

**COMMUNDE DE CHEVERNY**  
**Loir et Cher**

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**ET PROCES VERBAL**  
**SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE**

**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. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'accessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet présenté par la municipalité, s'est déroulée du Mardi 10 Mai 2022 à 9 heures au Mardi 24 Mai 2022 à 17 heures.

A l'issue de cette enquête publique unique, 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 utilisé qu'un seul registre pour écrire leurs remarques et mentionner leurs doléances.
- 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

## **2. SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le périmètre du projet s'établit autour d'un écoquartier 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 paysager public.

Le périmètre d'étude se situe entre la voie communale nord dite « route de Romorantin » et le sud de la route dite « du Buchet » jusqu'en limite de la voie de la Rousselière.

La zone est actuellement non cultivée. Aucune construction n'existe sur cette zone concernée par l'expropriation.

## **3. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE**

Le projet permettra de

- Conserver un poumon vert à proximité du centre bourg ancien afin d'y aménager un espace public ouvert au public
- Préserver un espace planté
- Créer une nouvelle voirie reliant la route de Romorantin- Lanthenay à la partie sud du bourg
- Créer un nouvel écoquartier intergénérationnel disposant de liaisons douces avec le centre bourg ancien
- Promouvoir la construction de logements économes et intégrés à leur environnement répondant à des besoins sociaux tels les primo-accédants et les seniors
- Développer progressivement le tissu commercial et artisanal et mettre en place des activités de services complémentaires à la maison médicale

- Disposer d'une nouvelle salle pour les activités culturelles
- Etendre la zone de parking l'accès, notamment pour les touristes à l'ensemble du bourg

Une grande majorité des terrains, représentant une superficie de 5 ha 40 a et 46 ca, nécessaires pour ce projet a été acquis à l'amiable depuis 1991 par la municipalité.

Toutefois certaines parcelles situées aux lieux-dits LA PUCE et BOULETIERE n'ont pu faire l'objet d'acquisition à l'amiable.

Il s'agit des parcelles

AD 37, d'une contenance totale de 15 a 38 ca,

AD 38, d'une contenance totale de 61 a 48 ca

AD 43, d'une contenance totale de 38 a 36 ca

AD 50, d'une contenance totale de 79 a 88 ca

AD 56, d'une contenance totale de 90 a 03 ca

Pour la réalisation du projet la municipalité souhaite acquérir les parcelles :

AD37 ; AD38 et AD 43 dans leur totalité soit : **1ha 15 a 22 ca**

AD 50 pour **4 a 30 ca**

AD 56 pour **47a 03 ca**

Soit au total : **1 ha 66 a 55 ca**

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 n'a pu aboutir à ce jour.

Monsieur FONTAINE Axel m'a présenté lors de ma permanence du mardi 24 mai 2022 un contre-projet. Ce dernier est repris entièrement dans mon rapport d'enquête publique (voir pages 54 à 66).

#### **4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

##### **Sur les documents mis à disposition du public**

Le dossier d'enquête unique mis à disposition du public correspond effectivement aux éléments réglementaires prévus pour une telle enquête mais les personnes qui se sont manifestées au cours de cette enquête auraient souhaité avoir plus d'informations sur le projet. Ainsi, lorsque le projet sera plus élaboré et avant de l'officialiser, il est souhaitable qu'une concertation avec la population de CHEVERNY soit organisée.

### **Sur l'objet de l'enquête publique parcellaire**

Sans l'acquisition de ces parcelles, le projet de la municipalité ne pourra remplir entièrement les objectifs envisagés. Le projet de la municipalité doit être considéré dans son ensemble. Le projet de Monsieur FONTAINE Axel, coupe l'écoquartier d'une liaison directe avec le centre bourg ancien, or les objectifs de la commune sont bien de redynamiser le centre de CHEVERNY en offrant non seulement un nouveau quartier mais en l'intégrant complètement dans le centre bourg existant. Seule l'acquisition par la commune de CHEVERNY, des parcelles de terrains rappelées ci-dessus permettra de réaliser son projet.

L'ensemble du projet est cohérent avec les besoins de la commune avec un écoquartier, des services, d'espaces publiques, de parkings et de voies de liaisons (piétonnes ou routières) pour faciliter l'interconnexion entre les différents pôles.

### **Sur les actions menées par la commune**

- Une médiation a été tentée entre la commune et monsieur FONTAINE Axel. Cette tentative faisait apparaître la compatibilité entre les deux projets. Un terme à la médiation a été provoqué par le début de travaux d'affouillement des sols de la parcelle AD 56, non conformes au **Code de l'Urbanisme**, entrepris par monsieur FONTAINE Axel le 5 Juin 2020 (voir page 35 du rapport d'enquête : PV d'infraction).
- Lettre adressée aux habitants de la commune (voir page 33 du rapport d'enquête)

### **Sur les conditions du déroulement de l'enquête**

Le commissaire enquêteur est fondé à considérer que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur, après avoir constaté que :

- L'affichage administratif obligatoire et prévu dans l'arrêté préfectoral a dûment été effectué.
- Les deux annonces prévues dans la presse par l'arrêté préfectoral ont été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux.
- Le registre d'enquête publique à feuilles non mobiles et ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables de la mairie.
- Le registre d'enquête dématérialisé ouvert et refermé a bien été mis à disposition du public du Mardi 10 Mai 2022 à 9 heures, au Mardi 24 mai 2022 à 17 heures.
- Le dossier d'enquête publique papier a été tenu à disposition du public en Mairie de CHEVERNY, et le dossier dématérialisé a été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête.
- Les permanences prévues par l'arrêté préfectoral ont bien été effectuées aux jours et heures prévus.
- Les notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête en Mairie à chacun des ayants-droits figurant sur les états parcellaires ou leurs mandataires, sous pli recommandés avec avis de réception ont bien été effectués le 21 Avril 2022.

### **Sur les observations des personnes concernées**

Seul monsieur FONTAINE Axel a présenté un dossier complet (voir pages 54 à 67 rapport d'enquête) pour s'opposer au projet de la municipalité. Par la distribution de courriers et tracts dans les boîtes aux lettres, monsieur FONTAINE Axel a également voulu sensibiliser les habitants de CHEVERNY, leur expliquant, ainsi, les raisons de son opposition

Sa proposition semble être en désaccord avec ses deux autres co-divisionnaires sur le projet de « jardin botanique » que sont madame ESRICHE Catherine née FONTAINE et Monsieur FONTAINE Yves (Voir lettre de Maître Frédéric BRUNEL, Avocat de madame ESRICHE Catherine et de monsieur FONTAINE Yves page 30 du rapport d'enquête)

Toutefois, au cours de mes discussions avec monsieur FONTAINE Axel, il apparaît que ce dernier n'est pas opposé à une nouvelle négociation sous réserve que son projet puisse voir le jour.

Mais, si le projet de Monsieur FONTAINE Axel est retenu, tel que présenté, celui de la municipalité de CHEVERNY qui se veut un projet de restructuration, de globalisation et de redynamisation de la commune ne pourra se faire.

L'estimation des dédommagements pour l'acquisition des terrains établie par France DOMAINE est jointe au dossier d'enquête publique (voir pages 36 à 43 du rapport d'enquête)

J'invite toutefois les parties concernées à tenter une nouvelle concertation pour qu'un accord amiable puisse être trouvé entre la municipalité et les propriétaires des parcelles concernées à savoir : Madame ESRICHE Catherine née FONTAINE, messieurs FONTAINE Axel et Yves.

## **AVIS**

Le commissaire enquêteur :

- Après avoir vérifié la procédure d'enquête publique,
- Après avoir pris connaissance du dossier,
- Après avoir pris connaissance des avis notifiés,
- Après avoir visité le site,
- Après avoir vérifié que chaque propriétaire ou ayant droit connu et identifié au cadastre et concerné par l'emprise du projet a bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception,
- Après avoir contrôlé que les parcelles ou parties de parcelles désignées pour être expropriées paraissent, au vu du dossier, nécessaires à la réalisation du projet,

à la suite de cette enquête, Je, soussigné, Thierry BOUFFORT, Commissaire enquêteur, donne un

## **AVIS FAVORABLE**

aux acquisitions, selon les états parcellaires et plans parcellaires tels qu'ils ont été présentés dans le dossier d'enquête qui s'est déroulée du Mardi 10 Mai 2022 à 9 heures au Mardi 24 Mai 2022 à 17 heures.

J'encourage la municipalité de CHEVERNY à organiser une ultime tentative de concertation avec les 3 propriétaires des parcelles, madame ESRICHE Catherine née FONTAINE, messieurs FONTAINE Axel et Yves pour permettre un aboutissement à l'amiable du projet de la municipalité.

Cet avis vaut procès-verbal.

à Orléans le 13 Juin 2022  
Thierry BOUFFORT  
Commissaire enquêteur

**E22000033/45**