

DEPARTEMENT DU CHER



PROJET DE CONSTRUCTION D'UN CENTRE INTERGENERATIONNEL SITUE SUR LE SECTEUR DU CLOS DES PETITS BOUGNOUX

- ❖ 1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ACTIVITE
 - ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE
 - ENQUETE PARCELLAIRE

- ❖ 2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
 - ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE
 - ENQUETE PARCELLAIRE

**DEPARTEMENT DU CHER
CENTRE INTERGENERATIONNEL
A SAINT DOULCHARD**

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIWIQUE RELATICE :
AU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN
CENTRE INTERGENERATIONNEL
SITUE SUR LE SECTEUR DU
CLOS DES PETITS BOUGNOUX**

❖ RAPPORT D'ENQUETE	PAGES 1 à 19
❖ CONCLUSIONS ET AVIS	PAGES 1 à 11
❖ ANNEXES	PAGE 1

SOMMAIRE

❖ 1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

CHAPITRE 1

1. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 1.1. Objet de l'enquête
- 1.2. Fondement juridique
- 1.3. Désignation du commissaire enquêteur
- 1.4. Composition du dossier lié à l'enquête
- 1.5. Organisation de l'enquête
- 1.6. Publicité et information au public
- 1.7. Déroulement de l'enquête
- 1.8. Visite sur le site
- 1.9. Origine de la demande
- 1.10. Motivation de la demande

MON AVIS

CHAPITRE 2

2 – EXAMEN DES AVIS ET OBSERVATIONS

2.1. Examen de l'avis émis pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire.

2.2. Examen du registre d'enquête publique et des différents avis émis par le public durant l'enquête.

2.2.1. Registre d'enquête préalable à la DUP

2.2.2. Registre d'enquête préalable au parcellaire

MON AVIS

❖ 2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

CHAPITRE 1 – CONTEXTE GENERAL

- 1.1. RAPPEL
- 1.2. OBJET DE L'ENQUETE
- 1.3 PROCEDURE DE L'ENQUETE

CHAPITRE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

- 2.1. SUR LA PROCEDURE
- 2.2. SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC
- 2.3 SUR L'IMPACT DU PROJET AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PARCELLAIRE

CHAPITRE 1 – CONTEXTE GENERAL

- 1.1. RAPPEL
- 1.2. OBJET DE L'ENQUETE
- 1.3 PROCEDURE DE L'ENQUETE

CHAPITRE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

- 2.1. SUR LA PROCEDURE
- 2.2. SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC
- 2.3 SUR L'IMPACT DU PROJET AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**CENTRE INTERGENERATIONNEL
A SAINT DOULCHARD**

- : - : - : - : -

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET DE CONSTRUCTION
D'UN CENTRE INTERGENERATIONNEL A SAINT DOULCHARD
Lieu-dit : Le Clos des Petits Bougnoux
Dans le département du CHER.**

- : - : - : - : -

1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

- Enquête d'utilité Publique

- Enquête Parcellaire

CHAPITRE 1

1 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

La commune de SAINT DOULCHARD est située en périphérie nord-ouest de Bourges et compte une population de 9 363 habitants dont le vieillissement va s'accroître dans les prochaines années.

Dans ce contexte de réglementation et de démographie, cette commune souhaite engager un projet d'aménagement urbain consistant à créer un village intergénérationnel sur le secteur du clos des Petits Bougnoux.

Depuis plusieurs années, la commune de SAINT DOULCHARD souhaite acquérir des terrains, afin de réaliser un équipement à destination des personnes âgées.

C'est la raison pour laquelle, avant même la révision du P.O.S. valant transformation en P.L.U., la commune avait déjà prévu un emplacement réservé pour l'aménagement d'un équipement sanitaire et social et d'un parc sur la commune.

En 2006, après transformation du P.O.S. en P.L.U, la commune à souhaiter maintenir ce projet. C'est la raison pour laquelle elle a instauré un emplacement réservé N° 24 en vue de l'aménagement d'un équipement sanitaire et social et d'un parc, rue des Bougnoux.

Voilà donc plusieurs années que la commune de Saint Doulchard souhaite porter ce projet.

Dans cet esprit, grâce à une politique de réserve foncière menée au fil des années lors de la mise en vente des terrains. La commune a déjà acquis, à l'amiable, une grande partie de l'emprise nécessaire (parcelle DH 304, DH306, et DH307) et dans une deuxième demande, la parcelle N°DH 308.

En ce qui concerne la parcelle N° DH 305, les négociations n'ont pas permis d'aboutir à un résultat concret.

Le conseil municipal a donc autorisé le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique le 13 décembre 2016.

Cette enquête conjointe est donc destinée à porter éclairage sur les impacts du projet :

- Sur la déclaration d'utilité publique à ce projet.
- Sur la situation géographique du projet.

D'où une enquête de déclaration d'utilité publique et parcellaire pour la mise en comptabilité avec le P.L.U. de la commune.

1.2 – FONDEMENT JURIDIQUE

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19, L.214-1 à L.214-6, R.123-1 à R.123-27 et R.214-1.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.422-1, L.433-2, R422-2 et R.423-57.

Vu la décision de tribunal administratif d'ORLEANS du 3 janvier 2019, désignant Monsieur Jean Louis HAYN, retraité du secteur bancaire, expert foncier et agricole, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique mentionnée ci-dessous.

Vu l'arrêté préfectoral N° 2019-0015 du 31 janvier 2019, le directeur départemental des territoires du CHER, considérant que le commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Sur proposition du directeur départemental des territoires du CHER, il a été procédé à une enquête publique conjointe relative à la réalisation d'un centre intergénérationnel à SAINT DOULCHARD.

Cette enquête s'est déroulée du 27 février 2019 à 9 heures au 29 mars 2019 à 17 heures, soit pendant 31 jours.

Le lieu de cette enquête étant :

MAIRIE DE SAINT DOULCHARD

Avenue du Général De Gaulle

18230 SAINT DOULCHARD

1.3.- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ma désignation en tant que commissaire enquêteur a été prononcée par décision de Madame La Présidente du tribunal administratif en date du 3 janvier 2019. Cette décision a été confirmée par arrêté de Madame La Préfète du Cher, sous le N° 2019-0015, du 31 janvier 2019, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe pour la réalisation d'un centre intergénérationnel au Clos des Petits Bougnoux, commune de SAINT DOULCHARD.

1.4.- COMPOSITION DU DOSSIER LIE A L'ENQUETE

Le dossier présenté à l'enquête et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, comprenait :

- ✓ Les 2 registres d'enquête
- ✓ La communication de décision du commissaire enquêteur référencée : E 18000202/45.
- ✓ L'avis d'enquête publique.
- ✓ L'arrêté préfectoral N° 2019-0015.
- ✓ La cartographie des lieux.
- ✓ La cartographie du zonage.
- ✓ Le dossier support complet de déclaration d'utilité publique.
- ✓ Le dossier complet de mise en comptabilité du P.L.U.
- ✓ Le dossier complet d'enquête publique parcellaire.
- ✓ Les journaux « le Berry Républicain » stipulant l'avis d'enquête.
- ✓ Les journaux « l'Information Agricole du Cher » stipulant l'avis d'enquête publique.
- ✓ Le dossier en ligne étant strictement identique au dossier papier.
- ✓ Les avis des différentes autorités.

1.5.- ORGANISATION DE L'ENQUETE

J'ai participé à l'organisation de l'enquête avec Monsieur Sébastien JACQUES et Madame Marie José GONCALVES, de la direction départementale des territoires.

Il a été arrêté la date du 27 février 2019 au 29 mars 2019 pour le déroulement de l'enquête conjointe.

Il a été fixé 5 permanences à la mairie de SAINT DOULCHARD aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 27 février 2019 de 9 h à 11 h
- Jeudi 7 mars 2019 de 14 h à 17 h
- Samedi 16 mars 2019 de 9 h à 11 h 45
- Mercredi 20 mars 2019 de 14 h à 17 h
- Vendredi 29 mars 2019 de 14 h à 17 h

1.6.- PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

Le public a été informé de l'enquête aux panneaux officiels de la mairie de SAINT DOULCHARD, ainsi que par les panneaux réglementaires sur le terrain.

De même, il a été informé de l'ouverture d'enquête par, publication dans :

- Le Berry Républicain du 9 février et du 2 mars 2019.
- L'Information Agricole du Cher du 8 février et du 1^{er} Mars 2019.

1.7.- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique a été organisée dans les formes prévues par le code de l'environnement, le code de l'expropriation et le code de l'urbanisme.

Madame la préfète a procédé par arrêté :

- L'objet de l'enquête, la date d'ouverture de celle-ci et sa durée.
- Les heures et lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations, sur le registre prévu à cet effet.

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans les temps impartis.

L'enquête s'est déroulée sans difficultés particulières.

A l'issue de l'enquête, un procès-verbal de synthèse a été établi.

1.8.- VISITE SUR LE SITE

J'ai procédé à la visite du site le 23 janvier 2019 accompagné de Madame CAMPAGNE, adjointe au maire de SAINT DOULCHARD et Madame Véronique BLAIN, chargée du dossier à la mairie de SAINT DOULCHARD.

L'accès se fait par la rue du Clos Catin, puis par un chemin privé qui rejoint le chemin rural N° 76.

La première parcelle est la propriété de Monsieur PERON (parcelle N° 298) puis le chemin dessert les parcelles N° 304-305-306-307-308, là où le projet est envisagé.

Parmi toutes ces parcelles, les parcelles N° 304-306-307-308 ont fait l'objet d'un accord amiable.

Seule la parcelle N° 305 n'a pas fait l'objet d'un accord amiable, et fait l'objet de l'enquête parcellaire.

Cette zone constructible n'est construite que sur 1 parcelle, la parcelle N° 298.

Toutes les parcelles concernées sont en état de friche.

1.9.- ORIGINE DE LA DEMANDE

Cette demande résulte du fait que la commune de SAINT DOULCHARD, qui s'établit sur 2401 ha en périphérie NORD OUEST de BOURGES, voit sa population grandir et les tranches d'âges se modifier.

Ainsi les tranches d'âges s'établissent comme suit :

- 0 – 14 ans → 16 %.
- 15 – 29 ans → 12 %
- 30 – 44 ans → 15 %
- 45 – 59 ans → 24 %
- 60 – 74 ans → 20 %
- + de 75 ans → 13 %

Dans ce contexte de démographie, cette commune souhaite engager un projet d'aménagement urbain, consistant à créer un village intergénérationnel, sur le secteur du Clos du Petit Bougnoux, à proximité immédiate de la résidence autonomie HECTOR BERNARD, établissement de 75 logements.

1.10.- MOTIVATION DE LA DEMANDE

Suite à une politique de réserve foncière menée au fil des années lors de la mise en vente des terrains, la commune a déjà acquis à l'amiable une grande partie de l'emprise nécessaire constituant l'emplacement réservé N°24 du Plan Local d'Urbanisme, destiné à l'aménagement d'un équipement sanitaire et social et d'un parc. Cette réserve comprend, dans le prolongement de la résidence Autonomie Hector Bernard (cadastrée DH 410 et 411), les parcelles DH 304, DH 306 et DH 307. Eu égard à la nature du projet à réaliser, il est nécessaire de disposer de l'ensemble de la maîtrise foncière constituant l'emplacement réservé N° 24.

Le 13 décembre 2016, le Conseil municipal a autorisé le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique des parcelles DH 305 et DH 308, ces terrains constituant à cette date, les deux dernières enclaves à la réalisation du projet.

Cependant, la commune a préféré, dans un premier temps, poursuivre les négociations amiables entamées au début des années 2000 avec les propriétaires des terrains concernés, en vue de favoriser des acquisitions amiables.

Cette démarche s'est avérée positive puisqu'il a été possible de finaliser l'acquisition de la parcelle cadastrée DH 308, d'une surface de 21 a 48 ca, qui appartenait aux consorts ROSSIGNOL, par la signature d'un acte notarié le 12 mai 2017.

Pourtant les négociations pour acquérir la parcelle cadastrée DH 305 (32 a 75 ca) poursuivies avec les héritiers de Monsieur Robert GUIARD, n'ont pas permis d'aboutir au même résultat. Il est donc devenu indispensable de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

MON AVIS

La description du projet est claire, appuyée par des plans et des photos explicites, qui facilitent une bonne approche ainsi qu'une bonne compréhension du projet.

J'ai reçu le dossier complet, avec les divers documents liés à cette enquête dans des conditions satisfaisantes pour me permettre de l'étudier, et d'avoir les contacts préalables à l'enquête. Il a été élaboré afin d'adapter le dispositif légal et réglementaire.

Les procédures s'effectuent en application de la législation en vigueur.

L'organisation de l'enquête s'est effectuée en concertation avec les services de la direction départementale des territoires de façon satisfaisante.

Le public et l'information au public ont été correctement effectués et aucun manquement dans les conditions d'affichage ne m'est apparu, dans ces conditions, celles-ci me semblent suffisantes et régulières.

L'enquête s'est donc déroulée normalement et sereinement, dans un climat convivial avec mes interlocuteurs. Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête.

A l'expiration de l'enquête, j'ai donc clos celle-ci dans le même climat de sérénité et de convivialité.

Concernant l'enquête d'utilité publique :

En raison des changements de mode de vie, les personnes âgées ont désormais, besoin d'une typologie d'hébergement différent, entre domicile et maison de retraite. A la fois sécurisés et adaptés, les centres intergénérationnels représentent une réponse adéquate, tout en évitant l'isolement et en favorisant la convivialité.

Le projet de village intergénérationnel vise à construire des habitations destinées à accueillir des personnes âgées, ainsi qu'une salle de convivialité. Ce concept récent constitue une alternative à la résidence autonomie, à l'EHPAD ou au maintien à domicile, en fournissant des logements adaptés aux seniors dans des pavillons.

Le projet semble correspondre de manière qualitative à un besoin des habitants tout en répondant aux préoccupations du législateur en matière de consommation du foncier et de densification urbaine.

Le projet répond globalement à 5 lois importantes à savoir :

- ✓ La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 qui vise à encourager la construction de logements, notamment sociaux et intermédiaires, à développer l'accès à la propriété, à lutter contre l'insalubrité et la vacance, et à renforcer l'accès de tous au logement.
- ✓ La loi du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale dont l'objectif principal de ce texte, est de garantir le droit à un logement à toute personne qui, résidant en France de façon stable et régulière, n'est pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir.

- ✓ La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 qui fait du logement, un chantier national prioritaire. Son objectif est de parvenir à un niveau de construction tendant vers 500 000 logements par an dont 120 000 logements locatifs sociaux.
- ✓ La loi « ALUR » du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et urbanisme rénové qui vise à faciliter l'accès au logement des ménages et à favoriser la construction en privilégiant la qualité du cadre de vie.
- ✓ La loi de finances du 29 décembre 2014 qui comprend de nombreuses mesures afin de dynamiser un marché immobilier atone et de relancer la construction de logements.

L'analyse des éléments de la démographie de la commune de SAINT DOULCHARD fait ressortir que celle-ci dispose d'un besoin structurel d'hébergement pour personnes âgées et que cette demande ne fait que croître depuis une dizaine d'année

Ainsi, le projet répond à un besoin de la population ainsi qu'aux objectifs fixés par les documents de planification d'urbanisme

En effet, cette création d'un nouvel équipement à destination des séniors est nécessaire en premier lieu car cela répond à une demande des dolchardiens qui sont dans l'attente de structures d'accueils pour personnes âgées.

Concernant l'enquête parcellaire :

Dans un contexte réglementaire et démographique, la commune de SAINT DOULCHARD souhaite engager un projet d'aménagement urbain, consistant à créer un village intergénérationnel, à proximité immédiate de la résidence Autonomie Hector Bernard, établissement de 75 logements.

Le secteur des Petits Bougnoux me semble un secteur privilégié dans la mesure où il dispose d'une situation particulièrement centrale au regard des lieux de vie de la commune de SAINT DOULCHARD, et ce, d'autant plus que le projet est destiné à une population très diversifiée.

La situation au centre de la commune permet de répondre aux exigences actuelles de densification à l'intérieur du périmètre urbain en urbanisant une dent creuse.

En effet, le projet s'insère dans une dent creuse urbaine ce qui limitera l'étalement urbain de la commune de SAINT DOULCHARD.

Ce projet présente l'intérêt de venir urbaniser une dent creuse redynamisant de facto le quartier des Petits Bougnoux.

Le site du projet est privilégié dans la mesure où tous les services et commerces sont disponibles dans un rayon d'un kilomètre, en outre, plusieurs services à la personne pourront être envisagés pour les futurs habitants.

Le projet semble répondre de manière qualitative à un besoin des habitants tout en répondant aux préoccupations du législateur en matière de consommation, du foncier et de densification urbaine.

Ce projet correspond aux préoccupations des 2 lois du Grenelle de l'environnement à savoir :

- ✓ La loi dite « Grenelle 1 » du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement qui fixe des objectifs tendant à promouvoir notamment la préservation de la biodiversité, la lutte contre l'étalement urbain et la création d'un lien entre la densité et le niveau de desserte par les transports en commun.
- ✓ La loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 qui porte engagement national pour l'environnement prévoit d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable, le renouvellement urbain, la mise en valeur des entrées de ville, la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs notamment en matière d'habitat ainsi que l'amélioration des performances énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment par la construction de bâtiments basse consommation.

La commune de SAINT DOULCHARD ne dispose pas sur son territoire, d'une emprise de même surface sans constructions, situées à proximité du centre-ville, c'est-à-dire dans un rayon proche des commerces et services. Par ce fait, la commune ne disposant pas d'autres terrains permettant de réaliser le projet dans des conditions équivalentes, l'expropriation me semble nécessaire, sachant que compte tenu de la nature du projet à réaliser, il est nécessaire qu'elle dispose de l'ensemble de la maîtrise foncière constituant l'emplacement réservé N° 24.

CHAPITRE 2

2 - EXAMEN DES AVIS ET OBSERVATIONS

Le procès-verbal de la synthèse des remarques du public et du commissaire enquêteur a pour but :

- D'exprimer un certain nombre de réflexions du commissaire enquêteur qui nécessitent d'obtenir des éléments de réponses indispensables à la formulation d'un avis motivé.
- De faire la synthèse des observations formulées par le public au cours de l'enquête. Les éléments de réponse à ces observations seront inclus dans le rapport final du commissaire enquêteur
Ce document sera rendu public et consultable par les personnes qui en exprimeraient le souhait.

2.1.- EXAMEN DE L'AVIS EMIS PAR LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE CENTRE VAL DE LOIRE

Après examen au cas par cas sur la déclaration d'utilité publique emportant mise en comptabilité du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT DOULCHARD, la MRAE :

- Annule la décision N° F 024 18U0049.

2.2. - EXAMEN DES REGISTRES D'ENQUETE PUBLIQUE ET DES DIFFERENTS AVIS EMIS PAR LE PUBLIC DURANT L'ENQUETE

2.2.1.- Registre d'enquête préalable à la DUP

- Comptabilité de l'enquête
 - Nombre d'observations et de courriers portés au registre : 2 (dont 1 recyclé au registre parcellaire)
 - ✓ 2 au registre déposé en Mairie (dont 1 recyclée au registre parcellaire)
 - ✓ 2 observations orales
 - ✓ 0 courrier
 - ✓ 0 e-mail
 - Nombre de pétitions : 0
 - Documents non recevables : 0

En outre, il y a 81 visites sur le site internet qui ont donné lieu à 94 chargements de pages.

- 1 observation écrite : Madame VOINOT Marie Claire, qui recherche un appartement dans le centre de SAINT DOULCHARD.
- 2 observations orales :
 - ✓ Monsieur LAFARCINADE Sébastien qui pensait que le projet était celui d'un lotissement.
 - ✓ Monsieur et Madame BOUCHETAL Camille qui, par l'intermédiaire de leur fille, se positionnent comme futurs demandants.

Ces 3 interventions, même si elles ne manquent pas d'intérêt, ne concernent pas directement la mise en place du projet.

2.2.2. – Registre d'enquête préalable au parcellaire

- Comptabilité de l'enquête
 - Nombre d'observations et de courriers portés au registre : 2 (dont 1 recyclé du registre DPU)
 - ✓ 1 au registre déposé en Mairie
 - ✓ 0 observation orale
 - ✓ 0 courrier
 - ✓ 1 e-mail (échange de plusieurs e-mails concernant la même question)
 - Nombre de pétitions : 0
 - Documents non recevables : 0

En outre, il y a 81 visites sur le site internet qui ont donné lieu à 94 chargements de pages.

- Première observation de Madame et Monsieur Jacques PERON (observation recyclée du registre DUP).
 - Madame et Monsieur Jacques PERON souhaitent que durant la durée des travaux, le chemin privé passant devant leur parcelle N° 298 ne soit pas utilisé par les engins nécessaires aux travaux.
Ils pensent également qu'à l'avenir, ils souhaitent clôturer cette parcelle.
 - Deuxième observation de Madame Laurence GUIARD-RENAULT, intervenant au nom de l'Indivision GUIARD-RENAULT (observation reçue par e-mail).

- ✓ Madame Laurence GUIARD-RENAULT qui représente l'indivision propriétaire de la parcelle N° 305, demande par ce mail, de lui confirmer la pertinence d'aborder pour cette enquête d'utilité publique
 - La contenance de la parcelle dont l'indivision est propriétaire, donc sa définition.
 - La valeur vénale de cette propriété.

Ces 2 questions ont fait l'objet de plusieurs e-mails échangés avec Madame Laurence GUIARD-RENAULT, je lui ai précisé au cours de ces échanges que ces 2 questions seront traitées dans mon rapport.

Les interventions des 2 intervenants pour cette enquête parcellaire ont donc été inscrites au P.V. de synthèse remis au porteur de projet, le 1^{er} avril 2019.

Le porteur de projet m'a donné sa réponse le 9 avril 2019, dans son mémoire en réponse.

Le P.V. de synthèse ainsi que le mémoire de réponse sont joints en annexe à mon rapport.

J'ajoute que la mairie de SAINT DOULCHARD m'a fait part d'un courrier de Madame Laurence GUIARD-RENAULT, arrivé en mairie le 8 avril 2019, donc hors délai par rapport à l'enquête. Ce courrier informe la mairie de l'organisation interne de la succession GUIARD-RENAULT.

La réponse faite par la mairie de SAINT DOULCHARD, le 18 avril 2019 me semble appropriée à la situation.

MON AVIS

Tout au long de cette enquête, j'ai pu noter un intérêt appuyé de la part de la mairie de SAINT DOULCHARD, mais aussi de la part de la population pour la réalisation de ce projet, beaucoup de témoignages appuient l'intérêt public de ce projet.

Aucune voix ne s'est élevée contre l'utilité publique de ce projet en témoigne les nombreux candidats qui souhaitent déjà s'inscrire ou inscrire leur famille dans ce programme.

La notion d'utilité publique ne me semble pas remise en compte ni par le porteur du projet, ni par le public, ni par la mission régionale d'autorité environnementale.

Il me semble que la commune de SAINT DOULCHARD dispose d'un besoin structurel d'hébergement pour les personnes âgées, et que cette demande ne fait que croître depuis une dizaine d'années.

Le projet semble répondre à un besoin de la population ainsi qu'aux objets fixés par les documents de planification d'urbanisme.

Au regard du vieillissement de la population, cette création d'un nouvel équipement à destination des seniors semble nécessaire, puisqu'elle répond à la demande des dolchardiens, qui sont dans l'attente de structures d'accueils pour personnes âgées.

En ce qui concerne l'enquête parcellaire, seuls 2 intervenants ont participé à cette enquête.

- L'un s'interrogeant sur la dégradation éventuelle de son chemin privé pendant les travaux.
- L'autre s'interrogeant sur la pertinence d'aborder la contenance, la définition et la valeur vénale de sa parcelle.

Les réponses à ces questions consignées dans le mémoire de réponse qui m'ont été apportées par le porteur de projet, me semblent satisfaisantes.

Pour ma part, il me semble que le secteur des Petits Bougnoux, est un secteur privilégié dans la mesure où il dispose d'une situation particulièrement centrale au regard des lieux de vie de la commune de SAINT DOULCHARD, et ce, d'autant plus que le projet est destiné à une population très diversifiée, d'autant que tous les services et commerces sont disponibles dans un rayon réduit à environ 2 km. En outre, plusieurs services à la personne pourront être envisagés sur le site pour les futurs habitants.

Au regard de la nature du projet à réaliser, il est nécessaire que la commune dispose de l'ensemble de la maîtrise foncière constituant l'emplacement réservé N° 24.

A ce titre, la parcelle cadastrée DH305 se situe au centre du projet de création du village intergénérationnel ; son acquisition me semble donc nécessaire, voire indispensable pour réaliser le projet.

Fait à Aubigny sur Nère le 25 avril 2019

Le commissaire enquêteur

Jean Louis HAYN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jean Louis HAYN', written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a large loop at the end.

DEPARTEMENT DU CHER

ENQUETE PUBLIQUE

Du 27 février 2019 au 29 mars 2019 inclus

REALISATION D'UN CENTRE INTERGENERATIONNEL

SUR LA COMMUNE DE SAINT DOULCHARD

._*_._*_*_*_._

2^{ème} partie : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

ENQUETE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CHAPITRE 1 – CONTEXTE GENERAL

1.1. RAPPEL

Par décision N° 18000202/45, Madame La Présidente du tribunal administratif d'Orléans m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de la construction d'un centre intergénérationnel sur le Clos des Petits Bougnoux, commune de SAINT DOULCHARD.

Il s'agit d'une enquête publique de déclaration d'utilité publique dont le pétitionnaire est la commune de SAINT DOULCHARD.

Madame La Préfète du CHER a pris, en date du 31 janvier 2019 l'arrêté préfectoral N° 2019-0015 prescrivant une enquête publique sur la demande présentée par la commune de SAINT DOULCHARD, en vue de la construction d'un centre intergénérationnel sur le Clos des Petits Bougnoux, commune de SAINT DOULCHARD. L'enquête publique a duré 31 jours consécutifs du 27 février 2019 au 29 mars 2019.

1.2. OBJET DE L'ENQUETE

Conformément à la demande de la commune de SAINT DOULCHARD, envoyée en préfecture et complétée auprès du tribunal administratif d'Orléans, la présente enquête a notamment pour objet, la construction d'un centre intergénérationnel sur la commune de SAINT DOULCHARD.

1.3. PROCEDURE DE L'ENQUETE

La commune de SAINT DOULCHARD souhaite construire un centre intergénérationnel sur le Clos des Petits Bougnoux.

Par arrêté préfectoral N° 2019-0015, Madame La Préfète du CHER a prescrit une enquête publique le 31 janvier 2019.

L'enquête a été conduite conformément au code de l'environnement et au code de l'urbanisme, en ce qui concerne plus particulièrement :

- ✓ La composition du dossier.
- ✓ Son organisation à l'égard de la diffusion et de son accès au public.

A l'issue de l'enquête, 3 observations ont été enregistrées, à savoir :

- ✓ 1 au registre déposé en mairie.
- ✓ 2 observations orales.
- ✓ 0 courrier.
- ✓ 0 e-mail.

Il n'a été enregistré aucune pétition, aucun document non recevable.

CHAPITRE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

J'ai mené cette enquête publique avec diligence, équité, en toute indépendance et dans des conditions légales de procédure.

Après avoir étudié le dossier mis à disposition du public, visité les lieux, sollicité des compléments d'informations et analysé les différents paramètres environnementaux liés aux objets de l'enquête et considérant que l'enquête publique a établi que :

2.1. SUR LA PROCEDURE

- La présente enquête concerne la demande de la commune de SAINT DOULCHARD, en vue de construire un centre intergénérationnel sur le clos du Petit Bougnoux à SAINT DOULCHARD.
- L'enquête a été ouverte sur une période de 31 jours du 27 février 2019 au 29 mars 2019.
- Le dossier d'enquête complet a été à la disposition du public dans les locaux de la mairie de SAINT DOULCHARD durant ces 31 jours.
- Durant cette période, il a été tenu 5 permanences :
 - Mercredi 27 février 2019 de 9 h à 11 h
 - Jeudi 7 mars 2019 de 14 h à 17 h
 - Samedi 16 mars 2019 de 9 h à 11 h 45
 - Mercredi 20 mars 2019 de 14 h à 17 h
 - Vendredi 29 mars 2019 de 14 h à 17 h

Toutes ces permanences ayant été tenues dans les locaux de la mairie de SAINT DOULCHARD.

- L'information et la publicité ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur et répondent ainsi aux obligations légales.
- Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la D.D.T. dans les annonces légales de 2 journaux diffusés localement.
 - Le Berry Républicain du 9 février et du 2 mars 2019.
 - L'Information Agricole du Cher du 8 février et du 1^{er} Mars 2019.
répondant ainsi aux obligations légales.
- Le dossier d'étude contenu dans l'ensemble du dossier identifie très bien le projet.
- La population a été informée par les panneaux officiels de la mairie, ainsi que sur le terrain.
- Le dossier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de SAINT DOULCHARD, pendant toute la durée de l'enquête.
- Le projet est conforme au code de l'environnement, ainsi qu'au code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, j'estime que la procédure relative à l'enquête publique a été respectée.

2.2. SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC

- Toutes les observations qui ont été portées par le public pour cette enquête d'utilité publique, ont été enregistrées.
- J'ai assuré les permanences telles que prévues par l'arrêté.
- L'ouverture des services municipaux, l'emplacement de la mairie, l'affichage et la signalisation, près de la mairie, le bureau mis à la disposition du commissaire enquêteur, permettaient à toutes personnes de pouvoir participer à l'enquête par ses observations ou contre-propositions.
- Aucun incident n'a été rapporté au cours de cette enquête.

Dans ces conditions, j'estime que les moyens appropriés ont été mis en œuvre pour que le public puisse participer à cette enquête dans de bonnes conditions, que ce soit de la part de la commune de SAINT DOULCHARD, comme de la D.D.T.

2.3. SUR L'IMPACT DU PROJET AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

- Cette opération s'inscrit dans le cadre de la création d'une résidence multigénérationnelle.
- Dans cette opération, les enjeux environnementaux me paraissent correctement identifiés.
- Ce projet est en totale adéquation avec le P.L.U. de la commune.
- Aucun monument(ou monument historique) n'est affecté par la localisation du projet.
- Les réponses apportées semblent prendre en compte les interrogations exprimées par les divers intervenants.
- Ce projet est dans la droite ligne avec les orientations de la commune.
- Ce projet s'inscrit directement dans l'engagement de la commune de s'engager sur la voie de la mixité générationnelles des divers habitants de la ville.
- Ce projet me semble répondre parfaitement à la mise en compatibilité du P.L.U. communal.

Dans ces conditions, j'estime que ce projet respecte le P.L.U communal et s'inscrit parfaitement dans l'environnement communal.

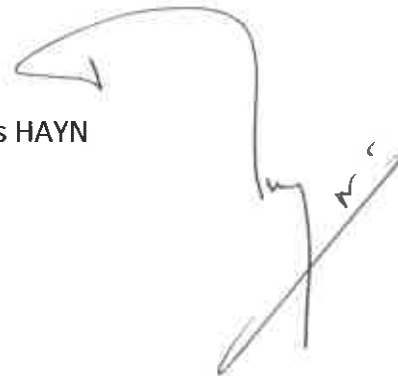
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conséquence de ce qui précède, **j'émet un avis favorable à la demande présentée par la commune de SAINT DOULCHARD, en vue de construire un centre multigénérationnel sur le Clos du Petit Bougnoux, sur la commune de SAINT DOULCHARD, au titre de sa version soumise à la présente enquête publique pour le volet de déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du P.L.U. communal de ce projet.**

Fait à Aubigny sur Nère le 25 avril 2019

Le commissaire enquêteur

Jean Louis HAYN

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by 'L HAYN'. The signature is written over a horizontal line.

ENQUETE PARCELLAIRE

CHAPITRE 1 – CONTEXTE GENERAL

1.1. RAPPEL

Par décision N° 18000202/45, Madame La Présidente du tribunal administratif d'Orléans m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de la construction d'un centre intergénérationnel sur le Clos des Petits Bougnoux, commune de SAINT DOULCHARD.

Il s'agit d'une enquête publique de déclaration d'utilité publique dont le pétitionnaire est la commune de SAINT DOULCHARD.

Madame La Préfète du CHER a pris, en date du 31 janvier 2019 l'arrêté préfectoral N° 2019-0015 prescrivant une enquête publique sur la demande présentée par la commune de SAINT DOULCHARD, en vue de la construction d'un centre intergénérationnel sur le Clos des Petits Bougnoux, commune de SAINT DOULCHARD. L'enquête publique a duré 31 jours consécutifs du 27 février 2019 au 29 mars 2019.

1.2. OBJET DE L'ENQUETE

Conformément à la demande de la commune de SAINT DOULCHARD, envoyée en préfecture et complétée auprès du tribunal administratif d'Orléans, la présente enquête a notamment pour objet, la construction d'un centre intergénérationnel sur la commune de SAINT DOULCHARD.

1.3. PROCEDURE DE L'ENQUETE

La commune de SAINT DOULCHARD souhaite construire un centre intergénérationnel sur le Clos des Petits Bougnoux.

Par arrêté préfectoral N° 2019-0015, Madame La Préfète du CHER a prescrit une enquête publique le 31 janvier 2019.

L'enquête a été conduite conformément au code de l'expropriation, en ce qui concerne plus particulièrement :

- ✓ La composition du dossier.
- ✓ Son organisation à l'égard de la diffusion et de son accès au public.

A l'issue de l'enquête, 2 observations ont été enregistrées, à savoir :

- ✓ 1 au registre déposé en mairie.
- ✓ 0 observation orale.
- ✓ 0 courrier.
- ✓ 1 e-mail.

Il n'a été enregistré aucune pétition, aucun document non recevable.

CHAPITRE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

J'ai mené cette enquête publique avec diligence, équité, en toute indépendance et dans des conditions légales de procédure.

Après avoir étudié le dossier mis à disposition du public, visité les lieux, sollicité des compléments d'informations et analysé les différents paramètres parcellaires liés aux objets de l'enquête et considérant que l'enquête publique a établi que :

2.1. SUR LA PROCEDURE

- La présente enquête concerne la demande de la commune de SAINT DOULCHARD, en vue de construire un centre intergénérationnel sur le clos du Petit Bougnoux à SAINT DOULCHARD.
- L'enquête a été ouverte sur une période de 31 jours du 27 février 2019 au 29 mars 2019.
- Le dossier d'enquête complet a été à la disposition du public dans les locaux de la mairie de SAINT DOULCHARD durant ces 31 jours.
- Durant cette période, il a été tenu 5 permanences :
 - Mercredi 27 février 2019 de 9 h à 11 h
 - Jeudi 7 mars 2019 de 14 h à 17 h
 - Samedi 16 mars 2019 de 9 h à 11 h 45
 - Mercredi 20 mars 2019 de 14 h à 17 h
 - Vendredi 29 mars 2019 de 14 h à 17 h

Toutes ces permanences ayant été tenues dans les locaux de la mairie de SAINT DOULCHARD.

- L'information et la publicité ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur et répondent ainsi aux obligations légales.
- Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la D.D.T. dans les annonces légales de 2 journaux diffusés localement.
 - Le Berry Républicain du 9 février et du 2 mars 2019.
 - L'Information Agricole du Cher du 8 février et du 1^{er} Mars 2019.
répondant ainsi aux obligations légales.
- Le dossier d'étude contenu dans l'ensemble du dossier identifie très bien le projet.
- La population a été informée par les panneaux officiels de la mairie, ainsi que sur le terrain.
- Le dossier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de SAINT DOULCHARD, pendant toute la durée de l'enquête.
- Le projet est conforme au code de l'expropriation.

Dans ces conditions, j'estime que la procédure relative à l'enquête publique a été respectée.

2.2. SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC

- Toutes les observations qui ont été portées par le public pour cette enquête parcellaire, ont été enregistrées.
- J'ai assuré les permanences telles que prévues par l'arrêté.
- L'ouverture des services municipaux, l'emplacement de la mairie, l'affichage et la signalisation, près de la mairie, le bureau mis à la disposition du commissaire enquêteur, permettaient à toutes personnes de pouvoir participer à l'enquête par ses observations ou contre-propositions.
- Aucun incident n'a été rapporté au cours de cette enquête.

Dans ces conditions, j'estime que les moyens appropriés ont été mis en œuvre pour que le public puisse participer à cette enquête dans de bonnes conditions, que ce soit de la part de la commune de SAINT DOULCHARD, comme de la D.D.T.

2.3. SUR L'IMPACT DU PROJET AU NIVEAU PARCELLAIRE

- Cette opération s'inscrit dans le cadre de la création d'un centre multigénérationnel.
- Les terrains pressentis me semblent en conformité avec le P.L.U. local.
- Ce projet est en total adéquation avec le P.L.U. de la commune.
- Les parcelles retenues n'ont plus aucune vocation agricole et leur situation me semble très bien placée pour ce type de projet.
- Aucune espèce végétale à statut patrimonial n'est représentée sur le site pressenti.
- Aucun écoulement superficiel à caractère permanent ou temporaire, ni même zone à caractère humide n'a été observé sur les terrains pressentis.
- Aucun monument n'est affecté par la localisation du projet.
- Toutes les réponses aux divers courriers, e-mail, ont été faites durant l'enquête.
- Les réponses apportées par le porteur du projet, semblent prendre en compte les remarques faites par le public. Toutes ces réponses me semblent satisfaisantes par rapport aux remarques du public.
- En égard à la nature du projet à réaliser, il me semble nécessaire que le porteur du projet dispose de l'ensemble de la maîtrise foncière constituant l'emplacement réservé N° 24.
- La parcelle cadastrée DH 305 étant située au centre du projet de ce village intergénérationnel, son acquisition me semble indispensable pour réaliser ce projet.
- La succession de la parcelle DH 305 n'étant à ce jour pas réglée, ceci provoque une situation de rétention foncière, ce qui, à mes yeux, rend cette acquisition forcée nécessaire pour la réalisation de ce projet.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence de ce qui précède, j'émetts un avis favorable à la demande présentée par la commune de SAINT DOULCHARD, en vue de construire un centre multigénérationnel sur le Clos du Petit Bougnoux, sur la commune de SAINT DOULCHARD, au titre de sa version soumise à la présente enquête publique, pour le volet parcellaire de ce projet.

Fait à Aubigny sur Nère le 25 avril 2019

Le commissaire enquêteur

Jean Louis HAYN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jean Louis HAYN', written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a large loop at the end.