

**DEPARTEMENT DE LOIR ET CHER**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS**

**COMMUNE DE "LA CHAUSSEE SAINT VICTOR"**

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire  
relative à la création de la Zone d'Activité Economique GAILLETROUS III**

**Prescrite par Arrêté n° 41-2024-03-20-00007  
de M. Faustin GADEN pour le Préfet par délégation  
en date du 20 mars 2024**

**Ouverte pendant 19 jours consécutifs  
du 29 avril 2024 à 9h00 au 17 mai 2024 à 16h30**

**Commissaire Enquêteur M. Roland LESSMEISTER  
par Décision n° E 24000021 / 45 du 20 février 2024  
du Tribunal Administratif d'ORLEANS**



**PARTIE 2 B - CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE**



## SOMMAIRE

<b>1 - CARACTÉRISTIQUES DU PROJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>		<i>Page</i>	<b>3</b>
1.1	Objectifs du projet	<i>Page</i>	<b>3</b>
1.2	Autorité Compétente pour ouvrir l'enquête et prendre la décision à l'issue	<i>Page</i>	<b>4</b>
1.3	Maître d'Ouvrage porteur du projet	<i>Page</i>	<b>4</b>
1.4	Siège de l'enquête	<i>Page</i>	<b>4</b>
1.5	Cadre juridique du projet et de l'enquête	<i>Page</i>	<b>5</b>
1.6	Organisation et déroulement de l'enquête	<i>Page</i>	<b>5</b>
1.7	Synthèse de la participation du public	<i>Page</i>	<b>6</b>
<b>2 - ANALYSE DU PROJET</b>		<i>Page</i>	<b>9</b>
2.1	Sur la correspondance entre le projet et les parcelles foncières mobilisées	<i>Page</i>	<b>9</b>
2.2	Sur la position des propriétaires et indivisaires	<i>Page</i>	<b>9</b>
2.3	Sur les informations administratives parcellaires	<i>Page</i>	<b>10</b>
<b>3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>		<i>Page</i>	<b>13</b>



## ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire  
relative à la création de la Zone d'Activité Economique GAILLETROUS III

### Partie 2 B

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

### 1 - CARACTERISTIQUES DU PROJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 1.1 - Objectifs du projet

► Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat et Déplacement, la Communauté d'Agglomération de BLOIS a pris l'engagement de poursuivre le développement de son territoire en limitant la consommation d'espace et en regroupant ses activités économiques dans les secteurs définis par ce PLUI-HD.

Acteur économique majeur du Loir et Cher dont il représente déjà 52 000 emplois soit plus de 40% des emplois du département et face à la raréfaction du foncier économique disponible, "Agglopolys" souhaite aujourd'hui se doter des moyens qui lui permettront d'obtenir de la réserve foncière afin de répondre plus rapidement aux besoins des entreprises et aménager au Nord de son cœur d'agglomération, un parc d'activités dans la continuité des parcs existants et proche des grands axes de circulation.

Le projet de Gailletrous III, d'une surface de 6 ha est situé dans la dernière "dent creuse" d'une zone UA1 "Grand parc ou site industriel" sur la Commune de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR. La perte de surface que la réalisation du projet implique est déjà comptabilisée dans le PLUI-HD approuvé le 29 novembre 2022.

Le projet est conforme aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en 2015. Ce SCOT, dans une logique de développement durable, de respect des équilibres entre les espaces urbains, à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que dans le but d'une gestion économe de l'espace, fixe les objectifs pour le développement du territoire.

A ce titre, le SCOT prône l'optimisation des espaces résiduels et sous-utilisés dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols, en densifiant des zones d'activités économiques et industrielles.

De plus, la Collectivité applique une politique ambitieuse de lutte contre les vacances dans les zones à vocation économique en réhabilitant quand elle le peut les friches industrielles ou commerciales de ses zones d'activités. Agglopolys annonce une surface totale de 51 ha de réhabilitations effectuées ou en cours de l'être.

Dans le cadre de la révision en cours du SCOT, les enveloppes foncières seront recalculées pour atteindre ou au moins s'inscrire dans la trajectoire du "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN).

➤ Les principes d'aménagement du projet sont posés mais non arrêtés dans leurs détails à ce stade.

Le projet consistera précisément en la création de 15 parcelles de 1500 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés et d'une route de desserte. Ces parcelles pourront être fusionnées ou redécoupées selon les besoins des entreprises.

L'ensemble des réseaux viaires et des réseaux techniques sont présents en limite du site.

➤ La collectivité détient aujourd'hui 84% du foncier nécessaire, les 16% restants sont constitués de parcelles privées appartenant à des propriétaires et indivisaires privés.

Les démarches d'acquisition amiable du foncier ont fait l'objet de discussions depuis 2010 jusqu'à aujourd'hui sans aboutir.

Bien que favorisant toujours les négociations amiables et que celles-ci soient toujours possibles, la Communauté d'Agglomération de BLOIS "Agglopolys" a décidé d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin d'obtenir au plus vite la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation complète de l'opération envisagée.

## **1.2 - Autorité Compétente pour ouvrir l'enquête et prendre la décision à l'issue**

L'Autorité compétente pour ouvrir et organiser cette enquête ainsi que prendre la décision à l'issue de cette dernière est Monsieur Xavier PELLETIER, Préfet de Loir et Cher, Préfecture de Loir et Cher, Place de la République à BLOIS 41000.

## **1.3 - Maître d'Ouvrage porteur du projet**

Le Maître d'Ouvrage porteur du projet soumis à cette enquête et demandeur de la Déclaration d'Utilité Publique est le Président de la Communauté d'Agglomération de BLOIS "Agglopolys" Monsieur Christophe DEGRUELLE, Rue Honoré de Balzac à BLOIS 41000.

## **1.4 - Sièges de l'enquête**

Le siège de l'enquête a été défini à la Mairie de la Commune de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, Place Etienne Rognier à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR 41360.

## **1.5 - Cadre juridique du projet et de l'enquête**

- Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques environnementales.
- Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique et notamment les articles R111-1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques préalables à la Déclaration d'Utilité Publique.
- Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique et notamment les articles R131-1 et suivants, relatifs aux enquêtes parcellaires.
- Code de l'Environnement et notamment les articles R122-1 et suivants, relatifs à l'évaluation environnementale.
- Code de l'Urbanisme
- Schéma de Cohérence Territorial du Blaisois, révisé et approuvé le 12 juillet 2016.
- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat et Déplacement, approuvé le 29 novembre 2022.
- Arrêté Préfectoral n°41-2022-01-12-00019 en date du 12 janvier 2022, approuvant les statuts de la Communauté d'Agglomération de BLOIS "Agglopolys" et notamment au titre de ses compétences obligatoires en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace communautaire et de sa compétence facultative en matière d'acquisition d'immeubles et de constitution de réserves foncières.
- Délibération du Conseil Communautaire de la CA de BLOIS Agglopolys n° A-D2023-016 du 31 janvier 2023, approuvant les principes d'aménagement et le périmètre du site des GAILLETROUS III sur la Commune de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR.
- Délibération du Conseil Communautaire de la CA de BLOIS Agglopolys n° A-D2023-169 du 4 juillet 2023, approuvant l'aménagement en régie d'une nouvelle zone d'activités économiques dite GAILLETROUS III sur la Commune de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, décidant de recourir à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique aux fins d'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et autorisant le Président de la Communauté d'Agglomération de BLOIS à procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation de cette procédure.

## **1.6 - Organisation et déroulement de l'enquête**

- J'ai été désigné par Décision n° E24000021/45 de Monsieur Denis LACASSAGNE Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 20 février 2024.
- L'Arrêté Préfectoral de Monsieur Faustin GADEN Secrétaire Général, par délégation de Monsieur Xavier PELLETIER Préfet du Loir et Cher, en date du 20 mars 2024 a ouvert et organisé l'enquête publique.

Cette enquête a été ouverte durant 19 jours consécutifs, du Lundi 29 avril 2024 à 9h00 au Vendredi 17 mai 2024 à 16h30. Le délai de cette enquête initialement prévu de 30 jours a pu être réduit à 19 jours compte tenu de l'exemption d'étude environnementale par l'autorité Préfectorale de la Région Centre Val de Loire après étude du projet au cas par cas.

➤ L'ensemble des mesures de publicité a été réalisé conformément à la réglementation.

Un affichage a été mis en œuvre à compter du 12 avril 2024 et pendant toute la durée de l'enquête sur les lieux du projet et en Mairie de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR.

Des annonces légales dans la Nouvelle République du Loir et Cher et La Renaissance les 11 et 12 avril et les 2 et 3 mai 2024, ont été réalisées.

L'avis d'enquête au public a également été diffusé sur le site internet de la Préfecture du Loir et Cher à compter du 12 avril.

Une publicité complémentaire a été réalisée par la Mairie de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR par le biais de son site internet.

***J'ai personnellement vérifié l'ensemble de ces mesures.***

➤ Deux registres d'observations ont été mis à disposition du public en Mairie de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR aux heures d'ouverture de cette mairie.

➤ Je me suis tenu à disposition du public au cours de 2 permanences à l'ouverture et à la fermeture de l'enquête les 29 avril 2024 et 17 mai.

➤ Dans le cadre de l'enquête parcellaire comme le prévoit la réglementation, chacun des propriétaires et indivisaires ont été avisés du déroulement de l'enquête publique et de leurs possibilités de déposer leurs observations ou de me rencontrer.

***Toutes les conditions ont été réunies pour permettre l'expression libre de tous.***

### **1.7 - Synthèse de la participation du public**

7 observations ont été reçues :

- 5 inscrites sur les registres d'observations (dont 1 sur le registre concernant l'enquête préalable à la DUP et 4 sur le registre concernant l'enquête parcellaire).
- 2 transmises par voie électronique (concernant l'enquête parcellaire).

Je regrette que les personnes concernées au premier chef par le risque d'expropriation ne soient pas venues plus nombreuses à ma rencontre pour faire connaître les motivations de leurs positions.

Malgré cela, les entretiens avec les quelques interlocuteurs reçus lors des permanences indiquent clairement que seul le montant de rachat des parcelles souhaitées par la Collectivité s'avère être un obstacle au déroulement amiable de l'opération.

Sur le projet en lui-même aucune critique n'a été formulée. Une proposition a été faite pour l'implantation de panneaux solaires en lieu et place du projet.



Les exploitants ne se sont pas déplacés pour défendre une quelconque perte d'exploitation.

Une remarque a été faite sur les indemnités d'éviction mais, après recherche d'information, celle-ci n'était pas fondée.



## 2 - ANALYSE PARCELLAIRE DU PROJET

### 2.1 - Sur la correspondance entre le projet et les parcelles foncières mobilisées

➤ Le projet de Zone d'Activités Economiques de Gailletrous III comporte 15 pièces de terrain qui seront mises à la vente, des voies de circulation et des parkings.

Cette emprise est la seule surface disponible à cet endroit et elle est totalement encerclée par des entreprises à vocation économique, industrielle ou de service public. L'occupation de cet espace est optimisée au maximum tout en préservant un juste équilibre avec son aspect visuel.

Il n'existe pas dans le projet, de délaissé de terre ni d'abus d'artificialisation des sols et les procédures de lotissement et d'autorisation de construire détermineront les préconisations et obligations en matière de protection de ces sols.

***Les aménagements sont cohérents pour ce type de zone et le parcellaire mobilisé est en parfaite correspondance avec la surface d'emprise du projet.***

➤ Si Agglopolys possède déjà la maîtrise foncière de nombreuses parcelles, celles qui restent à acquérir formeront avec les autres parcelles un bloc cohérent.

Les parcelles restant à acquérir se trouvent implantées au centre du projet et en discontinuité dans l'emprise empêchant aujourd'hui tout développement, même partiel.

***Sans l'acquisition de ces parcelles, la Collectivité ne pourra pas réaliser son projet.***

### 2.2 - Sur la position des propriétaires et indivisaires

➤ Sur les 18 propriétaires et indivisaires représentant avant bornage définitif 9 909 m<sup>2</sup> en 7 parcelles, tous ont reçu une lettre (avis de réception faisant foi) leur indiquant la possibilité de déposer des observations ou de contacter le commissaire enquêteur durant l'enquête.

➤ 4 propriétaires seulement se sont présentés auprès de moi pour vérifier leurs informations et faire connaître leurs positions ; 2 autres ont transmis leurs observations par courriel.

De l'ensemble des avis exprimés, aucun n'était favorable à la cession de ces parcelles, exclusivement au regard du montant de rachat proposé par la collectivité.

➤ Aucune remarque n'a été émise sur la forme ou la contenance des parcelles ou encore sur leur propriété.

➤ A la lecture du dossier, nous constatons que depuis 2010 des négociations sont organisées par la Collectivité sans aboutir. Les propriétaires, sans aucune unité dans leur indivision, parfois acceptent et parfois refusent les transactions proposées. Ces refus sont toujours motivés par le coût de transaction jugé trop bas par les propriétaires.

Au fur et à mesure des années le prix du m<sup>2</sup> de terre s'est vu augmenté en fonction du marché et a suivi à chaque fois comme il se doit les évaluations de la Direction des Domaines. Ces évaluations prennent en compte le prix du terrain agricole majoré en fonction de différents critères dont principalement le zonage d'implantation au PLU, ici le secteur UA1 "Grand parc ou site industriel".

Aujourd'hui un nouvel argument de refus est opposé par certains, celui de la comparaison avec des ventes de terrains à proximité. Après vérification des ventes réalisées, aucune ne réunit les mêmes critères. Les propriétaires doivent accepter que le terrain à des fins d'habitation résidentielle n'a pas la même valeur que le terrain qui a pour objectif l'installation d'entreprises.

***Un terrain a été vendu dernièrement dans l'emprise du projet au prix de 4 €/m<sup>2</sup> et la Collectivité ne peut aujourd'hui vendre à un autre prix afin de ne pas créer de différence entre les acquisitions récentes et celles visées à ce jour.***

### **2.3 - Sur les informations administratives parcellaires**

➤ Un état parcellaire rectificatif a été porté au dossier le 3 Avril 2024 avant l'ouverture de l'enquête pour prendre en compte le décès de Monsieur Jean-Pierre, Michel DORION et ses héritiers.

Depuis, un autre décès est à déplorer, celui de Madame Françoise, Suzanne, Germaine DORION le 2 janvier 2024. Celui-ci n'a pas été pris en compte dans le dossier en absence d'informations complètes sur la succession de Madame Françoise DORION.

***Le Maître d'ouvrage devra s'attacher à réaliser un état complet et juste prenant en compte les successions en cours avant la poursuite de la procédure d'expropriation.***

➤ A ce jour la répartition parcellaire s'établit donc comme suit :

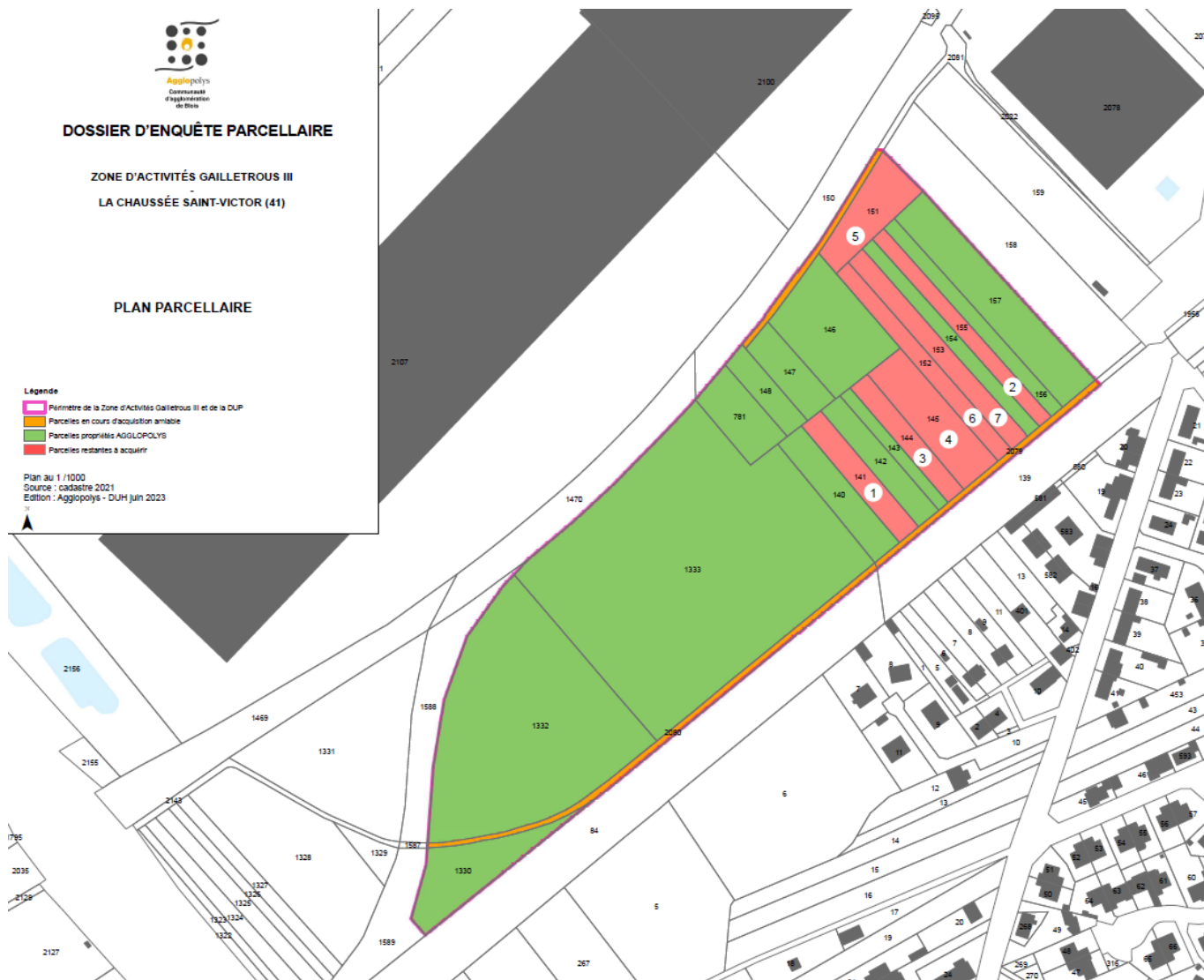
- Parcelle C 141 de 1178 m<sup>2</sup> (repère 1 sur le plan parcellaire)
  - 2 Propriétaires indivisaires :  
Monsieur DAUDIN Jacques, Jean, André  
Madame DAUDIN Annie, Jeanne, Thérèse, née PEGUET
- Parcelle C 155 de 1230 m<sup>2</sup> (repère 2 sur le plan parcellaire)
  - 2 Propriétaires indivisaires :  
Monsieur DAUDIN Jacques, Jean, André  
Madame DAUDIN Annie, Jeanne, Thérèse, née PEGUET
- Parcelle C 144 de 992 m<sup>2</sup> (repère 3 sur le plan parcellaire)
  - 2 Propriétaires indivisaires :  
Monsieur MICHEL Georges, Joseph, Maurice  
Madame MICHEL Claudette, Jeanne, Léa, née LIDOREAU

- Parcelle C 145 de 2058 m<sup>2</sup> (repère 4 sur le plan parcellaire)
  - 6 Propriétaires indivisaires :
    - Madame DORION Clarisse, Danièle
    - Monsieur DORION Dominique, François
    - Madame DORION Françoise, Suzanne, Germaine (DCD le 02/01/2024)
    - Madame DORION Catherine, Pascale, Paule
    - Monsieur DORION François, Julien, Jean-Pierre
    - Monsieur DORION Pierre
- Parcelle C 151 de 1537 m<sup>2</sup> (repère 5 sur le plan parcellaire)
  - 6 Propriétaires indivisaires :
    - Madame DORION Clarisse, Danièle
    - Monsieur DORION Dominique, François
    - Madame DORION Françoise, Suzanne, Germaine (DCD le 02/01/2024)
    - Madame DORION Catherine, Pascale, Paule
    - Monsieur DORION François, Julien, Jean-Pierre
    - Monsieur DORION Pierre
- Parcelle C 152 de 1374 m<sup>2</sup> (repère 5 sur le plan parcellaire)
  - 8 Propriétaires indivisaires :
    - Monsieur TIERCELIN Jacques, Edouard, Dominique
    - Monsieur TIERCELIN Yves, Emile, Jules
    - Madame TIERCELIN Chantal, Marie-Solange
    - Monsieur TIERCELIN Philippe, Patrice, Constant
    - Madame TIERCELIN Odile, Marie, Aimée
    - Monsieur TIERCELIN Didier, François, Lucien
    - Madame TIERCELIN Agnès, Marie, Marcelle
    - Monsieur TIERCELIN Michel, Maurice, Raymond
- Parcelle C 153 de 1540 m<sup>2</sup> (repère 7 sur le plan parcellaire)
  - 8 Propriétaires indivisaires :
    - Monsieur TIERCELIN Jacques, Edouard, Dominique
    - Monsieur TIERCELIN Yves, Emile, Jules
    - Madame TIERCELIN Chantal, Marie-Solange
    - Monsieur TIERCELIN Philippe, Patrice, Constant
    - Madame TIERCELIN Odile, Marie, Aimée
    - Monsieur TIERCELIN Didier, François, Lucien
    - Madame TIERCELIN Agnès, Marie, Marcelle
    - Monsieur TIERCELIN Michel, Maurice, Raymond

A ce jour, l'exploitation des parcelles concernées par l'expropriation est mise en œuvre par :

- Pour la parcelle C 144 (992 m<sup>2</sup>)
  - Par l'EARL Villemanzy
- Pour les parcelles C 141, C 145, C 151, C 152, C 153 et C 155 (8917 m<sup>2</sup>)
  - Par l'EARL Ferme de Villeneuve

Plan parcellaire :



### 3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Prenant en considération les éléments réglementaires de l'enquête publique, strictement respectés (organisation, durée et dates de déroulement, publicité de l'enquête, accessibilité du dossier et des registres d'observations) ;
- Prenant en considération la cohérence entre la surface parcellaire demandée et la surface du projet, toutes deux parfaitement adaptées et sans contestation sur ce point de la part des propriétaires et indivisaires ;
- Et constatant que le seul argument opposé par les propriétaires et indivisaires à la cession des parcelles trouve son fondement dans le montant de rachat proposé par la Collectivité sur la base d'une évaluation de la Direction Départementales des Finances Publiques d'Eure et Loir, seule officiellement compétente en la matière ;

#### **J'estime :**

Que les emprises sollicitées et décrites dans l'état parcellaire et le plan joint sont nécessaires à la réalisation du projet auquel elles correspondent tant sur leurs formes, que sur leurs contenances et leur nombre.

*Au regard du décès de Madame Françoise, Suzanne, Germaine DORION non pris en compte dans ce dossier en absence d'informations complètes sur sa succession la mise à jour de l'état parcellaire sera nécessaire et impérative.*

#### **En conséquence j'émet un avis :**

**FAVORABLE**

**Préalable à l'Arrêté Préfectoral de Cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet Gailletrous III, figurant sur l'état parcellaire et le plan joint au dossier soumis à l'enquête.**

**\* \* \* \* \***

Cette page clôture la 2<sup>ème</sup> Partie "2 B - Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur sur l'enquête Parcelaire".

Ce document fait partie d'un ensemble de 3 fascicules indissociables qui sont :

- **Fascicule 1** Partie 1 A - Rapport du Commissaire Enquêteur.  
Partie 1 B - Annexes au Rapport du Commissaire Enquêteur.
- **Fascicule 2** Partie 2 A - Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur sur l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.
- **Fascicule 3** Partie 2 B - Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur sur l'enquête Parcelaire.

L'ensemble de ces documents a été remis, en version papier et en version dématérialisée Le 13 juin 2024, à l'Autorité Compétente pour organiser l'enquête publique et prendre les décisions à l'issue.

Un exemplaire de l'ensemble de ces documents a également été transmis par courrier recommandé au Tribunal Administratif d'Orléans le même jour.

**A BLOIS le 13 juin 2024**

**Roland LESSMEISTER**  
**Commissaire Enquêteur**







