

**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**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

- I. D U P**
- II. ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**Commissaire Enquêteur
Jean-Paul Glory**

2ème Partie : CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I - Déclaration d'Utilité Publique

A. Les points relevés par le commissaire enquêteur

B. Les considérations du commissaire enquêteur

C. Les conclusions du commissaire enquêteur

I - Déclaration d'Utilité Publique

A. Les points relevés par le commissaire enquêteur

La commune de Luisant est propriétaire d'une parcelle de 8 441 m² cadastrée section AC n° 516.

Cette parcelle faisait partie d'un lotissement créé par la commune avec un arrêté de lotir, pris le 21 janvier 1964. Le 28 janvier 1965, un arrêté modificatif précise que « la société constructrice pourra pratiquer des vues sur la parcelle conservée par la commune de Luisant, qui est affectée ad vitam æternam d'une servitude non ædificandi ».

Cette parcelle étant donc grevée de cette servitude, cela implique qu'aucune construction ne peut y être réalisée afin de préserver la vue des riverains.

Le règlement de copropriété du 25 janvier 1967 rappelle l'existence de cette servitude. Ce règlement a valeur contractuelle.

Dans un acte de vente du 13 juillet 1967, conclu entre la SCI Résidence Pierre de Coubertin et les époux Desnot, l'existence de cette servitude est rappelée.

De plus, dans un acte d'échange du 25 novembre 1967 intervenu entre la SCI citée ci-dessus, ses acquéreurs et la commune de Luisant, l'existence de cette servitude est rappelée.

Dans d'autres documents plus récents, il n'est pas fait référence à la dite servitude.

C'est à la faveur d'un projet de réalisation d'un programme immobilier avec la création de logements que la commune de Luisant a redécouvert les contraintes inhérentes à la servitude non ædificandi.

Le notaire en charge d'accompagner la commune de Luisant, pressentant une difficulté, a conseillé l'obtention d'un accord amiable. En cas d'insuccès, le recours à l'expropriation serait nécessaire.

B. Les considérations du commissaire enquêteur

La commune de Luisant doit se conformer aux exigences de la loi SRU relative au pourcentage de logements sociaux.

Des programmes ont déjà été réalisés, mais ils ne sont pas suffisants. Pour insuffisance de logements sociaux la commune doit supporter des pénalités.

C'est donc tout naturellement que les terrains disponibles à ce jour sur Luisant sont étudiés avec attention. Le terrain Pierre de Coubertin cadastré AC n°516, d'une superficie de 8 441 m² est donc retenu. La servitude non ædificandi à perpétuité, n'a pu être levée à l'amiable, avec les ayants droit.

Suite à une demande de Mme la préfète d'Eure-et-Loir, le Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet :

- 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 grevant la parcelle AC-516.
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 la conduite de l'opération envisagée.
Mme la préfète d'Eure-et-Loir dans son arrêté a fixé les modalités de l'enquête.
Au sein de la préfecture, Mme Chambolle-Doucet, chef du bureau Environnement à la direction de la citoyenneté, et M. Cohon ont été mes interlocuteurs privilégiés pour conduire l'enquête publique.

Pratiquement, des contacts et rendez-vous avec la mairie de Luisant ont été indispensables pour

- Avant l'enquête, examen du dossier, demandes de compléments, participation à l'organisation de l'enquête, visite des lieux, avis sur la publicité et vérification de celle-ci sur les lieux concernés.
- Pendant l'enquête, veiller à la bonne information du public et à son expression.
- Après l'enquête, rédaction et remise en main propre du procès-verbal de synthèse, à la rédaction du rapport et des conclusions motivées.

Cette enquête a donné l'occasion à de nombreux luisantais de donner leur avis

- Sur le registre d'enquête : 36 observations
- En complément des visites lors des permanences, j'ai reçu 25 lettres et 2 mails
- 2 réunions d'information du public se sont tenues. La première à l'initiative des opposants avec une quarantaine de participants, à l'initiative de M. Boiret.
La seconde à l'initiative de M. le Maire, samedi 24 mars, avec 11 élus dont 3 de l'opposition. Environ 70 personnes étaient présentes. Cela a été l'occasion du rappel de l'historique et de la présentation du projet.

Les réactions, contenues dans les lettres, sont nombreuses (il y a interdiction de construire avec les ayants droit, nombre de logements, problème du stationnement, immeubles ou maisons, vie de quartier perturbée, crainte de voir les infiltrations d'eau dans les sous-sols augmenter, valeur des maisons diminuée, perte d'espaces verts.

Les réactions des opposants sont concertées, méthodiques, organisées. Elles sont le fait, pour une large part, de personnes vivant dans le quartier depuis de nombreuses années (certaines depuis 50 ans).

En plus de la réaction négative du projet, il y a une réaction affective qui explique le ressenti.

Les réponses apportées par M. le Maire suffiront-elles à inverser la tendance négative ?

En parallèle il faut relater la position (y compris de certains opposants), de personnes qui ne sont pas opposées de façon systématique au projet. Elles souhaitent que le projet préserve une qualité de vie des riverains.

Enfin il faut signaler l'avis favorable de personnes venues lors des permanences, ou saisies lors de mes visites, qui souhaitent rester anonymes.

Il est difficile de chiffrer le nombre de participants car certains ont participé dans les différents modes d'expression (registre, mails, lettres, réunion M. Boiret 50, réunion M. le Maire 70, permanences et visites sur le terrain).

C. Les conclusions du commissaire enquêteur

J'estime que

- L'information du public au total a été exacte, suffisante, sérieuse
- La notion d'utilité publique c'est tout sauf l'appréciation de l'opportunité. Le projet est opportun ou inopportun ce n'est pas le sujet
- Les inconvénients perçus par les riverains sont recevables. Cependant les compensations financières pour les réparer sont possibles, mais cela ne concerne pas l'enquête DUP. C'est une autre procédure.
- Les réponses apportées par M. le Maire, au total, sont globalement satisfaisantes.
- La commune est dans l'obligation d'appliquer la loi SRU (nécessité de respecter le quota de logements sociaux et éviter ainsi des pénalités).
- Cette opération n'est pas unique et devra être poursuivie pour respecter la loi SRU.
- D'après la théorie du bilan notamment avantages/coût, atteinte à la propriété privée, l'intérêt est général. En effet l'intérêt particulier s'efface devant la somme des intérêts particuliers. Mais au total c'est l'intérêt général qui prime.
- Il n'y a pas à ce jour d'autres terrains disponibles permettant de réaliser un projet de cette ampleur.
- Les autres terrains cités pendant l'enquête (Leclerc, Lorillard, Feugereux, ...) ne sont pas dans le patrimoine de la commune.

Après étude du dossier, visite sur les lieux, écoute des différents avis, analyse des questions posées ou inquiétudes perçues, réponses apportées par le porteur du projet, le seul terrain disponible à Luisant au moment de l'enquête est celui situé Pierre de Coubertin.

Il respecte la loi SRU (relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain) notamment

- Réduire la consommation des espaces non urbanisés
- Densifier les zones déjà urbanisées avec des zones de pavillons, grands immeubles, petits immeubles comme présents dans l'enquête
- Mixité sociale

En conséquence, compte tenu des points relevés ci-avant, du respect des procédures et de la régularité de l'enquête publique

j'émet un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant la demande d'extinction de la servitude non ædificandi grevant la parcelle cadastrée n° AC 516 à Luisant.

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

Le commissaire enquêteur



Jean-Paul GLORY

II – ENQUÊTE PARCELLAIRE en vue de l'EXTINCTION de la SERVITUDE sur la parcelle cadastrée n° AC 516 à LUISANT

**A. Les points relevés par le commissaire
enquêteur**

B. Les considérations du commissaire enquêteur

C. Les conclusions du commissaire enquêteur

A. Les points relevés par le commissaire enquêteur

- L'enquête parcellaire vise à déterminer les parcelles à exproprier, c'est-à-dire l'emprise foncière du projet d'une manière générale
- Il faut rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et des autres ayants droit à indemnités
- Les propriétaires ou ayants droit sont invités individuellement par lettre recommandée avec AR à prendre connaissance du dossier en mairie. Ils doivent formuler par écrit leurs observations (les observations relatives à la DUP peuvent être présentées oralement au commissaire enquêteur).
- Le dossier comprend
 - Un plan parcellaire du terrain
 - La liste des propriétaires, et/ou ayants droit
- L'enquête parcellaire n'a pas pour objet de fixer les indemnités qui seraient dues aux propriétaires ou ayants droit et autres personnes concernées

B. Les considérations du commissaire enquêteur

Cette enquête parcellaire en vue de l'extinction de la servitude non ædificandi sur la parcelle cadastrée n° AC 516 à Luisant, est bien mentionnée par le Tribunal Administratif d'Orléans, dossier E 180000/45 du 23 janvier 2018, pour la désignation du commissaire enquêteur.

Elle figure aussi dans l'arrêté de Mme la préfète d'Eure-et-Loir du 29 janvier 2018, fixant toutes les modalités des deux enquêtes.

Les modalités des 2 enquêtes et contenu du dossier ont une partie commune mais des particularités concernent l'enquête parcellaire.

Les ayants droit ont reçu individuellement une lettre de M. Massot, maire de Luisant, en date du 14 février 2018 pour les informer de l'enquête publique prévue en mairie de Luisant du 5 mars au 7 avril 2018.

Il s'agit de :

- M. Jean-Luc Pichard et Mme Hélène
- M. Jean Michel Hameau et Mme Pascale Roger
- M. Michel Ozog et Mme Sylvie Piou
- Mme Marie Sobota
- M. Jean-Claude Desbuquoy et Mme Nicole Urvoy
- M. Roland Chesny et Mme Henriette Jumeau
- M. Michel Ricordo et Mme Brigitte Boussion
- M. et Mme Grieco Valentine et Magdalena
- M. François Mayeux et Mme Roselyne Caris

De plus le Syndic de copropriété, Cabinet Freneaux, a été informé de la procédure en cours pour les immeubles résidence P. de Coubertin. Le relevé de propriété de chaque personne précitée figure bien dans le dossier d'enquête.

C. Les conclusions du commissaire enquêteur

La recherche d'une solution négociée individuelle a été infructueuse.

Pour les habitants de la résidence P. de Coubertin, le procès verbal de l'assemblée générale spéciale du lundi 23 mai 2016 relate dans la résolution n°3 le projet en détail visant à lever la servitude non ædificandi du terrain AC n° 516.

Il est dit notamment : « La ville de Luisant a cédé le 18 octobre 2011 l'aménagement du site Coubertin ». Aucun projet n'a été présenté par Chartres Aménagement. La ville de Luisant dans les délibérations du conseil municipal du 24 septembre 2015 stipule qu'à défaut de protocole d'accord avec les copropriétaires, la mairie lancera une DUP sur le terrain.

- Des réunions avec les copropriétaires se sont tenues pour présenter le projet en détail.
- Le 23 mars 2016 une réunion s'est tenue afin de présenter le dossier de construction définitif aux copropriétaires. Le syndic et Maître Basteau, avocate, en charge du dossier, étaient présents. Lors de l'Assemblée générale précitée du 21 avril 2016, il a été précisé que le projet devra respecter
 - 72 logements maximum
 - La hauteur n'excèdera pas 17,41 au faitage
 - L'emprise au sol sera de 2 186 m²
 - Le bâtiment conventionné sera au minimum à 12,31 m par rapport aux immeubles P. de Coubertin
 - 126 places de stationnement sont prévues
 - Une voie d'accès est prévue pour les accès de secours

- La commune de Luisant supportera l'intégralité des frais, honoraires du Syndic, de l'avocat,

Au vu de ces éléments, 58 copropriétaires présents ou valablement représentés, ont voté pour le projet contenu dans la résolution n° 3

Cependant, faute d'unanimité, à savoir 7 personnes absentes, une assemblée devait être reconvoquée en septembre (pas de PV de cette assemblée)

Pendant l'enquête publique, quelques personnes de la Résidence Pierre de Coubertin ont signalé leur désaccord.

Les courriers aux ayants droit ont été faits en Lettre Recommandée avec Accusé de Réception.

De plus l'affichage sur le terrain a été fait pour bien informer les riverains et habitants situés près de P. de Coubertin. Le nombre de luisantais présents pendant les permanences ou lors des deux réunions organisées atteste d'une bonne information.

A signaler que les inconvénients liés au projet, mentionnés dans le dossier DUP, peuvent donner lieu à indemnités. Là aussi c'est hors sujet. Les indemnités éventuelles relèvent d'une autre autorité à savoir l'autorité judiciaire.

En résumé, faute d'accord amiable sur l'extinction de cette servitude seule, l'expropriation est la voie efficace pour assurer la réalisation du projet immobilier. Il n'y a pas, à ce jour au moment de l'enquête, de solution alternative.

- L'existence de la servitude motive le recours à l'expropriation
- L'opération répond à une finalité d'intérêt général (voir conclusions DUP)
- La commune de Luisant n'est pas en mesure de réaliser l'opération sans recourir à l'expropriation
- Les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les éventuels inconvénients d'ordre social ou économiques qui caractérisent cette opération, ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt du projet pour respecter les obligations de la Loi SRU
- Le maintien de la servitude, même si c'était un projet de maisons individuelles, fait de l'expropriation la seule solution opérationnelle
- L'usage d'expropriation correspond à quelque chose de tangible
- Dans le cas présent la servitude grève une propriété de la commune
- La procédure d'expropriation est bien la procédure pour éteindre cette servitude
- La procédure d'expropriation ne sert pas des intérêts privés
- La procédure d'expropriation est nécessaire pour un projet d'intérêt communal

- Les logements prévus ne sont pas exclusivement résidentiels mais au contraire en partie des logements sociaux avec aide de l'Etat. Ils sont bien dans l'esprit de la loi SRU. (35 logements sociaux sur 72)

- **En conclusion, l'atteinte à la propriété privée n'est pas la privation du droit de propriété, mais seulement sa limitation pour respecter la Loi SRU, je suis donc favorable à la procédure d'enquête parcellaire permettant d'éteindre la servitude non æficandi grevant la parcelle N°AC 516 sur Luisant**

Fait à La Chapelle du Noyer
Le 2 mai 2018

Jean-Paul Glory

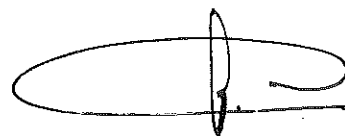


Commissaire Enquêteur

NB – Etant favorable à la 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, je précise que la compatibilité DUP/Enquête parcellaire est assurée et permet l'opération envisagée.

3ème Partie : LES ANNEXES AU RAPPORT

- Annexe n°1 : Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe de Madame la Préfète d'Eure et Loir du 29 janvier 2018
- Annexe n°2 : Avis d'enquête publique
- Annexe n°3 : Publicité légale de l'avis d'enquête dans la presse et affichage publication dans la presse et certificat d'affichage
- Annexe n°4 : Procès-verbal de synthèse des observations
- Annexe n°5 : Mémoire en réponse du demandeur
- Annexe n°6 : PV Assemblée générale spéciale de la Résidence Pierre de Coubertin du 23 mai 2016
- Annexe n°7 : Lettre de M. Zobiri et action de M. Boiret
- Annexe n°8 : Compte rendu de la Mairie de Luisant du 30 mars 2018
- Annexe n°9 : Situation des opposants
- Annexe n°10 : Compatibilité des documents d'urbanisme (extrait du PLU page 8)

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