



Préfecture d'Eure-et-Loir
Direction de la Citoyenneté
Bureau des procédures environnementales

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

- Déclarant d'utilité publique l'extinction de la servitude non-aedificandi grevant la parcelle cadastrée AC N°516 permettant ainsi la réalisation d'un programme de 72 logements dont 35 à caractère social sur la commune de Luisant ;
- De cessibilité de ladite servitude par voie d'expropriation portant extinction de celle-ci.

La Préfète d'Eure-et-Loir
Chevalier de la légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du mérite

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal de la ville de Luisant en date du 29 juin 2017 demandant l'extinction de la servitude non-aedificandi grevant la parcelle AC n°516 par voie d'expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique permettant la réalisation d'un programme de 72 logements dont 35 à caractère social ;

VU les considérations de faits et de droit, annexées au présent arrêté, qui attestent de l'utilité publique de l'opération ;

VU les pièces du dossier transmis par la commune de Luisant pour l'enquête publique conjointe ;

VU l'ordonnance n° E18000010/45 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 23 janvier 2018 portant désignation du commissaire-enquêteur ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 29 janvier 2018 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe du lundi 5 mars 2018 au samedi 7 avril 2018 préalable à la déclaration d'utilité publique concernant la demande d'extinction de la servitude non-aedificandi grevant la parcelle AC n°516 ;

VU le rapport du 2 mai 2018 du commissaire-enquêteur, M. Jean-Paul GLORY, ainsi que ses conclusions motivées donnant avis favorable à la déclaration d'utilité publique et à l'extinction de la servitude non-aedificandi par voie d'expropriation ;

CONSIDÉRANT que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté susvisé ;

CONSIDÉRANT que les objectifs d'aménagement de la commune sont :

- La construction d'un projet de 72 logements dont 35 à caractère social ;
- Que ce projet permettrait à la commune de Luisant :
 - de se rapprocher des contraintes imposées en matière de quota de logements sociaux imposée par la loi SRU ;
 - de densifier les zones déjà urbanisées avec des zones de pavillons, grands immeubles, petits immeubles ;
 - d'assurer une plus grande mixité sociale ;
 - de réduire la consommation des espaces non urbanisés.

CONSIDÉRANT que l'unanimité des avis favorables à l'extinction de cette servitude non-aedificandi des habitants de la résidence Pierre de Coubertin et des riverains, pour lesquels s'exerce à leur profit cette servitude n'a pu être recueillie ;

CONSIDÉRANT de ce fait qu'il est nécessaire d'autoriser le recours à l'expropriation pour éteindre la servitude non-aedificandi frappant la parcelle AC n° 516 permettant ainsi la réalisation du projet envisagé par la commune de Luisant ;

CONSIDÉRANT de fait le caractère d'utilité publique du projet ;

sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

ARRÊTE

Article 1 : Est déclarée d'utilité publique, au profit de la commune de Luisant l'extinction de la servitude non-aedificandi grevant la parcelle cadastrée AC N°516 permettant ainsi à la commune de réaliser son programme de 72 logements dont 35 à caractère social ;

Article 2 : La servitude grevant la parcelle AC n°516 sera éteinte, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation ;

Article 3 : La présente déclaration d'utilité publique a une durée de validité de 5 ans. Elle sera déclarée nulle et non avenue si les travaux concernant le projet présenté lors de l'enquête publique ne sont pas entrepris.

Article 5 : est déclarée cessible la servitude non-aedificandi grevant la parcelle mentionnée sur l'extrait du plan cadastral ci-joint annexé au présent arrêté.

Article 6- S'il y lieu de saisir le juge de l'expropriation, en application de l'article R221-1 du code de l'expropriation, cette saisine devra intervenir dans un délai de 6 mois après publication et notification aux intéressés de cet arrêté.

Article 7 : Le présent arrêté sera transmis et affiché, pendant au moins deux mois, en mairie de Luisant, aux lieux habituellement prévus à cet usage, à la diligence de Monsieur le Maire, qui devra justifier de l'accomplissement de cette formalité en transmettant un certificat d'affichage à la préfecture d'Eure-et-Loir.

Il sera publié sur le site internet de la préfecture d'Eure-et-Loir – lien suivant : <http://www.eure-et-loir.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Declaration-d-Utilite-Publique/Dossiers/Tableau-recapitulatif-des-arretes>.

Un avis sera inséré, par les soins de Madame la préfète aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

Article 8 : le présent arrêté fera l'objet d'une notification par la commune de Luisant aux propriétaires des terrains pour lesquels s'exerce à leur profit cette servitude non-aedificandi ;

Article 9 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité administrative signataire ou hiérarchique dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours contentieux peut être introduit auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans le même délai.

Article 10 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir, Monsieur le Maire de Luisant sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Chartres, le

25 JUIN 2010

La Préfète,
Pour la Préfète
le Secrétaire Général


Régis ELBEZ



PREFECTURE
Direction de la Citoyenneté
Bureau des procédures Environnementales

Chartres, le **25 JUIN 2018**

Mèl : pref-environnement@eure-et-loir.gouv.fr

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Pièce annexée à l'arrêté préfectoral du 25 JUIN 2018

Présentation du projet :

I – Le constat :

La commune de Luisant ((commune de plus de 3500 habitants) est propriétaire d'une parcelle cadastrée (AC n° 516) d'une superficie de 8841 m².

Celle-ci est affectée d'une servitude non-aedificandi à perpétuité interdisant toute construction afin de préserver les droits de vue des riverains.

Cette servitude s'exerce actuellement au profit des habitants de la résidence Pierre de Coubertin (régie par un syndic de copropriété) et une dizaine de riverains.

La commune de Luisant astreinte, par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), à un quota de 20 % de logements sociaux est déficitaire.

Elle souhaite combler ce déficit en promouvant la création d'un programme de 72 logements dont 35 à caractère social.

Pour que ce projet soit réalisable, il doit être procédé préalablement à l'extinction de cette servitude non-aedificandi.

La servitude non-aedificandi n'ayant pu être levée par voie amiable, la commune de Luisant demande à Madame la Préfète d'Eure-et-loir, par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2017, l'expropriation de ce droit réel pour cause d'utilité publique.

II – Le Projet :

L'objectif de l'opération consiste en la réalisation d'un programme de 72 logements dont 35 à caractère social dont une moitié sera financée par prêt aidé de l'État.

Ce programme constituerait une étape décisive en vue de l'obligation de la commune de Luisant à se conformer aux exigences de la loi SRU en pourcentage de logements sociaux.

Il permet également une plus grande mixité sociale.

La procédure d'enquête publique conjointe sur le projet qui s'est déroulée du 5 mars 2018 au 7 avril 2018 s'est déroulée en respectant les dispositions du code de l'expropriation.

Place de la République – CS 80537 - 28019 Chartres Cedex – Standard : 02 37 27 72 00

Horaires d'ouverture de la préfecture :

Lundi, mardi, mercredi, jeudi : 9h00-12h30 / 14h00-16h30 (le vendredi : 16h00)

Pour les modalités de délivrance de titres, consulter www.eure-et-loir.gouv.fr, rubrique "Démarches administratives"



Le commissaire-enquêteur a émis un **avis favorable** à la déclaration d'utilité publique portant sur ce programme de logements dont 35 à caractère social et sur l'extinction de cette servitude non-aedificandi par voie d'expropriation.

Il précise notamment que :

- La commune de Luisant ne possède pas d'autres réserves foncières lui permettant de procéder à un projet de cette ampleur.
- Celle-ci est dans l'obligation d'appliquer l'article 55 de la loi SRU ;
- Ce programme respecte les considérations de cette loi, notamment :
 - Réduire la consommation des espaces non urbanisés ;
 - Densifier les zones déjà urbanisées avec des zones de pavillons, grands immeubles, petits immeubles ;
 - Mixité Sociale.

En conséquence, compte-tenu de l'ensemble des éléments contenus dans le dossier, la demande d'extinction de la servitude non-aedificandi par voie d'expropriation en vue de la réalisation d'un programme de 72 logements dont 35 à caractère sociale peut être déclaré d'utilité publique.

La Préfète,
Pour la Préfète,
Le Secrétaire Général



Régis ELBEZ

Département :
EURE ET LOIR

Commune :
LUISANT

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 18/06/2018
(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

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF EURE ET LOIR
5, Place de la République 28019
28019 CHARTRES Cedex
tél. 02 37 18 70 83 -fax
sdif.eure-et-loir@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

