

Opération de restructuration de l'îlot sis aux n°39, 41 et 43 – Cours G. Fauré Commune de Foix

B - Dossier d'enquête parcellaire

1. Notice explicative



SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	4
2. OBJET ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE.....	6
2.1. Objet de l'enquête parcellaire.....	6
2.2 Contenu du dossier d'enquête parcellaire.....	7
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	9
3.1 Le déroulement de l'enquête parcellaire.....	9
3.2 L'issue de l'enquête.....	10
3.3 L'arrêté de cessibilité	10

1. PREAMBULE

L'opération objet de l'enquête s'inscrit dans la volonté de la commune de Foix de répondre à la nécessité de restructurer l'îlot sis aux n°39, n°41 et n°43 Cours Gabriel Fauré, se situant au cœur du centre historique de Foix.

Cet îlot est composé de trois immeubles mitoyens en état d'insalubrité avéré et essentiellement vacants impliquant une intervention lourde de restructuration. Sa localisation privilégiée à proximité immédiate de la mairie, de la Place de la Halle aux grains et sur l'axe structurant de la ville de Foix est idéale pour accueillir une mixité fonctionnelle via l'intégration d'une structure commerciale en rez-de-chaussée, pour renforcer l'attractivité du centre historique de Foix ainsi que l'offre en locatif social en cœur de ville en créant des logements diversifiés et de qualité en étage, tout en luttant contre l'habitat dégradé et la vacance.

Une étude de faisabilité conduite par la commune de Foix associant les différents partenaires a permis de préciser la programmation et le schéma d'aménagement le plus opportun au regard de l'insertion de l'opération dans son environnement et des enjeux précités.

L'opération 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 au projet, il est mené une enquête parcellaire dont le présent dossier constitue le support.

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.

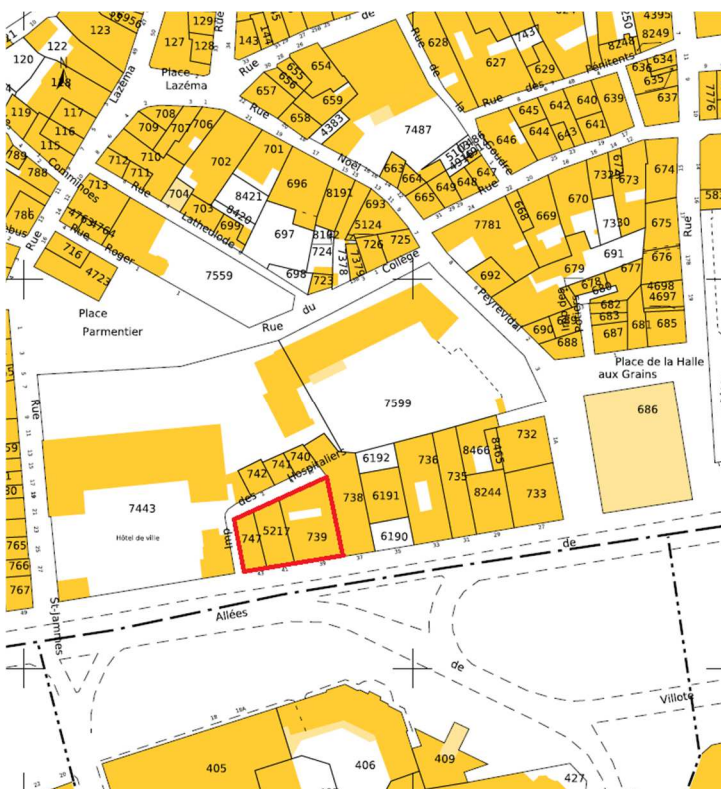
En conséquence, le lecteur est invité à se référer au dossier de DUP et notamment à sa notice explicative pour la compréhension de l'opération.

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.

Localisation du périmètre de l'opération de restructuration de l'îlot Cours Gabriel Fauré - Vue aérienne



Localisation du périmètre de l'opération de restructuration de l'îlot Cours Gabriel Fauré - Plan cadastral



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. »

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 (pièce B2)

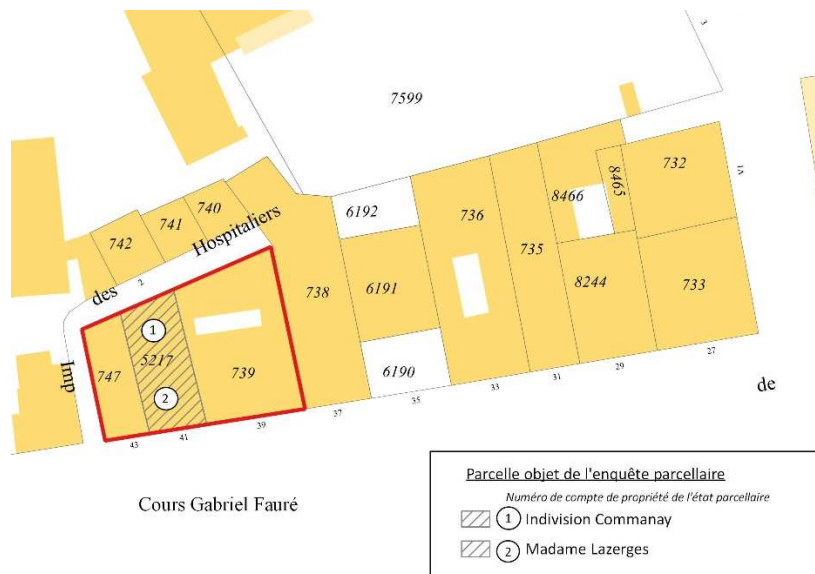
Le plan parcellaire à l'échelle de 1/500ème permet de visualiser les parcelles devant faire l'objet des acquisitions.

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 numéro de compte de propriété.

Il est également identifié les parcelles comprises dans le périmètre de demande de déclaration d'utilité publique dont l'Etablissement Public foncier d'Occitanie est déjà propriétaire, à savoir les parcelles cadastrées C747 et C739.



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

• **La liste des propriétaires : l'état parcellaire (pièce B3)**

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
 FOIX
 Département de l'Ariège (09)
 Enquête parcellaire

N° plan	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 présumé(s) comme tel(s)	Désignation(s) cadastrale(s)										Emprise		Surface délaissées		Observations
		Commune	Section	N°	Nature	Adresse	Surface totale (m²)	N° du lot sur la fiche immeuble service hypothèques	N° du lot sur le règlement de copropriété	Etage	Nature du lot	N°	Tantième (X/1000ème)	N°	Tantième (X/1000ème)	
1	Madame Chantal acky Elisabeth MIRAGLIA veuve de Monsieur Bernard LAZERGES Demeurant 9 rue RAYLE 09000 FOIX née le 27/01/1952 FOIX	FOIX	C	5217	Bâti	41 Avenue Gabriel Fauré	120 m²	1	2	Sous-sol	W.C	6		0		
								2	3	Sous-sol	Cave	15		0		
								3	5	Sous-sol	Cave	26		0		
								4	8	RDC	Chambre	56		0		
								5	9	RDC	Penderie	23		0		
								6	11	RDC	Magasin	56		0		
								7	12	RDC	Cuisine	41		0		
								8	20	2 ^{ème}	Penderie	18		0		
								9	21	2 ^{ème}	Chambre	76		0		
								10	22	2 ^{ème}	Chambre	73		0		
								11	23	2 ^{ème}	Cuisine	41		0		
								12	24	3 ^{ème}	Grenier	15		0		

Origine de propriété :
 Attestation après décès de LAZERGES né le 15/03/1940 en date du 04/06/2012. Publié le 14/06/2012 volume 2012P3881.

Nota bene : il ressort de l'acte en date du 11/07/1969 publié le 29/07/1969 volume 2669 n°18 que « les notaires soussignés ont avertis M. LAZERGES acquéreur du caractère provisoire que présente la désignation des fractions d'immeuble vendues telles qu'elle a été ci-dessus faite, de l'impossibilité absolue pour lui de l'utiliser pour toute nouvelle formalité de publicité requise à compter d'un décret) paraitre et de l'obligation qui lui sera alors imposée comme à tous les autres copropriétaires d'établir un état descriptif ou un état modificatif régulier dont les éléments seront les seuls à pouvoir être reproduits à compter de cette date dans les documents destinés à être publiés. » La numérotation lots figurant dans cet acte est celle figurant sur la fiche immeuble.

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 restructuration de l'îlot Cours Gabriel Fauré à Foix comme le permet l'article R.131-14 et suivant 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 de Foix 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 l'Ariège 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.