



CHEVERNY

Réserve foncière pour

Construction d'un quartier intergénérationnel aux lieux-dits
« La Puce » et « La Bouletière » et de voirie de liaison avec le
centre bourg

Dossier d'enquête parcellaire

Table des matières

1	Références réglementaires	3
2	Notice explicative	4
2.1	Objet de l'opération	4
2.2	L'objet de l'enquête.....	5
3	Plan de situation	6
4	Plan parcellaire	7
5	Etat parcellaire	8
5.1	Propriétaires des parcelles –	8
5.2	Références des parcelles –	8
6	Délibération du conseil municipal du 3 janvier 2022	9

1 Références réglementaires

Article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

*L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.
Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.*

Article L131-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Les règles relatives à la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels concernés par l'expropriation sont fixées par décret.

Article R131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

1- Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

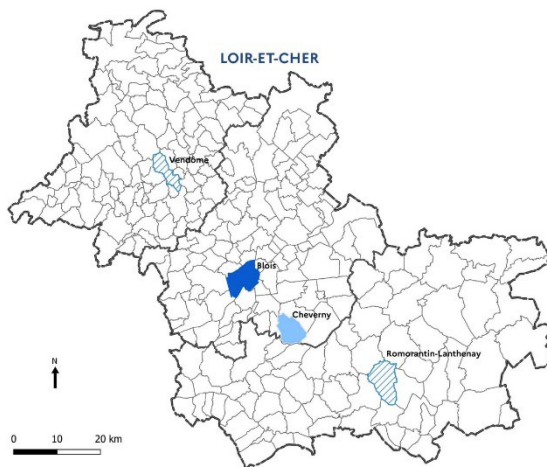
2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

2 Notice explicative

2.1 Objet de l'opération

La commune de Cheverny est située dans la région Centre-Val de Loire, dans le département du Loir-et-Cher, à environ 15 kilomètres au sud-est de Blois.

Les chiffres annoncés sont issus de l'INSEE 2018.



La population communale est de 929 habitants, soit une baisse de 1,35%/an sur la période 2013/2018. Sur la période 2008-2018, au sein des diverses classes d'âge, on observe la plus forte progression chez les 60 - 74 ans (17,1% en 2008 ; 23,6% en 2018, soit +6,5 points), alors que sur la même période, les 0 - 14 ans et les 30 - 44 ans décrochent (respectivement -3,9 points et -6,4 points). Or, c'est habituellement au sein des familles de trentenaires que sont accueillis des enfants.

Le vieillissement de la population a entraîné logiquement une diminution de la taille moyenne des ménages qui atteint 3,11 personnes par résidence principale en 1968 et 2,19 en 2018.

Le nombre de logements total sur la commune est de 532 dont 49 résidences secondaires (9,2%) et 47 logements vacants (8,8%). Depuis quelques années une partie des propriétaires bailleurs s'orientent vers la location de meublés touristiques (AirBNB et autres) ce qui impacte la disponibilité des logements.

Le parc de logements est lui aussi vieillissant avec 75 % construits avant 1990.

La répartition du type de logements montre une prédominance des logements de plus de 5 pièces, qui sont même en augmentation depuis 2008 : 264 logements, soit 62% du parc des résidences principales, contre 225 en 2008. Les petits logements sont sous représentés avec seulement 4,2 % du parc pour les T1 et T2, ce qui engendre notamment des difficultés de logements pour les jeunes et les travailleurs saisonniers liés aux activités touristiques et agricole nombreux sur la commune ainsi que pour les personnes âgées.

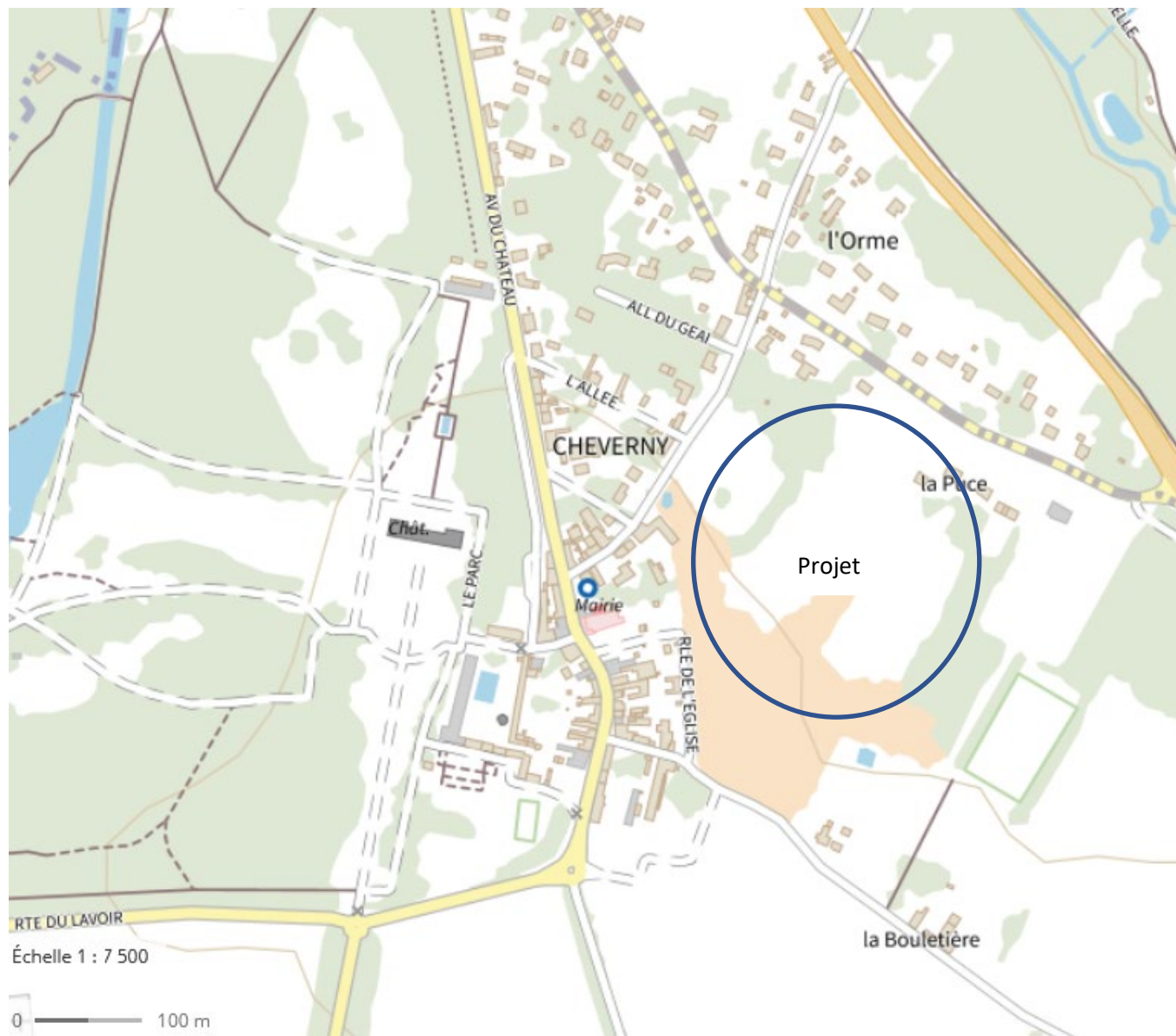
Dans ce contexte réglementaire et démographique, la commune de Cheverny souhaite engager un projet de quartier intergénérationnel sur le secteur de la PUCE entre la mairie et la maison médicale relié au centre bourg par une voie douce traversant un espace paysagère public.

2.2 L'objet de l'enquête

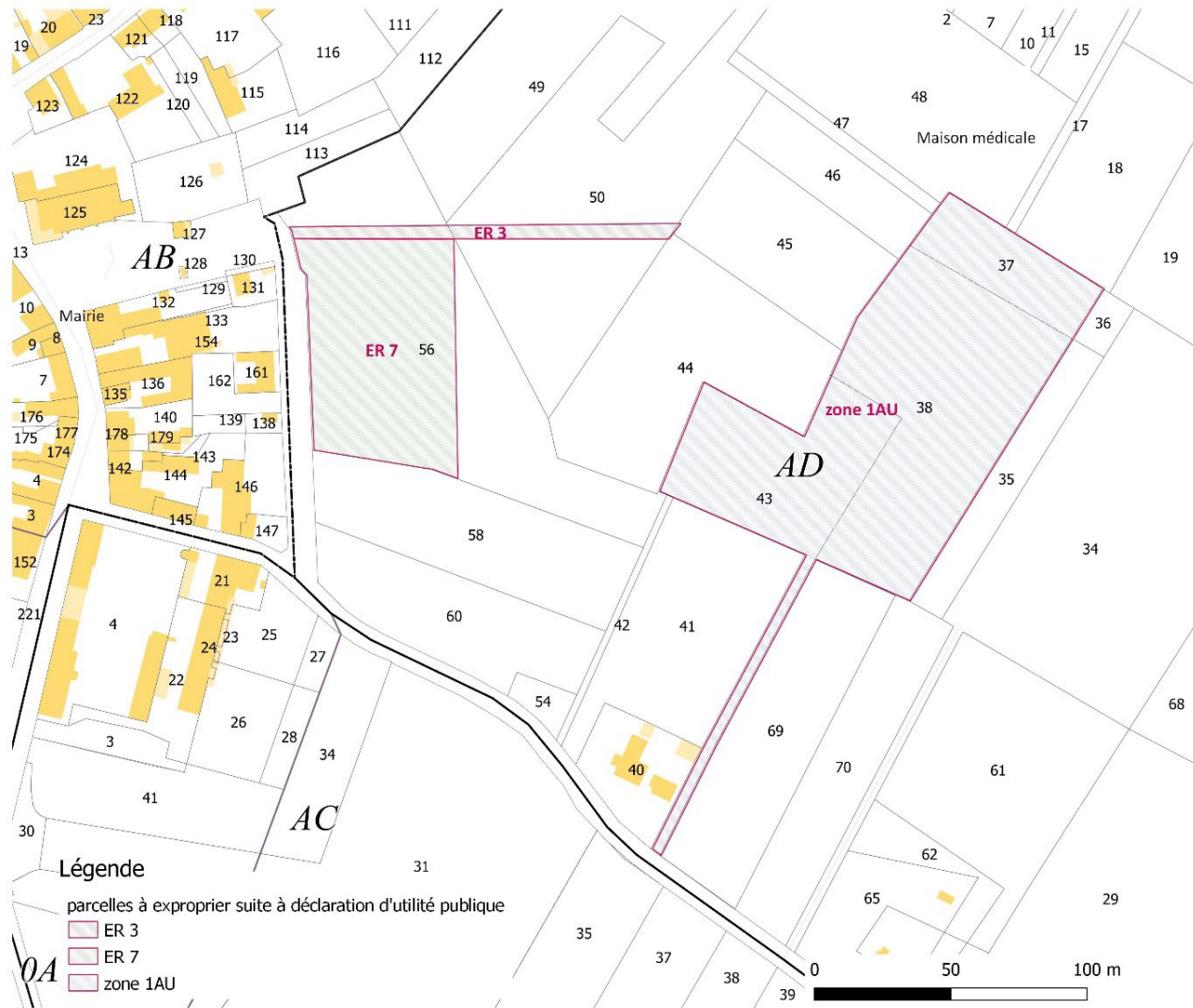
Grace à une politique de réserve foncière menée au fil des années lors de la mise en vente des terrains, la commune a déjà acquis à l'amiable une grande partie de l'emprise nécessaire au projet. Cette réserve comprend les parcelles AD 18, AD 19, AD 34, AD35, AD36, AD 44 AD 45, D46, AD47, AD 48 et AD 69. La parcelle AD 17 est en cours d'acquisition amiable. Eu égard à la nature du projet à réaliser, il est nécessaire de disposer de l'ensemble de la maîtrise foncière des terrains conformément à l'OAP du PLU y compris les surfaces des emplacements réservés 3 et 7 .

Les négociations poursuivies avec les consorts FONTAINE pour acquérir les parcelles cadastrées AD 37, AD 38 et AD 43 situées au cœur du quartier ainsi que les emplacements réservés 3 et 7 (parcelles AD50 et AD 56 pour partie) n'ont pas permis d'aboutir à l'acquisition amiable ; de plus la procédure de sortie d'indivision en cours contribue à la rétention foncière. Il est donc devenu indispensable de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

3 Plan de situation



4 Plan parcellaire



5 Etat parcellaire

5.1 Propriétaires des parcelles –

L'ensemble des parcelles qui font l'objet de la présente procédure appartient à l'indivision Fontaine composée comme suit

Prénom NOM-	Adresse	Date de naissance	Profession
Axel FONTAINE	Château 41700 CHEMERY	2 avril 1949	Architecte
Catherine ESCRICHE née FONTAINE	Appart8 Calle Ramiro de Mazet- Valence Espagne	27 mai 1945	Retraitée
Yves FONTAINE	27 rue des réservoirs 78000 VERSAILLES	17 janvier 1947	Retraité

5.2 Références des parcelles –

Référence cadastrale des parcelles	Propriétaire	Lieu-dit	Surface totale de la parcelle	Nature	emprise	reste
AD 37	Indivision Fontaine constituée par Catherine, Yves et Axel FONTAINE	La Bouletière	1 538 m ²	Verger	1 538 m ²	0
AD 38		La Bouletière	6 148 m ²	Peupleraie (3946 m ²) et verger (2 202 m ²)	6 148 m ²	0
AD 43		La Bouletière	3 836 m ²	Terre	3 836 m ²	0
AD 50 pour l'ER 3		La Bouletière	7988 m ²	Verger	430 m ²	7 558 m ²
AD 56 pour l'ER 3		La Bouletière	9 003 m ²	Verger	274 m ²	4 300 m ²
AD 56 pour l'ER 7		La Bouletière		Verger	4 429 m ²	
					16 655 m ²	

6 Délibération du conseil municipal du 3 janvier 2022

Mairie de CHEVERNY
LOIR ET CHER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Reçu à la Préfecture DU CONSEIL MUNICIPAL
de Loir-et-Cher, le :

Nombre de conseillers : 15
Présents : 14
Votants : 15

07 FEV. 2022

L'an deux mil vingt deux, le 3 janvier, à 19 heures, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHEVERNY dûment convoqués, se sont réunis en session ordinaire, à la salle des fêtes sous la présidence de Mme GALLARD Lionella, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 28 Décembre 2021

Présents : Mme GALLARD, Mr TESSIER, Mr CHADENAS, Mr GUILLOT, Mme VIVANT, Mr GOUNY, Mme DESOUCHES-GRANGEON, Mr CAZIN, Mme DAZIN, Mme TOMMASI, Mme VACELET, Mr CHERRIER, Mr GIL, Mr de VIBRAYE.

Excusée : Mme CLEMENT a donné procuration à Mme GALLARD.

Secrétaire de séance : Mme DAZIN Thérèse

OBJET : AMENAGEMENT DURABLE ET URBANISME- ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR L'ACQUISITION DE TERRAINS NECESSAIRES A LA CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE POUR LA CREATION D'UN ECOQUARTIER.

Le Conseil Municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) approuvé le 4 Février 2020,
- Vu le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale du Blaisois) approuvé le 12 juillet 2016.
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 8 Février 2018,
- Vu l'orientation d'aménagement et de programmation dans le secteur Sud-Est du Centre Bourg définissant les orientations urbaines dans le but d'y créer un écoquartier intergénérationnel dans le secteur « La Puce ». Cet écoquartier sera situé à proximité immédiate du bourg et de la maison de santé universitaire. Il sera relié au centre bourg par une voie douce et à la maison de santé universitaire par aussi une voie douce.
- Vu l'article L.221-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme.
- Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.122-1, L.122-5, R.112-4, R.112-6, R.131-3 relatifs à la déclaration d'utilité publique des projets et aux enquêtes publiques.
- Vu l'article L.322-2 du Code de l'expropriation.
- Vu le plan du périmètre de la déclaration d'utilité publique ci-annexé.
- Considérant, les potentialités urbaines du secteur Sud-Est du Centre Bourg, secteur permettant d'engager une opération d'aménagement avec la création d'un écoquartier intergénérationnel.
- Considérant que les objectifs poursuivis par la commune de Cheverny dans le cadre de ce projet sont notamment :
 - * la création d'un écoquartier intergénérationnel
- Considérant que Mr FONTAINE Axel, Mr FONTAINE Yves et Mme FONTAINE Catherine, frères et sœurs sont propriétaires en indivision des parcelles cadastrées AD n° 37 d'une contenance de 15a38ca, AD n° 38 d'une contenance de 61a48ca et AD n° 43 d'une contenance de 38a36ca, AD n° 50 d'une contenance de 79a88ca et AD n°56 d'une contenance de 90a03ca.
- Considérant que la collectivité a essayé d'acquiescer à l'amiable les parcelles sus-indiquées, en totalité ou en partie.
- Considérant le refus de Mr FONTAINE Axel de vendre à la commune les parcelles sus-indiquées.
- Considérant que la collectivité doit, pour réaliser le projet, acquiescer :

* dans leur totalité les parcelles AD n°37 – AD n°38 et AD n°43 représentant une surface totale de 1ha15a22ca supportant l'emplacement réservé 5 du PLU.

* pour partie les parcelles AD n°50 (surface à acquiescer de 4a30ca) et AD n° 56 (surface à acquiescer de 47a03ca) dont la surface totale représente 51a33ca.

Ces parties de parcelles constituent les emplacements réservés n° 3 et n° 7 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 8 Février 2018.

- Considérant la nécessité d'acquiescer ces parcelles privées nécessaires au projet afin de maîtriser l'ensemble du périmètre de l'opération pour la création d'un écoquartier intergénérationnel dans le secteur Sud-Est « La Puce » du Centre Bourg.

- Considérant qu'il convient d'acter le principe du lancement effectif d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

- Considérant que la mise en œuvre de la procédure conduit notamment à solliciter le Préfet de Loir-et-Cher :

* pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique afin de constituer une réserve foncière dont la finalité est de permettre la création d'un écoquartier intergénérationnel.

* pour une enquête parcellaire, en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique l'acquisition des terrains nécessaires pour l'opération de création d'un écoquartier.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal,

- approuve la mise en œuvre de la procédure au bénéfice de la commune de Cheverny.

- sollicite Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique dans le but d'acquiescer des terrains permettant la constitution d'une réserve foncière à des fins de créer un écoquartier intergénérationnel, ainsi que la réalisation d'une enquête parcellaire en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique l'acquisition de terrains nécessaires à la réalisation de l'écoquartier.

- autorise Madame le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de la procédure décidée pour l'acquisition des parcelles appartenant en indivision à Mr FONTAINE Axel, Mr FONTAINE Yves et Mme FONTAINE Catherine, frères et sœur, pour permettre la création d'un écoquartier intergénérationnel.

Suite à des erreurs matérielles cette délibération annule et remplace celle du même jour.

Date de transmission à la Préfecture : 04/02/2022

Date de réception par la Préfecture : 04/02/2022

Le Maire,

(ou par la Sous-Préfecture)

Date de publication : 04/02/2022
Certifié exécutoire : Le Maire,

Mme GALLARD Lionella

