



Volume 4 : Dossier d'enquête parcellaire



ZAC Extension du Parc du Canal

Dossier d'enquête publique

PIECE 4A : NOTICE EXPLICATIVE

4372509

ZAC Extension du Parc du Canal

Dossier d'enquête publique

ENOVA

Pièce 4A : Notice explicative

Maître d'ouvrage



SPL ENOVA AMENAGEMENT

436 rue Pierre et Marie Curie - 31670 LABEGE

Affaire suivie par : Jonathan BERTRAND

☎ 07 86 03 51 89 / 05 32 26 36 01

✉ jonathan.bertrand@enova-amenagement.fr

SIRET : 824 773 659 00027

GEOFIT
EXPERT

Agence de Toulouse

13 Rue d'Hélios

31240 L'UNION

Tél. +33 (0)5 61 10 01 05

toulouse@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr

ZAC EXTENSION DU PARC DU CANAL DU MIDI A RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)

NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

(conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de RAMONVILLE SAINT-AGNE

PREAMBULE

La présente notice est rédigée en vertu des articles R112-4 et R112-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ci-dessous reproduits :

Article R112-4

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

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 ».

Article R112-6

« La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement ».

SOMMAIRE

1	OBJET DU DOSSIER.....	2
2	DEMANDEUR.....	2
3	PRESENTATION DU PROJET.....	2
3.1	Généralités.....	2
3.2	Objectifs de l’opération	2
3.3	Les principales caractéristiques de l’aménagement.....	3
4	CONSTITUTION DU DOSSIER SOUMIS A L’ENQUETE	3
4.1	Etat parcellaire	3
4.2	Plan parcellaire.....	4
5	CONDITIONS DE REALISATION DE L’ENQUETE PARCELLAIRE	6
5.1	Dispositions réglementaires applicables	6
5.2	Organisation de l'enquête parcellaire.....	6
5.3	Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête.....	6
5.4	Déroulement de l'enquêteparcellaire.....	8
6	ETAT DES LIEUX DE LA PROPRIETE FONCIERE.....	9
7	LA NECESSITE DE RECOURIR A L’EXPROPRIATION	9
8	CONCLUSION.....	10

1 OBJET DU DOSSIER

Le présent dossier d'enquête parcellaire a pour objet de connaître très précisément les immeubles dont la maîtrise est nécessaire pour la réalisation du projet, leurs propriétaires et ayants-droit pouvant prétendre à une indemnisation.

L'objet du présent dossier vise également à recueillir les observations des personnes intéressées concernant :

- la limite des biens à acquérir en vue de réaliser l'aménagement ;
- la recherche des propriétaires et titulaires des droits réels.

2 DEMANDEUR

SPL ENOVA AMENAGEMENT



436 rue Pierre et Marie Curie
31 670 LABEGE

3 PRESENTATION DU PROJET

3.1 Généralités

Afin de répondre à de nouvelles demandes d'implantations d'activités économiques et permettre la réalisation d'opérations qui s'inscrivent dans le programme de l'Agenda 21 défini par le SICOVAL, l'extension du Parc Technologique du Canal à RAMONVILLE-SAINT-AGNE a été programmée sous forme de Zone d'Aménagement Concerté.

3.2 Objectifs de l'opération

Le Parc technologique du Canal, géré par le SICOVAL, accueille principalement des activités de type tertiaire, plusieurs équipements (crèche, salle des fêtes, port technique), des logements sociaux, la place du Canal et une salle des musiques actuelles. Le parc est aujourd'hui entièrement commercialisé, la mise en œuvre de son extension est programmée de façon à pouvoir répondre aux multiples demandes d'implantation d'entreprises et d'organismes.

3.3 Les principales caractéristiques de l'aménagement

Cette ZAC, située dans le prolongement sud du parc actuel qui s'étend sur environ 27 ha, doit recevoir principalement des activités tertiaires et artisanales, des services ainsi que des activités de loisir et tourisme.

Au travers de ce projet, la communauté d'agglomération du SICOVAL affiche les objectifs suivants :

- Accueillir des activités tertiaires liées aux hautes technologies et au développement durable, génératrices d'emplois ;
- Préparer l'arrivée du prolongement de la ligne B du métro permettant de développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- Favoriser l'implantation d'entreprises dédiées à l'Economie Sociale et Solidaire.

4 CONSTITUTION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le présent dossier est réalisé conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Il est constitué :

- D'un plan parcellaire régulier des terrains ;
- De la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du Cadastre ainsi que par les renseignements délivrés par le Service de Publicité Foncière de TOULOUSE, 3^{ème} bureau, ou par tout autre moyen ;

auxquels s'ajoutent la présente notice explicative et des plans de situation.

En l'espèce, il prendra la forme d'un état parcellaire et d'un plan parcellaire réalisé pour la commune à l'échelle du 1:2000 sur lesquels les parcelles impactées par le projet sont tramées en jaune (propriétés privées), vert (Commune de RAMONVILLE-SAINT-AGNE) et bleu (Agglomération du SICOVAL) et dont la référence cadastrale est en police de couleurs rose et bleu.

4.1 ETAT PARCELLAIRE

Un état parcellaire est établi pour la commune.

Les tableaux des états parcellaires ont pour objet de répertorier les éléments du cadastre, l'identité des propriétaires réels, les surfaces des terrains, celles de l'emprise disponible et la surface restante des parcelles concernées.

Chaque page de l'état parcellaire est constituée de trois tableaux :

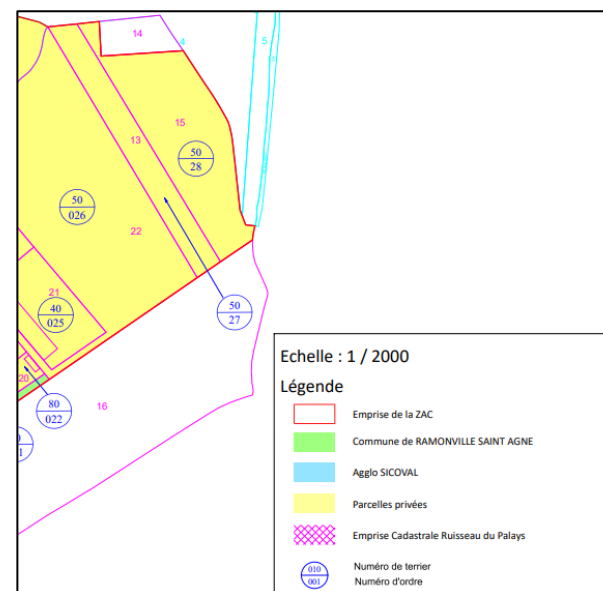
- Un tableau de concordance qui donne :
 - Colonne 1 : numéros d'identification donnés aux propriétaires (n° de terrier),
 - Colonne 2 : état civil du propriétaire avec le lieu de domiciliation.

- Un tableau de concordance identifiant :
 - Colonne 1 : section de la parcelle,
 - Colonne 2 : numéro de la parcelle,
 - Colonne 3 : nature de culture indiquée dans la matrice cadastrale. Ces codes sont repris dans le tableau ci-contre.
 - Colonne 4 : lieu-dit indiqué dans la matrice cadastrale,
 - Colonne 5 : contenance cadastrale figurant sur la matrice cadastrale,
 - Colonne 6 : numéro d'ordre de la parcelle qui est le numéro donné à la parcelle à acquérir sur le plan suivant une numérotation de gauche à droite,
 - Colonne 7 : superficie de l'emprise,
 - Colonne 8 : superficie du reste.
 - Colonne 9 : observation.

- Un tableau correspondant à l'origine de propriété.

4.2 PLAN PARCELLAIRE

Le plan parcellaire établi pour la commune illustre l'emprise du projet et les parcelles cadastrales concernées.



Exemple :

Parcelle AT 13 : parcelle objet de l'enquête parcellaire car tramée en couleur jaune.

Numéro de plan parcellaire = 27, avec une emprise totale, numéro de propriété = 50.

Annexe :

Liste des codes relatifs aux groupes et sous-groupes de nature de culture ou de propriété répertoriés au Cadastre.

A noter : Une même parcelle peut comporter plusieurs natures cadastrales.

CODE	DESIGNATION
T AB	Terrain à bâtir
T AG	Terrains d'agrément
CHFER	Chemin de fer
BOIS	Bois
SOL	Sols
T /TERRE	Terres
EAUX	Eaux
FUT/FUTAI	Futaies
JARDI	Jardins
LANDE	Landes
BF	Futaies feuillues
TAILL/TAI	Taillis simples
BM	Futaies mixtes
BP	Peupleraies
BR	Futaies résineuses
BS	Taillis sous futaie
CA	Carrières
LB	Landes boisées
PRE	Prés
PA	Pâturages
PC	Pacages
PE	Prés d'embouche
PH	Herbages
PP	Prés, pâturages ou herbages plantés
TP	Terres plantées
VE/VERGE	Vergers
VIG/VIGNE	Vignes
DPr	Domaine Privé
DP	Domaine Public
CR	Chemin rural

5 CONDITIONS DE REALISATION DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

5.1 Dispositions réglementaires applicables

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R 131-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette enquête se déroulera concomitamment à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ci-dessous reproduites, un dossier de demande d'ouverture d'enquête parcellaire sera adressé à la Préfecture de la HAUTE-GARONNE.

Le Préfet prendra un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire ; cet arrêté précisera les modalités de déroulement de ladite enquête : mesures de publicité, délais, désignation du Commissaire enquêteur etc.

5.2 Organisation de l'enquête parcellaire

Article R131-3

I. – 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 établie à l'aide d'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.

II. – Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés.

5.3 Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête

Article R131-1

« Le préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L. 123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.

Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R. 131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement. »

Article R131-2

« Lorsque l'enquête parcellaire est conduite concomitamment à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 111-2. Dans les autres cas, leur indemnisation est assurée dans les conditions prévues aux articles R. 134-18 à R. 134-21 du code des relations du public et de l'administration ».

Article R131-4

« I. – Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai

dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

II. – Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint des préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats ».

Article R131-5

« Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui.

Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14 ».

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire sera notifié par courrier recommandé avec accusé de réception aux propriétaires et ayants-droits concernés par l'opération (cf. article R131-6 du Code de l'expropriation).

Un questionnaire joint à la notification devra être renvoyé par les propriétaires après avoir été complété par ces derniers (identité précise, coordonnées et qualités d'ayants-droits).

Pendant la durée de l'enquête le public pourra prendre connaissance des dossiers et consignera ses observations directement sur les registres ouverts à cet effet. Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au Commissaire enquêteur (ou à la Commission d'enquête) et elles seront annexées aux registres d'enquêtes.

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

A l'issue de l'enquête publique le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé, en précisant si celui-ci est favorable ou défavorable à l'opération. Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, au Préfet de la HAUTE-GARONNE.

5.4 Déroulement de l'enquête parcellaire

Article R131-6

« 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 ».

Article R131-7

« 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 ».

Article R131-8

« Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ».

Article R131-9

« 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 ».

Article R131-10

« 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 ».

6 ETAT DES LIEUX DE LA PROPRIETE FONCIERE

L'emprise nécessaire à la réalisation du projet est de 381 196m².

Le périmètre de la ZAC comporte 35 parcelles cadastrales distinctes, qui composent 11 unités foncières appartenant chacune à un propriétaire distinct.

Deux unités foncières appartiennent respectivement à la Commune de RAMONVILLE-SAINT-AGNE et à la Communauté d'Agglomération du SICOVAL.

Les neuf autres unités foncières appartiennent à des propriétaires privés, dont la SPL ENOVA Aménagement n'a pas la maîtrise foncière.

7 LA NECESSITE DE RECOURIR A L'EXPROPRIATION

L'opération projetée est une opération globale qui nécessite une maîtrise foncière totale afin d'assurer une cohérence d'ensemble du futur projet.

La SPL ENOVA Aménagement a ainsi initié des négociations aux fins d'acquisition amiable des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

L'issue de ces négociations étant incertaine et des entraves aux négociations amiables pouvant survenir (succession en cours, propriétaires inconnus, ...), il est nécessaire de solliciter l'application de la procédure d'expropriation, en parallèle de la poursuite de ces négociations.

8 CONCLUSION

Les travaux de réalisation du projet extension du Parc du Canal nécessite l'acquisition de parcelles sur la commune de RAMONVILLE-SAINT-AGNE afin que les objectifs suivants portés par la Communauté d'Agglomération du SICOVAL puissent être atteints :

- Accueillir des activités tertiaires liées aux hautes technologies et au développement durable, qui sont génératrices d'emplois ;
- Préparer l'arrivée du prolongement de la ligne B du métro permettant de développer des modes de déplacements alternatifs de la voiture individuelle ;
- Favoriser l'implantation d'entreprises dédiées à l'Economie Sociale et Solidaire.

En conclusion, la SPL ENOVA Aménagement n'a d'autres alternatives que de procéder à l'acquisition directe des terrains concernés.

Par conséquent, au vu de l'ensemble des éléments qui ont été exposés ci-avant et conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation, la SPL ENOVA Aménagement demande à Monsieur le Préfet du Département de la HAUTE-GARONNE, qu'il prenne un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire, dans le cadre du projet d'acquisitions foncières des terrains pour l'extension du Parc du Canal sur la commune de RAMONVILLE-SAINT-AGNE.