

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE DE DROIT COMMUN

1°) NOTICE EXPLICATIVE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de RABAT LES TROIS SEIGNEURS (Ariège) approuvé le 5 novembre 2010, prévoit un emplacement réservé, (N°7 du PLU) pour « création voirie, fossé d'évacuation des eaux pluviales et chemin piéton (8m) au lieudit ARNET afin de desservir les terrains classés en zone AU1.

Zone naturelle destinée à être urbaniser à court ou moyen terme avec une vocation principale d'habitat. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'urbanisation, admettant les opérations individuelles, est subordonnée à la réalisation des équipements prévus selon le schéma d'organisation générale de la zone et inscrits en emplacements réservés.

La précédente municipalité a fait réaliser des esquisses par un géomètre pour les cessions de terrain, a matérialisé l'emprise sur le terrain et les réseaux d'eau d'électricité et de téléphone ont été réalisés.

Des permis de construire ont été délivrés et des maisons sont construites, le long de cette voirie.

La majorité des cessions ont été régularisées par actes notariés reçus par Maître ROQUES notaire à Tarascon sur Ariège.

En ce qui concerne les bandes de terrain de respectivement 59 ca et 3 a 54 ca à prendre sur les parcelles cadastrées A 2711 et 2712 appartenant à M. et Mme CUMINETTI Joseph, les cessions n'ont pas pu être régularisées la succession de Monsieur CUMINETTI, décédé en 2012, n'a pas été faite en raison de désaccord entre les héritiers

Département :
ARIEGE

Commune :
RABAT LES TROIS SEIGNEURS

Section : A
Feuille : 000 A 05

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 08/09/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF83CC43
©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 FOIX
Rue Pierre MENDES-FRANCE BP 40096
09007
09007 FOIX CEDEX
tél. 0561023338 - fax
edf.ariège@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
ARIEGE

Commune :
RABAT LES TROIS SEIGNEURS

Section : A
Feuille : 000 A 05

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 08/09/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

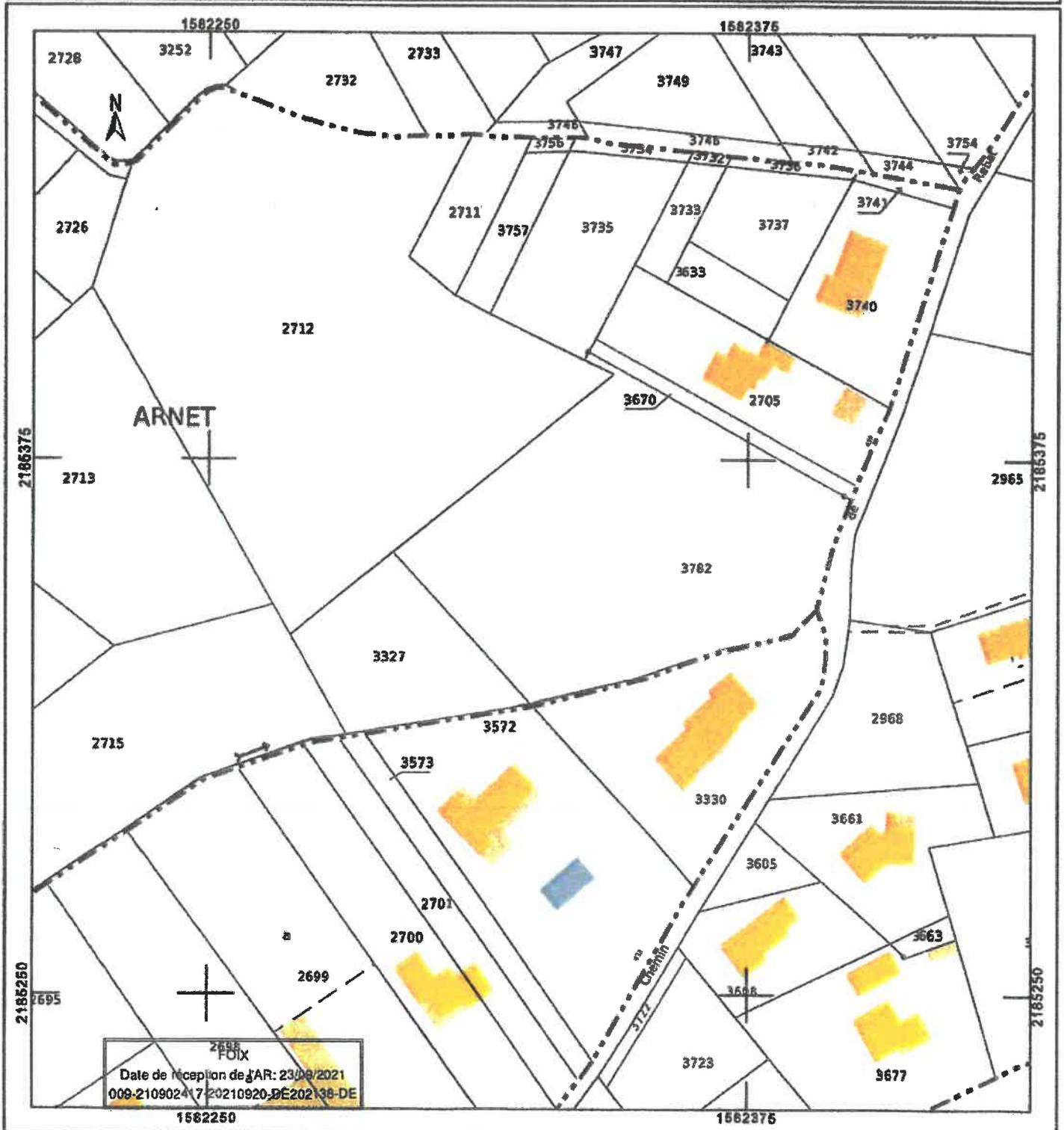
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF FOIX
Rue Pierre MENDES-FRANCE BP 40096
09007
09007 FOIX CEDEX
tél. 0561023336 - fax
sdif.ariège@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



3°) CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES

Création voirie, fossé d'évacuation eaux pluviales et cheminement piéton

4°) APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

- Achat	1 074,00 €
- plus emploi	214,80 €
- Frais d'actes	253,00 €
- Travaux	165 708,00 €

FOIX

Date de réception de l'AR: 23/09/2021
009-210902417-20210920-DE202138-DE

5°) DELIBERATION

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 20 septembre 2021

Date de la convocation: 15/09/2021

Membres en exercice : 10
L'an deux mille vingt-et-un et le vingt septembre l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Madame Yolande DENJEAN

Présents : 9
Présents : Yolande DENJEAN, Marie-Jeanne GRASSAUD, Paul GOMES, Nathalie MAZZOLENI, Andréanne RETIERE, Adrien REDAL, Guillaume MACHADO, Jean-Gabriel MALET, Philippe GABORIAUD

Votants: 9
Représentés:

Pour: 9
Excusés:

Contre: 0
Absents: Joseph BROCHADO

Abstentions: 0
Secrétaire de séance: Marie-Jeanne GRASSAUD

Objet: ENQUETE PUBLIQUE EN VUE D'EXPROPRIATION - DE202138

Par délibération en date du 5 août 2021 nous avons décidé de procéder à l'expropriation d'une partie des parcelles dépendant de la succession de Monsieur Joseph CUMINETTI, afin de finaliser la création de la voirie d'ARNET. Nous étions en attente d'une réponse de la préfecture pour savoir si on pouvait se dispenser de l'enquête publique de DUP en vertu de l'article R153-10 du code de l'urbanisme.

A ce jour la préfecture nous a indiqué que cela n'était pas possible.

Afin d'éclairer le conseil sur l'ordre de grandeur de la dépense à envisager, le maire présente :

1°) Un dossier comprenant les pièces exigées par l'article R 112-4 et suivant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (Joint en annexe)

- d'une notice explicative ;
- d'un plan de situation ;
- du plan général des travaux ;
- des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- de l'appréciation sommaire des dépenses ;
- Une estimation par le service de France Domaine.

2°) Un dossier pour l'enquête parcellaire. (Joint en annexe)

- L'état parcellaire

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

Considérant que le projet répond à un besoin réel.

Approuve le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour

la création de la voirie d'Arnet

FOIX

Date de réception de l'AR: 23/09/2021
009-210902417-20210920-DE202138-DE

Approuve le dossier d'enquête parcellaire définissant les emprises foncières nécessaires à la réalisation de cette opération et leurs propriétaires.

Sollicite Madame la Préfète de l'Ariège pour l'ouverture d'une enquête d'utilité publique unique regroupant l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

Le Maire,
Yolande DENJEAN



Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le 23/09/2021
et publié ou notifié
le 23/09/2021

FOIX

Date de réception de l'AR: 23/09/2021
009-210902417-20210920-DE202138-DE

6°) ESTIMATION PAR LE SERVICE FRANCE DOMAINES

FOIX
Date de réception de l'AR: 23/09/2021
009-210902417-20210920-DE202138-DE

ARRIVÉ LE
 25 AOÛT 2021
 838
 MAIRIE DE RABAT LES TROIS SEIGNEURS

Direction Générale Des Finances Publiques
 Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie
 et du département de la Haute-Garonne

Le 23 / 08 / 2021

Pôle d'évaluation domaniale
 Cité administrative - Bâtiment C
 31098 TOULOUSE Cedex 6

Le Directeur régional des Finances publiques
 d'Occitanie
 et du département de la Haute-Garonne

Téléphone : 05 34 44 83 05

mél : dgfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

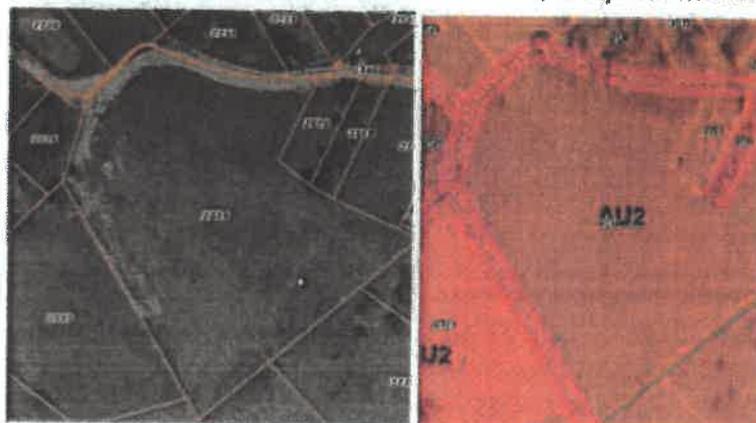
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabienne ROSE
 Téléphone : 05 34 44 83 24 – 06 46 56 55 63
 Courriel : fabienne.rose1@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf DS : 5208444
 RÉF OSE : 2021-09241-61565

Commune de Rabat les Trois Seigneurs

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Désignation du bien : Emplacement réservé pour voirie
Adresse du bien : Arnet
Commune : Rabat les Trois Seigneurs
Département : Ariège
Valeur : 1 074 € HT, plus remploi 214,8 € en cas d'acquisition sous DUP

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

Date de réception de l'AR: 23/09/2021
 009-210902417-20210920-DE202138-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Yolande Denjean
vos références :

2 - DATE

de consultation 13 août 2021
de réception 13 août 2021
de visite /
de dossier en état 13 août 2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

Acquisition sous DUP pour création d'une voirie communale prévue par emplacement réservé au PLU.

L'acquisition à l'amiable est impossible car la succession n'est pas publiée.

Calendrier prévisionnel : 1^{er} trimestre 2022

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

À proximité de bâti diffus
Zone d'urbanisation à terme.

4.2. Références Cadastres

Commune	Parcelle	Lieudit	Superficie	Nature réelle
Rabat les Trois Seigneurs	A2711	Arnet	59 m ²	terre/chemin
Rabat les Trois Seigneurs	A2712	Arnet	354 m ²	terre/chemin
TOTAL			413 m ²	

4.4. Descriptif

Bande de terrain en bord de terrain nu, en nature de chemin et de terre

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Cuminetti Joseph et Agnès

FOIX

Date de réception de l'AR: 23/09/2021
009-210902417-20210920-DE202138-DE

En fait, succession non réglée depuis 2012

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Estimation libre d'occupation

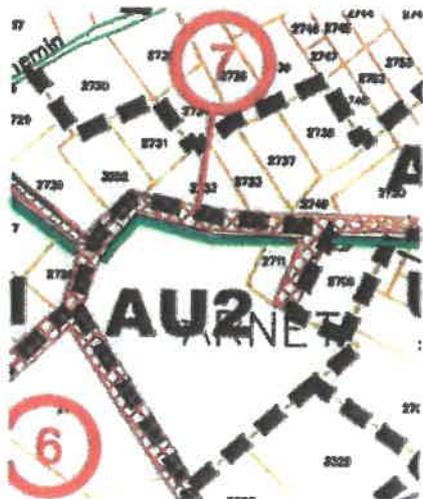
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone AU2 au PLU opposable au 16/12/2010.

Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme avec une vocation principale d'habitat. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'urbanisation ne sera possible que sous forme d'opération d'ensemble par secteur, elle est subordonnée à la réalisation des équipements prévus selon le schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone inscrit en emplacements réservés et selon les orientations d'aménagement définies.

On se situe sur l'emplacement réservé n°7 Création voirie, fossé évacuation eaux pluviales et cheminement piéton (8m) pour partie et 6 Création voirie (6 m)



6.2. Date de référence et règles applicables

Dans le cas de l'expropriation d'un bien en emplacement réservé, la date de référence pour l'usage effectif du bien est la date de la dernière publication d'un acte rendant public/ approuvant/ révisant/modifiant le PLU et délimitant le périmètre.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Évaluation par comparaison avec les ventes sur la commune, de bandes de terrains pour la même opération, dans une zone similaire (urbanisation future et/ou dans le cadre d'opération d'ensemble).

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Ventes à proximité pour la même opération (acquéreur commune)

FOIX
Date de réception de l'AR: 23/09/2021
009-210902417-20210920-DE202138-DE

Date mutation	Ref. Cadastres	Adresse	Surface (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU
26/09/19	A3754	Anouillas	18	47	2,6	AU1
03/09/19	A3742-3744	Anouillas	184	478,4	2,6	AU1
17/04/19	A3746-3748	Anouillas	283	735,8	2,6	AU1
30/04/21	A3756	Arnet	33	86	2,6	AU2
05/07/19	A3736	Arnet	71	184,6	2,6	UB

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

On retiendra le 2,6 €/m², prix d'acquisition des bandes de terrains à proximité pour la même opération (voirie).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

La valeur vénale du bien s'établit à $2,6 \text{ €/m}^2 \times 413 \text{ m}^2 = 1\,074 \text{ € HT}$

Dans le cadre d'une acquisition sous DUP, un emploi de 214,8 € est dû (20% jusqu'à 5000€, 15% de 5000 à 15000€ et 10% au-delà)

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie
et du Département de la Haute-Garonne
et par délégation,



L'inspectrice, Fabienne ROSE

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE DE LA DUP

1°) DELIBERATION

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 20 septembre 2021

Date de la convocation: 15/09/2021

Membres en exercice :	<i>L'an deux mille vingt-et-un et le vingt septembre l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Madame Yolande DENJEAN</i>
10	
Présents : 9	Présents : Yolande DENJEAN, Marie-Jeanne GRASSAUD, Paul GOMES, Nathalie MAZZOLENI, Andréanne RETIERE, Adrien REDAL, Guillaume MACHADO, Jean-Gabriel MALET, Philippe GABORIAUD
Votants: 9	Représentés:
Pour: 9	Excusés:
Contre: 0	Absents: Joseph BROCHADO
Abstentions: 0	Secrétaire de séance: Marie-Jeanne GRASSAUD

Objet: ENQUETE PUBLIQUE EN VUE D'EXPROPRIATION - DE202138

Par délibération en date du 5 août 2021 nous avons décidé de procéder à l'expropriation d'une partie des parcelles dépendant de la succession de Monsieur Joseph CUMINETTI, afin de finaliser la création de la voirie d'ARNET. Nous étions en attente d'une réponse de la préfecture pour savoir si on pouvait se dispenser de l'enquête publique de DUP en vertu de l'article R153-10 du code de l'urbanisme.

A ce jour la préfecture nous a indiqué que cela n'était pas possible.

Afin d'éclairer le conseil sur l'ordre de grandeur de la dépense à envisager, le maire présente :

1°) Un dossier comprenant les pièces exigées par l'article R 112-4 et suivant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (Joint en annexe)

- d'une notice explicative ;
- d'un plan de situation ;
- du plan général des travaux ;
- des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- de l'appréciation sommaire des dépenses ;
- Une estimation par le service de France Domaine.

2°) Un dossier pour l'enquête parcellaire. (Joint en annexe)

- L'état parcellaire

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

Considérant que le projet répond à un besoin réel.

Approuve le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour

la création de la voirie d'Arnet

FOIX

Date de réception de l'AR: 23/09/2021
009-210902417-20210920-DE202138-DE

Approuve le dossier d'enquête parcellaire définissant les emprises foncières nécessaires à la réalisation de cette opération et leurs propriétaires.

Sollicite Madame la Préfète de l'Ariège pour l'ouverture d'une enquête d'utilité publique unique regroupant l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

Le Maire,
Yolande DENJEAN



Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le 23/09/2021
et publié ou notifié
le 23/09/2021

FOIX

Date de réception de l'AR: 23/09/2021
009-210902417-20210920-DE202138-DE

2°) ETATS PARCELLAIRES

ETAT PARCELLAIRE

Référence cadastrale		identités des propriétaires						Bâti/non bâtis			Observations
No d'ordre	section et n° de parcelles	Adresse ou lieu-dit	Personnes physiques			Profession	Nature du terrain	superficie totale en m ²	superficie à acquérir en m ²		
			Nom	Nom d'époux	Date et lieu de naissance					adresse du domicile	
1	A2711	ARNET	CUMINETTI Joseph		01/11/1928 à SAURAT (Ariège)	Route de Campagne 09400 RABAT LES TROIS SEIGNEURS	décédé	terre	485 m ²	59 m ²	
			LAGUERRE Agnès	CUMINETTI	07/11/1934 à RABAT LES TROIS SEIGNEURS (Ariège)	Route de Campagne 09400 RABAT LES TROIS SEIGNEURS	retraitée				
2	A2712	ARNET	CUMINETTI Joseph		01/11/1928 à SAURAT (Ariège)	Route de Campagne 09400 RABAT LES TROIS SEIGNEURS	décédé	terre	8078 m ²	354 m ²	
			LAGUERRE Agnès	CUMINETTI	07/11/1934 à RABAT LES TROIS SEIGNEURS (Ariège)	Route de Campagne 09400 RABAT LES TROIS SEIGNEURS	retraitée				

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00



N° de dossier
 17-127 (1)

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 25/01/2018
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : RIVERE BOSCARIOL SARL SARL de géomètres-experts

SF1800392842

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 009				Commune : 241				RABAT LES TROIS SEIGNEURS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance	
A	2711			ARNET	0ha04a85ca		241 0000299	A	3738	0ha00a59ca	
							241 0000299	A	3739	0ha04a26ca	

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 810 007 830
prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00



N° de dossier
17-127 (2)

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 08/03/2018
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : RIVERE BOSCARIOL SARL SARL de géomètres-experts

SF1801040615

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 009				Commune : 241				RABAT LES TROIS SEIGNEURS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance	
A	2712			ARNET	0ha80a78ca		241 0000309	A	3760	0ha03a54ca	
							241 0000309	A	3761	0ha77a24ca	

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Commune : 09241
RABAT-LES-TROIS-SEIGNEURS

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFP)



Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le 15/3/2021

Par

Le Géomètre du Cadastre

Mairie de COQUEMPON

Section : A5
Feuille(s) : 05
Qualité du plan : non régulier

Echelle d'origine : 1/1250
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 03/03/2016

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 85 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (S) a été établi (1) :

A- D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B- En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C- D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 04/10/2017, par M. BOSCARIOL (n°528) Géomètre à FOIX (09).....

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

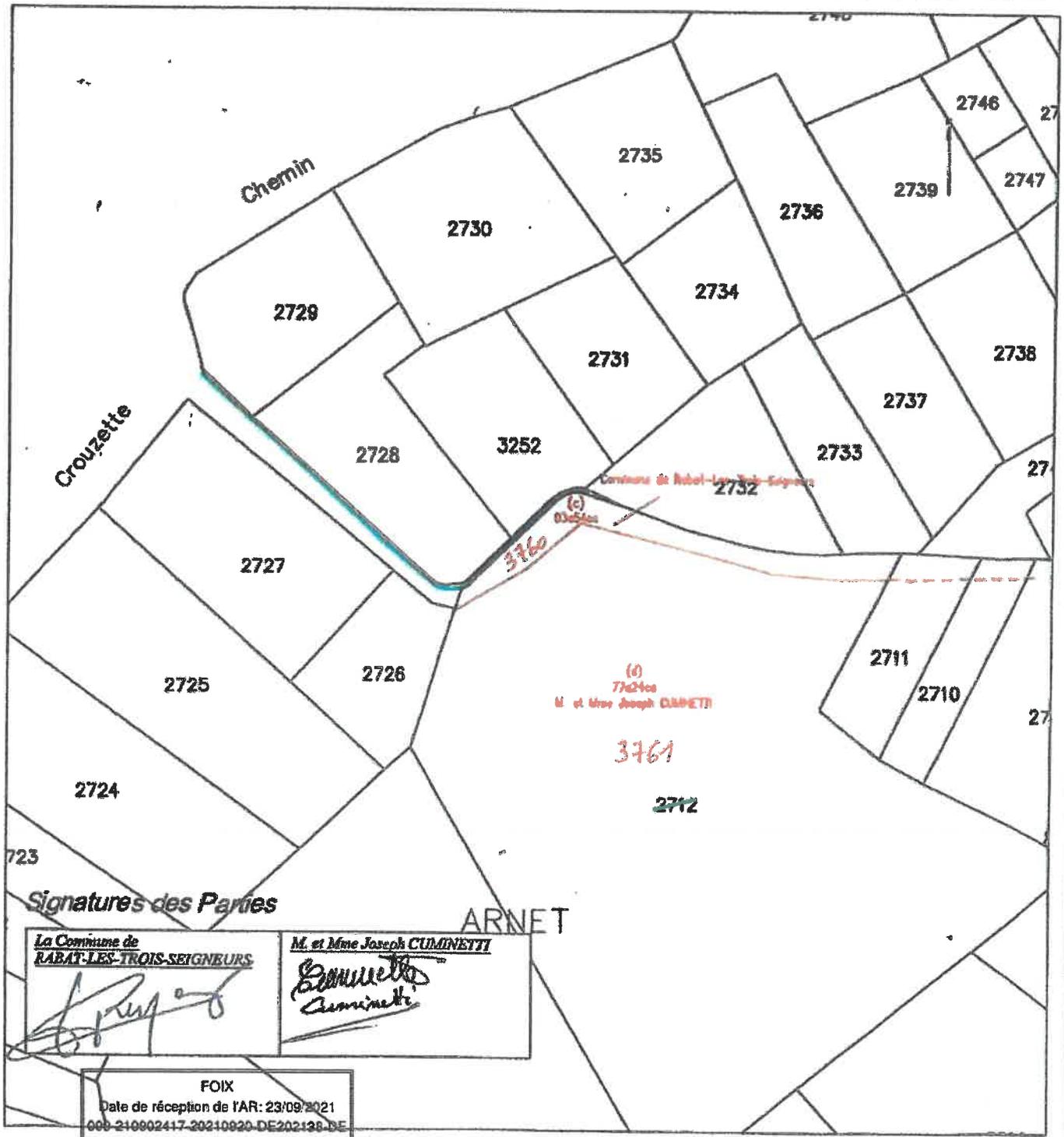
A le

Document dressé par
BOSCARIOL (n°5281).....
à FOIX.....
Date 04/10/2017.....
Signature :

document 17-127 (2)

DA NUMERIQUE

(1) Réviser les limites des parcelles. Le bornage doit être effectué par deux ou trois bornes (par exemple par un borne à jour), dans le cas où le propriétaire ne peut être effectif sur toutes les parcelles.
(2) Qualité de la parcelle après délimitation, bornage, piquetage ou indication relative au bornage, etc...
(3) Préciser les noms et qualités des personnes et des délégués du propriétaire, possesseur, usufruitier, etc... (si applicable).



Signatures des Parties

La Commune de
RABAT-LES-TROIS-SEIGNEURS

M. et Mme Joseph CUMNETTI

FOIX
Date de réception de l'AR: 23/09/2021
000 210002417 30210020 DE202128 DE

Commune : 08241
RABAT-LES-TROIS-SEIGNEURS

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFP)

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document validé et numéroté le 11/11/2018
A FOIX

Par
Le Géomètre du Cadastre
M. BOUQUENOT

Se (sur) : AS
Feuille(s) : 05
Qualité du plan : non régulier
Echelle d'origine : 1/1250
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 03/03/2015

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

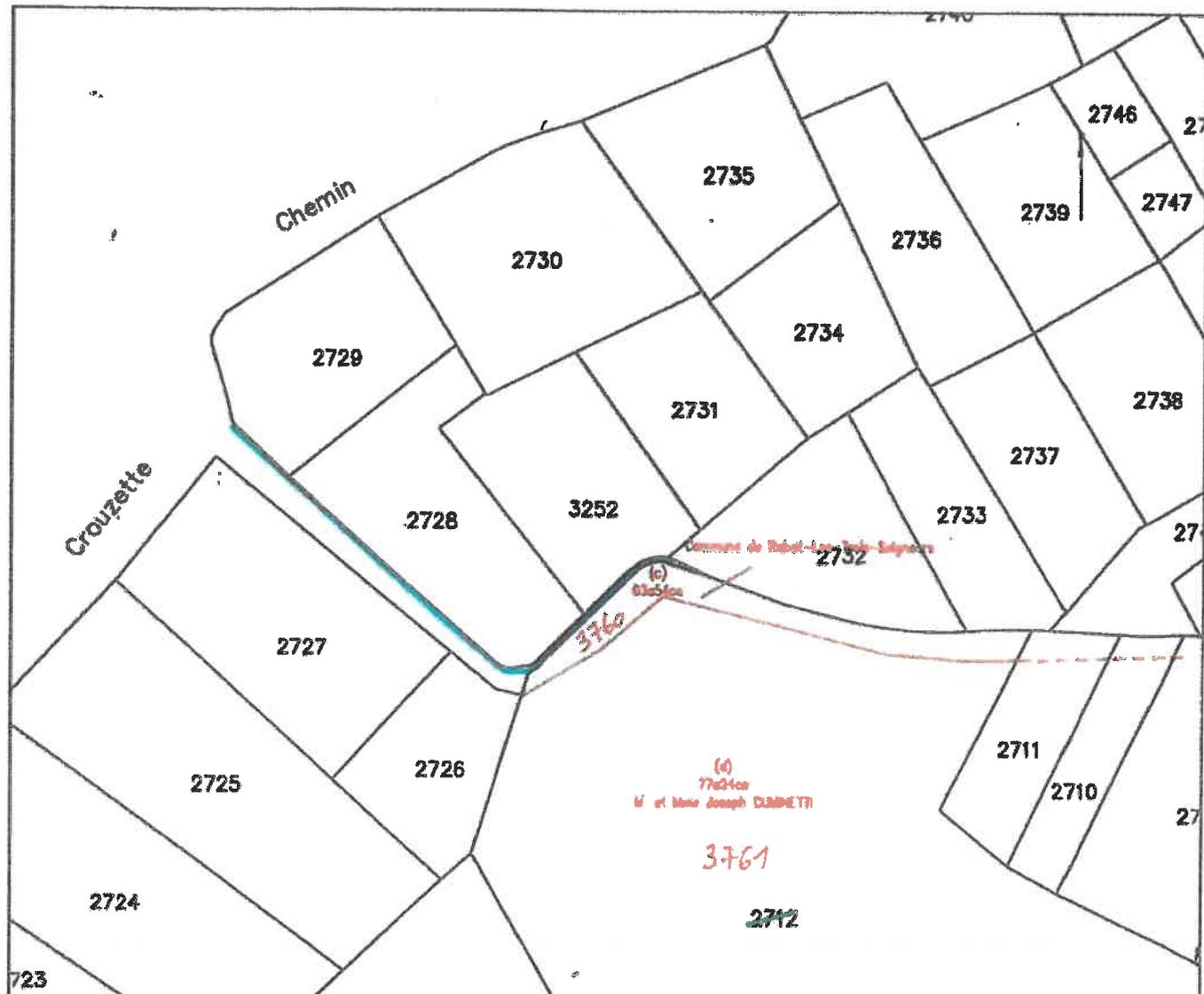
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 04/10/2017... par M. BOSCARIOL (n°528) géomètre à FOIX (09).....
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A , le



Document dressé par
BOSCARIOL (n°5281).....
à FOIX.....
Date 04/10/2017.....
Signature :
Coster 57-127 (2)

(1) Sur les mesures faites. Le terrain A est appliqué que dans le cas d'une délimitation prise en compte par voie de acte à jour, dans le format B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la présente après la mention expert, ingénieur, géomètre ou architecte inscrit de profession, etc...
(3) Préférer le nom et l'adresse du demandeur au lieu de la propriété cadastrée, quand représentant général de l'actuel propriétaire.

DA NUMERIQUE



Signatures des Parties

La Commune de
RABAT-LES-TROIS-SEIGNEURS

M. et Mme Joseph CUMINETTI

[Signature]

[Signature]
Cuminetti

FOIX
Date de réception de l'AR: 23/09/2021
009-210902417-20210920-DE202138-DE

