

## **Commune de SEMOY**

### **Z.A.C. du Champ Prieur**

#### **Enquête publique unique préalable**

- ❖ à la déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation de la seconde phase opérationnelle de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Champ Prieur.
- ❖ à la cessibilité des terrains, en vue de l'identification des parcelles, de la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés (parcellaire).

**du 3 janvier au 3 février 2022**

**Avis et conclusions**  
**du commissaire-enquêteur**  
**6 mars 2022**

Martine RAGEY

Désignée par le Tribunal Administratif le 3/11/2021

E21000119/45

## Table des matières

1. PROPOS D'INTRODUCTION.....	3
2. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE .....	3
2.1. Préambule .....	3
2.2. Création de la Z.A.C. ....	4
2.3. Objet de l'enquête.....	4
2.4. Cadre juridique de l'enquête.....	4
3. RAPPEL DU PROJET .....	4
3.1. Le programme prévisionnel .....	4
4. RAPPEL SUR L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE.....	5
4.1. Mesures de publicité .....	5
4.2. Modalités de consultation du public.....	5
5. AVIS RELATIF A L'ENSEMBLE DE L'ENQUÊTE .....	6
5.1. Avis sur les dossiers d'enquête.....	6
5.2. Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête .....	6
5.3. Avis relatifs aux observations formulées par le public.....	6
6. Avis et conclusions sur l'utilité publique du projet .....	7

# 1. PROPOS D'INTRODUCTION

Ce document constitue mes conclusions motivées et mon avis personnel sur l'enquête publique unique relative à la réalisation de la Z.A.C. du Champ Prieur située sur la commune de SEMOY

À l'issue de l'enquête publique, j'ai rédigé :

- Le rapport relatant notamment le déroulement de l'enquête publique, les observations du public et les échanges avec le maître d'ouvrage.
- Les conclusions.

Ces deux documents sont indépendants, mais complémentaires. Afin que le lecteur puisse s'informer sur l'ensemble de la procédure, ils ne doivent pas être dissociés.

Il est établi pour chaque objet de l'enquête unique un document présentant les avis et conclusions.

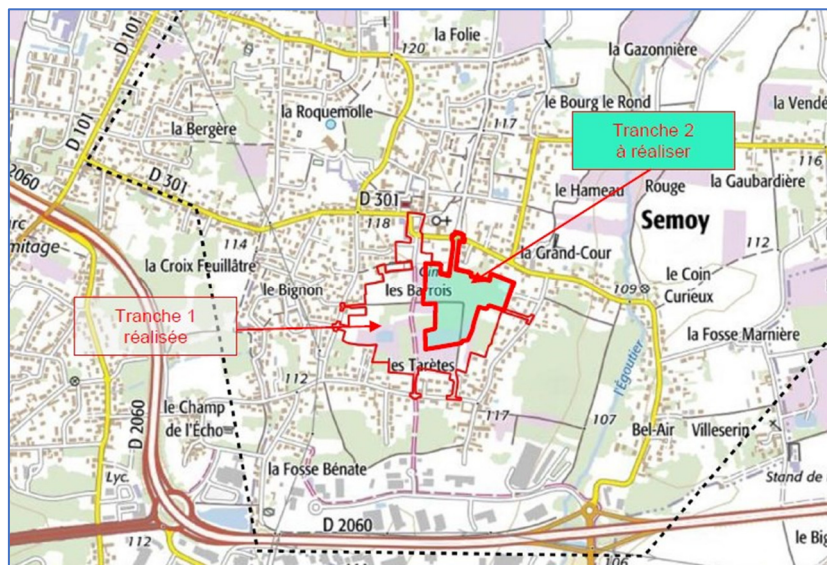
**Celui-ci concerne l'enquête parcellaire et la cessibilité des terrains..**

## 2. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

### 2.1. Préambule

La commune de SEMOY fait partie des 22 communes d'Orléans Métropole. Par ses limites Sud-Ouest, elle jouxte Orléans et la « tangentielle ».

La commune de SEMOY, est au cœur du tissu urbain de la Métropole et cette « réserve » de 13 ha du Champ Prieur est un atout pour le développement métropolitain. Toutefois, il s'agit aussi de préserver le cadre de vie de la commune. Ces deux enjeux doivent rester présents dans le projet.



L'urbanisation du Champ Prieur a toujours été inscrite dans les documents d'urbanisme communaux puis métropolitains.

La commune s'est engagée dans une démarche d'aménagement, avec au préalable des acquisitions à réaliser.

L'aménageur concessionnaire a entrepris les études et négociations nécessaires.

La première tranche de la Z.A.C. du Champ Prieur a été entièrement réalisée.

Pour la 2eme tranche, la maîtrise foncière est incomplète. Les négociations sont restées infructueuses pour 30 parcelles. C'est pour cette raison que la commune a demandé à Mme La Préfète de mettre en œuvre la procédure permettant de déclarer le projet d'utilité publique.

## **2.2. Création de la Z.A.C.**

- La Z.A.C. a été créée le 6 mai 2019
- Le dossier de réalisation de la Z.A.C. a été approuvé le 8 octobre 2019.
- Le conseil municipal a décidé par délibération en date du 15 décembre 2020 de saisir Mme La Préfète du Loiret en vue de mettre en œuvre la procédure de DUP et enquête parcellaire.

## **2.3. Objet de l'enquête**

- 1.3.1 **L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, présentée par la commune de SEMOY**, a pour objet l'acquisition de terrains en vue de la réalisation de la seconde tranche de la Z.A.C. du Champ Prieur,
- 1.3.2 **L'enquête parcellaire**, quant à elle, est destinée à la recherche des propriétaires, titulaires de droits réels et des autres intéressés; et à vérifier contradictoirement la détermination des parcelles à acquérir par la Collectivité, autrement dit de délimiter l'emprise foncière nécessaire à la réalisation, dans son ensemble, du projet de la Z.A.C.

## **2.4. Cadre juridique de l'enquête**

- La décision N° E121000119/ 45 en date du 3 novembre 2021, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS désignant Mme Martine RAGEY, Géomètre-Expert en retraite, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la déclaration d'utilité publique et l'enquête concernant la Z.A.C. de Champ Prieur sur la commune de SEMOY.
- L'arrêté préfectoral en date du 9 décembre 2021, de Madame La Préfète du Loiret, ordonnant l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur la demande présentée par la commune de SEMOY ;
- Le Code de l'expropriation et notamment les articles R112-1, R 112-5 et R 131-3 ;
- Les articles R123-3 à R123-27 et suivants du Code de l'Environnement.

## **3. RAPPEL DU PROJET**

---

### **3.1. Le programme prévisionnel**

#### **2.1.1 Les logements**

Les 255 logements prévus sur le site se répartissent ainsi :

- Des maisons individuelles en accession libre sur des terrains allant de 300 à 600 m<sup>2</sup>, pour 40%
- Des maisons individuelles groupées pour 25% :
  - Environ 20 maisons en logement locatif social
  - Environ 40 dans un îlot de béguinage pour personnes âgées
- Des petits immeubles collectifs pour 31% :
- Environ 57 logements en locatif social, dont quelques unités en béguinage pour personnes âgées.
- Des logements intermédiaires pour 4%, soit environ 10 logements en locatif social.

Au total le logement locatif social représente 34% du programme de logement avec des typologies variées.

### 2.1.2 Les équipements publics

A part le parc urbain de hectares, englobant notamment la mare existante, les équipements publics restent à définir, en fonction des besoins que l'accueil de 600 habitants environ, va induire.

### 2.1.3 Les commerces

Environ 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale pourraient être créés aux abords de la Place François Mitterrand.

### 2.1.4 Densité / phasage :

Compte tenu de la répartition des logements et des surfaces consacrées aux infrastructures et autres usages, la densité nette de logements ressort à 40 logements à l'hectare.

La réalisation des logements est prévue en 2 phases comprenant :

## 4. RAPPEL SUR L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

---

### 4.1. Mesures de publicité

- L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux extérieurs des mairies 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et ce pendant toute la durée de celle-ci. Les avis d'affichage et de dépôt du dossier d'enquête sont annexés à ce rapport.
- Mme La Préfète a fait publier par voie de presse en annonces légales l'avis au public dans les délais requis, soit pour la République du Centre, et le Journal de Gien les 16 décembre 2021 et 6 janvier 2022.
- Le dossier était consultable sur le site internet de la Préfecture du Loiret. :
- Des observations et propositions pouvaient être transmises au moyen de l'adresse électronique.
- Annonce sur le site internet de la commune.
- Notification aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire
- Les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire ont été informés du dépôt du dossier en mairie de SEMOY, par courriers recommandés avec accusé de réception, envoyés le 17 décembre 2021. La liste des propriétaires non joints à été affichée en mairie durant toute la durée de l'enquête.

### 4.2. Modalités de consultation du public

L'enquête, qui s'est déroulée du 3 janvier au 3 février 2022 inclus, a été mise en œuvre par l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2021.

Les dossiers concernant la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire étaient consultables en mairie de SEMOY, ainsi que sur le site de la préfecture.

3 permanences en mairie et une permanence téléphonique ont été organisées :

En mairie de <b>SEMOY</b>	Lundi 3 janvier 2022 de 15h00 à 18h00
	Samedi 22 janvier 2022 de 9h00 à 12h00
	Jeudi 3 février 2022 de 15h00 à 18h00
Permanence téléphonique	Mercredi 26 janvier 2022 de 15h00 à 18h00

## 5. AVIS RELATIF A L'ENSEMBLE DE L'ENQUÊTE

---

Les deux objets de cette enquête publique unique (demande de déclaration d'utilité publique/enquête parcellaire) sont étroitement liés.

### **5.1. Avis sur le dossier d'enquête parcellaire**

La notice rappelle précisément les textes et la procédure. De cette façon, les propriétaires concernés sont informés des suites qui pourraient être données à l'issue de l'enquête.

L'état parcellaire identifie les propriétaires et les relie au numéro de lots figurant sur le plan parcellaire et périmétral.

Le plan parcellaire est en fait un plan de situation des parcelles concernées par l'enquête. Sans échelle, sans indication nette du bâti, il n'a pas la forme requise.

Je considère donc que sur ce point le dossier est insuffisant.

### **5.2. Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête**

Après étude et analyse du dossier d'enquête publique unique remis par l'autorité organisatrice, j'ai complété mon information par une rencontre et des échanges avec la Préfecture et la commune de SEMOY, ainsi que par une visite des lieux. Chacun a contribué au bon déroulement de l'enquête publique unique et j'ai obtenu tous les renseignements souhaités. Les contraintes sanitaires ont été respectées.

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans un bon climat et dans le respect de l'arrêté préfectoral.

La publicité faite par la commune et la Préfecture a été faite dans les délais. Je considère que la population a été ainsi correctement informée.

Aux propriétaires, dont les parcelles sont concernées par une éventuelle expropriation, la commune a adressé un courrier en LRAR, les informant du dépôt du dossier en mairie.

Malgré cela, la participation du public se résume à deux demandes de renseignements et une observation.

### **5.3. Avis relatifs aux observations formulées par le public**

L'observation faite par l'indivision propriétaire de la parcelle AE 93, porte essentiellement sur les aménagements à réaliser pour atténuer les inconvénients liés à la voie nouvelle. Des demandes et suggestions sont indiquées à l'intention de l'aménageur.

Il n'y a pas dans ce courrier de remise en cause du projet.

Toutefois, la voie qui impacte entre autres la parcelle AE 93, est un élément stratégique du projet, et il est surprenant de constater que la question n'ait pas été solutionnée dès 2019.

L'emplacement réservé inscrit au plan de zonage dès 2011, aurait pu faire l'objet d'une acquisition plus tôt. Il n'est pas logique de geler l'usage d'un bien durant plusieurs années. La jurisprudence, dans ce domaine, ne retient pas nécessairement le préjudice que peut subir un propriétaire, lorsque son terrain est gelé plusieurs années. Ce n'est pas la mention d'un probable emplacement réservé dans l'acte d'acquisition de 2009 qui remplace une véritable intention.

Le droit de préemption aurait peut-être dû être mis en œuvre à ce moment-là.

## 6. Avis et conclusions sur l'enquête parcellaire

---

Ainsi, **après avoir vérifié** que les propriétaires des parcelles visées en tout ou partie, **ont été dûment avisés de la procédure en cours avant l'ouverture de cette enquête publique** (Copies des notifications d'ouverture d'enquêtes conjointes par lettre recommandée et accusés de réception joints au dossier d'enquête),

**et estimant que :**

- L'identité des propriétaires desdites parcelles a bien été établie
- La liste des propriétaires figurant sur l'état parcellaire ainsi que les références de leurs propriétés foncières correspondent bien au Plan parcellaire ;
- Les propriétaires impactés par ce projet ont été dûment invités à s'exprimer et ont pu faire valoir correctement leurs réserves éventuelles ;
- L'enquête publique a été organisée dans le respect des règles en vigueur, le dossier présenté au public comportant bien un plan parcellaire et un état parcellaire ;
- L'emprise indiquée dans le projet de cessibilité (périmètre de DUP) est bien conforme au projet de création de la Z.A.C. du Champ Prieur, tel qu'il résulte de la procédure de DUP menée conjointement, et strictement limitée à ce qui est nécessaire ;
- Les parcelles visées devant, selon les informations qui m'ont été apportées par le maître d'ouvrage et les pièces du dossier soumis à l'enquête, en particulier les plans périmétrique et parcellaire, recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux ;

**j'émet un**

### **avis favorable**

**à la déclaration de cessibilité du parcellaire nécessaire au projet de création de la Z.A.C. du Champ Prieur, située sur le territoire de la commune de SEMOY.**

Fait à GIEN le 6 mars 2022.

Martine RAGEY

Commissaire-enquêteur

