

## DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE (31) COMMUNE DE SAINT-GAUDENS

### ZAC OUEST DU SAINT GAUDINOIS



### DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE Pièce n°1 : Notice Explicative

## REQUALIFICATION ET AMENAGEMENT DE LA ZAC OUEST DU SAINT GAUDINOIS

## **SOMMAIRE**

<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJET ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE.....</b>	<b>4</b>
2.1. Objet de l'enquête parcellaire.....	4
2.2 Contenu du dossier d'enquête parcellaire.....	5
<b>3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE .....</b>	<b>6</b>
3.1 Le déroulement de l'enquête parcellaire.....	6
3.2 L'issue de l'enquête.....	6
3.3 L'arrêté de cessibilité .....	7

# 1. PREAMBULE

Le projet d'aménagement objet de l'enquête s'inscrit dans la volonté de la Communauté des Communes Cœur et Coteaux du Comminges d'accueillir de nouvelles activités économiques en requalifiant trois zones d'activités existantes pour n'en faire plus qu'une.

Par délibération en date du 16 décembre 2020, la Communauté des Communes Cœur et Coteaux du Comminges a approuvé le dossier de création de ZAC.

La zone d'aménagement concerté est située sur les communes de Saint-Gaudens et Villeneuve-de-Rivière pour une superficie totale d'environ 100.6 hectares. Le projet consiste en l'unification, la requalification et l'aménagement des trois zones d'activités existantes à savoir, la zone d'activités Croix de Cassagne, la zone d'activités de la Graouade et la zone d'activités de Bordebasse. Cet aménagement a été programmé en 6 phases, en priorisant la première phase objet de la présente enquête parcellaire.

Une étude de faisabilité commerciale, technique, financière et juridique réalisée par le groupement Artelia, Pays Paysages, Sémaphores, Naturalia et Maître Chen a été engagée par la Communauté de communes en vue de la requalification et l'aménagement de cette zone Ouest du Saint-Gaudinois et a permis d'étudier trois variantes en vue de la requalification et de l'aménagement de la Zone Ouest du Saint-Gaudinois et de retenir un scénario.

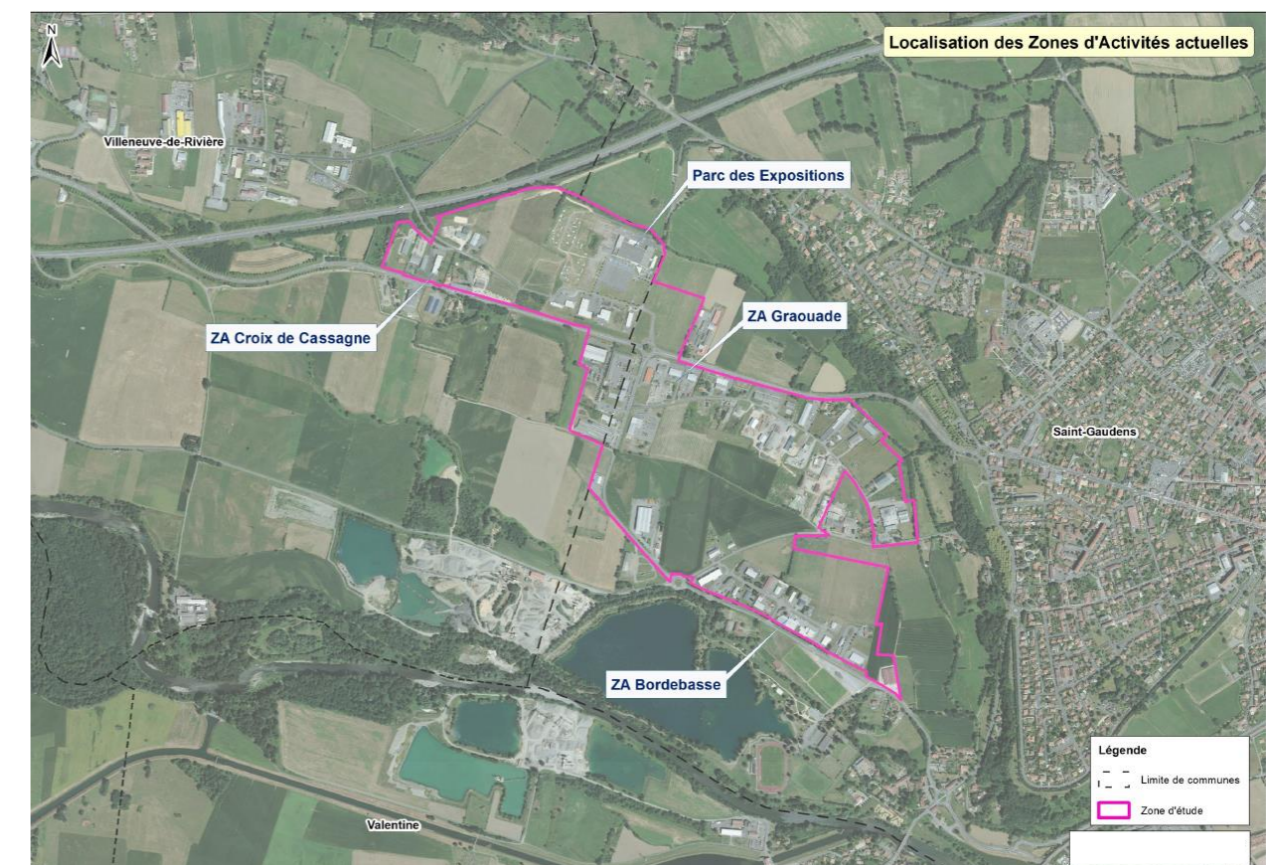
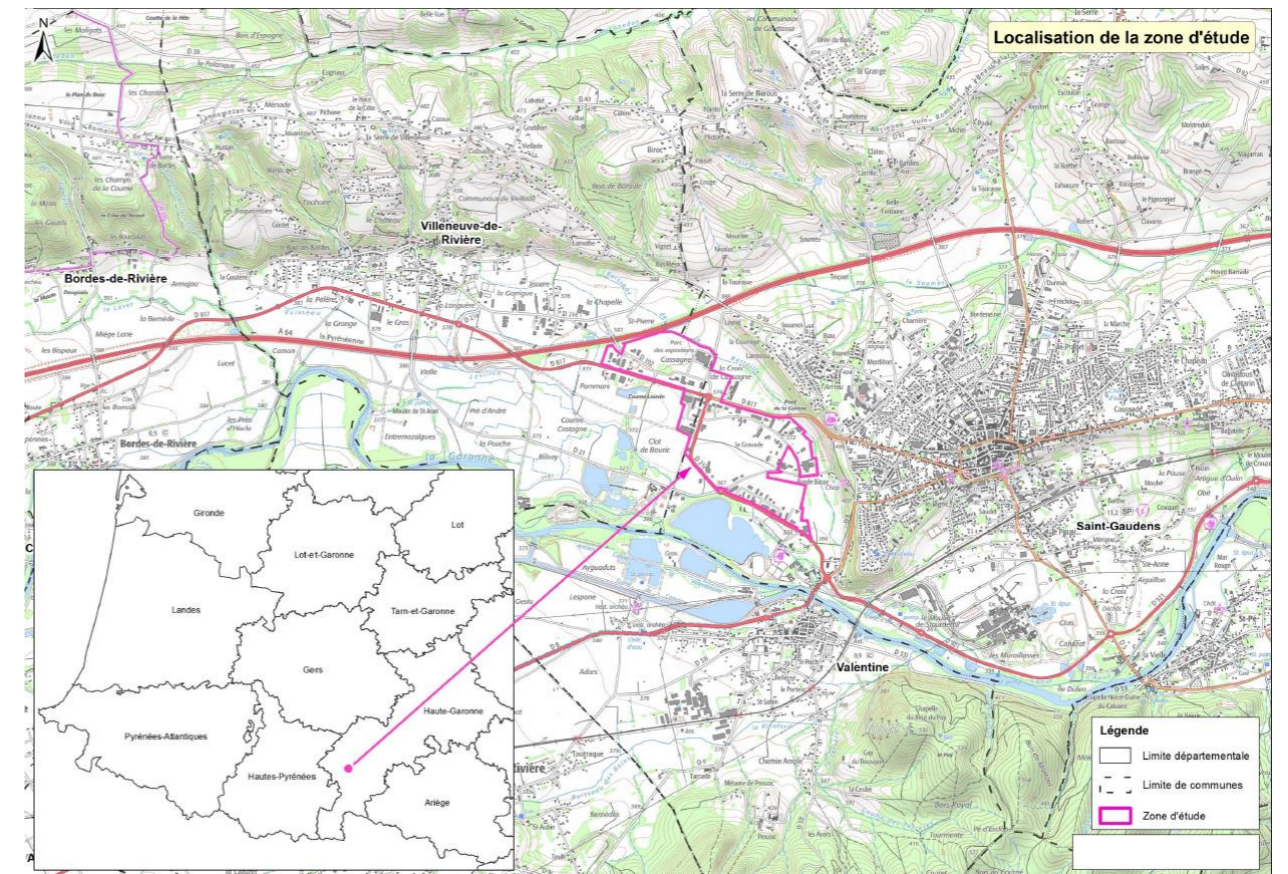
Le projet peut désormais entrer en phase de réalisation, avec comme préalable la maîtrise foncière du site, qui implique la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour les parcelles n'ayant pu être acquises à l'amiable.

Pour permettre la maîtrise des biens nécessaires à la première phase du projet, il est mené une enquête parcellaire dont le présent dossier constitue le support. Le périmètre de l'enquête parcellaire porte sur 9,3 hectares et compte 17 unités foncières.

L'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) qui vise précisément à donner toutes les informations utiles pour comprendre le projet, ses caractéristiques et ses objectifs.

En conséquence, le lecteur est invité à se référer au dossier de DUP et notamment à sa notice explicative pour la compréhension de l'opération.

L'enquête parcellaire a notamment pour but de déterminer avec précision les biens à acquérir situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique, d'identifier exactement leurs propriétaires et le cas échéant de recueillir leurs observations.



## 2. OBJET ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

### 2.1. Objet de l'enquête parcellaire

Il s'agit, en application des dispositions ci-après reproduites de l'article L. 1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de procéder contradictoirement à :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée, qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou à défaut d'une acquisition par voie d'expropriation. L'enquête vise à porter à la connaissance des propriétaires les limites d'emprise du projet et les surfaces à acquérir pour les parcelles les concernant.
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, les propriétaires et titulaires de droits réels et locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

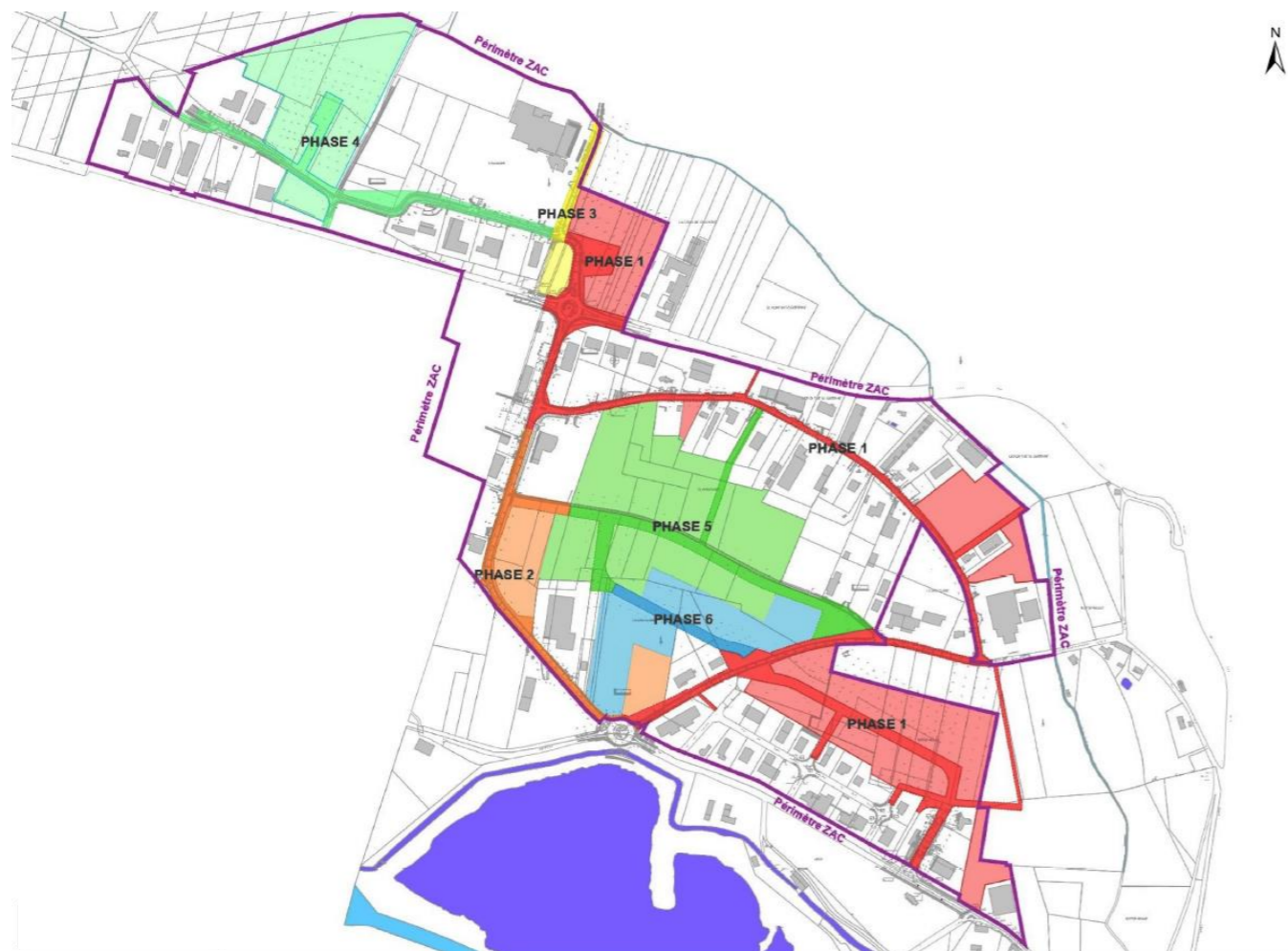
**Art. L 1 :** « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête **et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination 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 ».

En application des dispositions **des articles L. 311-1 à L. 311-3** du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci-après reproduites, il est nécessaire d'identifier les titulaires de droits réels et/ou personnels autres que le propriétaire qui sont également susceptibles d'être indemnisés dans le cadre de la procédure :

**Art. L 311-1 :** « 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. »

**Art. L 311-2 :** « 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. »

**Art. L 311-3 :** « Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 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. »



Différentes phases du projet de requalification et d'aménagement de la Zone Ouest du Saint-Gaudinois

## 2.2 Contenu du dossier d'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est diligentée conformément aux dispositions des **articles R 131-3 et suivants** du code de l'expropriation.

**Art R.131-3** « Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

1 ° un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2 ° La liste des propriétaires établies à l'aide de l'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens... »

Conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation ci-dessus mentionnée, le présent dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Un **plan parcellaire** des terrains et bâtiments

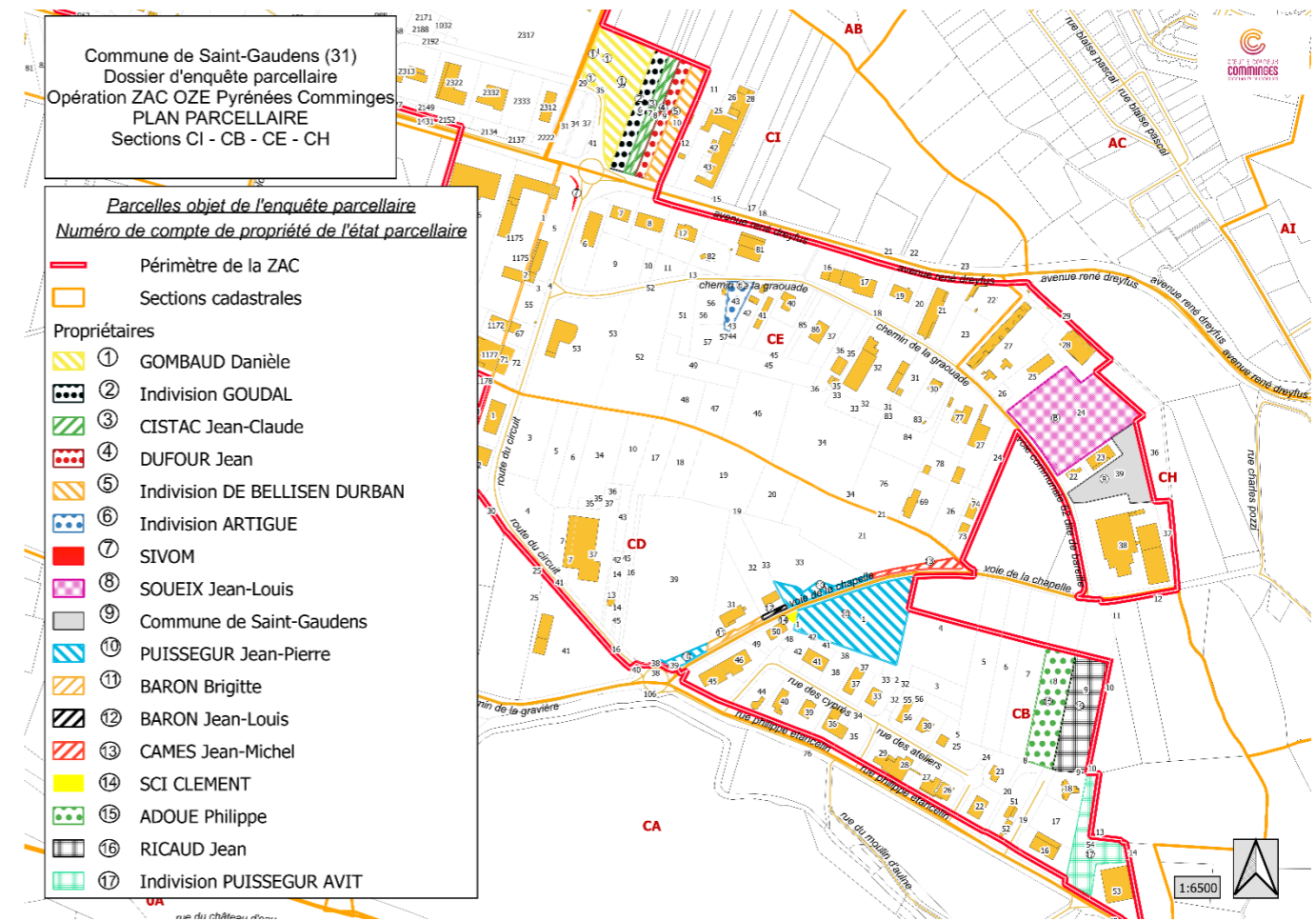
Le plan parcellaire à l'échelle de 1/6500ème permet de visualiser les parcelles devant faire l'objet des acquisitions.

Ce plan sur fond cadastral permet de déterminer la consistance de la ou les parcelles, bâties ou non, à acquérir en totalité ou partiellement pour chaque propriétaire concerné.

Dans le présent dossier, les parcelles en question y sont identifiées par :

- leurs références cadastrales,
- le n° de compte de propriété.

Les parcelles des comptes de propriété font, sur le plan, l'objet d'un aplat de couleur différent et d'une numérotation afin de faciliter le repérage pour le lecteur. L'ensemble des parcelles colorées au sein du périmètre concerné par la demande de déclaration d'utilité publique constituant le périmètre de l'enquête parcellaire.



Extrait de la pièce « Plan Parcellaire » du dossier d'enquête parcellaire

- **La liste des propriétaires : l'état parcellaire**

Elle est traduite par l'établissement **d'un état parcellaire** réalisé à l'aide d'extraits de documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

ETAT PARCELLAIRE  
ST GAUDENS (31)

N° compte de propriété	Identité des propriétaires telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration  Noms, Prénoms, état-civil de(s) propriétaire(s) réel(s) et/ou présupposé(s) comme tel(s)	Désignation(s) cadastrale(s)										Observations
		Commune	Section	N°	Surface (m²)	Nature	Adresse	N°	Surface emprise (m²)	N°	Surface reliquat (m²)	
2	Monsieur GOUDAL Jean, André, Frédéric né le 13/08/1961 à SAINT-GAUDENS (31) demeurant 15 Mourere 31800 POINTIS-INARD  Monsieur GOUDAL Philippe, Georges, André né le 01/10/1958 à SAINT-GAUDENS (31) marié à SAINT-GAUDENS le 19/08/1980 à madame DORLEAC Anne-Marie demeurant 380 Lotissement du Chêne Vert 31800 MIRAMONT-DE- COMMINGES	ST GAUDENS	Cl	6	7 279	Terre	La Croix de Cassagne	6e	4 536	6d	2 743	
<p><u>Origine de propriété :</u></p> <p>Acquisition du 15/05/1973 de José Guy GOUDAL né le 1/11/1934 et Nelly Jeanne Marie PFISTER née le 30/03/1933 (acquéreurs solidaires) à Fritz Eugène ROBEQUAIN né le 7/01/1884 de la parcelle G175 au lieu-dit La croix de Cassagne</p> <p>Attestation après décès du 20/11/1981, de José, Guy GOUDAL né le 1/11/1934 à Saint Gaudens laissant pour héritiers Jean GOUDAL né le 13/08/1961 et Philippe GOUDAL né le 1/10/1958 et Nelly PFISTER née le 30/03/1933 usufruitière du quart des biens composant sa succession. Publié le 25 novembre 1981 volume 4130 n°34</p> <p>Attestation en date du 26/09/2002 après décès de Mme Nelly, Jeanne, Marie PFISTER née le 30/03/1933 laissant pour héritiers Jean GOUDAL né le 13/08/1961 et Philippe GOUDAL né le 1/10/1958 héritiers. Publiée le 10/10/2002 Volume 2002P, n° 4047</p> <p>NB : PV de remaniement du cadastre 05/11/2001 volume 2001P N°4164 parcelle G588 devenue parcelle cadastrée Cl6</p>												

Extrait de la pièce « Etat parcellaire » avec mise en évidence du numéro de compte de propriété

Cet état parcellaire présente les différents comptes de propriété et les distingue par **un numéro de compte de propriété**. Ce numéro de compte de propriété correspond à celui qui a été attribué sur le plan parcellaire pour chacun des comptes.

### 3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Il est rappelé au préalable que cette enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification et d'aménagement de la ZAC Ouest du Saint-Gaudinois sur les communes de Saint-Gaudens et Villeneuve-de-Rivière le permettent les articles R.131-14 et suivants du Code de l'Expropriation.

**Art. R.131-14 :** « Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

L'enquête parcellaire est organisée conformément aux dispositions des articles R. 131-1 à R. 131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, menée selon les articles R. 131-6 à R. 131-8, et close conformément aux dispositions des articles R. 131-9 et R. 131-10 du même Code.

#### 3.1 Le déroulement de l'enquête parcellaire

Conformément à l'article R131-6 du Code de l'Expropriation, une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Pendant toute la durée de l'enquête, les intéressés pourront consulter les pièces du dossier d'enquête.

Aux termes de **l'article R 131-8** du code de l'expropriation, les intéressés pourront consigner leurs observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet, en mairie tel que précisé dans l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ou adresser leurs observations par écrit au Maire (qui les joindra au registre) ou directement au commissaire enquêteur pour l'enquête parcellaire.

En outre, le Commissaire enquêteur recevra le public et recueillera ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

En application des dispositions de **l'article R. 131-7** du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, « Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur 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. »

#### 3.2 L'issue de l'enquête

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4.

Faisant suite à cette transmission, Monsieur le Préfet du département de la Haute-Garonne qui pourra prendre ou non la décision de déclarer, par arrêté, cessibles les propriétés ou partie de propriétés dont la cession est nécessaire à l'opération projetée.

### **3.3 L'arrêté de cessibilité**

À l'issue de l'enquête parcellaire et sur la base du rapport et des conclusions dressés par le commissaire enquêteur et des documents annexés, le Préfet pourra déclarer cessibles par arrêté les propriétés ou parties de propriétés dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation des travaux déclarés d'utilité publique, conformément à l'article R. 132-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.