

DEPARTEMENT DE LOIR ET CHER

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS

COMMUNE DE "LA CHAUSSEE SAINT VICTOR"

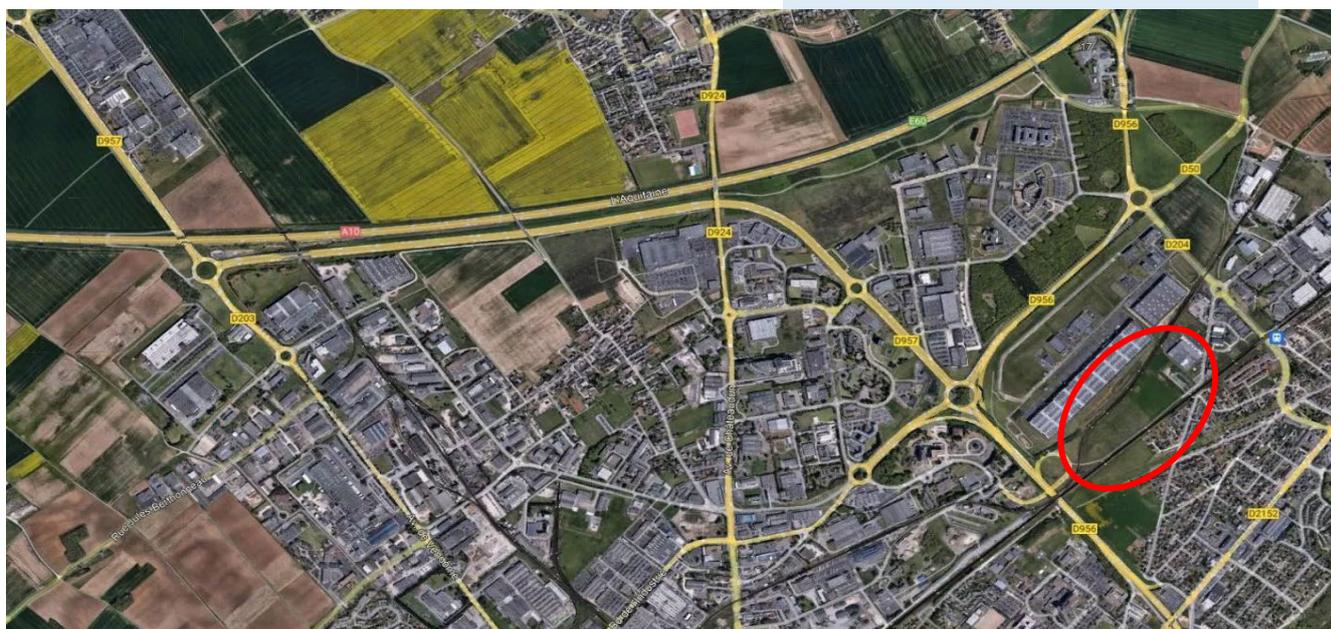
ENQUETE PUBLIQUE

**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**



**PARTIES 1 A et 1 B
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET SES ANNEXES**



PRÉAMBULE A L'ATTENTION DU LECTEUR SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE ET LES COMMISSAIRES ENQUÊTEURS

L'enquête publique : un dispositif ouvert à tous

Une enquête publique est une procédure qui permet d'assurer l'information et la participation du public sur des projets aboutis, susceptibles d'avoir des impacts sur l'environnement, la propriété privée, la population ou le territoire.

Elle vise à recueillir l'avis du public qui peut formuler des observations ou des contre-propositions auprès de tiers indépendants et impartiaux que sont les Commissaires Enquêteurs, mais aussi en dehors de leur présence, préalablement à la décision de l'Autorité Compétente pour autoriser ce projet.

Le public est informé réglementairement de l'organisation de l'enquête publique par des annonces légales dans les journaux, par des avis affichés dans la ou les communes concernées et également par une publicité sur le réseau internet.

Les Commissaires Enquêteurs : des tiers indépendants et impartiaux

Les Commissaires Enquêteurs ne sont en aucun cas responsables du projet présenté au public. Ils ne représentent pas non plus l'Autorité Compétente et organisatrice de l'enquête, la Collectivité ou le Porteur de projet.

Désignés par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans régionalement compétent, les Commissaires Enquêteurs sont des tiers impartiaux chargés de participer à l'organisation de l'enquête, de veiller au bon déroulement de la procédure et au respect de son aspect réglementaire.

Les Commissaires Enquêteurs veillent à la bonne information du public, lui apportent leurs éclairages et assurent sa libre expression durant toute la durée de leur mission.

A l'issue de la période de l'enquête ouverte au public, les Commissaires Enquêteurs rédigent un rapport relatant le déroulement de la procédure et analysent les observations et contre-propositions du public.

L'Autorité Compétente pour prendre la décision à l'issue de l'enquête et le porteur de projet ont l'obligation de tenir compte des observations du public.

Les Commissaires Enquêteurs rédigent également des conclusions séparées dans lesquelles ils donnent leurs avis personnels et motivés sur le projet. **Ces avis peuvent être Favorables, Favorables Sous Réserves ou Défavorables.**

L'avis des Commissaires Enquêteurs constitue une aide à la décision permettant d'assurer une meilleure intégration des projets et de les rendre plus acceptables dans leur environnement général, mais il ne lie pas l'Autorité responsable appelée à autoriser le projet, dans sa décision.

Pour rappel, le Code de l'Environnement article L123-16, modifié par LOI n°2018-148 du 2 mars 2018 - art. 2 (V) :

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Il fait également droit à toute demande de suspension d'une décision prise sans que l'enquête publique requise par le présent chapitre ou que la participation du public prévue à l'article L. 123-19 ait eu lieu.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

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

Enquête ouverte du Lundi 29 Avril 2024 à 9h00 au Vendredi 17 Mai 2024 à 16h30, par Arrêté n°41-2024-03-20-00007 du 20/03/24

de M. Faustin GADEN Secrétaire Général, par délégation de M. Xavier PELLETIER Préfet de Loir et Cher.

Commissaire Enquêteur Roland LESSMEISTER

par Décision n°E24000021/45 du 20/02/24 de M. Denis LACASSAGNE Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans

FASCICULE 1 - PARTIE 1 A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE DE LA PARTIE 1 A RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - GÉNÉRALITÉS SUR LA PRÉSENTE ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DOSSIER	Page 5
1.1 Objet de la présente enquête et situation contextuelle du projet	Page 5
1.2 Cadre juridique du projet et de l'Enquête Publique	Page 14
1.3 Identification des autorités et du siège de l'enquête	Page 15
1.3.1 Autorité Compétente organisatrice de l'enquête	Page 15
1.3.2 Maître d'Ouvrage du projet	Page 15
1.3.3 Siège de l'enquête	Page 16
1.4 Composition du dossier soumis au public	Page 16
1.4.1.1 Partie relative à l'Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique	Page 16
1.4.1.2 Partie relative à l'Enquête Parcelaire	Page 17
1.4.2 Partie relative à la procédure d'Enquête Publique	Page 17
2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	Page 19
2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur	Page 19
2.2 Synthèse de l'organisation conjointe de l'enquête	Page 19
2.3 Arrêté d'organisation de l'enquête	Page 19
2.4 Dates et durée de l'enquête	Page 19
2.5 Publicité de l'enquête	Page 20
2.5.1 Avis d'Enquête Publique destiné à l'affichage	Page 20
2.5.2 Réalisation de l'affichage de l'Avis d'Enquête et contrôle du Com. Enquêteur	Page 20
2.5.3 Mise en ligne de l'Avis d'Enquête Publique dématérialisé	Page 21
2.5.4 Publications des annonces légales	Page 21
2.5.5 Courriers aux propriétaires et indivisaires concernés par l'expropriation	Page 22
2.5.6 Publicité complémentaire	Page 22
2.6 Registres d'observations	Page 22
2.6.1 Registre d'observations papier	Page 22
2.6.2 Registre d'observations dématérialisé	Page 22
2.7 Période d'accès du public aux dossiers et aux registres	Page 23
2.8 Permanences du Commissaire Enquêteur	Page 23
2.9 Synthèse de la participation du public	Page 24
2.10 Clôture de l'enquête	Page 24
3 - INVESTIGATIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Page 25
3.1 Auditions de personnes	Page 25
3.2 Visites de terrain	Page 26
4 - AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	Page 29
5 - CONSULTATION DU PORTEUR DE PROJET EN FIN D'ENQUÊTE	Page 31
5.1 Remise du Procès-Verbal de Synthèse	Page 31
5.2 Réception du Mémoire En Réponse	Page 31
6 - OBSERVATIONS DU PUBLIC	Page 33
6.1 Synthèse numérique des observations	Page 33
6.2 Réponses du Maître d'Ouvrage aux observations et appréciations du Com. Enquêteur	Page 34

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

Enquête ouverte du Lundi 29 Avril 2024 à 9h00 au Vendredi 17 Mai 2024 à 16h30, par Arrêté n°41-2024-03-20-00007 du 20/03/24

de M. Faustin GADEN Secrétaire Général, par délégation de M. Xavier PELLETIER Préfet de Loir et Cher.

Commissaire Enquêteur Roland LESSMEISTER

par Décision n°E24000021/45 du 20/02/24 de M. Denis LACASSAGNE Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans

FASCICULE 1 - PARTIE 1 A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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

PARTIE 1 A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - GÉNÉRALITÉS SUR LA PRÉSENTE ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DOSSIER

1.1 - Objet de la présente enquête et situation contextuelle du projet

➤ **La Communauté d'Agglomération de BLOIS souhaite aménager au Nord de son cœur d'agglomération, un parc d'activités dans la continuité des parcs existants.**

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.

Agglopolys mène déjà pour cela depuis de nombreuses années une politique ambitieuse de réhabilitation des friches à vocation économique. Si ces efforts sont importants, ils sont longs et ne suffisent pas à répondre à tous les besoins des entreprises.

Face à la raréfaction du foncier économique disponible, la Collectivité souhaite aujourd'hui se doter des moyens qui lui permettront d'obtenir de la réserve foncière, afin de répondre au plus vite ainsi aux besoins des entreprises.

Les démarches d'acquisition amiable du foncier ont déjà été engagées par la Communauté d'Agglomération Blésoise qui possède à ce jour 84% des 6 hectares de terrain constituant l'emprise. Les 16% restants, constitués de parcelles appartenant à des propriétaires privés, ont fait l'objet de discussions depuis 2010 jusqu'à aujourd'hui sans aboutir.

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



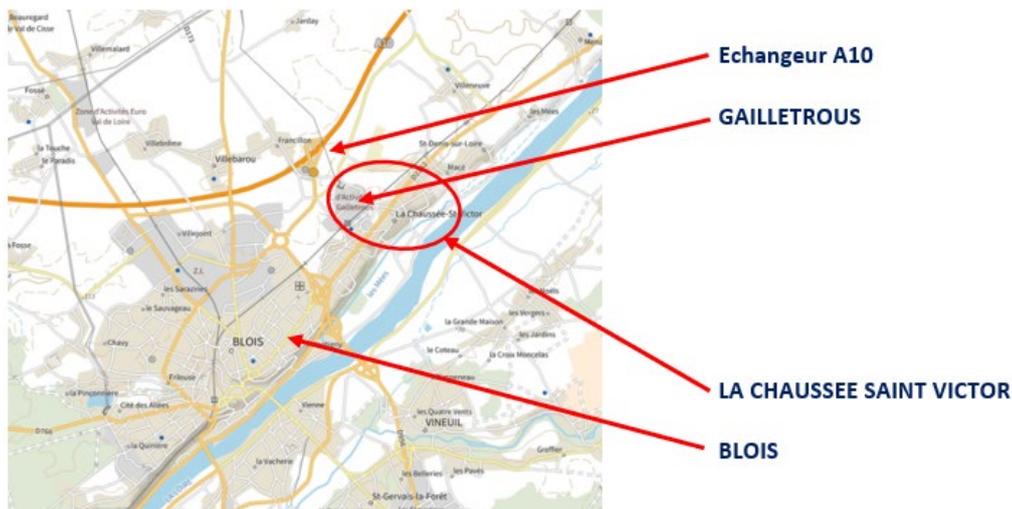
➤ La Communauté d'Agglomération de Blois est un établissement public de coopération intercommunale qui regroupe 43 communes, composant ainsi un bassin de vie de 108 000 habitants environ. Elle est située en Loir-et-Cher dont elle représente près de 30% de la population.



Sur son territoire de 730 km² à cheval sur la Loire, se mêlent harmonieusement les espaces urbains, ruraux, et naturels, les exploitations agricoles et les forêts.

Si cette position sur le fleuve Royal influence le développement du territoire d'Agglopolys (tourisme vert, patrimoine, etc.), sa position sur l'axe PARIS ORLEANS TOURS et plus loin BORDEAUX, en font un acteur fort du développement économique du Loir et Cher.

La présence à proximité de l'agglomération d'un échangeur autoroutier de l'autoroute A10 favorise l'implantation de nombreuses entreprises. 52 000 emplois sont recensés au sein de la Communauté d'Agglomération de Blois, soit plus de 40% des emplois en Loir-et-Cher.



Dans cette organisation, LA CHAUSSEE SAINT VICTOR trouve toute sa place.

➤ **L'intercommunalité assure le développement économique, l'aménagement ou l'urbanisme du territoire.**

Le territoire de l'Agglomération Blésoise compte 1 000 ha de parcs d'activités économiques. 700 ha, sont principalement et stratégiquement situés à proximité de l'échangeur autoroutier A10 BLOIS Nord et sur la Commune de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR.

Le dynamisme du développement économique de l'agglomération porté par les sollicitations des entreprises, amène la Communauté d'Agglomération de BLOIS "Agglopolys" à imaginer que le potentiel d'accueil actuel de 18 ha immédiatement mobilisables ou après viabilisation, ne lui permettra pas d'accueillir de nouveaux candidats au-delà de 3 ou 4 années.

Dans ce contexte, il apparaît urgent pour le porteur de projet d'accélérer la constitution d'une réserve foncière pour créer au plus vite un nouveau parc d'activités d'environ 6 ha dit GAILLETROUS III, en continuité des deux parcs GAILLETROUS I et II sur la Commune de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR.

➤ **Ce secteur est classé en zone UA1 par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 29 novembre 2022 par la Communauté d'Agglomération Blésoise.**

Ce secteur était auparavant classé depuis le 3 juillet 2006 au Plan Local d'Urbanisme de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR en zone AU1 "zone ayant pour vocation principale l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone".

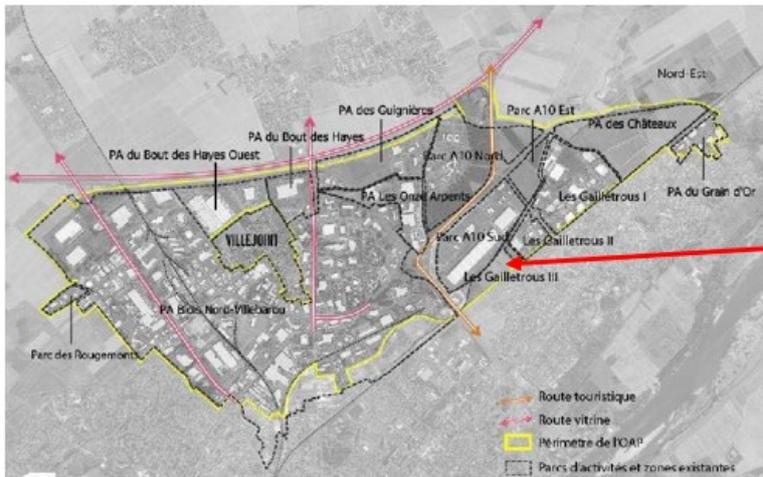
La zone UA couvre principalement les activités liées aux secteurs industriels et de la construction. Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone se décompose en trois secteurs qui se distinguent d'une part par les activités présentes et souhaitées mais aussi par leurs règles de hauteur.

Dans le secteur UA1 "Grand parc ou site industriel", l'objectif est de permettre l'implantation et le développement des grandes industries, d'entreprises de la construction et d'activités logistiques, ainsi que l'accueil d'activités complémentaires à ces entreprises (ex : bureaux d'études industriels, marchands de matériaux, loueurs de matériel de chantier, siège social etc.). Ce secteur autorise de grandes hauteurs et des emprises importantes, et est utilisé pour les grandes industries isolées.

Ce site de 6 ha constitue la dernière dent creuse urbanisable au sein d'un tissu économique organisé. D'autres parcs sont également prévus à proximité à cheval sur les communes de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR ET SAINT DENIS SUR LOIRE dans un avenir proche.

Le secteur de GAILLETROUS III fait partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "BLOIS NORD" prévue au PLUI-HD. Cette OAP sectorielle à vocation économique couvre 610 ha de zones Um, Umr, UC1, UA1 et 1AUA1. Sa réalisation est prévue à court terme.

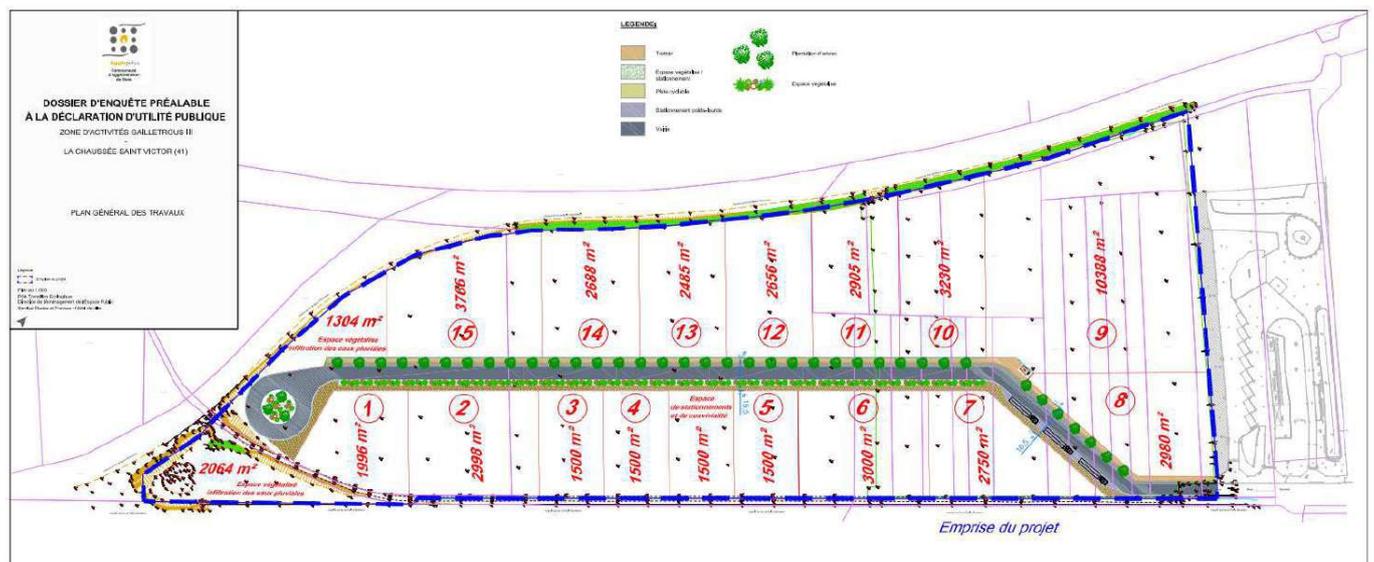
Par délibération du 31 janvier 2023, le Conseil Communautaire d'Agglopolys a approuvé le principe d'aménagement en régie de cette nouvelle zone d'activités sur le site des GAILLETROUS III sous la forme d'un lotissement, ainsi que le périmètre et les éléments de programme de la zone.



**OAP BLOIS NORD
GAILLETROUS III**

➤ 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 m² à 10 000 m² d'espaces végétalisés et d'une route de desserte. Ces parcelles pourront être fusionnées ou redécoupées selon les besoins des entreprises.





Outre les aménagements propres à la zone d'activité, on peut noter la présence d'une voie de chemin de fer active de desserte de la zone le long du site Gailletrous III.



L'aménagement de ce site permettra également de compléter le Schéma Directeur Cyclable "Vélocity" de l'agglomération par la réalisation d'une voie de circulation douce raccordée au réseau de pistes et bandes cyclables et voies vertes déjà existantes (*le financement de cet aménagement n'est pas inclus dans l'estimation prévisionnelle des dépenses*).

➤ L'appréciation sommaire des dépenses laisse apparaître un coût global de réalisation de 2 622 000 € pour l'ensemble de l'opération :

POSTES DE DÉPENSES PRÉVISIONNELLES	€ HT
FONCIER	258 500,00
Acquisitions réalisées	193 000,00
Acquisitions restant à réaliser (comprenant les frais d'acte et indemnités à payer)	65 500,00
ÉTUDES	93 500,00
Comprenant notamment : diagnostic archéologique, études relatives au dossier Loi sur l'Eau, prestations de géomètre et levés topographiques, études de réseaux	
TRAVAUX	2 261 000,00
Assainissement - AEP	730 000,00
Voirie	742 500,00
Éclairage public – Tranchées techniques	267 000,00
Espaces verts	101 000,00
Enedis	100 000,00
Poste de refoulement	100 000,00
Divers (mobilier urbain, signalisation)	15 000,00
Aléa 10 % du montant des travaux	205 500,00
FRAIS DIVERS (communication, reproduction, publications, notifications ...)	9 000,00
TOTAL DÉPENSES	2 622 000,00

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

Enquête ouverte du Lundi 29 Avril 2024 à 9h00 au Vendredi 17 Mai 2024 à 16h30, par Arrêté n°41-2024-03-20-00007 du 20/03/24 de M. Faustin GADEN Secrétaire Général, par délégation de M. Xavier PELLETIER Préfet de Loir et Cher.

Commissaire Enquêteur Roland LESSMEISTER

par Décision n°E24000021/45 du 20/02/24 de M. Denis LACASSAGNE Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans

FASCICULE 1 - PARTIE 1 A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

➤ **Les 18 propriétaires et indivisaires regroupent les 7 parcelles non encore acquises par la Collectivité qui représentent 9 909 m² (avant bornage définitif).**

Monsieur DAUDIN Jacques, Jean, André et Madame DAUDIN Annie, Jeanne, Thérèse, née PEGUET, tous les deux, propriétaires en indivision des 2 parcelles C-141 de 1178 m² et C-155 de 1230 m² soit un ensemble de 2408 m² (*tableau ci-dessous repères 1 et 2*).

• Les principales étapes marquantes des propositions de rachat de la Collectivité aux indivisaires DAUDIN :

- 18 novembre 2011 il est proposé 3 €/m² (estimation des domaines du 29 juin 2011).

- 14 mai 2014 il est proposé 3 €/m² (estimation des domaines du 26 février 2014).

- 10 janvier 2023 il est proposé 4 €/m² (estimation des domaines du 18 mai 2022).

Ce courrier précisait également la possibilité d'étudier un échange foncier.

Monsieur MICHEL Georges, Joseph, Maurice et Madame MICHEL Claudette, Jeanne, Léa, née LIDOREAU, tous les deux, propriétaires en indivision de la parcelle C-144 de 992 m² (*tableau ci-dessous repère 3*).

• Les principales étapes marquantes des propositions de rachat de la Collectivité aux indivisaires MICHEL :

- 18 novembre 2011 il est proposé 3 €/m² (estimation des domaines du 29 juin 2011).

- 14 mai 2014 il est proposé 3 €/m² (estimation des domaines du 26 février 2014).

- 22 novembre 2021 il est proposé 4 €/m².

Par courrier en date du 14 décembre 2021, M. et Mme MICHEL ont refusé la proposition d'acquisition et ont souhaité un échange foncier au profit de leur fils M. MICHEL qui exploite la parcelle ; le 30 mars 2022, la Collectivité a répondu à M. et Mme MICHEL afin de connaître leurs besoins pour leur proposer un échange équivalent mais ce courrier est resté sans réponse.

- 10 janvier 2023 il est proposé 4 €/m² (estimation des domaines du 18 mai 2022).

Ce courrier précisait encore la possibilité d'étudier un échange foncier.

Madame DORION Clarisse, Danièle, Monsieur DORION Dominique, François, Madame DORION Françoise, Suzanne, Germaine, Madame DORION Catherine, Pascale, Paule, Monsieur DORION François, Julien, Jean-Pierre et Monsieur DORION Pierre, tous les six, propriétaires en indivision des 2 parcelles C-145 de 2058 m² et C-151 de 1537 m² soit un ensemble de 3595 m² (*tableau ci-dessous repères 4 et 5*).

• Les principales étapes marquantes des propositions de rachat de la Collectivité aux indivisaires DORION :

- 12 novembre 2010 il est proposé 1 €/m² (estimation des domaines du 4 mai 2010).

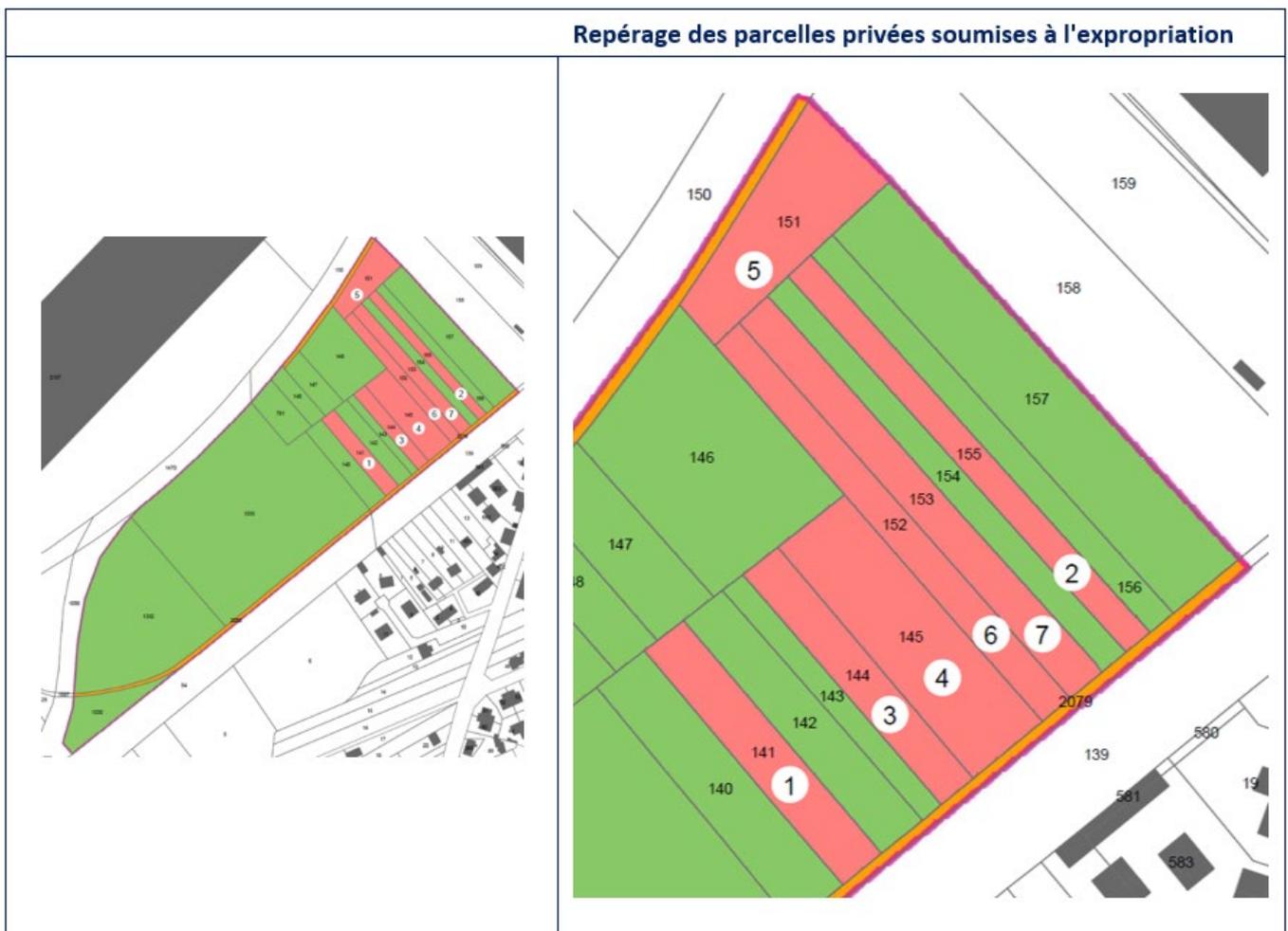
- 18 novembre 2011 il est proposé 3 €/m² (estimation des domaines du 29 juin 2011).

- 14 mai 2014 il est proposé 3 €/m² (estimation des domaines du 26 février 2014).

- 10 janvier 2023 il est proposé 4 €/m² (estimation des domaines du 18 mai 2022).

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 et Monsieur TIERCELIN Michel, Maurice, Raymond, tous les huit, propriétaires en indivision des 2 parcelles C-152 de 1374 m² et C-153 de 1540 m² soit un ensemble de 2914 m² (*tableau ci-dessous repères 6 et 7*).

- Les principales étapes marquantes des propositions de rachat de la Collectivité aux indivisaires TIERCELIN :
 - 12 novembre 2010 il est proposé 1 €/m² (estimation des domaines du 4 mai 2010).
 - 18 novembre 2011 il est proposé 3 €/m² (estimation des domaines du 29 juin 2011).
 - 18 décembre 2015 il est proposé 3 €/m² (estimation des domaines du 26 février 2014).
 - 10 et 16 janvier 2023 il est proposé 4 €/m² (estimation des domaines du 18 mai 2022).



A ce jour, aucun accord n'a été obtenu, parfois les propriétaires refusant les propositions de la Collectivité, parfois proposant un autre montant et sans jamais recueillir de consensus entre eux.

➤ **Aujourd'hui, le site est exploité dans son ensemble.**

Parcelle	Propriétaire	Nom de l'exploitant	Type de titre (Fermage, convention précaire, ...)
C-1330	Agglopolys	M. OUDIN Didier	<p><u>Précisions d'Agglopolys apportées par le Mémoire En Réponse après l'enquête :</u></p> <p>Seule la parcelle C 1333 est louée par Agglopolys par bail rural verbal à Monsieur Didier OUDIN moyennant un fermage annuel.</p> <p>Lors de l'acquisition amiable de cette parcelle par Agglopolys, celle-ci était exploitée par Monsieur Didier OUDIN moyennant un bail rural verbal et le paiement d'un fermage annuel. Agglopolys s'est engagée à poursuivre le bail jusqu'à l'aménagement de la zone d'activités et à l'issue à l'indemniser suivant le barème en vigueur fixé par la Chambre d'Agriculture.</p> <p>Les autres parcelles d'Agglopolys mentionnées dans le tableau ne sont pas louées.</p> <p><u>Appréciation du Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>Il semble que de nombreuses parcelles de la collectivité soient à ce jour exploitées sans titre écrit ou verbal et donc sans compensation financière apportée par le ou les exploitants.</p>
C-1332	Agglopolys	M. OUDIN Didier	
C-1333	Agglopolys	M. OUDIN Didier	
C-140	Agglopolys	M. OUDIN Didier	
C-141	Indiv DAUDIN	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-142	Agglopolys	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-143	Agglopolys	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-144	Indiv MICHEL	EARL de VILLEMANY (Nicolas MICHEL)	
C-145	Indiv DORION	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-146	Agglopolys	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-147	Agglopolys	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-148	Agglopolys	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-151	Indiv DORION	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-152	Indiv TIERCELIN	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-153	Indiv TIERCELIN	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-154	Agglopolys	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-155	Indiv DAUDIN	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-156	Agglopolys	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-157	Agglopolys	EARL Ferme de VILLENEUVE	
C-781	Agglopolys	M. OUDIN Didier	

1.2 - Cadre juridique du projet et de l'Enquête Publique

- Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques environnementales.
- Arrêté Ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique.
- 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 nécessaires à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles.
- 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'immeuble 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.
- Décision n° E 24000021 / 45 en date du 20 février 2024, de Monsieur Denis LACASSAGNE Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans, désignant le Commissaire Enquêteur.
- Arrêté Préfectoral en date du 20 mars 2024, de Monsieur Faustin GADEN Secrétaire Général, par délégation de Monsieur Xavier PELLETIER Préfet du Loir et Cher, ouvrant et organisant l'enquête publique.

1.3 - Identification des autorités et du siège de l'enquête

1.3.1 - Autorité Compétente organisatrice de l'enquête

Ref. Code de l'Env. Art. L.123-3 et R 123-3

Le Préfet de Loir et Cher Monsieur Xavier PELLETIER est l'Autorité Compétente organisatrice de l'enquête.

Préfecture de Loir-et-Cher
Place de la République
41006 BLOIS CEDEX
Tél : 02 54 70 41 41

Le Préfet de Loir et Cher est l'autorité décisionnaire à l'issue de la présente enquête.

Le représentant de l'Autorité Compétente organisatrice auprès de moi au cours de l'enquête était :

Monsieur Paul BERGERARD, Chef du Bureau Environnement

1.3.2 - Maître d'Ouvrage du projet

Ref. Code de l'Env. Art. R.123-8 et R.123-9

Le Président de la Communauté d'Agglomération de BLOIS "Agglopolys" Monsieur Christophe DEGRUELLE est le Maître d'Ouvrage du projet et le demandeur de la Déclaration d'Utilité Publique.

Agglopolys - Communauté d'Agglomération de BLOIS
1 Rue Honoré de Balzac
41000 BLOIS
Tél : 02 54 90 35 35

La Communauté d'Agglomération de BLOIS "Agglopolys" est l'expropriant dans cette procédure.

La représentante de la Communauté d'Agglomération de BLOIS auprès de moi au cours de l'enquête était :

Madame Sylvie RAVOY, chargée de Projets Fonciers
Service Urbanisme Opérationnel et Politique Foncière
Pôle Développement Territorial
34 Rue de la Villette
41000 BLOIS

1.3.3 - Siège de l'enquête

Ref. Code de l'Env. Art. R.123-9

Le siège de l'enquête a été fixé par l'arrêté d'organisation à la Mairie de la Commune de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR avec l'autorisation de son Maire Monsieur Stéphane BAUDU :

Hôtel de Ville de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
Place Etienne Régnier BP50054
41261 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
Tél : 02 54 55 40 40

La représentante de la Commune de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR auprès de moi au cours de l'enquête était :

Madame Claire CHAUVEL, responsable du Service Urbanisme

1.4 - Composition du dossier soumis au public

Ref. Code de l'Env. Art. L.123-12 et R.123-8

1.4.1.1 - Partie relative à l'Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

➤ Pièce n° 1 :

- Délibération A-D-2023-169 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.
- Copie de la convocation du Conseil Communautaire.

➤ Pièce n° 2 :

- Notice justificative du contexte de l'enquête, de l'état foncier su site, des caractéristiques de l'opération et de son utilité publique selon le porteur de projet.

➤ Pièce n° 3 :

- Plan de situation au format A4.

➤ Pièce n° 4 :

- Plan périmétral à l'échelle 1/1000.

➤ Pièce n° 5 :

- Plan général des travaux à l'échelle 1/500.
- Profil en travers.
- Caractéristiques principales des ouvrages.

➤ Pièce n° 6 :

- Appréciation sommaire des dépenses.

➤ Pièce n° 7 :

- Annexes

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

Enquête ouverte du Lundi 29 Avril 2024 à 9h00 au Vendredi 17 Mai 2024 à 16h30, par Arrêté n°41-2024-03-20-00007 du 20/03/24

de M. Faustin GADEN Secrétaire Général, par délégation de M. Xavier PELLETIER Préfet de Loir et Cher.

Commissaire Enquêteur Roland LESSMEISTER

par Décision n°E24000021/45 du 20/02/24 de M. Denis LACASSAGNE Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans

FASCICULE 1 - PARTIE 1 A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.4.1.2 - Partie relative à l'Enquête Parcellaire

- Pièce n° 1 :
 - Délibération A-D-2023-169 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.
 - Copie de la convocation du Conseil Communautaire.

- Pièce n° 2 :
 - Note de présentation de l'enquête parcellaire (dispositions réglementaires, objet de l'enquête et biens concernés).

- Pièce n° 3 :
 - Plan de situation au format A4.

- Pièce n° 4 :
 - Plan parcellaire à l'échelle 1/1000.

- Pièce n° 5 :
 - Etat parcellaire initial.
 - Etat parcellaire modifié.

1.4.2 - Partie relative à la procédure d'Enquête Publique

- Décision de Monsieur LACASSAGNE, Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans, n°E24000021/45 en date du 20 février 2024 désignant le Commissaire Enquêteur et son suppléant.

- Arrêté du Préfet de Loir et Cher prescrivant l'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire de Gailletrous III sur la Commune de La Chaussée Saint Victor.

- Copie de l'Avis d'Enquête Publique destiné à l'affichage.

- Justificatifs des parutions des 4 annonces légales ajoutés au fur et à mesure de leurs parutions.

- Copie d'écran du site internet de la Préfecture de Loir et Cher justifiant de la diffusion dématérialisée de l'Avis d'enquête et de la mise en ligne du dossier dématérialisé.

- Copie des justificatifs d'expédition et de réception des courriers adressée aux propriétaires des parcelles privées concernées par l'expropriation (Articles R131-6 et R131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

- Registre d'observations n°1 concernant les observations sur l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

- Registre d'observations n°2 concernant l'enquête Parcellaire.

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

Enquête ouverte du Lundi 29 Avril 2024 à 9h00 au Vendredi 17 Mai 2024 à 16h30, par Arrêté n°41-2024-03-20-00007 du 20/03/24

de M. Faustin GADEN Secrétaire Général, par délégation de M. Xavier PELLETIER Préfet de Loir et Cher.

Commissaire Enquêteur Roland LESSMEISTER

par Décision n°E24000021/45 du 20/02/24 de M. Denis LACASSAGNE Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans

FASCICULE 1 - PARTIE 1 A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

Ref.- Code de l'Env. Art. L.123-3, L.123-4, R.123-4 et R.123-5

J'ai été consulté par le Tribunal Administratif d'ORLEANS le 16 février 2024 pour vérifier ma disponibilité et ma compatibilité avec l'objet de l'enquête et avec le porteur de projet.

J'ai ensuite été désigné par Décision de Monsieur LACASSAGNE, Président délégué du Tribunal Administratif d'ORLEANS, n° E24000021/45 en date du 20 février 2024.

2.2 - Synthèse de l'organisation conjointe de l'enquête

Ref. - Code de l'Env. Art. R.123-9

J'ai rencontré Monsieur BERGERARD, Chef du Bureau Environnement de la Préfecture de Loir et Cher, le 12 mars 2024 en vue d'organiser conjointement la conduite de l'enquête publique. Quelques échanges de courriels ont complété cette collaboration constructive entre le représentant de l'Autorité compétente et le Commissaire Enquêteur.

Les maquettes de l'Arrêté Préfectoral organisant l'enquête et de l'Avis d'enquête au public m'ont été présentées pour validation le 20 mars 2024.

2.3 - Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête

Ref. - Code de l'Env. Art. R.123-9

(Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique porté en annexe 1 - Partie 1B)

L'ouverture de l'Enquête Publique a été prononcée par Arrêté Préfectoral n° 41-2024-03-20-00007 par Monsieur Faustin GADEN Secrétaire Général de la Préfecture de Loir et Cher par délégation du Préfet Monsieur Xavier PELLETIER, le 20 mars 2024.

2.4 - Dates et durée de l'enquête

Ref. - Code de l'Env. Art. L.123-9

L'enquête a été ouverte durant 19 jours consécutifs, du lundi 29 avril 2024 à 9h00 au vendredi 17 mai 2024 à 16h30.

Par Arrêté de Madame Régine ENGSTRÖM Préfète de la Région Centre Val de Loire en date du 19 avril 2023, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a exempté le projet soumis à cette enquête, d'évaluation environnementale après "examen au cas par cas" en application de l'article R.122-3 du Code de l'Environnement.

La durée de cette enquête inférieure à 30 jours est donc conforme en application de l'article L.123-9 du Code de l'Environnement.

2.5 - Publicité de l'enquête

Ref. - Code de l'Env. Art. L.123-10 et R.123-11

- Arrêté Ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement.

2.5.1 - Avis d'Enquête Publique destiné à l'affichage

(Avis d'Enquête Publique porté en annexe 2 - Partie 1B)

Les lieux d'affichage ont été définis conjointement entre le Maître d'Ouvrage chargé de leur mise en œuvre et le Commissaire Enquêteur.

2.5.2 – Réalisation de l'affichage de l'Avis d'Enquête et contrôle du Commissaire Enquêteur

La réalisation de l'affichage de l'Avis d'Enquête sur les différents lieux m'a été annoncée le 12 avril 2024.

J'ai personnellement contrôlé cet affichage sur le site du projet le 15 avril 2024 :



1 - Fin de la rue René Descartes
(devant le site du projet)



2 - Angle des rues de Villerbon et des Chataigniers
(accessible depuis le lotissement)

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

Enquête ouverte du Lundi 29 Avril 2024 à 9h00 au Vendredi 17 Mai 2024 à 16h30, par Arrêté n°41-2024-03-20-00007 du 20/03/24 de M. Faustin GADEN Secrétaire Général, par délégation de M. Xavier PELLETIER Préfet de Loir et Cher.

Commissaire Enquêteur Roland LESSMEISTER

par Décision n°E24000021/45 du 20/02/24 de M. Denis LACASSAGNE Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans

FASCICULE 1 - PARTIE 1 A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ainsi qu'en Mairie de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR :



2.5.3 - Mise en ligne de l'Avis d'Enquête Publique dématérialisé

(Copie d'écran de la mise en ligne de l'avis au public portée en annexe 3 - Partie 1B)

J'ai constaté que la "mise en ligne" de l'Avis d'Enquête Publique était réalisée le 12 avril 2024 sur le site internet de l'Autorité Compétente (le dossier d'enquête a été mis en ligne simultanément).

2.5.4 - Publications des annonces légales

(Ensemble des documents attestant des parutions légales porté en annexe 4 - Partie 1B)

La publication de l'Avis d'enquête est parue à deux reprises dans deux journaux agréés pour la diffusion d'annonces légales dans le département de Loir et Cher.

- 1ère publication
 - ⇒ La Nouvelle République - Edition Loir et Cher du jeudi 11 avril 2024.
 - ⇒ La Renaissance du Loir et Cher du vendredi 12 avril 2024.
- 2ème publication
 - ⇒ La Nouvelle République - Edition Loir et Cher du jeudi 2 mai 2024.
 - ⇒ La Renaissance du Loir et Cher du vendredi 3 mai 2024.

2.5.5 – Courriers aux propriétaires et indivisaires concernés par l'expropriation

Ref. - Code de l'Expro. Art. R.131-6 et R.131-3

(Copie du courrier expédié aux propriétaires, justificatifs d'expédition et de réception portés en annexe 5 - Partie 1B)

Un courrier recommandé avec une demande d'accusé réception a été envoyé entre le 8 et le 11 avril 2024 à chacun des propriétaires et membres des indivisions concernées par la cessibilité des derniers terrains nécessaires à la réalisation du projet Gailletrous III, dès que le Maître d'ouvrage a eu connaissance des dates d'ouverture de l'enquête.

2.5.6 - Publicité complémentaire

(Copie d'écran de la mise en ligne de l'Avis au public au titre de la publicité complémentaire de l'enquête portée en annexe 6 - Partie 1B)

A titre complémentaire, la Mairie de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR a fait paraître l'Avis d'Enquête sur son site Internet.

2.6 - Registres d'observations

Ref. Code de l'Env. Art. R.123-13

2.6.1 - Registres d'observations papier

Selon les souhaits de l'Autorité Compétente deux registres ont été mis à disposition du public.

Un premier registre était destiné aux observations relatives à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et le second registre aux observations relatives à l'enquête parcellaire.

J'ai personnellement paraphé ces deux registres d'observations avant leur mise à la disposition du public en Mairie de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR le 15 avril 2024.

2.6.2 - Registre d'observations dématérialisé

Au regard de l'importance de la présente enquête et du nombre d'observations estimées, le choix de l'Autorité Compétente a été de ne pas mettre en place de registre dématérialisé, mais d'ouvrir une adresse électronique dédiée aux dépôts d'observations du public.

L'arrêté d'organisation de l'enquête spécifiait bien l'adresse suivante comme telle :

pref-icpe@loir-et-cher.gouv.fr

2.7 - Périodes d'accès du public aux dossiers et aux registres

Ref. Code de l'Env. Art. L.123-12 et R.123-10

Le public a pu accéder au dossier de 3 manières différentes :

- Par consultation, depuis un terminal informatique personnel, 24h/24 à l'adresse indiquée dans l'arrêté d'organisation :

<https://www.loir-et-cher.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

- Par consultation depuis un terminal informatique durant les heures d'ouverture de la Mairie de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, sur demande auprès des personnels de la Mairie ou du Commissaire Enquêteur lors de ses permanences (*cette possibilité n'a pas été sollicitée par le public*).

- En consultant le dossier papier tenu à sa disposition en Mairie de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR durant ses heures d'ouverture :

Jour	Matin	Après-midi
Lundi	8h00 à 12h00	13h30 à 17h30
Mardi	8h00 à 12h00	Fermée l'après-midi
Mercredi	8h00 à 12h00	13h30 à 17h30
Jeudi	8h00 à 12h00	13h30 à 17h30
Vendredi	8h00 à 12h00	13h30 à 17h00

2.8 - Permanences du Commissaire Enquêteur

Permanence n°1 le lundi 29 avril 2024 de 9h00 à 12h00 en Mairie de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

Au cours de cette première permanence à l'ouverture de l'enquête, 3 personnes se sont présentées et 2 observations déposées.

Ces propriétaires de parcelles concernées par la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et le risque d'expropriation conséquente m'ont toutes fait part de leur désaccord sur le prix de rachat des terrains.

Permanence n°2 le vendredi 17 mai 2024 de 13h30 à 16h30 en Mairie de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

4 personnes se sont présentées à cette permanence et 3 observations ont été transcrites et annexées sur les registres.

Les 2 observations portées sur le registre parcellaire concrétisent le refus de vendre de deux propriétaires eu égard au montant proposé par la collectivité.

La 3^{ème} observation d'un propriétaire consiste en une contre-proposition pour l'occupation du site.