SAINT GILLES
Haut lieu du pèlerinage médiéval

CREATION D'UN POLE ENFANCE A SAINT-GILLES

NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire :

1./ Eléments contextuels

1.1./ Contexte de l'opération
1.2./ Les besoins en matière de services à l'enfance

2./ Objet de l'opération envisagée

2.1./ Description des objectifs poursuivis
2.2./ Présentation des différents partis envisagés
2.3./ Présentation du projet retenu

3./ Présentation de la parcelle à exproprier

3.1./ Choix de la localisation du projet
3.2./ Description de la parcelle à exproprier

4./ Justification de l'utilité publique de l'opération : raisons pour lesquelles le projet a été retenu

1./ ELEMENTS CONTEXTUELS

1.1./ Présentation générale du contexte communal

La commune de Saint-Gilles (13 477 habitants) fait partie de la Communauté d'agglomération Nîmes Métropole dont elle est la seconde commune en terme de population. A l'échelle du Département du Gard, elle est la cinquième commune la plus peuplée.

Sa situation, entre Nîmes et Arles, fait de la commune un carrefour stratégique du sud de la France et lui confère une réelle attractivité. La commune connaît ainsi une croissance démographique régulière (2,13 % entre 2013 et 2019) faisant naître des besoins en matière de services à la population.

Concernant les personnes ayant vocation à bénéficier du projet de Pôle enfance, il sera indiqué que la commune accueille sur son territoire 442 élèves de maternelle, 824 élèves des écoles élémentaires et 258 enfants scolarisés dans l'enseignement privé (maternelle et élémentaire).

En outre, environ 1580 habitants de la Commune sont âgés de 60 ans et plus ; l'enjeu de l'accompagnement d'une partie de ces personnes pour permettre leur maintien à domicile est donc fort.

1.2./ Le besoin en matière de services à l'enfance

1.2.1./ La crèche

La commune de Saint-Gilles dispose actuellement, d'une crèche, « *les Canaillous* », d'une capacité d'accueil de 32 enfants située 2 avenue de Camargue dans des locaux loués à Habitat du Gard (Office Public HLM).

La capacité d'accueil de cette crèche est actuellement insuffisante puisque 15 enfants sont sur liste d'attente. Cela contraint de nombreux parents à se diriger vers l'offre de crèches privées ou celle offerte sur le territoire d'autres communes.

En outre, les locaux actuels, exigus, ne comportent pas d'espaces récréatifs pour les enfants. A cela s'ajoute l'insuffisance d'espaces de stationnement à proximité immédiate tant pour le personnel que pour les parents venant déposer ou chercher les enfants.

La configuration actuelle des lieux et le fait que la Commune est seulement locataire des locaux considérés rendent impossible toute perspective d'extension de la crèche.

1.2.2./ Le centre de loisirs

Le centre de loisirs communal accueille jusqu'à 72 enfants de moins de 6 ans et 12 enfants entre 6 et 13 ans, les mercredis et tous les jours de la semaine pendant les vacances scolaires.

La principale difficulté organisationnelle réside dans le fait que cette activité de service public s'exerce en dehors de locaux spécifiquement dédiés. L'accueil des enfants se fait donc, concrètement, dans les écoles de la commune.

Cela occasionne des conflits d'usages avec les services et le personnel de l'Education nationale liés au partage des locaux.

Par ailleurs, les écoles ne sont pas des lieux spécifiquement adaptés à l'organisation d'un centre de loisir. En effet, les loisirs extérieurs ont lieu dans les cours de récréation (qui ne disposent pas nécessairement d'équipements dédiés aux loisirs), les loisirs intérieurs ont lieu dans les salles de classe qui sont, avant tout, des espaces de travail et les cantines sont utilisées alors même que leur capacité ne coïncide pas nécessairement avec celle du centre de loisirs.

Enfin, la capacité d'accueil du centre de loisirs communal pourrait rapidement s'avérer insuffisante au regard de l'accroissement régulier de la population de la commune de Saint-Gilles.

1.2.3./ La restauration collective et à destination des ainés

Actuellement, la production de repas pour le centre de loisirs est assurée par un prestataire de services externalisé et servie dans les cantines des écoles.

En outre, il existe certes sur le territoire de la commune de Saint-Gilles d'offre de portage de repas pour les ainés parfois isolés ou n'étant pas en mesure de préparer seuls des repas. Ce service fait appel à un prestataire de service externalisé.

La Commune souhaiterait néanmoins reprendre en régie ce service pour en améliorer la qualité.

2./ OBJET DE L'OPERATION ENVISAGEE

2.1./ Description des objectifs poursuivis

L'objectif de la déclaration d'utilité publique (DUP) envisagée est quadruple.

Il serait d'abord de « *sédentariser* » le centre de loisirs de la commune de Saint-Gilles pour disposer d'un espace pleinement adapté à ses missions et mettre un terme au partage des écoles avec l'Education nationale, source de conflits d'usages.

L'objectif serait ensuite de déplacer la crèche « *Les canaillous* » dans un espace spécialement conçu pour les activités de puériculture. Cela permettrait en outre d'augmenter le nombre de berceaux en le faisant passer de 32 à 40.

Et le projet permettrait encore à la commune de disposer d'un espace susceptible d'accueillir une cuisine centrale qui aura vocation à produire sur place les repas de la crèche et les repas destinés au portage à destination des ainés et à remettre en température les repas du centre de loisirs livrés par un prestataire.

Concrètement, la cuisine centrale préparerait les repas pour environ 30 enfants (ce qui n'inclut pas les bébés utilisant la biberonnerie) et les 13 adultes de la crèche, les 6 à 10 personnels du restaurant et les 120 personnes âgées livrées à domicile par le service de portage des repas. A cela s'ajouterait, la confection, en semaine, des repas destinés à être livrés le samedi et le dimanche (environ 50 repas).

En outre, le restaurant aurait la capacité de stocker et réchauffer les repas (qui seront préparés par un prestataire extérieur) des enfants et du personnel du centre de loisirs.

Enfin, le projet serait l'occasion pour la commune de Saint-Gilles de réaliser un projet urbain de qualité.

A ce titre, elle souhaite que le Pôle enfance soit centré sur le bien-être des enfants (en prévoyant des espaces accueillants, ludiques et confortables). La réussite du projet passera également par l'intégration réussie du bâtiment dans son environnement immédiat composé de pavillons et sa durabilité. A ce titre, le Pôle enfance sera un équipement répondant aux objectifs du Plan Bâtiment Durable Occitanie 2020-2030 et ciblera, par conséquent, la neutralité carbone et énergétique.

Toujours dans cette même démarche, une attention particulière a été apportée au choix du site afin, d'une part, qu'il soit proche des lieux de vie pour favoriser le recours aux modes de déplacement doux. D'autre part, la commune souhaite que ce site soit situé dans l'enveloppe urbaine actuelle dès lors que son PLU s'attache à préserver les espaces naturels et agricoles existants qui, par le passé, ont pu être fragmentés et ont fait l'objet d'une importante consommation.

2.2/ Présentation des différents partis envisagés

Le projet d'expropriation pour cause d'utilité publique poursuivi est fondé sur les constats d'une insuffisance des capacités d'accueil de la crèche « *les Canaillous* », de l'absence de lieu dédié au centre de loisirs et de l'absence de cuisine centrale.

Il a été envisagé, dans le cadre d'un groupe de travail, plusieurs options :

Scenario	Maintien de la situation actuelle	Création, d'un côté, d'une crèche et, de l'autre, d'un pôle centre de loisirs – cuisine centrale.	Création d'un Pôle enfance regroupant la crèche, le centre de loisirs et la cuisine centrale
Avantages	- Limitation des dépenses publiques	- Possibilité de réaliser les deux opérations séparément ; - Possibilité de réaliser l'opération sur des tènements fonciers plus petits.	- Permet de mutualiser les coûts de construction des bâtiments (architecte, maîtrise d'œuvre, travaux, etc.) ; - Permet de limiter la consommation d'espace en réalisant un bâtiment unique ; - Permet de mutualiser certains services durant la phase de fonctionnement de l'équipement (services de nettoyage, d'entretien des espaces extérieurs, etc.) et certains espaces (espaces dédiés au stationnement notamment) ; - Permet de regrouper les services à l'enfance et la petite-enfance (permettant aux parents de déposer ou chercher leurs enfants entre 0 et 12 ans au même endroit).
Inconvénients	- Capacité d'accueil insuffisante de la crèche et lieux inadaptés à l'accueil des enfants ; - Absence de cuisine centrale ; - Absence de lieu spécifiquement dédié aux activités de centre de loisirs.	- Difficulté de trouver deux terrains, en centre-ville, accessibles par des modes doux de déplacement ; - La commune ne dispose pas, dans son patrimoine, de deux terrains nécessaires à la réalisation des deux projets (nécessité de recourir à l'expropriation) ; - Coût financier supérieur, à défaut d'économies d'échelle.	- Nécessite de disposer d'un grand terrain d'assiette très difficile à trouver, en centre-ville ; - La commune ne dispose pas, dans son patrimoine, du terrain nécessaire à la réalisation du projet (nécessité de recourir à l'expropriation).

Pour ces raisons, l'option de la création d'un Pôle enfance unique regroupant la crèche, le centre de loisirs et la cuisine centrale a été retenue.

2.3./ Présentation du projet retenu

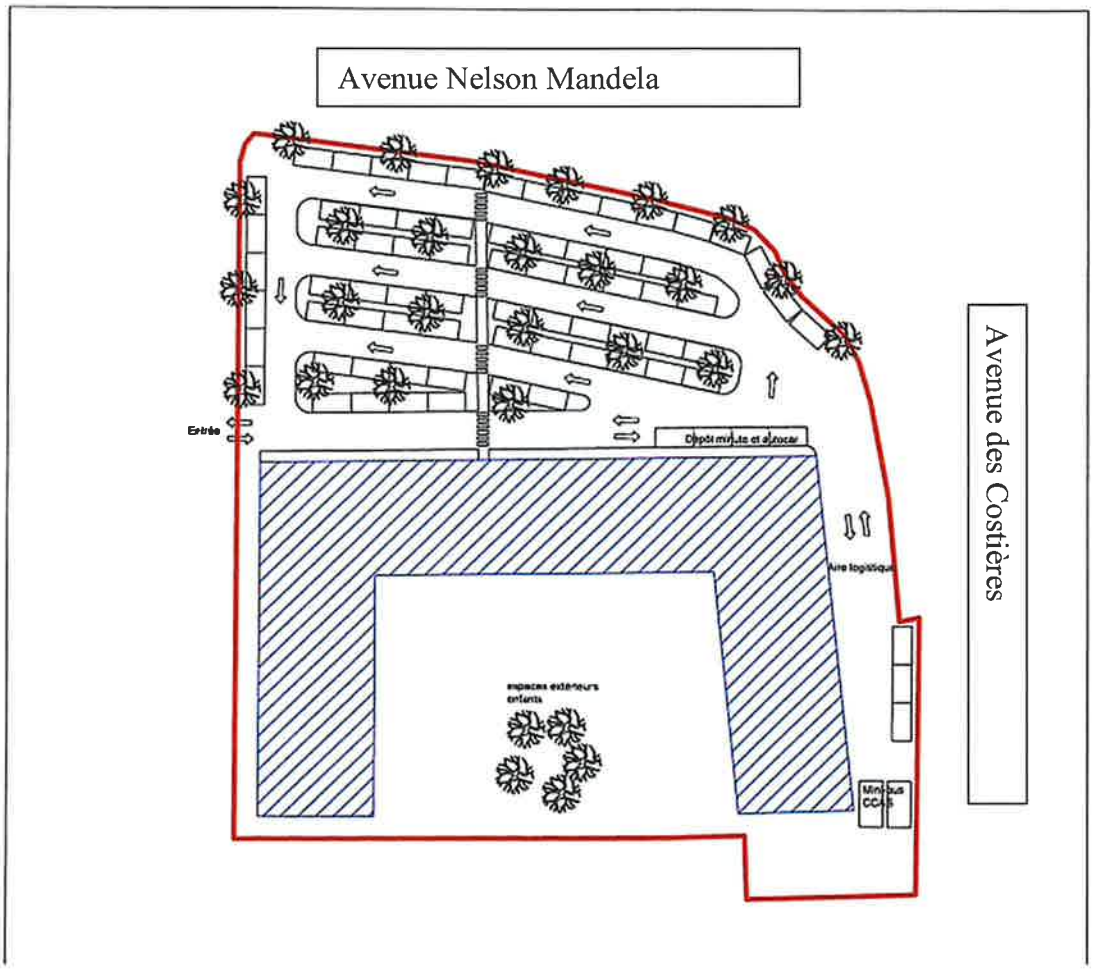
La réponse aux objectifs précités nécessite de disposer d'un Pôle enfance regroupant la crèche de 40 berceaux, le centre de loisirs de 220 places et une cuisine centrale.

A grands traits, un tel projet nécessite environ 2 250 m² de surface de plancher :

- **500 m²** de surface dédiée à la crèche ;
- **450 m²** (RDC) et **650 m²** (étage) de surface de plancher dédiée au centre de loisirs ;
- **650 m²** de surface de plancher dédiée à la cuisine centrale ;

A cela s'ajoute des espaces de stationnement d'une capacité d'environ 68 places, plus 4 places de « *dépose minute* », 16 emplacements de stationnement pour les vélos et un local pour les poussettes à destination du personnel du Pôle enfance, des parents qui viennent déposer et chercher les enfants et des espaces de livraisons pour la cuisine centrale.

Schématiquement, le projet envisagé pourrait présenter les caractéristiques générales suivantes (étant précisé que la présentation notamment du parking évoluera nécessairement) :



3./ PRESENTATION DE LA PARCELLE A EXPROPRIER

3.1./ Choix de la localisation du projet

Les parcelles d'assiette du projet de Pôle enfance constituent un ilot (non bâti) délimité par l'avenue des Costières (D38) à l'est, l'avenue Nelson Mandela (D14) au nord et la rue de la Pimpinelle à l'ouest, en plein cœur d'un quartier résidentiel.

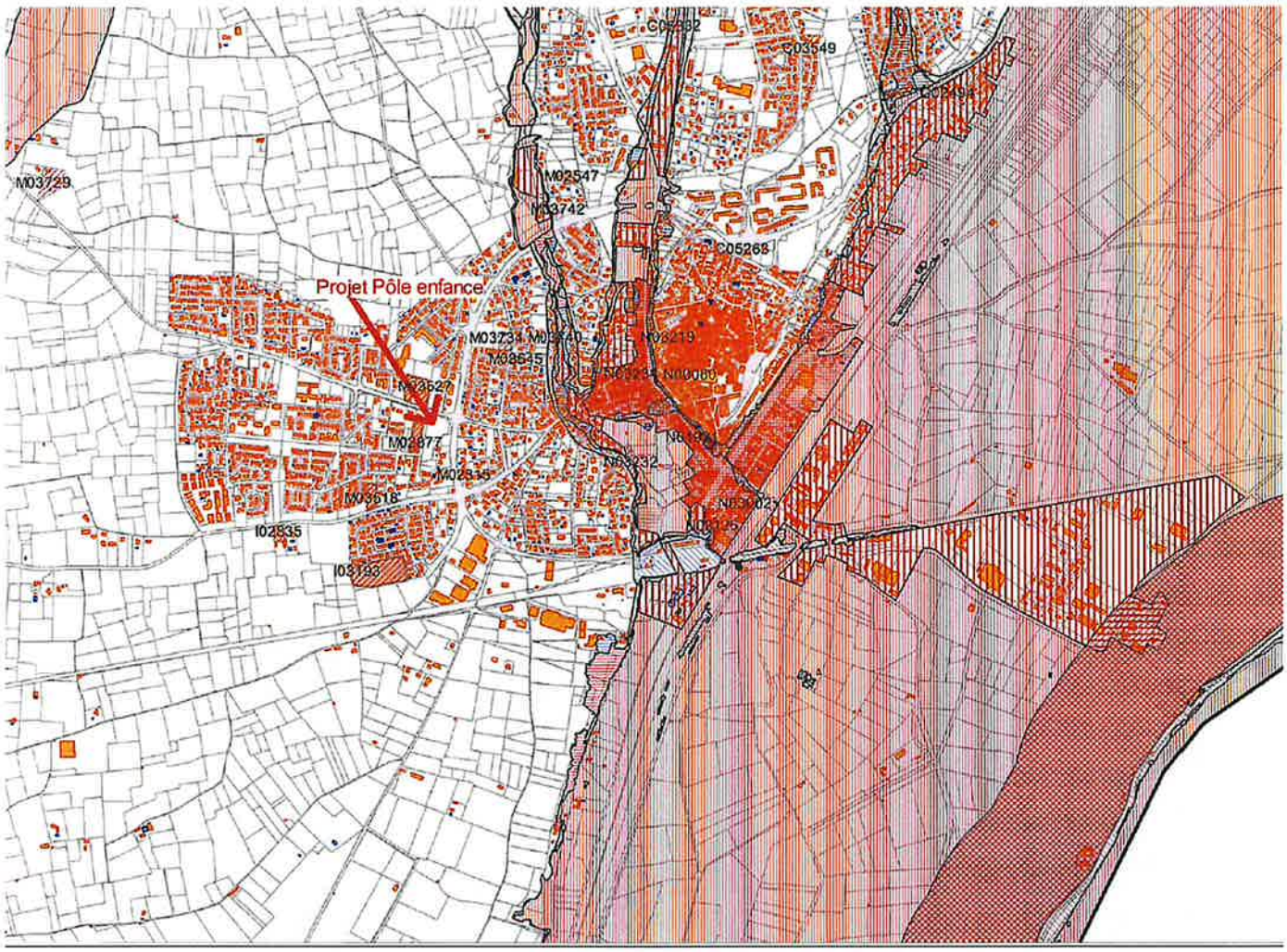
Il s'agit, plus précisément, des parcelles cadastrées section M n°3563, 3562, 3564, 3145 et 1368 d'une contenance totale de 8 089 m².

Parcelle n° 3563 *Parcelle n° 3145* *Parcelle n° 1368* *Parcelle n°3564* *Parcelle n°3562*

Ces parcelles sont classées, comme l'intégralité du quartier au demeurant, en zone UC (secteur UCC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit, selon le préambule du règlement de ladite zone, « *d'une zone de construction en ordre discontinu dense, accueillant généralement des habitations individuelles mais aussi des commerces, bureaux et équipements publics* ».

La réalisation sur cet ilot du Pôle Enfance serait donc pleinement conforme à la destination prévue par le PLU.

Par ailleurs, à l'inverse de nombreuses parcelles de la commune de Saint-Gilles, l'îlot considéré n'est pas concerné par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de Saint-Gilles approuvé par l'arrêté préfectoral du 21 mars 2016. Cela en fait un site privilégié pour accueillir un équipement dédié à l'enfance et la petite-enfance.



Carte du PPRI

Le site retenu présente l'intérêt évident d'être situé dans le centre de la commune ce qui permettra à de nombreux habitants, notamment aux enfants du centre de loisirs de recourir à des modes de déplacement doux (à pied, à vélo, en trottinette, etc.).

Encore relèvera-t-on que la localisation des parcelles à l'angle de deux axes structurants de la Commune (l'avenue des Costières et l'avenue Nelson Mandela) permettra aux usagers habitant le plus loin ou aux employés n'habitant pas la Commune d'accéder aisément au Pôle enfance.

3.2./ Description de la parcelle à exproprier

Les parcelles qui serviront d'assiette au projet de Pôle enfance sont actuellement vierges de toute construction. Immédiatement, l'on indiquera que les parcelles cadastrées section M n°3145, 3562, 3565 et 3564 appartiennent d'ores et déjà à la commune de Saint-Gilles.

Seule la parcelle cadastrée section M n°1368 est concernée par la présente procédure d'expropriation.

Plus précisément, cette parcelle (M n°1368) est, à suivre le cadastre, d'une superficie de 1248 m^2. Elle appartient à Monsieur Bernard TEISSIER.

Elle est actuellement plantée de quelques arbres, essentiellement quelques pins sans grande valeur, peu entretenus.

3./ Justification de l'utilité publique de l'opération : raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Le projet de Pôle enfance permettra de créer, sur un seul site, une crèche de 40 berceaux, un centre de loisirs d'une capacité d'accueil de 224 enfants âgés de 3 à 12 ans et une cuisine centrale qui produira les repas qui seront portés aux ainés inscrits au de portage de repas, les repas de la crèche et réchauffera les repas du centre de loisirs (qui seront produits par un prestataire extérieur).

Le projet permettra à la Commune de disposer d'équipements modernes et fonctionnels pour l'enfance et la petite-enfance répondant aux besoins d'une ville de 14 000 habitants, en croissance régulière.

Le projet de service à la population (à l'enfance et aux ainés) est donc un programme par essence d'intérêt général.

Par ailleurs, la nécessité du recours à la procédure d'expropriation est établie.

La commune de Saint-Gilles dispose à l'échelle communale de peu d'emprises foncières. La plupart des terrains municipaux accueillent d'ores et déjà des équipements (stade, parkings, cimetières) et bâtiments de services communaux pleinement utilisés.

Si la commune dispose de quelques terrains non bâtis au nord-est du territoire communal, dans le quartier du vallon, ceux-ci sont classés en zone naturelle du PLU et donc insusceptibles d'accueillir en l'état le projet. La commune ne souhaitant par ailleurs pas étendre l'enveloppe urbaine, il n'apparaît pas envisageable d'ouvrir à l'urbanisation ces terrains (ce qui serait contradictoire, d'ailleurs, avec la volonté affichée de la commune de privilégier un projet fondé sur de fortes ambitions environnementales).

Ceci posé, la commune dispose depuis de très nombreuses années des parcelles cadastrées section M n°3562 d'une superficie de 440 m², n°3563 d'une superficie de 194 m² et n°3564 d'une superficie de 414 m². Ces parcelles, issues des « *reliquats* » des emprises de voiries, avaient été cédées à la commune à titre gratuit par les lotisseurs du quartier.

En 2021, la commune a ensuite acquis, à l'amiable, la parcelle cadastrée section M n°3145 d'une superficie de 5793 m². Elle dispose donc, avenue des Costières, d'un tènement foncier de 6841 m².

En rouge les terrains déjà maîtrisés par la commune

Toutefois, cette emprise foncière actuellement maîtrisée, de par sa forme et ses dimensions, demeure encore insuffisante pour réaliser le projet de Pôle enfance. En effet, la configuration de la parcelle ne permet pas d'envisager l'implantation du Pôle enfance, du parking et des aires de livraison pour la cuisine centrale.

A ce titre, la commune de Saint-Gilles n'a d'autre choix, pour réaliser son projet, que de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour acquérir la parcelle cadastrée section M n°1368.

S'agissant, enfin, du bilan coûts – avantage, on relèvera évidemment, au titre des inconvénients une atteinte à la propriété privée.

Au demeurant, cette atteinte doit être relativisée dès lors les parcelles cadastrées section M n°3145, 3562, 3565 et 3564 ont d'ores et déjà été acquises par la commune de Saint-Gilles de manière amiable. L'acquisition par voie d'expropriation ne concernera donc qu'une unique parcelle (cadastrée section M n°1368) actuellement vierge de toute construction.

Le coût financier de l'opération, estimé à 9 millions d'euros TTC (ce qui comprend 806 500 euros TTC d'acquisition de terrains), est aussi un inconvénient, dans un contexte budgétaire contraint (à titre d'illustration les dépenses réelles d'investissement inscrites au budget 2022 sont de 8 000 000 euros).

Ces inconvénients doivent toutefois être mis en balance avec les avantages attendus du projet de Pôle enfance :

- la réalisation du Pôle enfance permettra à une commune de près de 14 000 habitants, en constante croissance démographique, de disposer d'un lieu spécifiquement dédié à l'enfance ; elle permettra notamment de répondre, dans des conditions de sécurité et d'épanouissement optimales pour les enfants, aux besoins avérés en matière de crèches et de centre de loisirs.

- la réalisation du Pôle enfance permettra à la Commune de mettre un terme à la location d'un local de crèche ne répondant qu'imparfaitement aux besoins des enfants, des employés et des parents ;

- la réalisation du Pôle enfance aura pour effet de pérenniser l'implantation du centre de loisirs en mettant un terme à l'utilisation des écoles de la commune, source de conflits d'usages et mettant, nécessairement, au second plan les intérêts du centre de loisirs ;

- la réalisation du Pôle enfance inclura la création d'une cuisine centrale permettant de préparer, sur place, les repas pour la crèche et pour les ainés qui bénéficieront du service de portage de repas à domicile qui sera amélioré et réchauffera les repas des enfants et du personnel du centre de loisirs ;

- la réalisation du Pôle enfance s'inscrira dans une logique de mutualisation des équipements puisque ce Pôle regroupera le centre de loisirs, la crèche et la cuisine centrale ;

- la réalisation du Pôle enfance permettra son accessibilité par les modes doux de déplacement de par sa position centrale au sein de la commune de Saint-Gilles ;

- la réalisation du Pôle enfance permettra la réalisation d'un équipement fonctionnel s'intégrant dans son environnement et répondant à des exigences environnementales élevées.

Dans ces conditions, la commune expropriante considère que les inconvénients que comportent l'opération envisagée ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts du projet poursuivi, qui s'inscrit pleinement dans l'action de la commune en faveur de l'enfance et des personnes âgées.