

Aménagement de l'extension de la zone du Plan sur la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

MÉMOIRE VALANT OFFRE

Pour : **Communauté d'agglomération du Grand Avignon**

Administration publique, identifiée au SIREN sous le n° 248 400 251, dont le siège est situé à AVIGNON CEDEX 9 (84911) – 320, chemin des Meinajariès - BP 1259 AGROPARC et représentée par son Président, Monsieur Joël GUIN

Contre :

Succession inconnue de Mme JEAN Juliette Marie

Veuve de M. GRANIER Louis

09/09/1908 à GENERAC (30 - GARD)

08/06/1990 à SORGUES (84 - VAUCLUSE)

Sainte Anne - 84700 SORGUES

Retraitée

(Propriétaire inconnu selon article 82 du décret du 14/10/1955)

Propriétaire de la parcelle de terrain sise sur le territoire de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue désignée au tableau ci-dessous :

Section	N°	Lieu-dit	Surface (en m ²)	Nature	Emprise		Reliquat	
					Section et n°	Surface (en m ²)	Section et n°	Surface (en m ²)
BC	132	MALPASSE	1 405	Terre	BC 132	1 405	-	-

I - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION :

La consistance du projet

Le territoire du Grand Avignon est un territoire économiquement attractif, bénéficiant de très bonnes infrastructures de desserte ainsi que d'un bassin d'emplois et de consommation important. Situé au carrefour de l'Arc Méditerranéen et de la Vallée du Rhône et à la croisée des flux nord-sud, le Grand Avignon bénéficie d'une excellente desserte et sa proximité avec l'autoroute A7 lui offre un atout majeur.

Le territoire du Grand Avignon est au cœur de la dynamique d'une des 8 Opérations d'Intérêt Régional (OIR) de la Région Sud Provence Alpes Côte d'Azur, axée sur la filière stratégique de la naturalité.

Compte tenu de ces dynamiques et de la stratégie de développement économique du Grand Avignon approuvée par le Conseil Communautaire le 15 décembre 2014, le projet d'aménagement de la zone du Plan, en continuité de la zone d'activités existante, offre un positionnement économique qui s'établit en faveur de la Naturalité plus particulièrement sur la filière de l'agroalimentaire au sens large, en privilégiant l'accueil des activités productives et créatrices d'emplois. L'objectif est ici de créer une zone destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielle et artisanale, afin d'accueillir des entreprises agro-alimentaires en lien avec l'OIR Naturalité et de relocaliser des industries dans le cadre de « Territoire industrie ».

Situé sur un axe de développement stratégique à proximité de l'autoroute A7, de la zone commerciale d'Avignon Nord, de quartiers résidentiels en cours de développement et du centre-ville d'Entraigues-sur-la-Sorgue, le secteur, d'une surface totale d'environ 26 ha, constitue une véritable opportunité de structurer un quartier d'activités et de développer une offre foncière et immobilière visant à accueillir des activités économiques productives dans un cadre urbain et paysager de qualité pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire.

Au regard de sa compétence en matière de « développement économique et aménagement du territoire », le Grand Avignon souhaite développer une zone d'activités économiques sur le secteur du Plan à d'Entraigues-sur-la-Sorgue, qui bénéficie d'une très bonne accessibilité depuis la RD942 (renforcée par la réalisation d'un nouvel échangeur) et d'un emplacement stratégique (dans la continuité de la zone du Plan existante) répondant aux besoins en matière d'immobilier d'entreprises endogènes et exogènes identifiés par le schéma d'accueil des entreprises du Grand Avignon.

Le projet à développer se veut exemplaire tant dans son aménagement, que dans ses performances environnementales notamment en termes de qualité architecturale et énergétique des bâtiments à venir.

La superficie totale du projet est de 26 ha et 65 % du foncier est maîtrisé.

Objectifs et motivations du projet

La Communauté d'agglomération assume la compétence développement économique pleine et entière depuis la loi Notre (2015).

Le territoire du Grand Avignon regroupe plus de 30 000 entreprises et totalise plus de 87 000 emplois répartis sur deux départements et deux régions.

Le développement économique constitue une priorité pour développer un territoire qui présente des faiblesses socio-économiques marquées : un département caractérisé par un taux de chômage supérieur de 3 points au niveau national, une ville centre qui enregistre un taux de pauvreté de 31% et un taux de chômage de 25%.



En même temps, l'agglomération est, ces dernières années, un territoire qui bénéficie d'une dynamique de création d'emplois. Ainsi en 2017, le territoire a enregistré une hausse de +46% de création d'emploi. Elle se positionne en 5ème place de PACA pour la création d'emplois devant Cannes et à quasi-égalité de Toulon. De même l'emploi salarié a connu un regain de 2.4% entre 2014-2016 au-dessus de la moyenne nationale (1.9%)¹.

Consciente de ces atouts et faiblesses, le territoire souhaite aujourd'hui créer de la richesse pour accueillir une nouvelle population et permettre à celles qui sont en difficultés de trouver leur place dans la société.

L'extension de la zone du Plan créera environ 640 emplois répartis comme suit :

Tableau de répartition du nombre d'emplois par lot

EXTENSION ZONE DU PLAN	Typologie	Superficie parcelles (m²)	Superficie constructions (m²)	Nombre d'emplois
Lot 1	Parc d'activités	19 155	7 662	50
Lot 2	Activité	12 718	5 087	50
Lot 3	Parc d'Activités	14 673	5 869	50
Lot 4	Industrie Agro	11 644	5 240	60
Lot 5	Activité	9 214	3 686	40
Lot 6	Activité	8 686	3 474	30
Lot 7	Activité	7 972	3 189	30
Lot 8	Activité	10 637	4 255	30
Lot 9	Activité	11 297	4 519	40
Lot 10	Activité	7 574	3 030	30
Lot 11	Activité	11 037	4 415	40
Lot 12	Activité	21 655	8 662	60
Lot 13	Activité	12 723	5 089	50
Lot 14	Industrie Agro	26 166	11 775	80
		185 151	75 951	640

En parallèle de ces aspects économiques et sociaux, le territoire du Grand Avignon subit des contraintes naturelles fortes.

Territoire fragmenté, il est divisé par le Rhône en une partie gardoise et une partie Vauclusienne.

Territoire à la confluence de deux cours d'eau régionaux majeurs, la biodiversité y est très riche et les risques majeurs très présents.

C'est donc guidé par ces contraintes naturelles que l'agglomération compose pour définir un développement équilibré, harmonieux et soucieux de la préservation des milieux pour les générations futures.

C'est en ce sens que le Grand Avignon, depuis la prise de compétence de développement économique n'a eu de cesse de faire émerger une planification à l'échelle intercommunale.

Ceci s'est traduit, dans un premier temps, par l'approbation en 2015 d'une stratégie de développement économique qui fixe les principales priorités en la matière. Il s'agit notamment de cibler des filières d'activités d'excellence (foodtech, sol-air et industries culturelles et créatives) et de manière plus globale, de fixer des axes de travail permettant de proposer une offre foncière et immobilière en mesure d'apporter une réponse pertinente aux besoins des entrepreneurs.

Dans un second temps, le schéma d'accueil des entreprises approuvé le 8 avril 2019 priorise le développement de nouvelles zones d'activités en identifiant 9 pôles stratégiques :

- UN dans le Gard avec l'extension de l'Aspre sur la commune de Roquemaure,
- HUIT en Vaucluse dont deux de niveaux métropolitains (Technopole d'Avignon et Avignon Confluence), puis à Avignon Coeur de ville, Fontcouverte et le MIN, Le Pontet l'Oiseraie-Avignon Nord, Vedène et le Plan Entraigues.

Ainsi, les 8 pôles économiques définie par le Grand Avignon, dont Le Plan, dessinent un équilibre territorial entre deux départements et deux régions dans le respect de l'offre et de la demande.

L'ensemble de ces zones à des niveaux d'opérationnalité différents garantit l'accueil des entreprises sur le territoire pour les 10 prochaines années.

Pour poursuivre en ce sens, elle vient de lancer une étude à l'échelle de ses zones pour renforcer leur attractivité en améliorant leur lisibilité, leur niveau d'équipements et pour définir un programme de réhabilitation.

Le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon en vigueur identifie ce besoin foncier en vue de l'accueil de nouvelles entreprises permettant de soutenir l'accueil de population.

« Ces zones doivent être réservées aux entreprises de grande taille renforçant le rayonnement économique du bassin de vie et / ou nécessitant des équipements spécifiques demandant une mutualisation pour plusieurs entreprises pour être amortis financièrement. C'est dans cette catégorie que rentrent entre autres les terrains dédiés à l'agroalimentaire. Ces zones s'étendent sur une grande surface d'un seul tenant et sont donc en mesure de proposer une grande maille pour les lots (en déficit actuellement). Elles doivent faire l'objet d'une bonne desserte de préférence multimodale surtout pour les salariés (cf. Défi 4 / Objectif Renforcer le lien Urbanisme / Déplacements)

Critères :

- Interdiction d'installer du commerce alimentaire.
- Concernant l'implantation d'activités artisanales et tertiaires, ne sont autorisées que les entreprises complémentaire ou sous-traitantes d'une grande entreprise installée sur la zone et participant à la structuration d'une filière économique.
- Desserte par du haut débit. »

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT approuvé.

C'est ainsi que l'extension de la zone du Plan à Entraigues est fléchée dans le document approuvé comme une zone d'intérêt stratégique destinée à accueillir sur les 127 hectares constitués, des entreprises de grandes tailles ou nécessitant des équipements spécifiques dont l'agroalimentaire.

Le développement de cette zone est pensé en continuité de celle existante d'une centaine d'hectares. Aujourd'hui totalement remplie, elle accueille notamment la société Suez Méditerranée un lieu de stockage des déchets mais également producteur d'énergie par méthanisation, deux sociétés de logistiques...

Le schéma de Cohérence Territoriale mis en révision en 2014 dont le projet a été arrêté en fin d'année 2019 confirme l'extension de la zone du Plan comme un foncier nécessaire au développement du bassin de vie.

D'une superficie totale de 127 ha, le secteur dédié au développement économique, identifié tant au SCOT BVA approuvé qu'au projet arrêté fin 2019, comprend 3 espaces :

1/ Un espace de 26 ha, situé au Nord du secteur à l'interface de la RD942 et de la zone du Plan existante, classé en zone AU2Ep du Plan Local d'Urbanisme d'Entraigues-sur-la-Sorgue, dont 16 ha sont d'ores et déjà maîtrisés par le Grand Avignon

2/ Un espace de 50 ha, identifié comme espace de développement au projet de SCOT BVA arrêté en décembre 2019, et concerné par un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (arrêté préfectoral du 16 février 2017)

3/ Un espace de 50 ha, identifié comme espace de développement au SCOT BVA

Toutefois par délibération du 26 avril 2021 le Grand Avignon a approuvé le projet de développement économique sur la commune d'Entraigues sollicitant le comité syndical du SCOT afin de supprimer la réserve SCOT de 50 ha dédiée à l'accueil de grandes entreprises sur la commune. Cette délibération prévoit également de réduire le périmètre opérationnel de la ZAD, correspondant à la réserve foncière SCOT de 50 ha à 4 h pour desservir le projet de l'extension depuis Vedène.

Urbanisme

La commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 11 octobre 2017. Depuis lors, le plan local d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs évolutions, à savoir :

- Modification n°1 du P.L.U, approuvé par délibération du 29/04/2019
- Révision allégée n°1 du P.L.U. : approuvé par délibération du 08/07/2019
- Modification n°2 du P.L.U. approuvé par délibération du 02/10/2019
- Modification n°3 du P.L.U. approuvé par délibération du 30/03/2021
- Modification n°4 du P.L.U. approuvé par délibération du 30/03/2023

Certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme d'Entraigues-sur-la-Sorgue ne permettaient pas la réalisation du projet et devaient être revues pour être mises en compatibilité avec le projet, conformément aux articles L.153-54 à L.153-58 du Code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité a porté sur l'ensemble des pièces dont les dispositions ne permettraient pas la réalisation du projet : orientation d'aménagement et de programmation, règlement et document graphique (plan de zonage).

Le projet nécessitait une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en ce que :

- Le secteur AU2Ep « fermée » nécessite un reclassement en zone à urbaniser indicée AUIP.
- Une orientation d'aménagement et de programmation doit être créée sur ce secteur.
- Les protections paysagères présentes sur le secteur doivent être supprimées.

Par arrêté préfectoral du 26 avril 2023 le projet d'aménagement d'une zone d'activité en extension de la Zone du Plan sur le territoire de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue a été déclaré d'utilité publique, les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération cessibles et a emporté mise en compatibilité du PLU de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue avec ledit projet.

Les parcelles concernées par le projet étaient donc situées en zone AU2Ep et sont suite à la mise en compatibilité du PLU situées en zone AUIP.

Situation et description de l'emprise foncière

Le projet s'étend sur 90 parcelles dont 74 sont propriété de la Communautés de communes.

II - FAITS ET PROCÉDURES

En application des articles R. 112-4 à R. 112-7 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, par délibération du 26 avril 2021, la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, en charge du développement économique, a approuvé le principe de recours à la procédure de déclaration d'utilité publique et a chargé son Président de :

- Etablir le dossier de DUP ;
- Saisir le Préfet aux fins de déclarer l'utilité publique du projet de cessibilité des parcelles.

Phase administrative :

- Par arrêté du 9 août 2022, la Préfète du Vaucluse a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Cette enquête était conjointe à une enquête

parcellaire engagée à l'encontre des propriétaires. Cet arrêté a été annulé par arrêté du 20 octobre 2022.

– Par arrêté du 4 novembre 2022, la Préfète du Vaucluse a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Cette enquête était conjointe à une enquête parcellaire engagée à l'encontre des propriétaires.

– Les enquêtes publique et parcellaire se sont déroulées en mairie d'Entraigues-sur-la-Sorgue du 5 décembre 2022 au 10 janvier 2023 inclus.

– Par arrêté du 26 avril 2023, la Préfète du Vaucluse a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement d'une zone d'activité en extension de la Zone du Plan sur le territoire de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue, a déclaré cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation et a emporté mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue avec ledit projet.

Phase indemnitaire :

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon conformément aux articles L 311-4, R 311-4 et R 311-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a choisi d'adresser aux propriétaires des parcelles de terrain concernées par ce projet un mémoire contenant l'offre indemnitaire.

Article R 311-4 : « *A partir de l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, procéder à la notification des offres prévues à l'article L 311-4* »,

Article R 311-6 : « *Lorsque l'expropriant dispose des éléments d'information suffisants pour rédiger le mémoire de saisine du juge prévu à l'article R. 311-9, il n'est pas tenu de notifier ses offres dans les formes et conditions mentionnées aux articles R. 311-4 et R. 311-5. Il fait alors connaître ses propositions à l'exproprié en lui notifiant copie de ce mémoire. Toutefois, il ne peut, dans ce cas, saisir le juge qu'à l'expiration du délai d'un mois suivant cette notification.* »

Article L 311-4 : « *L'expropriant notifie le montant de ses offres et invite les expropriés à faire connaître le montant de leur demande.* »

Article R 311-5 : « *Les notifications des offres sont faites à chacun des intéressés susceptibles d'obtenir une indemnisation. Elles précisent, en les distinguant, l'indemnité principale, le cas échéant, les offres en nature et chacune des indemnités accessoires ainsi que, lorsque l'expropriant est tenu au relogement, la commune dans laquelle est situé le local offert. Les notifications invitent, en outre, les personnes auxquelles elles sont faites à faire connaître par écrit à l'expropriant, dans un délai d'un mois à dater de la notification, soit leur acceptation des offres, soit le montant détaillé de leurs demandes. Elles reproduisent en caractères apparents les dispositions de l'article R. 311-9.*

Elles indiquent également que toute demande d'emprise totale est adressée au juge dans le même délai. La réponse de chaque intéressé contient ses nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel il est susceptible de bénéficier d'une indemnité et, pour chaque personne morale, toutes indications propres à l'identifier. »

A la suite de l'envoi du mémoire contenant l'offre, la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon pourra saisir le Juge de l'expropriation en vue de la fixation des indemnités conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment de l'article R 311-9 :

Article R 311-9 : « *A défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R. 311-4 et R. 311-5, soit de la*

Communauté d'agglomération du Grand Avignon

notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente.

Les parties sont tenues de constituer avocat. L'Etat, les régions, les départements, les communes et leurs établissements publics peuvent se faire assister ou représenter par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Le mémoire de saisine est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier. Il est accompagné de deux copies. »

Article R 311-10 : *« Le demandeur notifie simultanément à la partie adverse une copie du mémoire. Si le demandeur est l'expropriant, la copie de son mémoire reproduit en caractères apparents les dispositions des articles R. 311-11, R. 311-12, du premier alinéa de l'article R. 311-13 et de l'article R. 311-22. »*

Article R 311-11 : *« Le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur prévue à l'article R. 311-10 pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse. »*

Article R 311-12 : *« Les mémoires, signés par les parties lorsqu'elles sont dispensées de constituer avocat ou leurs représentants, comportent l'exposé des moyens et prétentions des parties. Celles-ci y joignent les documents et pièces qu'elles entendent produire.*

Les mémoires indiquent le montant demandé ou offert pour l'indemnité principale et, le cas échéant, pour chacune des indemnités accessoires. Ils donnent éventuellement toutes précisions utiles au sujet des offres en nature.

Les mémoires produits par les expropriés énoncent, en outre, leurs nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel ils sont susceptibles de bénéficier de l'indemnité demandée et, en ce qui concerne les personnes morales, toutes indications propres à les identifier. »

Article R 311-13 : *« Copies des mémoires et, le cas échéant, des documents qu'elles entendent produire sont adressées par chacune des parties en double exemplaire au greffe de la juridiction. L'expropriant peut joindre à son mémoire une copie de l'offre mentionnée à l'article R. 311-5 et, le cas échéant, de la réponse faite par l'exproprié à cette offre. »*

Article R 311-22 : *« Le juge statue dans la limite des prétentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.*

Si le défendeur n'a pas notifié son mémoire en réponse au demandeur dans le délai de six semaines prévues à l'article R. 311-11, il est réputé s'en tenir à ses offres, s'il s'agit de l'expropriant, et à sa réponse aux offres, s'il s'agit de l'exproprié.

Si l'exproprié s'est abstenu de répondre aux offres de l'administration et de produire un mémoire en réponse, le juge fixe l'indemnité d'après les éléments dont il dispose. »

Les articles du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui s'appliquent sont les suivants :

Article R 232-2 : *« L'expropriant notifie ses offres au moins quinze jours avant de saisir le juge. »*

Article R 232-3 : *« L'expropriant saisit le juge par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui vise l'acte ayant déclaré l'urgence de l'opération. Il joint à sa demande une copie de l'offre prévue à l'article R. 311-5 et de la réponse faite par l'exproprié à cette offre. La notification qui en est faite au défendeur précise que l'affaire sera instruite et jugée conformément aux règles du présent chapitre. »*

Article R 232-4 : *« Le délai fixe à l'article R. 311-14 pour le transport sur les lieux est réduit à un mois. Les parties, le commissaire du gouvernement et, le cas échéant, les personnes*

Article R 232-5 : « Le procès-verbal établi lors du transport fait mention des observations formulées sur l'état des lieux et des renseignements de nature à permettre ultérieurement la fixation des indemnités définitives. L'état des lieux est annexé au procès-verbal. »

Article R 232-6 : « A l'issue du transport sur les lieux, le juge tient une audience au cours de laquelle les parties peuvent, par dérogation aux dispositions de l'article R. 311-20, développer tous moyens et conclusions. Si le juge s'estime suffisamment éclairé, il peut fixer le montant des indemnités définitives dans la limite de ces moyens et conclusions. »

Article R 232-8 : « En vue de la fixation des indemnités définitives, les parties, le commissaire du gouvernement et, le cas échéant, les personnes qui auraient été désignées en application de l'article R. 322-1 sont convoquées par le greffier, dans le délai d'un mois à compter du jugement fixant les indemnités provisionnelles, et quinze jours au moins à l'avance, à l'audience au cours de laquelle sont développés les éléments des mémoires et conclusions. Ceux-ci peuvent être présentés jusqu'au huitième jour précédant l'audience.

La procédure suivie est celle prévue aux articles R. 311-16, R. 311-20 et R. 311-21, sans qu'il y ait lieu, sauf décision expresse du juge, à un nouveau transport sur les lieux. »

Textes applicables : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

III - PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INDÉMNISATION

Rappel des articles du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Article L 321-1 : « Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation. »

Article L 322-1 : « Le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. »

Article L 322-2 : « Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 322-3 à L. 322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'article L. 121-8 du code de l'environnement ou par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat ou, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté mentionnée à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

Article L 322-3 : « La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;
 2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.
 Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2».

IV - DESCRIPTION DE LA PARCELLE EXPROPRIÉE

Parcelle appartenant à la succession inconnue de Mme GRANIER née JEAN Juliette :

Section	N°	Lieu-dit	Surface (en m ²)	Nature	Emprise		Reliquat	
					Section et n°	Surface (en m ²)	Section et n°	Surface (en m ²)
BC	132	MALPASSE	1 405	Terre	BC 132	1 405	-	-

V - OFFRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND AVIGNON :

Le montant de l'offre faite par la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon s'élève à **11 953,00 € (ONZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET ZERO CENTIMES)**, pour la parcelle sus-désignée appartenant à la **succession inconnue de Mme GRANIER née JEAN Juliette** calculé de la manière suivante :

<u>Indemnité principale :</u>						
995 m ²	x	8,20 €/m ²			=	8 159,00 €
<i>(emprise hors servitude de pipeline)</i>						
410 m ²	x	4,92 €/m ²			=	2 017,20 €
<i>(emprise avec une servitude de pipeline)</i>						
Total :						10 176,20 €
<u>Indemnité de emploi :</u>						
20%	de	0,01 €	à	5 000,00 €	=	1 000,00 €
15%	de	5 000,01 €	à	15 000,00 €	=	675,57 €
10%	de		au-delà de	15 000,01 €	=	0,00 €
Montant total						11 952,63 € arrondi à 11 953,00 €

Il est proposé de retenir 8,20 €/m² comme valeur vénale pour un terrain en zone AU2Ep et d'appliquer un abattement de 40 % à cette valeur pour la partie non aedificandi afin de tenir compte de la servitude du Pipeline.

VI - JUSTIFICATION DE L'OFFRE DE LA COMMUNE :

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon estime que sa présente offre d'acquérir à d'Entraigues-sur-la-Sorgue, au prix de **11 953,00 €**, indemnité de remploi comprise, la parcelle de terrain nécessaire au projet, soit déclarée suffisante au regard des éléments de fait et de droit qui suivent.

1. Sur l'avis de l'administration des domaines :

Par un avis du 6 juin, 2023, l'administration des domaines a estimé la valeur vénale des parcelles concernées par le projet, situées sur la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue en zone AU2Ep à 8,20€/m², hors indemnité de remploi.

2. Sur la date de référence :

En vertu des dispositions de l'article L 322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence se situe un an avant l'ouverture de l'enquête publique. Il peut toutefois en aller autrement dans l'hypothèse d'une acquisition par voie d'expropriation d'un bien situé dans un emplacement réservé par le PLU (article L 151-41 du Code de l'urbanisme), et les biens soumis au droit de préemption urbain (article L.211-1 du Code de l'urbanisme).

Dans ce cas, la date de référence est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'urbanisme ou PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé, selon le cas, soit l'emplacement réservé (article L.322-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique), soit le bien (article L.213-4 et L.213-6 du Code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance n°2014-1345 du 06 novembre 2014, article 5).

Le 26 avril 2023, un arrêté déclarant d'utilité publique le présent projet a été pris par la Préfète de Vaucluse, emportant mise en compatibilité du PLU.

Alors qu'en ce qu'il vise « le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme », l'article L 213-4 du code de l'urbanisme ne renvoie pas à l'article L 123-16 dudit code, lequel institue une procédure de mise en compatibilité particulière, qui ne peut être tenue pour une procédure de modification ou de révision du plan au sens de ces dispositions dans la mesure où elle n'intervient que pour les besoins de l'opération d'utilité publique pour la réalisation de laquelle la procédure d'expropriation a été mise en œuvre.

Au cas d'espèce, la dernière modification du document d'urbanisme en vigueur sur la commune est le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 mars 2023 et un droit de préemption urbain (DPU) a été instauré sur le territoire communal.

La date de référence est donc fixée au 30 mars 2023, date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'urbanisme ou PLU.

Il ne pourra être tenu compte des changements de valeur subis depuis cette date.

3. Sur la valeur vénale des biens expropriés :

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon a proposé pour la parcelle concernée par l'emprise du projet le prix de 10 176,20 €, auquel s'ajoute l'indemnité de remploi calculée avec les taux applicables de manière constante par la juridiction de l'expropriation.

Pour apprécier la valeur vénale d'un bien, il est nécessaire de se référer aux données du marché immobilier local.

A cette fin, il convient en premier lieu de déterminer les caractéristiques principales du bien, avant, dans un second temps, d'opérer une comparaison avec les biens ayant fait l'objet d'une mutation qui s'en rapprochent le plus possible.

a. Sur les caractéristiques du bien :

Ces caractéristiques dépendent de facteurs physiques, ainsi que de facteurs juridiques.

- *Sur les facteurs physiques :*

- De la configuration de la parcelle non-bâtie plane en nature de friche.

- *Sur les facteurs juridiques :*

- La parcelle est classée au PLU de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue en zone AU2Ep.
- La parcelle est impactée par une servitude de pipeline (410m²).

Tous ces facteurs juridiques contraignent la parcelle dans leur constructibilité.

b. Sur les termes de comparaison :

- *Sur les indemnités principales :*

Pour estimer la valeur vénale d'un bien exproprié, la méthode dite par comparaison est à privilégier.

Cette méthode consiste à apprécier la valeur dudit bien à l'aide de termes de comparaison qui sont fournis par les transactions des immeubles similaires.

Il s'agit de se référer aux données du marché immobilier local.

Les termes de comparaison retenus doivent donc avoir pour objet des biens présentant des caractéristiques proches : nature, situation, superficie ...

Il ne peut, en effet, être retenu que des biens comparables, c'est-à-dire des biens qui se rapprochent le plus possible du bien à évaluer. En l'espèce, seules les transactions concernant des terrains situés en zone AU2Ep du PLU pourront être retenues.

Il sera donc analysé les dernières transactions réalisées sur la commune concernant la présente procédure afin d'avoir des termes de comparaison et des références privilégiés.



N°	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	Urbanisme	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
1	12/07/2018	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE MALPASSE	43//BC/37//	Zone AU2Ep	1 570	12 874,00 €	8,20 €	Acquisition par la communauté d'agglomération du Grand Avignon
2	24/07/2018	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE COURLUTS ET GRASSETTES	43//BB/4// 43//BB/5// 43//BB/6//	Zone AU2Ep	3 326	27 273,00 €	8,20 €	Acquisition par la communauté d'agglomération du Grand Avignon
3	31/10/2018	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE CHE DU PLAN	43//BB/25// etc	Zone AU2Ep	35 271	319 408,00 €	9,06 €	Acquisition par la communauté d'agglomération du Grand Avignon
4	31/10/2018	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE COURLUTS ET GRASSETTES	43//BB/19//	Zone AU2Ep	1 094	8 970,80 €	8,20 €	Acquisition par la communauté d'agglomération du Grand Avignon
5	06/11/2018	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE COURLUTS ET GRASSETTES	43//BB/8// 43//BB/7//	Zone AU2Ep	3 506	28 749,00 €	8,20 €	Acquisition par la communauté d'agglomération du Grand Avignon
6	21/12/2018	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE MALPASSE	43//BC/122// 43//BC/123//	Zone AU2Ep	8 556	70 160,00 €	8,20 €	Acquisition par la communauté d'agglomération du Grand Avignon
7	07/03/2019	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE CHE DU PLAN	43//BB/18//	Zones AUE2p et AC	3 582	29 372,00 €	8,20 €	Acquisition par la communauté d'agglomération du Grand Avignon
8	01/08/2019	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE MALPASSE	43//BC/24//	Zones AUE2p et AC	1 880	15 416,00 €	8,20 €	Acquisition par la communauté d'agglomération du Grand Avignon
9	22/10/2019	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE MALPASSE	43//BC/22//	Zones AUE2p et AC	2 880	23 616,00 €	8,20 €	Acquisition par la communauté d'agglomération du Grand Avignon
10	01/06/2021	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE COURLUTS ET GRASSETTES	43//BB/12//	Zone AU2Ep	1 236	10 150,00 €	8,21 €	Acquisition par la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue
11	02/12/2021	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE COURLUTS ET GRASSETTES	43//BB/9//	Zone AU2Ep	954	7 800,00 €	8,18 €	Acquisition par la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue
12	21/12/2021	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE COURLUTS ET GRASSETTES	43//BB/15//	Zones AU2Ep pour 56 % et Zone AC pour 44 %	2 687	14 150,00 €	5,27 €	Acquisition par la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue
13	26/10/2022	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE MALPASSE	43//BC/120// 43//BC/119// 43//BC/118//	Zone AU2Ep	1 721	14 629,00 €	8,50 €	Acte d'échange entre la communauté d'agglomération du Grand Avignon et la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue - Terme de comparaison non retenu car acte non consultable mais conservé à titre indicatif
						Moyenne	8,03 €	
						Médiane	8,20 €	

Les dernières transactions et accords amiables dans le cadre du projet :

Dans le cadre de la procédure engagée, la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon a pu obtenir un accord amiable avec les propriétaires suivants :

- Acte du 27/02/2023 entre les Consorts JALADE et la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon – Parcelle BC 80 à Entraigues-sur-la-Sorgue – 32 602 €

A l'examen des accords amiables obtenus, l'article L 322-8 n'est pas applicable ; toutefois la juridiction doit prendre en compte ces accords représentant des éléments de référence importants et privilégiés permettant de justifier la proposition de la Communauté de communes.

L'avis des domaines :

L'avis des domaines du 6 juin 2023 a estimé les parcelles en zone AU2Ep du PLU au prix de 8,20 €/m² auquel se rajoute l'indemnité de emploi, compte tenu de la situation des biens et du marché immobilier local.

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon a souhaité tenir compte de tous ces éléments et a réalisé une offre conforme à l'estimation des services des domaines.

En conséquence, eu égard aux caractéristiques des biens expropriés ainsi qu'à leur localisation, la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon a retenu un prix de 10 176,20 € auquel se rajoute l'indemnité de emploi.

Dans ces conditions, l'indemnité principale offerte par la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon paraît largement suffisante.

CONCLUSIONS

Compte tenu des arguments développés dans le présent mémoire, la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon propose la somme à **11 953,00 € (ONZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET ZERO CENTIMES)** l'indemnité totale et définitive à verser à la **succession inconnue de Mme GRANIER née JEAN Juliette** pour réparer l'ensemble des préjudices subis des suites de l'acquisition faite par la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon.

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon se réserve le droit de développer verbalement à l'audience les éléments du présent mémoire.

À Avignon, le 27 JUIL. 2023

Le Président,

Joël GUIN

