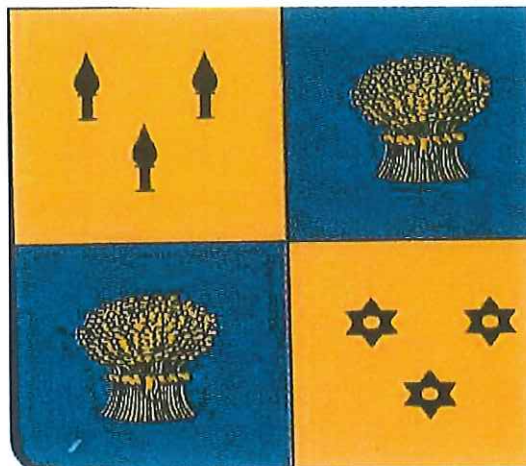


# COMMUNE DE LAAS



## Instauration de servitudes sur fonds privés pour le projet de régularisation de la canalisation d'eau potable



Article R.152-4 du code rural et de la pêche maritime  
Article R.134-22 du code des relations entre le public et l'administration


Vu,  
le commissaire-enquêteur,

## NOTICE EXPLICATIVE

- Objet et contexte du projet
- Caractéristiques de la canalisation
- Description du site
- Les effets des servitudes

Commune de LAAS  
2 rue de la Maison rouge  
45300 LAAS  
Tel : 02.38.34.02.22

Vu,  
**le commissaire-enquêteur,**



## 1. Objet du projet

Le présent dossier soumis à enquête publique a pour objet de régulariser les servitudes de la canalisation d'eau potable sur les parcelles cadastrées ZH 423 et ZH 427 sur la commune de Laas.

### □ Textes juridiques

La procédure suivie est définie aux articles L.152-1 ; L.152-2 et R.152-1 à R.152-15 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) ainsi qu'aux articles R.134-3 à R.134-32 du code des relations entre le public et l'administration (CRPA).

## 2. Contexte du projet

En 1988, la commune de Laas a décidé de réaliser la pose d'une canalisation d'eau potable devant être raccordée au forage communal d'alimentation en eau potable en sortie du village, route de Mareau aux Près.

Le captage d'eau potable communal n'est plus utilisé pour l'alimentation en eau potable, il a été définitivement abandonné pour cet usage. En ce sens, les arrêtés déclarant d'utilité publique les périmètres de protection de cet ancien captage datant de 1994, ont été abrogés le 26 janvier 2001.

La commune de Laas est désormais alimentée par un forage du syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Mareau aux Bois-Santeau.

La canalisation d'eau potable a été réemployée par la commune à l'occasion du raccordement au syndicat d'eau de Mareau aux Bois-Santeau.

Le tracé de cette canalisation rejoint le château d'eau existant pour assurer une pression suffisante aux consommateurs. Ce tracé emprunte le chemin rural n° 10 dit « de la Couture » en limite des propriétés privées. Or, comme suite à une expertise ordonnée par le tribunal administratif d'Orléans à la demande d'un propriétaire riverain, il est apparu qu'une section de canalisation se situe sous domaine privé sans autorisation et que, de ce fait, son accès permanent n'est pas assuré pour son exploitation.

Par un jugement du 14 février 2017, le tribunal administratif d'Orléans a constaté l'emprise irrégulière d'une partie de la canalisation sur l'ensemble immobilier privé concerné et a enjoint la commune à régulariser la situation administrative de cette canalisation en engageant la procédure d'instauration d'une servitude telle que prévue à l'article L.152-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le présent dossier a pour but de répondre à cette injonction.

Par délibération du 16 avril 2019, le conseil municipal légatien a approuvé le dossier constitué en vue de l'instauration des servitudes liées à la canalisation d'eau potable sur les parcelles ZH 423 et ZH 427.

### 3. Caractéristiques de la canalisation

La canalisation a été construite en 1988. La maîtrise d'oeuvre de l'opération avait été confiée à la Direction départementale de l'agriculture et de la forêt (DDAF) en 1988 et la réalisation avait été confiée à la Sté EOTP.

La canalisation est située à environ 1,30 m de profondeur selon le tracé de la variante B retenue empruntant depuis le château d'eau situé chemin rural n° 5, ce chemin puis la rue des Marchais et enfin le chemin rural n° 10 de la Couture. (voir plans ci-après)

Une partie de cette canalisation passe sur les parcelles cadastrées ZH 423 et ZH 427 (issues de la division de la parcelle cadastrée ZH 26) sur une longueur totale de 17,05m (12,55+5,50) dans la propriété aux abords de la clôture donnant sur le chemin rural. Elle forme un coude dont le linéaire est réparti comme suit : 12,55 m sur la parcelle ZH 423 et 5,50 m sur la parcelle ZH 427.

L'emprise foncière concernée par la servitude à régulariser est de 20,4 m<sup>2</sup> (1,7x1,2) en prenant une zone de protection minimum de 0,60 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

### 4. Description du site

La canalisation d'eau potable est située pour partie sur la parcelle ZH 423 sise 3 Impasse de la couture et en partie sur une bande de la parcelle ZH 427 sise 1 Impasse de la couture.

Ces terrains sont classés partiellement en zone U et en zone N du Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Laas le 07 février 2006. La zone U correspond à l'emprise du bourg de Laas, essentiellement composée de bâti ancien. Elle regroupe les terrains immédiatement constructibles et desservis par les équipements existants.

Toutefois la parcelle ZH 423 n'est constructible qu'en partie (369 m<sup>2</sup> constructible sur une surface totale de 640 m<sup>2</sup>), correspondant à la zone U, délimitée sur une bande d'une vingtaine de mètres environ à partir du chemin. Le reste du terrain est classé en zone N, inconstructible.

A l'endroit du passage de la canalisation, la parcelle ZH 427 forme une bande de terrain de 3 m de large constituant un accès de ladite parcelle au chemin rural de la couture.

Le long du chemin, la haie champêtre existante est classée sur une bande de 6 m, en tant qu'élément du paysage à préserver. (voir extrait du PLU)

L'incursion de la canalisation au sein de la parcelle intervient au niveau de l'emprise de la haie à préserver en limite de propriété. Elle n'impacte pas la surface constructible de la parcelle ZH 423, permettant ainsi la réalisation d'un projet de constructions individuelles, à l'instar de celles autorisées sur les terrains limitrophes issus de la division de la parcelle ZH 26.

### 5. Les effets de la servitude

#### ➤ Prérogatives exercées directement par la puissance publique

- Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.

- Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.
- Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.
- Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains, conformément aux dispositions de l'article R.152-14 du code rural et de la pêche maritime.

➤ Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

➤ Limitations au droit d'utiliser le sol

Les propriétaires et leurs ayants droit ont l'obligation de s'abstenir de tout acte pouvant nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

➤ Indemnisation

Conformément à l'article R152-13 du code rural et de la pêche maritime, le montant des indemnités dues en raison de l'établissement de la servitude est fixé conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; il couvre le préjudice subi par la réduction permanente du droit des propriétaires des terrains grevés.

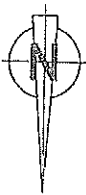
COMMUNE DE LAAS

Lieu-dit : le Bourg

Section ZH

PLAN DE DIVISION

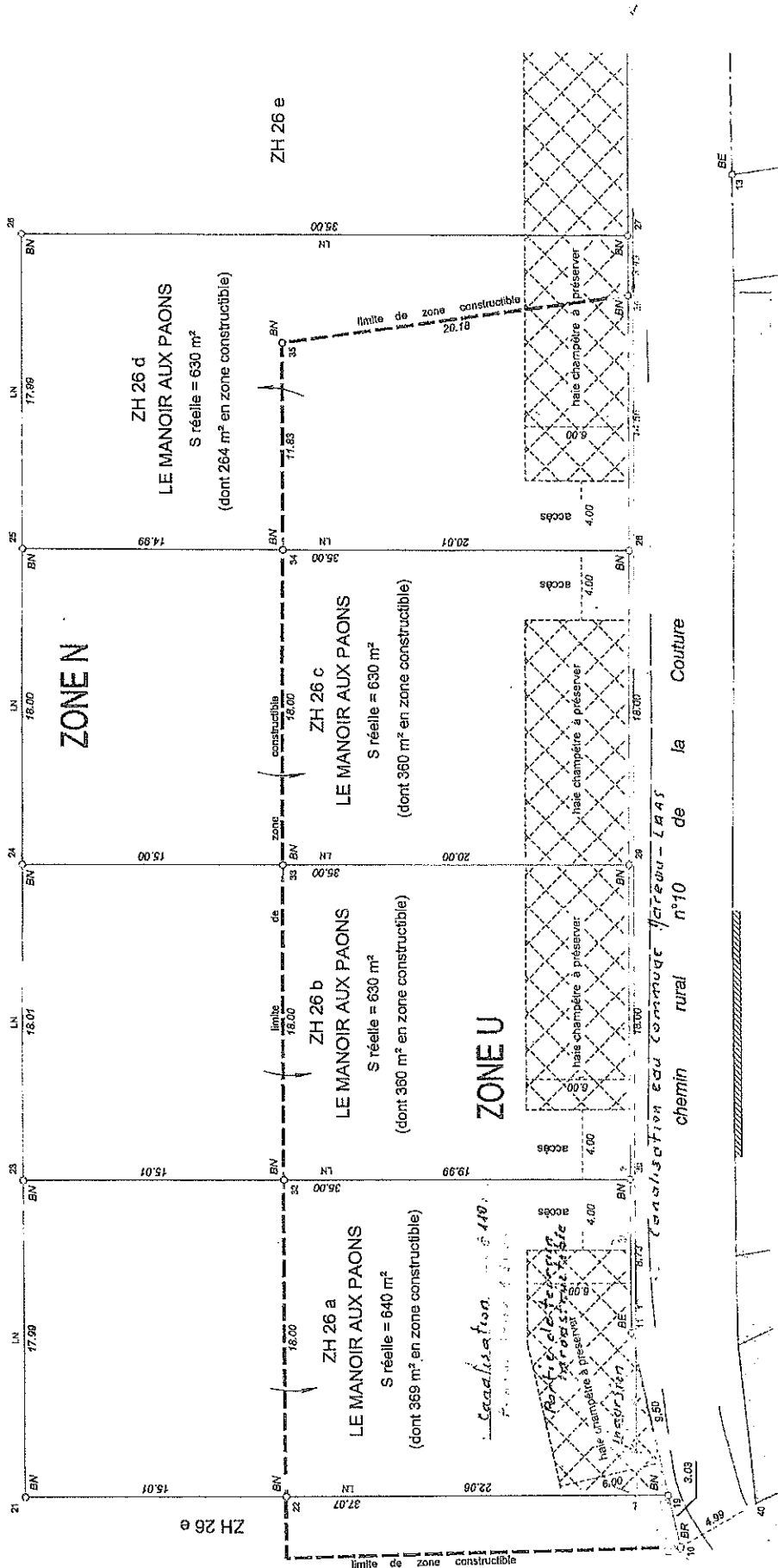
Echelle : 1/250



ZH 26 e  
LE MANOIR AUX PAONS  
contenance cadastrale = 4 ha 31 a 00 ca  
(évaluation graphique - superficie non garantie)

GEOREFERENCIEMENT  
RGF 93 CC 48

N°	X	Y
10	1641529.96	7218528.50
11	1641533.05	7218577.35
13	1641536.91	7218461.09
19	1641537.73	7218526.95
21	1641557.78	7218527.97
22	1641569.28	7218509.69
23	1641568.77	7218491.60
25	1641569.28	7218473.60
26	1641569.78	7218455.62
27	1641554.77	7218454.66
28	1641554.27	7218472.85
29	1641533.73	7218490.64
30	1641539.29	7218509.63
32	1641553.27	7218509.48
33	1641553.78	7218491.49
34	1641554.27	7218473.20
35	1641554.59	7218461.28
36	1641534.66	7218468.10
40	1641525.73	7218526.91

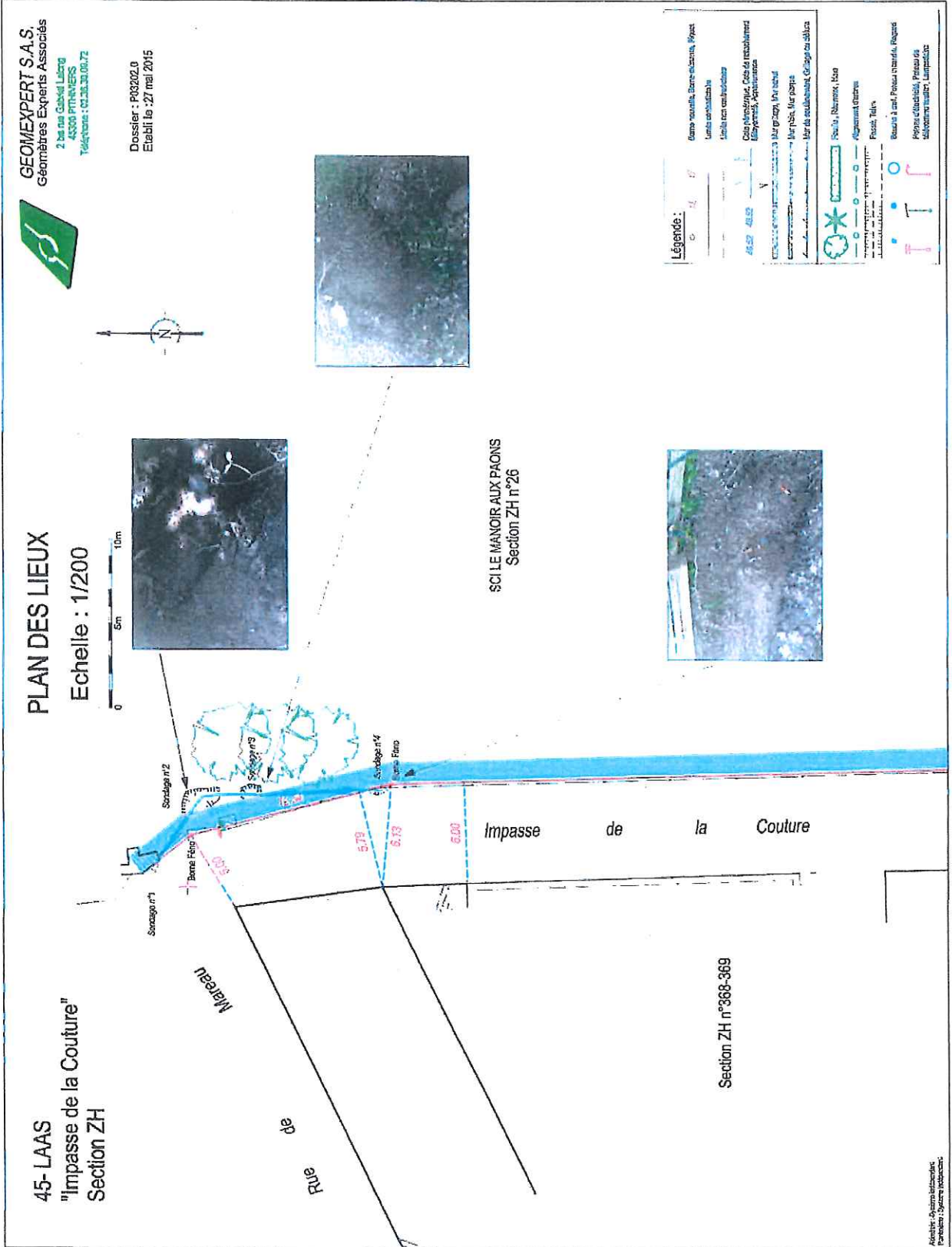


LEGENDE

- BN o borne C.G.E. nouvelle
- BE o borne C.G.E. existante
- BR o borne remembrement
- état existant
- LN limite nouvelle de division
- ..... clôture

Levé et dressé par Martin FUMERY, Géomètre-Expert D.P.L.G., 89 av du Général de Gaulle 45200 MONTARGIS Tél : 02.38.36.85.00

Dossier : 6189 Date bornage : 10 septembre 2016



**GEOMEXPERT S.A.S.**  
 Géomètres Experts Associés  
 2 rue du Gabriel Lartig  
 43000 PITHIVIERS  
 Téléphone : 02.33.39.00.72

Dossier : P03202.0  
 Etabli le : 27 mai 2015



## ANNEXES

- Délibération du 16 avril 2019
- Jugement du tribunal administratif d'Orléans du 14 février 2017
- Extrait du PLU de la commune de Laas

Vu,  
**le commissaire-enquêteur,**



Commune de LAAS  
2 rue de la Maison rouge  
45300 LAAS  
Tel : 02.38.34.02.22



REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE LAAS

**Date de convocation** : Le 08/04/2019

SEANCE ORDINAIRE du 16/04/2019

L'an deux mil dix-neuf, le 16 Avril 2019 à 20 :00  
Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire,  
sous la présidence de Monsieur Maurice LOZE, Maire.



**Présents** : M. LOZE Maurice, Mme COQUIL Corinne, M. LECOQ Jean-Michel,  
M. PENNETIER Romuald, Mr CORSETTI Bruno, Mme GUIBET Virginie.

**Absents** : Mr ALIX Romuald, Mme LOMBARD Alexandra, Mme CALIK Aysel, Mr TRUET Jean Luc,

**Absents Excusés** : Mr TESSARO Gilles

**Secrétaire de séance élu** : Mme COQUIL Corinne

Nombre de membres en exercice : 11  
Présents : 6  
Votants : 6

Délibération n° 2019/17

**DELIBERATION POUR ETABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE DE CANALISATION  
EAU POTABLE :**

Monsieur le Maire rappelle au conseil représenté, que suite au jugement du 14/02/2017 par le tribunal administratif d'Orléans, il était enjoint à la commune de Laas, d'engager une procédure d'instruction d'une servitude, pour la canalisation d'eau potable existant sur la parcelle ZH 26 de la SCI la Manoir aux Paons. Une demande d'instauration de cette servitude avait alors été adressée à Monsieur le Préfet.

Pour ce faire une procédure telle que définie aux articles L.152-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime doit être mise en œuvre.

Cette procédure implique la constitution d'un dossier qui sera soumis à enquête publique organisée par le préfet du Loiret. Au vu des résultats de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, le préfet du Loiret prendra un arrêté portant sur les prescriptions inhérentes à l'établissement de la canalisation d'eau potable.

Monsieur le Maire donne lecture des textes qui régissent les modalités de cette enquête publique, et en énumère les principales pièces constitutives du dossier.

**Entendu l'exposé du Maire**, après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité.

**Approuve** le dossier d'enquête relative à l'instauration des servitudes liées à la canalisation d'eau potable.

**Autorise** Monsieur le Maire, à entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès du Préfet pour le bon déroulement de la procédure.

Le Maire

Maurice LOZE



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
D'ORLÉANS**

SC

N°1504091

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

SCI Le Manoir aux Paons

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Mme Camille Mathou  
Rapporteur

Le Tribunal administratif d'Orléans

Mme Hélène Le Toullec  
Rapporteur public

(2<sup>ème</sup> chambre)

Audience du 31 janvier 2017  
Lecture du 14 février 2017

17-03-02-08-02-01

C

Vu la procédure suivante:

Par une requête et un mémoire enregistrés le 11 décembre 2015 et le 16 septembre 2016, la société Le Manoir aux Paons, représentée par la société d'avocats Hugues Leroy, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

- à titre principal, de constater l'emprise irrégulière et d'enjoindre à la commune de Laas, sur le fondement des dispositions de l'article L. 911-1 du code de justice administrative, d'enlever, dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir et sous astreinte de 200 euros par jour de retard, lesdites canalisations avant de remettre en état le terrain de la requérante ;
- de condamner la commune de Laas à verser à la SCI Le Manoir aux Paons en réparation des préjudices subis, la somme de 20 773,61 euros augmentée des intérêts au taux légal à compter de la date de dépôt de la présente requête ;
- à titre subsidiaire, de condamner la commune de Laas à lui verser, en réparation des préjudices subis, la somme de 207 141,28 euros augmentée des intérêts au taux légal à compter de la date de dépôt de la présente requête ;
- de condamner la commune de Laas aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise liquidés et taxés à la somme de 8 255,07 euros ;
- de mettre à la charge de la commune la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La société requérante soutient que :

- l'emprise constituée par la canalisation en eau potable sur sa propriété est irrégulière ;
- la commune de Laas a commis une faute en installant de manière irrégulière une canalisation sur une propriété privée sans titre, et sa responsabilité doit être engagée sans faute à l'égard du tiers ;

N°1504091

2

- à titre subsidiaire, elle justifie du caractère anormal et spécial des dommages subis du fait de l'ouvrage public en cause, en raison de la permanence de la réduction de son droit de propriété ;
- elle a subi un préjudice du fait de la recherche de la canalisation litigieuse, qui s'élève à la somme de 441,60 euros, ainsi que d'autres préjudices financiers tenant aux frais engagés ;
- elle a subi un trouble dans les conditions d'existence ;
- le préjudice tenant au retard dans la vente des lots, et notamment à la perte de chance sérieuse de vendre les lots dans les 6 mois de la date de délivrance du premier certificat d'urbanisme opérationnel sollicité, sera évaluée à la somme de 15 072,33 euros.

Par des mémoires en défense enregistrés le 9 juin 2016 et le 24 octobre 2016, la commune de Laas conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la société la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune soutient que :

- les conclusions à fin d'injonction sont irrecevables ;
- la demande indemnitaire est atteinte par la déchéance quadriennale et en tout état de cause les sommes demandées ne sont pas justifiées.

La clôture d'instruction a été fixée au 15 novembre 2016.

Par une ordonnance du 17 août 2015, le président du Tribunal administratif d'Orléans a liquidé et taxé les frais et honoraires de l'expertise à la somme de 8 255,07 euros.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;
- le code rural et de la pêche maritime ;
- la loi n°68-1250 du 31 décembre 1968 ,
- le code de l'urbanisme.

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 31 janvier 2017 ;

- le rapport de Mme Mathou, rapporteur,
- les conclusions de Mme Le Toulliec, rapporteur public,
- les observations de Me Hervois, avocat, représentant la société requérante, et de Me Cousseau, avocat, représentant la commune de Laas.

1. Considérant que la société Le Manoir aux Paons est propriétaire de parcelles de terrains cadastrées ZH n° 327, 224, 223, 222, 221, 218, 26, situées 1 rue du Marchais sur la commune de Laas ; qu'elle a présenté, le 4 avril 2014, une demande de certificat d'urbanisme opérationnel ayant pour objet la création de cinq lots dont quatre lots à bâtir, le surplus devant être conservé en l'état par le propriétaire ; que, le 23 juin 2014, le maire de cette commune a délivré à la société un certificat d'urbanisme négatif, décision qui a été annulée par un jugement du tribunal administratif de Orléans le 15 décembre 2015 ; que, parallèlement, la société requérante a sollicité, le 24 juillet 2014, une expertise auprès du tribunal administratif afin de déterminer les dommages subis du fait de l'existence d'une canalisation d'eau souterraine implantée sur sa propriété privée ; que l'expert désigné par le tribunal a rendu son rapport, le 13 juillet 2015, dans lequel il conclut notamment que la canalisation, qui constitue la canalisation publique principale

N°1504091

3

d'alimentation en eau de la commune, se situe sous la propriété appartenant à la SCI le Manoir aux Paons, sur une longueur de 17,05 mètres ; que la SCI le Manoir aux Paons demande au tribunal de constater l'emprise irrégulière, d'enjoindre à la commune d'enlever les canalisations et de la condamner à l'indemniser des préjudices qu'elle a subis ;

Sur la fin de non-recevoir soulevée par la commune :

2. Considérant que la commune soutient que les conclusions à fin d'injonction présentées sur le fondement de l'article L. 911-1 du code de justice administrative, et tendant à l'enlèvement de la canalisation litigieuse, sont irrecevables, car insusceptibles de se rattacher au pouvoir d'injonction reconnu au juge administratif ; qu'il appartient toutefois au juge administratif, compétent pour constater une emprise irrégulière, de statuer sur la demande d'injonction consécutive ; que les conclusions de la requête à fin d'injonction se rattachent ainsi à un pouvoir d'injonction conféré au juge administratif ; qu'elles sont donc recevables ;

Sur les conclusions tendant à ce que le tribunal ordonne l'enlèvement de l'ouvrage public .

En ce qui concerne l'existence d'une emprise irrégulière .

3. Considérant qu'aux termes de l'article L. 152-1 du code rural et de la pêche maritime : « Il est institué au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations. / L'établissement de cette servitude ouvre droit à indemnité. Il fait l'objet d'une enquête publique réalisée selon les modalités prévues au livre I<sup>er</sup> du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. / Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article afin notamment que les conditions d'exercice de la servitude soient rationnelles et les moins dommageables à l'utilisation présente et future des terrains. » ; qu'aux termes de l'article R. 152-1 du même code : « Les personnes publiques définies au premier alinéa de l'article L. 152-1 et leurs concessionnaires, à qui les propriétaires intéressés n'ont pas donné les facilités nécessaires à l'établissement, au fonctionnement ou à l'entretien des canalisations souterraines d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales, peuvent obtenir l'établissement de la servitude prévue audit article, dans les conditions déterminées aux articles R. 152-2 à R. 152-15. » ; qu'aux termes de l'article R. 152-13 du même code : « Le montant des indemnités dues en raison de l'établissement de la servitude est fixé conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; il couvre le préjudice subi par la réduction permanente du droit des propriétaires des terrains grevés. » ;

4. Considérant qu'il résulte de l'instruction que la commune de Laas a décidé, en 1988, de réaliser la pose d'une canalisation d'eau potable, située à environ 1,30 mètres de profondeur, selon un tracé empruntant le chemin rural n°5, la rue des Marchais, le chemin rural n°10 de la Couture, un chemin d'exploitation et un raccordement à un forage ; que cette canalisation se situe en partie, sur une longueur de 17,05 mètres, dans la propriété de la société requérante, aux abords de la clôture donnant sur le chemin rural n°10 de la Couture ; qu'une telle opération, qui a dépossédé le propriétaire du terrain d'un élément de son droit de propriété, ne pouvait être mise à exécution qu'après, soit l'accomplissement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, soit l'institution de servitudes dans les conditions prévues par les dispositions de la loi du 4 août 1962 et du décret du 15 février 1964, codifiées aux articles L. 152-1, L. 152-2 et

N°1504091

4

R. 152-1 à R. 152-15 du code rural, soit, enfin, l'intervention d'un accord amiable avec le propriétaire intéressé ; qu'il est constant qu'aucune procédure d'expropriation ni aucune procédure d'institution de servitudes n'ont été entreprises en vue de la pose de cette canalisation d'eau potable ; qu'il est également constant que ni la SCI Le Manoir aux Paons, ni le précédent propriétaire des lieux n'ont donné leur accord au passage de cet ouvrage sur leur propriété ; que, dans ces conditions, la SCI Le Manoir aux Paons est fondée à soutenir que la partie de l'ouvrage public empiétant sur sa propriété est irrégulièrement implantée ;

En ce qui concerne les possibilités de régularisation :

5. Considérant que, lorsque le juge administratif est saisi d'une demande tendant à l'annulation d'une décision rejetant une demande d'enlèvement d'un ouvrage public édifié irrégulièrement et à ce que cet enlèvement soit ordonné, il lui appartient, pour déterminer, en fonction de la situation de droit et de fait existant à la date à laquelle il statue, s'il convient de faire droit à cette demande, de rechercher, d'abord, si, eu égard notamment à la nature de l'irrégularité, une régularisation appropriée est possible ; que, dans la négative, il lui revient ensuite de prendre en considération, d'une part les inconvénients que la présence de l'ouvrage entraîne pour les divers intérêts publics ou privés en présence et notamment, le cas échéant, pour le propriétaire du terrain d'assiette de l'ouvrage, d'autre part, les conséquences de l'enlèvement pour l'intérêt général, et d'apprécier, en rapprochant ces éléments, si cet enlèvement n'entraîne pas une atteinte excessive à l'intérêt général ;

6. Considérant qu'il résulte de l'instruction que la SCI est propriétaire d'un ensemble de parcelles dont certaines accueillent des constructions anciennes, et dont certaines sont entièrement nues ; que les parcelles nues doivent être, selon les termes du certificat d'urbanisme positif délivré le 27 avril 2016, divisées en quatre lots à bâtir destinés chacun à être cédés en vue de l'implantation d'une maison d'habitation ; que la canalisation est située, selon les propres écritures de la requérante, sous l'un des quatre lots à bâtir, soit le lot A ; que la parcelle d'implantation de la canalisation ne supporte aucune construction et ne peut être regardée, contrairement à ce que soutient la SCI requérante, comme constituant un jardin ou une cour attenante à une habitation au sens de l'article L. 152-1 du code rural ; qu'il résulte par ailleurs des différents plans ainsi que du rapport d'expertise que la canalisation se situe en limite de propriété, en bordure du chemin rural n°10, et qu'elle porte ainsi une atteinte limitée aux conditions d'exploitation du terrain ; que, par suite, l'ouvrage public peut être régularisé par l'établissement d'une servitude, sur le fondement des dispositions précitées ;

7. Considérant que, compte tenu de ce qui vient d'être dit, une régularisation appropriée de l'ouvrage est possible sur le fondement de l'article L. 152-1 du code rural ; qu'il y a lieu d'enjoindre à la commune de Laas d'engager la procédure d'instauration d'une servitude, dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

Sur les conclusions indemnitaires :

En ce qui concerne l'exception de prescription quadriennale :

8. Considérant qu'aux termes de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1968 : « Sont prescrites au profit de l'Etat, des départements et des communes (...) toutes créances qui n'ont pas été payées dans un délai de quatre ans à partir du premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle les droits ont été acquis (...) » ; qu'aux termes de l'article 3 de cette loi : « La prescription ne court ni contre le créancier qui ne peut agir, soit par lui-même ou par l'intermédiaire de son représentant légal, soit pour une cause de force majeure, ni contre celui

N°1504091

5

*qui peut être légitimement regardé comme ignorant l'existence de sa créance ou de la créance de celui qu'il représente légalement. » ;*

9. Considérant qu'il résulte de l'instruction, notamment du rapport d'expertise, que la SCI le Manoir aux Paons a eu connaissance de l'existence d'une canalisation dans le sous-sol de sa propriété en 2014, après avoir fait réaliser deux sondages sur son terrain ; que la commune n'établit pas que le précédent propriétaire du terrain en cause aurait eu connaissance de l'existence de cette canalisation, installée en 1988, date à laquelle la SCI Le Manoir aux Paons n'avait pas encore acquis ce bien ; qu'au demeurant, cette circonstance serait sans incidence sur le point de départ de la prescription ; que, par suite, l'exception de prescription quadriennale soulevée par la commune doit être écartée ;

En ce qui concerne la responsabilité :

10. Considérant que dans le cas d'une décision administrative portant atteinte à la propriété privée, le juge administratif, compétent pour statuer sur le recours en annulation d'une telle décision et, le cas échéant, pour adresser des injonctions à l'administration, l'est également pour connaître de conclusions tendant à la réparation des conséquences dommageables de cette décision administrative, hormis le cas où elle aurait pour effet l'extinction du droit de propriété ;

11. Considérant que l'enfouissement de canalisations publiques dans le sous-sol d'une propriété privée, qui dépossèdent le propriétaire de la parcelle d'éléments de son droit de propriété, ne peuvent être régulièrement réalisés qu'après, soit l'accomplissement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, soit l'institution de servitudes dans les conditions prévues aux articles L. 152-1, L. 152-2 et R. 152-1 à R. 152-15 du code rural et de la pêche maritime, soit l'intervention d'un accord amiable avec les propriétaires ; qu'ainsi qu'il a été dit, la commune de Laas, maître d'ouvrage, a fait procéder à la construction de la canalisation d'eau potable sans autorisation et sans mettre en œuvre les procédures sus-décrites ; que, par suite, la responsabilité de la commune de Laas peut être engagée à l'égard de la SCI le Manoir aux Paons pour les conséquences dommageables de l'installation de la canalisation ; qu'à supposer que la responsabilité sans faute de la commune puisse être retenue, il ne résulte pas de l'instruction que celle-ci pourrait conduire à une indemnisation supérieure du préjudice que la responsabilité pour faute ;

En ce qui concerne les préjudices :

12. Considérant, en premier lieu, que la société requérante produit des factures relatives d'une part au coût des sondages réalisés pour rechercher la canalisation, pour un montant de 441,60 euros, d'autre part aux frais d'établissement du procès-verbal de constat de la canalisation litigieuse, pour un montant de 259,68 euros ; que ces dépenses sont en lien avec le dommage résultant de la présence de la canalisation litigieuse ; que la commune doit être condamnée à verser à la société requérante la somme de 701,28 euros ;

13. Considérant, en deuxième lieu, que si la société requérante, personne morale, évoque un trouble de jouissance et un trouble dans les conditions d'existence, elle n'apporte aucune précision sur la nature exacte de ces troubles, alors qu'elle n'occupe pas directement le terrain en cause, lot à bâtir destiné à être vendu ; que ce chef de préjudice ne peut être retenu ;

14. Considérant, en troisième lieu, que la société, dans des écritures confuses, soutient qu'elle a droit à une indemnité de 15 072,33 euros correspondant à la perte de chance sérieuse de vendre les lots dans les 6 mois de la date de délivrance du premier certificat d'urbanisme

N°1504091

6

négalif ; qu'il résulte de l'instruction, notamment de la lecture de ce certificat négatif délivré le 23 juin 2014, que si la présence de la canalisation était évoquée, elle ne faisait pas partie des motifs pour lesquels l'opération avait été déclarée non réalisable ; que ce préjudice, à le supposer établi, est sans lien avec la canalisation litigieuse et doit être écarté ;

15. Considérant enfin que la société requérante, « dans l'hypothèse où la canalisation resterait en place », réclame la somme de 1 440 euros correspondant aux frais de géomètre expert en vue de la vente des quatre lots, notamment des demandes de certificat d'urbanisme et un plan de division ; que le lien entre cette dépense et la présence de la canalisation litigieuse n'est pas établi ; que la SCI Le Manoir aux Paons ne peut donc demander la condamnation de la commune au versement de cette somme ;

16. Considérant enfin que, toujours dans l'hypothèse où la canalisation ne serait pas déplacée, la société requérante demande une somme de 200 000 euros correspondant à la valeur totale des quatre lots à bâtir, en faisant notamment valoir que le lot n°A, supportant la canalisation, ne peut être vendu ; que, d'une part, elle n'établit pas en quoi la présence d'une canalisation dans le sous-sol du lot A aurait une influence sur la possibilité de céder les lots B, C et D, qui sont indépendants ; que, d'autre part, le seul fait qu'elle ne produise pas de mandat de vente pour le lot A ne saurait suffire à démontrer que la vente de ce lot serait impossible, la société requérante n'invoquant pas, au demeurant, de perte de valeur vénale pour ce lot ;

17. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la commune de Laas doit seulement être condamnée à verser à la SCI Le Manoir aux Paons une somme de 701,28 euros ;

Sur les frais d'expertise :

18. Considérant qu'il y a lieu de mettre les frais et honoraires de l'expertise confiée à M. Crombé, liquidés et taxés par ordonnance du président du tribunal administratif du 17 août 2015 à la somme de 8 255,07 euros, à la charge définitive de la commune de Laas ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

19. Considérant qu'il y a lieu, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, de mettre à la charge de la commune de Laas la somme de 1 000 euros au titre des frais exposés par la SCI Le Manoir aux Paons et non compris dans les dépens ;

20. Considérant en revanche que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SCI Le Manoir aux Paons, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, tout ou partie de la somme que la commune de Laas demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Il est déclaré que l'occupation d'un ensemble immobilier appartenant à la SCI Le Manoir aux Paons, sis 1 rue de Marchais dans la commune de Laas, par une canalisation d'alimentation en eau potable, constitue une emprise irrégulière.

N°1504091

7

**Article 2 :** Il est enjoint à la commune de Laas d'engager la procédure d'instauration d'une servitude prévue à l'article L. 152-1 du code rural, dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

**Article 3 :** La commune de Laas est condamnée à verser à la SCI le Manoir aux Paons la somme de 701,28 euros (sept cent un euros et vingt-huit centimes) en réparation du préjudice subi.

**Article 4 :** Les frais et honoraires d'expertise, liquidés et taxés à la somme de 8 255,07 euros (huit mille deux cent cinquante cinq euros et sept centimes), sont mis à la charge définitive de La commune de Laas.

**Article 5 :** La commune de Laas versera à la SCI Le Manoir aux Paons la somme de 1 000 (mille) euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

**Article 6 :** Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

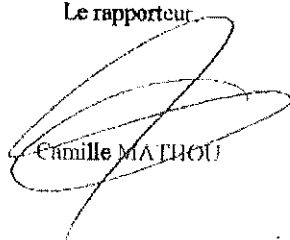
**Article 7 :** Le présent jugement sera notifié à la SCI Le Manoir aux Paons, à la commune de Laas et à M. Jacques Crombé, expert.

Délibéré après l'audience du 31 janvier 2017 à laquelle siégeaient :

Mme Borot, président,  
Mme Mathou, premier conseiller,  
Mme Sadrin, premier conseiller.

Lu en audience publique le 14 février 2017.

Le rapporteur,

  
Camille MATHOU

Le président,

  
Ghislaine BOROT

La greffière,

  
Aurèle MARTIN

La République mande et ordonne au préfet du Loiret, en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent jugement.





## **4. Etude d'environnement : analyse des conséquences environnementales du PLU**

### **4.1. Approche générale**

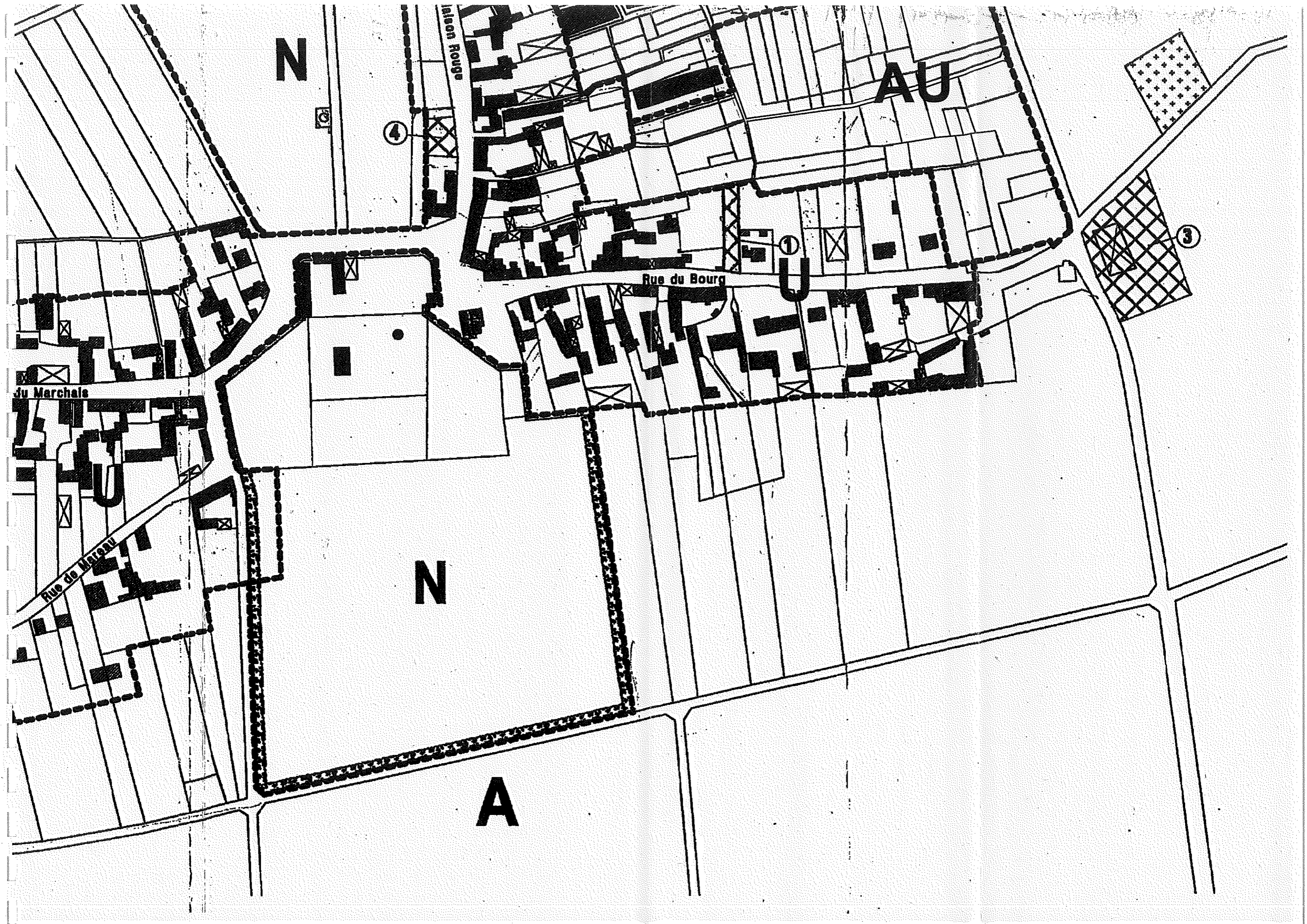
Cette seconde phase de l'étude environnementale est destinée à évaluer la prise en compte des contraintes et sensibilités de l'environnement communal à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

À Laas, les principales recommandations issues du bilan de l'environnement étaient les suivantes :

- prise en compte des contraintes liées aux infrastructures et équipements actuels ou à venir, notamment au Sud de la commune,
- préservation du caractère paysager du pourtour du village et des entrées de bourg,
- prise en compte des éléments signalés au titre à la Loi "Paysage",
- protection du patrimoine archéologique.

### **4.2. Analyse des implications environnementales du PLU**

Le tableau qui suit met en regard les recommandations formulées à l'issue de l'état initial d'environnement et les décisions prises dans le cadre de l'élaboration du PLU.



N

Rue du Bourg

AU

4

Rue du Bourg

1

3

Rue de Merchaie

N

A

Rue de Mareau

RECOMMANDATIONS SENSIBILITES	DECISIONS CONSEQUENCES
<i>Contraintes diverses et développement du bourg</i>	
<i>Présence de la ligne HT Dambron-Gâtinais au Sud du bourg, projet d'autoroute A19 et projet de zone d'activités Laas/Escrennes.</i>	Le PADD souligne la présence de ces infrastructures et les nuisances qui y sont associées.
<i>Localiser les zones d'urbanisation future au Nord de la RD 833.</i>	Aucune zone AU n'apparaît sur le plan de zonage en façade Sud du village.
<i>Consacrer en priorité à l'urbanisation future la zone comprise entre la VC 4 et la VC 8, dans un premier temps en continuité du tissu actuel puis en progressant vers le Nord.</i>	Les zones AU1 et AU2 sont localisées dans ce secteur. L'ordre de priorité pour leur urbanisation dans le temps est conforme à cette proposition.
<i>Préserver l'esplanade qui s'étend dans l'axe du Château en direction du Nord et l'espace symétrique au Sud.</i>	Le PADD souligne l'importance de la présence du Château et des terrains attenants dans l'organisation du bourg. Les deux espaces s'étendant dans la perspective du Château sont zonés N. L'encadrement végétal de la partie Sud est signalé en tant qu'élément de paysage. Les terrains concernés par le projet de zone d'activités, situés à l'Ouest du territoire communal, sont zonés AUi et feront l'objet d'une ZAC. Ils n'interfèrent pas directement avec l'entité "bourg" dont ils ne modifient pas le caractère.
<i>Préservation du caractère paysager du pourtour du village et des entrées de bourg</i>	
	Le zonage du PLU réserve, pour l'essentiel, les possibilités de bâti futur à la façade Est du bourg. Le reste du pourtour n'évoluera pas sensiblement compte tenu du zonage (U, N) et son caractère devrait ainsi être préservé.

RECOMMANDATIONS SENSIBILITES	DÉCISIONS CONSÉQUENCES
<i>Éléments signalés au titre de la Loi "Paysage"</i>	
<p><i>À compléter</i></p>	<p>L'intérêt de ces édifices, ainsi que de l'église, est rappelée dans le PADD.</p> <p>Le plan de zonage signale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le château, les communs, le porche et l'enceinte, ainsi que l'église de Laas en tant qu'éléments du patrimoine,</li> <li>- la végétation encadrant le parc au Sud en tant qu'élément de paysage.</li> </ul> <p>La prise en compte de ces éléments, qui contribuent fortement au caractère architectural et paysager de Laas, est donc assurée dans le cadre du PLU.</p>

## PLAN DE L'OUVRAGE

- Plan réseau d'eau potable
- Plan maîtrise d'oeuvre de la canalisation
- Plan de recolement de la canalisation

**Vu,**  
**le commissaire-enquêteur,**



Commune de LAAS  
2 rue de la Maison rouge  
45300 LAAS  
Tel : 02.38.34.02.22

Commune de Laas

ANNEXES SANITAIRES DU P.L.U.

RESEAU EAU POTABLE-DEFENSE INCENDIE


Légende de la carte


Réseau Eaux Pluviales existant

 Mare


Réseau AEP


 Zone de protection incendie

 Purga

 Réseau AEP

 Ventouse

 Vanne

 Borne Incendie

 Ab

Caractéristiques du réseau AEP

 Réserve-Incendie

SOU  
RECULE  
23 Mars 2005  
PITHIVIER

Fond de Plan dressé par :	Modification :	Date :	Dessiné par :	Vérifié par :
SEAF	Edition Initiale	Septembre 2002	PYL	FB

Commune de Laas  
2, rue de Maison Rouge  
45 300 LAAS  
TEL : 02.38.34.02.22

Echelle: 1/2 500

ETUDES :



GENIEUR CONSEIL

BP 16 - 45150 DARVO

TEL : 02.38.69.86.44 - FAX : 02.38.69.67.1



Rue de Mareau

Rue du Marchais

Rue de Maison-Redge

Rue du Bourg

Diam 160 PVC

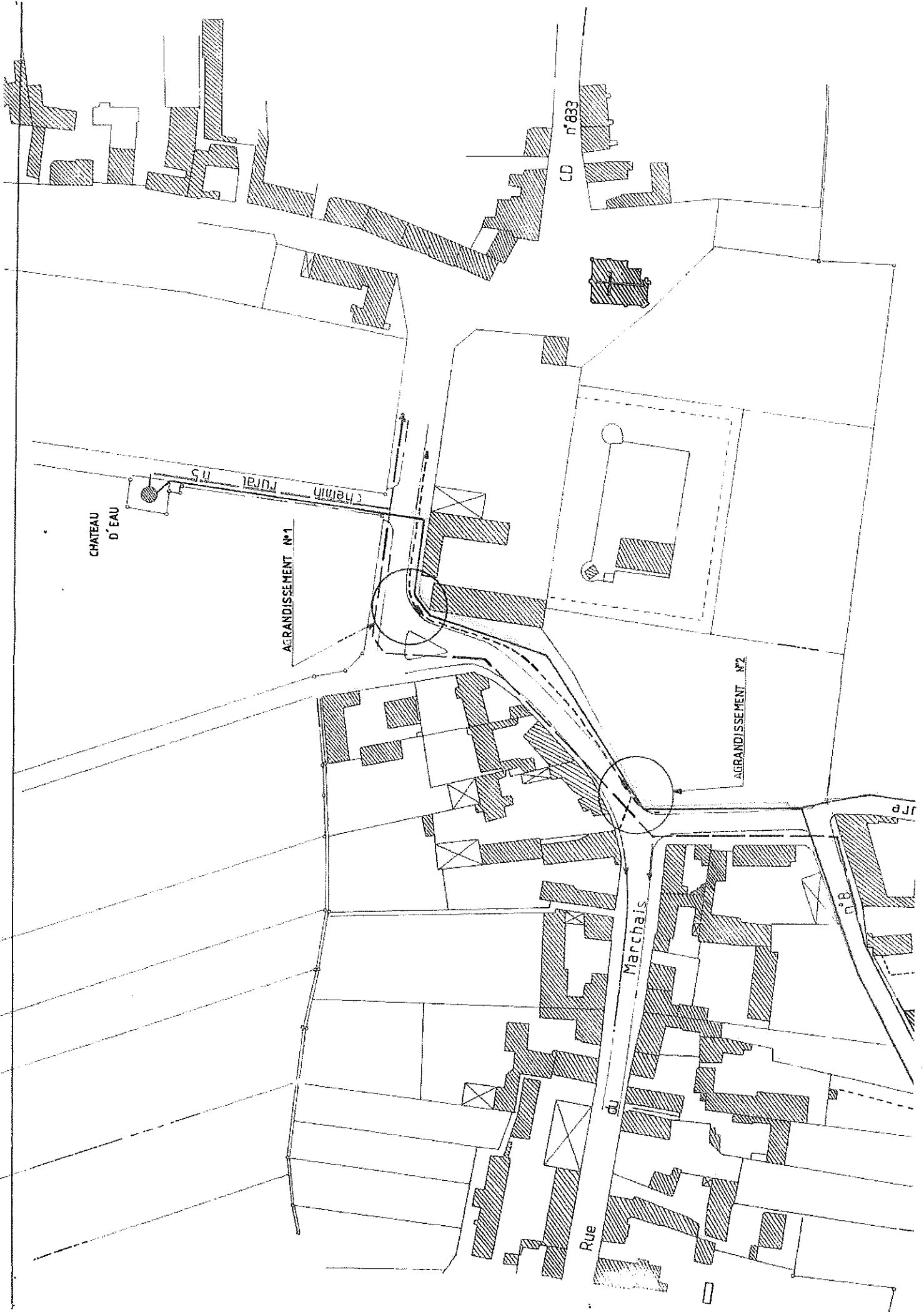
Diam 125 PVC

Diam 110 PVC

Diam 110 PVC

Diam 110 PVC

Diam 110 PVC



CHATEAU  
D'EAU

AGRANDISSEMENT N°1

AGRANDISSEMENT N°2

CD n°833

Rue  
Marchais

Rue

J.P.

N°8





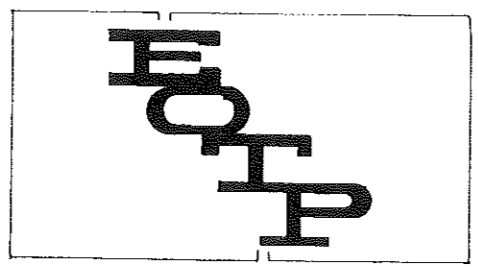
DEPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE LAAS

A.E.P.

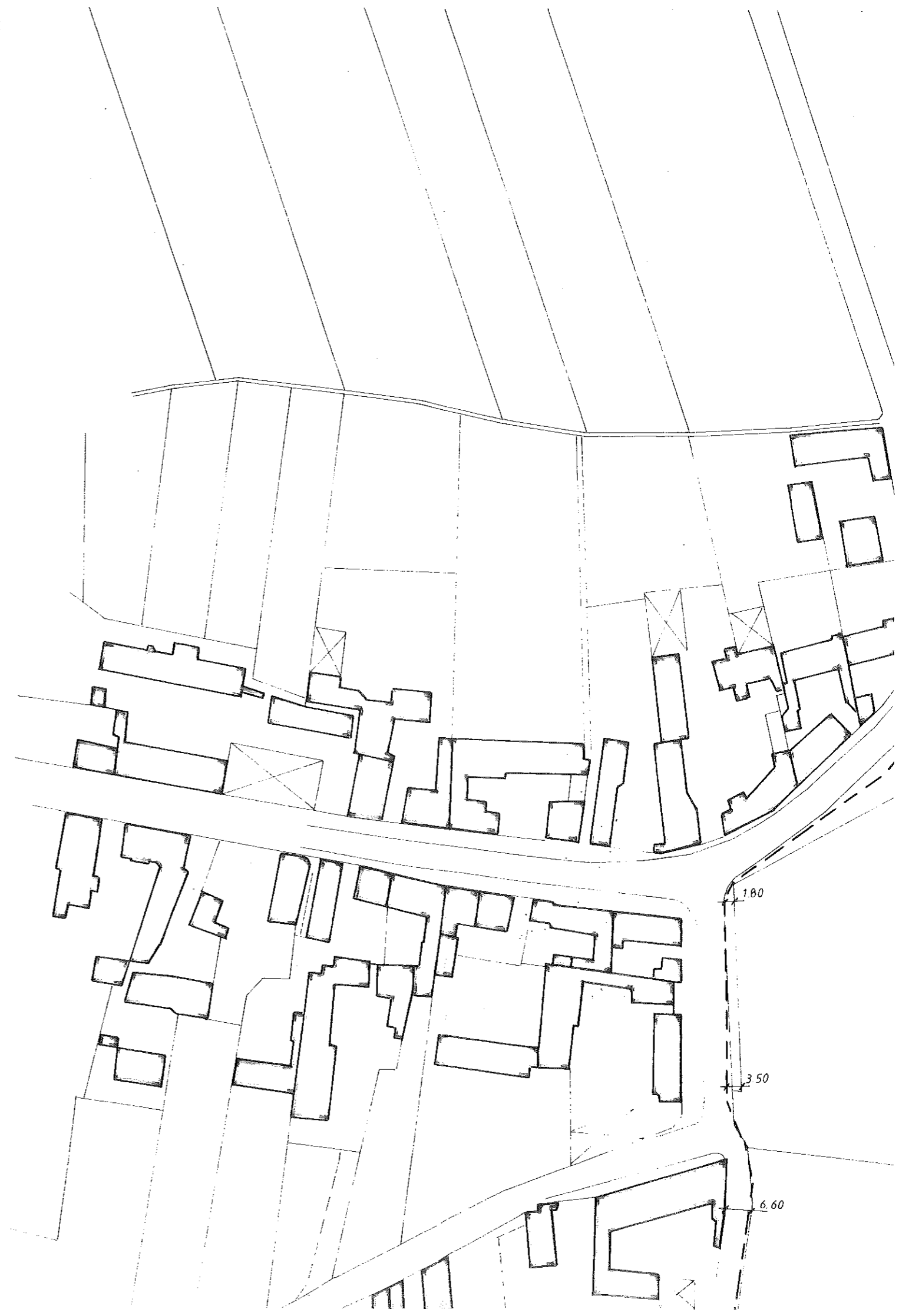
CONDUITE DE REFOULEMENT

**PLAN DE RECOULEMENT**



— 212 rue de PICARDIE —  
— B.P. 241 —  
— 45160 OLIVET. —

ECHELLE 1/1000





Chateau d'eau

1  
Ventouse Ø40

2.30  
Ø110 P.V.C.  
CHENIL RURAL N° 5

RUE DES MARAIS

CHENIL RURAL N° 5

RUE DE MARREAU

2H 423

1.30

1.80

1.80

3.50

6.60

## TEXTES REGISSANT LA PRESENTE PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de LAAS  
2 rue de la Maison rouge  
45300 LAAS  
Tel : 02.38.34.02.22

Vu,  
le commissaire-enquêteur,



L'enquête publique sur l'établissement de la canalisation d'eau potable à LAAS est régie par les dispositions du code rural et de la pêche maritime (CRPM), articles L.152-1 ; L.152-2 et R.152-1 à R.152-15 et du code des relations entre le public et l'administration (CRPA), articles R.134-3 à R.134-32.

Plusieurs phases y sont décrites.

### **1- Le dossier d'enquête**

Le dossier réalisé par la commune de Laas, est adressé au préfet du Loiret pour être soumis à l'enquête publique. Il comprend les pièces suivantes (R.152-4 du CRPM et R.134-22 du CRPA) :

*1° Une note explicative exposant l'objet de l'opération soumis à l'enquête publique.*

*2° Le plan de situation*

*3° Le plan de l'ouvrage*

*4° Le plan parcellaire*

*5° L'état parcellaire listant les propriétaires concernés par l'institution de la servitude*

*6° La mention des textes qui régissent l'enquête publique et la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de celle-ci.*

### **2- Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique est organisée par le préfet du Loiret dans les formes prévues au CRPA, articles R.134-3 à R.134-32. Elle se tient sur le territoire de la commune concernée et ne peut être d'une durée inférieure à 15 jours.

Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur désigné par ses soins, prévoit par arrêté les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique.

Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Enfin, il désigne le lieu où siégera le commissaire enquêteur. S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées.

Le préfet qui a pris l'arrêté d'ouverture d'enquête fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis d'ouverture d'enquête est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, dans la commune sur le territoire de laquelle l'opération projetée doit se dérouler. Son accomplissement incombe au maire, qui doit le certifier.

Durant l'enquête publique, les observations sur le projet peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur le ou les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Les observations peuvent, si l'arrêté d'ouverture d'enquête le prévoit, être adressées par voie électronique.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur le projet peuvent également être reçues directement par le commissaire enquêteur lors des permanences aux lieux, jour et heure annoncés dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur clôt le registre d'enquête et dispose d'un mois pour transmettre le dossier et ses conclusions au préfet. Pour cela, il examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter.

Le commissaire enquêteur rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non au projet. Le commissaire enquêteur transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions au préfet qui a pris l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête.

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.

Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête publique sont communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées.

### **3- Décision au terme de l'enquête et autorité compétente pour la prendre**

Le préfet est l'autorité compétente pour arrêter les prescriptions inhérentes à la régularisation de la canalisation d'eau potable située sur la commune de Laas.

## PLAN PARCELLAIRE

Vu,  
le commissaire-enquêteur,



Commune de LAAS  
2 rue de la Maison rouge  
45300 LAAS  
Tel : 02.38.34.02.22

Département :  
LOIRET

Commune :  
LAAS

Section : ZH  
Feuille : 000 ZH 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/11/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

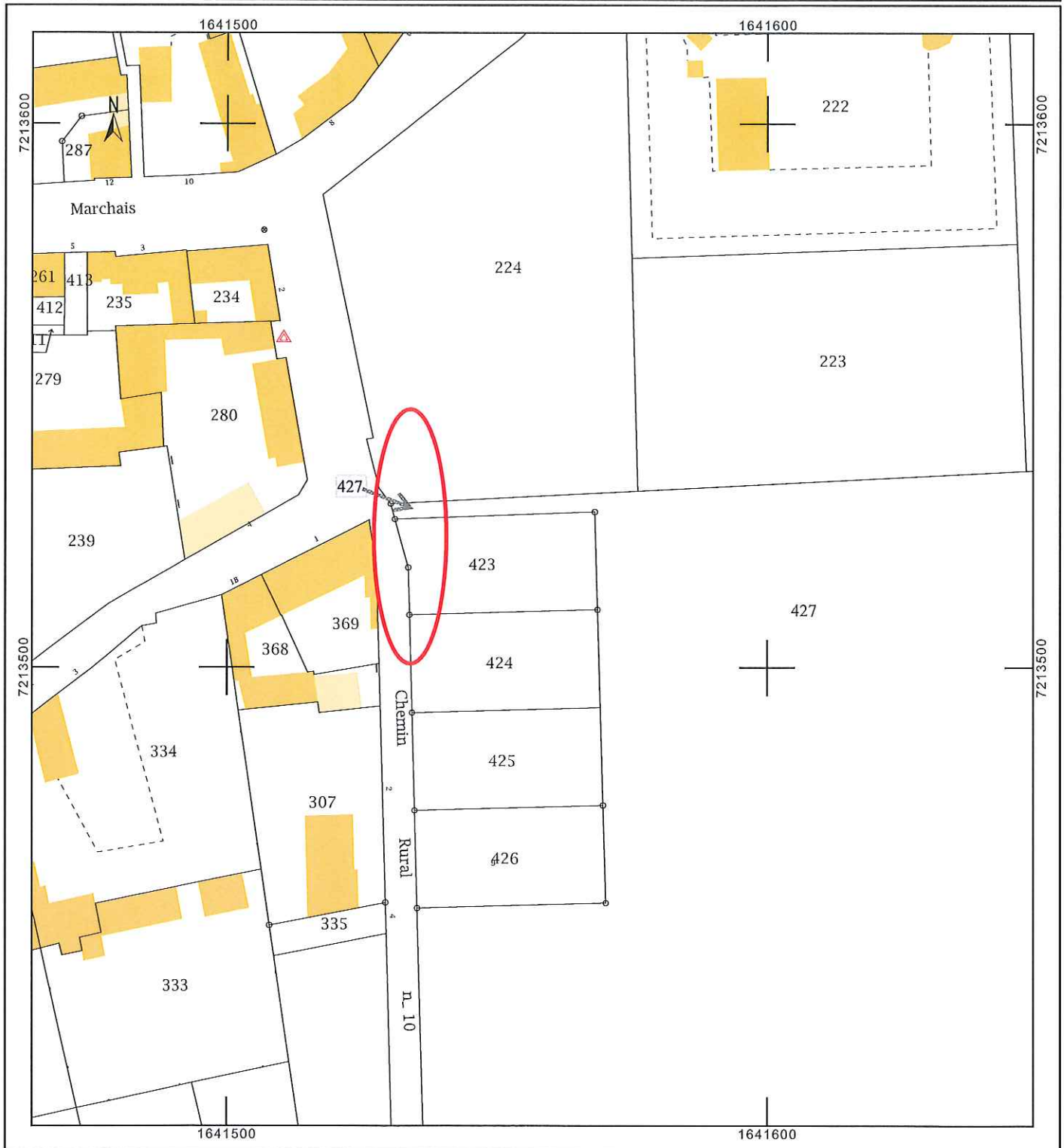
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

PLAN PARCELLAIRE

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique de Gestion  
Cadastrale  
131 RUE DU FAUBOURG BANNIER  
CITE ADMINISTRATIVE COLIGNY 45042  
45042 ORLEANS CEDEX 1  
tél. 02-38-24-45-76 -fax 02-38-24-45-65  
ptgc.450.orleans@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





## ETAT PARCELLAIRE

Commune de LAAS  
2 rue de la Maison rouge  
45300 LAAS  
Tel : 02.38.34.02.22

Vu,  
le commissaire-enquêteur,



## ETAT PARCELLAIRE

L'état parcellaire liste les propriétaires identifiées.

La recherche des propriétaires a été effectuée à l'aide des renseignements délivrés par le serveur professionnel de données cadastrales consolidées avec extrait Kbis du registre du commerce et des sociétés.

Section n° cadastral	Surface totale de la parcelle <i>en m<sup>2</sup></i>	Nature	Emprise de la servitude <i>en m<sup>2</sup></i>	Reliquats	Nom Prénom du propriétaire Date et lieu de naissance Adresse	Observations
ZH 423 (issue de la parcelle ZH26)	640	Sol	15,06	624,94	Société civile immobilière (SCI) Le Manoir aux Paons RCS n° 351368105 - <u>Gérante</u> : Mme LEFEVRE Jasmine Angélique épouse M.Cochard Michel Née le 29 juillet 1950 à Villejust (91) Château de Laas 1 rue du marchiis - 45300 LAAS - <u>Associé</u> : M. COCHARD Michel époux Mme Lefevre Jasmine Né le 16 décembre 1950 à Besançon (25) Château de Laas 1 rue du marchiis - 45300 LAAS	
ZH 427 (issue de la parcelle ZH26)	43 100	Sol	6,60	43 093,4	Société civile immobilière (SCI) Le Manoir aux Paons RCS n° 351368105 - <u>Gérante</u> : Mme LEFEVRE Jasmine Angélique épouse M.Cochard Michel Née le 29 juillet 1950 à Villejust (91) Château de Laas 1 rue du marchiis - 45300 LAAS - <u>Associé</u> : M. COCHARD Michel époux Mme Lefevre Jasmine Né le 16 décembre 1950 à Besançon (25) Château de Laas 1 rue du marchiis - 45300 LAAS	