



## **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 .....	8



## **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 DUP**

Le dossier comprend les pièces réglementaires prévues par les textes. Les documents présentés sont clairs, démonstratifs et facilement consultables.

Je regrette simplement, pour le dossier déposé en mairie, un regroupement des pièces qui ne permet pas de les identifier rapidement. C'est malheureusement une pratique courante.

La question du logement, au cœur de ce projet, aurait mérité une analyse plus fine de la situation du parc actuel.

Je ne note aussi quelques répétitions, sans doute inévitables, d'une pièce à une autre.

### **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. Avantages / inconvénients du projet

---

### 6.1. Avantages du projet

- \* La réalisation de la Z.A.C. du Champ Prieur concrétise un projet d'aménagement inscrit régulièrement depuis plusieurs années dans les documents d'urbanisme de la commune.  
  
Environ 13 hectares, en quelque sorte « enclavé », cerné par le développement d'un habitat pavillonnaire établi régulièrement le long des voies existantes.  
  
Des jardins, d'anciens vergers, des vignes ont occupé et occupent encore partiellement le site, dont la déprise s'accroît. Les anciens exploitants d'un parcellaire morcelé laissent parfois des successions sans suite et des terres sans entretien  
  
L'aménagement de la Z.A.C. du Champ Prieur c'est donner une vocation urbaine à cet espace parfaitement connecté au centre-bourg et déjà au cœur de la trame urbaine de la commune de SEMOY.
- \* Le projet d'aménagement est relayé dans les politiques de développement du SCoT D'Orléans Métropole, du PLU de la commune de SEMOY, et dans la politique de l'habitat du PLH.
- \* C'est aussi l'arrêt de l'enrichissement de terres situées en centre bourg. Cela s'accompagne de la découverte des atouts environnementaux du site avec comme objectif leur préservation et leur mise en valeur.  
  
C'est la création de l'éco-quartier.
- \* Pour la commune de SEMOY, aménager le quartier du Champ Prieur c'est surtout la promesse d'une redynamisation de la démographie.  
  
En effet sans rompre complètement avec l'habitat pavillonnaire, la commune envisage ici une diversité indispensable du logement pour répondre aux demandes actuelles et futures.
- \* Très proche de zones d'activités, en prise quasi directe sur la « tangentielle » la commune de SEMOY renforcera son attractivité justement avec la diversité du logement et la qualité des espaces collectifs de l'éco-quartier.
- \* Le dynamisme démographique est aussi une chance pour l'équilibre des services et des commerces et leur évolution au bénéfice de l'ensemble de la population. La participation de l'aménagement concerté ouvre des possibilités vis-à-vis des équipements collectifs.

### 6.2. Inconvénients du projet

- \* Les parcelles restant à acquérir, pour une superficie totale de 15 086 m<sup>2</sup>, représente 12% du territoire total de la Z.A.C.  
  
Sur les 30 parcelles concernées, 23 sont acquises pour la totalité de la surface et 7 parcelles pour une partie seulement. Ces 7 parcelles vont conserver un délaissé hors emprise de la Z.A.C. Au total ces délaissés représentent 1988 m<sup>2</sup>, avec des valeurs allant de 18 m<sup>2</sup> à environ 900 m<sup>2</sup>. Il y a donc une atteinte à la propriété privée
- \* Il manque au projet une réelle programmation du logement.
- \* Le projet prévoit encore une proportion élevée (40%) de maisons individuelles sur des terrains allant de 300 à 600 m<sup>2</sup>, alors que la maison individuelle a caractérisé jusqu'à présent certaines des grandes étapes du développement de la commune.
- \* Il aurait été préférable d'initier une réflexion sur le centre bourg, avant de finaliser le projet de la Z.A.C., de telle sorte que ce ne soit pas celle-ci qui commande les dispositions nouvelles éventuelles pour le centre bourg.

## 7. Motivation et formulation de l'avis sur l'utilité publique du projet

---

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, notamment l'organisation de l'enquêteur la qualité des dossiers présentés, le bilan des avantages inconvénients du projet,

### **j'estime que :**

- ce projet poursuit bien un intérêt de développement de la commune;
- la volonté de la Collectivité n'est en aucun cas de nuire à des intérêts privés ;
- les doléances des propriétaires, pour recevables qu'elles puissent être, ne sauraient justifier l'annulation de ce projet dont les retombées futures en terme d'accueil de population, de qualité des espaces publics, de maintien et d'évolution des services permettront d'assurer un développement harmonieux de la commune
- le bilan d'ordre financier et social reste largement positif ;
- l'ensemble des avantages de ce projet prévaut très nettement sur ses inconvénients.

### **en conséquence**

### **j'émet un avis favorable**

**à ce qu'il soit conféré un caractère d'utilité publique au projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée du Champ Prieur, située sur le territoire de la commune de SEMOY.**

Fait à GIEN le 6 mars 2022.

Martine RAGEY

Commissaire-enquêteur

