

## **Déclaration d'Utilité Publique**

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET D'AGRANDISSEMENT DU GROUPE SCOLAIRE À  
SERBANNES (03700), à la demande de l'Établissement Public Foncier Auvergne



## **CONCLUSIONS MOTIVÉES du Commissaire Enquêteur**



## PRÉAMBULE

La commune de Serbannes (03700) est rattachée au canton de Bellerive-sur-Allier et à la communauté de communes Vichy Communauté. Située au sud-ouest de l'agglomération de Vichy, elle compte 845 habitants, répartis dans 415 foyers.

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est applicable sur la commune. Sa dernière révision partielle a été validée le 13 décembre 2018 par Vichy Communauté.

La scolarité élémentaire et pré-élémentaire est assurée sur deux sites communaux proches de la mairie, situés dans l'îlot bordé par le chemin de l'Ancienne Église et le chemin du Trimouillet. L'école maternelle est située sur la parcelle cadastrée B 828, sise à l'angle des deux voies précitées. Outre l'école proprement dite (capable d'accueillir 23 enfants seulement sur les 41 élèves de l'année scolaire 2021-2022, les autres étant scolarisés dans la « petite salle des associations », à l'arrière de la mairie), sur cette parcelle est édifiée la « maison de l'enfance », dans laquelle les enfants scolarisés pratiquent la sieste méridienne et sont gardés avant et après les plages scolaires.

A l'est de la parcelle B 828, est aménagée, sur la parcelle B 829, une piste cyclable en forme de triangle ouverte sur le chemin du Trimouillet. Un parcours éducatif de motricité et un jardin éducatif occupent également cette parcelle.

L'école élémentaire occupe la parcelle cadastrée B 834. 39 enfants (du cours élémentaire 1<sup>ère</sup> année au cours moyen 2<sup>ème</sup> année) l'ont fréquentée en 2021-2022, un effectif qui représente la capacité maximale d'accueil de l'école.

Quant à la cantine scolaire, actuellement aménagée dans le bâtiment de la parcelle B 837 situé au droit de l'école élémentaire, elle est trop exiguë pour permettre aux enfants des deux écoles de déjeuner en un seul service. Le personnel assure ainsi trois services successifs avec les inconvénients que l'on imagine. S'ajoute la difficulté de circulation entre la maternelle et la cantine (cheminement de moins de 50 centimètres de largeur, en propriété privée de surcroît, le long du chemin de l'Ancienne Église. Des bacs à fleurs forment une protection aléatoire de la circulation sur cette voie publique.

Il ne semble pas possible d'agrandir cette cantine, en raison de son environnement immédiat (présence de réseaux sur son périmètre).

Enfin, la bibliothèque municipale, installée à l'étage de la mairie, ne dispose pas de moyen d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite (PMR). Ce lieu est fréquenté par la communauté scolaire, comme par les habitants.

Face à cette situation insatisfaisante pour les élus, la communauté scolaire et la population, un parti d'aménagement d'un véritable groupe scolaire, concentrant en un seul lieu, la maison de l'enfance, les deux écoles, la cantine disposant d'une cuisine accessible depuis le chemin de l'ancienne Église, la bibliothèque, un espace sportif couvert, a été retenu par la municipalité. La circulation interne sécuritaire entre ces différents services est une priorité absolue. Il est essentiel d'améliorer les conditions de travail et de distraction en bâtissant un cadre de vie fonctionnel et sécuritaire propice à une scolarité bénéfique à toutes les tranches d'âge et au personnel pédagogique, d'encadrement et de service.

Pour ce faire, est ressortie la nécessité pour la commune de Serbannes de maîtriser le foncier entre les terrains de l'école maternelle d'une part, ceux de l'école élémentaire d'autre part.

Il apparaît que des acquisitions foncières sont indispensables pour permettre l'aboutissement du projet. Elles concernent les parcelles B 1310 (jardin de 920 m<sup>2</sup>), B 1311 (jardin de 7 m<sup>2</sup>), B 1315 (sol, partiellement bâti, de 630 m<sup>2</sup>), appartenant toutes à Madame Josette Rateau, demeurant 3 route d'Aigueperse à Serbannes, ainsi que la parcelle B 1314 (sol de 150 m<sup>2</sup>), également propriété de Madame Josette Rateau, comportant des droits indivis pour 2/3.

Les démarches d'acquisition amiable :

Adhérente à cette structure, la commune de Serbannes a confié à l'Établissement Public Foncier d'Auvergne la mission de négocier avec la propriétaire des lieux l'acquisition amiable des parcelles ci-dessus énumérées.

- Courrier de prise de contact et d'offre d'acquisition amiable à la propriétaire, Madame Josette Rateau, le 29 octobre 2021.
- Courrier détaillant le projet à son avocat, Maître Benazdia, le 7 décembre 2021.
- Rencontre en mairie le 12 janvier 2022, en vue d'une conciliation amiable, avec la propriétaire, son fils et l'avocat.
- Courrier explicatif sur le choix des parcelles concernées par le projet communal du 5 avril 2022 à l'avocat, comportant une offre amiable majorée par rapport à la proposition initiale.
- Courrier du 23 mai 2022 à l'avocat l'informant de la procédure diligentée par la commune et par l'Établissement Public Foncier d'Auvergne, dans lequel est soulignée le fait qu'un accord amiable peut être négocié à tout moment.

## OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique concerne l'expropriation, sur la commune de Serbannes, des parcelles, sises au bourg de Serbannes, cadastrées B 1310 (jardin de 920 m<sup>2</sup>), B 1311 (jardin de 7 m<sup>2</sup>), B 1315 (sol, partiellement bâti, de 630 m<sup>2</sup>), appartenant toutes à Madame Josette Rateau, demeurant 3 route d'Aigueperse à Serbannes, ainsi que la parcelle B 1314 (sol de 150 m<sup>2</sup>), également propriété de Madame Josette Rateau, comportant des droits indivis pour 2/3.

•

## COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE DUP ET PARCELLAIRE

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité, à l'en-tête de l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Auvergne, dans une liasse de 31 pages :

<b>Dossier d'enquête publique</b> .....	page 2
I. Notice explicative .....	pages 3 à 15
Textes régissant l'enquête publique .....	page 4
A – Présentation du territoire .....	pages 5 à 6
B – État des lieux .....	pages 7 à 8
C – Choix du site .....	pages 9 à 10
D – Projet d'aménagement .....	pages 11 à 15
Courrier municipal à l'EPF SMAF Auvergne du 23 mai 2022.....	1 page
II. Plan de situation .....	pages 16 à 17
III. Périmètre de la DUP .....	pages 18 à 19
IV. Estimation sommaire des dépenses .....	pages 20 à 21
V. Conduite de l'opération .....	pages 22 à 25
<b>Dossier d'enquête parcellaire</b> .....	page 26
I. État parcellaire .....	pages 27 à 29
II. Plan parcellaire .....	pages 30 à 31

## PERTINENCE DU PROJET

### *Pertinence administrative*

Le projet de la municipalité de Serbannes d'agrandir le groupe scolaire actuel découle du constat, depuis de nombreuses années, que les conditions de scolarisation pré-élémentaire et élémentaire dans les locaux actuels sont mauvaises.

La commune de Serbannes est propriétaire de plusieurs parcelles bordant le chemin de l'Ancienne Église sur le côté est. Du nord au sud, il s'agit des parcelles cadastrées, section B, numérotées :

- 828 (maison de l'enfance et école maternelle), prolongée, en bordure du chemin du Trimouillet, par la parcelle 829 (piste cyclable en forme de triangle ouverte sur le chemin, parcours éducatif de motricité et jardin éducatif).
- 834 (école primaire) et 837 (bâtiment à usage de cuisine scolaire et de cantine).
- 838 (église), 1127 (espace de liaison et salle polyvalente) et 1128 (pelouse aménagée en parcours de santé).
- 1124 (mairie, dont l'arrière comporte la « petite salle des associations » accueillant les élèves de grande section et cours préparatoire, et l'étage la bibliothèque ouverte tant aux élèves qu'aux adultes habitant la commune).

La parcelle B 1310, à l'arrière du bâti privé de bord de chemin, est idéalement située pour permettre la liaison, hors la voie publique, des deux îlots communaux. Il s'agit d'un emplacement considéré comme stratégique dans l'esprit de réunir et d'agrandir les locaux scolaires et de réaliser, sur les parcelles B 1311, B1314 et B 1315, un véritable complexe de cuisine – restaurant scolaire de capacité adapté à l'effectif global du groupe scolaire (maternelle et primaire).

### *Pertinence technique*

Actuellement, la vie périscolaire et scolaire à Serbannes concerne 80 enfants (41 en école maternelle, 39 en école primaire), un nombre à comparer à la population totale de la commune : 845 habitants.

Les locaux scolaires sont composés :

- d'une **maison de l'enfance**, située en bordure du chemin de l'ancienne église. Ici, l'accueil périscolaire est assuré aux deux extrémités des plages de scolarité, matin et soir. Sur le même terrain, en fond de parcelle, se situe l'école maternelle, qui ne peut contenir qu'une vingtaine d'enfants. Le reste de l'effectif est installé, à l'opposé de cette école, dans une salle annexe de la salle polyvalente, tout contre la mairie.

La rupture de la propriété communale par les terrain et bâtiments objets de la présente enquête DUP oblige l'encadrement et la population de cette école maternelle à utiliser la voie publique pour aller de l'un à l'autre des bâtiments d'accueil, ainsi que pour prendre le déjeuner à la cantine, située à hauteur de l'école primaire.

- **l'école maternelle** : le bâtiment affecté à cette école est dimensionné pour un effectif de 20 élèves, alors que celui-ci s'est élevé, pour l'année scolaire 2021-2022, à 41 enfants. De ce fait, la classe grande section et cours préparatoire est installée, faute de place, dans la « petite salle des associations », à l'arrière de la mairie (à 125 mètres environ de l'école maternelle). Il est donc très difficile pour les enseignants de coordonner le travail pédagogique, et pour le personnel de service d'assurer aisément les déplacements vers la cantine, ainsi que d'assurer l'entretien des locaux.

- **l'école élémentaire** : le bâtiment est inadapté pour accueillir une troisième classe composée des plus grands des enfants de la maternelle (grande section – cours préparatoire), aujourd'hui relégués dans la « petite salle des associations » précitée.

- **la cantine scolaire** (cuisine et réfectoire) : le bâtiment abritant ces services est étriqué : il est inadapté à l'effectif scolaire actuel, à tel point que celui-ci est réparti en trois services successifs. Cette situation ne satisfait ni le personnel de service, ni les enseignants, ni les élèves, confrontés, les uns et les autres, à des temps d'attente, quelles que soient les conditions atmosphériques, et au stress lié à la préparation et au service des trois déjeuners successifs.

- **la bibliothèque scolaire et municipale** : par manque de locaux de plain-pied, la bibliothèque utilisée par le monde scolaire, mais aussi par la population communale, est installée à l'étage de la

mairie. Cette situation n'est pas satisfaisante du point de vue accessibilité par les personnes à mobilité réduite, quel que soit leur âge, ce niveau n'étant pas desservi par un ascenseur. Le projet communal se doit d'intégrer l'installation de plain-pied de cette bibliothèque, gérée par les bénévoles de l'amicale laïque, dans les locaux à construire suite à la présente enquête DUP et parcellaire.

Du point de vue de la sécurité publique, le projet communal apportera une amélioration considérable à la situation actuelle, en supprimant l'usage du chemin de l'Ancienne Église et de ses bas-côtés par les élèves et leur encadrement. En effet, les déplacements auront lieu à l'intérieur des terrains privés de la commune, au plus près des deux écoles et de la nouvelle cantine scolaire.

### ***Pertinence économique***

Le scénario retenu par la collectivité consiste à regrouper en un seul lieu l'ensemble des activités scolaires et périscolaires, en conservant les locaux de l'école maternelle et de l'école primaire au centre du projet. L'appropriation du sol entre les parcelles communales B 828-829 (maternelle) et B 834 (primaire) permettrait, outre la sécurité et le raccourcissement des déplacements des enfants et de leur encadrement, d'agrandir l'école primaire par des équipements fonctionnels, d'y intégrer une bibliothèque de plain-pied, d'aménager une cuisine et un réfectoire de capacité adaptée à l'effectif scolaire de Serbannes en mettant à profit les locaux bâtis sur la parcelle B 1315, après expertise des bâtiments..

Il s'agit d'un investissement estimé à 888.000 € hors TVA et hors sujétions structurelles imprévues et nécessité de fondations spéciales.

## **DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article 1er de l'arrêté préfectoral de mise à l'enquête, l'enquête publique a eu lieu dans les locaux de la mairie de Serbannes, du lundi 11 juillet 2022 à 9 heures au lundi 25 juillet 2022 à 17 heures. Selon l'article 4 dudit arrêté, nous avons tenu trois permanences de trois heures au moins chacune en mairie de Serbannes, pour recevoir à la fois les déclarations et observations du public relatives à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du présent projet d'agrandissement du groupe scolaire de Serbannes d'une part, à l'enquête parcellaire qui lui est adjointe d'autre part.

Nous n'avons reçu aucune personne au cours de l'enquête, et le registre d'enquête est resté vierge de toute déposition écrite. L'enquête dématérialisée en préfecture n'a également suscité aucune réaction du public. Nous n'avons été destinataire d'aucun courrier, d'aucune pétition ni favorable, ni défavorable au projet.

## **ANALYSE BILANCIELLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES CONSULTATIONS ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

### ***L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?***

L'opération immobilière est avant tout une action en faveur d'un meilleur fonctionnement de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire à Serbannes : liaisonner la maison de l'enfance, l'école maternelle, la piste cyclable, l'école élémentaire, les arrières de la mairie et de la salle polyvalente ; construire une cantine scolaire et sa cuisine en prise directe avec la voie publique, à la taille de l'effectif prévisible scolaire et pré-scolaire, agrandir les écoles afin d'accueillir les enfants de la commune dans de bonnes conditions de confort et de pratique scolaire, et, avant tout, permettre à la communauté scolaire de circuler en toute sécurité sur des espaces privés, loin de la circulation automobile.

**L'acquisition au profit de la commune des terrains objets de la présente enquête DUP et parcellaire présente donc un intérêt public indéniable.**

**Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?**

Ainsi qu'il est dit dans le préambule du présent rapport, les négociations amiables menées par l'Établissement Public Foncier d'Auvergne pour le compte de la commune de Serbannes n'ont pu aboutir, la propriétaire ayant fait appel à un avocat pour défendre son point de vue et ses prétentions financières.

**L'expropriation s'avère donc indispensable à la réalisation de l'opération, bien que la porte d'une négociation amiable ne soit pas fermée par la collectivité..**

**Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?**

Éléments à comparer	Inconvénients / Coût	Avantages	Bilan
Atteintes à la propriété privée	Acquisition du terrain et des immeubles Frais d'acte notarié Enquête publique	Possibilité d'aménager sur les terrains expropriés un cheminement piéton permettant d'aller d'un bâtiment à un autre en toute sécurité pour la communauté scolaire	Aucune alternative n'existe au projet ; les terrains expropriés pourront être construits de locaux scolaires complémentaires, d'un complexe cuisine-cantine scolaire adapté à l'effectif communal, d'une bibliothèque accessible aux personnes à mobilité réduite, et livrés à la circulation piétonne sécurisée. <b>FAVORABLE</b>
Coût financier	Montant hors TVA de l'acquisition : 94.100 €, toutes indemnités comprises. Coût prévisionnel de l'opération TTC 888.000 €.	Le financement est réparti sur 10 ans, au taux d'intérêt de 1,5 %	<b>FAVORABLE</b>
Inconvénients d'ordre social	Aucun	Le projet communal permettra de resserrer le lien familial et social de la communauté scolaire, dans un esprit de sécurité des enfants et de l'encadrement	<b>FAVORABLE</b>
Atteinte à d'autres intérêts publics	Non concerné	Non concerné	<b>FAVORABLE</b>
Raisons sociales	Non concerné	Non concerné	
Intérêt public de la santé publique	Aucun	La restauration collective méridienne, en un seul service, sera plus profitable et beaucoup moins chronophage	<b>FAVORABLE</b>

Eléments à comparer	Inconvénients / Coût	Avantages	Bilan
Intérêts de l'environnement	Urbanisation de terrains nus propices au maintien de la biodiversité dans le bourg	Suppression d'une circulation piétonne enfantine dangereuse en bord de route entre la maison de l'enfance et la salle polyvalente. Mise en valeur des jardinières fleuries existantes	<b>FAVORABLE</b>
Nécessité du choix des terrains	Aucun	Aucune alternative pour l'expropriant : le projet passe obligatoirement par les terrains et bâtiments concernés par la présente enquête	<b>FAVORABLE</b>
Compatibilité avec les documents d'urbanisme existants	Terrains situés en zone constructible Ua du PLU Rien ne s'oppose à l'aménagement et aux constructions projetées par la collectivité		<b>OUI</b>
Conformité avec les documents d'urbanisme existants	Aucune des dispositions applicables en zone Ua du Plan Local d'Urbanisme de Serbannes en vigueur ne s'oppose à la réalisation des aménagements et constructions scolaires projetés dans le cadre de la présente enquête DUP et parcellaire		<b>OUI</b>

\*

\* \*

### MOTIVATION DE NOTRE AVIS

- Après lecture du dossier d'enquête ;
- Après avoir visité les lieux ;
- Après nous être assuré que les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 1193/2022 ont été intégralement respectées en matière de publicité de l'enquête publique ;
- Après avoir rencontré Madame la Maire de Serbannes, ses adjointe et conseiller délégué ;
- Après avoir tenu les trois permanences prescrites en mairie de Serbannes ;
- ☞ Après lecture du registre d'enquête ;
- ☞ Après avoir procédé à l'analyse bilancielle des observations du public, des consultations et des réponses du maître d'ouvrage ;
- ☞ Après avoir rédigé notre rapport sur le déroulement de l'enquête ;

Argumentons ainsi qu'il suit les motifs qui nous conduisent à émettre notre avis :

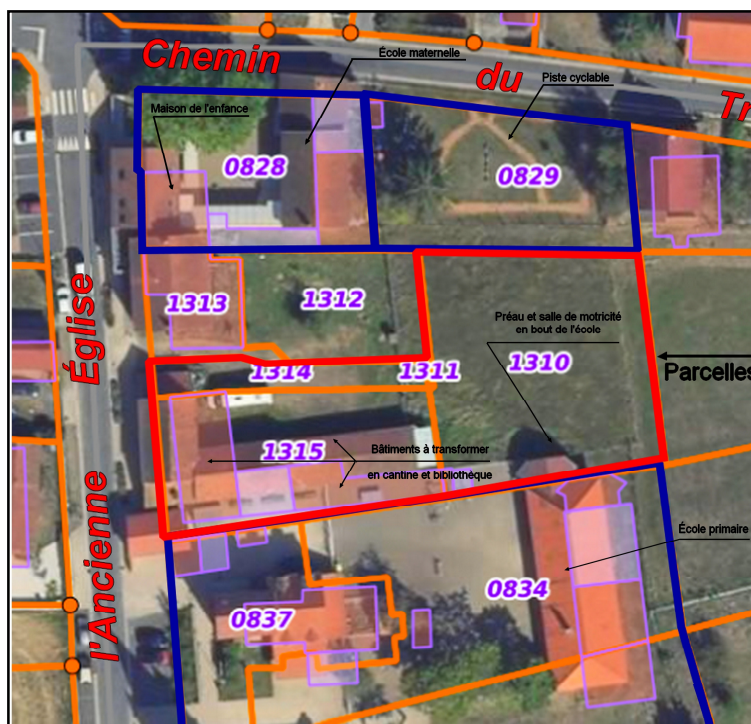
**De l'intérêt public du projet** : Le projet d'agrandissement du groupe scolaire de Serbannes est le fruit d'une analyse sans complaisance de la fonctionnalité des locaux scolaires, communaux mis à la disposition de l'enseignement pré-scolaire et scolaire, de la cantine et de la cuisine face à un effectif d'enfants de niveau élevé au regard de la population municipale.

Pour atteindre l'amélioration indispensable, notamment en terme de sécurité de la communauté scolaire hors la voie publique d'une part, de fonctionnalité optimum du complexe cuisine – cantine scolaires d'autre part, les terrains et bâtiments ciblés par le projet communal sont d'une absolue nécessité.

***Ce constat nous conduit à délivrer un avis favorable à cet égard.***



**Du positionnement du projet dans l'espace** : L'emplacement des deux bâtiments scolaires existants (l'école maternelle associée à la maison de l'enfance d'une part, l'école primaire d'autre part), détermine les espaces indispensables à la création d'une voie interne de circulation les reliant et desservant aussi la cantine scolaire agrandie pour permettre un service unique de restauration à midi, ainsi que la nouvelle bibliothèque aux normes PMR.



*Les parcelles concernées par la DUP –  
cessibilité dans leur  
environnement  
scolaire et municipal.  
Source : Géoportail*

***Ce constat nous conduit à délivrer un avis favorable à cet égard.***

**De la compatibilité et de la conformité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur :**

Les terrains concernés par le projet communal d'agrandissement du groupe scolaire de Serbannes sont situés en zone Ua du Plan Local d'Urbanisme de Serbannes. A ce titre, ils sont constructibles pour ce genre d'aménagement public.

***Ce constat nous conduit à délivrer un avis favorable à cet égard.***



En conséquence de quoi, en notre âme et conscience, après avoir pris en compte les éléments qui précèdent, nous délivrons un

**avis favorable**

à la déclaration d'utilité publique du projet d'**agrandissement du groupe scolaire de Serbannes et des acquisitions foncières y relatives.**

Fait et clos en notre domicile, le 2 août 2022.

**Daniel Blanchard**  
Commissaire Enquêteur