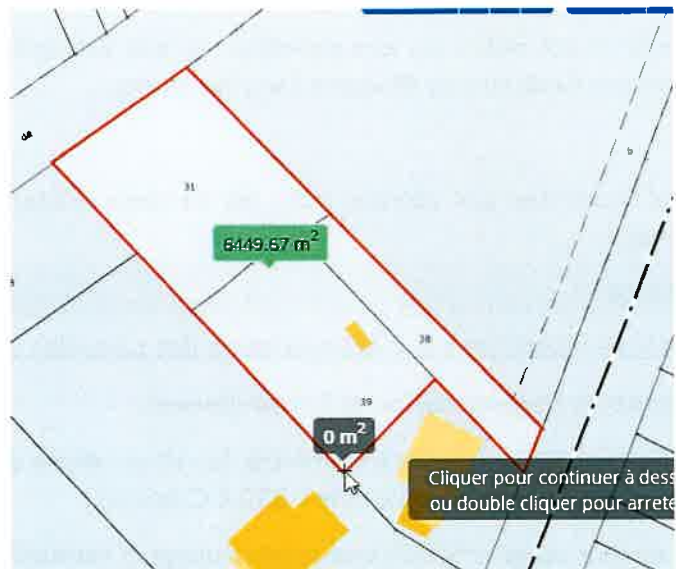
La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

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.

Il est proposé d'évaluer le bien en deux temps:

- évaluation du bâti sur terrain intégré de 2 051 m²;
- évaluation du terrain non bâti pour une superficie totale de 6 450 m².



Compte tenu de son classement à l'urbanisme, le non bâti sera évalué comme terrain à usage d'équipements publics.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

1) Bâti

Aucun terme de comparaison probant n'a pu être mis en évidence sur le secteur compte tenu du classement à l'urbanisme du terrain d'assiette. En effet, le prix négocié pour ce type de biens, lorsqu'ils sont bâtis en zone urbaine, s'analyse plutôt en termes de récupération foncière. D'autre part, s'agissant des biens dont la vocation agricole est maintenue, ils sont le plus souvent cédés de façon globale avec l'exploitation.

Toutefois, afin d'apprécier la perte d'usage du propriétaire actuel, il serait possible de raisonner à partir du coût de construction. Le coût de construction d'un hangar de stockage ouvert peut être estimé entre 60 et 130 € le m². Compte tenu de la nature du bien (construction sommaire, très dégradé), il est proposé de se baser sur 60 € pour 460 m² de surface utile et d'y appliquer un abattement pour vétusté de 50 %; soit:

Valeur du hangar, terrain intégré pour une emprise de 2 051 m² = (60 x 460) x 50 % = 13 800 €

2) Non bâti:

Compte tenu de sa localisation dans un secteur rural mais sans éluder le potentiel de constructibilité du terrain, il est proposé de retenir la valeur de base de 6 € le m², soit:

Valeur du non bâti = 6 450 m² x 6 € / m² = 38 700 €

Valeur de l'ensemble immobilier = 13 800 € + 38 700 € = 52 500 €

Méthode dite de la récupération foncière, utilisée à titre de recoupement:

8 501 m² x 6 € / m² = 51 006 €. Cette valeur est exprimée, hors coûts de démolition du bâti présent, non communiqués et sur lesquels il convient d'être prudent quant à leur estimation compte tenu de l'incertitude tenant au coût d'évacuation de matériaux potentiellement pollués.

Mises en perspective, ces deux méthodes nous permettent d'arrêter une valeur à 50 000 €. Elle peut être assortie d'une marge d'appréciation de 20 %, en raison de la particularité du classement à l'urbanisme du terrain.

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local, 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 : **50 000€**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à ():** **16 000€**

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À

66 000€

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 6 000€,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 0 € (la valeur du bien communiquée correspondant à celle d'un terrain libre d'occupation, les indemnités sont précomptées).

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 10 000€.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

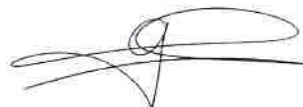
10 - OBSERVATIONS ¹

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Delphine Gouy

¹ - 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.

5 - ESTIMATION DU COUT DES INSTALLATIONS ET PLAN

I - ESTIMATION DU COUT DES INSTALLATIONS

CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE SPORTIF**Rue de Flandre - 60190 - GOURNAY-SUR-ARONDE****MAITRE
D'OUVRAGE****MAIRIE DE GOURNAY-SUR-ARONDE**

1, Place du Jeu de Paume
60190 GOURNAY-SUR-ARONDE
Tel : 03.44.42.22.67

ARCHITECTES**DELACHARLERY & KOSKAS ARCHITECTES**

1-3 rue Saint-Lazare
BP 60005
60301 SENLIS CEDEX
Tel : 03.44.53.45.49
architecte-delacharlery@orange.fr

**PHASE ESQUISSE
Indice B****FEVRIER 2023****ESTIMATION SOMMAIRE**

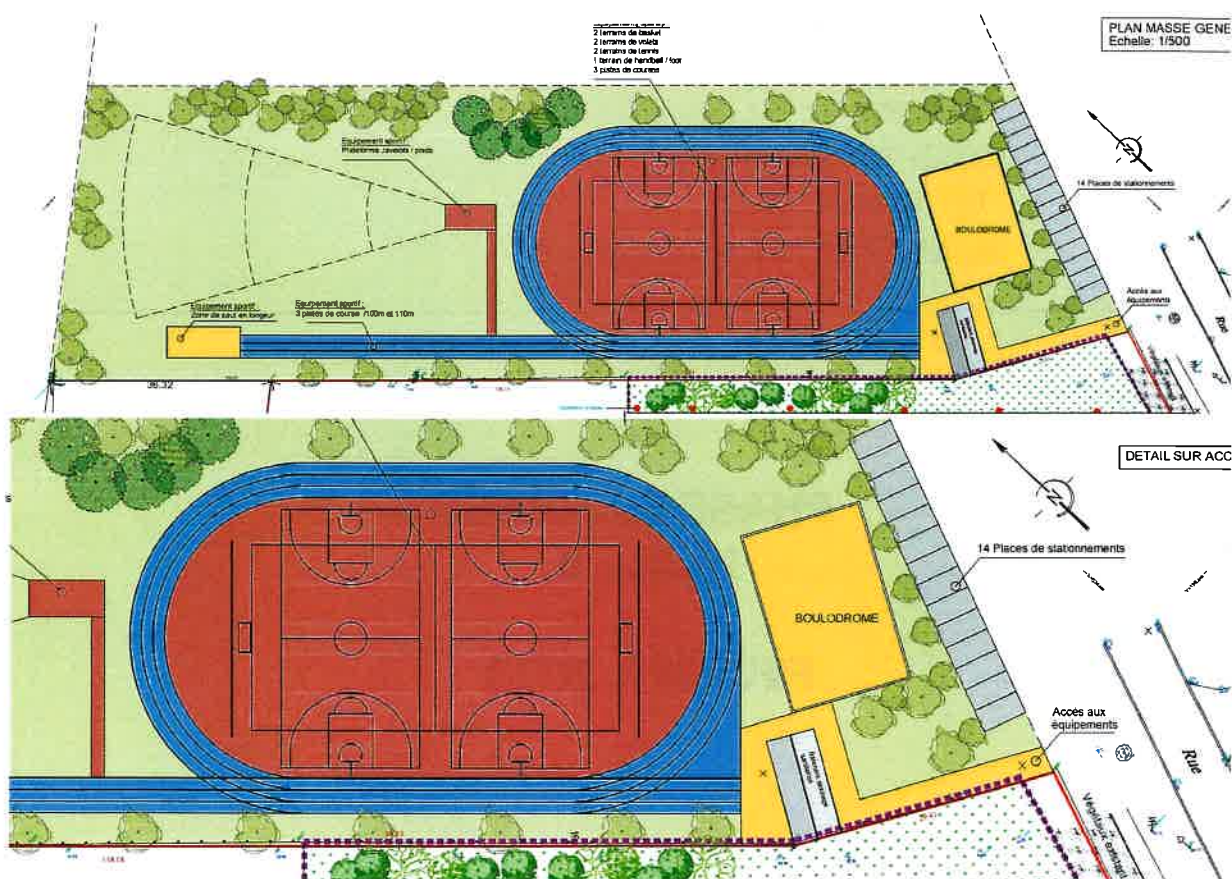
EMETTEUR		ECHELLE	DATE	PROJET	INDICE	MODIFIE-LE	NUMERO
ARCHI.			21/02/23				

PRESENTATION DU PROJET

Le futur complexe sportif de GOURNAY-SUR-ARONDE a été conçu de manière à répondre aux objectifs suivants :

- offrir un complexe sportif de qualité pour la commune et le groupe scolaire,
- utiliser méthodiquement la parcelle pour cette implantation,
- concevoir un bâtiment pérenne ne nécessitant que peu d'entretien
- une volumétrie simple constituée d'un toit à deux pentes pour le bâtiment stockage / sanitaires
- Prise en compte du terrain existants et de ses abords
- prendre en compte le budget du Maître d'ouvrage.

L'implantation et la conception du projet a pris en compte la possibilité ultérieure de créer des nouvelles zones sportives.



Plan masse du futur projet

LES EQUIPEMENTS DU PROJET

1- Bâtiment stockage / sanitaires :

Nous avons pris comme référence un type de construction conforme à l'usage du bâtiment soit :

- Fondations par semelles filantes.
- Elévation des infrastructures en parpaings creux.
- Dallage béton.
- Elévation des murs extérieurs en briques de terre cuite de 20cm type GFR20 Th+
- Charpente en sapin traité (type fermette).
- Couverture en tuiles 20/m2, gouttières et descentes en PVC beige.
- Isolation des murs extérieurs par complexe isolant TH 32.
- Menuiseries extérieures métalliques.
- Façades recouvertes d'enduit monocouche ton pierre.
- Installations électrique selon norme C 15 100.
- Sanitaires porcelaine blanche, distribution PER pour la plomberie.
- Revêtements de sol carrelage.

Les raccordements :

Le nouveau bâtiment sera alimenté en eau froide depuis la rue, les branchements électricité et téléphone seront à créer également pour assurer l'éclairage, l'alimentation des équipements sportifs.

L'étude de sol devra également nous indiquer avec précision le type de fondation à retenir, partie pouvant impacter le lot Go/VRD, qui sera aussi mis à jour en phase APD.

Estimation 67000 euros HT

2- Equipements sportifs :

- 2 terrains de basket.
- 2 terrains de volets.
- 2 terrains de tennis.
- 1 terrain de handball / foot.
- 3 pistes de courses.
- Plateforme Javelots / poids.
- saut en longueur.

Estimation 542800 euros HT

3 - Boulodrome : 250 m²

Estimation 17700 euros HT

4-Clôture du site + aménagement places de stationnements et accès

Le projet prévoit la création de 14 places de stationnements

Estimation 96000 euros HT

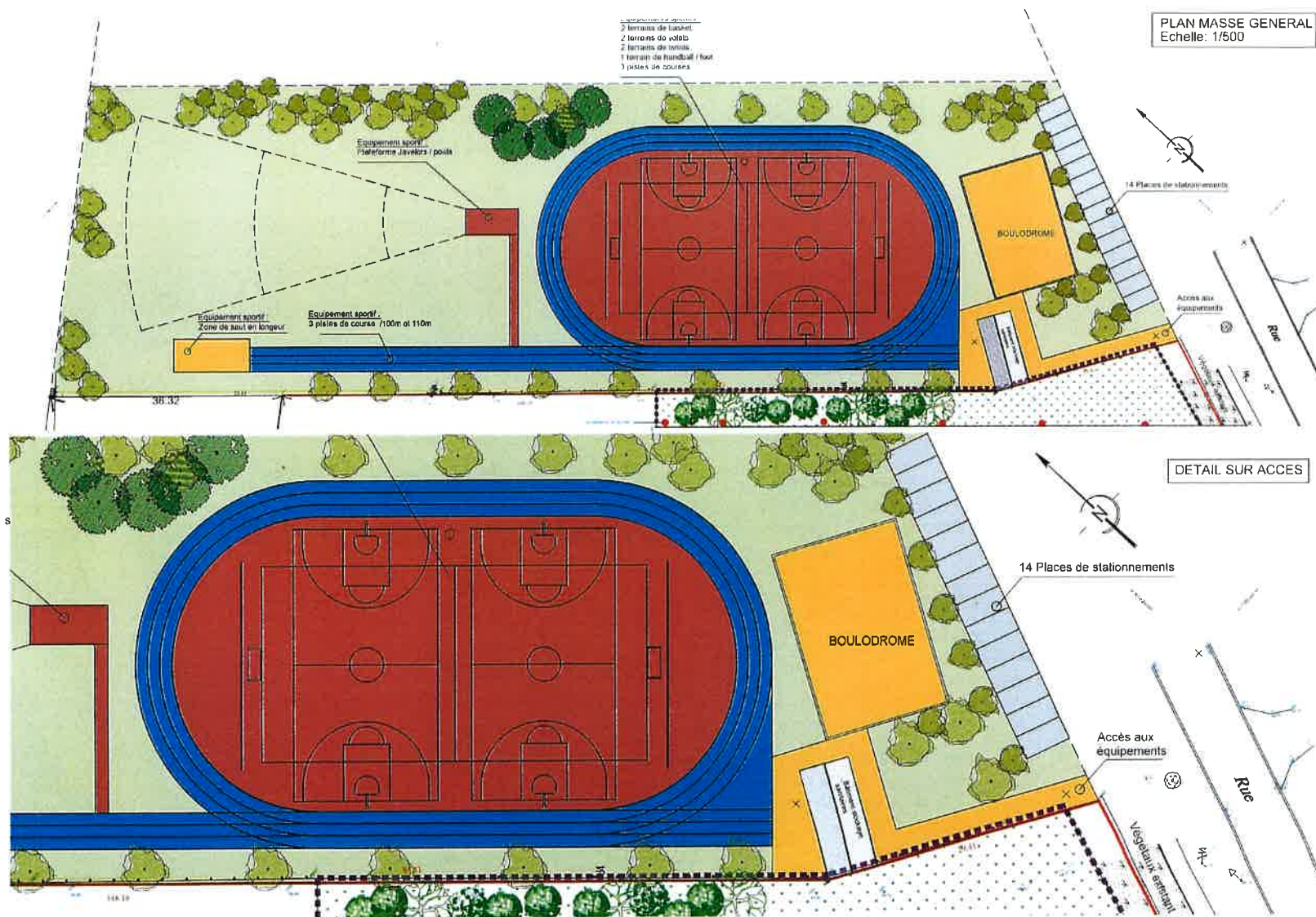
Estimation valeur marché MO février 2023 hors frais de branchements.

Estimation pour l'ensemble du projet 723500 euros HT

NON COMPRIS :

- Honoraires architectes – pilotage et coordination du chantier
- Honoraires BE VRD
- bureau de contrôle
- CSPS
- Frais d'étude de sol
- Frais de branchement électricité, téléphone,
- Frais de géomètre
- Huissier
- Assurance dommage ouvrage
- Contrainte ABF

II - PLAN DES INSTALLATIONS



6 - PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER

15

COMMUNE DE GOURNAY SUR ARONDE

Réserves foncières en vue de la création d'une aire de jeux pour enfants et de divers aménagements sportifs



PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER

Échelle : 1/1 500



II. DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

1 - PLAN PARCELLAIRE

Département :
OISE

Commune :
GOURNAY SUR ARONDE

Section : ZO
Feuille : 000 ZO 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 20/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
COMPIEGNE
6 Rue Winston Churchill C.S. 40055
60321
60321 COMPIEGNE CEDEX
tél. 03.44.92.58.90 -fax
ptgc.oise.compiagne@dgif.finances.gou
v.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



2 - ETAT PARCELLAIRE

ETAT PARCELLAIRE

REFERENCE CADASTRALE				SUPERFICIE											IDENTITE DES PROPRIETAIRES (nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, profession, nom du conjoint, régime matrimonial)	
				Surface			Emprise				Reste				Inscrits au cadastre	Résultats des recherches de l'expropriant
Section	N°	Lieu- dit	Nature	ha	a	ca	N°	ha	a	ca	N	ha	a	ca		
ZO	31	Le Moulin A Vent			29	06									MAMAN Christophe La Ferme du Bois 60113 MONCHY HUMIERES Né le 02/04/1970	
ZO	38	Le Moulin A Vent			10	00										
ZO	39	Le Moulin A Vent			45	95										