

# R A P P O R T

Rapport de Maître Jean-Pierre TROSSEVIN, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par arrêté préfectoral N° E-2019-25 du 15 mai 2019 prescrivant l'ouverture d'une **enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** et d'une **enquête parcellaire** relatives au projet de construction de logements adaptés à dominante senior par la commune de Charbonnières-les-Bains (69260).



# S O M M A I R E

PREMIÈRE PARTIE : Généralités sur la législation.....	5
I- Le commissaire enquêteur et l'enquête publique :.....	5
II- Les différents types d'enquêtes publiques :.....	8
III- Le commissaire enquêteur, son rapport et ses conclusions :.....	12
IV- Les enquêtes environnementales et non environnementales préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).....	15
V- L'enquête parcellaire.....	21
VI- Les servitudes en droit – La servitude non aedificandi - L'expropriation :.....	23
DEUXIÈME PARTIE : Généralités concernant la commune de Charbonnières-les-Bains.....	28
TROISIÈME PARTIE : Objectifs de la commune de Charbonnières-les-Bains.....	30
I- Introduction.....	30
II- Objet de l'opération.....	32
QUATRIÈME PARTIE : Organisation des deux enquêtes.....	45
I- Préparation des enquêtes.....	45
I-1- Demande et désignation du commissaire enquêteur.....	45
I-2- Arrêté préfectoral d'enquêtes publiques.....	45
I-3- Composition des dossiers soumis à enquête.....	50
I-4- Affichage.....	50
I-5- Publicité Obligatoire.....	51
I-6- Publicité additionnelle.....	51
I-7- Site internet.....	51
I-8- Visites des lieux.....	51
I-9- Entretiens.....	52
I-10- Notifications individuelles de l'ouverture de l'enquête parcellaire et du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Charbonnières-les-Bains – Réponses des notifiés ou absence de réponses (NPAI, décédés, non retirées).....	52

CINQUIÈME PARTIE : Déroulement de l'enquête.....	60
I- Permanences du commissaire enquêteur.....	60
II- Observations préalables du commissaire enquêteur.....	60
II-1- Observation sur les logements sociaux.....	60
II-2- Observation sur les servitudes.....	63
II-3- Observation sur le problème architectural soulevé lors des enquêtes et le choix de l'emplacement.....	65
II-4- Observation sur les futurs occupants de la résidence.....	65
III- Observations de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains sur les observations et lettres consignées sur les deux registres d'enquête.....	65
IV- Analyse des différentes observations et lettres afférentes à la déclaration d'utilité publique.....	70
V- Analyse des différentes observations et lettres afférentes à l'enquête parcellaire.....	83
VI- Clôture de l'enquête.....	131

## **PREMIÈRE PARTIE : Généralités sur la législation**

**Afin que toute personne qui consultera le présent rapport puisse trouver tous renseignements utiles sur le commissaire enquêteur et l'enquête publique, sur les différents types d'enquêtes publiques, sur le commissaire enquêteur son rapport et ses conclusions, sur les enquêtes environnementales et non environnementales préalables à la déclaration d'utilité publique (DUP), sur l'enquête parcellaire, sur les servitudes en droit, sur la servitude non aedificandi et sur l'expropriation, il est ici inséré différentes informations :**

### ***I- Le commissaire enquêteur et l'enquête publique :***

#### **- Définition :**

La définition de l'enquête publique est donnée par la loi Grenelle 2 N° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (article L.123-1 du Code de l'environnement). Cet article précise que "l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2". En fait, c'est un moyen d'informer la population sur un projet, de connaître son avis et de recueillir l'avis du commissaire enquêteur.

Cette importante procédure est préalable à la prise de certaines décisions administratives susceptibles de porter atteinte à une liberté ou à un droit fondamental.

L'omission de la procédure d'enquête entache de nullité la décision finale.

#### **- Le Projet :**

Ce n'est jamais celui du commissaire enquêteur.

Le projet émane soit de l'État, soit de la Région, soit du Département, soit d'une commune ou d'une communauté de communes, soit d'une société publique ou privée.

#### **- Le commissaire enquêteur :**

Il est nommé par un président de tribunal administratif pour les enquêtes de déclaration d'utilité publique et les projets ayant un impact sur l'environnement dites enquêtes environnementales.

Dans les autres cas :

- par le préfet pour les enquêtes n'ayant pas d'impact sur l'environnement relevant du Code de l'expropriation ;
- par le préfet, le maire, le président du Conseil Départemental ou toute autre autorité désignée par un texte particulier pour les enquêtes relevant du Code des relations entre le public et l'administration.

Le commissaire enquêteur est indépendant et impartial. C'est une personne compétente, mais pas obligatoirement un expert.

## **- L'information :**

La tenue d'une enquête publique est portée à la connaissance du public selon plusieurs formes :

- l'information réglementaire : varie selon la nature des enquêtes publiques, environnementales ou non ;
- une information souhaitable : par tracts, bulletin municipal, panneaux lumineux, etc.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.

Par ailleurs le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête et il reste consultable pendant cette même durée sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique même en l'absence du commissaire enquêteur.

Enfin un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

## **- Pendant l'enquête :**

En un ou plusieurs lieux précisés dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, est mis en place un registre d'enquête destiné à recevoir les observations écrites, un inventaire des documents reçus (lettres, dossiers, délibérations, pétitions...).

Sur les lieux de l'enquête, le public peut toutefois demander à l'autorité responsable du dossier - le maire dans la plupart des cas - des photocopies de parties de plans ou de documents explicatifs (tirage non gratuit). Il ne s'agit pas d'un droit : cela dépend des moyens de production dont dispose la commune et de ses possibilités d'encaisser les sommes dues par le biais d'une régie.

Le public est autorisé à consulter les observations portées sur les registres papier ainsi que celles qui y sont annexées et peut se les faire communiquer à ses frais pendant toute la durée de l'enquête avec les limites indiquées ci-avant.

Cependant, selon la CADA (Commission d'Accès aux Documents Administratifs), le public peut, s'il le désire, photographier aussi bien des éléments du dossier que les observations portées au registre ainsi que les courriers adressés au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

Il est rappelé que l'ensemble des observations recueillies sur les registres papier ou transmises par voie postale, sont consultables au siège de l'enquête . Par ailleurs, il serait souhaitable que les personnes ne disposant pas d'accès à internet puissent également consulter à ce siège les observations envoyées par voie électronique, soit sur une borne informatique mise en place à cet effet, soit en cas d'absence de celle-ci, sur tirage papier de ces mêmes observations.

Enfin il est également rappelé que les observations envoyées sur l'adresse électronique ou déposées sur le registre dématérialisé mis en place doivent être consultables en ligne pendant toute la durée de l'enquête.

**- Rôle du commissaire enquêteur :**

- Participer à l'organisation de l'enquête, avec l'autorité organisatrice de l'enquête, et si possible le maître d'ouvrage, dans la phase de concertation précédant la rédaction de l'arrêté d'organisation de l'enquête notamment sur les modalités relatives à la participation du public par voie électronique.
- Prendre rendez-vous avec le maître d'ouvrage pour se faire présenter le projet, plan ou programme et procéder à une visite détaillée des lieux impactés par ce projet, plan ou programme.
- S'informer et se documenter, si nécessaire, auprès des administrations ou de tout service compétent.
- Éventuellement et avant que l'enquête commence, faire compléter le dossier d'enquête.
- Pendant l'enquête, assurer l'information et la participation du public, le renseigner au besoin et recueillir ses observations.
- À la fin de l'enquête, adresser au maître d'ouvrage, un procès-verbal de synthèse résumant l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête et sollicitant un mémoire en réponse de celui-ci.
- Transmettre enfin à l'autorité organisatrice de l'enquête un document relatant les événements dans un "apport d'enquête" et donner son avis dans un document exposant ses "conclusions motivées".

**- Pouvoirs du public :**

- Tous les citoyens, sans exception, peuvent donner leur avis, verbalement (le commissaire enquêteur peut éventuellement aider une personne à formuler par écrit son avis) ou par écrit sur place, ou par courrier, pendant la durée de l'enquête.
- Le public présente ses observations, favorables ou non, propose des suggestions ou formule des propositions.
- Un projet n'est jamais définitif avant enquête.

**Pouvoirs du commissaire enquêteur :**

- Organiser, éventuellement, une réunion publique d'information et d'échange soit à son initiative, soit à la demande du public.
- Prolonger, éventuellement, l'enquête d'une durée maximale de 15 jours, soit à son initiative, soit à la demande du public.
- Donner un avis motivé :
  - soit favorable ;
  - soit favorable avec recommandations ;
  - soit favorable à condition que certaines réserves puissent être prises en compte ;
  - soit défavorable.

- Après remise de son rapport, la mission du commissaire enquêteur est terminée et il est tenu au devoir de réserve.

#### **- Après l'enquête :**

L'autorité compétente pour prendre la décision, peut éventuellement, dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête, et en présence du maître d'ouvrage, organiser une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion, mais leur présence n'est pas obligatoire).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur constituent un document indissociable. Ils sont rendus publics pendant 1 an par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur les lieux de l'enquête où ils peuvent être consultés sur support papier.

L'autorité compétente prendra sa décision et celle-ci sera susceptible de recours administratif puis de recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

## ***II- Les différents types d'enquêtes publiques :***

La loi ENE du 12 juillet 2010 a eu pour objectif de fondre les régimes disparates d'enquêtes publiques qui existaient auparavant en deux grandes catégories :

- les enquêtes régies par le Code de l'environnement ;
- les enquêtes régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui regroupait des enquêtes ayant réellement vocation à exproprier et d'autres qui étaient simplement régies par ce Code (article L110-2 du Code expropriation).

Cependant il subsistait encore quelques enquêtes publiques, en nombre relativement restreint qui ne se rattachaient ni à l'un, ni à l'autre des deux troncs communs. Pour certaines d'entre elles, leur régime juridique était défini par un texte réglementaire spécifique ou par référence à un régime très ancien appelé : "enquête de commodo et incommodo". Certains textes de loi se limitaient toutefois à prévoir l'obligation de réaliser une enquête publique, sans préciser sous quelle forme. Dès lors qu'aucun texte réglementaire n'imposait de formes particulières, l'administration était libre de mener l'enquête publique comme elle le souhaitait, sous réserve, comme l'avait précisé le Conseil d'État, que les modalités choisies ne soient pas : "*de nature à empêcher [le public] de prendre une connaissance suffisamment précise du projet*".

Le Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA) mis en œuvre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 est venu clarifier cette situation en regroupant ces enquêtes "innommées" dans une 3<sup>ème</sup> catégorie.

Il existe enfin des enquêtes régies par le Code de l'expropriation, mais qui ne sont pas "stricto sensu" des enquêtes publiques : les enquêtes parcellaires qui font l'objet d'une procédure à part.



## **LES ENQUÊTES RÉGIÉS PAR LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT** (articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants)

Il s'agit des enquêtes publiques dont l'objet est d'informer et de faire participer les citoyens aux décisions prises en matière d'environnement.

Ces enquêtes dites "environnementales" découlent directement de l'enquête publique créée en 1983 par la loi Bouchardeau "relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement" devenue la principale procédure avec plus de 80 % des enquêtes publiques.

Elle est, en effet, la plus formaliste et celle qui apporte le plus de garanties pour les citoyens.

Son but est d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement, mentionnées à l'article L. 123-2.

### **Ainsi, la loi :**

- prescrit d'informer à l'avance de l'organisation de l'enquête et définit un contenu minimum du dossier d'enquête ;
- prévoit la possibilité d'organiser des réunions publiques ainsi que la consultation et la communicabilité du dossier d'enquête.

### **Modalités :**

- la durée de l'enquête ne peut être inférieure à un mois, sauf si le projet, plan ou programme n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale auquel cas la durée de l'enquête peut être réduite à 15 jours ;
- le commissaire enquêteur est nommé par le président du tribunal administratif, et non par le préfet comme pour certaines autres procédures d'enquête publique, de plus en plus limitées ;
- les techniques de dématérialisation sont largement mises en œuvre qu'il s'agisse pour le public de la possibilité de consulter voire télécharger le dossier d'enquête à partir d'un site internet ou de faire parvenir ses observations par voie électronique ;
- des permanences au cours desquelles le commissaire enquêteur reçoit le public sont obligatoirement organisées ;
- le commissaire enquêteur dispose de deux pouvoirs propres spécifiques :
  - celui de prolonger l'enquête d'une durée maximale de 15 jours,
  - celui d'organiser une réunion publique d'information et d'échange,

l'autorité organisatrice de l'enquête n'ayant alors sur ces deux points qu'une "compétence liée";

- le commissaire enquêteur est tenu d'établir en fin d'enquête un procès-verbal synthétisant l'ensemble des contributions reçues au cours de l'enquête ;
- le commissaire enquêteur est tenu d'établir un rapport avec des conclusions motivées ;
- les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ;
- si le commissaire enquêteur émet un avis défavorable, la décision administrative prise à l'issue de l'enquête peut être suspendue par le juge administratif des référés dans des cas précis.

La loi du 12 juillet 2010 a encore étendu le champ d'application des enquêtes environnementales.

Ainsi entrent dans le champ de la procédure des enquêtes environnementales :

- les enquêtes d'urbanisme (SDRIF, SCoT, PLUI, cartes communales, etc.) ;
- les enquêtes "Loi sur l'eau" ;
- les enquêtes "autorisation" des ICPE ;
- les enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique (DUP) ayant des incidences sur l'environnement (article L.110.2.2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'expropriation qui renvoie à la procédure du Code de l'environnement) ;
- etc.

### **LES ENQUÊTES RÉGIES PAR LE CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE (article L.110-1-1<sup>er</sup> alinéa)**

Il s'agit des enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique **qui n'ont pas d'incidence sur l'environnement** ; elles sont conduites conformément aux articles R.111-1, R.111-2 et R.112-1 à R.112-24 du Code de l'expropriation.

C'est une procédure contradictoire conçue comme une garantie de la propriété immobilière et des droits réels.

Si, comme pour les enquêtes environnementales, la désignation du commissaire ainsi que son indemnisation sont effectuées par le président du tribunal administratif, l'organisation et le déroulement de cette enquête diffèrent de celles de l'enquête environnementale.

#### **Modalités :**

- la durée de l'enquête ne peut être inférieure à 15 jours ;
- des permanences au cours desquelles le commissaire enquêteur reçoit le public peuvent être organisées "si l'arrêté en a disposé ainsi" ;
  - le commissaire enquêteur **ne dispose pas des deux pouvoirs propres spécifiques** prévus dans l'enquête environnementale (prolongation de l'enquête et organisation d'une réunion publique d'information et d'échange) ;
  - Il pourrait cependant y avoir recours mais dans ces cas **avec l'accord du préfet, autorité organisatrice de l'enquête et celui du maître d'ouvrage.**
- comme pour les enquêtes environnementales, le commissaire enquêteur est tenu de remettre un rapport avec ses conclusions motivées (article R.112-22) ;
- si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération (article R.112-23).

## LES ENQUÊTES RÉGIÉS PAR LE NOUVEAU CODE DES RELATIONS ENTRE LE PUBLIC ET L'ADMINISTRATION (CRPA)

La vocation de ce Code, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, est de regrouper toutes les enquêtes publiques qui ne dépendent pas des deux catégories étudiées précédemment, ce qu'énonce clairement son article L. 134 : "*Sans préjudice de dispositions particulières figurant dans d'autres textes, le présent chapitre régit les enquêtes publiques qui doivent être organisées par l'administration et qui ne relèvent ni du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ni du Code de l'environnement.*"

La procédure décrite aux articles R134-3 à R134-32 concerne donc :

- toutes les enquêtes qui renvoyaient à la procédure de l'article L.110-2 du Code de l'expropriation, article désormais supprimé ; telles que, notamment, les enquêtes de voirie ;
- les quelques enquêtes, de plus en plus rares, qui étaient dénommées "*de commodo et incommodo*" ;
- les enquêtes dites "innommées" ne renvoyant à aucune procédure.

### Modalités :

Les modalités d'organisation de ces enquêtes résultent d'une combinaison entre la procédure des articles R.124-3 à R.134-32 du CRPA et les textes des autres Codes (généralement réglementaires) qui n'ont pas été abrogés (à savoir, Code énergie, Code forestier, Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, Code Général des Collectivités Territoriales, Code des postes et communications électroniques, Code rural et de la pêche maritime, Code de la santé publique, Code de l'urbanisme, Code de la voirie, etc.).

- Le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont désignés par le préfet (hormis les cas où un autre texte en dispose autrement) mais obligatoirement sur une liste d'aptitude.
- L'enquête est organisée par le préfet du département **sauf si d'autres textes s'appliquent** : maire pour voirie communale ou président du conseil départemental pour voirie départementale, par exemple.
- L'enquête ne peut être inférieure à 15 jours, mais il n'est prévu ni prolongation, ni organisation d'une possible réunion publique.
- Des permanences au cours desquelles le commissaire enquêteur reçoit le public **peuvent** être organisées.
- Les modalités de publicité sont spécifiques : 8 jours avant enquête au lieu de 15 jours et rappelées dans les 8 premiers jours **sauf si d'autres textes s'appliquent**.
- Un certificat d'affichage est prévu (il n'est pas spécifié pour les enquêtes environnementales).
- La composition du dossier d'enquête est spécifique et détaillée (articles R.134-22 et R.134-23).
- Le commissaire enquêteur rédige un rapport avec des conclusions motivées dans un délai d'un mois après la fin de l'enquête.
- La décision d'indemnisation du commissaire enquêteur est prise par le préfet (**hormis les cas où un autre texte en dispose autrement**).
- Dans le cas où une seule commune est concernée et si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à l'opération projetée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération projetée.

Tableau récapitulatif des trois catégories d'enquêtes

CATÉGORIE	CODE ENVIRONNEMENT	CODE EXPROPRIATION	CRPA
Désignation du CE	TA	TA ou préfet	Préfet ou maire ou président collectivité territoriale
Organisation de l'enquête	Préfet ou maire ou président collectivité territoriale	Préfet	Préfet ou maire ou président collectivité territoriale
Durée de l'enquête	30 jours	15 jours	15 jours
Possibilité de prolongation	Oui 15 jours maximum	Non prévue	Non prévue
Permanences	Obligatoires	Possibles	Possibles

### **III- Le commissaire enquêteur, son rapport et ses conclusions :**

- Le commissaire enquêteur est une personne désignée par le Préfet du département, le Maire et la plupart du temps par le Président du Tribunal Administratif dans le ressort duquel se situe la commune.

Sa mission est de diriger l'enquête c'est à dire d'assurer les tâches d'information et de réception du public, de rédiger un rapport d'enquête qui relate le déroulement de l'enquête. Il analyse les avis du public oraux, écrits ou par lettres et émet un avis personnel sur le projet dans des conclusions séparées du rapport.

- Le commissaire enquêteur remplit son rôle dans l'intérêt général avec équité, loyauté, intégrité, dignité et impartialité.

- Le commissaire enquêteur est une personne indépendante vis-à-vis des diverses parties intéressées au projet. Il est **neutre** et habituellement choisi pour son expérience, ses compétences et son sérieux.

- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont regroupés en un même document mais doivent être distincts.

a- Le rapport comprend des généralités sur la législation, des généralités concernant la commune, des généralités concernant le projet soumis à enquête, l'organisation de l'enquête et son déroulement, l'analyse des observations du public et les commentaires du commissaire enquêteur sur les dites observations.

b- Les conclusions motivées sont contenues dans un document dans lequel le commissaire enquêteur formule **son avis personnel** sur **la globalité** du projet soumis à l'enquête. Cette étape, qui nécessite du courage et de la responsabilité de la part du commissaire enquêteur, est très importante car elle **a des conséquences administratives et juridiques** quant à la suite qui peut être donnée au projet. La motivation de l'avis est obligatoire.

Il s'agit pour le commissaire enquêteur de développer en conscience les arguments relatifs aux avantages et aux inconvénients du projet pris dans sa **globalité** (théorie du bilan) ou les éléments pour et contre qu'il retient. Son avis découlera directement de ce constat. Le commissaire enquêteur n'ayant pas à dire le droit, il s'attachera donc davantage aux considérations de faits qui constituent le fondement de sa décision.

L'avis du commissaire enquêteur peut être, bien entendu, différent de celui exprimé par le public, une jurisprudence constante le précise, mais en ne formulant pas d'avis, le commissaire enquêteur contrevient à ses obligations.

Selon l'article R.123-19 du Code de l'environnement, cet avis doit se présenter sous les trois formes suivantes :

**Avis favorable** si le commissaire enquêteur approuve sans réserve le projet, plan ou programme. Cependant, tout en approuvant le projet, plan ou programme, le commissaire enquêteur peut assortir son avis favorable de recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non: l'avis demeure favorable ;

**Avis favorable sous réserves** : le commissaire enquêteur pose des conditions à son avis favorable. Celles-ci doivent être toutes acceptées par le maître d'ouvrage, sinon l'avis du commissaire enquêteur sera considéré comme étant défavorable. Cela implique que ces conditions soient :

- réalisables (c'est-à-dire qu'elles puissent être levées par le maître d'ouvrage lui-même) ;
- exprimées avec clarté et précision afin de ne laisser subsister aucune ambiguïté.

**Avis défavorable** si le commissaire enquêteur désapprouve le projet, plan ou programme. Dans ce dernier cas l'avis entraîne **des conséquences administratives et juridiques** quant à la suite qui peut être donnée au projet.

En effet, lorsque l'avis est défavorable, tout requérant peut saisir le juge administratif des référés en vue d'obtenir la suspension de la décision prise par l'autorité compétente. Il est fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci. Par ailleurs, tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée (Cf. art. L.123-16 du Code de l'environnement).



## **IV- Les enquêtes environnementales et non environnementales préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

### **TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES**

- Code de l'expropriation : articles L.121-1 à L.122 -7
- Code de l'expropriation : articles R.111-1 à R.112-27
- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-18
- Code de l'environnement : articles R.123-1 à R.123-27

### **OBJET DE L'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP**

L'article 545 du Code civil prévoit que : "*nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité*".

Le Code de l'expropriation dans son article L.1 prévoit que :

*"L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité"*.

De sorte que pour pouvoir procéder à une expropriation deux enquêtes sont nécessaires, dont la première a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers, et la seconde (enquête parcellaire) concerne la détermination des parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers. Cette deuxième enquête peut dans certains cas être diligentée avec la première et selon les cas en tant qu'enquête conjointe ou enquête unique.

La notion de propriété doit s'entendre dans son sens large. Il ne s'agit pas uniquement de l'expropriation d'immeubles ou de terrains.

Certaines créations de servitudes portent atteinte au droit de propriété puisqu'elles restreignent les droits du propriétaire. A ce titre elles doivent être déclarées d'utilité publique, et doivent être soumises à une procédure d'enquête publique en vue d'une déclaration d'utilité publique du projet de création de servitudes.

### **LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE**

L'article L.110-1 du Code de l'expropriation précise :

*"L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre. Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du Code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> de ce Code."*

Il existe donc deux régimes d'enquêtes publiques en vue de la déclaration d'utilité publique :

**a- L'enquête publique en vue de la DUP qui ne porte pas atteinte à l'environnement (c'est celle qui nous intéresse pour la présente enquête)**

Cette enquête publique, qui vise à recueillir l'avis de toutes les personnes intéressées, est régie par le Code de l'expropriation.

Les articles R.111-1 à R.112-27 en explicitent son déroulement :

- Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est désigné par le président du Tribunal administratif dans les conditions définies par l'article R.123-5 du Code de l'environnement.
- Le préfet du département où doit se tenir l'enquête publique est chargé d'organiser l'enquête. Un préfet coordinateur est désigné lorsque l'enquête se déroule sur le territoire de plusieurs départements.
- Le dossier d'enquête est défini :
  - soit par l'article R.112-4 lorsque la DUP est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages et il comprend :
    - 1- Une notice explicative ;
    - 2- Le plan de situation ,
    - 3- Le plan général des travaux ;
    - 4- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
    - 5- L'appréciation sommaire des dépenses.
  - soit par l'article R.112-5 lorsque la DUP est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et il comprend :
    - 1- Une notice explicative ;
    - 2- Le plan de situation ;
    - 3- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
    - 4- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.
- La durée de l'enquête ne peut être inférieure à 15 jours.
- La publicité de l'enquête est faite par publication par le préfet, d'un avis dans 2 journaux régionaux 8 jours avant le début de l'enquête et répétée dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- L'avis d'ouverture d'enquête est aussi affiché dans les communes où doit avoir lieu l'enquête. Le ou les maires en charge de cet affichage doivent le certifier.
- Le préfet décide s'il y aura ou non des permanences ainsi que de leurs lieux et heures de déroulement (**qui ne revêtent donc pas un caractère obligatoire**).
- Le ou les registres sont clos soit par le maire soit par le préfet organisateur de l'enquête publique et transmis sous 24 heures au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Si l'enquête a lieu sur une seule commune, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête clos lui-même le registre.



- Le commissaire enquêteur, ou le président de la commission d'enquête transmet son rapport assorti de ses conclusions motivées, dans un délai d'un mois au préfet organisateur ou au maire dans le cas d'une seule commune.

## **b- L'enquête publique en vue de la DUP qui porte atteinte à l'environnement**

Lorsque l'opération pour laquelle une DUP est demandée est susceptible d'affecter l'environnement (au sens de l'article L.123-2 du Code de l'environnement), l'enquête publique est alors régie par le Code de l'environnement selon les dispositions du chapitre III, titre II, livre 1<sup>er</sup> de ce Code tant pour la partie législative que réglementaire.

## **RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET ANALYSE BILANCIELLE**

L'enquête de DUP obéit à des règles juridiques très précises découlant de la jurisprudence du Conseil d'État N° 78825 "Ville nouvelle Est" du 28 mai 1971.

Dans ce célèbre arrêt le Conseil d'État a précisé quels devaient selon lui être **les critères** qu'il convenait d'examiner pour pouvoir déclarer qu'une opération était d'intérêt public.

Il a notamment précisé que l'utilité publique ne s'appréciait pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais aussi, compte tenu du passif de cette opération, c'est-à-dire de ses divers inconvénients, c'est ce qu'on a appelé la "théorie du bilan".

Cette théorie a évolué au fil du temps et des diverses jurisprudences et se complète régulièrement par de nouveaux paramètres à considérer, un des plus importants intervenus depuis 1971 étant celui des atteintes environnementales de l'opération projetée.

Comme le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, **doit** dans son rapport examiner l'ensemble des observations produites en cours d'enquête, quitte à les regrouper par thème pour conclure si les avantages de l'opération projetée l'emportent sur les inconvénients ou le contraire, afin d'émettre une conclusion finale sur cette analyse en faveur ou non de la DUP, **il peut être intéressant pour lui de conduire cette analyse en fonction des critères retenus par le Conseil d'État.**

S'il n'y a aucune obligation pour le commissaire enquêteur dans l'expression de sa conclusion motivée de recourir, à la **théorie du bilan**, il a tout intérêt à se fonder dans un schéma prédéfini et à utiliser les critères définis par la jurisprudence et utilisés par le juge pour son contrôle. Car il s'agit pour le commissaire enquêteur, comme pour le juge, de vérifier s'il existe un **rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.**

**Cette analyse bilancielle devient donc l'élément clé du rapport du commissaire enquêteur.** Elle lui permet de se prononcer sur l'utilité publique du projet mis à l'enquête.

Si en 1971 le Conseil d'État s'était limité à l'examen de trois étapes essentielles, à savoir :

- 1<sup>ère</sup> étape : L'intérêt général : l'opération doit répondre à une finalité d'intérêt général.
- 2<sup>ème</sup> étape : Nécessité de recourir à l'expropriation. L'expropriant n'étant pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens disponibles dans son patrimoine.
- 3<sup>ème</sup> étape : Le bilan coûts /avantages. Les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social **ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt que présente l'opération.**

Les diverses jurisprudences intervenues depuis ont mis en évidence d'autres critères qu'il convenait d'examiner afin de pouvoir se prononcer sur l'utilité publique d'une opération.

Il s'agit tout d'abord, comme cela été mentionné précédemment du **critère environnemental** découlant de la loi du 1<sup>er</sup> mars 2005 qui a introduit la Charte de l'environnement dans le préambule de la Constitution de 1958. Par sa valeur constitutionnelle, la Charte place la sauvegarde de l'environnement au même niveau que les droits de l'Homme et du citoyen. Elle confère des droits (article 1) : "*Chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé*", mais aussi des devoirs (article 2) : "*Toute personne a le devoir de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement*". Désormais, les politiques publiques doivent concilier développement économique et protection de l'environnement et ce "**principe de conciliation**", posé par l'article 6 de la **Charte de l'environnement, qui s'impose au législateur, s'impose aussi à l'administration dans l'appréciation des déclarations d'utilité publique**. De nombreuses enquêtes de DUP étant des enquêtes environnementales, le volet étude d'impact est très important pour ces enquêtes et ce critère est donc devenu un critère essentiel que **le commissaire enquêteur est tenu d'examiner attentivement pour donner son appréciation finale sur l'utilité de l'opération projetée.**

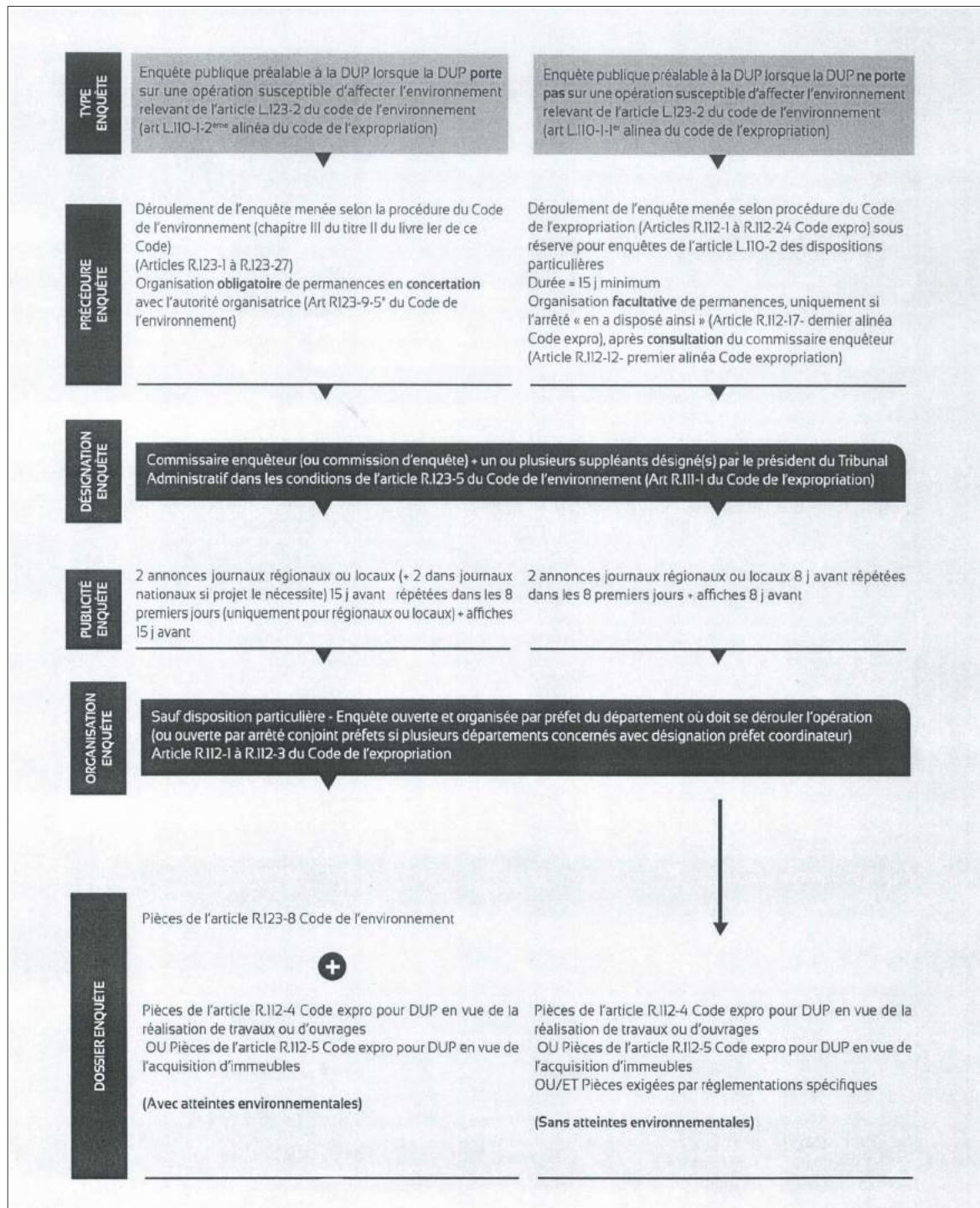
Il s'agit ensuite du **critère relatif au "principe de précaution"** ; introduit par l'arrêt du Conseil d'État du 12 avril 2013 après vérification qu'il existe bien un risque qui justifie l'application du principe de précaution, le contrôle que la procédure d'évaluation du risque a bien été mise en œuvre est réalisé, le juge contrôle l'erreur manifeste d'appréciation quant au caractère suffisant et non excessif des mesures de précaution mises en œuvre au regard de l'intérêt de l'opération et de la plausibilité et de la gravité du risque. Compte tenu du caractère très particulier de ce critère, le commissaire enquêteur ne dispose généralement pas d'informations lui permettant d'apprécier concrètement ce critère et **il n'est donc pas recommandé qu'il procède à son examen.**

D'autres critères peuvent faire l'objet d'un examen de la part du commissaire enquêteur :

- Le critère relatif à la santé publique (qui est la plupart du temps traité dans l'étude d'impact de l'opération projetée) ;
- Le critère relatif au choix des terrains retenus pour l'opération projetée ;
- Le critère relatif à la compatibilité avec les documents d'urbanisme existants (qui demande une étude attentive et une bonne connaissance de l'ensemble des documents d'urbanisme existants !).

Au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de désutilité du projet soumis à enquête, le commissaire enquêteur pourra dans ses conclusions se prononcer et examiner si les avantages qu'il présente l'emportent ou non sur les inconvénients qu'il génère, et s'ils penchent en faveur de la Déclaration d'Utilité Publique de sa réalisation, (et donner alors un avis favorable assorti éventuellement de réserves et/ou de recommandations), ou au contraire et donner un avis défavorable.

Le tableau ci-dessous résume les procédures des enquêtes préalables aux déclarations d'utilité publique (DUP) : Les 2 types d'enquêtes de DUP, environnementales et non environnementales.





## **V- L'enquête parcellaire**

### **V-1- Objet de l'enquête parcellaire :**

L'enquête parcellaire vise à la :

1- **détermination des "parcelles à exproprier", autrement dit de l'emprise foncière du projet** : tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels que usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes). L'expropriation peut être limitée à l'un de ces droits.

2- **recherche des propriétaires**, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité (locataires, fermiers), les propriétaires n'étant tenus de les "dénoncer" qu'ultérieurement.

### **V-2- Fondement juridique de l'enquête parcellaire :**

Prononcée par ordonnance judiciaire, l'expropriation des biens immobiliers est précédée d'une phase administrative que clôturent successivement ou simultanément deux actes :

- la déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral ou ministériel, ou décret en Conseil d'État selon le cas)
- la déclaration de cessibilité (arrêté préfectoral dans tous les cas), qui désigne les propriétés ou parties de propriété dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'objet de la DUP.

Ce dernier acte est précédé d'une enquête publique dite : "enquête parcellaire".

### **V-3- Textes législatifs et réglementaires :**

- Code civil article 545,
- Code de l'expropriation : articles L.11-1 à L.11 8, articles L.12-1 et L.13-2,
- Code de l'expropriation : articles R.11-18 et suivants,
- Code de la Santé publique : articles L.1321-2 et R.1321-8 à R.1321-13-4,
- Loi N°46-942 du 07/05/1946 modifiée (art 1) instituant l'Ordre des géomètres-experts,
- Décret N°55-1350 du 14/10/1955 portant réforme de la publicité foncière Art 15 à 31,
- Décret N°55-1350 du 14/10/1955,
- Décret N°55-22 du 04/01/1955 portant réforme de la publicité foncière.

### **V-4- Caractère contradictoire de l'enquête parcellaire :**

L'enquête parcellaire s'adresse aux propriétaires et parfois à eux seuls (lorsque dès le début de la procédure tous les propriétaires sont connus).

**Elle a un caractère contradictoire** en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie, et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise ; **ceci obligatoirement par écrit**, (contrairement aux observations relatives à l'utilité publique qui peuvent être présentées oralement au commissaire enquêteur).

## **V-5- Composition du dossier d'enquête :**

Un dossier spécifique est établi pour chaque commune où sont situés les biens à exproprier. Il comprend :

1- **un plan parcellaire** des terrains et bâtiments. Il est établi par un géomètre-expert foncier, seul habilité à fixer, sur indication du maître d'ouvrage et en liaison avec le service du Cadastre, les limites et les nouvelles désignations cadastrales des parcelles issues de la division.

2- la liste des propriétaires et la liste des parcelles (état parcellaire). Elle est déterminée non seulement d'après les matrices cadastrales (peu fiables) mais aussi à l'aide de renseignements recueillis dans les Conservations des Hypothèques (Livre Foncier pour l'Alsace-Lorraine) (titres ou attestations de propriété publiés), ou par tous autres moyens (pré-enquête auprès des voisins, mairies, percepteurs etc. en cas de décès ou de domicile inconnu...).

## **V-6- Organisation et déroulement de l'enquête :**

L'enquête parcellaire peut être menée selon deux types de procédures :

- **soit en même temps qu'avec l'enquête préalable à la DUP** : le commissaire enquêteur est désigné par le président du Tribunal administratif en application de l'articles R.123-5 du Code de l'environnement.

### **Deux cas peuvent alors se présenter :**

- L'enquête préalable à la DUP est de type environnemental (ce qui n'est pas le cas ici).

- L'enquête préalable à la DUP n'est pas de type environnemental.

Il s'agit alors d'enquêtes conjointes régies par le Code de l'expropriation. Deux registres sont mis à la disposition du public :

- le registre de DUP et le registre d'enquête parcellaire sont cotés et paraphés par le commissaire enquêteur (Article R.11-4-2° du Code de l'expropriation)

- ces deux registres sont clos par le commissaire enquêteur si l'opération projetée est exécutée pour le compte ou sur le territoire d'une seule commune (Article R.11-13 du Code de l'expropriation) ou par le préfet, sous préfet ou maire dans les autres cas (Article R.11-9 du Code de l'expropriation).

- **soit postérieurement à l'enquête préalable à la DUP** (ce qui est le cas ici)

**N.B :**

**Dans tous les cas :**

- l'expropriant doit notifier individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec AR, un avis de dépôt de dossier en mairie **avant l'ouverture de l'enquête** ;.

- les propriétaires auxquels notification est faite sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité prévues par la réglementation sur la publicité foncière ou de renseigner si possible l'expropriant sur l'identité du propriétaire réel ;
- le commissaire enquêteur peut, dans certains cas, et pour arranger les intéressés, recevoir ces réponses qui sont à renvoyer au maître d'ouvrage ;
- des personnes autres que les propriétaires peuvent avoir droit à une indemnité (locataire, fermier...). Leur demande peut intervenir à l'ouverture de la procédure de DUP, par le biais du propriétaire, car, en application des articles L.13-2 et R.13-15 du Code de l'expropriation dans le délai d'un mois qui suit la notification susmentionnée, le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes ;
- il faut qu'une notification soit envoyée à chaque propriétaire indivis (époux... quel que soit leur statut matrimonial).

## ***VI- Les servitudes en droit – La servitude non aedificandi - L'expropriation :***

### **VI-1- La servitude en droit**

En droit une servitude est l'obligation pour le propriétaire d'un terrain de tolérer ou de s'abstenir de faire quelque chose à l'avantage d'un autre propriétaire (mais jamais l'obligation de faire quelque chose).

Aujourd'hui la servitude est un service que rend un fonds (terrain) dit "servant" à un fonds dit "dominant". Il s'agit d'un service de fonds à fonds quelques soient les propriétaires de ces fonds.

Il s'agit donc bien d'un droit réel (sur une chose) et non d'un droit de créance (droit de requérir une personne de faire ou ne pas faire une chose).

Il y a les servitudes légales et les servitudes "établies par le fait de l'homme".

Seules les servitudes à la fois continues et apparentes peuvent être établies par la prescription acquisitive. C'est ainsi que le passage d'une canalisation ou l'épandage d'une fosse septique par exemple ne peut donc être acquis que par convention de droit privé.

En matière de construction privée, comme dans les PLU, il arrive qu'on décide de rendre inconstructibles certaines zones servant un fonds dominant. Ces parcelles de terrain sont appelées "zone non aedificandi".

Il faut rappeler qu'une servitude suppose l'existence de deux biens :

- Le fonds dominant (terre qui permet la constitution d'une servitude)
- Le fonds servant (parcelle à laquelle s'applique la servitude)

Les servitude en général et les servitudes non aedificandi en particulier sont une limitation du droit de propriété.

La servitude non aedificandi est une interdiction de bâtir sur un fonds, ce qui restreint les droits de propriété du fonds servant. C'est une servitude non apparente qui peut être d'origine conventionnelle c'est-à-dire privée ou issue d'un PLU c'est à dire publique.

## **VI-2- La servitude non aedificandi**

### **A- Une servitude non aedificandi : qu'est-ce que c'est ?**

#### **- Une interdiction de construire à préciser lors de son établissement**

La loi ne donne aucune précision quant aux constructions prohibées, estimant que chaque servitude non aedificandi est définie par l'acte qui l'établit et par l'intention des parties.

Cependant, une route ou une dalle étant considérées comme des constructions, la jurisprudence a dû préciser cette notion :

- On estime ainsi que **toute construction dépassant du sol est interdite** sur une zone non aedificandi.
- Cependant le terrassement d'un talus peut être interdit.
- La prohibition concerne aussi certaines plantations.

De plus, une réponse ministérielle de 2008 précise que, lorsque les servitudes non aedificandi ne sont pas définies dans leur acte fondateur :

- Elles correspondent à l'interdiction d'ériger toute construction au sol, en surplomb ou en sous-sol sur une servitude.
- En revanche, **cette servitude ne vaut pas si la construction est temporaire** (moins de 3 mois). Ce délai est limité à 15 jours dans les sites protégés ou classés.

### **B- La servitude non aedificandi : à quoi sert-elle ?**

Les raisons d'établir une servitude non aedificandi sont nombreuses. Elles dépendent essentiellement de la situation géographique des deux fonds (le dominant et le servant). On peut recourir à la servitude non aedificandi pour :

- préserver l'éclairage naturel ;
- garder une vue dégagée sans vis-à-vis ;
- laisser circuler l'air librement ;
- dans certains lotissements, permettre que seules des maisons y soient construites, sans annexes nuisant à l'harmonie de l'ensemble ;
- préserver la tranquillité d'un lieu (notamment dans les cimetières).

### **C- Servitude non aedificandi : comment est-elle créée ?**

La servitude non aedificandi peut être établie par le ou les propriétaires du fond on parle alors de servitude conventionnelle, ou relever d'un plan local d'urbanisme.



### **- Servitude conventionnelle**

Les propriétaires de deux fonds voisins sont libres d'établir contractuellement une servitude ou d'en modifier une existante.

Il leur est recommandé de passer devant notaire pour faire publier la servitude au service de publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques, ces dernières ayant été supprimées à compter du 1er janvier 2013 par l'ordonnance N° 2010-638 du 10 juin 2010). Cela leur permet de la rendre opposable aux tiers, notamment en cas de vente.

En effet, la servitude est un droit qui s'attache au bien et non à son propriétaire :

- Ainsi, si le bien est cédé, la servitude demeure.
- En revanche, si la servitude n'est pas annoncée lors de la cession, l'acquéreur pourra demander la résolution (annulation) de la vente ou l'octroi de dommages-intérêts. D'où l'intérêt de toujours se renseigner au service de publicité foncière avant d'acquérir un bien immobilier.

En cas d'irrespect d'une servitude civile, c'est aux particuliers s'estimant lésés, et non à l'administration, de contester devant le Tribunal de grande instance.

### **- Zone non aedificandi d'urbanisme**

Lorsque la servitude non aedificandi est édictée par un plan d'urbanisme, tout litige doit être porté devant le Tribunal administratif.

Si l'affectation de la zone dépend du plan local d'urbanisme (PLU), c'est ce dernier qui précise les interdictions et auquel il faut se référer.

Il faut noter que le classement d'une zone en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, y compris en vertu d'une servitude conventionnelle créée avant le classement en zone protégée mais dont la réalisation est ordonnée postérieurement à ce classement (Cass, 3e civ., 15 mars 2018, N° 17-14.366).

### **D- L'interdiction de construire vue par les juges**

Ce sont les juges, au fil de la jurisprudence, qui délimitent les contours de la notion de zone non aedificandi.

En cas de litige ou d'irrespect d'une interdiction de construire, le juge étudie attentivement :

- la lettre de l'acte qui constitue la servitude ;
- l'état d'esprit qui animait ses rédacteurs.

Cette enquête peut permettre d'éclaircir des zones d'ombres autour de la notion et d'y apporter des précisions.

Ainsi, dans la réponse ministérielle de 2008 :

- Les piscines hors-sol, même démontables, sont réputées violer l'interdiction de construire. Il en va de même pour l'érection de cabanons en bois destinés à ranger du matériel, si le

règlement du lotissement concerné interdit toute construction (TGI de Grasse, 21 novembre 1969).

- En revanche, dans le même lotissement, le juge estime que la mise en place d'un terrain de sport ne viole pas la servitude non aedificandi. En effet, une telle construction ne dépasse pas le sol. Ainsi, il arrive aux juges de tolérer des piscines enterrées ou des garages souterrains (TGI de Nice, 5 novembre 1969).

### **E- Comment mettre fin à une servitude non aedificandi ?**

Bien qu'elles constituent une limite au droit de propriété, et notamment à l'*usus*, les servitudes non aedificandi permettent aussi de préserver une certaine qualité de vie. Toutefois, elles peuvent prendre fin dans certains cas :

- La jurisprudence considère que lorsqu'une zone non aedificandi n'a pas été respectée (érection d'une construction) pendant plus de 30 ans sans contestation, il est possible d'y construire, même un bâtiment plus grand. C'est ce qu'on appelle la prescription trentenaire.
- Quand il devient impossible d'utiliser le terrain, la servitude s'éteint avec la praticabilité de la zone.
- On peut aussi mettre fin à une servitude par commun accord des parties, en cas de zone non aedificandi conventionnelle.
- Une servitude non aedificandi peut également être annulée après une déclaration d'utilité publique.

### **VI-3- L'expropriation**

#### **- Principes de la propriété**

- Article 17 Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen : "*La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.*"

- Article 545 du Code civil : "*nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité*".

- Certaines créations de servitudes portent atteinte au droit de propriété puisqu'elles restreignent les droits du propriétaire. A ce titre elles doivent être déclarées d'utilité publique, et doivent être soumises à une procédure d'enquête publique en vue d'une déclaration d'utilité publique du projet de création de servitudes (cas des périmètres rapprochés des captages par exemple).

#### **- L'expropriation**

- L'expropriation est une procédure administrative qui permet à l'État ou à toute autre personne publique autorisée à y procéder, de transférer à son profit la propriété d'un bien immobilier (terrain ou immeuble).

- L'Etat est titulaire du pouvoir d'exproprier. Toutefois, les initiateurs d'une expropriation, c'est-à-dire ceux qui demandent à l'Etat de déclencher une procédure d'expropriation et qui sont souvent qualifiés d'expropriants, peuvent être aussi bien des **personnes publiques** (Etat, collectivités territoriales, EPCI, ou établissements d'aménagement) que des **personnes privées** (SEM concessionnaires d'une opération d'aménagement).

- L'engagement de la procédure d'expropriation se déroule en 2 phases :

- La première, administrative, consiste à constater l'utilité publique de l'opération projetée ainsi que les immeubles qui seront touchés par la procédure.
- La seconde, judiciaire, prononce le transfert de propriété et fixe le montant des indemnités dues.

- Le Code de l'expropriation précise que : "*l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie... ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier...*".

- **Remarque** : environ 90% des acquisitions d'immeubles par les collectivités locales sont réalisées à l'amiable, même si c'est souvent sous la pression d'une procédure d'expropriation en cours.



## **DEUXIÈME PARTIE : Généralités concernant la commune de Charbonnières-les-Bains**

- La commune de Charbonnières-les-Bains se situe dans le département du Rhône et dépend de la région "Auvergne Rhône-Alpes". Elle fait partie de la "métropole du Grand Lyon" et est située à 20 minutes à l'Ouest du centre de l'agglomération lyonnaise. Ses habitants sont appelés les "charbonnois" et les "Charbonnoises".  
Sa population est de 5016 habitants (recensement de 2016), soit une densité de 1215 habitants au Km<sup>2</sup>.

Charbonnières-les-Bains est entourées par les communes d'Ecully, Dardilly, Saint-Genis les Ollières et elle est située à 11 Km de Lyon.

Sur une superficie de 4,1 Km<sup>2</sup> la commune de Charbonnières-les-Bains est délimitée naturellement par deux rivières : ruisseau de cornatel à l'Ouest et le ruisseau des Planches qui est un affluent de la Saône, à l'Est ; au milieu s'écoule le ruisseau de Charbonnières qui est un affluent de l'Yzeron qui se jette dans le Rhône.

- Les ménages sont répartis dans des logements à dominante résidentielle (65 % environ) qui occupent la majorité du territoire. Il existe toutefois quelques bâtiments collectifs (35 % environ) autour du centre ville et de la gare SNCF. Le territoire de la commune a donc un profil résidentiel, toutefois 25 % du territoire est boisé.

- L'activité économique du centre ville est principalement liée au secteur tertiaire de commerce et de service public : plusieurs commerces de proximité (boulangerie, restaurant, magasin de vêtements, parfumerie, librairie, fleuriste, épicerie, poissonnerie, boucherie...) dynamisant le centre ville, tandis que les services publics (médiathèque, mairie...) sont regroupés dans le bourg à proximité du centre ville.

- La principale voie de communication est l'ancienne route nationale 7. La ligne SNCF Lyon Saint-Paul à Sain Bel dessert la gare de Charbonnières-les-Bains et la halte du Casino ; la ligne de Lyon Saint-Paul à Lozanne dessert la halte des Flachères.  
Le réseau TCL couvre la ville (lignes 86, 98 et 5).

- Le relief de la commune comprend : un plateau d'une altitude moyenne de 260 m, une vallée dans laquelle coule le ruisseau de Charbonnières et une vallée dans laquelle coule le ruisseau des Planches.

- Le maire de la commune est Monsieur Gérard EYMARD élu en mars 2014, la commune compte 27 conseillers municipaux.

- La commune est située dans l'Académie de Lyon et compte un Lycée général et technologique "Blaise Pascal", une école maternelle publique, une école élémentaire ainsi qu'une école maternelle privée.

- La commune comporte plusieurs sites dédiés aux pratiques sportives : le City stade, le gymnase Blaise Pascal, la salle omnisports Saint-Lucie, le Mille Club, le parc des sports, la piscine intercommunale et le terrain de boules.

- Les principaux lieux et monuments sont : l'établissement thermal transformé en hôtel proche du casino, le monument à l'abbé Marsonnat, à proximité le parc de la Croix Laval et son château sur la commune de Marcy l'Etoile, le Parc de la Bressonnière, le bâtiment de la gare SNCF, les maisons du centre ville à l'architecture montagnarde et de nombreuses villas du XIX<sup>ème</sup> siècle.

- La commune est proche du parc naturel régional du Pilat et elle est jumelée avec la ville allemande de Bad Abbach.

- La commune compte plusieurs hôtels, "le pavillon de la Rotande", "Mercure Lyon Charbonnière", "Hôtel Beaulieu" ; on compte également plusieurs restaurants, "Pizzeria Allegria", "Pavillon de la Rotonde", "Restaurant Beaulieu".

- La commune compte 3 médecins généralistes.

**L'exposé de cette deuxième partie doit permettre au public de mieux situer la commune de Charbonnières-les-Bains et de comprendre plus aisément les différentes pièces jointes aux dossiers d'enquête.**



# TROISIÈME PARTIE : Objectifs de la commune de Charbonnières-les-Bains

## I- Introduction

- Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les communes de France doivent atteindre un taux de 20 à 25% de logements locatifs sociaux d'ici 2025. Depuis quelques années, ce taux dans la commune de Charbonnières-les-Bains progresse mais reste inférieur aux exigences légales.

Afin de poursuivre cette dynamique, la commune de Charbonnières-les-Bains projette la réalisation, en centre-ville, d'un programme immobilier comprenant des commerces et une offre de logements locatifs aidés adaptés à dominante senior. Ce programme sera construit sur une parcelle, propriété de la commune.

Néanmoins, la réalisation de ce projet est entravée par la présence de deux servitudes grevant le terrain concerné. L'analyse de l'acte de mutation révèle la présence d'une servitude de non aedificandi et d'interdiction de plantation d'arbre de plus de trois (3) mètres de hauteur sur le terrain, au profit d'une parcelle voisine, aujourd'hui morcelée en plusieurs tènements.

Pour réaliser le programme de résidence service locative aidée, il convient de supprimer ces servitudes.

Compte tenu du nombre important de propriétaires concernés en qualité de fond dominant, la procédure choisie est l'extinction de cette servitude pour cause d'utilité publique.

- Par son article 55, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dites SRU) de 2000 impose aux communes le respect d'un pourcentage minimal de logement sociaux. Compte tenu de l'historique de son urbanisation, la commune s'est trouvée en situation de carence, entraînant des sanctions réglementaires.

<i>Taux de logements locatifs sociaux</i>			<i>Objectif</i>
<b>2011</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2025</b>
8,54 %	8,89 %	9,95 %	25 %

Dans un contexte foncier rare et cher, la commune poursuit son effort de développement de logements sociaux. Il est traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) par l'objectif "*Privilégier une diversification de l'habitat et le développement du logement social*".

Cependant, le tissu pavillonnaire étendu ainsi que la présence de nombreuses et grandes propriétés et de leurs parcs arborés limitent les possibilités de développement.

Les possibilités pour augmenter la construction de logements sociaux sont la densification urbaine et l'utilisation du foncier communal pour réaliser des programmes collectifs locatifs aidés.

- L'allongement de l'espérance de vie constitue une évolution majeure de notre société pour les décennies à venir.

Dans le Département du Rhône, elle devrait se traduire par :

- une forte augmentation du nombre des plus âgés : la population des 85 ans et plus doublera largement d'ici 2020 ;
- une croissance plus relative du nombre de personnes en perte d'autonomie

Dans la commune de Charbonnières-les-Bains, 870 personnes ont plus de 70 ans soit près de 20 % de la population communale.

Le maintien en logement indépendant constitue l'objectif premier des personnes âgées et s'accompagne dans certains cas d'un soutien du Conseil général au titre de l'APA pour l'aménagement (transformation des sanitaires, installation de monte-escalier, etc.) ou des aides techniques (siège de bain pivotant, barre d'appui, rehausseur WC, aide au transfert, etc.).

Aujourd'hui, seul un quart des personnes âgées de plus de 70 ans ont équipé leur logement pour faire face au grand âge.

Par exemple, seuls 4 % ont aménagé leur escalier alors que 24 % des chutes y ont lieu. À ce titre, les chutes constituent plus de 80 % des accidents de la vie courante, survenant pour 62 % d'entre elles à domicile, soit 450 000 chutes par an et 10 000 décès.

- Ce choix de vie peut aussi s'envisager dans le cadre d'un relogement au sein d'un habitat plus adapté qui réunit les conditions les plus favorables à la vie des personnes âgées : c'est-à-dire non seulement le logement mais aussi le cadre dans lequel il s'insère, qu'il s'agisse du voisinage, de l'accès à des équipements ou des services de proximité ou de l'intervention d'un service à la personne pour une prestation collective.

Ces orientations en faveur des aînés sont un sujet de préoccupation à la fois pour les collectivités locales, les élus, mais aussi pour les opérateurs du logement, notamment les bailleurs sociaux.

Ces derniers enregistrent dans les statistiques de leur occupation sociale, une part de plus en plus importante de personnes âgées qui les conduit à réfléchir et mettre en œuvre des actions à la fois sur le bâti, le produit logement, mais aussi de s'interroger sur les services associés, en s'appuyant sur les compétences et savoir faire des collectivités.

Le rapport de juin 2010 de la mission "Vivre chez soi" présenté au Secrétariat d'État en charge des aînés, préconise la construction de logements sociaux adaptés en centres villes ou centres-bourg : *"Afin d'éviter tout risque de ségrégation, le développement d'une offre sociale spécifique et accessible sous conditions d'âge sera strictement encadré. Situés uniquement au sein d'environnements géographiques évalués comme favorables, ils comprendront une base d'équipements obligatoires. Ils seront créés dans des immeubles indépendants sans que le nombre de logements dédiés puisse excéder une vingtaine"*.

Un autre rapport de Madame BOULMIER remis au Secrétariat d'État au Logement et à l'Urbanisme : "L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir", préconise également le développement de telles initiatives.

## II- Objet de l'opération

- Depuis de nombreuses années, la commune de Charbonnières-les-bains, en concertation avec le Conseil des Aînés (commission extra-municipale), a fait le constat d'un besoin d'habitat "adapté" et spécifique pour les personnes âgées. La commune souhaite inscrire sa volonté de promouvoir et soutenir des projets innovants d'habitat, et fait de l'habitat participatif une alternative, dans la conception et/ou la gestion, aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social et développer cet axe de développement de sa politique de logement social.

La commune veut ainsi favoriser de nouvelles façons d'habiter prenant en compte un programme innovant en matière de qualité environnementale, de mixité des usages, des générations... et intégré dans la vie du quartier.

Par délibération du 16 octobre 2014, la commune a confirmé son engagement en instaurant les secteurs de mixité sociale, garants d'un socle de production de logements pour les ménages à revenus modestes et visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale.

Dès lors, l'idée d'un programme immobilier locatif aidé à destination des personnes âgées permet de concilier ces deux volontés.

L'opération de construction prévue par la commune a pour assiette la parcelle AI numéro 144 de 1312 m<sup>2</sup> située avenue Lamartine, au cœur du centre-ville qui regroupe l'essentiel des commerces et services de proximités adaptés aux personnes en termes de santé, mobilité et vie quotidienne.

Non loin, la gare SNCF connecte le centre-ville aux communes alentours et à l'agglomération Lyonnaise.

- Aux termes d'un acte reçu par Me VERCHERIN, notaire à Lentilly, le 24/09/1931 contenant vente par Monsieur et Madame Alfred BOTTU à Monsieur Jacques TABARD d'une propriété dont la désignation suit avec plan :

### **"DESIGNATION**

*Un immeuble situé à Charbonnières-les-Bains, quartier de la Gare, lieu des Eaux, ou de Montmuzard, comprenant : deux petites maisons d'habitation, dépendances terrasse et jardin, le tout occupant une superficie de treize cent quatre mètres carrés, plus la communauté avec la propriété voisine de Madame PERRAUD, d'une cour et d'un puits, avec pompe, se trouvant à l'est des bâtiments, le tout confiné : au nord, et à l'ouest, par la propriété restant à Madame BOTTU, dont il est détaché à l'est par la propriété de Madame PERRAUD et au sud, par la rue des Eaux.*

*Tel que ledit immeuble est figuré par une teinte rouge et rose, et les cour et puits communs, par une teinte jaune, dans un plan dressé par Mr CHARMET, géomètre à Lyon, Rue Thomassin, N° 22, - et qui restera ci annexé après avoir été certifié sincère et véritable par les parties.*

*Cet immeuble figure au cadastre de la Commune de Charbonnières-les-Bains, sous les N° 215, 216, et 217p de la section A, lieudit Les Brosses.*

*Tel que ledit immeuble existe et se comporte avec toutes ses aisances, appartenances et dépendances, sans exception."*





Il a été inséré une clause spéciale littéralement transcrite :

**"CLAUSE SPECIALE**

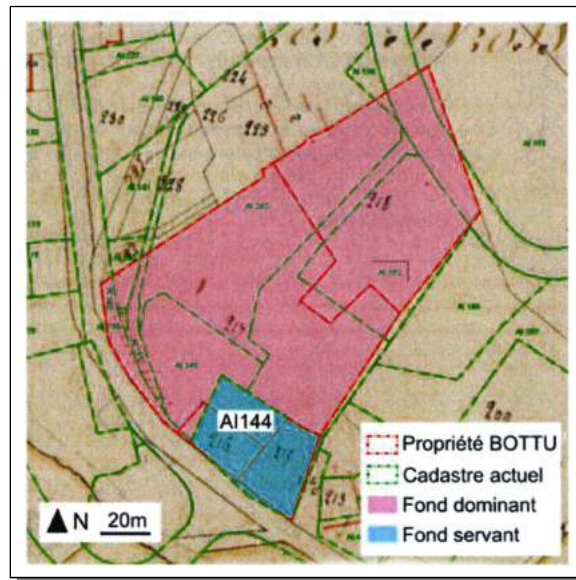
*Il est formellement convenu entre les parties :*

*Que sur toute l'étendue du jardin compris en la présente vente, l'acquéreur ou ses successeurs à un titre quelconque, ne pourront, en aucun cas, faire édifier des constructions à usage d'habitation, ni faire des constructions accessoires et des plantation d'arbres de plus de trois mètres de hauteur, de façon à ne pas nuire à la vue de la villa située au-dessus existant dans la propriété restant à Madame BOTTU, ni l'incommoder.*

*Que l'acquéreur ou ses successeurs ne pourront établir dans l'immeuble vendu aucun établissement dangereux, insalubre ou bruyant, tel que cinéma, bal, ni y exercer, avec ou sans autorisation, aucune profession contraire aux bonnes mœurs.*

*Que les canalisations pour l'écoulement des eaux et du tout à l'égout, provenant de la propriété en amont restant à Madame BOTTU, et qui traversent l'immeuble vendu, continueront de subsister telles qu'elles existent actuellement. L'entretien de ces canalisations restera entièrement à la charge de Madame BOTTU qui aura le droit de pénétrer dans l'immeuble vendu pour y faire effectuer les réparations qui seraient nécessaires.*

*Et qu'il n'existera aucune autre servitude entre l'immeuble vendu et la propriété restant à Madame BOTTU."*



- Aux termes d'un acte reçu par Me RAVIER, notaire à Ecully, le 23/11/1987 publié au 5<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Lyon le 12/01/1988 volume 88<sup>p</sup> N<sup>o</sup> 127 contenant vente (après acquisition de Monsieur TABARD aux termes d'un acte reçu par Me HANOTTE, notaire à Lyon, le 12/10 et le 3/11/1987) par la communauté urbaine de Lyon à la commune de Charbonnières-les-Bains d'une propriété dont la désignation suit :

### **"DESIGNATION**

*Un tènement immobilier sis sur le territoire de la commune de Charbonnières-les-Bains (Rhône) 1-3 avenue Lamartine, comprenant :*

- *un bâtiment de rez de chaussée élevé de deux niveaux à usage d'habitation et commercial,*
  - *un bâtiment contigu élevé sur cave de rez de chaussée et deux niveaux à usage d'habitation et des dépendances, ainsi que la parcelle de terrain d'une superficie de 1276 m<sup>2</sup> sur laquelle sont édifiées ces constructions, et la communauté avec la propriété voisine (Mme PERRAULT) d'un puits avec pompe, se trouvant à l'est des bâtiments.*
- Le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune, sous le N° 144 de la section AI "1-3 avenue Lamartine" pour une superficie de douze ares soixante seize centiares."*

Il a été rappelé la servitude énoncée ci-dessus dans les termes suivants :

*"Il est formellement convenu entre les parties :*

*Que sur toute l'étendue du jardin compris en la présente vente, l'acquéreur ou ses successeurs à un titre quelconque, ne pourront, en aucun cas, faire édifier des constructions à usage d'habitation, ni faire des constructions accessoires et des plantation d'arbres de plus de trois mètres de hauteur, de façon à ne pas nuire à la vue de la villa située au-dessus existant dans la propriété restant à Madame BOTTU, ni l'incommoder.*

*Que l'acquéreur ou ses successeurs ne pourront établir dans l'immeuble vendu aucun établissement dangereux, insalubre ou bruyant, tel que cinéma, bal, ni y exercer aucune profession contraire aux bonnes mœurs.*

*Que les canalisations pour l'écoulement des eaux et du tout à l'égout, provenant de la propriété en amont restant à Madame BOTTU, et qui traversent l'immeuble vendu, continueront de subsister telles qu'elles existent actuellement. L'entretien de ces canalisations restera entièrement à la charge de Madame BOTTU qui aura le droit de pénétrer dans l'immeuble vendu pour y faire effectuer les réparations qui seraient nécessaires.*

*Et qu'il n'existera aucune autre servitude entre l'immeuble vendu et la propriété restant à Madame BOTTU."*

- De part et d'autre de l'avenue Général de Gaulle et de l'avenue Lamartine, l'architecture se compose de bâtiments anciens et récents mais suivant la même logique de paliers du fait d'un relief marqué.

Le terrain a une superficie de 1312 m<sup>2</sup> et se situe en zone UA2 du PLU. Dans ce secteur, le PADD prône la continuité architecturale par un jeu de terrasses et différences de niveaux. Afin de respecter les caractéristiques urbanistiques des lieux, les documents réglementaires ont été remis aux bailleurs sociaux consultés.

Le projet sera intégré dans l'aménagement global de la commune par l'éclairage public et la signalétique installés, l'aménagement des voiries et des trottoirs aux abords du programme.

- Le terrain cadastré AI 144 pour 1312 m<sup>2</sup> est, au regard du PLU opposable, en zone UA2p c'est-à-dire constructible pour l'opération projetée.

### **- Caractéristiques générales du projet**

Sur cette parcelle, la mairie prévoit, grâce à une convention de cession passée avec la société immobilière Rhône-Alpes, la construction d'une résidence service locative aidée de 25 logements comprenant également des commerces (2 locaux commerciaux et 1 local libéral) et des stationnements (25 places). L'offre de logement s'étend du T1 au T5 avec une dominante pour les T2 et T3 entre 45 et 60m<sup>2</sup>.

<i>Type</i>	<i>Surface de plancher (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Nombre</i>
Logements	1602	25
Commerces	498	3
Stationnement	----	25
Annexes	195	----

Ce programme s'inscrit tout à fait dans la densité du centre-ville et se justifie par la nécessité de développer l'offre sociale tout en favorisant la mixité de par son emplacement.

- La conception du programme respecte l'aspect architectural du secteur :

- les commerces en rez-de-chaussée forment un socle en limite avec le domaine public ;
- les logements, sur trois niveaux sont en retrait, créant ainsi un "palier" au-dessus des commerces qui servira de terrasse aux logements. Ainsi, les perspectives le long de l'avenue Lamartine et l'esprit "aéré" du square de Verdun sont préservés ;
- au nord du terrain, un espace vert est aménagé pour mettre en valeur l'espace végétalisé existant conformément aux recommandations du PLU.

Au sein du bâtiment, le cahier des charges fixe les choix techniques et aménagements suivants :

- **Logements adaptés Charte Rhône + (Charte de l'habitat adapté)** : 100 % des logements seront adaptés. Le label "très adapté" est recommandé : douche à l'italienne, volets roulants électriques, etc ... ;
- **Logements accessibles**, adaptés et adaptables ;
- **La prise en compte des questions de santé environnement** (impact de l'habitat sur la santé des résidents et des personnels intervenant sur le chantier). La "santé environnementale" est une notion qui recouvre l'ensemble des facteurs liés à la qualité des milieux de vie des populations et pouvant avoir une influence sur la santé. Elle vise à réduire les menaces qui pèsent sur les personnes dans leur cadre de vie ;
- **La réalisation d'actions et/ou aménagements** visant à favoriser le lien social entre les habitants (espaces partagés, mixité des usages, ingénierie liée aux animations et à l'accompagnement des usages, lien intergénérationnel...) ;
- **Espace extérieur accessible** (privatif) ;
- **Espace collectif commun d'animation** : salle de restauration/animation, cuisine (froid et chaud pour les portages de repas), bureau administration (voir partenariat avec une association), toilettes handicapés et espaces extérieurs communs ;
- **Construction performante en matière énergétique** notamment permettant de minimiser le coût de fonctionnement du bâti et donc les charges locatives ;
- **Domotique résidentielle** : notamment au minimum une ouverture motorisée de la porte principale de l'immeuble, détecteurs lumineux de présence dans le logement et les circulations ;
- **Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)** : un projet de service numérique (exemple : WIFI collectif, accompagnement par un Espace Public Numérique,...) ;
- **Équipements adaptés** : mains courantes, boîtes aux lettres accessibles, signalétique des cheminements extérieurs et intérieurs.

### - Caractéristiques sociales :

- Les logements doivent faire l'objet d'un contrat de bail direct entre le locataire et le bailleur, et le loyer applicable doit correspondre à la réglementation en matière de logements sociaux. La prestation de services à la personne doit faire l'objet d'un contrat de prestation de service entre le gestionnaire du service et le locataire.

- **Logements dits "sociaux" ou "aidés"** financés par des prêts spécifiques donc avec conditions d'accès liés aux revenus (Revenu Fiscal de Référence).

- **Catégories retenues** : 30 % de PLAI compte tenu de la situation de la Commune (mise en carence), 70 % de PLUS (pas de PLS envisagé).

- **Logements destinés principalement aux seniors** : 70 % au moins compte tenu du quota d'attribution Préfecture de 30 %

### - Une contrainte ancienne - Présence d'une servitude

L'analyse de l'acte de vente de la parcelle AI 144 fait apparaître l'existence d'une servitude ancienne issue d'une précédente vente entre les consorts BOTTU et TABARD en 1931. Cette servitude est formulée dans ces termes: *"il est formellement convenu entre les parties : que sur toute l'étendue du jardin compris dans la présente vente, l'acquéreur ou ses successeurs à un titre quelconques, ne pourront en aucun cas faire édifier des constructions à usage d'habitation, ni faire des constructions accessoires et de plantations d'arbres de plus de 3m de hauteur, de façon à ne pas nuire à la vue de la villa située au-dessus existant dans la propriété restant à Madame BOTTU ou l'incommoder"*.

Afin de déterminer l'assiette de cette servitude (fond servant et fond dominant), le cabinet OPERANDI, géomètre-expert à Lyon a été missionné pour réaliser une filiation cadastrale. Cette mission conclut que le fond dominant concerne aujourd'hui 11 parcelles cadastrales voisines de la parcelle AI 144 (le tout selon le plan ci-dessous).

Cette servitude s'impose à la parcelle AI 144 au profit d'un fond aujourd'hui disparu puisque divisé en plusieurs parcelles au gré des ventes et modifications successives. Cependant, ladite servitude constitue un droit réel attaché au droit de propriété, se transmettant ainsi au gré des ventes successives. Mais aujourd'hui, elle constitue une entrave à la réalisation du projet communal décrit précédemment. Il serait donc opportun de la purger afin d'éviter tout recours ou opposition pouvant freiner voire empêcher le projet de voir le jour.

Il est ici précisé qu'un état parcellaire a été établi, il répertorie 11 parcelles, (état faisant partie du dossier d'enquête, *pièce N° 2*, soit AI 142 (sur laquelle existe une copropriété), AI 143, AI 144 (sur laquelle sera construite la résidence), AI 152, AI 153, AI 155 (sur laquelle existe une copropriété), AI 191, AI 192, AI 193, AI 194 et AI 242 (sur laquelle existe une copropriété), (le tout selon le plan ci-dessous).



## - L'expropriation de droit réel

Sur la dizaine de parcelles voisines du tènement AI 144 se trouvent un bâtiment collectif ainsi qu'un lotissement, portant à plusieurs centaines le nombre de propriétaires. Obtenir l'accord amiable de tous les bénéficiaires de cette servitude semble irréalisable. Ainsi, la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique est envisagée.

La résidence service locative aidée projetée constitue une opération de construction de logement sociaux à destination des personnes âgées. Ces trois points (construction, nature et destination) ont indépendamment été jugés ou reconnus par la jurisprudence comme d'utilité publique par le passé.

De plus, l'expropriation projetée n'implique pas d'acquérir la maîtrise foncière du terrain hôte du projet car la commune possède déjà la parcelle AI 144.

Il s'agit seulement d'éteindre une servitude de droit privé dite non aedificandi par voie d'expropriation. Le Conseil d'État a pu, par deux fois, entériner ce principe (Conseil d'État 27 mars 1987 N° 58 085, Conseil d'État 20 janvier 1988 N°61 748).

L'analyse du bilan au regard de l'opération projetée, de ses caractéristiques, de son intérêt social et économique pour la commune, comparés à l'atteinte portée aux bénéficiaires de cette servitude, instituée en 1931 dans un contexte foncier et urbain bien différent plaide en faveur d'une déclaration d'utilité publique par M. Le Préfet, rendant possible l'extinction de la servitude contraignante par voie d'expropriation.

## - Appréciation sommaire des dépenses

<i>Appréciation sommaire des dépenses</i>		
Montant de l'acquisition	0 €	La commune est propriétaire du tènement
Montant des travaux	2 000 000 € HT	Bail à construire – Montant des travaux supporté par le bailleur Immobilière Rhône-Alpes
Coût de l'indemnisation du droit réel (servitude)	683 000 €	Estimation France Domaines
	1 € symbolique	

Il est ici rappelé au sujet de l'estimation des domaines ce qui a été dit dans le compte-rendu de la délibération du Conseil municipal du 20/06/2018 ci-dessous rappelé :

*"Considérant le droit réel de la servitude non aedificandi grevant le tènement de toute nouvelle construction ;*

*Considérant le nombre important des propriétaires bénéficiaires de la servitude obérant la possibilité d'obtenir un accord amiable avec l'ensemble de ces bénéficiaires ;*

*Considérant l'estimation de France Domaines en date du 20 juin 2018 établissant **la valeur théorique de la servitude à 683 000 €** (document joint) ;*

*Considérant que, compte tenu de la situation, de l'orientation et de l'éloignement des parcelles concernées, le préjudice induit par la levée de la servitude non aedificandi auprès des bénéficiaires, y*

*compris pour les deux plus proches (Al 143 et Al 153), peut être considéré comme nul, et l'indemnité à 1 € symbolique ;*

*Considérant la nécessité d'avoir la maîtrise foncière complète et la suppression de cette servitude non aedificandi pour la faisabilité d'une opération de construction de logements locatifs aidés à dominante senior ayant un caractère d'intérêt général ;*

*Considérant que la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la suppression de la servitude non aedificandi ;*

*Considérant que le projet répond à un besoin réel et d'intérêt général et que la situation financière de la commune permet de le mettre dès maintenant à exécution ;*

*(...)*

*Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir se prononcer par délibération pour :*


*- AUTORISER Monsieur le Maire à verser une indemnité compensatrice fixée à l'euro symbolique aux propriétaires bénéficiaires de la servitude susmentionnée en engageant et poursuivant le cas échéant, aux fins ci-dessus exposées, la procédure de déclaration d'utilité publique du projet et la suppression, par voie d'expropriation conformément au Code de l'expropriation de la servitude non aedificandi grevant le tènement cadastré Al 144 ;*

*(...)"*

De plus, l'avis des Domaines du 20/06/2018 est ci-après reproduit :





Envoyé en préfecture le 03/07/2018  
Reçu en préfecture le 03/07/2018  
Affiché le   
ID : 069-216900449-20180628-2018280606-DE  
(mai 2017)

A Lyon, le 20/06/2018

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
D'Auvergne- Rhone-Alpes et du Département du Rhône

Pôle d'Évaluation Domaniale  
3, Rue de la Charité  
69268 LYON Codex 02

Le Directeur Régional des Finances Publiques

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Marianne AUBRION  
Téléphone : 04-72-77-21-29/06-30-48-93-88  
Courriel : marianne.aubrion@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. LIDO: Avis 2018-044V0810

À

M. le Maire de CHARBONNIERES-LES-BAINS

**AVIS DU DOMAINE**  
Estimation Sommaire et Globale

Commune : **CHARBONNIERES-LES-BAINS**  
Adresse de l'opération : **1-3 avenue Lamartine**  
Dépense prévisionnelle : **Indemnité principale 620 000 € - Indemnité de rempli : 63 000 € soit 683 000 €**

**1. SERVICE CONSULTANT : VILLE DE CHARBONNIERES-LES-BAINS**

Affaire suivie par : **MICHEL ROSSI**

**2. SUIVI ET TRAITEMENT**

Date de consultation : 16/05/2018  
Date de réception du dossier : 04/06/2018  
Date de visite sommaire du périmètre : 15/06/2018  
Date de constitution du dossier « en état » : 18/06/2018

**3. OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE**

Expropriation dans le cadre d'une DUP, d'une servitude non aedificandi et non altius tollendi grevant un terrain communal, acquis auprès de la COURLY par acte des 23/11 et 07/12/1987, afin de construire une résidence seniors (cession à bail à construction - programme initial de 2 000 m<sup>2</sup> à 2 295 m<sup>2</sup> SDP).

**Clause spéciale entre les parties : servitude NON AEDIFICANDI (page 5 de l'acte notarié)**

*« sur toute l'étendue du jardin compris dans la vente, l'acquéreur ou ses successeurs à un titre quelconque, ne pourront, en aucun cas, faire édifier des constructions à usage d'habitation, ni faire des constructions accessoires et des plantations d'arbres de plus de 3 m de hauteur, de façon à ne pas nuire à la vue de la villa située au-dessus existant dans la propriété restant à Madame BOTTU »*

- Rapport géomètres experts du 23/03/2016 : il apparaît que le fonds dominant (le bénéficiaire de la servitude non aedificandi) est aujourd'hui composé de 10 parcelles dont un lotissement et un bâtiment collectif en copropriété, soit les parcelles AI 142 (copropriétaires) - 191 à 193 (commune de Charbonnières) - AI 143 (SCI

Envoyé en préfecture le 03/07/2018  
Reçu en préfecture le 03/07/2018  
Affiché le   
ID : 069-216900449-20180628-2018280606-DE

CHABOU) – AI 153 (JM MERY) – AI 242 (copropriétaires) – AI 152 (SOREL) en cours de cession – AI 194 (Métropole de Lyon) et AK 155 (groupe immobilier Les Broses).

- Rapport Cabinet d'experts Systra Foncier du 27 février 2018 : « une étude topographique permettrait de compléter la définition du périmètre et le circonscrire à la vue directe sur le bâtiment » - parcelles AI 142 – 192 – 193 – 191 - 155 non concernées, mais élargissement à AI 157 (J NOCA).

#### 4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Tènement construit en 1958, composé de 2 bâtiments mitoyens en RDC + 2 à usage de commerce et d'habitation, soit 9 locaux actuellement occupés.

#### 5 - URBANISME ET RÉSEAUX

##### 5.1 – Urbanisme

Cadastre : AI 144 : 1276 m<sup>2</sup>

PLU : UA2-p – CES 75 % - hauteur : 15 m

##### 5.2 – Réseaux : oui

##### 5.3 – Date de référence : 5 août 2005

#### 6 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

La levée de la servitude non aedificandi pour la réalisation de l'opération projetée devra être indemnisée à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, il est fait application de la méthode d'évaluation par la constructibilité avec les prix correspondant aux références foncières locales.

A ce stade de la procédure, le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à la définition précise du périmètre de parcelles directement impactées par un préjudice.

#### 7 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des contraintes issues de la servitude non aedificandi, de la réglementation d'urbanisme applicable, des références foncières locales, le montant de l'indemnité de la levée de celle-ci a été estimé à 620 000 €.

Dès lors, la dépense globale pour l'indemnisation de la levée de la servitude non aedificandi pour permettre l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnité principale estimée à	:	620 000 €
Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**)	:	63 000 €
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>		<b>683 000 €</b>

(\*) Les indemnités accessoires, calculées forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- les indemnités de rempli, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 63 000 €.

Compte tenu de la situation, de l'orientation et de l'éloignement des parcelles concernées, le préjudice induit par la levée de la servitude non aedificandi auprès des bénéficiaires, y compris pour les deux plus proches (AI 143 et AI 153), peut être considéré comme nul, et l'indemnité à 1 € symbolique.

Envoyé en préfecture le 03/07/2018  
Reçu en préfecture le 03/07/2018  
Affiché le   
ID : 069-216900449-20180628-2018280606-DE

**8. DURÉE DE VALIDITÉ**

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

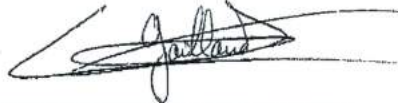
Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

**9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,



La responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale,  
Anne-Laure GAILLAUD



## **QUATRIÈME PARTIE : Organisation des deux enquêtes**

Il est ici précisé :

- 1- L'Autorité environnementale, les Personnes Publiques Associées (PPA) et les personnes publiques et partenaires n'ont pas été consultées.
- 2- Il n'y pas eu de concertation préalable ni d'étude d'impact.
- 3- Aucune réunion publique n'a été organisée.
- 4- Il n'y a pas eu de poste informatique mis à la disposition du public.
- 5- Il n'y a pas eu de procès-verbal de synthèse.

En effet, aucune de ces dispositions n'est prévues par les textes dans ce type d'enquêtes

### ***I- Préparation des enquêtes***

#### **I-1- Demande et désignation du commissaire enquêteur**

- Aux termes d'une lettre en date du 28/03/2019, Monsieur le préfet du Rhône a sollicité du Tribunal Administratif de Lyon la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et pour l'enquête parcellaire sur le projet de construction de logements adaptés à dominante senior dans la commune de Charbonnières-les-Bains (69260).

- Aux termes d'une ordonnance N° E19000078/69 en date du 11/04/2019, Maître Jean-Pierre TROSSEVIN a été désigné comme commissaire enquêteur pour ces deux enquêtes.

- Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'environnement et à l'article 9 du décret du 23/04/1988, Maître Jean-Pierre TROSSEVIN a signé une déclaration sur l'honneur le 15/04/2019 certifiant qu'il n'a jamais été intéressé, ni à titre personnel, ni en raison de ses fonctions, aux opérations objets des deux enquêtes.

#### **I-2- Arrêté préfectoral d'enquêtes publiques**

- Aux termes d'un arrêté N° E-2019-125 du 15/05/2019, littéralement reproduit ci-dessous, Monsieur le préfet du Rhône a pris diverses mesures.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU RHÔNE

Préfecture

Direction des affaires juridiques  
et de l'administration locale

Bureau de l'urbanisme  
et de l'utilité publique

Affaire suivie par : Anabelle BIZIERE  
Tél. : 04 72 61 61 92  
Courriel : anabelle.biziere@rhone.gouv.fr

## ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

Arrêté n° E-2019-125 du **15 MAI 2019**  
prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête  
parcellaire relatives au projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante  
séniors par la commune de Charbonnières-les-Bains.

Le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes,  
Préfet du Rhône,  
Officier de la Légion d'honneur,  
Officier de l'ordre national du Mérite,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme de la métropole de Lyon ;

Vu la liste des commissaires enquêteurs du département du Rhône et de la métropole de  
Lyon pour l'année 2019 ;

Vu les délibérations des 28 juin 2018 et 20 décembre 2018 par lesquelles le conseil  
municipal de Charbonnières-les-Bains sollicite l'engagement d'une procédure de déclaration  
d'utilité publique du projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante  
séniors en vue d'obtenir la suppression, par voie d'expropriation, de la servitude non aedificandi  
grevant le tènement du projet et approuve les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité

publique et d'enquête parcellaire en vue de l'organisation des enquêtes et sollicite à leur issue la déclaration d'utilité publique des travaux et la cessibilité des droits réels grevant le tènement du projet ;

Vu les dossiers établis par le maître d'ouvrage, l'un relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'autre relatif à l'enquête parcellaire ;

Vu la décision du président du tribunal administratif de Lyon n° E19000078/69 du 11 avril 2019 désignant Monsieur Jean-Pierre TROSSEVIN, Retraité – Notaire honoraire, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet susvisé et pour l'enquête parcellaire ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement des enquêtes ;

Sur proposition du Préfet, Secrétaire général de la préfecture du Rhône, Préfet délégué pour l'égalité des chances ;

**Arrête :**

Article 1<sup>er</sup> – Le projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante séniors par la commune de Charbonnières-les-Bains sera soumis dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique aux formalités d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les pièces du dossier d'enquête et le registre d'enquête seront déposés en mairie de Charbonnières-les-Bains pendant 33 jours consécutifs du lundi 3 juin 2019 au vendredi 5 juillet 2019 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie, consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête. Les observations peuvent également être adressées par écrit en mairie au commissaire enquêteur, lequel les annexera au registre d'enquête.

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles sera coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Article 2 – Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations comme suit en mairie de Charbonnières-les-Bains :

- le lundi 3 juin 2019 de 9 h à 12 h,
- le mardi 11 juin 2019 de 9 h à 12 h,
- le mercredi 19 juin 2019 de 14 h à 17 h,
- le vendredi 5 juillet 2019 de 9 h à 12 h.

Article 3 – À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et rédigera ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

Le commissaire enquêteur transmettra l'exemplaire du dossier d'enquête déposé en mairie accompagné du registre et pièces annexées avec son rapport et ses conclusions motivées au Préfet dans le délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur en mairie de Charbonnières-les-Bains, ainsi qu'à la préfecture du Rhône (direction des affaires juridiques et de l'administration locale – bureau de l'urbanisme et de l'utilité publique), pendant le délai d'un an à l'issue de l'enquête. Ces éléments feront l'objet d'une mise à disposition du public sur le site Internet [www.rhone.gouv.fr](http://www.rhone.gouv.fr).

Article 4 – Le projet ci-dessus visé sera également soumis à une **enquête parcellaire** dans les formes déterminées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

À cet effet, les pièces du dossier d'enquête parcellaire ainsi qu'un registre correspondant seront déposés en mairie de Charbonnières-les-Bains pendant 33 jours consécutifs du lundi 3 juin 2019 au vendredi 5 juillet 2019 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie, consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête parcellaire ou les adresser par écrit au maire qui les joindra au registre d'enquête ou au commissaire enquêteur en mairie.

Le registre d'enquête parcellaire établi sur feuillets non mobiles sera ouvert, coté et paraphé par le maire concerné.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les conditions prévues à l'article 2 du présent arrêté.

Article 5 – À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur donnera son avis dans le délai de trente jours, sur l'emprise des ouvrages projetés et transmettra au Préfet l'ensemble des pièces accompagné de son avis et du procès-verbal de l'opération.

Article 6 – Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Charbonnières-les-Bains sera faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec accusé de réception, aux propriétaires dont la liste figure au dossier.

Ces propriétaires seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées par le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui en fait afficher une et le cas échéant au locataire et preneur à bail rural.

Article 7 – Huit jours au moins avant l'ouverture des enquêtes publiques et pendant toute la durée de celles-ci, un avis s'y rapportant sera publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, en mairie susvisée.

Cet avis sera, en outre inséré par mes soins, en caractères apparents, huit jours au moins avant le début des enquêtes et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci, dans deux journaux diffusés dans le département.

Ces formalités devront être justifiées par un certificat du maire et un exemplaire des journaux.



Article 8 – La publication de cet avis est faite notamment en vue de l'application de l'article L.311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci-après reproduit :

*En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.*

*Dans un délai d'un mois fixé par l'article R.311-1 du code précité, le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.*

*Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus, dans un délai d'un mois fixé par l'article R.311-2 du code précité, de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité.*


Article 9 – Au terme des enquêtes, le Préfet du Rhône est l'autorité compétente pour prendre la décision déclarant d'utilité publique le projet et pour déterminer, par arrêté de cessibilité, la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

Article 10 – Le Préfet, Secrétaire général de la préfecture du Rhône, Préfet délégué pour l'égalité des chances, le Maire de Charbonnières-les-Bains et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lyon, le 15 MAI 2019

Le Préfet,

Pour le préfet,  
Le sous-préfet,  
Secrétaire général adjoint

  
Clément VIVÈS

### **I-3- Composition des dossiers soumis à enquête**

1- Le dossier d'enquête a été en partie établi par le cabinet de géomètres-experts "OPERANDI" (anc. Charmasson) 26 bis rue Camille Roy 69007 Lyon, il comprend :

- Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) comportant 28 feuilles (*Pièce N° 1*).
- Dossier d'enquête parcellaire comportant 13 feuilles (*Pièce N° 2*).
- Délibération du Conseil municipal de Charbonnières-les-Bains du 28 juin 2018, visée par la Préfecture du Rhône le 03/07/2018, relative au lancement de la procédure de DUP, sur 8 feuilles (*Pièce N° 3*).
- Délibération complémentaire du Conseil municipal de Charbonnières-les-Bains du 20 décembre 2018, visée par la Préfecture du Rhône le 24/12/2018, relative au lancement de la procédure de DUP, sur 2 feuilles (*Pièce N° 4*).
- Un registre d'enquête préalable à la DUP de 35 pages (couleur vert).
- Un registre d'enquête parcellaire de 16 pages (couleur bleu).
- Arrêté préfectoral du 15 mai 2019 sur 2 feuilles (*Pièce N° 7*).
- Avis du public sur 2 feuilles (*Pièce N°8*).
- Certificat d'affichage N° 1 sur 1 feuille (*Pièce N°9*).
- Insertions de publicité (2) (*Pièce N°10*).
- Note au sujet des annotations en rouge du géomètre sur la pièce N° 2 (*Pièce N°11*).

Le dossier comprend donc 56 pages outre les deux dossiers d'enquêtes comprenant 51 pages et les deux insertions de publicité sur 3 pages.

Il est ici précisé qu'à réception du dossier par la préfecture, le commissaire enquêteur a demandé qu'un sommaire soit établi, que les fascicules soient numérotés en indiquant le nombre de pages, le commissaire enquêteur a également demandé de prévoir de la publicité additionnelle non obligatoire (panneaux lumineux...).

En date du 03/06/2019, le commissaire enquêteur a daté, signé et tamponné toutes les pièces du dossier à l'exception du registre d'enquête parcellaire qui avait été paraphé par le maire de Charbonnières-les-Bains.

2- Avant et de nombreuses fois pendant les deux enquêtes le commissaire enquêteur a examiné en détail les dossiers d'enquête et ce pendant environ 5 heures compte tenu de leur consistance ci-dessus indiquée, du nombre des observations du public et des divers entretiens qu'a eu le commissaire enquêteur avec la préfecture, la mairie de Charbonnières-les-Bains, le concepteur du dossier et de ses deux déplacements sur site.

### **I-4- Affichage**

Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2019 ci-dessus reproduit, cet arrêté a été affiché sur le panneau devant la mairie de Charbonnières-les-Bains à partir du 16/05/2019 ainsi que cela résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains le 17/06/2019.

Le commissaire enquêteur s'est assuré personnellement de cet affichage lors de ses 4 permanences.

### **I-5- Publicité Obligatoire**

Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2019 ci-dessus reproduit, les deux enquêtes ont été annoncées :

- Dans le journal "Le Tout Lyon - Affiches", N°5362 du 18/05/2019 et N° 5365 du 08/06/2019.
- Dans le journal "Le Progrès", non numéroté, du lundi 20/05/2019 et du mardi 04/06/2019.

Soit, pour la première parution, 8 jours avant l'ouverture de l'enquête prévue pour le 03/06/2019 et, pour la deuxième parution, dans les 8 premiers jours du début de l'enquête.

### **I-6- Publicité additionnelle**

- Les deux enquêtes ont été annoncées sur le panneau lumineux de la commune, situé sur le parking "Sainte Luce", à compter du 20/05/2019 ainsi que cela résulte d'une attestation en date du 17/06/2019 délivrée par Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains.

Le commissaire enquêteur s'est assuré personnellement de cette annonce lors de ses 4 permanences.

### **I-7- Site internet**

- l'arrêté préfectoral du 15/05/2019 a été publié sur le site internet de la commune à compter du 04/06/2019 ainsi que cela résulte d'une attestation en date du 17/06/2019 délivrée par Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains.

### **I-8- Visites des lieux**

Avant et pendant les deux enquêtes, conformément à l'article 16 du décret N°85-453 du 23/04/1985, le commissaire enquêteur s'est rendu à 2 reprises sur le terrain cadastré AI en dehors de ses permanences à des jours et heures différents pour se rendre personnellement compte de la situation des lieux, du bâti et non bâti, de l'environnement, des voies et routes, soit :

- Le jeudi 23/05/2019 de 14h00 à 16h00 ;
- et le vendredi 14/06/2019 de 10h00 à 12h00.

Soit au total pendant 4 heures environ.

## **I-9- Entretiens**

- Le mardi 14/05/2019, de 9h00 à 09h30 avec Madame BIZIERE de la préfecture du Rhône.
- Le lundi 03/06/2019, de 8h30 à 9h00, avec Monsieur le Maire de la commune de Charbonnières-les-Bains, Mademoiselle Muriel RAVIER directrice générale des services et son adjointe Madame Sibil PELLETIER.
- Le vendredi 05/07/2019, de 12h00 à 13h00, avec Monsieur le Maire de la commune de Charbonnières-les-Bains et Mademoiselle Muriel RAVIER directrice générale des services.
- Le commissaire enquêteur a également eu de nombreuses conversations téléphoniques avec la préfecture, la mairie et avec le concepteur du dossier, le tout pendant 1 heure environ.

Soit au total pendant 3 heures environ, sans compter l'entretien pour la remise du rapport et des deux conclusions à la préfecture.

## **I-10- Notifications individuelles de l'ouverture de l'enquête parcellaire et du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Charbonnières-les-Bains – Réponses des notifiés ou absence de réponses (NPAI, décédés, non retirées)**

- Conformément à l'article R.131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique rédigé ainsi qu'il suit : *"les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à l'identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret N° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels."*
- Conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral N° E2019-125 du 15/05/2019 ci-dessus reproduit, une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Charbonnières-les-Bains, sous pli recommandé avec accusé de réception a été faite soit le 04/06/2019 soit le 05/06/2019 suivant lettre ci-jointe avec copie de l'arrêté préfectoral du 15/05/2019 et un questionnaire à retourner, comme l'atteste Monsieur le maire de Charbonnières-les-Bains le 07/06/2019.



Monsieur le Maire

A

M.

Charbonnières-les-bains, le 31 mai 2019.

**Objet : Notification de l'arrêté préfectoral n° E-2019-125 du 15 mai 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante séniors**

Nos réf. : 2019.037 – GE/MRA

PJ : Arrêté Préfectoral n° E-2019-125  
Questionnaire

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer que par arrêté cité en objet a été prescrite l'ouverture d'une enquête parcellaire relative à un projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante séniors dans les formes déterminées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Une servitude de NON AEDIFICANDI existe sur un lot communal AI 144, objet du projet de construction. Afin de mener à bien ce projet, la servitude doit être éteinte.

Vous êtes concerné(e-es) en qualité de propriétaire ou d'usufruitier de la (ou des) parcelle(s) sur le territoire de la commune de Charbonnières-les-bains dont les références sont les suivantes :

Parcelle --- – Lot(s) -  
sis à Charbonnières-les-bains

Un dossier et un registre d'enquête parcellaire établi sur feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le Maire sont déposés en mairie de Charbonnières-les-bains pendant 33 jours consécutifs du 4 juin 2019 au 5 juillet 2019 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture habituels au public de la mairie et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit au maire, qui les joindra au registre, ou au commissaire enquêteur en charge de l'enquête.

**Notification (page 2 sur 3)**

Monsieur Jean-Pierre TROSSEVIN, Retraité - Notaire honoraire, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lyon et se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations en mairie de Charbonnières-les-bains comme suit :

- Lundi 3 juin 2019 – 9 h / 12 h
- Mardi 11 juin 2019 – 9 h /12 h
- Mercredi 19 juin – 14 /17 h
- Vendredi 5 juillet – 9 h / 12 h

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra au Préfet le procès-verbal de l'opération et son avis sur l'emprise des ouvrages projetés. Au terme de l'enquête, le Préfet du Rhône est l'autorité compétente pour déterminer, par arrêté de cessibilité, la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

D'autre part, je vous prie, en exécution de l'article R131-7 du Code de l'Expropriation aux termes duquel les propriétaires sont tenus de fournir toutes les indications utiles relatives à leur identité, de bien vouloir remplir le questionnaire ci-joint et le retourner par retour du courrier ou par mail à [mairie@charbonniereslesbains.com](mailto:mairie@charbonniereslesbains.com) en vous conformant aux prescriptions des articles L311-1, L311-2 et L311-3 du même code reproduit à la suite :

**Article L311-1**

**En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.**

**Article L311-2**

**Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.**

**Article L311-3**

**Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L311-1 ET L311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Gérald EYMARD  
Maire de Charbonnières-les-Bains



**Notification (page 3 sur 3)**



Parcelle(s)		
<b>Votre situation :</b>		
Propriétaire	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
Propriétaire occupant	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
Vous avez vendu	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non

*Dans ce cas, merci de nous donner les plus de renseignements possibles sur l'actuel propriétaire afin de nous permettre de le contacter (Point n°3)*

### 1 / Pour les personnes privées

Nom patronymique	
Date et lieu de naissance	
Adresse du domicile	
Profession	
Nom / Prénom du conjoint	

### 2 / Pour les personnes morales

Dénomination de la société	
Forme juridique	
Adresse du Siège social	
N° Registre du commerce	
<b>Si association</b>	
Date de dépôt des statuts	
Lieu de dépôt des statuts	

### 3 / Si vous n'êtes plus propriétaire

Nom/Prénom de l'acquéreur	
Nom / Prénom du conjoint	
Adresse du domicile	
Coordonnées du Notaire	
Date de l'acte de vente	

Fait à  
Le

Signature

Ces notifications ont été faites selon l'état établi par le géomètre concepteur du dossier (après semble-t-il consultation du cadastre et du fichier immobilier aux hypothèques).

153 Personnes ont été destinataires de cette notification (mari et épouse s'il y a lieu) et 138 personnes ont signé l'accusé de réception.

Une liste, N° 1, comprenant 4 pages est ci-jointe avec indication du numéro de la lettre recommandée, de la date d'envoi de la lettre, de l'accusé de réception de la notification, du nom et de l'adresse du notifié, de la date de retour du questionnaire, de l'adresse du notifié, de l'adresse de leur propriété, cette liste N° 1 est en annexe à la fin du présent rapport).

Une liste, N° 4, des personnes qui n'ont pas reçu la notification pour raison de NPAI (9), non réclamée (7) et décédés (2) est jointe.



Liste N° 4 (page 1 sur 1)

Mairie de Charbonnières les Bains

Listing des personnes contactées

(KPI) (plus ou moins) (penn deales)

Lot n° 4  
Espace parcourable  
Immeuble Tabard  
Avenue Lamartine  
69260 Charbonnières les Bains

NOM	Retour questionnaire	ADRESSE	COMPLEMENT ADRESSE	CP / VILLE	n°	Adresse	Lot	Nature
DAROUZ Rabia de la SO FELMAR (VENTE EN 2017)	pi non réclamé	17 chemin du Barthélémy	La Chanterrie n°31	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 155	17 chemin du Barthélémy - Lotissement LA CHANTERIE	31	Lot mixte
DEVALD Georges Charles	NPAI	43 Avenue Jean Jaures	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 142	31 avenue de la Gaule	5	Appartement
HORODZ Aryst Epouse POTHIER	DCD	35 chemin de la Chanterrie	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	30 - 11 - 121	Appartement Cave Garage
BENCTELUX Camille	pi non réclamé	17 chemin du Barthélémy	La Chanterrie n° 8	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 155	17 chemin du Barthélémy - Lotissement LA CHANTERIE	8	Lot mixte
GASELLA Christiane	NPAI	36 chemin de la Chanterrie	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	103 - 69	Appartement Cave Garage
GITERNAY Isabelle	pi non réclamé	17 chemin du Barthélémy	La Chanterrie n°10	69380 CHAZAY D'AZERGUES	AI 242	17 chemin du Barthélémy - Lotissement LA CHANTERIE	10	Lot mixte
GUILLAUD Julia	pi non réclamé	118 rue des Varennes	Les Terrasses	69400 CREST	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	113 - 82 - 155	Appartement Cave Parking
GUILLAUD Marie Michel Claude	pi non réclamé	8 rue Général Bovet	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	53 - 41 - 137 - 163	Appartement Cave Garage Parking
GUILLERMIN Yvette Hélène Veuve DE MED	27/06/19	35 chemin de la Chanterrie	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	53 - 41 - 137 - 163	Appartement Cave Garage Parking
PERRIN Elisabeth Martine Laure Epouse ARLIN	pi non réclamé	61 avenue du huit mai 1945	La Chanterrie n°4	69160 TASSIN LA DEMI LUNE	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	13 - 119 - 125	Appartement Cave Garage
PICQUET Simone Germaine	pi non réclamé	17 chemin du Barthélémy	La Chanterrie n°4	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 155	17 chemin du Barthélémy - Lotissement LA CHANTERIE	107 - 72 - 91 - 165	Appartement Cave Garage
POTHIER Michel Francis	NPAI	131 rue Moncey	La Chanterrie n°5	69003 LYON	AI 155	17 chemin du Barthélémy - Lotissement LA CHANTERIE	7	Lot mixte
Suzanne Epouse MEDEY Charles Maxime	DCD	17 chemin du Barthélémy	La Chanterrie n°5	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 155	17 chemin du Barthélémy - Lotissement LA CHANTERIE	5	Lot mixte
TALLOT Suzanne Cécile	pi non réclamé	118 rue des Varennes	Les Terrasses	69380 CHAZAY D'AZERGUES	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	113 - 82 - 155	Appartement Cave Parking
de la SOCIETE CRYSTAL INVEST HOLDING	NPAI	35 chemin de la Chanterrie	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	110 - 74 - 95 - 172	Appartement Garage Cave Parking
RONDEAS Catherine	NPAI	71 avenue du 8 mai 1945	Les Terrasses	69160 TASSIN LA DEMI LUNE	AI 142	31 avenue Général de Gaulle	3	Local commercial
DERNIER ACTE NON RECU	NPAI	35 chemin de la Chanterrie	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	25 - 31 - 126 - 154	Lot mixte
DERNIER ACTE NON RECU	NON CONNU	35 chemin de la Chanterrie	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	51	Lot mixte
DERNIER ACTE NON RECU	NON CONNU	35 chemin de la Chanterrie	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	54	Lot mixte
DERNIER ACTE NON RECU	NON CONNU	35 chemin de la Chanterrie	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	100	Lot mixte
DERNIER ACTE NON RECU	NON CONNU	35 chemin de la Chanterrie	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	23 et 12	Lot mixte
DERNIER ACTE NON RECU	NON CONNU	35 chemin de la Chanterrie	Les Terrasses	69260 CHARBONNIERES LES BAINS	AI 242	35 chemin de la Chanterrie	25 - 31 - 126 - 154	Lot mixte



D'autre part une attestation de Monsieur le maire de Charbonnières-les-Bains en date du 07/06/2019 a été affichée sur la porte d'entrée principale de la mairie de Charbonnières-les-Bains indiquant que la notification n'avait pu être transmise aux propriétaires des lots de copropriété N° 51, 54, 100, 23 et 12, 25 et 31, 126 et 154 car non identifiés. Cette attestation est ci-jointe :



ATTESTATION

Je soussigné Gérald Eymard, Maire de Charbonnières-les-bains, atteste que, faute d'identification des propriétaires, la Notification de l'arrêté préfectoral n° E-2019-125 du 15 mai 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante seniors, n'a pu être transmise concernant les lots de la parcelle AI 142 numérotés :

- 51
- 54
- 100
- 23 et 12
- 25 – 31- 126 – 154

Fait à Charbonnières-les-bains,  
Le 7 juin 2019

Le Maire,  
Gérald Eymard



Les deux listes, N° 1 et 4, ont été affichées par la commune de Charbonnières-les-Bains sur la porte d'entrée principale de la mairie à compter du 07/06/2019 ainsi que cela résulte d'une attestation établie par Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains le 05/07/2019.

Il est ici précisé que :

1- Les notifiés disposaient d'au moins 15 jours pour formuler leurs observations sur les registres selon la Cour d'appel de Bordeaux du 06/04/2006.

2- La liste des 10 parcelles bénéficiant des deux servitudes avec indication du cadastre et des numéros des lots de copropriété (3 parcelles concernées) figure au dossier en pièce N° 2.

3- Cette liste N° 2 au dossier comporte en rouge des annotations faites par le géomètre, concepteur du dossier.

Le commissaire enquêteur l'a fait compléter par la commune après recherches auprès du service du cadastre et du fichier immobilier aux hypothèques. Sachant que pour obtenir des renseignements il faut attendre plus d'un an à compter de la signature de l'acte notarié.



## **CINQUIÈME PARTIE : Déroulement de l'enquête**

### ***I- Permanences du commissaire enquêteur***

- Avant le début de chacune de ses 4 permanences le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage de l'arrêté préfectoral du 15/05/2019, ci-dessus rapporté, prescrivant les deux enquêtes.

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans la salle mise à sa disposition, sachant que cette dernière située au rez-de-chaussée était bien adaptée pour recevoir le public y compris les personnes à mobilité réduite et sachant que pour la confidentialité une salle d'attente avait également été aménagée.

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public :

- Lundi 3 juin 2019 de 08h30 à 12h00 soit pendant 3h30.
- Mardi 11 juin 2019 de 08h30 à 12h00 soit pendant 3h30.
- Mercredi 19 juin 2019 de 13h30 à 17h00 soit pendant 3h30.
- Vendredi 5 juillet 2019 de 08h30 à 12h15 soit pendant 3h45.

Soit un jour différent de la semaine, soit en matinée soit l'après midi, pendant un total de 14h15. Le tout conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 15/05/2019.

### ***II- Observations préalables du commissaire enquêteur***

Le commissaire enquêteur, préalablement à l'analyse des observations et lettres du public, consignés ou joint aux registres d'enquête, fait lui-même 4 observations :

#### **II-1- Observation sur les logements sociaux**

**- Loi N° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)**

Cette loi a comme principe d'offrir à tous les conditions de se loger décemment, c'est l'objectif de la politique du logement social.

Elle impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, c'est un service d'intérêt général et un instrument efficace de mixité sociale.

Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux proportionnellement à leur parc résidentiel.

En application de la loi N° 2013-61 du 18/01/2013 les obligations de production de logements sociaux ont été renforcés. Les communes de plus de 3500 habitants doivent disposer de 25 % de logement social au regard des résidences principales d'ici 2025.

Les communes déficitaires en logements sociaux sont :

- Redevables d'un prélèvement annuel opéré sur leurs ressources, proportionnellement à leur potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal.
- Soumise à un rythme de rattrapage défini pour 3 ans qui doit leur permettre d'atteindre le taux légal en 2025.

- Depuis la dernière élection municipale de Monsieur Gérard EYMARD en mars 2014, la commune de Charbonnières-les-Bains a édifié 93 logements sociaux selon le détail ci-joint :

- Kaufman & Broad (Domaine Victoria) 214 route de Sain-Bel : 12 logements, bailleur immobilière Rhône-Alpes.
- SARL la Parisienne 71 route de Paris : 16 logements, bailleur SEMCODA.
- Mairie conventionnement avec travaux Maisons Paradon et Ollier : 9 logements.
- Mairie conventionnement maison du cimetière : 2 logements.
- MIPROM 102-104 route de Paris : 36 logements, bailleur ALLIADE.
- Pitance (la Scala) 27 avenue Lamartine : 6 logements, bailleur SOLLAR.
- Rigal Immobilier 11 chemin des Garennes : 6 logements, bailleur SEMCODA.
- Métropole avenue de la Victoire : 6 logements, bailleur Immobilière Rhône-Alpes.

- Selon état de la préfecture du Rhône en date du 18/12/2018, à la date du 01/01/2018 le nombre de logements sociaux recensés sur la commune de Charbonnières-les-Bains était de 241 logements.

- Compte tenu de l'historique de son urbanisation, la commune s'est trouvée en situation de carence entraînant des sanctions réglementaires évoquées ci-dessus.

En 2015 le pourcentage de logements sociaux était de 9,95 % et en 2017 de 10,11 %.

Dans un contexte foncier rare et cher, la commune poursuit son effort de développement de logements sociaux, de plus son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) a pour objectif de "privilégier une diversification de l'habitat et le développement du logement social".

Cependant, le tissu pavillonnaire étendu dans la commune ainsi que la présence de grandes propriétés et de leurs parc arborés limitent les possibilités de développement.

Les possibilités pour augmenter la construction de logements sociaux est donc la densification urbaine et l'utilisation du foncier communal pour réaliser des programmes collectifs locatifs aidés.

- L'allongement de l'espérance de vie constitue une évolution majeure de notre société pour les décennies à venir.

Dans le département du Rhône elle devrait se traduire par :

- une forte augmentation du nombre des plus âgés, la population des 85 ans et plus doublera d'ici 2020.
- et une croissance du nombre de personnes en perte d'autonomie.

Dans la commune de Charbonnières-les-Bains, 870 personnes ont plus de 70 ans soit près de 20 % de la population communale.

- Le maintien en logement indépendant constitue l'objectif premier des personnes âgées et s'accompagne dans certains cas d'un soutien du Conseil général au titre de l'APA pour l'aménagement (transformation des sanitaires, installation de monte escalier, etc...) ou des aides techniques (siège de bain pivotant, barre d'appui, rehausseur WC, aide au transfert, etc...).

Aujourd'hui, seul un quart des personnes âgées de plus de 70 ans ont équipé leur logement pour faire face au grand âge. Par exemple, seul 4% ont aménagé leur escalier alors que 24% des chutes y ont lieu. A ce titre; les chutes constituent plus de 80 % des accidents de la vie courante, survenant pour 62 % d'entre elles à domicile, soit 450000 chutes par an et 10000 décès.

Ce choix de vie peut aussi s'envisager dans le cadre d'un relogement au sein d'un habitat plus adapté qui réunit les conditions les plus favorables à la vie des personnes âgées : c'est-à-dire non seulement le logement mais aussi le cadre dans lequel il s'insère, qu'il s'agisse du voisinage, de l'accès à des équipements ou des services de proximité ou de l'intervention d'un service à la personne pour prestation collective.

Ces orientations en faveur des aînés sont un sujet de préoccupation à la fois pour les collectivités locales, les élus, mais aussi pour les opérateurs du logement, notamment les bailleurs sociaux.

Ces derniers enregistrent dans les statistiques de leur occupation sociale, une part de plus en plus importante de personnes âgées qui les conduit à réfléchir et mettre en œuvre des actions à la fois sur le bâti le produit logement; mais aussi de s'interroger sur les services associés, en s'appuyant sur les compétences et savoir faire des collectivités.

Le rapport de juin 2010 de la mission "Vivre chez soi" présenté au Secrétariat d'État en charge des aînés, préconise la construction de logements sociaux adaptés en centre ville ou centres-bourg : "Afin d'éviter tout risque de ségrégation, le développement d'une offre sociale spécifique et accessible sous conditions d'âge sera strictement encadré. Situés uniquement au sein d'environnement géographiques évalués comme favorables, ils comprendront une base d'équipements obligatoires. Ils seront créés dans des immeubles indépendants sans que le nombre de logements dédiés puisse excéder une vingtaine".

Un autre rapport de Madame BOULMIER remis au Secrétariat d'État au Logement et à l'Urbanisme: "L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir", préconise également le développement de telles initiatives.

- C'est pour toutes ces raisons que la commune de Charbonnières-les-Bains **en concertation avec le "Conseil des Aînés" (commission extra-municipale)** a fait le constat d'un besoin d'habitat adapté et spécifique pour les personnes âgées.

La commune souhaite inscrire sa volonté de promouvoir et soutenir des projets innovants d'habitat, et fait de l'habitat participatif une alternative, dans la conception et/ou la gestion, aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social et développer cet axe de développement de sa politique de logement social.

La commune veut ainsi favoriser de nouvelles façons d'habiter prenant en compte un programme innovant en matière de qualité environnementale, de mixité des usages, des générations... et intégré dans la vie du quartier.

Par délibération du 16/10/2014, la commune a confirmé son engagement en instaurant les secteurs de mixité sociale, garants d'un socle de production de logements pour les ménages à revenus modestes et visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale.

Dès lors, l'idée d'un programme immobilier locatif aidé à destination des personnes âgées permet de concilier ces deux volontés.

- La commune a donc retenu, pour la construction d'une "résidence service locative aidée pour seniors", la parcelle AI 144 de 1312 m<sup>2</sup> située avenue Lamartine au cœur du centre ville qui regroupe l'essentiel des commerces et services de proximité et non loin de la gare SNCF.

- Les caractéristiques générales du projet ont été rappelées en 3<sup>ème</sup> partie du rapport p. 30 à 32.

## **II-2- Observation sur les servitudes**

En matière de servitude il y a le fonds dominant (l'immeuble qui bénéficie de la servitude) et le fonds servant (l'immeuble qui subit la servitude).

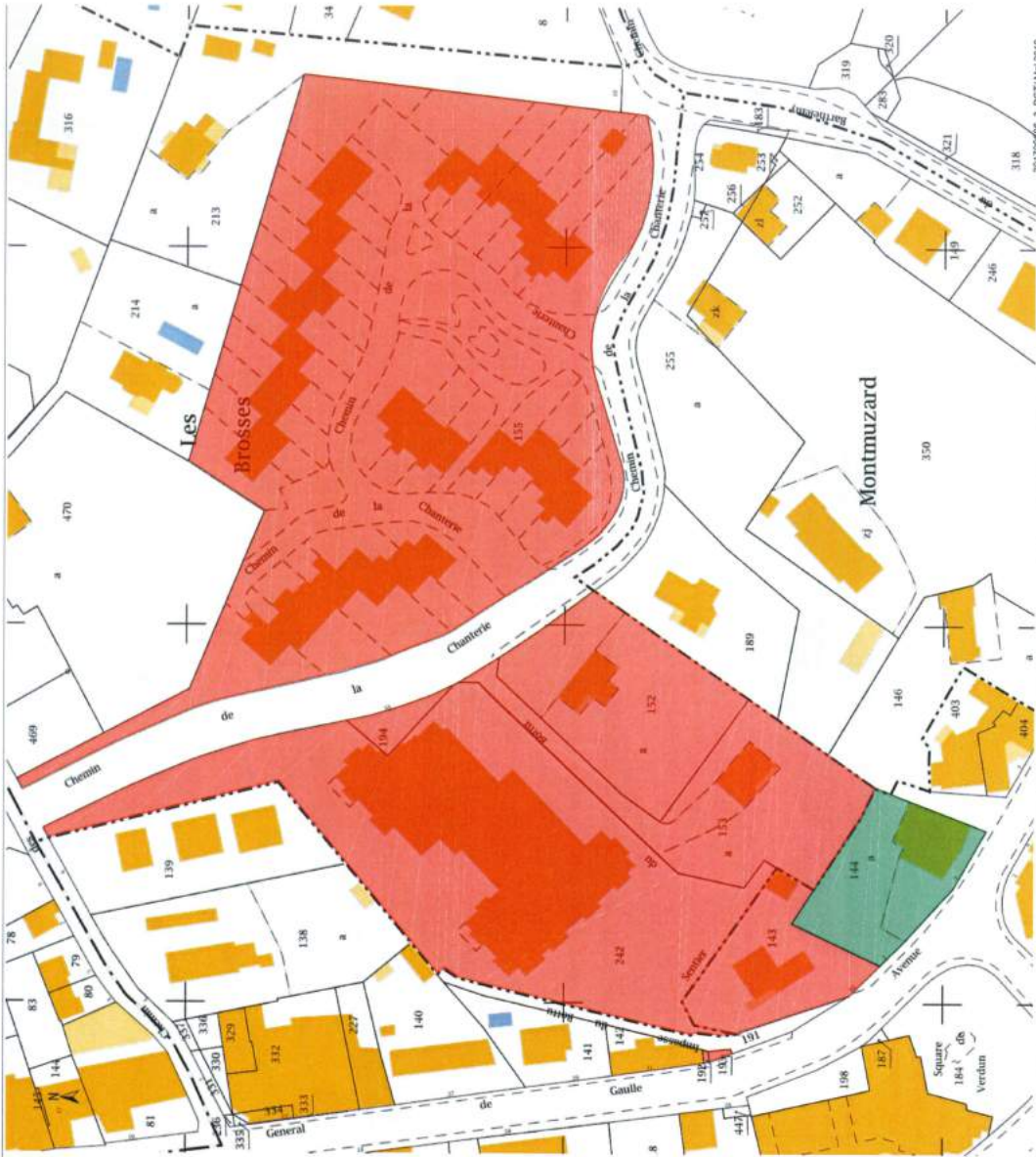
En ce qui concerne les servitude non oedificandi et de hauteur des arbres inscrites dans le titre de propriété de la commune de Charbonnières-les-Bains :

- le fonds servant est la parcelle AI 144 de 1312 m<sup>2</sup>.

- et le fonds dominant est :

- la parcelle AI 142 au 31 avenue Général de Gaulle (copropriété du 26/10/1995) ;
- la parcelle AI 155 au 1 chemin de la Chanterie (copropriété du 26/07/1972) ;
- la parcelle AI 242 au 35 chemin de la Chanterie ;
- la parcelle AI 143, avenue Général de Gaulle ;
- la parcelle AI 152 au 1 chemin de la Chanterie (copropriété du 26/07/1972) ;
- la parcelle AI 153 aux lieux dits "Les Eaux" et "Les Brosses" ;
- la parcelle AI 191, avenue Général de Gaulle ;
- la parcelle AI 192 ;
- la parcelle AI 193, avenue Général de Gaulle ;
- la parcelle AI 194, lieu dit "Les Brosses".

L'objet des deux enquêtes (déclaration d'utilité publique et parcellaire) est donc l'annulation des deux servitudes qui grèvent la parcelle AI 144 de 1312 m<sup>2</sup> pour permettre la construction d'une résidence locative aidée, cela veut dire que les parcelles qui bénéficient de ces servitudes n'en bénéficieront plus (plan ci-joint).



Département :  
RHONE  
Commune :  
CHARBONNIERES-LES-BAINS

Section : AI  
Feuille : 000 AI 01  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date d'édition : 24/04/2019  
(fuseau horaire de Paris)  
Coordonnées en projection : RGF93CC46

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF du Rhône  
PTGC 165 Rue Garibaldi 69401  
69401 LYON CEDEX 03  
tél. 04 78 63 33 00 - fax 04 78 63 30 20  
ptgc.690.lyon@sdifp-finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

- Fond servant : AI 144
- Fonds domanials : AI142, AI143, AI152, AI153, AI155, AI192, AI193, AI194, AI242



### **II-3- Observation sur le problème architectural soulevé lors des enquêtes et le choix de l'emplacement**

- Les plans joints aux dossiers d'enquêtes ne sont que des esquisses pour la compréhension du public.

Lorsque les servitudes seront abandonnées en suite d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Rhône, une étude approfondie devra être faite par le bailleur et les services municipaux de la commune de Charbonnières-les-Bains.

Il sera donc étudié l'insertion de ce projet dans l'environnement actuel. De plus, son aspect architectural sera approfondi. **C'est la recommandation importante faite par le commissaire enquêteur.**

- Quant au choix du lieu, la commune interrogée a indiqué qu'il était très difficile de trouver des terrains constructibles dans la commune sans sacrifier les espaces verts et arbres.

### **II-4- Observation sur les futurs occupants de la résidence**

Cette résidence devra être réservée à concurrence de 70 % aux charbonnois et charbonnoises, compte tenu des 30 % réservés à la préfecture du Rhône.

**Le commissaire enquêteur demande qu'un comité soit constitué** entre le bailleur social (constructeur) et la mairie pour le choix des futurs occupants en raison des critères légaux et de critères ponctuels (tel que l'ancienneté de résidence dans la commune).

### **III- Observations de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains sur les observations et lettres consignées sur les deux registres d'enquête**

C'est le commissaire enquêteur qui a sollicité le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains.

Le maire a adressé le 05/07/2019 au commissaire enquêteur un mail avec ses observations ainsi que la délibération du Conseil municipal du 22/02/2010 visée par la préfecture du Rhône le 25/02/2010. Ces documents sont ci-après reproduits :

### **OBSERVATIONS DU MAIRE de CHARBONNIERES LES BAINS**

La procédure de DUP que nous avons lancé avec l'aide des services de l'Etat est un acte réfléchi et indispensable à la concrétisation d'un objectif de campagne porté par toutes les listes. Il s'agit en effet de répondre à une demande de Charbonnois qui, arrivées à l'âge de la retraite, souhaitent pouvoir continuer à résider dans notre commune sans être dans l'obligation d'en partir faute de revenus suffisants. C'est un acte de solidarité pour assurer le maintien de nos anciens dotés de faibles retraites au sein de notre commune. Depuis plus de quinze ans cette demande n'a pu être concrétisée car trouver un foncier adapté est une véritable gageure à Charbonnières les Bains.

Cette future réalisation sera intergénérationnelle et permettra à de jeunes familles de rendre des services aux personnes âgées et à celles-ci de garder les enfants. Cet établissement social sera à 80% réservé aux Charbonnois et les logements seront décomptés dans notre objectif de production de logements aidés. N'oublions pas que Charbonnières les Bains a été mis en carence et que notre déficit reste suivi de près par les services de la Préfecture. Ce nouveau bâtiment comprendra 25 logements et autant de parking, 500m2 de commerces en rez de chaussée, un cabinet d'infirmier, un accueil avec un salarié et un local associatif réservé au résidents le tout sur un terrain de 1312 m2.

Etudiée avec le Conseil des Aînés ce projet s'impose comme une nécessité. Sa localisation doit répondre à des critères précis:

- Etre dans le centre bourg à proximité des commerces, services et transport...
- Présenter des facilités d'accès (terrain plat...)

Sa viabilité économique entraîne un nombre minimal de logements et est difficile à atteindre en dessous de 25 appartements. Il faut donc une superficie foncière minimum en lien avec le PLU-H.

La servitude de non aedificandi sur le terrain prévu devait assurer une protection de vue au propriétaire dont la maison se trouvait sur le fond dominant. La maison ayant été depuis longtemps détruite, cette servitude aurait dû disparaître. Cela n'a pas été le cas. Il convient aujourd'hui de libérer ce bien communal de cette contrainte.

C'est pourquoi je suis choqué de voir un membre du Conseil des Aînés, citoyen d'honneur qui plus est et qui a validé l'emplacement de cette résidence s'y opposer aujourd'hui. Je suis encore plus scandalisé lorsque je lis que nous détruisons des espaces verts alors que cette même personne acceptait que cette réalisation se fasse dans le parc Lisbeth BOUQUIN ou sur les pelouses de l'espace CADICHON détruisant des lieux publics valorisant pour notre commune. Je suis stupéfait de voir des personnes se présenter au nom de notre principale opposante, tenir des propos agressifs et irrespectueux vis-à-vis du commissaire enquêteur et faire fi du travail réalisé par le Conseil des Aînés. C'est donner à ce dossier et la pétition lancée par notre opposition une connotation politicienne qui instrumentalise les riverains alors que nous sommes face à un devoir de solidarité vis-à-vis de nos aînés.


Quant à l'insertion du projet dans l'environnement actuel et son aspect architectural, il fera l'objet d'une attention particulière au-delà de l'esquisse présentée ce projet ayant été stoppé net par la découverte de la servitude et l'impossibilité de trouver un terrain alternatif.

Observations de Monsieur le maire (page 2 sur 4)

A ce jour le projet n'a fait l'objet d'aucun dépôt de permis de construire et laisse à la commune toute sa latitude pour étudier son insertion dans l'environnement et travailler son aspect architectural. Aujourd'hui l'urgence est dans le cadre de la DUP de lever la servitude qui rend le projet irréalisable et confirmer le niveau de pénalités par la saisie du juge des expropriations. Si l'un ou l'autre de ces éléments est défavorable pour la commune le projet pourra être remis en question. Nous sommes donc loin d'avoir engagé la commune sur une voie irréversible sur le plan de sa réalisation, de son insertion et de son aspect architectural.

Je tiens enfin à préciser que ce besoin a été identifié depuis 2003. Ce projet a d'ailleurs été présenté en séance du conseil municipal le 22 février 2010 comme un projet d'intérêt général « devant idéalement se positionner dans un périmètre situé dans le centre de notre village ». Cette construction fait partie des grands projets d'urbanisme mentionnés dans le CHARBO MAG de Juillet 2016, et présenté aux vœux du maire 2015 et 2016.

Cette Déclaration d'Utilité Publique a toute sa justification. Après plus de 15 ans d'attente par manque de disponibilité foncière, ce projet doit trouver son épilogue. J'attends donc un avis favorable de la commission d'enquête pour répondre à un véritable besoin social à Charbonnières et une estimation objective des pénalités pour l'expropriation de la servitude.

Gérald EYMARD  
Maire de Charbonnières les Bains

OBJET

Délibération n° 14 – 22 février 2010

**AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR UN PROJET D'INTERET GENERAL**  
**- LE LOGEMENT DE SENIORS -**

Conformément à l'engagement de campagne formulé lors des dernières élections municipales de 2008, Monsieur le Maire souhaite réaffirmer la volonté de l'équipe municipale de créer dans notre commune une structure d'hébergement, plus particulièrement dédiée aux séniors.

Cette volonté, dont la nature juridique et le portage restent encore à définir, revêt un caractère d'intérêt général. L'emplacement d'une telle structure, pour répondre aux besoins de nos séniors, devra idéalement se positionner dans un périmètre situé dans le centre de notre village, conformément aux conclusions du travail effectué par le conseil des Aînés.

Monsieur le Maire s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour faciliter et favoriser l'aboutissement d'un tel projet.

**Après DELIBERATION, et à l'UNANIMITE,**

**Le Conseil municipal émet un AVIS FAVORABLE aux propositions émises par Monsieur le Maire pour faciliter et favoriser l'aboutissement d'un tel projet.**

Délibération notifiée le ..... **25.FEV.2010**

à la Préfecture du Rhône et rendue exécutoire.

- **8 MARS 2010**

Délibération affichée le .....

Le Maire :



Le Maire :





## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 22 février 2010

Date de la convocation du Conseil Municipal : **12 février 2010**  
Nombre de Conseillers Municipaux en exercice au jour de la séance : **27**  
Président : **Monsieur Maurice FLEURY, Maire**  
Secrétaire de Séance : **Monsieur Pierre ARNAUD, Conseiller Municipal**

PRÉFECTURE du RHÔNE  
Reçu le 25 FEV. 2010  
DIRECTION DES LIBERTÉS PUBLIQUES  
ET DES AFFAIRES INTERNIQUES ET

### Présence du Conseil Municipal

CONSEILLERS MUNICIPAUX	PRESENTS	ABSENTS	REPRESENTES
FLEURY Maurice	X		
CLERC-REYBIER Catherine	X		
ROUX André			Représenté par Pierre ARNAUD
FORMISYN Pascal	X		
BERTHOUD Myriam	X		
JAILLARDON Marianne	X		
CALARD Michel			Représenté par Michel GIGOT
GIGOT Michel	X		
BAZOUIN Josiane			Représentée par Maurice FLEURY
MALANDRIN Dominique	X		
MARCHINI Françoise	X		
ARNAUD Pierre	X		
ROCHON Marie-Claire	X		
GERAULT François	X		
GARBAY Christine			Représentée par Dominique SENTIS
DE TESTA Brigitte	X		
PLOCKYN Marianne			Représentée par Catherine CLERC-REYBIER
SENTIS Dominique	X		
MEZAACHE Houcine	X		
FONTANGES Séverine	X		
SAUZAY Laurent	X		
PAGNON Jacqueline	X		
FAYOLLE Pierre	X		
ELMASSIAN Thierry	X		
TRINTIGNAC Marie-Jo			Représentée par Georges RAVINET
RAVINET Georges	X		
LAGRANDEUR Gérard	X		

OBJET

Délibération n° 14 – 22 février 2010

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR UN PROJET D'INTERET GENERAL

- LE LOGEMENT DE SENIORS -

#### ***IV- Analyse des différentes observations et lettres afférentes à la déclaration d'utilité publique***

**Il est ici précisé que les observations faites par le public l'ont été sans différenciation soit sur le registre d'enquête à la déclaration d'utilité publique soit sur le registre d'enquête parcellaire.**

##### **IV-1- Le lundi 03/06/2019 jour de l'ouverture de l'enquête et jour de la 1<sup>ère</sup> permanence :**

**1- Pour ordre**, visite de **Monsieur et Madame Bruno LANSON**, de Charbonnières-les-Bains, pour obtenir des renseignements sur la future construction.

*Le commissaire enquêteur leur a remis divers plans d'implantation.*

**2- Pour ordre**, visite de **Monsieur Gérald EYMARD**, maire de Charbonnières-les-Bains, pour rencontrer le commissaire enquêteur.

##### **IV-2- Du lundi 03/06/19 jour de l'ouverture de l'enquête et de la 1<sup>ère</sup> permanence au mardi 11/06/19 jour de la 2<sup>ème</sup> permanence**

*Néant, aucune visite donc aucune observation sur le registre, aucune lettre ou mail.*

##### **IV-3- Le mardi 11/06/19 jour de la 2<sup>ème</sup> permanence**

*Néant, aucune visite donc aucune observation sur le registre, aucune lettre ou mail.*

##### **IV-4- Du mardi 11/06/19 jour de la 2<sup>ème</sup> permanence au mercredi 19/06/2019 jour de la 3<sup>ème</sup> permanence**

*Néant, aucune visite donc aucune observation sur le registre, aucune lettre ou mail.*

##### **IV-5- Le mercredi 19/06/2019 jour de la 3<sup>ème</sup> permanence :**

**1- Pour ordre**, visite de **Madame Pierrette BRUN**, de Charbonnières-les-Bains, pour obtenir des renseignements sur la future construction.

*Le commissaire enquêteur lui a remis divers plans d'implantation.*

2- Visite de **Madame Elianne PARISE**, de Charbonnières-les-Bains, qui déclare au commissaire enquêteur être locataire de la mairie au 1 avenue Lamartine dans un logement insalubre. Elle a été contactée par la société "3F" futur bailleur de la construction seniors. Elle se demande pourquoi.

Réponse du commissaire enquêteur :

*Vérification en mairie, c'est pour la reloger éventuellement.*

3- *Pour ordre*, visite de **Monsieur Guy GRIOT**, de Charbonnières-les-Bains, pour obtenir des renseignements sur la future construction.

4- Visite de **Madame ROMANOFF**, de Charbonnières-les-Bains, qui déclare vouloir maintenir les servitudes.

Réponse du commissaire enquêteur :


*Cette déclaration n'étant pas étayée, le commissaire enquêteur ne peut la prendre en compte.*

5- Visite de **Madame Marie-Estelle BURY DU JARDIN**, de Charbonnières-les-Bains, pour demander des renseignements sur la future construction et qui déclare qu'elle veut le maintien des servitudes.

Réponse du commissaire enquêteur :

*Identique à celle faite à Mme ROMANOFF ci-dessus.*

6- Visite de **Madame Lyse SANTORO**, de Paris, qui consigne sur le registre d'enquête l'observation suivante :

13° Visite de M<sup>lle</sup> Lyse SANTORO, domiciliée à 78 rue de la  
Faisanerie 75016 PARIS, propriétaire d'un appartement situé  
au 35 chemin de la Chantelle.  
Commentaire : Je m'étonne de ne pas avoir été informée de ce projet  
avant la réception de la notification de l'arrêté préfectoral.  
• A ma connaissance, il existe d'autres terrains  
disponibles à la construction d'un logement "deux". Peuvent-ils  
construire le reste de la parcelle d'un terrain? Par exemple, des  
terrains existent-ils dans votre ville, dans le village.  
• La construction de ce logement portera probablement  
à la rue existante de l'appartement dont je suis propriétaire.  
En conclusion, et en l'absence de toute information à ce sujet, je  
m'oppose à ce projet.  
En vous remerciant de l'intérêt que vous portez à ma requête.  
Bonne nuit  


Réponse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur renvoie le demandeur à ses observations et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

7- Visite de Monsieur E. LUCAS, Monsieur et Madame WUILLEME, Mademoiselle RUET-BENKLIFA et Mademoiselle C. PONTONNIER, de Charbonnières-les-Bains, qui déclarent être contre l'annulation des deux servitudes et la destruction des bâtiments édifiés sur le dit terrain. Ils veulent par contre maintenir les servitudes sur tout le terrain sauf AI 144.

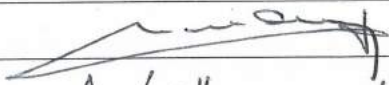
Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).



8- Visite de **Monsieur Alain LALLEMAND**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

15°  
je soussigné LALLEMAND ALAIN déclare :  
je ne suis pas opposé au projet de construction d'un immeuble de logement adaptés à dominante seniors mais à la condition expresse que la servitude de "Non aedificandi" ne soit pas étendue au-delà du lot communal A1.144 objet de l'opération immobilière réalisée par mon bailleur social.  
A défaut, cela constituerait un dépassement d'intérêt du projet pour servir d'autres intérêts ultérieurs au cas comme pour l'opération immobilière objet du contentieux auprès du Tribunal administratif de Marseille ( PC 069 04417 00012 ).

  
A. Lallemand

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).


9- Visite de **Mademoiselle RUET-BELKLIFA** (2ème visite), de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

16° Visite de Mlle RUET-BELKLIFA domiciliée  
au 10 Avenue de la Victoire à Charbonnières les Bains

Opposition totale à la destruction de la villa Lamartine  
et des constructions environnantes. La villa Lamartine fait partie  
de patrimoine architectural de notre commune et qui fait  
le charme de Charbonnières du fait de son type  
monocroquis (caractéristique de notre village.)

De manière générale, STOPPEZ SVP la destruction  
de notre si beau village pour les constructions  
massives actuelles, l'abattage d'arbres, la  
démolition de maisons qui font le cachet de notre  
commune (type villa Lamartine, maison de la presse...)

MERCI DE RESPECTER l'humain architectural  
en interdisant ces démolitions et ~~en acceptant~~  
des projets immobiliers démesurés par rapport à  
l'espace (maison des arts ...) et modernes  
(tours plats ...) qui ne correspondent en rien  
aux caractéristiques architecturales de notre village.

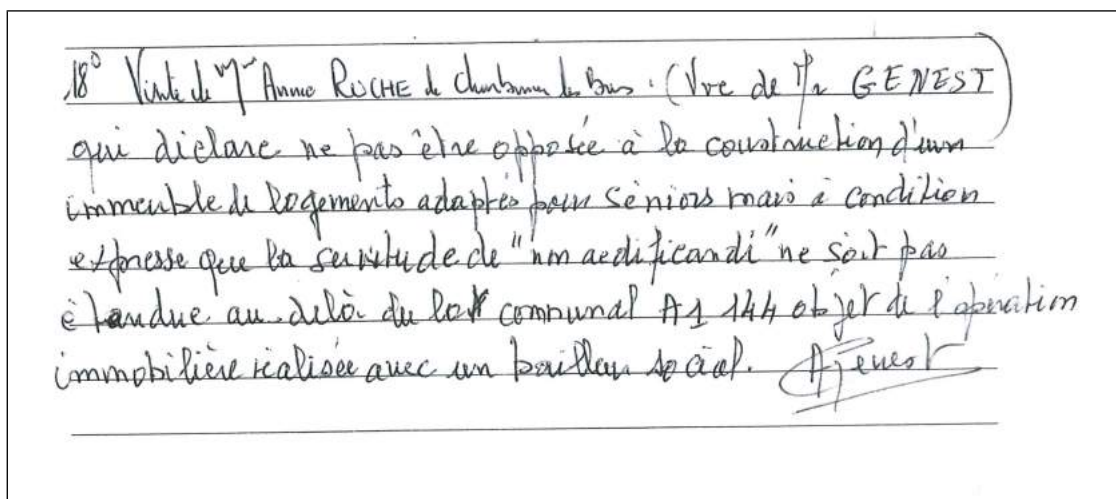


Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

10- Visite de **Mademoiselle C. PONTONNIER** (2ème visite), de Charbonnières-les-Bains, qui approuve la déclaration de Mademoiselle RUET-BENKLIFA ci-dessus.

11- Visite de **Madame GENEST**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :



18° Visite de M<sup>me</sup> Anne RICHE de Charbonnières-les-Bains : (Vice de M<sup>me</sup> GENEST) qui déclare ne pas être opposée à la construction d'un immeuble de logements adaptés pour seniors mais à condition et précise que la servitude de "non aedificandi" ne soit pas étendue au-delà du lot communal A1 144 objet de l'opération immobilière réalisée avec un bailleur social. *GENEST*

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

12- Visite de **Monsieur Michel IDE**, de Charbonnières-les-Bains, qui remet au commissaire enquêteur une lettre en date du 19/06/2019, répertoriée au registre d'enquête sous le N°1, ci-après reproduite :

Michel IDE

le 19 Juin 2019

Les Hautinières  
3 Square des Tilleries  
69260 CHARBONNIÈRES LES BAINS

Pièce n° 1

En raison d'une hauteur excessive et d'une linéarité de façade de plus de 22m la volumétrie du projet est en rupture avec l'environnement bâti existant.

Il serait nécessaire d'abaisser le volume général d'un étage au minimum et de créer une césure ou une facturation afin de voir un rythme de façade plus en harmonie avec la morphologie du centre de Charbonnières.

C'est pourquoi avant de procéder à l'extinction de la servitude privée de non affectation, il est indispensable de revoir le projet.

L'intérêt général d'une opération immobilière à vocation sociale de ce type c'est aussi sa bonne insertion dans l'environnement, ce qui, à l'évidence, n'est pas le cas.

A ce stade, l'enquête publique me paraît prématurée, d'autant que rien n'empêcherait par la suite la municipalité de continuer dans ses engagements (comme c'est le cas actuellement

sur et autres projets.

C'est pourquoi, je suis opposé à la suppression de la servitude dans le cadre de la présente enquête publique.



Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

**13- Pour ordre**, visite de **Monsieur Y. DEROSI**, de Charbonnières-les-Bains, pour obtenir des renseignements sur la future construction.

**14- Visite de Monsieur Michel CALARD**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

2<sup>o</sup> Visite de M. CALARD Michel Demerant  
à Charbonnières et déclare au Commissaire  
enquêteur :

- Projet immobilier mal localisé pour cause  
de destruction de l'environnement existant,  
concentration de logements avec  
risque de multiplication de véhicules (même  
à parking plein). Dommage à un cadre  
historique.

Ne souhaite pas que ce projet interrompt  
dans son principe, soit amplifié et  
détourne le caractère apaisé du centre.



Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

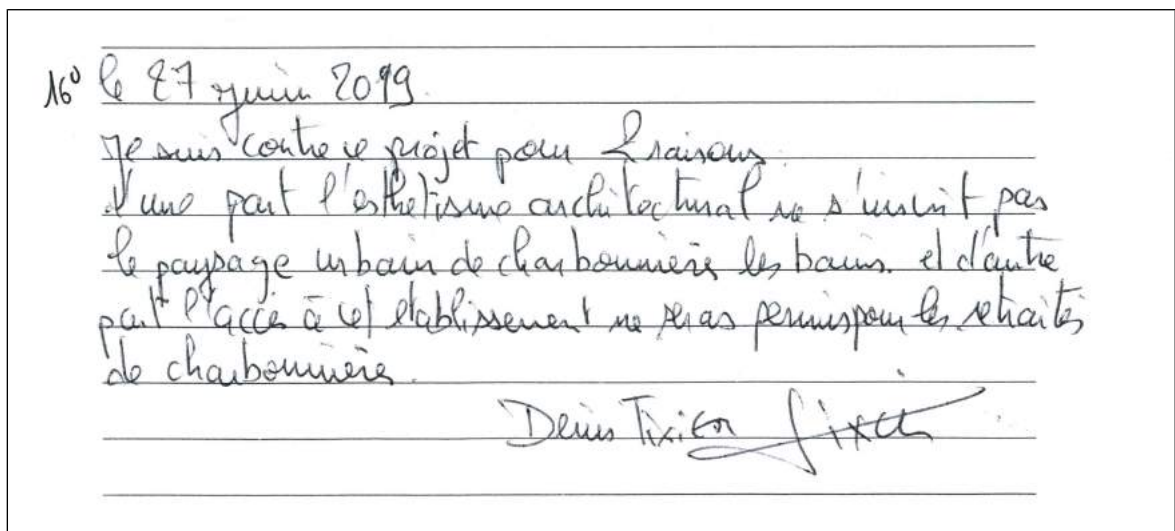
**IV-6- Du mercredi 19/06/2019 jour de la 3<sup>ème</sup> permanence au vendredi 05/07/2019 jour de la 4<sup>ème</sup> permanence et jour de clôture de l'enquête :**

1- Visite le 27/06/2019 de **Monsieur Guy POTARD** qui se déclare contre ce projet car le plan architectural est défavorable à Charbonnières-les-Bains.

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

2- Visite le 27/06/2019 de **Monsieur D. TIXIER**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :



N° 87 juin 2019.  
Je suis contre ce projet pour 2 raisons.  
D'une part l'esthétique architecturale ne s'inscrit pas  
le paysage urbain de Charbonnières les Bains. et d'autre  
part l'accès à cet établissement ne sera permis pour les habitants  
de Charbonnières.  
Denis Tixier fixat

Réponse du commissaire enquêteur :

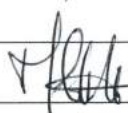
Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

3- Visite le 28/06/2019 de **Madame POTARD**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

17° 28/6/19

Je suis contre car les informations fournies pour l'adhésion ne correspondent pas :

- que l'immeuble sera **ENTIÈREMENT** pour les seniors de Charbonnières (avec pentes de commerces au Rdc)
- que l'immeuble ne sera pas plus imposant que l'immeuble actuel (hauteur, surface au sol, jardin)

nc Boule - Vallette ep POTARD 

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

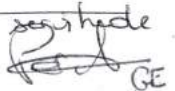
4- Visite le 29/06/2019 de **Madame F. PORCHER**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

18° 29/06/19

Par rapport à l'extinction de notre serrière de non  
aédificandi, je suis très surprise des modalités caractéristiques  
de cette expropriation. En effet, aucune communication n'a été  
faite au préalable et les personnes concernées n'ont pas eu  
l'occasion de trouver un accord amiable avec la mairie.

Ce projet est totalement en rupture avec l'harmonie de  
notre cœur de village typique. Nous allons vers un centre  
ville ~~attiré~~ commun comme ont toutes les autres villes aux  
alentours : commerces au rez de chaussée et logements au dessus.  
De plus la colline sera bétonnée avec tous les projets prévus  
ce qui pose question par rapport à sa déclivité et à  
l'absorption des eaux pluviales en cas de fortes pluies.

Enfin je conteste l'argument d'utilité publique pour  
ce projet et souhaiterais avec plus d'éléments concernant  
les critères qui ont permis de conclure à l'expropriation  
pour cause d'utilité publique.

Pour ces raisons je m'oppose à l'extinction de cette serrière.  
Françoise PORCHER  GE

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).



5- Visite de **Monsieur Eric PORCHER**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

19° Concernant l'extinction de la servitude de non œdificandi, je suis très surpris des modalités cavalières de cette expropriation. En effet, aucune communication n'a été faite au préalable et les personnes concernées n'ont pas eu l'occasion de trouver un accord amiable avec la mairie.

Le projet est totalement en rupture avec l'harmonie de notre cœur de village typique. Nous avons vu un centre ville très commun comme ont toutes les autres villes aux alentours de commerces continue au rez de chaussée et logement au dessus. De plus la colline sera bétonnée avec tous les projets prévus ce qui pose question par rapport à sa décliné et à l'absorption des eaux pluviales en cas de fortes pluies.

Enfin, je conteste l'argument d'utilité publique pour ce projet et souhaiterai avoir plus d'éléments concernant les critères qui ont permis de conclure à l'expropriation par cause d'utilité publique.

Je m'oppose à l'extinction de cette servitude.

Eric PORCHER



Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

6- Visite de **Monsieur C. DELMAS**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

20° Je m'oppose à ce projet d'habitat collectif dans ce lieu pas adapté avec les deux autres projets sur cette même colline qui sont les immeubles chemin de la Chanteuse et celui des dessous (maison vendue récemment à un promoteur). Ce qui ferait de cette colline trois ensembles bétonnés, et supprimerait l'harmonie de la ville. C. Delmas

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

6- Visite le 04/07/2019 de **Monsieur RITTER**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

21° 4 juillet 2019. Joint feuille de copropriétaires de Tenasse -  
Totalement opposés à la suppression de la servitude  
Non AEDIFICANDI  
- Servitude des voiries placée dans une zone étranglée avec la  
stationnement et déjà saturée. De plus l'architecture de ce  
petit bâtiment ne s'intègre pas dans notre village.  
Emplacement non adapté aux personnes âgées - De plus  
le terrain est fragilisé, retenu par une œuvre de  
soutènement. M. Bolep Ritter

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

## **V- Analyse des différentes observations et lettres afférentes à l'enquête parcellaire**

### **V-1- Le lundi 03/06/2019 jour de l'ouverture de l'enquête et jour de la 1<sup>ère</sup> permanence :**

*Néant, aucune visite donc aucune observation sur le registre, aucune lettre ou mail.*

### **V-2- Du lundi 03/06/19 jour de l'ouverture de l'enquête et de la 1<sup>ère</sup> permanence au mardi 11/06/19 jour de la 2<sup>ème</sup> permanence**

*Néant, aucune visite donc aucune observation sur le registre, aucune lettre ou mail.*

### **V-3- Le mardi 11/06/19 jour de la 2<sup>ème</sup> permanence**

**1- Pour ordre**, visite de la société **PRIAM**, d'Annecy, pour signaler qu'il existe un compromis de vente pour la parcelle AI 153 de Monsieur et Madame MERY.

*Remise par le commissaire enquêteur du texte de la servitude et d'un plan.*

**2- Visite de Madame TRILLOT**, de Charbonnières-les-Bains, pour demander des renseignements sur l'impasse et le sentier du Bottu, seront-ils condamnés ? y-aura-t-il une servitude de vue ?

*Réponse du commissaire enquêteur :*

*L'impasse et le sentier ne seront pas condamnés. Il n'y aura pas de servitude de vue.*

**3- Pour ordre**, visite de **Madame RISTMMANN**, de Charbonnières-les-Bains, pour demander des renseignements.

*Remise par le commissaire enquêteur d'une documentation.*

**4- Pour ordre**, visite de **Madame DEMARESCAUX**, de Tassin-la-Demi-Lune, pour demander des renseignements.

*Remise par le commissaire enquêteur du texte de la servitude.*

**5- Pour ordre**, visite de **Madame ELLEOUET**, de Charbonnières-les-Bains, pour demander des renseignements.

*Remise par le commissaire enquêteur d'un plan du futur immeuble.*

**6- Pour ordre**, visite conjointe de **Monsieur DONNIOL** de Charbonnières-les-Bains, de **Madame DABOUZ** de Charbonnières-les-Bains, de **Madame DEVAUD** de Charbonnières-les-Bains, pour demander des renseignements.

*Remise par le commissaire enquêteur d'un plan général à chacun.*

7- Visite de **Madame DEVAUD** (2ème visite), de Charbonnières-les-Bains, pour indiquer qu'elle est contre la suppression de la servitude Non aedificandi. Remise par le commissaire enquêteur d'un nouveau questionnaire car elle a déclaré avoir déchiré celui que la mairie lui avait envoyé.

*Madame DEVAUD a ensuite griffonné et barré son nom et sa signature sur le texte ci-dessus.*

Réponse du commissaire enquêteur :

*Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).*

**8- Pour ordre**, téléphone de **Madame TRILLOT**, de Charbonnières-les-Bains, pour confirmer sa demande précédente.

**V-4- Du mardi 11/06/19 jour de la 2<sup>ème</sup> permanence au mercredi 19/06/2019 jour de la 3<sup>ème</sup> permanence**

*Néant, aucune visite donc aucune observation sur le registre, aucune lettre ou mail.*

**V-5- Le mercredi 19/06/2019 jour de la 3<sup>ème</sup> permanence :**

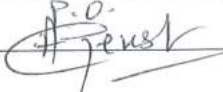
*Néant, aucune visite donc aucune observation sur le registre, aucune lettre ou mail.*

**V-6- Du mercredi 19/06/2019 jour de la 3<sup>ème</sup> permanence au vendredi 05/07/2019 jour de la 4<sup>ème</sup> permanence et jour de clôture de l'enquête à 12h30 :**


1- Visite le 20/06/2019 de **Madame VALANTIN**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

23° le 20/06/2019.

Je ne suis pas opposée au projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante seniors mais à la condition expresse que la servitude de "non aedificandi" ne soit pas étendue au delà du lot communal AS 114 objet de l'opération immobilière réalisée avec un bailleur social...

Marie Claire Genest épouse VALANTIN 

-idem- déclaration précédente pour

Aurélien Genest Epouse BARD 

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).


2- **Pour ordre**, visite de **Madame BARD**, de Charbonnières-les-Bains, qui approuve la déclaration de Madame VALANTIN.

3- Visite le 25/06/2019 de **Madame et Monsieur NONY**, de Charbonnières-les-Bains, qui consignent sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

24° le 25-06-2019 :

Je suis opposée à ce projet de construction dans le centre ville de Charbonnières. Ce bâtiment ne présente pas les caractéristiques d'accessibilité pour les personnes âgées ; son caractère "à dominante services" est un faux argument pour faire passer un projet qui va défigurer gravement et pour longtemps l'aspect village de notre commune.

M<sup>me</sup> M<sup>me</sup> Nony



Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

4- Visite le 25/06/2019 de **Monsieur Pierre PADAY**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

5° Le 25 juin 2019

Historique d'une étude sur un projet de construction d'un  
ensemble de logements adaptés à dominante seniors en 2015  
sur la commune de Charbonnières les Bains

Faisait suite à l'annulation d'un projet en 2014 sur un terrain  
de 10 Ha à la Région de 350 logements dont 80 pour personnes âgées  
En 1992 la fermeture de la "Maison de la Mutualité" d'environ  
100 lits, qui était très appréciée des Charbonnais.

Cette étude avec le conseil des élus était faite pour  
l'aménagement intérieur d'un bâtiment accueillant des  
personnes âgées (surface des pièces, nombre, disposition,  
accompagnement) et l'emplacement choisi était une  
propriété communale dans le centre face à l'église, sans  
étude d'impact sur l'environnement comme obligatoire  
pour un P.C, sur un emplacement d'un logement social  
de 7 appartements, d'un local pour infirmières et de l'ancien  
local de "Tom Pouce" crèche.

Cet bâtiment a été en 1990 et rénové en 1991 pour plus  
de 2 millions pour des logements sociaux.

C'était un lieu historique pour la station thermale  
"Le café de la Poste avec kaminelles et jeux de boules  
a été construit avant 1900.

Le projet futur de 45 mètres par 30 m et 15 m de haut  
qui détruit un espace vert en plein centre qui  
était protégé par un mur végétal et qui porte  
un préjudice pour Charbonnières les Bains "La Vie en Vert"

cette suppression d'espaces verts sur la parcelle 144 est  
aggravée par la construction sur la parcelle 153  
juste au dessus de la 144 de deux immeubles de 33 logements  
Vivi PC du 30/7/2018 N° 17000/12 pour 2.335m<sup>2</sup> avec hauteur  
de 11,90 mètres

Trop de béton sur ce site n'est pas envisageable  
même pour des logements aidés très demandés.

Pierre Paday - Citoyen d' Honneur  
Ex élu de 1977 à 1985  
Ex 1<sup>er</sup> Adjoint Urbainisme - Sec esp

*[Signature]*

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

5- Visite le 27/06/2019 de **Madame Yvette** (illisible), de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

28° 27/06/19


Je suis contre ce projet, l'architecture ne s'accorde pas avec ce qui est déjà existant. Trop de constructions en général Charbonnières devient invivable !

*[Signature]*

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

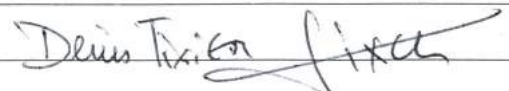
6- Visite le 27/06/2019 de **Monsieur Guy POTARD**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur les registres d'enquête la déclaration suivante :

15° Le 27/6/19  
Contre ce projet. PPA architectural. défavorable  
à l'ensemble de construction de Charbonnières.  
 Guy POTARD

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

7- Visite le 27/06/2019 de **Monsieur TIXIER**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :


16° Le 27 juin 2019.  
Je suis contre ce projet pour 2 raisons.  
D'une part l'esthétique architectural ne s'intègre pas  
le paysage urbain de Charbonnières les Bains. et d'autre  
part l'accès à cet établissement ne sera permis pour les habitants  
de Charbonnières.  
 Denis Tixier

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).



8- Visite le 28/06/2019 de **Madame POTARD**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

28° 28/6/19  
Je suis contre car les informations fournies pour l'enquête ne précisent pas  
- que l'immeuble sera **ENTIEREMENT** pour les seniors de Charbonnières (avec fenêtrage des commerces au Rde Chaussée)  
= que l'immeuble ne sera pas plus imposant que l'immeuble actuel (hauteur, surface au sol, jardin)  
DC BOURGÉ-VIALATTE ep POTARD 

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

9- Visite le 29/06/2019 de **Madame PORCHER**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

18° 23/06/19

Par rapport à l'entretien de notre serrière de non aedificandi, je suis très surprise des modalités cavalières de cette appropriation. En effet, aucune communication n'a été faite au préalable et les personnes concernées n'ont pas eu l'occasion de trouver un accord amiable avec la mairie.

Ce projet est totalement en rupture avec l'harmonie de notre cœur de village typique. Nous allons vers un centre ville ~~attiré~~ commun comme ont toutes les autres villes aux alentours : commerces au rez de chaussée et logements au dessus. De plus la colline sera bétonnée avec tous les projets prévus ce qui pose question par rapport à sa déclivité et à l'absorption des eaux pluviales en cas de fortes pluies.

Enfin je conteste l'argument d'utilité publique pour ce projet et souhaiterais avec plus d'éléments concernant les critères qui ont permis de conclure à l'appropriation pour cause d'utilité publique.

Pour ces raisons je m'oppose à l'entretien de cette serrière.  
Françoise PORCHER GE

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

10- Visite de **Monsieur Eric PORCHER**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

19° Concernant l'extinction de la servitude de non œdificandi, je suis très surpris des modalités cavalières de cette expropriation. En effet, aucune communication n'a été faite au préalable et les personnes concernées n'ont pas eu l'occasion de trouver un accord amiable avec la mairie.

Le projet est totalement en rupture avec l'harmonie de notre cœur de village typique. Nous avons vu un centre ville très commun comme ont toutes les autres villes aux alentours de commerces continues au rez de chaussée et logement au dessus. De plus la colline sera bétonnée avec tous les projets prévus à qui pose question par rapport à sa décliné et à l'absorption des eaux pluviales en cas de fortes pluies.

Enfin, je conteste l'argument d'utilité publique pour ce projet et souhaiterai avoir plus d'éléments concernant les critères qui ont permis de conclure à l'expropriation par cause d'utilité publique.

Je m'oppose à l'extinction de cette servitude.

Eric PORCHER

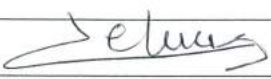


Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

11- Visite de **Madame DELMAS**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

20<sup>e</sup> Je m'oppose à ce projet d'utilité publique dans le lieu pas adapté avec les deux autres projets sur cette même colline que sont les innombrables chemins de la Chanterie et celui des dessous (maison vendue récemment à un promoteur). Ce qui ferait de cette colline trois ensembles bétonnés, et supprimerait l'harmonie de la ville. C. Delmas




Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

12- Visite le 04/07/2019 de **Madame et Monsieur RITTER**, de Charbonnières-les-Bains, qui consignent sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

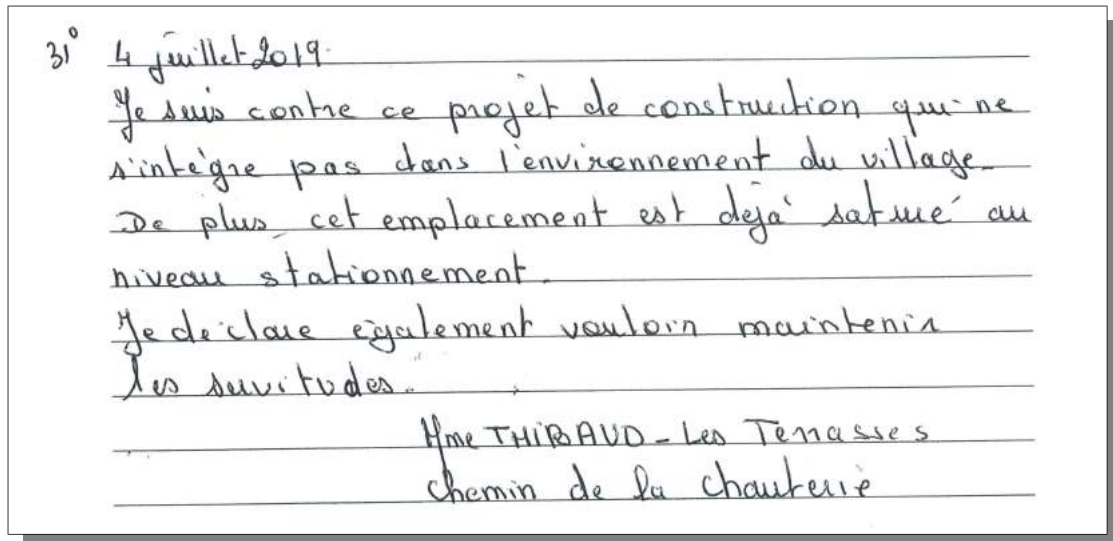
20<sup>e</sup> le juillet 2019. (joint feuilles de copropriétaires de Tenasse)  
Totalement opposé à la suppression de la servitude NON AEDIFICANDI.  
Succursale des eaux placée dans une zone étranglée où le stationnement est déjà saturé. De plus l'architecture de ce futur bâtiment ne s'intègre pas dans notre village. Emplacement non adapté aux personnes âgées. De plus le terrain est fragilisé et retenu par une ceinture de végétation. - if: ab d<sup>les</sup> Bilep Ritter



Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

13- Visite le 04/07/2019 de **Madame THIBAUD**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :



31° 4 juillet 2019.  
Je suis contre ce projet de construction qui ne s'intègre pas dans l'environnement du village.  
De plus, cet emplacement est déjà saturé au niveau stationnement.  
Je déclare également vouloir maintenir les servitudes.  
Mme THIBAUD - Les Terrasses  
Chemin de la chaufferie

Réponse du commissaire enquêteur :

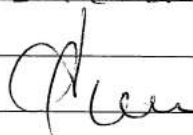
Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

**V-7- Le vendredi 05/07/2019 jour de la 4<sup>ème</sup> permanence et jour de clôture de l'enquête à 12h30 :**

1- **Pour ordre**, Visite de **Monsieur Vincent BOURGOGNE**, de Charbonnières-les-Bains, qui se déclare favorable à cette opération.

2- Visite de **Madame WORMSER**, de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

34° Visite de Mme Wormser Hélène de Charbonnières-les-Bains.  
Je suis contre ce projet architectural qui ne s'intègre absolument pas dans son environnement et qui n'est pas respectueux de l'architecture montagnarde du centre du village. Cette construction contribue à une perte d'identité de la commune et à une standardisation du centre ville.




Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

3- Visite de **Madame Céline** (illisible), de Charbonnières-les-Bains, qui consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

35° Visite de Mme Céline Ferry de Charbonnières  
Projet architectural en désaccord avec le centre du village. Nombre de places de parking insuffisant par rapport au nombre de lots (logement + commercial).



Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

4- Remise par l'Association ASPEC, de Charbonnières-les-Bains, d'une pétition sur 16 feuilles (répertoriée sous le N° 7 au registre d'enquête) ci-dessous reproduite :

Pièce N° 7 (page 1 sur 16)

*pièce n° 7 sur 16 feuilles*

**change.org**

**Association de Sauvegarde du  
Patrimoine et de l'Environnement de  
Charbonnières-les-Bains**

Destinataire: M. le commissaire enquêteur

Lettre: Bonjour,

Voulez-vous encore densifier votre village et détruire le caractère  
verdoyant du centre ?

*16 Feuilles a numeroter*

*Page ? à ?*

*1*

## Commentaires sur la pétition

Nom	Lieu	Date	Commentaire
calard calard michel	France	2019-06-25	"Je considère que ce projet, louable en soi, est dangereux pour le secteur choisi par la municipalité: destruction des trouées vertes, concentration excessive de logements et donc de futures voitures dans un périmètre contraint. destruction de bâtiments historiques dans le cachet de l'ancienne station thermale"
Perrine Benklifa	Marcy-l'étoile, France	2019-06-25	"Stop à l'urbanisation massive de notre village, à l'abattage injustifié d'arbres, ainsi qu'à la démolition de ce qui fait le caractère architectural de notre commune (architecture type montagnarde, structures à toits en pente...)"
Guy SERIZIAT	Charbonnières-les-bains France	2019-06-26	"Charbonnières les Bains future ville dortoir de l'ouest ? Urbanisation échappant au contrôle des Charbonnois et visant à uniformiser le cadre de vie comme le souhaite la Métropole. Perte historique et défiguration du centre ville. Dites stop à tout cela.."
Julien Wormser	Charbonnières les Bains, France	2019-06-26	"Signer la pétition c'est avant tout respecter Charbonnières les Bains et son patrimoine historique. Le village s'est construit sur son passé thermal qui a malheureusement disparu en grande partie. Il faut impérativement conserver l'architecture du village qui en est sa caractéristique. Si nous sommes venu habiter à Charbonnières il y a maintenant un an, c'était justement pour fuir les communes avoisinantes qui se ressemblent toutes avec leurs immeubles modernes et leurs maisons à tout plat. Les villas de l'époque thermale, comme les anciens hôtels doivent être conservés et réhabilités. La rénovation et la transition des villages ne passe pas par la destruction et le modernisme à tout prix. Sauvegardons nos espaces boisés, nos villas historiques et nos bâtiments début de siècle. Les générations nouvelles regrettent à chaque fois les erreurs d'architecture et d'urbanisme du passé. L'ambition bâtisseuse ne peut pas passer devant le respect de l'environnement urbain. Les projets récents"
Julien Wormser	Charbonnières les Bains, France	2019-06-26	"Ce projet est une étape de plus dans la perte d'identité de la commune de Charbonnières les Bains, engagée il y a maintenant quelques années. La commune s'est bâtie en grande partie sur l'histoire thermale qui a fait en son temps sa renommée. Aujourd'hui quasiment toutes les traces de cette époque ont disparu, au profit de programmes immobiliers pensés à la hâte, et sans aucune prise en compte de l'environnement écologique, historique et structurel de la commune. Comme d'autres projets à venir, ce projet réussit à la fois à détruire le patrimoine architectural de la commune, déstructurer le centre ville et la percée depuis la gare, réduire l'espace boisé (à contre courant des tendances actuelles), et le tout dans une intégration urbanistique sans logique. Il faut de toute urgence mettre fin à la fièvre bâtisseuse que les générations futures ne pourront que regretter. Le patrimoine ancien doit



Nom	Lieu	Date	Commentaire
			être respecté et valorisé, et participer à la transition de notre village. Tous ces bâti"
Julien Wormser	Charbonnières les Bains, France	2019-06-26	"Ce projet est une étape de plus dans la perte d'identité de la commune de Charbonnières les Bains, engagée il y a maintenant quelques années. La commune s'est bâti en grande partie sur l'histoire thermale qui a fait en son temps sa renommée. Aujourd'hui quasiment toutes les traces de cette époque ont disparu, au profit de programmes immobiliers pensés à la hâte, et sans aucune prise en compte de l'environnement écologique, historique et structurel de la commune. Comme d'autres projets à venir (Maison de la Presse, Verrières, ...), ce projet réussit à la fois à détruire le patrimoine architectural de la commune, déstructurer le centre ville et la percée depuis la gare, réduire l'espace boisé (à contre courant des tendances actuelles), et le tout dans une non-intégration urbanistique. Il faut de tout urgence mettre fin à la fièvre bâtisseuse que le générations futures ne pourront que regretter. Le patrimoine ancien doit être respecté, valorisé, et être repensé pour redonner à"
Severine Fontanges	France	2019-06-30	"Ce projet immobilier est surdimensionné et ne s'intègre pas dans l'environnement. De plus, il ne répondra pas aux besoins des Charbonnois."
Blandine Revil	Dardilly, France	2019-06-30	"Charbonnières est un village magnifique dans lequel on s'imaginerait presque en vacances ...Sauvegardons son charme....."
Bruno LAUDICINA	Charbonnières-les-bains France	2019-07-01	"Je signe contre le projet de construction en lieu et place de la parcelle AI 144."
Françoise PORCHER	Charbonnières-les-bains France	2019-07-01	"Nous avons choisi Charbonnières pour son cadre de vie apaisé et maîtrisé et vert (ne dit-on pas Charbonnières, la ville en vert ?). Nous ne voulons plus de projets tous azimuts sans comprendre l'intérêt de la commune ou de la Métropole et sans être informés au préalable. Ce projet de résidence sénior est louable sur le fond mais pas dans sa forme actuelle. Quid de l'ancien projet prévu place Marsonnat ? Pourquoi tant de construction sur cette petite ville ? Quels sont les véritables besoins des habitants actuels et à venir ?"
Denis TIXIER	France	2019-07-01	"Architecture massive, peu en rapport avec l'aspect " village " de Charbonnières les bains. De plus à quoi bon faire une maison de retraite qui sera inaccessible aux habitants de charbonnières en plafonnant les revenus ? l'utilité publique n'a pas de sens ici puisque cela ne s'applique pas aux premiers intéressés : les habitants de Charbonnières les bains."
Marie Garrot	Charbonnières-Les-Bains France	2019-07-01	"Je suis venue vivre sur Charbonnières-les-bains pour son charme de petit village avec ses vieux immeubles. On peut très bien rénover plutôt que détruire et construire du neuf. Non à ce que notre Charbo devienne comme Tassin la demi lune et Craponnel!"

**Pièce N° 7 (page 4 sur 16)**

<b>Nom</b>	<b>Lieu</b>	<b>Date</b>	<b>Commentaire</b>
Bénédicte HONEGGER	CHARBONNIERES-LES-BAINS France	2019-07-02	"Je ne peux accepter la destruction du cœur de Charbonnières-Les-Bains. Notre village va perdre son âme, la destruction d'immeubles datant du XIX et XX siècle qui font de Charbonnières Les Bains tout le charme de notre village. De nouvelles constructions qui vont banaliser notre village. Je dis STOP"
Brigitte Ravis	Charbonnières-les-bains France	2019-07-02	"J'aimerais, comme beaucoup d'autres Charbonnois, garder notre caractère Village, or en sortant de notre petite gare on retrouve déjà les codes d'un village pour lesquels la maison Lamartine avec sa verdure y est pour beaucoup. Cette maison a, certes, probablement besoin de réhabilitation, de mise aux normes mais s'intègre si bien dans l'habitat de Charbonnières qui n'est pas linéaire et donc pas monotone ! et c'est ça qui signe aussi l'architecture d'un Village. Les urbanistes cherchent comment créer l'ambiance village dans la ville, et nous qui avons cette ambiance nous ne saurions pas la préserver ? nous serions prêts à faire du neuf pour faire croire que nous sommes "modernes" ? A l'ère du Surcyclage (Upcycling) nous pourrions prouver que l'on peut faire du "beau" avec du "vieux". Et nous en serions fiers !"

**VOULEZ VOUS ENCORE DENSIFIER VOTRE VILLAGE  
ET DETRUIRE LE CARACTERE VERDOYANT ET APAISE  
DU CENTRE VILLE ?**

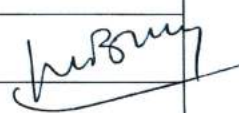

pièce n° 7 sur 16 feuille

M. le Commissaire enquêteur Jean-Pierre TROSSEVIN

Nous, les habitants de Charbonnières les Bains, vous présentons une pétition contre le projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante sénior en lieu et place de la villa Lamartine parcelle AI 144.

Voici les motifs de la présente pétition :

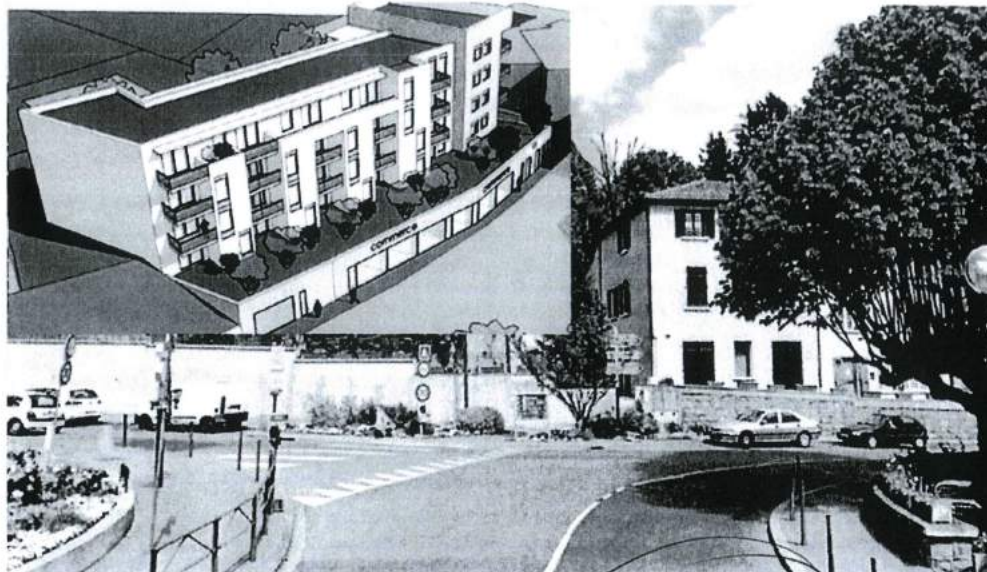
1. M. Le Maire n'a pas communiqué sur ce projet auprès de ses concitoyens ;
2. Le projet est en rupture avec l'environnement du bâti existant : effectivement la hauteur excessive, ainsi que le linéaire de façade, ne s'intègrent absolument pas, dans la morphologie du centre ville de Charbonnières.
3. Le projet présenté va encore supprimer des espaces végétalisés ce qui va à l'encontre des préconisations d'aménagement des espaces urbains.
4. Un avis devra être demandé expressément à la Métropole, afin de s'assurer que la réglementation du code de l'urbanisme soit respectée sur cette construction, si elle se faisait, car sur le dossier de présentation, les hauteurs et photos montage sont fallacieuses par rapport au bâti voisin.
5. Tous les riverains concernés ont reçu un courrier notifiant une extinction de servitude de non aedificandi (désigne une zone non constructible), et se sont entendus dire par les services de la mairie, qu'il n'y avait aucun impact sur leur environnement.
6. Aucune information et tentative de conciliation amiable n'a été proposée aux bénéficiaires de la servitude de non aedificandi qui grève cette parcelle. Au contraire, il est clairement notifié dans le dossier d'enquête publique, que cette expropriation peut être entérinée par le Conseil d'État, avant même qu'un quelconque recours ne soit lancé. Les riverains se trouvent expropriés de fait avec un euro symbolique d'indemnité.
7. L'utilité publique de ce projet n'est pas démontrée, ni fondée à ce jour.

	Nom (en caractère d'imprimerie)	Adresse	Signature
1	BREN Mouïfne	roch. des Grandes Bruyères	
2			
3		Charbonnières	
4	ROGERO Clémence	10, avenue Lamartine	

	Nom (en caractère d'imprimerie)	Adresse	Signature
	DU CRIST Michèle	17 chemin du Sauty CHARRAS	T du crist
	BOYERIE Odile	39 Allée des Saules	Boyerie
	CHAUMARTIN Huguette	1 chemin J. Aude 69200 CHARRAS	Chaumartin
	Florence Durand	R. av. Général de Gaulle	Durand

**Pièce N° 7 (page 7 sur 16)**

04/07/2019 Pétition - M. Le Commissaire Enquêteur: Voulez-vous encore densifier votre village et détruire le caractère verdoyant du centre ? - C...



173 ont signé.



**ASPEC**

**Association de Sauvegarde du Patrimoine et de l'Environnement de Charbonnières-les-Bains a lancé cette pétition adressée à M. le commissaire enquêteur**

M. le Commissaire enquêteur,

Nous, les habitants de Charbonnières-les-Bains, vous présentons une pétition contre le projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante sénior en lieu et place de la villa Lamartine parcelle AI 144.

Voici les motifs de la présente pétition :

1. M. Le Maire n'a pas communiqué sur ce projet auprès de ses concitoyens ;
2. Le projet est en rupture avec l'environnement du bâti existant : effectivement la hauteur excessive, ainsi que le linéaire de façade, ne s'intègrent absolument pas, dans la morphologie du centre ville de Charbonnières.
3. Le projet présenté va encore supprimer des espaces végétalisés ce qui va à l'encontre des préconisations d'aménagement des espaces urbains.
4. Un avis devra être demandé expressément à la Métropole, afin de s'assurer que la réglementation du code de l'urbanisme soit respectée sur cette construction, si elle se faisait, car sur le dossier de présentation, les hauteurs et photos montage sont fallacieuses par rapport au bâti voisin.
5. Tous les riverains concernés ont reçu un courrier notifiant une extinction de servitude de non aedificandi (désigne une zone non constructible), et se sont entendus dire par les services de la mairie, qu'il n'y avait aucun impact sur leur environnement.
6. Aucune information et tentative de conciliation amiable n'a été proposée aux bénéficiaires de la servitude de non aedificandi qui grève cette parcelle. Au contraire, il est clairement notifié dans le dossier d'enquête publique, que cette expropriation peut être entérinée par le Conseil d'État, avant même qu'un quelconque recours ne soit lancé. Les riverains se trouvent expropriés de fait avec un euro symbolique d'indemnité.
7. L'utilité publique de ce projet n'est pas démontrée, ni fondée à ce jour.

**change.org**

**Association de Sauvegarde du  
Patrimoine et de l'Environnement de  
Charbonnières-les-Bains**

Destinataire: M. le commissaire enquêteur

Lettre: Bonjour,

Voulez-vous encore densifier votre village et détruire le caractère  
verdoyant du centre ?

1

## Signatures

<b>Nom</b>	<b>Lieu</b>	<b>Date</b>
Aspec Charbonnières	France	2019-06-25
Sébastien Plaetevoet	Charbonnières les bains, France	2019-06-25
Julien Wormser	Charbonnières les Bains, France	2019-06-25
calard calard michel	Charbonnières les Bains, France	2019-06-25
Guy SERIZIAT	Charbonnières-les-bains, France	2019-06-25
Sébastien Vacherot	Charbonnières-les-Bains, France	2019-06-25
ALAIN KACZERGINSKI	Colonzelle, France	2019-06-25
Céline Le Calvé	Charbonnières, France	2019-06-25
Perrine Benklifa	Marcy-l'etoile, France	2019-06-25
Marine Thomasset	Charbonnières, France	2019-06-25
Pascale Sulot	Charbonnières les bains, France	2019-06-26
Sylvie PRÉNAT	France	2019-06-26
Danièle Finance	Charbonnières les bains, France	2019-06-26
Celine Bossanne	Charbonnières, France	2019-06-26
Muriel Munoz	Charbonnières, France	2019-06-26
Veronique Choucroun	Lentilly, France	2019-06-26
Anne Montarou	Charbonnières, France	2019-06-26
Michel Idé	Charbonnières les bains, France	2019-06-26
ERIC MANNI	Charbonnières les bains, France	2019-06-26
Gaëtan Vial	Charbonnières les bains, France	2019-06-26

<b>Nom</b>	<b>Lieu</b>	<b>Date</b>
laurent mariez	Charbonnieres, France	2019-06-26
Sandrine Crepin	France	2019-06-26
Claude Benklifa	France	2019-06-26
EMILIE ROZIER	Charbonnières, France	2019-06-26
Caroline BAIETTO	Charbonnières-les-Bains, France	2019-06-26
LORENE DESCHAMPS	LYON, France	2019-06-26
Eddie RENGIFO	CHARBONNIERES-les-BAINS, France	2019-06-26
jocelyne anguille	France	2019-06-27
Carole Bessenay	Charbonnières, France	2019-06-27
Michel Elleouet	France	2019-06-27
Andrea Baietto	France	2019-06-27
celine duburg anchen	France	2019-06-27
Agnès Chanay	Charbonnières les Bains, France	2019-06-27
thierry elmassian	Charbonnières les Bains, France	2019-06-27
James Farache	Charbonnières-les-bains, France	2019-06-27
Michel de JOANNES	CHARBONNIERES LES BAINS, France	2019-06-27
Vincent Machefert	France	2019-06-27
Stéphanie Goettmann	France	2019-06-27
mercedes garrido	France	2019-06-27
EMMA DROU	France	2019-06-27
georges griot	France	2019-06-27
Stéphane GOYAT	France	2019-06-27



<b>Nom</b>	<b>Lieu</b>	<b>Date</b>
Brigitte Lacoste	France	2019-06-27
Sylviane Bonnenfant	France	2019-06-27
Jean pierre Blatrix	France	2019-06-27
marcel jeannot	France	2019-06-27
Virginie Demeure	France	2019-06-27
Vanathy LANKESWARAN	France	2019-06-27
Benoit Riquet	France	2019-06-27
Mireille BAEZA	France	2019-06-27
Yoan Fontaine	CHARBONNIERES LES BAINS, France	2019-06-27
Michel FINANCE	CHARBONNIERES LES BAINS, France	2019-06-27
Olivier BOSSANNE	Charbonnière, France	2019-06-28
Fanny Greffeuille	Charbonnières-les-bains, France	2019-06-28
Sandrine Guilmin	Charbonnières-les-bains, France	2019-06-28
Hélène Wormser	Charbonnières les bains, France	2019-06-28
Ryan Hounza	CHARBONNIERES LES BAINS, France	2019-06-28
YANNICK JUPIN	France	2019-06-28
magalie bulle	France	2019-06-28
SERGINE SEILLIER	France	2019-06-28
chris piazza	France	2019-06-28
emmanuel le bihan	France	2019-06-28
patrick chaigneau	France	2019-06-28
Jérôme Le Gall	France	2019-06-28

<b>Nom</b>	<b>Lieu</b>	<b>Date</b>
Sonia Bouarouri	France	2019-06-28
Françoise MATHIEU	France	2019-06-28
O LAFERTE	France	2019-06-28
Juliana Fiorina	France	2019-06-28
sylvie LAUDEBAT	France	2019-06-28
Laetitia Belorgey	Charbonnières, France	2019-06-28
Cédric Delannoy	Charbonnières-les-Bains, France	2019-06-28
Florence CHASSOT	Charbonnières les bains, France	2019-06-28
jean paul chassot	charbonnière les bains, France	2019-06-28
Camille Bossanne	Charbonnières les Bains, France	2019-06-29
Gaelle Pacoutet	Lyon, France	2019-06-29
Michèle Wormser Bardin	France	2019-06-29
Isabelle Perotti	Charbonnières les bains, France	2019-06-29
Florian Dupont	Charbonnières les Bains, France	2019-06-29
Frédéric Cluzeau	France	2019-06-30
Severine Fontanges	Charbonnières les Bains, France	2019-06-30
Ismaël Mohammédi	Marcy-l'etoile, France	2019-06-30
Blandine Revil	Dardilly, France	2019-06-30
Stéphane Gandreau	Charbonnières les Bains, France	2019-06-30
edith planche	La Mulatière, France	2019-07-01
Agathe BERTHIER	France	2019-07-01
Michel BERTHIER	Charbonnières-les-bains, France	2019-07-01

<b>Nom</b>	<b>Lieu</b>	<b>Date</b>
Pascale BERTHIER	Charbonnières-les-bains, France	2019-07-01
Hugo Romero	France	2019-07-01
Bruno LAUDICINA	Charbonnières-les-bains, France	2019-07-01
Nicolas Gérard	France	2019-07-01
Charles Guilbaud	France	2019-07-01
Didier RISTORI	France	2019-07-01
nolwenn brice	France	2019-07-01
yannick gautier	France	2019-07-01
marie-Luce bonfanti	France	2019-07-01
Eric MALARTRE	Charbonnières-les-bains, France	2019-07-01
Alexandra Canu	Charbonnières Les Bains, France	2019-07-01
André FRACHON	Charbonnières les Bains, France	2019-07-01
Vincent Plantevin	France	2019-07-01
Françoise PORCHER	Charbonnières-les-bains, France	2019-07-01
Denis TIXIER	France	2019-07-01
Eric PORCHER	Charbonnières-les-bains, France	2019-07-01
Anne KOCHER	France	2019-07-01
nathalie MONIN	Charbonnières-les-bains, France	2019-07-01
Marie Garrot	Charbonnières-Les-Bains, France	2019-07-01
Cecile FOURNY	France	2019-07-01
Françoise Herve	France	2019-07-01
Aimée Campredon	France	2019-07-01

<b>Nom</b>	<b>Lieu</b>	<b>Date</b>
Remi Campredon	Charbonnières Les Bains, France	2019-07-01
Beatrice Provansal	France	2019-07-01
Remi Garde	CHARBONNIERES, France	2019-07-02
DUVERNAY Laurent	charbonnières les bains, France	2019-07-02
nicolas sibille	charbonnières les bains, France	2019-07-02
Viviane Idé	Charbonnières les bains, France	2019-07-02
christelle thion	France	2019-07-02
djaffar djari	France	2019-07-02
Isabelle KENTZINGER	France	2019-07-02
Dalila Taiar	France	2019-07-02
nadege venel	France	2019-07-02
Marie-julie poulat	France	2019-07-02
Ines Mendosa	France	2019-07-02
Pinelli Coralie	France	2019-07-02
chantal betboy	France	2019-07-02
PIOU Anne-Marie	France	2019-07-02
Jean-Philippe Genod	France	2019-07-02
CLAUDINE CHAUDEY	France	2019-07-02
guytaine LEMAIRE	France	2019-07-02
fanny vittoz	France	2019-07-02
Alison dacosta	France	2019-07-02
Annie Lefranc	Noyon, France	2019-07-02

<b>Nom</b>	<b>Lieu</b>	<b>Date</b>
Delphine Reppelin	France	2019-07-02
Bénédicte HONEGGER	CHARBONNIERES-LES-BAINS, France	2019-07-02
Florence Planche	Charbonnières-les-Bains, France	2019-07-02
Brigitte Ravis	Charbonnières-les-bains, France	2019-07-02
CREIS CREIS	France	2019-07-02
Laurent Hardouin	Plougasnou, France	2019-07-02
wawrzyniak carole	France	2019-07-02
Ethan Ferant	France	2019-07-02
olivier catalano	France	2019-07-02
izabela bregere	France	2019-07-02
cecile Delalande	France	2019-07-02
Glaucia Nhamajo	France	2019-07-02
philippe dupont	France	2019-07-02
Aristide Belier	France	2019-07-02
François BERNARD	France	2019-07-02
catherine rougeau	France	2019-07-02
Fabrice Gombert	France	2019-07-02
Lilas Chellit	France	2019-07-02
odile jimenez	France	2019-07-02
isabelle dequet	France	2019-07-02
Sylvie Vermandel	France	2019-07-02

***Pièce N° 7 (page 16 sur 16)***

<b>Nom</b>	<b>Lieu</b>	<b>Date</b>
Lou GOEVELINGER	France	2019-07-02
franck kootstra	France	2019-07-02
ERIC CHAUVAIN	France	2019-07-02
Lionel Audisio	Charbonnières-les-bains, France	2019-07-02
Catherine FRACHON	Charbonnières les Bains, France	2019-07-03
geoffrey Payen	Charbonnières-les-bains, France	2019-07-03
nathalie bourgeois	France	2019-07-03
Auberi Martin	Charbonnières les bains, France	2019-07-03
Nathalie ELMASSIAN-TOURNIER	Charbonnières, France	2019-07-03
Marie Payen	Lentilly, France	2019-07-03
Benoit Martin	Charbonnière, France	2019-07-03
Blandine Mathias	Charbonnières-les-Bains, France	2019-07-03
Guillaume Le Bos	France	2019-07-03
Jean Luc Zappatini	Charbonnières les Bains, France	2019-07-03
celine fleury	France	2019-07-03

***Réponse du commissaire enquêteur :***

*Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II). Se reporter également à la lettre de Madame Brigitte BONNET (pièce N° 10 ci-dessous) qui répond aux arguments de l'ASPEC, réponse que le commissaire enquêteur approuve.*

5- Remise par **Madame et Monsieur KACZERGINSKI / RADCHENKO**, de Charbonnières-les-Bains, de deux lettres en date du 27/06/2019 (*répertoriées sous le N° 8 au registre d'enquête*) ci-dessous reproduite :

**Pièce N° 8 (page 1 sur 2)**

**Alain KACZERGINSKI**  
27 Chemin de la Chanterie  
69260  
Charbonnières Les Bains

Charbonnières Les Bains  
le jeudi 27 juin 2019

pièce n° 8

**MAIRIE DE CHARBONNIERES LES BAINS**

à l'attention de Monsieur le MAIRE

Monsieur,

J'ai été informée par un courrier de Monsieur le Maire (réf. 2019.037 – GEMRA) de l'extinction de notre servitude de NON AEDIFICANDI pour servir un projet de construction d'un immeuble de logements à dominante senior.

Je suis très surprise des modalités cavalières de cette expropriation. En effet, aucune communication n'a été faite au préalable et les personnes concernées n'ont pas eu l'occasion de trouver un accord amiable avec la mairie.

Ce projet est totalement en rupture avec l'harmonie de notre cœur de village typique. Nous allons vers un centre ville très commun comme ont toutes les autres villes aux alentours commerces continue au rez de chaussée et logements au dessus. De plus la colline sera bétonnée avec tous les projets prévus ce qui pose question par rapport à sa déclivité et à l'absorption des eaux pluviales en cas de fortes pluies.

Enfin, je conteste l'argument d'utilité publique pour ce projet et souhaiterai avoir plus d'éléments concernant les critères qui ont permis de conclure à l'expropriation pour cause d'utilité publique."

  
Alain Kaczerginski

**Lyudmyla RADCHENKO**  
27 Chemin de la Chanterie  
69260  
Charbonnières Les Bains

Charbonnières Les Bains  
le jeudi 27 juin 2019



**MAIRIE DE CHARBONNIERES LES BAINS**

à l'attention de Monsieur le MAIRE

Monsieur,

J'ai été informée par un courrier de Monsieur le Maire (réf. 2019.037 – GEMRA) de l'extinction de notre servitude de NON AEDIFICANDI pour servir un projet de construction d'un immeuble de logements à dominante senior.

Je suis très surprise des modalités cavalières de cette expropriation. En effet, aucune communication n'a été faite au préalable et les personnes concernées n'ont pas eu l'occasion de trouver un accord amiable avec la mairie.

Ce projet est totalement en rupture avec l'harmonie de notre cœur de village typique. Nous allons vers un centre ville très commun comme ont toutes les autres villes aux alentours commerces continue au rez de chaussée et logements au dessus. De plus la colline sera bétonnée avec tous les projets prévus ce qui pose question par rapport à sa déclivité et à l'absorption des eaux pluviales en cas de fortes pluies.

Enfin, je conteste l'argument d'utilité publique pour ce projet et souhaiterai avoir plus d'éléments concernant les critères qui ont permis de conclure à l'expropriation pour cause d'utilité publique."

**Lyudmyla RADCHENKO**

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).



6- Remise par la **SCI CHABOU**, sise à Charbonnières-les-Bains, d'une lettre en date du 05/07/2019 (*répertoriées sous le N° 9 au registre d'enquête*) ci-dessous reproduite :

*Pièce N° 9 (page 1 sur 2)*

Caroline et Laurent BOULOT  
SCI CHABOU  
33 avenue du Général de Gaulle  
69260 Charbonnières-les-Bains



Monsieur Jean-Pierre TROSSEVIN  
Commissaire enquêteur  
Mairie de Charbonnières les Bains

Charbonnières, le 5 juillet 2019

Objet: Observations recueillies dans le cadre de l'enquête parcellaire visant un projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante séniors.

Nous sommes propriétaires de notre résidence principale, située 33 avenue du Général de Gaulle, sur une parcelle directement voisine (AI 143) de la construction de l'immeuble envisagé.

Nous souhaitons porter à votre connaissance notre opposition à ce projet, en rupture totale avec l'environnement existant, la hauteur incroyable de ce bâtiment R+4 vient nuire à la jouissance de mon bien et détruire un espace végétalisé.

La notice explicative du projet et le plan de situation consultés en mairie ne reflètent pas du tout la réalité du projet de construction ni son insertion dans le paysage.

Par exemple, les vues présentées ne reflètent pas la réalité des bâtiments environnants qui n'ont pas de toits plats. Et ce projet n'est d'aucune utilité pour les séniors, qui ne pourront jamais habiter cet immeuble eu égard aux contraintes du terrain.

La mairie n'a pas pris la peine de nous contacter alors que nous sommes les plus directement impactés par un éventuel arrêté de cessibilité,

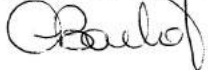
Nous apprenons par une association de défense de l'environnement qu'en cas de cession, nous serions expropriés sans indemnisation, le conseil municipal ayant ramené l'évaluation de la valeur de la servitude de non aedificandi par le service des domaines de 683 000 euros à un euro symbolique.

Là encore, au même titre que d'autres bénéficiaires de cette servitude habitant à plus 200 mètres du projet, nous avons appris par lettre recommandée l'ouverture de l'enquête publique, sans aucune tentative de consultation par la mairie.

En effet, l'impact sur notre environnement est énorme, le projet envisagé est en limite de propriété, et précisément la servitude de non aedificandi nous garantit aujourd'hui de pouvoir utiliser notre bien dans des conditions « normales » (le droit au respect de sa vie privée, à ne supporter que faiblement le regard de son voisin, le droit à bénéficier d'un minimum de lumière, de la vue sur la gare...).

Si elle venait à disparaître elle nuirait à la jouissance de notre bien et sa valeur.

Aussi, nous espérons que vous prendrez en considération nos observations dans le procès-verbal que vous remettrez au Préfet du Rhône.

Caroline et Laurent BOULOT  




Réponse du commissaire enquêteur :

*Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).*

7- Visite de **Madame BONNET**, de Charbonnières-les-Bains, pour remettre une lettre en date du 04/07/2019 (*répertoriées sous le N° 10 au registre d'enquête*) ci-dessous reproduite :

*Pièce N° 10 (page 1 sur 6)*

Brigitte BONNET  
17 Chemin de l'Alouette  
69260 Charbonnières les bains  
[brigittebonnet47@gmail.com](mailto:brigittebonnet47@gmail.com)  
06 95 45 52 04

Charbonnières, le 04/07/2019



Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Jean-Pierre TROSSEVIN  
Mairie de Charbonnières

Objet : Intervention pour l'enquête publique  
relative aux logements adaptés à dominante seniors

Monsieur,

J'ai appris qu'une enquête publique a été ouverte dans le cadre de l'opération de construction d'une résidence à dominante seniors à l'emplacement de la maison dite « Tabard » en centre ville.

J'interviens dans cette enquête comme ancienne « déléguée aux personnes âgées » sous la mandature de Mr Bourgogne, et comme **membre du Conseil des Aînés de Charbonnières-les-Bains**.

Ce projet de résidence pour les personnes âgées a été initié en 2003 par le Conseil des Aînés, car déjà à cette époque ce type de résidence avait été identifié comme un besoin social de haute importance compte tenu des perspectives de vieillissement de la population liées à l'allongement de l'espérance de vie.

Nous sommes en 2019, soit 16 ans après le démarrage de cette étude et toujours rien sur le sol charbonnois, alors que les communes voisines (Tassin, Marcy, La Tour de Salvagny, pour ne citer qu'elles), ont largement avancé sur cette question.

La problématique sur Charbonnières est de trouver un terrain en centre-ville compte tenu de la topographie des lieux (vallée avec des zones rouges non constructibles).

Les personnes âgées sont bien entendu très attachées à se retrouver en centre ville à proximité des commerces et services, et la « Charte des logements adaptés » sur laquelle nous nous appuyons préconise en effet les centres villes en raison des différents handicaps des personnes concernées (<http://www.habitat-adapte-rhone.fr/demarche.html>)

Avec le choix du terrain de la maison Tabard nous pensions avoir enfin trouvé la solution et le Conseil des Aînés, largement représenté dans le « Comité de pilotage » qui a conduit à choisir le projet du bailleur social 3 F, a approuvé quasiment sans réserves ce projet, y compris les opposants d'aujourd'hui.

**Il est important de rappeler dans cette opération les caractéristiques fondamentales de ce projet :**

-Ce type de résidence est destiné à favoriser le **maintien à domicile** des personnes âgées et c'est bien cette solution qui est très majoritairement plébiscitée par les personnes concernées qui ne veulent pas se retrouver dans des maisons de retraite ou des EHPAD.

-Le **maintien à domicile** constitue l'axe fondamental de la politique nationale en faveur des personnes âgées face à la croissance importante de cette population et à l'impossibilité de multiplier les « EHPAD » ou « foyers-logements » pour des raisons financières. Le niveau d'endettement public en France est déjà beaucoup trop élevé (100% du PIB) pour multiplier des établissements à financement public (Communes, Départements, Sécurité sociale, Caisses de retraite complémentaires, etc.)

- Dans ce type d'habitat les résidents font appel aux services de leur choix de façon indépendante : médecin, infirmières, soins à domicile, aides à domicile pour le ménage ou autres besoins de la vie courante, repas à domicile, etc. Il ressort clairement pour la Sécurité Sociale que ce système est beaucoup moins coûteux que les soins et hébergements en EHPAD.

- Le logement adapté comporte des caractéristiques techniques qui permettent aux personnes d'aller jusqu'en fin de vie : chambre ayant des dimensions permettant l'hospitalisation à domicile, dimensionnement des pièces permettant le passage des fauteuils roulants (couloirs, wc, salle de bains), équipements destinés aux personnes handicapées (douche à l'italienne, cuisine adaptée aux fauteuils roulants, volets électriques, etc, etc.). Toutes ces caractéristiques ne peuvent pas, dans la plupart des cas, être transposées dans des logements existants.

-Ce programme est destinée en priorité aux personnes âgées ayant de faibles revenus : de nombreuses veuves n'ayant que la pension de réversion ne peuvent accéder à des logements en loyer libre (résidences seniors ou résidences services en loyer libre). Il s'agit donc de logements aidés au travers des différents dispositifs de financement selon les revenus des bénéficiaires (PLAI, PLUS, PLS).

- Il faut noter que les personnes âgées ne souhaitent pas se retrouver dans des résidences ou établissements où il n'y a que des personnes âgées, et c'est ainsi que la « Charte des logements adaptés » préconise l'intergénérationnel c'est-à-dire la présence dans l'immeuble de personnes ou de familles plus jeunes. L'avantage de cette proposition est de voir se développer de la solidarité au sein de la résidence : les personnes âgées peuvent garder des enfants, les jeunes adultes peuvent aider ou dépanner les plus âgés.

- Enfin, notons que cette résidence comportera : un espace commun avec cuisine pour réunir les habitants (repas, loisirs, etc.) et un logement de gardien, ce dernier pouvant assurer auprès des résidents différents services.

**Cette description sommaire du programme milite bien entendu et de façon difficilement discutable, pour une Déclaration d'Utilité Publique permettant de supprimer des servitudes qui étaient attachées à une propriété qui a disparu au début des années 90 (Maison Bottu)**

...

J'ai pris connaissance d'une pétition lancée par l'association ASPEC et qui a été adressée au Commissaire Enquêteur. Avant d'en reprendre les termes il me semble que nous avons là un bel exemple de mauvaise fois caractérisée et je vous en donne les raisons, à moins que « l'ignorance, source de tous les maux », n'ait encore frappé :

**« 1-Mr le maire n'a pas communiqué sur ce projet : »**

Cette affirmation est ridicule et montre à quel point les membres de cette Association qui se disent charbonnois s'intéressent aussi peu à une commune qu'ils prétendent protéger.

Ce projet remonte donc à 2003 et il suffit de demander aux personnes âgées qui ont ou non été membres du Conseil des Aînés, si elles ne connaissent pas ce projet. Ce dernier figurait d'ailleurs dans le programme de la campagne pour les élections municipales 2014 (Liste Relancer Charbonnières).

Par ailleurs, depuis le choix du terrain Tabard et du bailleur social 3F pour la réalisation de ce projet (2015) de nombreuses personnes ont été informées lors de contacts directs (locataires y compris le cabinet d'infirmières, quelques riverains directement concernés), et plusieurs actions de communication ont été engagées :

- projet examiné en Commission d'Urbanisme (extra-municipale)
  - édition d'une plaquette en Octobre 2015 (Actions et perspectives) dans laquelle l'Adjointe aux Affaires Sociales déclare : « Le projet de construction de logements adaptés à dominante seniors au cœur du village...va se concrétiser d'ici la fin de l'année 2015 pour devenir réalité en 2017 »
  - projet présenté en réunion publique lors des vœux du maire : 2016 puis malheureusement en 2017 pour annoncer qu'un problème juridique bloquait provisoirement le projet
  - réunion publique sur les grands projets d'urbanisme de la Commune le 26 Avril 2016
  - édition d'une plaquette sur les grands projets immobiliers de la Commune
  - communication dans le bulletin municipal « Charbo Mag » (Juillet/Août/Septembre 2016)
  - séance publique du Conseil Municipal en date du 18/12/18 présentant le dossier préalable à la DUP
- Etc...

Les affirmations de l'Association ASPEC sont donc particulièrement affligeantes.

**« 2 – Le projet est en rupture avec l'environnement du bâti existant... »**

Le projet 3 F a été choisi bien au contraire pour son intégration dans le bâti existant :

- maintien de la terrasse existante qui permettra la présence de commerces au rez de chaussée (demande des personnes âgées)
- bâtiment en **R+2 au-dessus de la terrasse** et en recul par rapport à la rue
- rappel des terrasses existantes pour différents immeubles du centre : Villa des Roses, le Richelieu (RDC/Terrasse avec commerces et 4 niveaux au dessus), le Beaulieu (Terrasse et 5 niveaux au-dessus)
- hauteur inférieure ou équivalente aux immeubles environnants : Régina (R+3 à R+4), les deux immeubles place de l'Oiselière dont celui de la Poste (R+5), villa sur la parcelle AI n°143 (Chassot/Boulot) : ci-joint plan des perspectives qui par ailleurs figurent dans le dossier de l'enquête publique.

Pour l'anecdote il est intéressant de relever les propos de l'un des membres d'ASPEC (anciennement membres du Conseil des Aînés) au cours du Comité de pilotage en date du 8 Septembre 2015 :

« C'est un joli projet esthétiquement très bien. La disposition est très bien conçue, les commerces sont une excellente idée... (sauf commerces alimentaires) »

**Le plus grave dans cette pétition est de présenter un projet en R+3 au-dessus de la terrasse alors que le projet du dossier d'enquête est en R+2 au-dessus de la terrasse.**

**« 3- Le projet présenté va encore supprimer des espaces végétalisés... »**

Le terrain supplémentaire utilisé est très petit, la terrasse sera largement végétalisée, et le jardin à l'arrière du bâtiment sera arboré. Il n'y aura donc pas de perte importante d'espaces végétalisés

**«4- Un avis devra être demandé expressément à la Métropole, afin de s'assurer de la réglementation du code de l'urbanisme... »**

Au cours de l'étude en 2015 tous les architectes consultés (au nombre de 5) se sont penchés sur cette question fondamentale. Il est bien évident que le permis de construire ne sera accordé qu'à la condition de respecter les règles du PLU-H (c'est la Métropole qui instruit les PC).

**«5 »** - Point concernant les courriers reçus par les riverains ? Je n'ai pas de commentaires sur cette question n'ayant pas reçu le courrier mentionné.

**«6 » - Aucune information et tentative de conciliation amiable n'a été proposée... »**

Le projet étant bloqué sur le plan juridique je ne vois pas quelle conciliation il était possible d'envisager.

**« 7 »- L'utilité publique de ce projet n'est pas démontrée, ni fondée à ce jour »**

Sur ce dernier point je vous renvoie, Monsieur l'Enquêteur, à la première partie de mon courrier. L'affirmation de l'Association montre une nouvelle fois le manque de connaissances sur la situation des aînés et le besoin de logements aidés.

...

Au terme de ce courrier, un peu long mais que j'ai jugé nécessaire, j'espère que vous statuerez en faveur de la DUP, et que le juge des expropriations ne retiendra pas le versement d'indemnités, sinon le projet sera bien entendu abandonné, la Commune n'ayant pas les finances nécessaires pour ce projet.

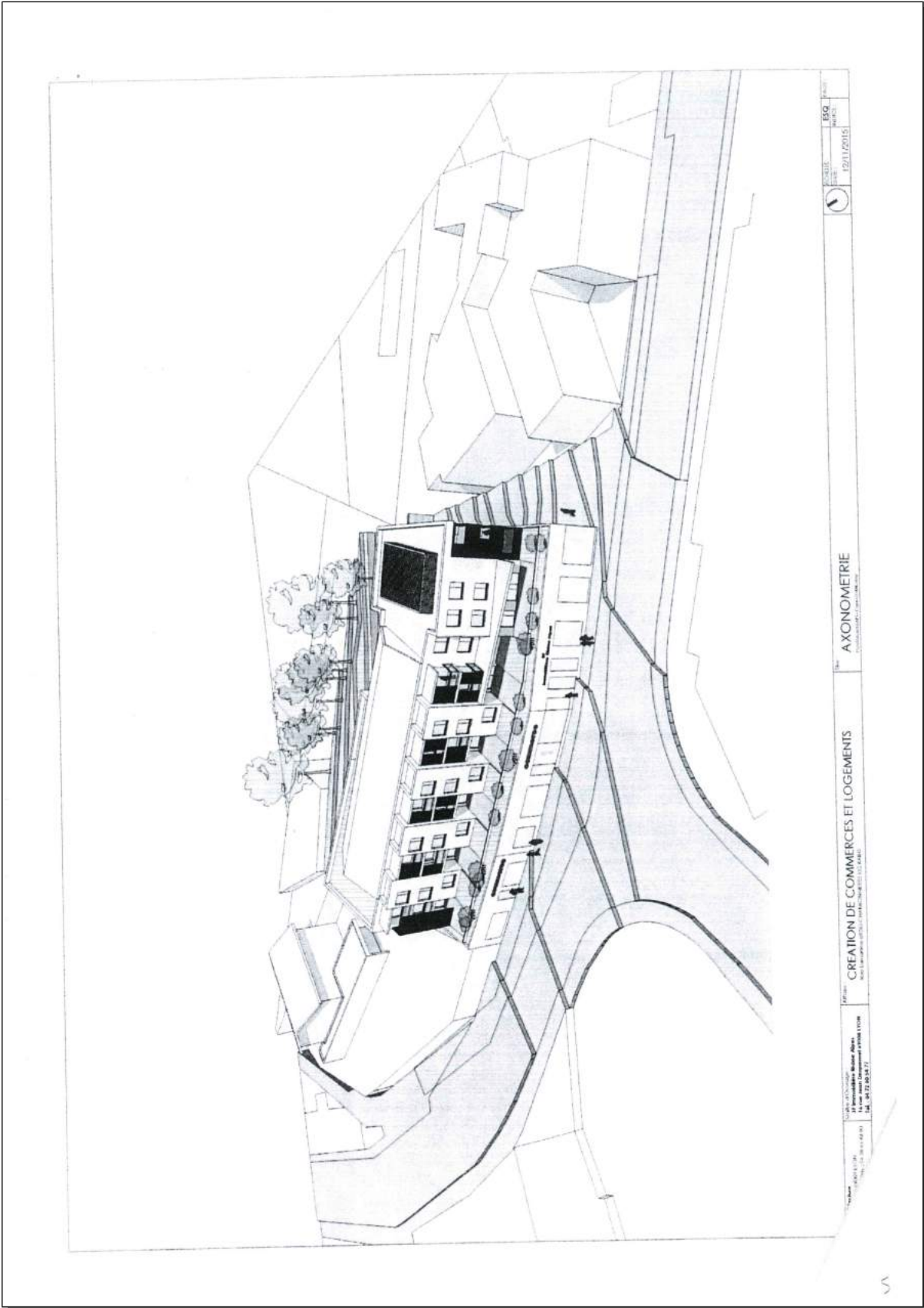
Je vous prie de croire Monsieur l'enquêteur, à l'expression de mes meilleurs sentiments.

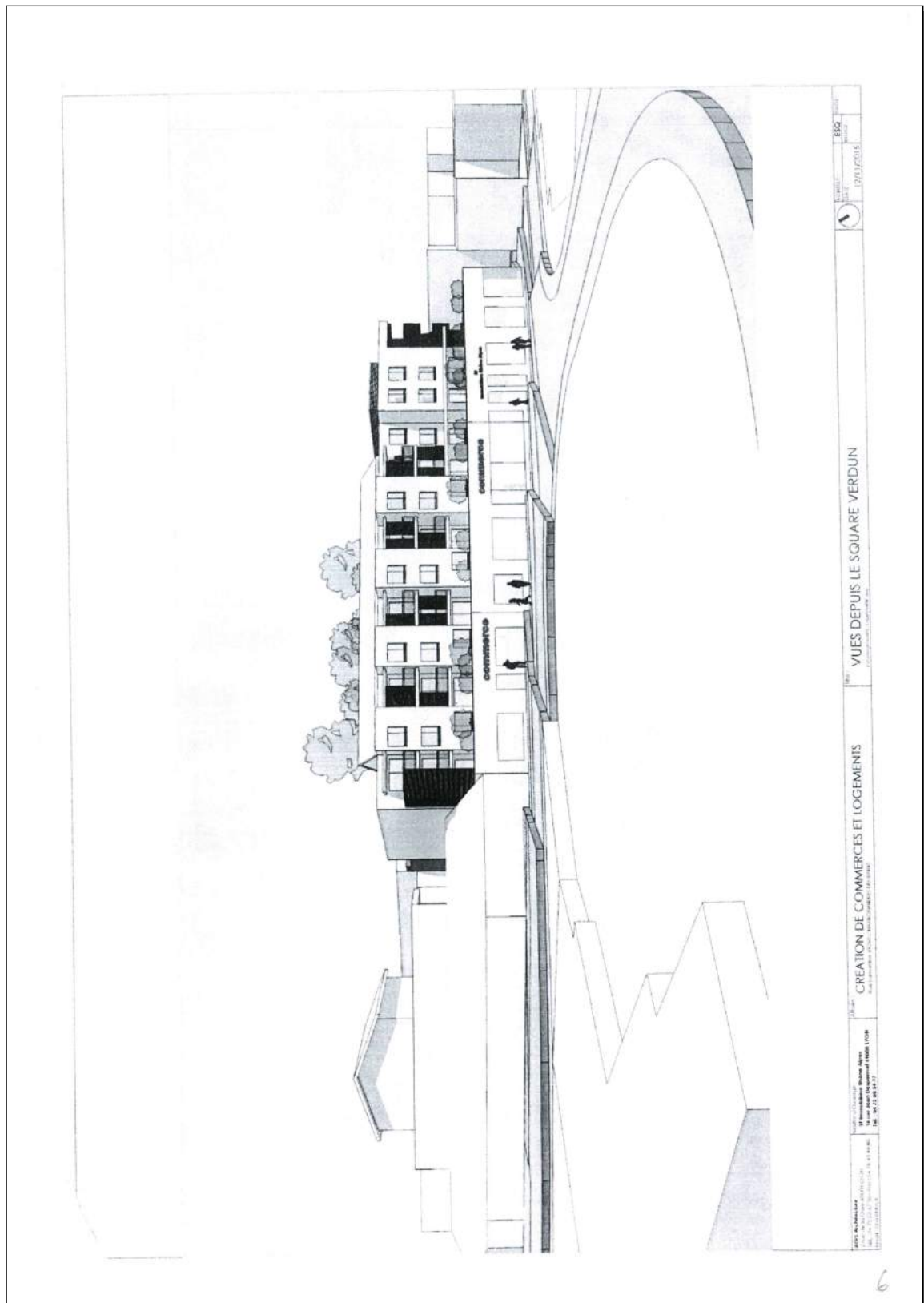


Brigitte BONNET

PJ : esquisses du projet 3F

---





*Réponse du commissaire enquêteur :  
Le commissaire enquêteur prend acte de son approbation.*



8- Visite de **Madame Sophie FARACHE**, de Charbonnières-les-Bains, pour demander des renseignements, elle consigne sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

10<sup>e</sup> Visite de <sup>Mme</sup> Sophie FARACHE par demande des renseignements /  
l'existence même boîtier venue (mais exclusivement!)  
besoin d'ascenseur et accès direct, sans marches  
rien absolument d'esthétique: ne pas faire un  
village d'ortoir bétonné mais garder l'âme du  
village avec une harmonie avec les bâtiments  
anciens qui

Janin

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

9- Pour ordre, Visite de **Madame DECOTE**, de Charbonnières-les-Bains, pour demander des renseignements.

10- Visite de **Madame et Monsieur MERMET**, de Charbonnières-les-Bains, pour consulter les deux registres d'enquête, ils consignent sur le registre d'enquête la déclaration suivante :

10<sup>e</sup> Visite de <sup>M. et Mme</sup> Max MERMET par visite à 11h15 les 2  
registres /  
Le courrier recommandé n'était compréhensible à  
la 1<sup>ère</sup> lecture sans explication de la mairie. Il est raisonnable  
de lever la servitude pour le lot A 1 144, objet de  
la construction de la maison adaptée à dominante  
Seniors. Sachant que des constructions ont été projet  
abouties sur le chemin de la chaufferie - cette levée  
ne doit pas s'appliquer au reste du terrain.  
D'autre part l'emprise de l'ensemble en question  
ferait une proposition sur cette place de verdure  
Mermets rechercher

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

11- Visite de **Madame BUISINE**, de Charbonnières-les-Bains, pour remettre une lettre en date du 04/07/2019 (répertoriées sous le N° 11 au registre d'enquête) ci-dessous reproduite :

BUISINE Catherine  
Lux Matthieu  
14 Chemin de la Chantevie  
69260 Charbonnières les Bains

Lyon le 4 juillet 2019

Monsieur,

Piece n° 11


Je tiens à vous informer que je n'ai jamais reçu de courrier recommandé concernant l'extinction de notre servitude de NON AEDIFICANDI pour servir un projet de construction quelconque.

Tout comme mes voisins, si nous ne nous opposons pas au projet d'une maison pour services, nous ~~nous~~ contestons farouchement l'argument d'utilité publique pour ce projet et tous ceux qui pourraient en profiter. Projets qui détruiraient notre cadre de vie unique et qui défigureraient notre commune.

Nous souhaitons avoir plus d'éléments concernant les critères qui ont permis de conclure à l'expropriation par cause d'utilité publique.

Nous ne sommes pas favorables à l'extinction de cette servitude de NON AEDIFICANDI.


C. BUISINE & Lux Matthieu



Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

12- Visite de **Monsieur LACROIX**, de Charbonnières-les-Bains, pour remettre une lettre en date du 03/06/2019 (*répertoriées sous le N° 12 au registre d'enquête*) ci-dessous reproduite :

Frédéric LACROIX 17 chemin du Barthélémy 13, la Chanterie 69260 CHARBONNIERES	Lyon, le 03 juin 2019
<i>Pièce n° 12</i>	A l'attention de M. le Maire et M. Jean-Pierre TROSSEVIN Commissaire enquêteur
<p><i>Objet : Notification de l'arrêté préfectoral n° E-2019-125 du 15 mai 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante séniors.</i></p>	
<p><i>Monsieur,</i></p> <p><i>J'ai été informé par un courrier de Monsieur le Maire (réf. 2019.037 – GE/MRA) de l'extinction de notre servitude de NON AEDIFICANDI pour servir un projet de construction d'un immeuble de logements à dominante senior.</i></p> <p><i>Je suis très surpris des modalités cavalières de cette expropriation. En effet, aucune communication n'a été faite au préalable et les personnes concernées n'ont pas eu l'occasion de trouver un accord amiable avec la mairie.</i></p> <p><i>Ce projet est totalement en rupture avec l'harmonie de notre cœur de village typique. Nous allons vers un centre ville très commun, comme ont toutes les autres villes aux alentours : commerces continue au rez de chaussée et logements au dessus. De plus la colline sera bétonnée avec tous les projets prévus ce qui pose question par rapport à sa déclivité et à l'absorption des eaux pluviales en cas de fortes pluies.</i></p> <p><i>Enfin, je conteste l'argument d'utilité publique pour ce projet et souhaiterai avoir plus d'éléments concernant les critères qui ont permis de conclure à l'expropriation pour cause d'utilité publique."</i></p> <p><i>Je ne suis pas favorable à l'extinction de cette servitude de NON AEDIFICANDI, d'autant plus pour les parcelles qui ne sont pas concernés par ce projet.</i></p> <p><i>Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.</i></p> <p style="text-align: right;"><i>F. LACROIX</i> </p>	

Réponse du commissaire enquêteur :

*Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).*

13- Visite de **Monsieur FARACHE**, de Charbonnières-les-Bains, qui se déclare contre la suppression de la servitude.

Réponse du commissaire enquêteur : *Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).*

**En outre, diverses lettres ont été reçues durant l'enquête :**

**1-** Lettre de **Monsieur RENGIFO**, de Charbonnières-les-Bains, en date du 27/06/2019 reçue le 01/07/2019, répertoriée sous le N° 2 au registre d'enquête, ci-dessous reproduite :

<b>M. Eddie RENGIFO</b> <b>Lot. LA CHANTERIE N°2</b> <b>69260 CHARBONNIERES-les-BAINS</b>	<p>2019.360</p> <p>Reçu le</p> <p>01 JUL. 2019</p> <p>Pour suivi ..... GE</p> <p>Pour info ..... MCA + Commissaire</p> <p>Maire de Charbonnières-les-Bains</p> <p>Chapoteau</p>
à	<p>Pièce n°2</p>
<b>Mairie CHARBONNIERES-les-BAINS</b>	

Monsieur,


J'ai reçu un courrier recommandé avec A/R de la Maire (réf. 2019.037 – GE/MRA) où on m'informe de l'extinction de notre servitude de *NON AEDIFICANDI* pour servir un projet de construction d'un immeuble de logements à dominante senior.

Aucune communication n'a été faite au préalable et les personnes concernées n'ont pas eu l'occasion de trouver un accord amiable avec la mairie. Je suis donc très surpris des modalités de cette expropriation.

Ce projet est peut-être nécessaire mais les modalités de mise en place sont pour le moins cavalières. Par ailleurs, notre cœur de village typique perd son harmonie. Nous allons vers un centre-ville commun. De plus le bétonnage de la colline continue avec tous les projets prévus ce qui pose question par rapport à sa déclivité et à l'absorption des eaux pluviales en cas de fortes pluies.

Enfin, l'argument d'utilité publique pour ce projet est contestable et il serait souhaitable d'avoir plus d'éléments concernant les critères qui ont permis de conclure à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cordialement,

  
Eddie RENGIFO  
le 27 juin 2019

Réponse du commissaire enquêteur :

*Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).*

2- Lettre de **Monsieur PAYEN**, de Charbonnières-les-Bains, en date du 27/06/2019 reçue le 04/07/2019, répertoriée sous le N° 3 au registre d'enquête, ci-dessous reproduite :

2019.362

Geoffrey PAYEN  
26 chemin de la chanterie  
69260 Charbonnières-les-bains

Reçu le  
04 JUL. 2019  
Pour suivi  
Pour info  
Maire de Charbonnières-les-Bains

Charbonnières-les-bains  
Le jeudi 27 juin 2019

Monsieur le Commissaire Enquêteur Jean-Pierre TROSSEVIN  
Objet : courrier réf. 2019.037 – GE/MRA

Pièce n° 3

Monsieur,

Nous avons été informés par un courrier de Monsieur le Maire (réf. 2019.037 – GE/MRA) de l'extinction de notre servitude de NON AEDIFICANDI pour servir un projet de construction d'un immeuble de logements à dominante senior.

Nous sommes très surpris des modalités cavalières de cette expropriation. En effet, nous n'avons pas été contactés au préalable et aucune proposition amiable ne nous a été soumise.

De plus une fois cette servitude éteinte, rien ne nous certifie que ce projet ne changera pas pour servir un projet privée et donc les intérêts d'un promoteur.


Si cette servitude existe, même si elle est ancienne et que le contexte actuel a changé, la lois reste la même pour tous et il serait trop facile de la contourné en utilisant l'utilité publique.

Enfin, nous contestons l'argument d'utilité publique pour ce projet et souhaiterions avoir plus d'éléments concernant les critères qui ont permis de conclure à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par ailleurs, ce projet est totalement en rupture avec l'harmonie de notre cœur de village typique. Nous allons vers un centre-ville très commun comme ont toutes les autres villes aux alentours (commerces au rez-de-chaussée et logements au-dessus) ; la colline sera bétonnée avec tous les projets prévus, ce qui pose question par rapport à sa déclivité et à l'absorption des eaux pluviales en cas de fortes pluies.

Ainsi, nous nous opposons au projet, non pas sur sa finalité mais sur les méthodes employées.

Geoffrey Payen



Réponse du commissaire enquêteur :

*Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).*

3- Lettre de **Monsieur BAIETTO**, de Charbonnières-les-Bains, en date du 01/07/2019 reçue le 04/07/2019, répertoriée sous le N° 4 au registre d'enquête, ci-dessous reproduite :

2019, 363

Mme BAIETTO  
1 Chemin de la Chanterie  
69260 CHARBONNIERES-LES-BAINS

Reçu le  
04 JUL. 2019  
Pour suivi .....  
Pour info .....  
Mairie de Charbonnières-les-Bains

A l'attention de **M. Jean-Pierre TROSSEVIN**  
Commissaire enquêteur  
Mairie de Charbonnières-Les-Bains  
2 place de l'Eglise  
69260 CHARBONNIERES-LES-BAINS

Courrier RAR

Charbonnières, le 01/07/2019

Monsieur,

J'ai été informée par un courrier de Monsieur le Maire (réf. 2019.037 – GE/MRA) de l'extinction de notre servitude de NON AEDIFICANDI pour servir un projet de construction d'un immeuble de logements à dominante senior.

Je suis très surprise des modalités cavalières de cette expropriation.


En effet, aucune communication n'a été faite au préalable et les personnes concernées n'ont pas eu l'occasion de trouver un accord amiable avec la mairie.

Ce projet est totalement en rupture avec l'harmonie de notre cœur de village typique. Nous allons vers un centre-ville très commun comme ont toutes les autres villes aux alentours commerces au rez-de-chaussée et logements au-dessus.

De plus, la colline sera bétonnée avec tous les projets prévus ce qui pose question par rapport à sa **déclivité et à l'absorption des eaux pluviales en cas de fortes pluies.**

Enfin, je conteste l'argument d'utilité publique pour ce projet et souhaiterai avoir plus d'éléments concernant les critères qui ont permis de conclure à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Sincères salutations,





Réponse du commissaire enquêteur :

*Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).*

4- Lettre de **Monsieur et Madame VACHEROT**, de Charbonnières-les-Bains, non datée reçue le 04/07/2019, répertoriée sous le N° 5 au registre d'enquête, ci-dessous reproduite :

2019.364

Sébastien et Guillemette VACHEROT  
18 chemin de la Chanterie  
69260 Charbonnières-les-Bains

Reçu le  
04 JUL. 2019  
Pour suivi  
Pour info  
Mairie de Charbonnières-les-Bains

Monsieur le Commissaire Enquêteur Jean-Pierre TROSSEVIN

Objet : courrier réf. 2019.037 – GE/MRA

Nicolas

Monsieur,

Mon épouse et moi-même avons été informés par des voisins de notre résidence « la Chanterie », de l'extinction de la servitude de NON AEDIFICANDI pour servir un projet de construction d'un immeuble de logements à dominante senior. Vraisemblablement, la plupart de nos voisins en ont été informés par un courrier de Monsieur le Maire, portant la référence 2019.037 – GE/MRA.

D'une manière générale, nous sommes très surpris par les modalités cavalières de cette expropriation. En effet, aucune communication n'a été faite au préalable, et les personnes concernées n'ont pas eu l'occasion de trouver un accord amiable avec la mairie. La négligence de la mairie, qui a signalé aux premiers voisins qui sont allés se renseigner qu'il n'y avait pas d'impact sur leur environnement pour eux, est tout aussi déconcertante. En outre, ni mon épouse ni moi-même n'avons reçu de courrier nous informant de ce projet d'extinction de servitude, et nous n'en aurions jamais rien su si nous n'avions pas discuté par hasard avec certains voisins ; et nous ne sommes probablement pas les seuls « oubliés ».

Par ailleurs, ce projet est totalement en rupture avec l'harmonie de notre cœur de village typique. Nous allons vers un centre-ville très commun comme ont toutes les autres villes aux alentours (commerces au rez-de-chaussée et logements au-dessus) ; la colline sera bétonnée avec tous les projets prévus, ce qui pose question par rapport à sa déclivité et à l'absorption des eaux pluviales en cas de fortes pluies.


Enfin, nous contestons l'argument d'utilité publique pour ce projet et souhaiterions avoir plus d'éléments concernant les critères qui ont permis de conclure à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi, nous nous opposons fermement au projet, non pas sur sa finalité mais sur les méthodes employées.

Je vous remercie pour votre prise en compte,

Cordialement,

Sébastien et Guillemette Vachérot



Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

5- Une pétition sur 3 pages des "Terrasses de Charbonnières", répertoriée sous le N° 6 au registre d'enquête, ci-dessous reproduite :

Pièce N° 6 (page 1 sur 3)

- Des Terrasses de Charbonnières -

OBSERVATIONS A ANNEXER AU REGISTRE D'ENQUETE  
TENU PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

pièce n° 6 sur 3 pages

(Projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante seniors par la commune de Charbonnières les bains sur un lot AI144)






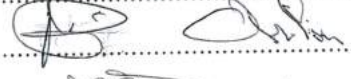


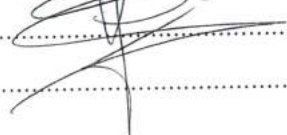
Je suis totalement opposé à la suppression de la servitude NON-AEDIFICANDI existante sur le terrain en référence, et, à la construction à cet endroit de l'immeuble en projet.

Il est en effet très mal placé, dans une zone resserrée, au stationnement saturé par la proximité des commerces.

A noter que l'architecture de ce bâtiment, d'après vos plans, ne s'intègre absolument pas dans le paysage de notre village. Il supprimerait complètement le coté verdoyant du lieu pour le remplacer par un mur « béton » très imposant.

Pourquoi ne pas construire cette maison des seniors dans le parc Lisbeth Bouquin (bien souvent désert), parfaitement adapté aux besoins des personnes âgées, -proximité des commerces, -cinéma, -théâtre, -poste, -marché etc. ...Il se trouve sur un terrain arboré et plat ce qui convient à nos anciens.

Cette suggestion doit être envisagée et étudiée.

.....NOM.....	.....SIGNATURE.....
M. M. DUMONT	
M. Bély	
M. Ritter	
M. Mme Masanel	
Mme GRIVEAU Sophie	
M. et Mme Bernard ARLIN	
M. et Mme Olivier	
TIXIER Denis	
Mme Coublon	



OBSERVATIONS A ANNEXER AU REGISTRE D'ENQUETE  
TENU PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

(Projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante seniors par la commune de Charbonnières les bains sur un lot AI144)

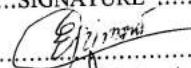
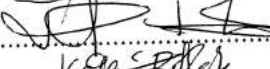

Je suis totalement opposé à la suppression de la servitude NON-AEDIFICANDI existante sur le terrain en référence, et, à la construction à cet endroit de l'immeuble en projet.

Il est en effet très mal placé, dans une zone resserrée, au stationnement saturé par la proximité des commerces.

A noter que l'architecture de ce bâtiment, d'après vos plans, ne s'intègre absolument pas dans le paysage de notre village. Il supprimerait complètement le coté verdoyant du lieu pour le remplacer par un mur « béton » très imposant.

Pourquoi ne pas construire cette maison des seniors dans le parc Lisbeth Bouquin (bien souvent désert), parfaitement adapté aux besoins des personnes âgées, -proximité des commerces, -cinéma, -théâtre, -poste, -marché etc. ...Il se trouve sur un terrain arboré et plat ce qui convient à nos anciens.

Cette suggestion doit être envisagée et étudiée.

.....NOM .....	.....SIGNATURE .....
GRIHAND. Edmond	
Erny - Pégrenon	
AGI - BILLET	
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

OBSERVATIONS A ANNEXER AU REGISTRE D' ENQUETE  
TENU PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

(Projet de construction d'un immeuble de logements adaptés à dominante seniors par la commune de Charbonnières les bains sur un lot AI144)

Je suis totalement opposé à la suppression de la servitude NON-AEDIFICANDI existante sur le terrain en référence, et, à la construction à cet endroit de l'immeuble en projet.

Il est en effet très mal placé, dans une zone resserrée, au stationnement saturé par la proximité des commerces.

A noter que l'architecture de ce bâtiment, d'après vos plans, ne s'intègre absolument pas dans le paysage de notre village. Il supprimerait complètement le côté verdoyant du lieu pour le remplacer par un mur « béton » très imposant.

Pourquoi ne pas construire cette maison des seniors dans le parc Lisbeth Bouquin (bien souvent désert), parfaitement adapté aux besoins des personnes âgées, -proximité des commerces, -cinéma, -théâtre, -poste, -marché etc. ...Il se trouve sur un terrain arboré et plat ce qui convient à nos anciens.

Cette suggestion doit être envisagée et étudiée.

.....NOM .....SIGNATURE .....

ZANELLA

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Réponse du commissaire enquêteur :

Se reporter aux observations du commissaire enquêteur et à celles de Monsieur le maire de la commune de Charbonnières-les-Bains (5<sup>ème</sup> partie du présent rapport § II).

**Pour ordre, il est rappelé qu'en vertu d'un arrêt du Conseil d'état du 27/07/2005 (Association Jeunes Canoë-Kayak) le commissaire enquêteur n'est pas tenu de répondre à toutes les observations ou lettres dans le détail. Cet arrêt stipule en effet que "la commission d'enquête n'était pas tenue de se prononcer sur chacune des objections qui étaient faites au projet".**

## **VI- Clôture de l'enquête**

A la fin de l'enquête, le vendredi 05/07/2019 à 12H30 (heure de fermeture de la mairie), le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquêtes, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, a pris photocopie des registres et des annexes pour son usage personnel, et a laissé l'ensemble du dossier d'enquête et les registres d'enquêtes soumis à la consultation du public à la disposition de la commune de Charbonnières-les-Bains.

Fait à Villeurbanne, le 3 août 2019.

*Le Commissaire Enquêteur*  
**Maître Jean-Pierre TROSSEVIN**

**FIN DU RAPPORT**

---

\* Rapport établi sur 131 pages.