

| JUILLET 2024 |

ENQUETE PUBLIQUE

Projet d'extension de la maison de retraite de Piolenc

EP# E24000036/84 : Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la
cessibilité des parcelles nécessaires à l'opération

AVIS DU C.E

CONCERNANT LA CESSIBILITE DE LA PARCELLE

Je soussigné ALPINI Joan, commissaire enquêteur (C.E) désigné le 28/03/2024 par le Tribunal
Administratif de Nîmes, émet un avis :

FAVORABLE AVEC RESERVES

Le propriétaire de la parcelle concernée par l'extension de la maison de retraite fait valoir un prix
d'environ 250€/m² qui relève en fait de transactions « classiques » (commerces ou résidences
privées).

Des références qui semblent donc quelque peu hors-sujet car on parle ici d'un **terrain qui reste à
viabiliser**, enregistré comme un **emplacement réservé** de longue date dans le cadre d'un **projet
de service public**.

Toutefois, l'estimation qui a été faite par le domaine public me paraît particulièrement basse.

L'analyse d'estimations comparables effectuées récemment par le domaine public m'a en effet permis de voir que des parcelles situées à un peu plus de 500m ont une base de $140 < 150 \text{ €/m}^2$.

Le terrain qui fait l'objet de la présente enquête pour l'extension de la maison de retraite n'est pas situé en zone à risque et dispose même d'un « *emplacement privilégié* » selon la note écrite par le service des domaines publics.

N'étant pas un expert, je peux me tromper ou manquer quelque chose. Mes recherches mettent néanmoins en évidence ce qu'on pourrait appeler une « bizarrerie » qu'il convient d'expliquer plus clairement.

Si un élément technique justifie pourquoi, la même année, le prix de terrains géographiquement proches ont une base d'évaluation 3 fois plus élevée, une démarche pédagogique est alors nécessaire pour les personnes concernées.

Pour toutes ces raisons, mon opinion est favorable à la démarche d'expropriation à condition que le prix soit réévalué ou au moins davantage justifié, eu égard aux autres évaluations similaires récemment réalisées dans la zone par les services du domaine public.

Fait à : Bédoin

Le : 22 juillet 2024

