

COMMUNE DE CHEVERNY

LOIR ET CHER

CONCLUSIONS MOTIVÉES

ET

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SUR LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET
ENQUÊTE PARCELLAIRE CONCERNANT LE PROJET D'ACQUISITION PAR VOIE
D'EXPROPRIATION DE TERRAINS NECESSAIRES A LA CONSTITUTION D'UNE
RESERVE FONCIERE POUR LA CREATION D'UN ECOQUARTIER
INTERGENERATIONNEL SUR LA COMMUNE DE CHEVERNY**

Du Mardi 10 Mai 2022 à 8 heures au Mardi 24 Mai 2022 à 17 heures

E22000033/45

1/ Préambule

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si le projet envisagé présente un caractère d'utilité publique.

Si la procédure est menée à son terme, une fois le projet définitivement arrêté, cette enquête devrait aboutir à la prise d'un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique (DUP) l'acquisition par voie d'expropriation de 1 ha 15 a 22 ca de terrains appartenant en indivision à Madame ESRICHE Catherine née FONTAINE, Monsieur FONTAINE Axel et Monsieur FONTAINE Yves nécessaires à l'acquisition d'une réserve foncière pour la création d'un écoquartier intergénérationnel sur la commune de CHEVERNY

2/ 1 - Rappel de la procédure

L'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation d'un écoquartier fait suite la délibération du Conseil municipal en date du 03 Janvier 2022.

Le dossier de demande préfectoral de DUP, support de l'enquête publique conjointe, a été structuré de manière à intégrer l'ensemble de dispositions définies par les articles L121-1 à L121-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ma désignation en tant que commissaire enquêteur, à qui est confiée cette enquête publique, a été signifiée le 14 Mars 2022 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, conformément à l'article R.123-5 du Code de l'environnement.

Enfin, par arrêté préfectoral 13 Avril 2022, Monsieur le Préfet du Loir et Cher a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes qui se sont déroulées du Mardi 10 Mai au Mardi 24 Mai 2022.

Le dossier de demande préfectorale de D.U.P, support de l'enquête publique conjointe, a été structuré de manière à intégrer l'ensemble des dispositions définies par articles L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

3/ Déroulement de l'enquête d'utilité publique

A l'issue d'une enquête publique unique ayant duré 15 jours qui s'est déroulée du mardi 10 Mai au Mardi 24 Mai 2022, il apparaît :

- Que la publicité par l'affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département du Loir et Cher plus de 8 jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,
- Que les dossiers relatifs à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et au parcellaire ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de CHEVERNY,
- Que deux registres d'enquête conjointe ont été également mis à disposition du public, un pour la DUP, et un autre pour le Parcellaire pendant toute la durée de l'enquête. Toutefois, pour des raisons de pratique, les personnes n'ont pas utilisé qu'un seul registre pour écrire leurs remarques.
- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête,
- Que 4 observations ont été formulées sur le registre de l'enquête et que 2 observations ont été envoyées par courriel à la Préfecture du Loir et Cher

3/ Projet soumis à enquête

Le projet d'acquisition des parcelles ou partie de parcelles concerne :

Les parcelles cadastrées AD 37, AD 38, AD 43, AD 50, AD 56, au lieu-dit LA PUCE et BOULETIERE de **1 ha 66 a 55 ca** au centre de la commune de CHEVERNY.

Les parcelles AD 50 et AD 56 doivent faire l'objet d'une division parcellaire avant cession pour délimiter l'emprise réservé sur les parcelles

Les propriétaires de ces parcelles sont nettement identifiés,
Madame Catherine ESRICHE née FONTAINE demeurant à Valence en Espagne
Monsieur Axel FONTAINE demeurant à CHEMERY
Monsieur Yves FONTAINE demeurant à VERSAILLES

Les 3 propriétaires ont répondu aux sollicitations de la mairie.

Ces parcelles sont non construites et sont laissées actuellement à l'abandon.

Seul Monsieur FONTAINE Axel est opposé à la réalisation du projet de la municipalité. Aucun compromis amiable n'a pu aboutir à ce jour.

4/ S'agissant de l'utilité publique du projet soumis à enquête

Le projet ainsi présenté en enquête avec la création, d'un écoquartier dont les constructions sont soumis à des obligations importantes, de services en complémentarité avec ceux existants sur la commune de COUR-CHERVENY et non en concurrence, répond aux besoins de logements et services pour les habitants de la commune

Cet écoquartier ne se veut pas refermé sur lui-même puisqu'au contraire il est intégré directement au tissu urbain environnant et ouvert sur le bourg de la commune par des voies dites « douces » et une voie routière

Son développement s'inscrit dans une maîtrise coordonnée de l'urbanisation et de la mobilité.

Ce projet favorise la mixité intergénérationnelle et sociale, notamment au travers de conditions cadre permettant l'accessibilité au logement pour tous.

Il propose des espaces publics et espaces verts suffisants et de qualité, en tant qu'espaces de détente et de rencontre contribuant ainsi au lien social et à la convivialité du quartier et du centre bourg.

L'espace projeté est le seul situé à proximité du bourg en lien direct avec celui-ci.

Le projet constitue un ensemble cohérent pour l'évolution de la commune.

5/ Analyse du projet

Ainsi, faisant suite à l'examen attentif du dossier d'enquête publique de demande préalable à la déclaration d'utilité publique et, après avoir ;

- Défini très précisément le cadre juridique de la présente enquête publique
- Précise dans un rapport détaillé les conditions qui ont présidé à son organisation et à son déroulement, codifiées par les articles R112-1 à R112-24 du Code de l'expropriation

De l'ensemble des critères justifiant l'utilité publique de cette opération, il apparait que :

- Au vu de ses objectifs, le projet proposé par la municipalité présente concrètement un caractère d'intérêt public

En effet le projet de la municipalité de CHEVERNY,
répond parfaitement aux besoins de la commune quant à la nécessité de créer des logement dans les cadre d'un écoquartier intergénérationnel pour des résidents de la commune, et des services. Le manque de logements disponibles est très flagrant,
s'intègre complètement dans l'environnement immédiat du bourg de CHEVERNY.

- L'opération envisagée justifie en l'état des atteintes à la propriété privée que je n'estime pas excessives puisqu'en dehors de terrains appartenant à Madame ESRICHE Catherine, Messieurs FONTAINE Axel et Yves les autres parcelles ont été acquises à l'amiable par la commune.

- Le projet de Monsieur FONTAINE Axel coupera la commune en deux parties bien séparées, d'autant que le jardin botanique sera clos et son accès sera soumis à droit d'entrée.

- Le prix d'achat proposé par la municipalité est fixé par France Domaine en date du 21 Décembre 2021. La durée de cette offre

Nota :

Je suis incapable de déterminer si l'offre d'achat du conseil municipal correspond à une juste indemnisation dû aux propriétaires. Sur ce point, il appartiendra au juge de l'expropriation de fixer le montant de l'indemnité.

CONSIDERANT QUE :

- La réglementation de cette procédure d'enquête publique a été respectée,
- L'information a été suffisante auprès du public,
- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, mais a mobilisé que très peu d'habitants de la commune de CHEVERNY
- Le dossier mis à disposition du public dans sa globalité était suffisant pour une bonne compréhension du projet et de ses enjeux,
- Le public pouvait s'exprimer lors des trois permanences et en dehors de celles-ci sur les registres d'enquête publique conjointe aux jours et heures d'ouverture de la mairie et également sur le site de la préfecture du Loir et Cher ouvert pendant toute la durée de l'enquête.

Au terme de cet exposé,

je considère que les raisons qui président à l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles cadastrées AD 37, AD 38, AD 43, AD 50, AD 56, au lieu-dit LA PUCE et BOULETIERE de **1 ha 66 a 55 ca** au centre de la commune de CHEVERNY, l'emportent sur celle qui motive le refus d'un des propriétaires concernés à céder les parcelles, enjeu du projet.

En foi de quoi et en toute Indépendance,

je donne un

AVIS FAVORABLE

au projet de Déclaration d'Utilité Publique d'acquisition par voie d'expropriation des parcelles cadastrées AD 37, AD 38, AD 43, AD 50, AD 56, au lieu-dit LA PUCE et BOULETIERE de **1 ha 66 a 55 ca** au centre de la commune de CHEVERNY

à Orléans,

le 13 Juin 2022

Le commissaire enquêteur :

Thierry BOUFFORT

E22000033/45