

2.9 - Synthèse de la participation du public

Si la publicité de l'enquête auprès du public et la procédure d'information des propriétaires ont été correctement mises en œuvre, peu de personnes se sont déplacées démontrant ainsi le faible intérêt de la population pour la création de cette zone. Dans l'esprit des citoyens de l'agglomération, ce secteur déjà destiné à une zone d'activités économiques depuis l'approbation du PLUI et au regard de sa situation au milieu d'autres zones équivalentes, ne peut être contesté.

Plus étonnant, l'absence des propriétaires est à souligner.

Sur 18 propriétaires, 4 résident dans des départements lointains et il est compréhensible qu'ils ne puissent pas se déplacer facilement. Un seul d'entre eux a déposé son observation sous forme dématérialisée sur l'adresse électronique prévue à cet effet.

Sur 14 propriétaires résidant dans la couronne Blésoise ou dans le Loir et Cher, 6 se sont déplacés et ont déposé leurs observations sur les registres. 1 propriétaire a déposé son observation sur l'adresse courriel dédiée à l'enquête.

La participation du public n'a fait l'objet d'aucune difficulté ou incident. Les entretiens entre le Commissaire Enquêteur et ses visiteurs ont toujours été cordiaux.

2.10 - Clôture de l'enquête

Ref. Code de l'Env. Art. R.123-18

Après fermeture des deux registres de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête Parcellaire par mes soins, la clôture de l'enquête a été réalisée le 17 mai 2024 à 16h30.

3 - INVESTIGATIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1 - Auditions de personnes

Ref. Code de l'Env. Art. L.123-13 et R.123-16

● **Audition des représentants du Maître d'Ouvrage le 28 mars 2024** (à l'issue de la réunion de mise au point sur le déroulement de l'enquête) :

Étaient présents, **Madame Isabelle SOIRAT** Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération de BLOIS en charge de la stratégie économique d'Agglopolys, **Monsieur Philippe LAVALLART** chargé de mission à la Direction du Développement Economique de la CA de Blois, **Madame Sylvie RAVOY** chargée de Projets Fonciers au Service Urbanisme Opérationnel et Politique Foncière du Pôle de Développement territorial d'Agglopolys.

Un point rapide a été fait sur les objectifs de la zone "Gailletrous III" en termes de développement économique et d'entreprises envisagées sur cette zone.

Si à ce jour un type d'entreprise ne peut être avancé, la Communauté d'Agglomération ne souhaite en aucun cas ouvrir ce secteur à des entreprises polluantes ou génératrices de nuisances pour la population proche (lotissement à proximité des rues des Châtaigniers et de Villerbon de l'autre côté de la voie ferrée qui jouxte le projet).

Concernant les propositions d'acquisition des parcelles ciblées aujourd'hui par la demande de Déclaration d'Utilité Publique, la Communauté d'Agglomération de Blois a maintes fois tenté de négocier les prix de ces parcelles sans aboutir à un accord avec les propriétaires seuls ou les indivisions. Il semble que ces derniers fassent un principe de ne pas accepter les propositions de la collectivité selon les dires de mes interlocuteurs.

● **Audition du Maire de la Commune de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR le 15 avril 2024** (à l'issue de la réunion de mise au point sur l'accueil du public en Mairie, des permanences et de la gestion des observations entre le Commissaire Enquêteur et les services municipaux) :

Étaient présents, **Monsieur Stéphane BAUDU** Maire de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de BLOIS en charge de la commande publique et de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées, **Madame Marie-Claude DUPOU** 1^{ère} Adjointe en charge de la Vie scolaire, **Madame Valérie RACAULT** 3^{ème} Adjointe en charge de la Transition écologique, **Monsieur Gael GASCHET** Directeur Général des Services et **Madame Claire CHAUVEL** en charge du Service Urbanisme.

Cet entretien avait pour objectif de recueillir l'avis de Monsieur le Maire sur l'opération projetée et sur la réaction des éventuels expropriés.

Monsieur BAUDU a confirmé en tous points les arguments entendus lors de la rencontre avec le Maître d'Ouvrage de l'opération.

Sur les relations entre les éventuels expropriés et la collectivité, il semble selon Monsieur le Maire que les propriétaires fassent un principe de ne plus accepter les propositions de la collectivité.

Monsieur le Maire a précisé qu'il aurait pu être proposé aux propriétaires d'autres terrains en compensation.

3.2 - Visites de terrain

Ref. Code de l'Env. Art. L.123-13 et R.123-15

J'ai réalisé la visite de terrain le 28 mars 2024.

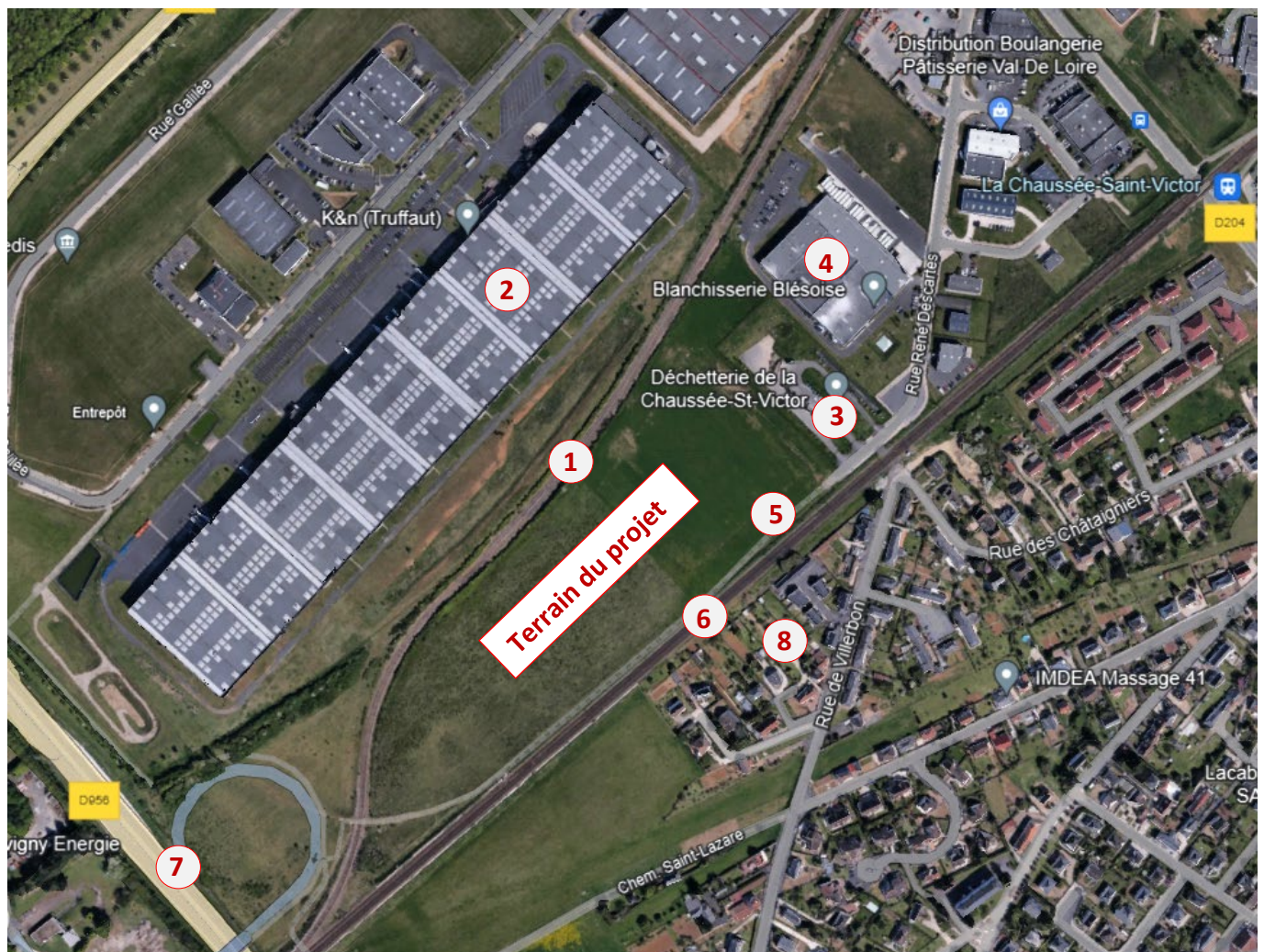
Le terrain du projet est constitué à ce jour d'un grand espace cultivé, bordé au Nord-Ouest par un embranchement de voie ferrée de desserte locale ① qui la sépare de la Plateforme logistique nationale de l'entreprise Kuehne Nagel - Truffaut ②.

Au Nord-Est la déchetterie de la Chaussée Saint Victor ③ et l'entreprise Blanchisserie Blésoise ④ constituent la limite du terrain nécessaire à l'opération.

Sur le côté Sud-Est le terrain du projet est bordé par un chemin à viabilité incertaine ⑤, lui-même longé par la voie ferrée Paris-Orléans-Tours ⑥.

Enfin au Sud-Ouest la voie ferrée de desserte ① et la route Départementale D956 ⑦ arrêtent la limite de la zone.

Il doit être noté la présence d'habitations proches en lotissement ⑧ au-delà de la voie ferrée Paris-Orléans-Tours.



Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcelaire 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

Quelques photographies de la visite



Le site vers la limite Sud



Limite Nord-Ouest du site



Le lotissement depuis le long du site



Depuis le lotissement vers le site

4 - AVIS L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'Autorité Environnementale a considéré que ce projet d'aménagement consistant en la viabilisation de 16 lots et en la création des équipements nécessaires pour une zone d'activité sur un terrain de 6 ha, situé entre des zones d'activités déjà existantes et une voie de chemin de fer, ne présentait pas de sensibilité notable par rapport à la biodiversité ou au paysage. Ce secteur est déjà potentiellement marqué par des nuisances sonores, en raison de la proximité de la voie ferrée et du trafic routier, notamment de poids lourds, générées par les zones d'activités existantes.

L'Autorité Environnementale a néanmoins précisé qu'il reviendra au pétitionnaire de prendre les mesures nécessaires pour ne pas accroître les nuisances sonores sur la zone d'habitat située à proximité de la future zone d'activité, de l'autre côté de la voie ferrée.

Le projet, situé dans la zone de vigilance du captage d'eau potable en Loire définie par l'arrêté de DUP n°04-2126 du 1^{er} juin 2004, il conviendra de prendre en compte les dispositions de cet arrêté et les incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques dans le cadre de la procédure au titre de la loi sur l'eau à laquelle le projet sera soumis.

En conséquence, 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.

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

5 - CONSULTATION DU PORTEUR DE PROJET EN FIN D'ENQUÊTE

5.1 - Remise du Procès-Verbal de Synthèse

Ref. Code de l'Env. Art. R.123-18

(Procès-Verbal de Synthèse du Commissaire Enquêteur porté en annexe 7 - Partie 1B)

J'ai rencontré Madame RAVOY représentante du Maître d'Ouvrage le mardi 21 mai 2024 pour lui remettre un Procès-Verbal de Synthèse de l'enquête et m'entretenir avec elle sur le projet et la procédure d'expropriation.

5.2 - Réception du Mémoire En Réponse

Ref. Code de l'Env. Art. R.123-18

(Le Mémoire En Réponse du Maître d'Ouvrage porteur du projet a été annexé dans son intégralité en annexe 8 - Partie 1B)

Le Mémoire En Réponse m'a été transmis par le Maître d'Ouvrage le mardi 4 juin 2024 par courriel.

6 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1 - Synthèse numérique des observations

Relevé numérique des observations et du nombre de visiteurs	Pour l'enquête préalable à la DUP	Pour l'enquête Parcellaire
Nombre d'observations transcrites et/ou déposées sur les registres papier	1	4
Nombre d'observations transmises sur le registre dématérialisé <i>Cette option n'a pas été ouverte pour cette enquête unique</i>	0	0
Nombre d'observations transmises par courrier électronique dédié	0	2
Nombre d'observations transmises par courrier postal	0	0
Nombre d'observations émises oralement auprès du commissaire enquêteur	0	0
Nombre d'observations par type d'enquête	1	6
Nombre d'observations total	7	
Nombre de personnes reçues au cours des permanences	6	

6.2 - Réponses du Maître d'Ouvrage aux observations et appréciations du Commissaire Enquêteur

Observation n° 1 - Concerne l'enquête Parcellaire

Monsieur Jacques TIERCELIN (Propriétaire en indivision avec 7 autres personnes, des parcelles C-152 et C-153 soit un ensemble de 2914 m²).

Suite à l'article de la nouvelle république du mercredi 17 mai 2023 concernant l'achat de terrain à un particulier sur la commune de la chaussée Saint Victor 41260 à 7 € m²

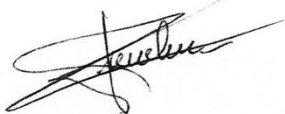
Voir ci dessous la copie de cet article

Nous avons toujours refusé la proposition du prix de nos parcelles de terrain situé au lieu dit « les nozillettes » à la Chaussée Saint Victor 41 260.

Le 29 Avril 2024 je vous fait la même offre de vente de 7 € m² que la commune de la Chaussée Saint Victor a acceptée d'engager d'acheter l'achat d'un terrain à 7 € m² dans la même zone concernée.

C'est pourquoi je dépose Monsieur TIERCELIN Jacques cette demande au commissaire enquêteur le 29 avril 2024 afin de l'insérer dans cette enquête.

Monsieur TIERCELIN. J



La Nouvelle République
Mercredi 17 mai 2023

le blaisois

la chaussée-saint-victor

Les sénatoriales en préparation

Le conseil municipal de La Chaussée-Saint-Victor s'est réuni lundi soir et a débattu des sujets suivants.

Élections sénatoriales. Compte tenu de la taille de la commune, La Chaussée-Saint-Victor doit présenter 15 délégués issus du conseil municipal pour les élections sénatoriales qui se dérouleront le 24 septembre prochain. Actuellement, seuls huit se sont portés volontaires. Le conseil se réunira donc à nouveau vendredi 9 juin pour approuver la liste

qui leur sera présentée.

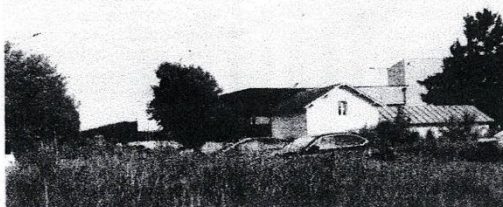
Achat d'une parcelle dans la zone des Gailletrous. La société Sidamo a souhaité faire l'acquisition d'une petite parcelle d'environ 700 m² située rue des Gailletrous, près de l'ancienne ligne de chemin de fer. Ce terrain servait d'accès auparavant au chenil de la police nationale et sera acquis le 8 juin par la commune. Bien qu'appartenant au domaine public, il est désormais dépourvu de toute affectation et donc la

commune peut le céder.

Maîtrise du foncier route de Villerbon. En vue du futur lotissement qui verra le jour dans les dix ans entre la route de Villerbon et la rocade de Blois, la commune va faire l'acquisition d'une parcelle d'environ 1.070 m² auprès d'un particulier. Le prix d'achat est fixé à 7.525 €, soit 7 €/m². Dans les mois à venir, d'autres opérations de ce type sont amenées à se renouveler afin que la commune puisse maîtriser le foncier dans ce secteur.

Subvention. Une subvention exceptionnelle de 600 € va être versée à l'association Faire aider faire afin de payer le groupe Le 3^e œil, qui se produira lors de la Fête de la musique le 24 juin.

Taxe locale sur les publicités extérieures. Cette taxe rapporte environ 50.000 € à la commune. Elle n'a pas été revalorisée depuis 2020. Stéphane Baudu propose aux conseillers de l'augmenter de 6 % soit comme l'inflation. Les petits affichages (moins de 7 m²) ne



↳ **Réponse de la Communauté d'Agglomération de BLOIS, le Maître d'Ouvrage Expropriant :**

Le prix de 4 € le m² a été fixé par l'évaluateur des domaines en dates des 18 mai 2022 et 16 juin 2023.

La collectivité a toujours acquis les parcelles sur cette zone suivant l'évaluation des domaines, et ne peut pour des questions d'équité augmenter le prix à 7 € le m².

A la demande du Commissaire Enquêteur, la Collectivité apporte des précisions sur la parcelle citée dans l'article de la Nouvelle République déposé par Monsieur TIERCELIN :

Parcelle cadastrée AB 383 d'une superficie de 10 a 56 ca, située 46 rue de Villerbon, dans la future zone d'habitat dite «de Villerbon », acquise par la Commune de la Chaussée Saint Victor le 11 septembre 2023, auprès de Monsieur RENARD.

Il s'agit d'un fond de parcelle situé en **zone 1AU_i** (secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opérations d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur).

↳ **Appréciation du Commissaire Enquêteur :**

Pour information :

➔ **Sur la mission du Commissaire Enquêteur**

Négocier la valeur de rachat d'un terrain dans le cadre d'une enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique et une enquête Parcellaire n'entre pas dans les prérogatives d'un Commissaire Enquêteur qui n'a d'avis à donner que sur l'utilité publique et l'adéquation entre les caractéristiques du parcellaire mobilisé et celles du projet présenté.

Sur les évaluations par les Services du Domaine

Les évaluateurs du Domaine procèdent à l'évaluation des terrains en utilisant des méthodes adaptées et en s'appuyant sur les mêmes références de transactions que les experts immobiliers privés.

Leur mission consiste également à éclairer objectivement et de façon impartiale la juridiction de l'expropriation sur toute question relative à l'évaluation immobilière et à la détermination des indemnités destinées à réparer les préjudices subis par les expropriés.

L'évaluation consiste à fixer la valeur du bien en fonction du prix du marché immobilier local. Les évaluateurs mènent une étude des cessions récentes de biens comparables au bien à évaluer, dans un secteur géographique proche et soumis à des règles d'urbanisme similaires et choisissent les références les plus proches des caractéristiques du bien à évaluer. C'est la méthode par comparaison ; celle-ci est la plus fréquemment appliquée par le Domaine et retenue par le juge de l'expropriation presque exclusivement.

Le type de bien (immeuble bâti/non bâti), la nature du bien (usage agricole/industriel/d'habitation) et l'implantation du bien dans le Plan Local d'Urbanisme (règles d'urbanisme applicables au bien eu égard à son classement dans la zone du PLU concernée) sont étudiés.

Après la déclaration d'utilité publique, le Domaine rendra des avis détaillés pour chaque propriétaire exproprié mentionné dans le relevé parcellaire fourni par l'expropriant. Ces avis fixeront le montant des indemnités principales, des indemnités de réemploi, et des autres indemnités accessoires.

➔ Sur la valeur vénale des terres agricoles et sur l'évaluation du Domaine pour les parcelles de Gailletrous III.

Selon la décision du Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire du 25 juillet 2023 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2022, les terres de Beauce en Loir et Cher se négocient entre 0,25 €/m² et 1 €/m² ; un prix dominant est observé à 0,527 €/m².

Les dernières évaluations du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction départementale des Finances publiques de l'Eure et Loir du 16 juin 2023 ont été de 4 €/m² pour prendre en compte la nature réelle des parcelles, du secteur foncier, et le zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui classe ce site en Zone UA1 - Secteur "Grand parc ou site industriel".

Monsieur TIERCELIN Jacques que j'ai rencontré lors de la première permanence m'a fait part de son désaccord pour le rachat des parcelles de sa famille, principalement au regard d'une acquisition réalisée par la Commune de LA CHAUSSEE SAINT VICTOR au prix de 7 €/m² (son observation comporte un article de journal parlant de cette transaction).

Lors de notre rencontre Monsieur TIERCELIN doutait également de la valeur de rachat de l'une des dernières parcelles acquises par la Collectivité pour le projet Gailletrous III.

Pour information et après renseignement auprès de la Communauté d'Agglomération, la parcelle citée par Monsieur TIERCELIN, appartenait à la famille OMBREDANE et a été achetée au prix de 4 €/m² par Agglopolys.

Sur l'autre opération mentionnée dans l'article de la Nouvelle République du Loir et Cher du 17 mai 2023, cette parcelle a bien été acquise au montant de 7 €/m². Ce prix bien supérieur à celui proposé aux propriétaires des derniers terrains de Gailletrous III, tient au fait que la zone du PLU où il se situe est destinée à devenir une zone d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble. *La parcelle était un fond de parcelle rue de Villerbon.*

Il n'aura pas échappé à Monsieur TIERCELIN que les terrains se vendent sur le marché à des prix différents en fonction de leur situation.

En 2022 les terrains à destination d'habitat se sont négociés entre 76 €/m² et 229 €/m² avec un montant dominant à 148 €/m².

Les terres agricoles, "terre de Beauce" qui doivent rester à l'agriculture, se négocient entre 0,25 €/m² et 1 €/m² ; un prix dominant est observé à 0,527 €/m². Les prix des terres en général agricoles, qui sont destinées à être occupées de zones d'activités économiques, se négocient à 4 €/m².

Par exemple, fin 2021 sur la commune de SAINT DENIS SUR LOIRE, un terrain a été vendu au prix de 4 €/m² aux Chambaudières dans une situation proche des terrains de Gailletrous III (proximité de la voie ferrée et d'une zone d'activité).

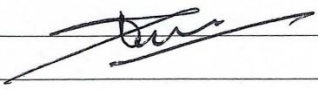
Je rajoute que la Collectivité dans un objectif d'équité n'a pas intérêt à pratiquer des prix différents en fonction des propriétaires et des parcelles ; le montant de 4 €/m² doit à mon avis maintenant rester le même pour toutes les acquisitions.

Sur la base de la même valeur de terre il doit être toujours possible de convenir d'un échange de terres en compensation de celles perdues.

Observation n° 2 - Concerne l'enquête Parcellaire

Monsieur Dominique DORION (Propriétaire en indivision avec 5 autres personnes, des parcelles C-145 et C-151 soit un ensemble de 3595 m²).

DORION Dominique
42 rue de la Poste 41260 La Chaussée St Victor
le prix ne me convient pas
nous attendons de nouvelles propositions



↳ **Réponse de la Communauté d'Agglomération de BLOIS, le Maître d'Ouvrage Expropriant :**

Le prix de 4 € le m² a été fixé par l'évaluateur des domaines en dates des 18 mai 2022 et 16 juin 2023.

La collectivité a toujours acquis les parcelles sur cette zone suivant l'évaluation des domaines, et ne peut pour des questions d'équité augmenter le prix.

↳ **Appréciation du Commissaire Enquêteur :**

Avec Monsieur et Madame DORION, que j'ai rencontré lors de la première permanence, le seul sujet paraissant poser des difficultés et que nous avons abordé était le montant de rachat des terrains situés sous le projet de zone d'activité de Gailletrous III.

J'invite donc Monsieur et Madame DORION à consulter mes réponses faites à l'**observation n° 1**.

Observation n° 3 (courriel dédié) - *Concerne l'enquête Parcelaire*

Madame Agnès NECTOUX TIERCELIN (*Propriétaire en indivision avec 7 autres personnes, des parcelles C-152 et C-153 soit un ensemble de 2914 m²*).

Suite à votre courrier du 8 avril 2024 concernant l'enquête publique des parcelles cadastrées C152 et C 153 situées lieudit LES NOZILLETES 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR , je vous informe que je suis d'accord avec l'offre de mon frère Jacques TIERCELIN. Je vous confirme mon accord pour la vente des deux parcelles au prix de sept euros le mètre carré.

Cordialement.

Madame NECTOUX TIERCELIN Agnès

↳ **Réponse de la Communauté d'Agglomération de BLOIS, le Maître d'Ouvrage Expropriant :**

Le prix de 4 € le m² a été fixé par l'évaluateur des domaines en dates des 18 mai 2022 et 16 juin 2023.

La collectivité a toujours acquis les parcelles sur cette zone suivant l'évaluation des domaines, et ne peut pour des questions d'équité augmenter le prix à 7 € le m².

↳ **Appréciation du Commissaire Enquêteur :**

Cette personne n'abordant que le sujet du montant de rachat des terrains qui concernent le projet de zone d'activité de Gailletrous III, je l'invite à consulter mes réponses faites à l'**observation n° 1**.

Observation n° 4 (courriel dédié) - *Concerne l'enquête Parcellaire*

Madame Chantal ROUSSEAU TIERCELIN (*Propriétaire en indivision avec 7 autres personnes, des parcelles C-152 et C-153 soit un ensemble de 2914 m²*).

Je me permets de revenir sur mon mail du 19 avril ayant appris qu'une parcelle sur la Chaussée Saint Victor se négociait à 7€/m².
En conséquence, je modifie ma position, refuse la proposition à 4€/m² et donne mon accord pour une vente à 7€/m².
Cordialement
Chantal Rousseau
Tél : 0688296071

Envoyé depuis l'application Mail Orange

↳ **Réponse de la Communauté d'Agglomération de BLOIS, le Maître d'Ouvrage Expropriant :**

Le prix de 4 € le m² a été fixé par l'évaluateur des domaines en dates des 18 mai 2022 et 16 juin 2023.

La collectivité a toujours acquis les parcelles sur cette zone suivant l'évaluation des domaines, et ne peut pour des questions d'équité augmenter le prix à 7 € le m².

↳ **Appréciation du Commissaire Enquêteur :**

Madame ROUSSEAU TIERCELIN revient sur son accord pour une vente à 4 €/m² donné le 19 avril dernier et propose aujourd'hui le montant de 7 €/m².

J'invite Madame ROUSSEAU TIERCELIN à lire mes réponses faites à **l'observation n°1** déposée par Monsieur Jacques TIERCELIN.

Je rappelle encore une fois que les montants évalués par les Services fiscaux dépendent de la valeur initiale des terrains mais aussi de leurs destinations (industrie, habitat, espace public, etc ...)

Observation n° 5 - Concerne l'enquête Parcelaire


Monsieur Georges MICHEL (Propriétaire en indivision avec 1 autre personne, de la parcelle C-144 de 992 m²).

S^e Denis^s/Loire 15 Mai 2024

M^r et M^{me} Georges Michel
27 rue du Château d'eau
41000 S^e Denis^s/Loire

Cher Monsieur,

- ① Je fais suite à l'enquête publique et vous informe ne pas être d'accord avec l'offre formulée sur la parcelle à la Chaubée-S^e Victor cadastrée section C n° 144 au prix proposé de 4 € du m².
- ② Pourriez-vous m'expliquer pourquoi des parcelles proches en nature de talus ou taillis ont été vendues à 11 € et 20 € du m², pourquoi il y a de telles différences ?
- ③ Pourriez-vous m'expliquer pourquoi la loi climat et résilience du 22 août 2021 n'est pas anticipée, alors que l'objectif est de mettre un terme à l'artificialisation et la bétonisation des sols, à plus forte raison quand on voit toutes les

- commerciales qui agrémentent la commune de la Chartre. 5^e Victor et son agglomération?
- ④ A quoi bon prendre donc des terres pour étendre des zones industrielles, artisanales et commerciales alors que tant de zones existantes restent à reconquérir, à reposer, à densifier, à réaffecter ou à vendre par ceux qui ont fait des réserves foncières?
- ⑤ Que dire du voisinage du bâtiment voisin de plate-forme logistique qui a tant fait parler pour son impact environnemental et visuel, avec à la clé un bilan sur l'emploi plus que limité? Il semble qu'il soit actuellement à moitié occupé et que des cellules vides soient à louer? Dans ces conditions, pourquoi prendre et exproprier de nouvelles parcelles?
- ⑥ La parcelle que vous souhaitez prendre est enregistrée sur l'exploitation de notre fils et devra donc être prise par ses soins à compensation.
- ⑦ Dans ces conditions, vous voudrez bien revoir vos bases, ne souhaitant pas vendre au prix proposé, n'envisageant pas une cession inférieure à 14 € le m² hors indemnités?
- Je vous prie de croire, cher Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.
-  Michel

↳ Réponse de la Communauté d'Agglomération de BLOIS, le Maître d'Ouvrage Expropriant :

Voir réponses aux observations 1 ; 3 et 4 concernant le prix.

La zone d'activité GAILLETROUS III est la dernière dent creuse à urbaniser au sein d'un tissu économique constitué. Aujourd'hui classée au PLUI-HD en zone **UA1** (*secteur grand parc ou site industriel*), elle était auparavant classée en zone **AUi** au PLU de la Chaussée Saint Victor (*zone ayant vocation principale, l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics d'intérêt collectif compatible avec le caractère de la zone*).

L'objet du projet de la zone d'activité GAILLETROUS III est d'accompagner le développement économique local, et n'a pas vocation à accueillir des constructions consommatrices d'espace et peu productrices d'emplois.

Pour ce qui est du bâtiment logistique dont il est fait état, celui-ci ne possède pas de cellule vide (panneau de commercialisation présent sur le site caduque depuis deux ans).

En parallèle Agglopolys mène une politique de réhabilitation des friches et s'attache à optimiser au maximum les zones d'activités existantes. Depuis moins de 5 ans, ce sont ainsi 51 ha de friches qui ont été réhabilités ou sont en cours de réhabilitation par la collectivité ou par le secteur privé.

Pour ce qui est de l'indemnité d'éviction, la collectivité la versera au fermier en place, comme elle l'a toujours fait, dès lors qu'elle deviendra propriétaire de la parcelle.

↳ Appréciation du Commissaire Enquêteur :

L'ensemble des préoccupations des propriétaires concernant ce projet sont regroupées dans l'observation de Monsieur MICHEL.

① et ⑦ Ce Monsieur nous fait savoir qu'il refuse la proposition de la Collectivité pour une transaction à 4 €/m² et qu'il souhaite un prix à 7 €/m². J'invite donc l'auteur de cette observation à lire les réponses faites à l'**observation n°1**.

② Concernant des ventes dont il est question à 11 et 20 €/m², je rappelle que les montants évalués dépendent aussi de la destination des terrains au PLUI (zone d'habitat, diffus ou dense, collectif ou individuelle, accession ou en location, social ou non, zone d'activité artisanale ou industrielle, commerciale, etc ...). Malheureusement Monsieur MICHEL n'a pu m'indiquer précisément de quelle parcelle il était question et sans ces précisions je ne peux être à mon tour plus précis.

③ Monsieur MICHEL aborde l'objectif de zéro artificialisation nette qui découle de la loi "Climat et Résilience" qui traduit une partie des propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici 2030.

Précisément, cette loi encadre l'artificialisation (la "bétonisation") dont le rythme doit être divisé par deux d'ici 2030 et atteindre en 2050 le Zéro Artificialisation Nette.

Cet objectif ne signifie pas qu'il faille arrêter toutes constructions ou extensions de bâtiments. Le développement économique doit être raisonné, répondre à la demande et adapté à son juste besoin tout comme doit l'être la construction de logement, des voies de communication ou encore du transport collectif.

④ La Communauté d'Agglomération de BLOIS effectue un travail de reconquête des friches et de commercialisation de celles-ci justement pour éviter de nouvelles activités sur des terres purement agricoles.

⑤ A ce stade, le projet n'engendrera pas un impact environnemental important, l'autorité environnementale l'a parfaitement souligné.

La zone de Gailletrous III est déjà largement anthropisée et industrielle et il me semble préférable d'occuper 6 ha de terres sur le site des Gailletrous qu'en pleine terre agricole ou naturelle.

La nuisance la plus à craindre reste le bruit comme dans de nombreuses zones d'activités. Les nouvelles entreprises qui s'installeront sur ce site ne devraient pas amplifier outre mesure les émissions sonores des entreprises actuelles. Les bruits les plus importants et les plus gênants sont générés par le passage des trains de voyageurs ou de fret.

Par ailleurs les normes et règles de conception et de construction obéissent de plus en plus aux objectifs de protection environnemental et de lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. A la lecture du dossier présenté aujourd'hui, gageons que le projet suivra ces règles.

Monsieur MICHEL semble douter de la création d'emploi consécutive à l'installation d'entreprises ! Il me semble que cette création d'emploi se mesure d'une manière globale plutôt qu'à l'échelle d'une seule zone d'activité et personne ne peut nier que la présence d'entreprises génère automatiquement de l'activité humaine donc des emplois. Cette situation ne peut être remise en cause si quelques cellules d'un bâtiment destiné à la location restent vides ponctuellement.

Par contre, eu égard à la sensibilité du public et des riverains sur les sujets de l'emploi, de l'environnement, de la consommation de terres agricoles où qu'elles soient et des éventuelles expropriations à venir, il me semble qu'une attention particulière pourrait être apportée sur le maintien à jour de l'affichage de commercialisation des bâtiments comme sur tous les autres points qui peuvent concerner la zone d'activité de Gailletrous III. Maintenir un panneau de commercialisation pendant deux années sans locaux à louer tient de la négligence.

⑥ Une expropriation de la parcelle C-144 de 992 m², aura pour conséquence d'une part le versement au propriétaire du montant de la transaction pour l'acquisition du terrain et d'autre part les indemnités versées à l'exploitant l'EARL Villemanzy (M. MICHEL Nicolas) qui perd cette surface exploitable.

Le code de l'expropriation oblige à compenser tous les préjudices directs matériels et certains.

Le revenu correspondant à la surface de l'emprise sera calculé, multiplié par le nombre d'années estimées nécessaires à l'exploitant pour retrouver une situation équivalente. D'autres indemnités peuvent se rajouter à cette indemnité principale, pour couvrir des préjudices spécifiques comme la perte de fumure, la diminution des surfaces épandables, l'allongement de parcours, les engagements de l'exploitant qui ne pourront pas être respectés du fait de la perte de cette surface et qui pourraient entraîner des sanctions pécuniaires (voir information à l'**observation n°6**)

Observation n° 6 - Concerne l'enquête Parcellaire

Monsieur DAUDIN Jacques (Propriétaire en indivision avec 1 autre personne, des parcelles C-141 et C-155 soit un ensemble de 2408 m²).

Daudin Jacques,
Je suis vendeur de mes parcelles à 7 Euro
(soit 7 Euro/m²) et penser à verse au fermier
l'indemnité d'éviction

↳ **Réponse de la Communauté d'Agglomération de BLOIS, le Maître d'Ouvrage Expropriant :**

Voir réponses aux observations 3 et 4 concernant le prix.

Pour ce qui est de l'indemnité d'éviction, la collectivité la versera au fermier en place, comme elle l'a toujours fait, dès lors qu'elle deviendra propriétaire de la parcelle.

A la demande du Commissaire Enquêteur, la Collectivité a apporté des précisions sur la situation administrative de l'exploitation des parcelles du site Gailletrous III :

Seule la parcelle **C 1333** est louée par Agglopolys par bail rural verbal à Monsieur Didier OUDIN moyennant un fermage annuel.

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.

Monsieur Didier OUDIN a fait savoir par courriel en date du 3 mai 2024, qu'il souhaitait cesser l'exploitation de la parcelle et être indemnisé suivant le barème en vigueur.

Les autres parcelles d'Agglopolys mentionnées dans le tableau ne sont pas louées. Les exploitants en place au moment de l'acquisition par Agglopolys ont tous été indemnisés.

La collectivité a proposé en janvier 2015 des conventions pour l'entretien des parcelles à :

- M. OUDIN Didier pour les parcelles C 1330 ; C 1332, mais celui-ci n'a pas souhaité y donner suite.
- M. DAUDIN Jacques pour les parcelles C 142 ; C 143 ; C 146 ; C 147 ; C 148 ; C 154 ; C 156 et C 157, mais celui-ci n'a jamais donné suite.

↳ **Appréciation du Commissaire Enquêteur :**

Pour information :

→ **Sur l'Indemnité d'éviction**

En cas d'expropriation d'un propriétaire lors d'acquisitions immobilières amiables ou par expropriation par une collectivité, ou de résiliation du bail pour changement de destination des terres, le propriétaire et/ou l'exploitant qui perd la possibilité d'exploiter les parcelles concernées bénéficie d'une indemnité d'éviction.

Cette indemnité comprend la perte de revenu subie par l'exploitant évincé pendant la période nécessaire au rétablissement d'une situation économique équivalente à celle qui précédait l'éviction.

D'autres indemnités peuvent se rajouter à cette indemnité principale, pour couvrir des préjudices spécifiques : perte de fumure ou de fertilisant, diminution des surfaces épanchables, perte d'installation d'irrigation ou de drainage, allongement de parcours, engagements de l'exploitant qui ne seront pas respectés du fait de la perte de cette surface et qui entraîneront des conséquences financières.

La profession agricole, la Chambre régionale d'agriculture du Centre, la Fédération Régionale des Syndicats d'Exploitants Agricoles du Centre et les services fiscaux régionaux ont négocié en 2006 un protocole régional cadre relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et organismes tenus de solliciter l'avis du service des domaines. Les montants indiqués par ce protocole sont actualisés annuellement pour chaque département de la Région Centre.

La perte de surface qui résulte de cette éviction, constitue un préjudice pour l'exploitant agricole qui peut aussi être compensé par l'attribution de nouvelles terres.

Bien entendu, continuer à exploiter avec un nouveau propriétaire et un nouveau contrat de fermage ne donne pas le droit à l'indemnité d'éviction.

Pour exemple un extrait du protocole pour le Loir et Cher :

Région CENTRE
DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

Période
du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2024

INDEMNISATION DES EXPLOITANTS AGRICOLES EVINCES

lors d'acquisitions immobilières par les collectivités et organismes tenus de solliciter l'avis du service des Domaines

Références :

- ✓ protocole régional signé à Orléans le 28 juillet 2006 entre les représentants régionaux de la profession agricole et de l'administration fiscale
- ✓ convention départementale d'application en Loir-et-Cher signée à Blois le 23/10/2023 entre les présidents des organisations agricoles et le directeur départemental des finances publiques.

Champ d'application : « le présent protocole vise à l'indemnisation du préjudice direct, matériel et certain subi par l'exploitant, fermier ou propriétaire résultant de l'extinction forcée et anticipée de ses droits, du fait de son éviction d'une partie ou de la totalité de la superficie de son exploitation »

INDEMNITES FORFAITAIRES D'EVICION résultant de l'application des barèmes, comprenant l'indemnité d'exploitation et l'indemnité compensatrice de la perte de fumures, d'arrières fumures, d'amendements et de façons culturales, avec prise en compte du complément pour pression foncière.

Régions fiscales	Indemnité en € / ha	Régions fiscales	Indemnité en € / ha
Beauce	6 900 €	Perche et Gâtine Tourangelle	6 660 €
<u>Forte pression foncière :</u> Blois (nord Loire) la Chaussée Saint Victor, Saint Denis sur Loire, Villebarou, Fossé, Mer	10 550 €	<u>Forte pression foncière :</u> Vendôme, Saint Ouen, Villiers sur Loir, Azé, Naveil	10 280 €

J'invite Monsieur DAUDIN à lire ma réponse à l'**observation n°1** déposée par Monsieur Jacques TIERCELIN.

Je lis également sur le Mémoire de la Collectivité en réponse au Procès-Verbal de Synthèse que la Communauté d'Agglomération de BLOIS a proposé en janvier 2015 des conventions pour l'entretien des parcelles à M. DAUDIN Jacques pour les parcelles C 142 ; C 143 ; C 146 ; C 147 ; C 148 ; C 154 ; C 156 et C 157, mais que celui-ci n'a jamais donné suite.

Après avoir visité le futur site de Gailletrous III, il me semble que l'ensemble de ces parcelles sont bien exploitées ou au pire bénéficient d'un entretien. L'EARL Ferme de Villeneuve est pourtant bien désignée comme exploitant dans le dossier d'enquête publique.

Donc à défaut de pouvoir aujourd'hui associer un titre de fermage ou de convention précaire à ces parcelles et à un fermier, il me semble opportun que Monsieur DAUDIN se rapproche de la Collectivité pour clarifier cette situation. Il en profitera pour éclaircir ainsi également ses doutes et ses propos sur le versement des indemnités d'éviction.

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

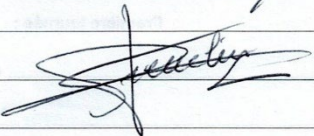
FASCICULE 1 - PARTIE 1 A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Observation n° 7 - Concerne l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Monsieur Jacques TIERCELIN (Propriétaire en indivision avec 7 autres personnes, des parcelles C-152 et C-153 soit un ensemble de 2914 m²).

M. TIERCELIN JACQUES

Nous proposons de faire sur cette zone une activité PHOTOVOLTAÏQUE.



↳ **Réponse de la Communauté d'Agglomération de BLOIS, le Maître d'Ouvrage Expropriant :**

Le PLUI-HD approuvé le 29 novembre 2022 a classé le périmètre de la zone d'activité GAILLETROUS III en zone **UA1** (secteur grand parc ou site industriel) ayant vocation à accueillir à court/moyen terme de l'activité.

↳ **Appréciation du Commissaire Enquêteur :**

Bien qu'excellente et tout à fait d'actualité, cette idée me semble n'influencer que très peu le devenir de Gailletrous III.

Le projet de Monsieur TIERCELIN que j'ai rencontré avec son fils lors de ma seconde permanence n'est qu'au stade embryonnaire et la surface cumulée des 2 parcelles de l'indivision TIERCELIN ne représente pas à mon avis une surface suffisante pour intéresser un opérateur.

La potentialité d'une telle installation existe bien mais encore faudrait-il convaincre les autres propriétaires et la Collectivité de s'associer à un tel projet ; la politique de développement de l'Agglomération ne semble pas à cet endroit être orientée en ce sens. Ce n'est en tous cas pas l'objet de la présente enquête.

Il faut ensuite que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal autorise ce type d'installation en zone UA1 "Grand parc ou site industriel" destinée aux entreprises. A l'inverse le traitement des toitures en panneaux photovoltaïques est toujours possible mais encore faut-il ériger des constructions qui les supportent ; le projet de l'agglomération peut être utilisé dans ce sens.

Je recommande donc à Monsieur TIERCELIN de se rapprocher des responsables d'Agglopolys pour débattre de son projet et en étudier la faisabilité (règles d'urbanismes, paramètres techniques, durée, mode juridique d'occupation des sols, etc ...).

Cette page clôture la 1^{ère} Partie " 1 A - Rapport du Commissaire Enquêteur et ses Annexes".

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 Parcellaire.

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



