

Centre-bourg de la commune de Saint-Saulge (58 330)

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



Sommaire :

Préambule

1. Notice explicative

2. Plan de situation

3. Périmètre

4. Estimation sommaire du cout des acquisition à réaliser

Annexes

PREAMBULE :

Dans la droite ligne des opérations d'intérêt général « Village du Futur » et « Petites Villes de Demain » dont la commune de Saint Saulge (58 330) est lauréate, la commune a confié une concession d'aménagement à la SAEMAN (désignée Nièvre Aménagement) afin d'assurer la revitalisation et la redynamisation de son centre bourg. En effet, il est ressorti des études réalisées dans le cadre des programmes Village du Futur et Petites Villes de Demain que le centre-bourg nécessitait une opération d'ampleur de revitalisation et renaturation de façon à rendre ce dernier plus attractif. A raison de l'état du bâti et de la désaffectation de la rue principale du bourg au cours des quinze dernières années, la commune souhaite concentrer son action, notamment, sur sa rue principale pour donner au centre-bourg une belle image et un village où il fait bon vivre. La concession d'aménagement constitue pour la commune de St Saulge un véritable outil de déploiement d'une politique de redynamisation de son cœur de bourg en partie désaffectée et peu accueillante et l'utilité publique un outil permettant au concessionnaire de mener à bien les actions qui lui sont confiées.

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la constitution d'une réserve foncière, s'inscrit dans le cadre de ce projet urbain de revitalisation du centre-bourg. Cette opération globale d'intérêt public nécessite des interventions sur l'espace public mais aussi sur plusieurs parcelles situées rue du Commerce et rue du Ruisseau à Saint-Saulge. La constitution de la réserve foncière porte sur des immeubles en état de dégradation avancé (conformément au plan inclus au dossier d'enquête parcellaire), situés aux :

- 25 rue du Commerce (parcelle A 665 d'une surface cadastrale d'environ 142 m²),
- 27 et 27 bis rue du commerce (parcelles A 663 et A 664 d'une superficie d'environ 280 m²),
- 8 rue du commerce (parcelle A 1132 d'une superficie d'environ 839 m²),
- Rue du Ruisseau (parcelles A 619 et 620 d'une superficie d'environ 150 m²)
- Rue du Ruisseau (parcelle A 1134 d'une superficie d'environ 104 m²)

La présente enquête publique vise à informer et faire participer le public sur le projet de création d'une réserve foncière.

La présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Plus spécifiquement, ce dossier est réalisé dans le cadre des dispositions de l'article R.112-5 du code de l'expropriation (procédure communément appelée DUP « réserve foncière ») stipulant que, « lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser ».

Dans le cas présent et au regard de la nécessité pour la Commune de Saint-Saulge de mener à bien son projet et s'assurer de la maîtrise foncière des assiettes nécessaires à son projet d'intérêt général dans le cadre de la Concession d'Aménagement confiée à Nièvre Aménagement pour la renaturation et la revitalisation du centre bourg, et compte tenu de l'état de délabrement des biens (lesquels constituent de véritables friches), **la commune de Saint Saulge sollicite le préfet de Département de la Nièvre, afin d'ouvrir une enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et parcellaire.**

1. NOTICE EXPLICATIVE

I. contexte réglementaire et déroulement de la procédure

1) contexte règlementaire et mise en place d'une procédure de DUP dite « réserve foncière »

Tel que précisé à l'article R112-6 du code de l'expropriation, la notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Conformément à l'arrêt du conseil d'état du 21 mai 2014 « les personnes publiques concernées peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ». En l'absence d'un projet opérationnel et compte tenu de la nécessité d'intervenir rapidement, cette procédure se justifie de fait, conformément aux exigences de l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La DUP réserve foncière est conditionnée ici par les critères suivants :

- La DUP est demandée en vue de la constitution d'une réserve foncière :

Conformément à l'article L.221-1 du code de l'urbanisme « L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes **sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.** »

Article L. 300-1 du code de l'urbanisme : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de **lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

- Le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête.

2) Déroulement de l'enquête publique

La procédure d'enquête publique est régie par les articles R112-8 à R.112-27 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et a pour objectif :

- De permettre l'information et la participation du public sur le projet et sur ses modalités d'insertion dans l'environnement existant.
- De justifier le caractère d'intérêt général du projet de réserve foncière.
- De permettre au public, par le biais de mesures de publicité adaptées, de faire connaître ses remarques et d'apporter tous les éléments utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet.
- De prendre en considération les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête. En conséquence, pendant le délai fixé par l'arrêté d'ouverture d'enquête, les observations du public relatives à l'opération peuvent être consignées directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur (ou à la commission d'enquête).

Toutes les observations écrites sont annexées au registre d'enquête. Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) aux lieu, jour et heure annoncés par l'arrêté. Conformément à l'article R 112-19 du Code de l'Expropriation, le commissaire enquêteur (ou le Président de la commission d'enquête) examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande.

A la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée. Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

Ce dernier se prononce alors, au regard des conclusions de l'enquête, sur l'utilité publique du projet de réserve foncière.

3) Le choix de mener conjointement la procédure d'enquête parcellaire

L'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose : « 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. »

Conformément à ces dispositions, l'enquête parcellaire sera menée conjointement à l'enquête publique préalable à la DUP. Cette enquête parcellaire est organisée en application de l'article R. 131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et comprend :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments

- La liste des propriétaires

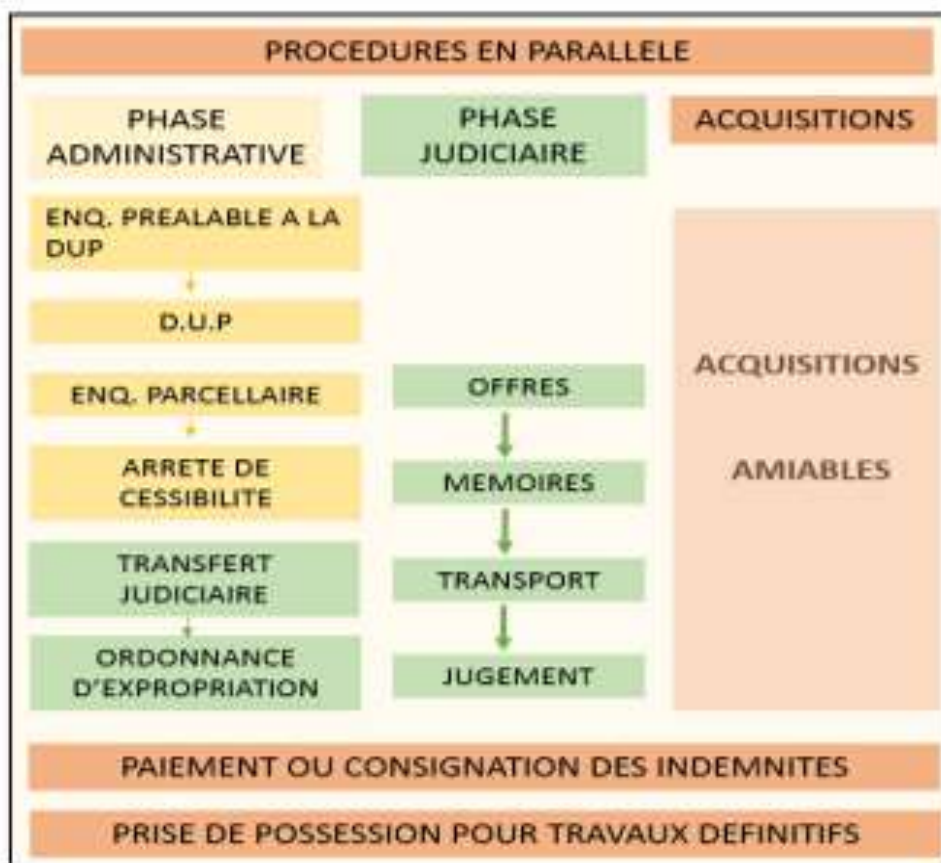
Cette enquête parcellaire a pour objectif de déterminer précisément les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires en vue de permettre les acquisitions nécessaires.

4) Synthèse de la procédure d'expropriation : du dépôt du dossier jusqu'à la prise de possession

A défaut d'accord amiable, à la suite de l'arrêté préfectoral déclarant la création de la réserve foncière d'utilité publique, puis de celui déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet, le dossier est transmis au juge de l'expropriation qui prononce l'ordonnance d'expropriation et fixe le montant des indemnités d'expropriation par jugement. La prise de possession ne peut intervenir qu'après paiement ou consignation de l'indemnité.

Le schéma présenté ci-dessous résume le déroulement de la procédure d'expropriation de la saisine du Préfet jusqu'à la prise de possession du périmètre projet. Il se décompose en plusieurs phases :

- En jaune, la phase administrative, relevant de la compétence du préfet ;
- En vert, la phase judiciaire, relevant de la compétence du Juge de l'Expropriation ;
- En orange, la phase amiable pouvant durer tout au long de la procédure.



II. Justification de la réserve foncière

La démarche de constitution d'une réserve foncière est justifiée par les enjeux territoriaux repris dans la convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire.

La concession d'aménagement confiée à Nièvre Aménagement vise à mettre en œuvre le projet de redynamisation de la commune.

1) Justification de la Réserve Foncière au regard des enjeux territoriaux : volonté de redynamisation et rénovation du centre bourg de Saint Saulge

Selon les données INSEE du 1er janvier 2022, la population de Saint Saulge s'établissait en 2019 à 724 habitants. 64 % de la population a plus de 45 ans. En 2019, le taux de chômage de la commune s'établissait à 8.6 %. Toujours selon l'INSEE, en 2019, la commune comprenait 576 logements dont 352 résidences principales pour 190 résidences secondaires et 34 logements vacants. Depuis 30 ans, alors que le nombre de résidence principale tend à diminuer, le taux de résidence secondaire tend à augmenter. 73% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. 91 % des logements sont des maisons, proposant pour 40 % d'entre elles, 5 pièces ou plus.

Comme beaucoup de communes rurales françaises situées à l'écart des centres urbains, Saint Saulge connaît un processus de dégradation en son centre historique, aux origines multiples : attrait de la population pour des zones pavillonnaires périphériques consommatrices d'espaces, concurrence des zones commerciales périphériques et cellules commerciales des centres villes peu adaptées aux besoins actuels, décroissance démographique, vieillissement de la population,

2) Justification de la Réserve Foncière au regard des documents de planification

Les objectifs poursuivis par le projet, objet de la mise en place de cette réserve foncière, sont en adéquation avec les documents de planification en vigueur.

a. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Comme l'ensemble de la communauté de Communes des Amognes Cœur du Nivernais (8580 habitants, 28 communes), la commune de Saint Saulge intègre le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial du Grand Nevers. Le périmètre du SCoT regroupe 6 établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) : Nevers Agglomération, les CC Sud Nivernais, des Bertranges, Loire et Allier, Amognes Cœur du Nivernais et Nivernais Bourbonnais.

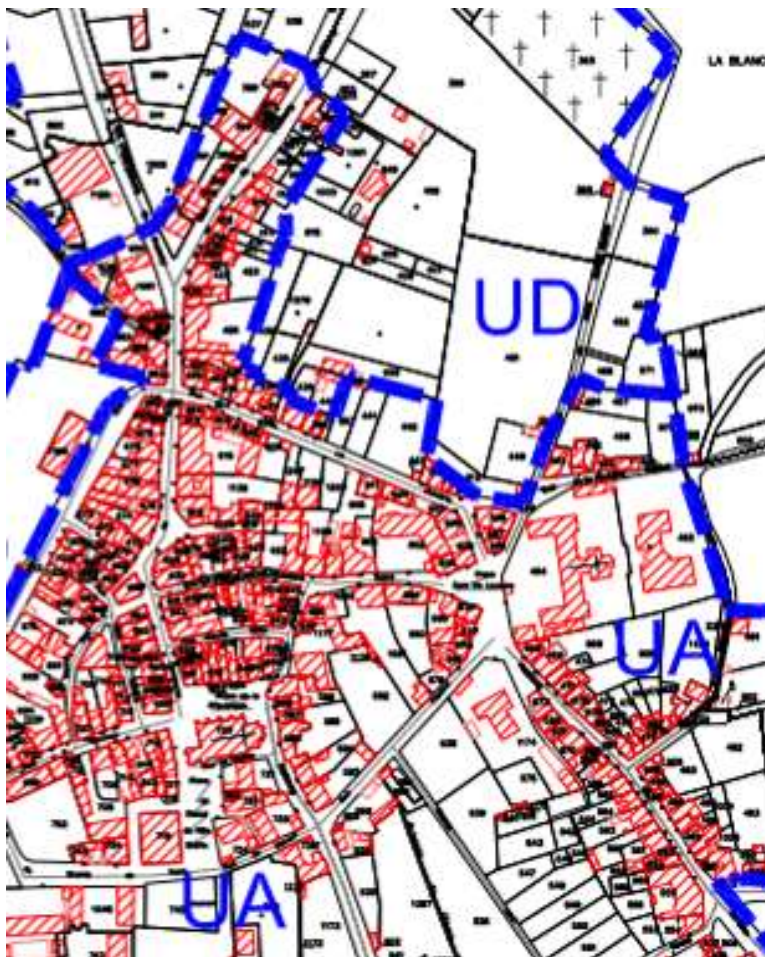
Approuvé le 05 mars 2020 par les élus du comité syndical, le SCOT du Grand Nevers est un document d'urbanisme élaboré par les élus du territoire qui définit un projet, des objectifs et des orientations pour l'aménagement du territoire du Grand Nevers à l'horizon 2030. Il détermine pour cela une armature urbaine du territoire, référence sur laquelle doivent s'appuyer les politiques publiques d'urbanisme, et notamment les PLU. Le SCoT fait du renouvellement urbain une priorité de l'aménagement de ses territoires.

L'ambition affirmée par le SCoT du Grand Nevers est de mettre en œuvre des stratégies d'urbanisme qui valorisent une offre territoriale répondant aux besoins des habitants actuels et futurs. Le SCoT encourage la création de valeurs affectives, en permettant l'identification de chacun dans la qualité des espaces urbains, dans leurs formes et leur insertion dans l'environnement, dans leur maillage avec les paysages caractéristiques du territoire. Il vise le retour des habitants dans les centres.

b. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le centre-bourg de Saint Saulge est situé en secteur UA et correspond au centre-bourg ancien de Saint-Saulge. Le PLU de Saint Saulge a été approuvé le 13 mars 2014.

A noter que le périmètre du présent dossier d'enquête est situé dans le rayon des 500 mètres depuis le monument historique que constitue l'Eglise et qu'il est en partie en co-visibilité de ce monument.



Extrait du PLU

Les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) visent à « accueillir de nouveaux ménages, tout en préservant, le caractère villageois ». A ce titre, le PADD prévoit de renforcer la centralité du bourg, d'en revaloriser l'image commerciale et de retravailler l'ambiance urbain.

Par la résorption de friche urbaine et la mise en valeur de l'artère commerciale du centre-bourg, l'intervention sur les emprises, le projet, objet du présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, est en adéquation avec le PADD.

Extrait du plan du PADD



3) Justification de la Réserve Foncière au regard des contrats cadres

Les objectifs poursuivis par le projet, objet de la mise en place de cette réserve foncière, sont en adéquation avec les documents de planification en vigueur.

a. Petites Villes de Demain

Par ailleurs, la commune ayant candidaté au dispositif Petites Villes de Demain, elle en fut lauréate au même titre que 18 autres communes de la Nièvre ; et signa une convention valant « Opération de Revitalisation du Territoire » (ORT) multipartite avec l'État, l'ANAH et la Banque des Territoires, le 15 octobre 2022. A cette convention est annexée, un plan guide décrivant pour Saint Saulge une centralité où l'espace public est requalifié pour renforcer la vie locale, valoriser les équipements publics et porter le commerce de proximité.

Le plan guide définit plusieurs enjeux et objectifs dont :

- Développer les activités économiques
- Valoriser les espaces publics avec notamment la requalification de la traversée d'agglomération et de son pôle commerçant
- Requalifier l'habitat (résorption de l'habitat vacant, traitement du bâti dégradé)

Il se décline en plusieurs fiches actions portant notamment sur la mise en valeur des vitrines commerciales, sur la requalification de la rue du Commerce, ou encore, sur l'acquisition de foncier bâti pour relancer le peuplement du village

St-Saulge souhaite valoriser sa dimension « village convivial » en programmant un embellissement de son axe de desserte principale tout en faisant cohabiter dans un espace très contraint, piétons et véhicules.



Périmètre ORT de Saint Saulge

c. Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE)

Le contrat de relance et de Transition Ecologique (CRTE) de la période 2021-2026 signé entre l'Etat (Préfecture de la Nièvre) et le Pays Nivernais Morvan dont fait partie le territoire de Saint Saulge, défini comme l'une des priorités la revitalisation des cœurs de bourg conçus avec les habitants (chantier 4), avec comme orientation de :

- Mettre en œuvre les projets de revitalisation des cœurs de bourg et renforcer l'implication des habitants,
- Faciliter la reconversion des friches et ruines présentes dans les cœurs de bourg.

d. Concession d'aménagement confiée à Nièvre Aménagement

Soucieuse de revitaliser et de redynamiser son centre bourg, la commune de Saint Saulge a décidé par délibération du 6 mai 2022 de confier une concession d'aménagement à Nièvre Aménagement. Le traité de concession a été signé le 28 septembre 2022 avec comme objectifs :

- D'organiser le maintien et l'accueil des activités économiques,
- D'assurer le renouvellement urbain,
- De proposer une nouvelle offre de logements en centre-bourg,
- De mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti du centre-bourg.

L'acquisition des parcelles objets du présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique « Réserve Foncière » permettra de résorber plusieurs friches ou vagues situées dans la principale rue commerçante du village. Leur maîtrise foncière permettra à la commune et à son aménageur d'intervenir sur des immeubles en situation de dégradation avancée. Sans cette intervention lourde (démolition ou réhabilitation complète) la dégradation de ces immeubles va se poursuivre, nuisant à la sécurité et à l'image de la rue commerçante et risquant par la suite de tomber en état de ruine irrémédiable.

III. Nature et raison pour lesquelles le projet a été retenu

1) Le caractère d'utilité public de l'opération

Situé dans le périmètre de la concession d'aménagement que la commune de Saint Saulge a confié à Nièvre Aménagement en date du 28 septembre 2022, la constitution de la présente réserve foncière permettra la réalisation d'une future action ou d'une opération d'aménagement telle que définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme puisqu'elle permettra le développement d'une politique locale du commerce et possiblement de l'habitat, l'organisation de la mutation et du redéploiement du commerce local et des activités de service, la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux. Par ailleurs, le renouvellement urbain permettra, le traitement des ruines ou friches, la végétalisation du centre-bourg très minéral, une renaturation de la rue du commerce, la mise en valeur de certains éléments du patrimoine bâti.

2) *Objet et raison pour lesquels le projet a été retenu : nécessité d'intervenir sur des immeubles dégradés et redynamisation du centre-bourg*

La constitution de cette réserve foncière s'inscrit dans un contexte particulier puisque plusieurs immeubles sont dans un état de délabrement tel qu'il est nécessaire d'intervenir rapidement (réhabilitation pour les immeubles le permettant, mise en sécurité des abords et démolition pour les autres). L'intervention s'inscrit dans un projet global d'intérêt général à l'échelle de la concession d'aménagement. Sur les unités foncières concernées par la DUP, il s'agit de mettre en œuvre le projet communal comprenant :

- **Bien situé au 25 rue du commerce (parcelles A665)** : ce bâtiment est situé à l'intersection des rues du Commerce, Hoche et Jules Renard. Au regard de son état particulièrement dégradé et en l'absence de travaux de réhabilitation conséquents réalisés par le propriétaire, cet immeuble constitue une véritable verrue dans un tissu commercial à revitaliser en cœur de centre bourg, l'acquisition de l'ensemble de la propriété est nécessaire.

Projet : Par une opération de démolition, la constitution d'un nouvel espace public est envisagée. La rue du Commerce étant actuellement très minérale, la démolition de cet espace permettra de constituer un espace public à la fois aéré et partiellement renaturé. La placette à créer améliorera les conditions résidentielles et bénéficiera aux activités commerciales et de services. La végétalisation de cet espace pourra s'accompagner d'une éventuelle mise en valeur de la ressource en eau.

- **Bien situé au 27 rue du commerce, dit l' « orangerie » (parcelles A663 et A 664)** : l'ensemble des immeubles (plus de 600 m² de surface de plancher sur parcelle d'environ 400 m²) est à l'abandon, hormis 25 m² en RDC occupés par l'agence immobilière Morvan Patrimoine, qui est également propriétaire de l'ensemble du bien, via une SCI. En fonction du résultat des études à mener, l'intervention sur cet immeuble pourra prendre la forme soit d'une démolition (avec ou sans reconstruction), soit d'une réhabilitation permettant le retour d'activités commerciales et de service à la population. Plusieurs pistes d'implantations sont étudiées : service de la banque postale, magasin de vente directe, activité de presse, mise en valeur de la marque la Belle Nièvre au cœur du centre-bourg (vecteur du développement d'autres activités), ... ;
- **Bien situé au 8 rue du Commerce (parcelle cadastrée A 1132)** : sur une surface cadastrale de 839 m² se développe une habitation de 264 m² de sdp. Celle-ci est abandonnée depuis plusieurs années. L'intervention permettra de remédier au process de dégradation du bâti et permettra le redéploiement d'une offre d'habitat conforme aux normes (thermique, énergie, réseaux) et aux besoins actuels de la population (fonctionnalité des dessertes, logements suffisamment spacieux, création d'espaces extérieurs, ...)
- **Bien situés rue du Ruisseau à proximité immédiate de la rue du commerce (A 1134, 620, 619 et partie de 616 et partie de 1132)** : seraient de nature à permettre la création d'une voie permettant un cheminement depuis la rue de la marchée jusqu'à la rue du commerce et aérera ces espaces composés de biens en mauvais état à usage de remise.

3) *L'impact de la réserve foncière dans l'environnement*

Le site de la réserve foncière est situé dans un environnement de centre bourg ancien : rues étroites et édifices construits en limite d'espace public, forte densité du bâti et nombreux édifices dégradés, minéralisation et absence du végétal, insuffisance de zone d'aménité (publique et privée), ...

Outre la mise en sécurité du site, l'intervention impactera positivement l'environnement urbain du centre bourg de la commune. Pour chaque îlot, l'intervention remédiera à la dangerosité que présente les différents immeubles. Cette artère commerciale que constitue la rue du Commerce, retrouvera une qualité urbaine, architecturale et paysagère. Les modes de déplacement alternatifs à la voiture seront favorisés.

IV. Bilan coûts-avantages

La réalisation d'une telle réhabilitation nécessite l'intervention de la puissance publique permettant de redonner caractère et vie à sa rue principale. Le coût est compatible avec l'enveloppe financière défini au contrat de concession d'aménagement.

L'économie du projet et son équilibre financier se trouve maîtrisé par l'étalement de l'amortissement de cet investissement sur la durée du contrat de concession. Par ailleurs, les recettes foncières attendues (mise en location d'immeubles réhabilités puis éventuelle revente du bâti) seront complétées par des aides publiques sollicitées auprès d'organismes subventionneurs.

Le coût de la dépense et les inconvénients en termes de nuisances durant les travaux seront largement compensés par le projet de rénovation :

- La recherche de qualité des espaces publics et leur gestion vertueuse : embellissement de l'espace public, mobilité douce, renaturation, désimperméabilisations des sols, mise en valeur de la ressource en eau, amélioration des conditions résidentielles et d'exploitation commerciale de la rue du commerce ;
- Le redéploiement de nouveaux commerces et services proposés en centre bourg (caractère essentiel des services de proximité au regard de la centralité que représente St Saulge pour les communes rurales environnantes) pour constituer un village des proximités (mixité des fonctions urbaines au sein du centre bourg),
- La constitution d'une nouvelle offre de logements : disposer d'un habitat correspondant à la demande locale (logements aux normes environnementales et de sécurités, fonctionnalité et dimension des logements, présence d'espaces extérieurs).

Indépendamment de son coût financier, le projet présente de nombreux avantages et intérêts d'ordre général de redynamisation d'un centre bourg.

Coordonnées des personnes en charge du dossier :

Les personnes en charge du dossier au sein de la commune de Saint Saulge :

- Nicolas Grunwald, 2^{ème} adjoint au Maire : 06 74 92 85 84 – ngrunwald.saintsaulge@gmail.com
- Hélène Sacquet, cheffe de projet PVD : 06 60 23 62 86 - hsacquet.pvd@gmail.com

La personne en charge du dossier au sein de Nièvre aménagement :

- Aurélien Cartier, chef de projet aménagement : 06 48 93 71 76-
aurelien.cartier@nievreamenagement.com

2. PLAN DE SITUATION

La commune de Saint Saulge est située au cœur du département de la Nièvre à l'intersection entre plusieurs routes départementales (RD 34, RD 38, RD 958). L'emprise, objet du présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique dite « réserve foncière » est situé dans la principale artère commerciale du centre bourg (rue du commerce).

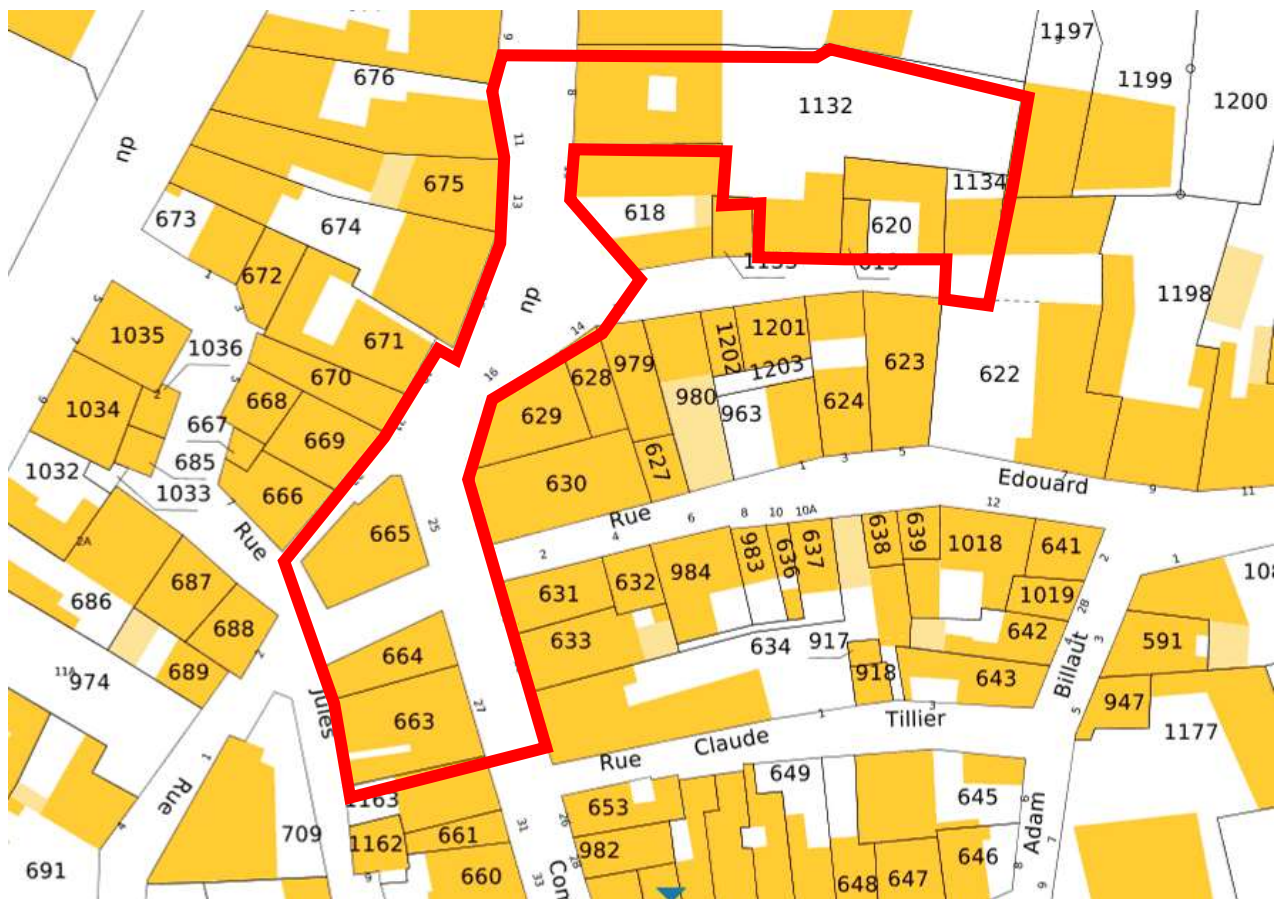
Centre bourg de saint Saulge (58 330) et localisation de l'emprise objet de la DUP Réserve Foncière



3. PERIMETRE

Le périmètre de la DUP se limite à plusieurs bâtisses situées de part et d'autre de la rue du Commerce ou de la rue du ruisseau à Saint-Saulge :

- Parcelle A 663
- Parcelle A 664
- Parcelle A 665
- Parcelle A 1132
- Parcelle A 619
- Parcelle A620
- Parcelle A 1134



L'ensemble du périmètre (espaces privés et espaces publics) représente une emprise d'environ 2800 m².

4. ESTIMATION SOMAIRE DES DEPENSES A REALISER

Pour ces emprises bâties, les estimations du montant des acquisitions foncières sont les suivantes :

- A 663 et A 664 (unité foncière dite de l'« orangerie ») : 25 000 €
- A 665 : 26 200 €
- A 1132 : 4 700 €
- A 619 et A620 : 8000 €
- A 1134 : 3000 €

ANNEXES

- Annexe 1 : Délibération désignant Nièvre Aménagement en qualité d'aménageur
- Annexe 2 : Convention cadre ORT - Petites Villes de demain
- Annexe 3 : Estimations des domaines parcelle A665
- Annexe 4 : Reportage photographique

Annexe 1 : Délibération désignant Nièvre Aménagement en qualité d'aménageur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE		EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL	
DÉPARTEMENT 58 - NIEVRE		De la commune SAINT-SAULGE	
Nombre de conseillers - en exercice 12 - présents 9 - votants 10 - absents 3 - exclus		Séance du 09 juin 2023 à 19 heures 00	
Date de convocation : 02 juin 2023		Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de :	
Date d'affichage : 02 juin 2023			
Objet		M. GENTIL Christian	
2023-0609-05			
DÉFINITION ENGAGEMENT PROCÉDURE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUPI) DANS LE CADRE DE LA CONCESSION AMÉNAGEMENT		Étaient présents : MM GENTIL - GRUNWALD - CLERC - MIGNON - AUGARD - BONAL - DELAHAIE et Mmes DELBOVE - DEVAIL POUVOIR : M. ANNE à Mme DELBOVE	
		Secrétaire de séance : Mme GRUNWALD Nicolas	
<p>A titre liminaire, Monsieur le Maire rappelle que la commune de Saint-Saulge a été lauréate des opérations Village du Futur et Petites Villes de Demain et a dans ce cadre fait réaliser diverses études tendant à la redynamisation et revitalisation du centre-bourg de Saint-Saulge notamment par traitement des bâtis en mauvais état, réhabilitation, démolition, renaturation le tout accompagné d'une végétalisation du cœur de bourg.</p> <p>Dans ce cadre, plusieurs actions ont été menées depuis notre installation en 2020 à commencer par la plus emblématique qui a abouti à la création de l'Espace Laurent.</p> <p>Toujours dans le cadre de ces actions destinées à redonner à notre village une image accueillante la commune de St Saulge a consenti un contrat de concession au profit de Nièvre Aménagement sur un projet de plus grande ampleur dont le périmètre s'étend sur la quasi intégralité de la rue du Commerce qui est notamment apparue dans le cadre des premiers travaux destinés à l'observatoire de l'habitat comme étant la plus sinistrée et donnant une image négative de notre bourg, en comparaison notamment aux autres rues du village.</p> <p>Afin de permettre au concessionnaire de mener à bien ses missions, Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique afin de permettre l'expropriation des parcelles pour lesquelles les négociations amiables ne pourraient aboutir.</p> <p>La délibération est mise aux votes, Après en avoir délibéré et :</p> <p>Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L110-1, R112-4 et suivants, Vu le Code de l'Environnement Vu le Code de l'Urbanisme, Vu le contrat de concession consenti par la Commune au profit de Nièvre Aménagement,</p>			

Envoyé en préfecture le 27/06/2023

Reçu en préfecture le 27/06/2023

Publié le 28/06/2023

ID : 958-21501876-20230606-20230606-DE

S'LO

Le conseil municipal :

DECIDE d'engager, aux fins ci-dessus exposées, l'acquisition par voie d'expropriation conformément au Code de l'expropriation, des parcelles de terrain dont les négociations amiables n'auraient pu aboutir, d'utilité publique du projet et poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation conformément au Code de l'expropriation, des parcelles de terrain dont les négociations amiables n'auraient pu aboutir, AUTORISE Monsieur le Maire à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une enquête parcellaire conjointe à l'enquête préalable à la DUP

AUTORISE Monsieur le Maire à mener à bien, si nécessaire, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (phase administrative et phase judiciaire) et à accomplir l'ensemble des formalités nécessaires à l'instruction administrative et technique de l'opération dont la sollicitation du Préfet pour le lancement de la procédure ainsi que pour intervenir le ras échéant à la signature de toutes les pièces s'y rapportant ; il est rappelé que la procédure de négociation amiable est privilégiée.

AUTORISE Monsieur le Maire à prendre et signer tous actes aux effets ci-dessus.

Vote

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

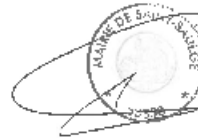
Cette décision est adoptée à la majorité des membres présents ou représentés.

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Préfecture le 21 Juin 2023.

Publié ou notifié le 21 juin 2023.

Fait à SAINT-SAULGE, le 19 juin 2023

La Maire



Annexe 2 : Convention cadre ORT - Petites Villes de demain

Annexe 3 : Estimations des domaines parcelles A665

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire
Pôle d'évaluation domaniale
24 bd Henri Dunant - CS60225
71025 MACON CEDEX
Courriel : ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 25/04/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Saône-et-Loire

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre LEGLISE
Courriel : pierre.leglise@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 85 22 54 22

à

Monsieur Christian GENTIL
MAIRE DE SAINT SAULGE
HOTEL DE VILLE
58330 SAINT SAULGE

Réf DS: 11851121
Réf OSE : 2023-58267-25630

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

deux bâtiments mitoyens élevés sur la parcelle A 665 (contenance 142 m2)

Adresse du bien :

25 rue du Commerce à SAINT SAULGE (58330)

Montant global
d'indemnisation :

29 820 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de l'indemnité de dépossession »)

1

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE SAINT SAULGE

affaire suivie par : Monsieur Nicolas GRUNWALD, Maire Adjoint.

2 - DATES

de consultation :	03/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Aménagement du centre-bourg par contrat de concession à NIEVRE AMENAGEMENT. Expropriation envisagée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.1. Situation générale

Dans le centre-bourg de la commune de SAINT-SAULGE, à proximité de la mairie.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Maison de ville indépendante. Façade sur rue. Tous réseaux.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-SAULGE	A n° 665	25 rue du Commerce	142 m ²	bâti
TOTAL			142 m ²	

4.4. Descriptif

En façade, sur la rue du Commerce, bâtiment composé d'un rez-de-chaussée anciennement à usage commercial, 1^{er} étage à usage d'habitation, rénové partiellement, et 2^e étage à usage d'habitation non rénové.

Etat général extérieur passable (murs en pierre avec enduit dépiqueté mais non rejointoyés), toiture couverte de tuiles en état apparent correct. Partie commerciale en rez-de chaussée ayant fait l'objet d'une rénovation assez récente (huisseries PVC à double vitrage, et présence d'une activité).

A l'arrière, bâtiment mitoyen en pierre en très mauvais état (toiture inexistante), avec murs présentant des fissures importantes et des trous, pignon consolidé mais état intérieur très dégradé (absence de plancher supérieur), bâtiment ouvert aux intempéries.

4.5. Surfaces du bâti

145 m² (source : VISUDGFIP) : 40 m² ancien commerce en RDC + 105 m² partie habitation dans étages au dessus.

La partie arrière du bâtiment n'est pas mesurée ni valorisée compte tenu de son état.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI LURIC/Slim DERAMCHI

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone U : La zone U regroupe l'ensemble des zones urbaines de la commune, c'est-à-dire le bourg mais aussi les hameaux ou écarts qui peuvent accueillir des constructions nouvelles.

Parcelle A n° 665 en **Secteur UA** : Ce secteur correspond au centre-bourg ancien de Saint-Saulge où les constructions sont généralement édifiées à l'alignement et en continu, donnant un tissu urbain

dense. Il accueille des habitations, des équipements et des commerces. L'ensemble de la zone est desservi par un réseau d'assainissement collectif.

6.2. Date de référence et règles applicables :

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de cessions récentes de maison anciennes (construites de 1800 à 1900) en mauvais état (catégorie cadastrale 6 et au-delà), de 100 à 200 m², sur un terrain de faibles dimensions (inférieur à 1000 m²), dans un périmètre restreint (300 m).

	Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept.	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe	Observations
1	SPFE NEVERS 1	5804P01 2020P07892	2671/A/8831	58	ST SAULGE	7 RUE LE CHAMP SEIGNEUR	26/11/2020	1880	8	415	165	30 000	181,82	Maison	RDC+1. 5 chambres. Garage attenant. Etat extérieur passable.
2	SPFE NEVERS 1	5804P01 2022P02293	2671/A/0941	58	ST SAULGE	11 FG DE CRUX	30/06/2022	1983	5	34,3	103	28 000	271,84	Maison	RDC+1. 2 chambres. Remise en face. Etat extérieur passable.
3	SPFE NEVERS 1	5804P01 2021P06424	2671/A/5841	58	ST SAULGE	17 FG DE DECIZE	28/09/2021	1800	5	400	140	70 000	500	Maison	RDC+2. 5 chambres. Aspect extérieur passable.
4	SPFE NEVERS 1	5804P01 2022P12074	2671/A/1651 2671/A/7251	58	ST SAULGE	9 FG DE NEVERS	03/12/2022	1929	5	600	197	50 000	497,29	Maison	RDC+1. 3 chambres. Patis et oriel. Aspect extérieur passable.
5	SPFE NEVERS 1	5804P01 2022P03481	2671/A/5881	58	ST SAULGE	11 PL DE LA REPUBLIQUE	02/04/2022	1800	4	108	120	46 000	375	Maison	RDC+1+comble sur cave vitée. 3 chambres. Aspect extérieur passable.

prix moyen 359,19

prix médian 375,00

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

4

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La fourchette des prix de l'étude est très large (181 à 500 € le m²) mais le prix moyen et le prix médian sont très proches (359 et 375 € le m²).

Compte tenu de l'état intérieur apparement dégradé du 2^e étage et de l'état de ruine de la partie arrière du deuxième corps de bâtiment, la valeur basse de l'étude à 181 € le m² sera retenue par préférence au prix moyen de l'étude.

Soit une valeur de $145 \times 181 = 26\,245$ € arrondi à 26 200 €.

Cette valeur est substantiellement inférieure à celle déterminée lors de l'évaluation de novembre 2020 (affaire 2020-58267V0561 pour 48 400 €), mais cette dernière prenait en compte une qualité d'immeuble de rapport qui n'est plus d'actualité (commerce et partie habitation vacants).

Nota : le bien situé sur la parcelle A n° 1132, cité dans la demande d'évaluation, n'est pas pris en compte dès lors qu'il n'a à ce jour pas fait l'objet d'une cession enregistrée. Par ailleurs, ce bien est dans un état intérieur très dégradé (plancher effondré), contrairement à la partie habitation du bien à évaluer, qui a fait l'objet de plusieurs locations successives au moins jusqu'en 2021.

9 - DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION

Le montant de l'indemnité de dépossession est arrêté à : **26 200 €.**

Elle est accompagnée d'une indemnité de emploi de 3 620 € établie selon le calcul suivant :

Indemnité de emploi (article R 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).	
20 % pour la fraction inférieure ou égale à 5 000 € : $5\,000 \times 20\%$ =	1 000 €
15 % pour la fraction comprise entre 5 000 et 15 000 € : $10\,000 \times 15\%$	1 500 €
10 % pour le surplus : $26\,200 - 15\,000 = 11\,200 \times 10\%$	1 120 €
total	3 620 €

Soit un montant global d'indemnisation de : **26 200 + 3 620 = 29 820 €.**

10 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

10.1. Droit au bail – Fonds de commerce

sans objet (locaux vacants).

10.2. Indemnités accessoires

sans objet

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure*

où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Pierre LEGLISE

Inspecteur des Finances Publiques

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.

Annexe 4 : Reportage photographique



Immeuble « orangerie » - vue depuis la rue du commerce (A 663 et A 664)



Immeuble « orangerie » - vue depuis la rue Jules Renard (A 663 et A 664)



25 rue du Commerce (A 665) – vue depuis la rue du Commerce



25 rue du Commerce (A 665) – vue depuis le Sud



A1132 – vue depuis la rue du commerce



A 1132 – vue intérieure