

**Enquête publique conjointe préalable à la  
Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire  
relative à la demande d'extinction de la servitude non  
ædificandi grevant la parcelle cadastrée n° AC 516**

**LUISANT – Eure-et-Loir -  
du lundi 5 mars 2018 à 9h  
au samedi 7 avril 2018 à 12h**

- Décision du Tribunal Administratif d'Orléans  
n°E 18000010/45 du 23 janvier 2018
- Arrêté de Madame la Préfète d'Eure-et-Loir  
du 29 janvier 2018

## ***RAPPORT***

*Commissaire Enquêteur  
Jean-Paul Glory*

# **1<sup>ère</sup> Partie : LE RAPPORT**

## **A. GÉNÉRALITÉS**

- 1. Préambule**
- 2. Objet de l'enquête**
- 3. Cadre juridique**
- 4. Nature et caractéristique du projet**
- 5. Composition du dossier**

## **B. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

- 1. Désignation du commissaire enquêteur**
- 2. Modalités de l'enquête**
- 3. Information effective du public**
- 4. Incidents relevés au cours de l'enquête**
- 5. Climat et déroulement de l'enquête**
- 6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre d'enquête**
- 7. Relation comptable des déclarations**
- 8. Communication des observations à M. le Maire de Luisant**

## **C. ANALYSE DES DÉCLARATIONS OU OBSERVATIONS RECUEILLIES**

### **RÉPONSES APPORTÉES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **D. APPRÉCIATION DU PROJET DE DUP**

# 1<sup>ère</sup> Partie : LE RAPPORT

## A. GÉNÉRALITÉS

La commune de Luisant est propriétaire d'une parcelle cadastrée AC n° 516, d'une

arrêté préfectoral de lotir du 21 janvier 1964.

Suite à un arrêté préfectoral modificatif du 28 janvier 1965, la parcelle AC n° 516 a été affectée d'une servitude non ædificandi à perpétuité, précisant que le terrain restera à usage d'espace public.

Ceci implique qu'aucune construction ne peut être réalisée sur ce terrain afin de préserver les droits de vue des riverains.

Les demandes de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire présentées par la commune de Luisant (Eure-et-Loir) en vue de la suppression de la servitude non ædificandi sur la parcelle AC 516 appelée communément « terrain Coubertin »..

- La commission urbanisme de Luisant réunie le 16 juin 2017 a émis un avis favorable
- Le conseil municipal dans sa réunion du 29 juin 2017 après avoir délibéré, à la majorité 20 voix pour, 2 voix contre (M. Carrière et Mme Desbuquoy), 5 abstentions  
pouvoir à Mme Desbuquoy, Mme Bouchereau).
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- le code général des collectivités territoriales,
- le code d'urbanisme

- les pièces du dossier transmis par la commune de Luisant
- l'ordonnance n° E 18000010/45 de Madame la Présidente du tribunal administratif d'Orléans en date du 23 janvier 2018
- l'arrêté de Madame la préfète d'Eure-et-Loir par le Secrétaire général.

#### 4. Nature et caractéristique du projet

La commune de Luisant est propriétaire d'une parcelle cadastrée AC n° 516, d'une superficie de 8 441 m<sup>2</sup>.

A l'origine cette parcelle faisait partie d'un lotissement créé par arrêté préfectoral de lotir du 21 janvier 1964.

Suite à un arrêté préfectoral modificatif du 28 janvier 1965, la parcelle AC n°516 a été affectée d'une servitude non ædificandi à perpétuité, précisant que le terrain restera à usage d'espace public.

Cela implique qu'aucune construction ne peut être réalisée sur ce terrain afin de préserver les droits de vue des riverains.

Le règlement de copropriété du 25 janvier 1967 rappelle l'existence de cette servitude. Cette servitude est rappelée dans plusieurs documents de l'enquête publique.

La commune souhaite promouvoir la création d'un programme de logements sur ce terrain vacant. Une moitié environ sera financée par prêts aidés de l'Etat, à savoir 35 logements sur un total de 72.

Un tel programme constituerait une étape décisive en vue de se conformer aux exigences de la loi SRU relative au pourcentage des logements sociaux.

Pour ce faire, la ville a prévu revendre le terrain à un promoteur privé qui s'engagera, dans le cadre de la promesse de vente, à réaliser le programme ci-dessus.

Cela ne sera cependant possible qu'une fois le terrain libéré de toute interdiction de construire.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal sollicite l'ouverture d'une enquête publique en vue d'une DUP qui puisse aboutir à l'extinction de la servitude par voie d'expropriation.

Ainsi la construction du programme participerait à une plus grande mixité urbaine au sein de la commune de Luisant.

#### 5. Composition du dossier

Le dossier d'enquête mis à disposition du public était composé des pièces suivantes :

- Lettre de demande de Monsieur le Maire de Luisant du 7 juillet 2017 adressée à la Préfecture d'Eure-et-Loir.

procédure d'expropriation visant l'extinction de la servitude de non ædificandi sur la parcelle AC 516 »

participant à une plus grande mixité urbaine au sein de la commune de Luisant et ainsi de se conformer aux exigences de la loi SRU relative au pourcentage de

- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 29 juin 2017. *Objet* : Lancement de la procédure d'expropriation de la servitude non ædificandi frappant le terrain Coubertin.

de Luisant n'est pas en possession des arrêtés préfectoraux de janvier 1964 et de janvier 1965.

- Acte du 25 janvier 1967. Etude de Me Edouard Tribalet, notaire à Chartres, avec copropriété de l'ensemble immobilier « Résidence Pierre de Coubertin à Luisant ».

un centiares conservée par la commune de Luisant est affectée ad vitam æternam d'une servitude non ædificandi.

concernant la vente par la société Résidence Pierre de Coubertin à M. et Mme Desnots-Denizet des lots n° 105 – 255 – 121 et 271. Dans cet acte il n'est pas fait

- Acte du 25 novembre 1967, échange entre la société civile « Résidence Pierre de Coubertin » et la commune de Luisant. Etude de Me Edouard Tribalet. La servitude non ædificandi est mentionnée dans cet acte.

Aménagement et la commune de Luisant, concernant la parcelle section AC 516 8 441m2. Le notaire s'engage à procéder à la purge de tous les privilèges,

- Plan de masse du 31 juillet 2017
- Plan et extrait règlement PLU
  - 1<sup>ère</sup> modification du PLU, orientations d'aménagement et de programmation, pages 8, 20 et 22
- Coût prévisionnel de l'opération

## B. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Par lettre du 16 janvier 2018, complétée le 22 janvier 2018, Mme la Préfète d'Eure-et-enquête ayant pour objet : « Les demandes DUP et enquête parcellaire présentée par la commune de Luisant (Eure-et-Loir) en vue de la suppression de la servitude non

Par décision du 23 janvier 2018 n° E 18000010/45, le Tribunal administratif d'Orléans,

J'ai déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité qui assure le projet soumis à enquête publique.

- Le lundi 22 janvier 2018, réunion de travail à la préfecture d'Eure-et-Loir avec Mme Laurence Chambolle-Doucet et M. Stéphane Cohon, pour prendre connaissance du dossier et préparer l'organisation de l'enquête.

un arrêté portant ouverture d'une enquête publique conjointe :

- préalable à la DUP, concernant la demande d'extinction de la servitude non ædificandi, parcelle n° AC 516,
- relative à l'enquête parcellaire en vue de l'extinction de cette servitude.

procédures environnementales à la préfecture de Chartres me transmettait copie de l'arrêté précisant

- siège de l'enquête : Mairie de Luisant,
- jours d'enquête pour recevoir les observations du public
  - mercredi 21 mars 2018 de 9h à 12h
  - samedi 7 avril 2018 de 8h à 12h,

la mairie de Luisant pendant toute la durée de l'enquête,

- les modalités d'affichage et de publication de l'arrêté organisant l'enquête.

Chambolle-Doucet et M. Cohon. M. Perot, responsable de l'urbanisme à la mairie de Luisant n'était pas présent pour raison de santé.

Je suis passé à la mairie de Luisant, rencontrer Mme Duboc, directrice générale des services, et visiter les lieux de l'enquête.

l'enquête, notamment le registre d'enquête publique, et me suis rendu dans le secteur de l'enquête pour parfaire la connaissance du dossier.

Suite à l'arrêté préfectoral d'Eure-et-Loir du 29 janvier 2018 ordonnant l'ouverture d'une

- La publicité légale de l'avis d'enquête paru dans la presse (copies jointes en
  - Horizon Eure-et-Loir      16 février 2018
  - L'Echo Républicain      16 février 2018  
   9 mars 2018
- L'affichage extérieur à la mairie de Luisant et autour de l'emprise Pierre de Coubertin parcelle AC 516. Ces affichages sont bien visibles de la voie publique.
- Le dossier version papier est déposé en mairie de Luisant et disponible pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie.

l'adresse

Le jour de l'ouverture de l'enquête, le lundi 5 mars 2018, à 9h, j'ai constaté que via le même constat par M. Jean-Luc Pichard qui s'est présenté à la permanence à 9h15. Mme Duboc, directrice générale des services à la mairie de Luisant, informée, est interrogée également sur l'information via internet. Milieu de matinée lundi 5 mars, l'accès à l'information via internet était possible.

- Le registre d'enquête coté et paraphé a été tenu à la disposition du public à la mairie de Luisant du lundi 5 mars 2018 à 9h au samedi 7 avril 2018 à 12h

la mairie de Luisant les

- lundi 5 mars 2018 de 9h à 12h
- mercredi 21 mars 2018 de 9h à 12h
- samedi 7 avril 2018 de 8h à 12h,

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête.

L'accueil de M. le Maire, de Mme Duboc Directrice générale des services, de M. Pérot

J'ai rencontré plusieurs conseillers municipaux, adjoints au Maire, notamment M. Bouteleux, responsable de l'urbanisme.

En fin d'enquête, le samedi 7 avril à 12h30, j'ai pris possession du registre d'enquête

M. Bertrand Marrot, Maire, et moi-même avons décompté les lettres et documents reçus et signé le registre d'enquête que j'ai conservé.

Je me suis assuré à la mairie et à la préfecture qu'aucune observation ne m'avait été adressée par mail ou par courrier postal posté au plus tard le 7 avril.

## **7. Relation comptable des déclarations**

- 25 lettres reçues et 2 mails représentant 100 personnes (couples, enfants, voisins)



**Liste et adresses des personnes de LUISANT ayant formulé  
des remarques (visites, registre, lettres, mails)**

<b>Nom/Prénom</b>	<b>Adresse</b>	<b>Références des lettres et visites</b>
PICHARD Jean Luc	12, rue Pierre de Coubertin	lettre n°15
QUELET M/ME	11, rue Pierre de Coubertin	lettre n°23 lettre n°24
ZOBIRI Karim	9, rue Pierre de Coubertin	lettre n°14
BOIRET Alain et Irène	12, rue Robert Schuman	lettre n°1
DESBUQUOY Jean Claude et Nicole	13, rue Maurice Viollette	lettre n°2
HAMEAU Jean François	7, rue Pierre de Coubertin	lettre n°3 lettre n°18
MAYEUX François	15, rue Maurice Viollette	lettre n°4
FERRAND Françoise et Guillaume  + 2 autres signataires n'ayant pas écrit à titre personnel :	26, rue Robert Schuman	lettre n°5
DOINARD Thérèse GASTELVIN Jérôme FAGNOU Simone	23, rue Pierre de Coubertin	lettre n°6
JUMENTIER Michel et Josiane	5, rue Robert Schuman	lettre n°7
GAIGHER M/ME	7, rue Robert Schuman	lettre n°8
ALZIEU M/ME	8, rue Robert Schuman	lettre n°9 mail n°27
MARCUZZI M/ME	3, rue Robert Schuman	lettre n°10
GAUTIER Arlette	1, rue Pierre de Coubertin	lettre n°11
PLACE Annie	12, rue François Lépine	lettre n°12
GODET Monique	Résidence Pierre de Coubertin	lettre n°13
GIRARD Fabien	Résidence Pierre de Coubertin	visite

IHLER Paul Michel Nicole et Thierry	19, rue Pierre de Coubertin	lettre n°16
LEPINE Laurent		mail n°17
LEROY M/ME	5, rue Pierre de Coubertin	lettre n°19
HAMEAU Jean-Michel et Pascale	14, rue Pierre de Coubertin	lettre n°20
OZOG Michel et Sylvie	5, rue Maurice Viollette	lettre n°21
LARIBI Paulette	3, rue Pierre de Coubertin	lettre n°22
COCULO Marie France	Résidence Pierre de Coubertin	visite
LEVIER Nathalie	Résidence Pierre de Coubertin	visite
RAMI M/ME		visite
BERARDI Antonin et Melina	15, rue Pierre de Coubertin	lettre n°25
CARRIERE Christian		visite
ROUSSEAU Brigitte	16, rue Robert Schuman	lettre n°26

- Procès verbal de synthèse (en annexe)
- Avis au demandeur – question (en annexe)

## C. ANALYSE DES DECLARATIONS OU OBSERVATIONS RECUEILLIES

- 36 observations, déclarations sont mentionnées sur le registre d'enquête.
- Les lettres reçues lors de l'enquête sont jointes au registre. Ces lettres remises essentiellement lors des permanences sont mentionnées dans le registre d'enquête.
- 2 mails sont parvenus via le site « préfecture \_ enquête publique ».
- Les réclamations formulées sur le registre sont classées par rubrique dans l'ordre suivant et constituent les questions posées à M. le Maire de Luisant.

<b>Légendes</b> · Réponses apportées par M. le Maire de Luisant → * · Réponses apportées par le commissaire enquêteur → **		
Classement des rubriques	Thème de la rubrique (résumé)	Réponses apportées par - M. le Maire de Luisant ( * ) - Le Commissaire Enquêteur ( ** )
1	Prix du terrain	<p>* En novembre 2011, une concession d'aménagement a été conclue avec la SPL Chartres Aménagement en vue de la construction de plus 7000 m<sup>2</sup> de logements. Simultanément, le terrain a été cédé à cet organisme au prix de 390 000 €.</p> <p>En novembre 2016, la concession est arrivée à son terme. La ville s'est fait rétrocéder le terrain dans un bilan de concession de 630 000 € à sa charge, comme le stipulait l'acte de concession</p> <p>** La rétrocession par SPL Chartres Aménagement au prix de 630 000 € a choqué beaucoup de luisantais (pour ou contre le projet). De nombreux habitants trouvent anormale cette pratique et pensent que Luisant est pénalisé financièrement. Certains pensent que ce prix élevé du terrain induit un nombre plus grand de logements. Luisant n'a pas d'autre solution que d'accepter ce prix.</p>
2	Qui rachète le terrain ?	<p>* Suite à cette opération, le terrain est aujourd'hui la propriété de la ville de Luisant après le rachat de celui-ci à la SPL Chartres Aménagement.</p> <p>** Le rachat du terrain lui permet d'avoir la maîtrise du projet</p>

3	Est-il possible de diminuer le nombre de logements ?	<p>* Une diminution du nombre de logements aurait pour conséquence directe de faire baisser le prix de cession du terrain à un promoteur, aujourd'hui prévu pour 700 000 €.</p> <p>A titre de comparaison, la proposition de la SPL Chartres Aménagement, quand celle-ci était en charge du dossier, prévoyait 90 logements, soit 18 logements supplémentaires.</p> <p>Compte tenu de la superficie du stade, la ville n'est pas favorable à la proposition de réaliser des maisons individuelles car ce type de programme entrainerait une emprise au sol trop restreinte et une trop forte contiguïté entre les bâtiments, peu favorable au bon voisinage.</p> <p>Une société a proposé la réalisation de 45 pavillons sur ce terrain mais le projet ne prévoyait pas de stationnements publics, des parcelles de 183 m<sup>2</sup> voiries comprises, une absence d'accès de la grande échelle des pompiers à la tour... Ce projet ne répondant pas au tissu urbain existant et n'étant pas garant d'une faisabilité future dans le quartier, il n'a pas été retenu.</p> <p>** Effectivement 90 logements prévus par SPL seraient de nature à diminuer les espaces verts. Le même inconvénient serait vérifié avec des maisons individuelles.</p>
4	Le stationnement sera-t-il suffisant ?	<p>* Le projet contient 126 places parkings, dont la répartition est la suivante : 74 places de parkings en surface et 52 en rez-de-chaussée d'immeuble. On est donc plus près de deux places par logement que d'une seule (1,75 places par logement en moyenne). Cela semble satisfaisant au regard de la typologie de logements attendue (principalement du T2 et du T3)</p> <p>** Le chiffre de 150 places de stationnement est souhaité par les opposants. Cependant prévoir 126 places semble acceptable. Ceci est la réponse d'architectes ayant à réaliser des projets immobiliers, dont acte.</p>

5	Risque d'inondation et évacuation des eaux pluviales ?	<p>* Sur le plan technique la capacité des réseaux sera mise à niveau dans le cadre du projet par Chartres Métropole. Il n'y aura donc pas d'aggravation pour l'environnement pavillonnaire sur les questions d'assainissement et d'évacuation des eaux usées. Il est même envisageable que l'évacuation des eaux soit améliorée.</p> <p>** C'est la première inquiétude des opposants. La réponse de M. le Maire est rassurante, pas d'aggravation. Cependant il serait mieux de profiter des travaux pour voir si une amélioration est possible.</p>
6	Valeur des maisons diminuée. Atteinte à la propriété privée.	<p>* Le marché immobilier n'étant pas prédictible, on ne peut préjuger de la baisse ou non de la valeur des maisons. Il ne semble pas cependant qu'une densification mesurée (coefficient d'occupation du sol de 0.48 seulement) soit préjudiciable à un environnement déjà urbanisé. Ce le sera d'autant moins si les logements créés sont de qualité, ce que nous attendons. Concernant la perte de vue agréable, c'est aussi affaire de subjectivité, des belles résidences entourées d'espaces verts et arborisées ne le cédant pas forcément à une pelouse à nue. Le recul par rapports aux pavillons existants apparait suffisant. Les bruits sont un élément impondérable et par ailleurs inhérents à tout environnement urbain.</p> <p>** C'est difficile d'apprécier la situation tant qu'il n'y a pas de vente immobilière permettant de vérifier ce qu'il en est.</p>
7	Comment seront réglées les difficultés de circulation ?	<p>* L'apport de véhicules liés aux 72 logements n'est pas de nature à créer des ralentissements. La question de la circulation publique sera prise en charges grâce au règlement de voirie et à l'action de la police municipale. Le trottoir sera aménagé dans la rue Pierre de Coubertin.</p> <p>** Le moment venu, c'est effectivement le règlement de voirie et la police municipale qui seront déterminants.</p>

8	D'autres lieux sont mieux adaptés	<p>* L'ancien stade de Coubertin est la seule unité foncière, dont la taille soit suffisante pour envisager un programme de logements sociaux, qui appartienne en propre à la ville. Ainsi, l'occasion de combler notre déficit en nombre de logements sociaux apparaît-elle unique.</p> <p>** C'est l'élément déterminant de ce dossier qui peut justifier l'opération envisagée.</p>
9	Cœur de ville, 300 logements prévus. Est-ce indispensable à Pierre de Coubertin ?	<p>* L'autre programme porté par la commune, le futur cœur de ville, est à vocation mixte. Il permettra ainsi d'assurer l'équilibre, avec 20 % minimum de logements sociaux, sans permettre cependant de rattraper le retard en logements sociaux. En ce sens Coubertin se présente comme une opportunité unique.</p> <p>** Cette opération cœur de ville permet de rattraper le retard en logements sociaux, mais ce n'est pas suffisant comme dit précédemment. Il n'y a pas aujourd'hui d'autre terrain disponible sur Luisant.</p>
10	Perte d'un espace vert. Ecologie. Biodiversité.	<p>* Tout d'abord, l'espace vert « perdu » ne le sera que de moitié si l'on considère le projet dans son ensemble. Plus de la moitié du terrain restera en espace vert. En ce sens un terrain de jeux ou un espace vert pourra être aménagé sur l'espace restant d'environ 4000 m<sup>2</sup> si une majorité de riverains y est favorable. Par ailleurs, une approche écologique globale se traduit davantage par une densification des centres-villes que par une extension vers les campagnes.</p> <p>** Il est vrai que la densification des centres villes est plus économe en surface. C'est un des axes importants de la loi SRU.</p>
11	Loi SRU. Pénalité pour la ville. Combien de logements faut-il construire ?	<p>* L'inventaire provisoire au 1<sup>er</sup> janvier 2017 faisait état de 545 logements sociaux. Le déficit théorique est donc de 55 logements à réaliser et le taux de 18,1 %.</p> <p>Depuis 2013, la ville ne paie plus de pénalités grâce à des subventions allouées à des bailleurs sociaux pour financer des programmes sur son territoire. Cependant à partir de 2019, si le retard n'est pas encore comblé, la pénalité s'appliquera de nouveau.</p> <p>** Se rapprocher du quota imposé par la loi SRU est une bonne gestion. Subir des pénalités pour non respect de la loi pénalise tous les luisantais.</p>

12	Moins d'arbres et de verdure. Augmentation de la pollution.	<p>* Comme déjà précisé, la verdure fait pour une bonne moitié partie du programme prévu. La pollution qu'accompagne la densification urbaine est un moindre mal au regard de celle occasionnée par l'étalement urbain. L'approche envisagée est donc bien écologique</p> <p>** Difficile à apprécier mais l'argumentation est recevable.</p>
13	Remplacer les espaces en herbe par du synthétique est-ce une bonne évolution ? (stade Jean Bouin)	<p>* Le stade Jean Bouin compte deux autres terrains en herbe à côté du terrain en synthétique qui a été réalisé</p> <p>** Le bilan doit être apprécié dans sa globalité et non pas cas par cas.</p>
14	Maintenir la servitude. La DUP n'est pas possible.	<p>* La démarche engagée par la Préfecture montre qu'il est possible de faire procéder à l'extinction de la servitude si le caractère d'utilité publique du programme envisagé est reconnu.</p> <p>** C'est tout l'intérêt de l'enquête publique</p>
15	La mixité sociale est déjà assurée avec les immeubles Pierre de Coubertin, la cité des acacias... L'opération « Cœur de ville » va aussi contribuer à respecter la loi SRU. N'est-ce pas suffisant ?	<p>* La commune ne remplit pas encore aujourd'hui ses obligations en terme de pourcentage de logements sociaux définis par la loi SRU. Il lui faut donc faire plus que maintenir le parc de logements sociaux existant ou assurer l'équilibre dans le cadre d'opération comme le cœur de ville. Faute d'un rattrapage rapide du déficit existant, la ville devra payer à l'Etat des pénalités comme cela a déjà eu lieu dans le passé.</p> <p>** Même appréciation que pour la question 11</p>
16	Comment s'est fait le choix du porteur de projet, c'est-à-dire la société retenue ?	<p>* Plusieurs projets ont été présentés à la municipalité. Celle-ci a donc retenu celui qui affichait la plus faible densité au regard de la qualité du programme et du prix de vente du terrain souhaité. Ce dernier est conditionné par la nécessité d'atteindre au minimum les 630 000 € du bilan final de la concession avec la SPL Chartres Aménagement.</p> <p>** C'est un choix qui semble être partagé par un assez grand nombre d'élus.</p>

17	Crainte d'un effet de « ghetto »	<p>* La construction de deux immeubles collectifs de qualité sur un terrain de 8000 m<sup>2</sup> ne peut en rien s'apparenter à un « ghetto ». Il s'agit d'une opération d'aménagement urbain mesurée et équilibrée.</p> <p>A titre de comparaison, les logements du 25 rue de la Liberté présentent un COS de 0,8, soit près du double en densité. On est loin également des 7000 m<sup>2</sup> initialement prévus par la SPL Chartres Aménagement qui se sont matérialisés par un projet de 90 logements.</p> <p>** La crainte ne me semble pas justifiée. Le projet peut s'insérer harmonieusement entre le collectif P. de Coubertin déjà réalisé et les pavillons</p>
18	Nuisances pendant les travaux. Mesures prévues pour limiter les effets	<p>* Les travaux seront encadrés par la mission SPS relative à la sécurité sur chantier. Les horaires de chantier seront définis dans le cadre de l'arrêté Préfectoral en vigueur.</p> <p>** L'organisation du chantier impliquera le concours de la préfecture pour le respect des règles spécifiques liées à ces programmes immobiliers</p>
19/20	Sujet traité en Conseil municipal, retenu à la majorité ?  Date d'approbation PLU page 8, 1 <sup>ère</sup> modification d'aménagement de programmation.	<p>* Dans le cadre de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme, dont le projet a été approuvé le 3 mai 2012, l'aménagement du stade Coubertin a fait l'objet d'une réservation pour programme de logement au titre de l'article L 123-2b du code de l'urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, le terrain fait également l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation, laquelle dispose qu'un programme portant sur l'habitat qui aura pour objectif de rattraper le retard au titre de la loi SRU grâce à une proportion de logements réalisés par un prêt aidé de l'Etat qui ne pourra être inférieur à 40 %.</p> <p>A l'issue de l'enquête publique relative au projet PLU, réalisée du 28 décembre 2011 au 10 février 2012, deux remarques ont été enregistrées concernant Coubertin : une inquiétude concernant la question de l'assainissement et un avis négatif faisant état de la disparition d'un « poumon vert ». Le PLU a été approuvé à l'unanimité le 3 mai 2012.</p> <p>Par ailleurs, la concession d'aménagement qui prévoyait un projet beaucoup plus important avait été également approuvée par le Conseil municipal du 21 septembre 2011.</p>



		<p>* PLU approuvé le 3 mai 2012. 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 28 avril 2016 ne concerne pas l'OAP sur le terrain Coubertin</p> <p>** La réponse est précise et satisfaisante. Le PLU a été approuvé suite à une enquête publique.</p>
21	Compte rendu Nexity immeuble Pierre de Coubertin.	<p>* voir annexe</p> <p>** Une réunion s'est tenue le 23 mars 2016 avec les copropriétaires de la résidence P. de Coubertin, le syndic, M. le Maire, Me Barteau, avocat de la commune en charge du dossier. Le PV de cette Assemblée relate un accord des présents</p>

## **D. APPRÉCIATION DU PROJET DE DUP (Déclaration d'Utilité Publique) et d'enquête parcellaire présentées par la commune de Luisant (Eure-et-Loir) en vue de la suppression de la servitude non ædificandi grevant la parcelle AC – 516**

### **1. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet**

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 est couramment appelée Loi SRU. C'est un texte complexe qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France.

L'article le plus notoire est l'article 55 qui impose aux communes de plus de 1500 habitants, en Ile-de-France, et plus de 3 500 habitants pour les autres régions qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 %.

C'est une exigence de solidarité, de développement durable et de gestion urbaine dans l'intérêt général.

Dans le cadre d'une démarche de développement durable, la loi SRU vise à la densification raisonnée des espaces disponibles.

A l'origine, les communes concernées par l'obligation de réaliser des logements pouvant s'y soustraire en s'acquittant d'une amende souvent jugée pas dissuasive.

Des communes sont déficitaires en logements sociaux. C'est le cas de Luisant. Les pénalités sont majorées et la Préfecture d'Eure-et-Loir, dans ce contexte, invite la commune de Luisant à respecter la loi.

Un rattrapage est déjà fait par la commune de Luisant, mais l'obligation de la loi oblige la municipalité à continuer la réalisation de logements sociaux. Ces programmes de logements sont financés par prêts aidés de l'Etat. Dans le projet P. de Coubertin c'est 35 logements sur un total de 72.

### **2. Analyse du projet**

Un terrain est disponible, c'est celui de l'ancien terrain de football de la rue P. de Coubertin. Ce terrain est « protégé » par une clause de non construction à perpétuité. La ville de Luisant a dans le cadre d'une procédure d'enquête publique conjointe :

- Préalable à la DUP concernant la demande d'extinction de la servitude non aedificandi grevant la parcelle cadastrée n° AC 516,
- Relative à l'enquête parcellaire en vue de l'extinction de cette servitude.

Il s'agit d'un projet de construction de 72 logements (dont 35 logements sociaux) sur la parcelle cadastrée AC 516, d'une superficie de 8 441 m<sup>2</sup>. A l'origine cette parcelle faisait partie d'un lotissement créé par arrêté préfectoral de lotir du 21 janvier 1954.

Suite à un arrêté préfectoral modificatif du 28 janvier 1965, la parcelle AC n° 516 a été affectée d'une servitude non aedificandi à perpétuité précisant que le terrain restera à usage d'espace public.

Ceci implique qu'aucune construction ne peut être réalisée sur ce terrain afin de préserver les droits de vue des riverains.

### **3. Analyse bilancielle du projet**

L'enquête publique DUP est régie par des règles précises et l'examen de celles-ci doit conduire à comparer les avantages et les inconvénients qu'elle génère. C'est ce qu'il est convenu d'appeler la « théorie du bilan ».

Cette analyse bilancielle doit permettre au commissaire enquêteur de se prononcer sur l'utilité publique du projet soumis à enquête publique.

Trois questions cernent le projet :

- L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'utilité publique ?
- L'enquête parcellaire en vue de la suppression de la servitude non aedificandi est-elle nécessaire pour atteindre l'objectif de l'opération sur la parcelle AC 516 ?
- Le bilan coût/avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?

#### **3.1- Evaluation de l'utilité publique de l'opération**

La commune de Luisant est déficitaire en logements sociaux au regard de l'exigence de la loi SRU. La Préfecture d'Eure-et-Loir prend acte des actions déjà réalisées pour combler le retard pris. Cependant elle estime que les efforts doivent être soutenus. Le projet de constructions P. de Coubertin s'inscrit dans cette démarche. C'est un projet ambitieux : 72 logements. Les 2 immeubles prévus doivent s'insérer entre du collectif déjà réalisé, beaucoup plus hauts, et des pavillons. Volontairement la hauteur des constructions est limitée. Il y a rez-de-chaussée plus 2 et combles aménagés. La hauteur peut être appréciée par rapport à un immeuble déjà réalisé face à la mairie de Luisant.

Les plans figurants dans le dossier illustrent en perspective, l'insertion, l'implantation avec les parkings de surface.

Il est prévu 128 places de parking. Sur les 72 logements du projet, 90 % des logements sont des T2 et T3. 35 logements de ce programme s'inscrivent dans la loi SRU et bénéficient de financements aidés par l'Etat.

La commission urbanisme réunie le 16 juin 2017 a émis un avis favorable à l'exception de M.Boiret qui s'est abstenu.

Le Conseil municipal, dans sa réunion du 29 juin 2017, a examiné le projet. Après avoir délibéré, le lancement de la procédure d'expropriation de la servitude non ædificandi frappant le terrain Coubertin a été décidé : 20 voix pour, 2 voix contre, 5 abstentions, en vue de son extinction.

Cette opération s'inscrit complètement dans l'esprit de la loi SRU et permet à la ville de répondre à ses obligations d'augmenter la part de logements sociaux.

Les constructions prévues sont en transition par rapport à des immeubles collectifs plus hauts et des pavillons.

La population dans ce quartier, notamment pavillons situés à proximité du terrain P. de Coubertin, est âgée et les futurs occupants de ces constructions seront plus jeunes. Il y aura aussi une plus grande mixité. L'offre locative va être plus grande et la densification des logements prévus dans la loi SRU est raisonnable dans le projet prévu.

**en conséquence je considère que cette opération présente concrètement un caractère d'utilité publique.**

**3.2- L'enquête parcellaire** en vue de la suppression de la servitude non ædificandi est-t-elle nécessaire pour atteindre l'objectif prévu sur la parcelle P. de Coubertin cadastrée AC 516 ?

Dans le cas présent il ne s'agit pas d'une expropriation d'un immeuble avec atteinte à la propriété privée.

Le terrain est déjà dans le patrimoine de la commune.

L'opération projetée présente un caractère d'utilité publique. En conséquence,

**Pour réaliser le projet de logements, afin de respecter la loi SRU, il me semble indispensable de procéder à la levée de la clause non ædificanti affectant le terrain Pierre de Coubertin cadastré section AC 516.**

### **3.3 Le bilan coût/avantages de l'opération**

Il n'y a pas d'expropriation de parcelle avec atteinte à la propriété privée, d'où obligation de réparations financières.

Il est vrai que toutes les réactions, observations formulées par les riverains immédiats sont ressenties comme une atteinte à leur vie privée (voir réponse de M. le Maire de Luisant aux questions posées par le commissaire enquêteur et avis de ce dernier).

En résumé, si des indemnités sont envisageables, elles ne concernent pas la présente enquête publique.

Si certains estiment qu'il y a atteinte à la propriété privée, les objectifs de l'opération envisagée me semblent cependant justifiés.

**La commune rachetant le terrain pour le céder à un constructeur doit avoir un bilan financier neutre. De plus se rapprochant des obligations De la Loi SRU elle limite les pénalités. Le bilan financier est ainsi équilibré.**

En plus de ces 3 points évoqués précédemment le projet envisagé doit respecter le code de l'urbanisme et ses prescriptions en vigueur à Luisant. Cette exigence est possible d'après le PLU de Luisant.

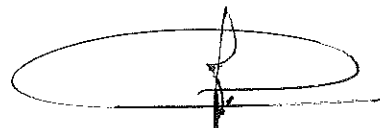
#### **4. Conclusion sur l'analyse bilancielle**

A l'issue de l'analyse bilancielle des différents critères qui caractérisent le projet porté par la ville de Luisant, je considère que ledit projet présente plus d'avantages que d'inconvénients.

**En conséquence, le caractère d'utilité publique concernant la demande d'extinction de la servitude non ædificandi grevant la parcelle cadastrée n° AC 516 et l'enquête parcellaire en vue de l'extinction de cette servitude me semble avéré.**

Fait à la Chapelle-du-Noyer  
Le 2 mai 2018

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a horizontal base.

Jean-Paul GLORY