

*Les chemins de*  
**PIQUEPEYRE**

Commune de Fenouillet

ENQUÊTE  
PARCELLAIRE  
N°3



**Fenouillet**  
sur Canal et Garonne



toulouse  
m&eacute;ropole

SOMMAIRE

**PLAN PARCELLAIRE**

---

**ÉTAT PARCELLAIRE**

# ZAC DE PIQUEPEYRE

## NOTICE EXPLICATIVE

***COMMUNE DE FENOUILLET***

*Les chemins de*   
PIQUEPEYRE

# SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
1.1 Les objectifs de l'opération.....	3
1.2 Le choix du site.....	4
1.3 Le programme .....	5
1.4 Le Phasage des aménagements .....	8
<b>2. LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE .....</b>	<b>10</b>
<b>3. L'ENQUETE PARCELLAIRE.....</b>	<b>11</b>
3.1 <b>Objet et contenu du dossier d'enquête parcellaire .....</b>	<b>11</b>
3.1.1 <b>Objet de l'enquête parcellaire .....</b>	<b>11</b>
3.1.2 <b>Contenu du dossier d'enquête parcellaire .....</b>	<b>12</b>
3.2 <b>Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire .....</b>	<b>15</b>
3.2.1 <b>La demande d'ouverture d'enquête parcellaire .....</b>	<b>15</b>
3.2.2 <b>Le déroulement de l'enquête parcellaire .....</b>	<b>15</b>
3.3 <b>l'issue de l'enquête .....</b>	<b>16</b>
3.4 <b>Arrêté de cessibilité .....</b>	<b>17</b>
<b>4. DROITS ET OBLIGATIONS DES INTERRESSES.....</b>	<b>18</b>
4.1 <b>Droit des propriétaires.....</b>	<b>18</b>

4.2	Obligation des propriétaires.....	19
4.3	Droit des exploitants.....	21
<b>5.</b>	<b>PHASE JUDICIAIRE DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION.....</b>	<b>23</b>
5.1	Le transfert de propriété.....	23
5.1.1	Saisine du juge de l'expropriation.....	23
5.1.2	Négociation amiable.....	23
5.2	La fixation des indemnités.....	24
5.3	Paiement des indemnités et prise de possession.....	24
5.4	Voies et délais de recours.....	25
5.4.1	Arrêté de cessibilité.....	25
5.4.2	Ordonnance d'expropriation.....	25
5.4.3	Indemnités.....	25

# Préambule

---

La présente notice explicative permet de présenter les modalités de la troisième enquête publique parcellaire complémentaires correspondant à la poursuite de la réalisation de la ZAC de PIQUEPEYRE, créée par la commune de Fenouillet en 2003, transférée à Toulouse Métropole en avril 2018, et dont la mise en œuvre opérationnelle a été concédée à la Société d'Economie Mixte OPPIDEA.

Cette nouvelle enquête parcellaire succède à la déclaration d'utilité publique du projet global d'aménagement obtenue par arrêté préfectoral en date du 24 octobre 2017 (prorogé par arrêté préfectoral en date du 12 avril 2022) , et à la seconde enquête publique parcellaire qui s'est déroulée du 12 novembre 2020 au 30 novembre 2020.

## 1. PRESENTATION DU PROJET

### *1.1 LES OBJECTIFS DE L'OPERATION*

La ZAC de Piquepeyre vise à organiser le développement urbain d'une des dernières réserves foncières de la commune de Fenouillet.

L'objectif est de créer un nouveau quartier principalement à vocation d'habitat avec l'accueil d'environ 700 logements et la réalisation d'équipements publics (crèche, salle polyvalente, école maternelle et primaire).

Ce développement urbain est nécessaire pour répondre de façon concertée et maîtrisée à la pression foncière et immobilière liée à la proximité de la ville de Toulouse et de ses bassins d'emplois majeurs notamment par l'aéronautique.

La croissance de la population de la commune de Fenouillet est constante. Elle se nourrit d'un environnement très dynamique sur le plan économique. La pression démographique et immobilière s'avère d'autant plus forte que le territoire de la commune est contraint par la zone inondable et le morcellement du territoire lié aux infrastructures, à la Garonne et au canal latéral.

La ZAC de PIQUEPEYRE est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 15 Octobre 2007. Elle se situe dans sa majorité en zone bleue : zone urbanisée à risque faible à moyen. Bien qu'une partie de la ZAC se situe en zone blanche

(zone sans contrainte spécifique), les prescriptions dans la zone bleue ont été appliquées sur l'ensemble du projet urbain. Les principales prescriptions sont :

- ✓ de situer le plancher bas au-dessus de la cote de référence ;
- ✓ d'implanter le bâti dans le sens d'écoulement des eaux (perpendiculairement aux lignes de cote de référence sur la carte ci-contre) ;
- ✓ l'interdiction des remblais, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements autorisés.
- ✓ Les sous-sols sont interdits et les clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

L'opération d'aménagement vise à organiser un développement urbain à même de répondre à une demande de logements diversifiés en tenant compte des contraintes importantes du secteur notamment liées à la zone inondable.

La ZAC de Piquepeyre entend ainsi répondre aux enjeux du développement urbain en première couronne de l'agglomération toulousaine, en poursuivant les objectifs suivants :

- ✓ promouvoir la mixité sociale et urbaine en proposant 30 % de logements sociaux et une diversité de formes d'habitat : individuel, intermédiaire et collectif,
- ✓ améliorer l'accès aux équipements publics,
- ✓ favoriser l'insertion urbaine par une amélioration des liaisons inter-quartiers et une optimisation du réseau de voirie,
- ✓ intégrer les enjeux de durabilité par un traitement paysager et architectural respectueux des spatialités identitaires du site, la promotion des modes de déplacement doux et une gestion raisonnée des ressources.

## ***1.2 LE CHOIX DU SITE***

La ZAC de Piquepeyre est localisée au Nord de la Commune de Fenouillet et précisément en limite Nord de sa partie densément urbanisée.

Il s'agit d'une opération d'envergure qui porte sur l'équipement et l'aménagement de 29,9 hectares en continuité du cœur de ville de Fenouillet au lieu-dit Piquepeyre dans un site déjà partiellement occupé par des habitations individuelles.

Le contexte urbain est marqué par la présence du collège François Mitterrand, et par un tissu pavillonnaire peu dense qui le borde. Quelques maisons et leurs jardins préexistent à l'intérieur du périmètre de ZAC. Un travail d'intégration du bâti existant, de lien avec le collège et de transition douce avec le tissu pavillonnaire a été réalisé afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement urbain et paysager.

L'aménagement du secteur est cohérent au regard du principe d'adéquation entre le développement de l'urbanisation et celui des infrastructures de transports. La future réalisation d'une gare multimodale et de ses aménagements ferroviaires augmentera significativement le cadencement des trains vers Toulouse.

### ***1.3 LE PROGRAMME***

La ZAC de Piquepeyre est une opération d'aménagement essentiellement à vocation d'habitat qui permettra la réalisation d'un programme global de construction d'environ 58 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur environ 18 ha destinés à l'habitat et environ 7 ha destinés aux équipements publics (super et infrastructures).

Le transfert de l'opération d'aménagement à la Métropole a permis de consolider la programmation dans son ensemble.

Le programme de la ZAC a été stabilisé à environ 700 logements sur la base des dispositions réglementaires en vigueur (PLU).

Plusieurs typologies sont intégrées :

- des logements collectifs, des logements intermédiaires,
- des maisons de ville,
- des lots à bâtir.



Il est également prévu la réalisation d'infrastructures pour la desserte du nouveau quartier : (voiries, réseaux, espaces verts) et plusieurs équipements publics de superstructures destinés à répondre principalement aux besoins générés par l'opération :

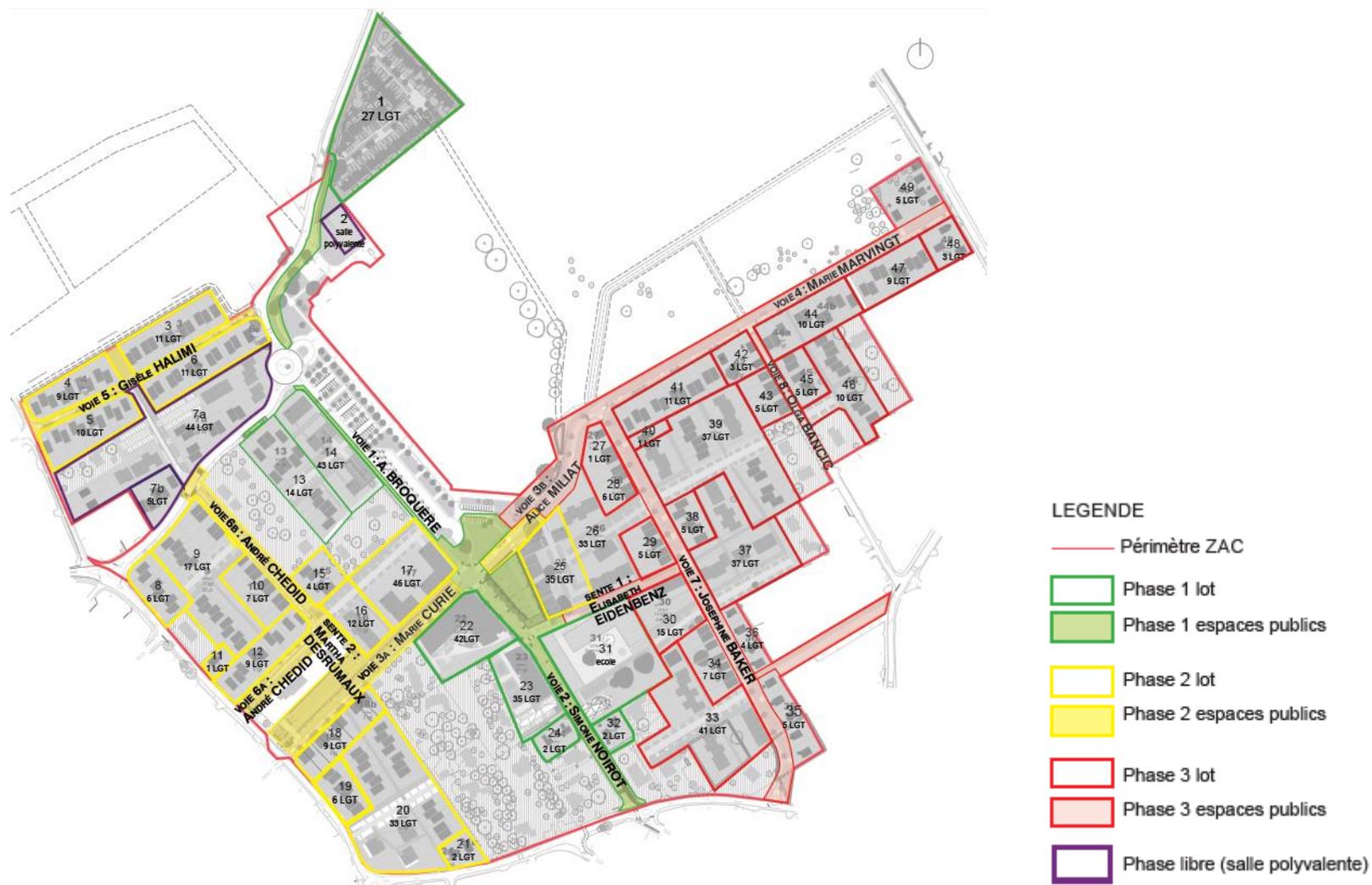
- La construction d'un deuxième groupe scolaire sur la commune
- Une crèche d'une capacité d'environ 30 places.
- Une salle polyvalente d'une superficie d'environ 550 m<sup>2</sup>.

Ces équipements publics prévus sur la ZAC Piquepeyre sont autant d'atouts et de leviers pour permettre une vitalité urbaine dont bénéficieront également les secteurs habités alentours.

Le programme de construction repose sur un principe de livraisons progressive, afin que l'augmentation de la population soit modérée chaque année : environ 50 logements seront réalisés par an.

## 1.4 LE PHASAGE DES AMENAGEMENTS

Les aménagements de la ZAC PIQUEPEYRE ont été organisés suivant 3 phases opérationnelles (cf carte ci-dessous) sur une durée d'environ 16 ans.



L'objectif de ce phasage est d'assurer une insertion progressive du projet au sein de la commune et de son environnement immédiat, tout en répondant à la demande du marché. Les travaux d'espaces publics et les constructions portent successivement sur ces 3 phases.

La première phase d'aménagement de la ZAC a été engagée fin 2017 et se poursuit actuellement (matérialisé en vert sur carte ci-dessus). Cette première phase correspond à une surface globale de 4,5 hectares. L'avancement est le suivant :

- Le groupe scolaire (lot 31) a été réalisé par la commune et mis en service en septembre 2019,
- Les espaces publics attenants (voie 1, voie 2, place centrale) ont été aménagés et mise en service en août 2019,
- L'ensemble des ilots du secteur 1 ont été attribués, représentant un total de 184 logements dont 80 locatifs sociaux.
- L'ilot 22 a été livré en décembre 2021 , pour un total de 44 logements
- L'ilot 23 a été livré en juin 2022 pour un total de 43 logements
- L'ilot 1 en cours de chantier pour une livraisons attendue en 2023
- Les autres ilots sont en phase de mise au point

La deuxième phase d'aménagement de la ZAC a été engagée fin 2020 (matérialisé en jaune sur carte ci-dessus) .

- les espaces publics sont en cours d'étude , pour un démarrage travaux à compter de 2023
- les ilots 08 à 12 ont été attribués et sont en phase de mise au point

La présente enquête s'inscrit dans la poursuite des travaux déjà réalisés et porte plus précisément sur les unités foncières 350 – parcelle cadastrée AY 109, 355 – parcelle cadastrée AY 143, 360 – parcelle cadastrée AY 140, 365 – parcelle cadastrée AY 139 qui font parties des terrains d'assiette de la phase 3 de l'opération d'aménagement.

L'objectif de cette nouvelle enquête parcellaire est de maîtriser ces unités foncières qui représentent une surface totale de 6 062 m<sup>2</sup>, nécessaires à la poursuite de la réalisation de l'opération d'aménagement.

## 2. LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

L'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC de Piquepeyre, enquête parcellaire, autorisation environnementale unique « loi sur l'eau » et à la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole - commune de Fenouillet, s'est déroulée du 26 avril 2017 au 1<sup>er</sup> juin 2017 inclus.

Par délibération de déclaration de projet en date du 9 octobre 2017, la Commune de Fenouillet s'est prononcée sur l'intérêt général de l'opération de la ZAC de Piquepeyre, en considérant que les atteintes portées à la propriété et au site, le coût financier et les autres inconvénients et nuisances que le projet induit, ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'il présente.

Par arrêté préfectoral en date du 24 octobre 2017, Monsieur le Préfet du département de la Haute Garonne a déclaré d'utilité publique la réalisation de la ZAC de Piquepeyre et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Toulouse Métropole - commune de Fenouillet. Cet arrêté a été prorogé par arrêté préfectoral en date du 12 avril 2022.

## 3. L'ENQUETE PARCELLAIRE

### 3.1 *OBJET ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE*

#### 3.1.1 *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 biens immobiliers dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation des travaux ;
- L'identification complète des propriétaires et titulaires de droits réels de ces biens.

**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.* »

### ***3.1.2 Contenu du dossier d'enquête parcellaire***

L'enquête parcellaire dans le cadre du projet de réalisation de la ZAC de Piquepeyre est diligentée conformément aux dispositions **des articles R 131-3 et suivants du code de l'expropriation.**

#### **L'article R.131-3 du code de l'expropriation dispose :**

« 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 régulier des terrains et bâtiments**

Le plan parcellaire à l'échelle de 1/1000<sup>ème</sup> sur lequel est reportée les emprises du projet permet de visualiser les parcelles qui doivent 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 (à savoir : nom de section et numéro de parcelle)
- le ou les numéros de plan parcellaire qui les concerne(nt)
- le n° de terrier (n° de propriété)

### → La liste des propriétaires (l'état parcellaire)

Elle établit 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.

Dans le présent dossier, un état parcellaire présente l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre du projet sur la commune et leurs propriétaires.

Chaque page de l'état parcellaire présente un tableau se décomposant comme suit :

#### Case n°1 : Table des parcelles

- Colonne n°1 : numéro de plan parcellaire (= numéro d'identification donné aux différentes emprises)
- Colonne n°2 : lieu-dit de la parcelle indiqué au Cadastre
- Colonne n°3 : références cadastrales de la parcelle en question (A savoir : section et numéro de parcelle)
- Colonne n°4 : nature de la parcelle figurée au Cadastre
- Colonne n°5 : surface totale de la parcelle indiquée au Cadastre

#### Case n°2 : Désignation des propriétaires réels ou présumés

- Colonne n° 6 : Propriétaire et état civil
  - Propriétaires identifiés aux services de la publicité foncière (inscrits dans les titres d'acquisition)
  - Ayants-droit identifiés aux services de la publicité foncière (inscrits dans les titres d'acquisition)

- Propriétaires éventuels (ne comparant pas dans les titres)
- Représentant d'une société, d'une association....

- Colonne n° 7 : Date et lieux de naissance connus

### Case n°3 : Désignation des propriétaires réels ou présumés

- Colonnes 8 et 9 : surface(s) de terrain à acquérir et références cadastrales des parcelles résultant de la division à venir
- Colonnes 10 et 11 : surplus éventuel(s) de la parcelle restant au propriétaire et références cadastrales à venir (après division de la parcelle)

REFERENCE					ETAT PARCELLAIRE			Commune : FENOUILLET			
N° UF 0050					ZAC DE PLOUEPEYRE			Situation au : 30/11/2019			
INDICATIONS CADASTRALES					PROPRIETAIRES		EMPRISES		RELIQUATS		
N° plan	Lieu-dit	Référence Cadastre	Nature	Surface m²	Etat Civil		Numéro Cadastral	Surface m²	Numéro Cadastral	Surface m²	
8	LE LIEUDIT	AX	TERRE		Monsieur [REDACTED] Epoux de Mme [REDACTED] 81 000 COMMUNE		AX	850	AX	0 m²	
					Madame [REDACTED] Epouse de [REDACTED] 81 000 COMMUNE						
					Né le XX/XX/XXXX à TOULOUSE (31)						
					Née le XX/XX/XXXX à TOULOUSE (31)						

**Une notice explicative** (présent document), pièce non exigée par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a été établie afin de présenter le périmètre et le déroulement de l'enquête parcellaire. Cette pièce permet également d'expliquer la composition et la lecture du dossier d'enquête.

Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions de déroulement de l'enquête parcellaire, est rendu du public par voie d'affichages et éventuellement par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet.

Conformément à **l'article R 131-6** 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.

## ***3.2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE***

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.

### ***3.2.1 La demande d'ouverture d'enquête parcellaire***

Le conseil de Toulouse Métropole réuni, en séance ordinaire en date du 23 juin 2022, a décidé d'autoriser la SEM OPPIDEA à demander à Monsieur le préfet du département de la Haute Garonne l'ouverture d'une troisième enquête parcellaire complémentaire en vue d'obtenir l'arrêté nécessaire.

### ***3.2.2 Le déroulement de l'enquête parcellaire***

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

Aux termes de l'article R131-8 du code de l'expropriation :

Les intéressés pourront consigner leurs observations sur les limites des biens à exproprier sur le registre d'enquête parcellaire ouvert à cet effet, en mairie de Fenouillet, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, ou adresser leurs observations par écrit au Maire (qui les joindra au registre) ou au commissaire enquêteur pour l'enquête parcellaire.

### **3.3 L'ISSUE DE L'ENQUETE**

À l'issue de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête est susceptible de proposer une modification de tracé :

**Art. R. 131-11** : « *Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâtis ou non bâtis, avertissement en est donné individuellement et collectivement, dans les conditions prévues aux articles R. 131-5 et R. 131-6, aux propriétaires, qui sont tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R. 131-7.*

*Pendant un délai de huit jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie. Les propriétaires intéressés peuvent formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article R. 131-8.*

*À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4. »*

A l'issue du délai de l'enquête parcellaire, le registre d'enquête sera clos et signé dans la commune par le Maire ou son représentant, et sera remis, avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur remettra son rapport (conclusion et avis) à 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.

### ***3.4 ARRETE DE CESSIBILITE***

À l'issue de l'enquête parcellaire et sur la base du rapport et des conclusions dressés par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête 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.

## 4. DROITS ET OBLIGATIONS DES INTERRESSES

### 4.1 DROIT DES PROPRIETAIRES

Au titre de la procédure d'expropriation et en compensation des effets de celle-ci, les propriétaires expropriés disposent des droits qui sont les suivants :

#### **Droit à indemnisation**

Le propriétaire a droit, conformément à l'article 545 du Code civil et selon les conditions fixées par les articles L 311-1 à L 311-6 du Code de l'expropriation, à une juste indemnisation.

Cette indemnisation comprend une indemnité principale au titre de l'article L 322-9 du code de l'expropriation et une indemnité accessoire au titre de l'article L 321-3 du même Code.

#### **Droit de priorité**

Les articles L 422-1 et L 422-2 du Code de l'expropriation accordent un droit de priorité au bénéfice des propriétaires expropriés pour l'attribution d'un des terrains à bâtir mis en vente à l'occasion de l'opération en vue de laquelle a été réalisée l'expropriation, et selon les modalités qui y sont fixées.

#### **Droit au recours**

Le propriétaire peut contester toutes décisions administratives résultant de la procédure d'expropriation conformément à l'article L 411-2 et suivant du Code des relations entre le public et l'administration.

#### **Droit de rétrocession**

Conformément aux articles L 421-1 et suivants du Code de l'expropriation, et selon les conditions qui y sont fixées, les propriétaires disposent d'un droit de rétrocession de leurs biens lorsque les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination.

### **Droit de délaissement**

Conformément aux dispositions de l'article L 241-1 du Code de l'expropriation, les propriétaires concernés par l'expropriation ont la possibilité, lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter du prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), de mettre en demeure l'expropriant d'acquérir leur bien dans un délai de deux ans, prorogeable d'un an.

Pour ce faire, le propriétaire souhaitant mettre en œuvre cette procédure adresse une lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'expropriant, avec copie au préfet (*article R. 241-1 du Code de l'expropriation*).

## **4.2 OBLIGATION DES PROPRIETAIRES**

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.* »

### **Décret du 4 janvier 1955 modifié, Art. 5, al. 1 :**

« *Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit contenir les nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint.* »

### **Décret du 4 janvier 1955 modifié, Art. 6, al. 1 :**

« *Tout acte ou décision judiciaire soumis à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit contenir les éléments suivants d'identification des personnes morales :*

*a) Dénomination ;*

*b) Forme juridique et siège. En ce qui concerne les associations et les syndicats, l'acte ou la décision doit, en outre, comporter la date et le lieu de leur déclaration ou du dépôt de leurs statuts ;*

*c) Lorsque la personne morale est inscrite au répertoire prévu à l'article R. 123-220 du Code du commerce, le numéro d'identité qui lui a été attribué, complété, si celle-ci est assujettie à immatriculation au registre du commerce et des sociétés, par la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée.*

*En outre, doivent être indiqués les nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale. »*

Les notifications individuelles de l'expropriant sont donc réputées avoir été régulièrement effectuées lorsqu'elles répondent aux conditions de l'article R 131-6 du Code de l'expropriation et qu'elles sont restées sans réponse de la part des propriétaires concernés, conformément aux dispositions de l'article R 131-7 du même Code.

En cas d'application des dispositions des articles L 311-2 et L 311-3 du code de l'expropriation, il est également fait obligation :

- Au propriétaire et, le cas échéant, à l'usufruitier 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 ;
- Aux autres intéressés de se faire connaître à l'expropriant. A défaut de satisfaire à cette obligation, ils seront privés de droit à indemnisation dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Il est également précisé que, dans le cas où l'expropriant est dans l'impossibilité d'identifier le propriétaire réel d'un bien immobilier concerné par les travaux, la procédure peut être conduite contre « inconnu », étant notamment rappelé qu'en application des dispositions de l'article 29 du Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière, « Dans les délais fixés à l'article 33, toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation notariée indiquant obligatoirement si les successibles ou légataires ont accepté et précisant, éventuellement, les modalités de cette acceptation. »

Le cas échéant, les personnes se trouvant dans cette situation sont invitées à indiquer à l'expropriant les coordonnées du notaire qu'ils chargent d'établir et de faire publier l'attestation ci-avant mentionnée.

## 4.3 DROIT DES EXPLOITANTS

### **Droit à indemnisation**

Des indemnités dites d'« éviction » sont attribuées aux exploitants de biens à usage effectif agricole.

Pour les propriétaires exploitants, elles seront cumulables avec les indemnités dues aux propriétaires.

Dans le cas de métayage, les indemnités dues aux exploitants seront partagées entre bailleur et métayer, suivant la part de fruits perçue.

### **Droit à une demande de réquisition d'emprise totale**

En outre, il est ici rappelé les articles L.242-1 et suivants du code de l'expropriation :

Article L.242-1 :

*« Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale. Il en est de même pour toute parcelle de terrain nu qui, par suite du morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la surface du terrain ainsi réduit est inférieure à dix ares. »*

Article L.242-2 :

*« Si la demande d'emprise totale est admise, le juge fixe, d'une part, le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée. La décision du juge emporte transfert de propriété dans les conditions du droit commun en ce qui concerne la portion d'immeuble non soumise à la procédure de l'expropriation. »*

Article L.242-3 :

*« Lorsque l'emprise partielle d'une parcelle empêche l'exploitation agricole dans des conditions normales de la ou des parties restantes de cette parcelle en raison soit de leur dimension, soit de leur configuration, soit de leurs conditions d'accès, l'exproprié peut demander l'emprise totale soit de la parcelle, soit de la ou des parties restantes devenues inexploitable de fait. »*

Article L.242-4 :

*« lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole de nature à provoquer sa disparition ou à lui occasionner un grave déséquilibre au sens des articles L. 123-4 à L. 123-5-6 et L. 352-1 du code rural et de la pêche maritime :*

*1° Le propriétaire exproprié peut demander au juge l'emprise totale. Il en informe le ou les exploitants. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ;*

*2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail en application du 1° ci-dessus, demander à l'expropriant les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre en application de l'article L. 322-1 dans le cas où la totalité de l'exploitation aurait été expropriée. L'exploitant informe le ou les propriétaires de l'exploitation de la demande qu'il présente à l'expropriant. »*

## 5. PHASE JUDICIAIRE DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

### **5.1 LE TRANSFERT DE PROPRIETE**

Une fois que le projet est déclaré d'utilité publique et que l'arrêté de cessibilité est notifié au propriétaire du bien, le transfert de propriété peut avoir lieu.

#### **5.1.1 Saisine du juge de l'expropriation**

Dans le délai de six mois suivant la date de l'arrêté de cessibilité, le Préfet peut demander au juge de l'expropriation territorialement compétent de prononcer, par ordonnance, l'expropriation des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux.

Le transfert de propriété est réalisé par le seul fait et à la date de l'ordonnance d'expropriation qui, par ailleurs, éteint tous les droits réels ou personnels grevant le bien immobilier concerné.

Toutefois, cette ordonnance n'est exécutable à l'encontre des intéressés qu'à partir du moment où elle leur a été régulièrement notifiée par l'expropriant et n'est opposable aux tiers qu'à partir du moment où elle est publiée au fichier immobilier.

#### **5.1.2 Négociation amiable**

Les négociations amiables seront conduites parallèlement à la procédure d'expropriation.

Un accord amiable peut intervenir avant ou après le transfert de propriété par ordonnance d'expropriation.

Avant le prononcé d'expropriation, l'accord porte sur le transfert de propriété et les indemnités.

Après, il porte uniquement sur les indemnités et est réalisé par un traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation.

## ***5.2 LA FIXATION DES INDEMNITES***

À défaut d'accord amiable dans le délai d'un mois suivant la notification des offres qui sera faite par l'expropriant, le juge de l'expropriation territorialement compétent peut être saisi afin de fixer les indemnités d'expropriation, conformément à l'article R. 311-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Chaque partie devra transmettre au juge un mémoire à partir duquel le commissaire du Gouvernement établira ses conclusions sur la situation et la suite à donner à la requête.

La visite des lieux et l'audience des parties sont fixées par ordonnance du juge.

Le jugement fixant les indemnités est rendu par le juge au vu des mémoires produits par les parties, après visite contradictoire des lieux et auditions des parties.

S'agissant d'une procédure écrite, à l'audience, les parties ne sont autorisées qu'à développer les moyens contenus dans leur mémoire.

Le juge statuera sur les indemnités dans la limite des prétentions des parties, conformément aux articles R. 311-21 à R. 311-23 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## ***5.3 PAIEMENT DES INDEMNITES ET PRISE DE POSSESSION***

Sauf accord exprès des intéressés autorisant la prise de possession anticipée, la prise de possession effective des biens acquis à l'amiable après déclaration d'utilité publique ou expropriés pour cause d'utilité publique ne peut intervenir qu'à l'issue de l'expiration d'un délai d'un mois suivant le paiement ou la consignation des indemnités, conformément à l'article L 231-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

À défaut de paiement ou de consignation de l'intégralité des indemnités dans le délai de trois mois suivant la date de signature de l'acte authentique de cession amiable, du traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation ou de la signification de la décision définitive

fixant le montant des indemnités, l'exproprié a droit au paiement d'intérêts, dans les conditions prescrites par l'article R. 323-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## ***5.4 VOIES ET DELAIS DE RECOURS***

### ***5.4.1 Arrêté de cessibilité***

L'arrêté de cessibilité peut être contesté par la voie de recours pour excès de pouvoir formé devant le Tribunal Administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois suivant sa date de notification.

Le référé administratif contre l'arrêté de cessibilité est admis dès lors que cet arrêté n'a pas fini de produire ses effets, c'est-à-dire tant que l'ordonnance d'expropriation n'est pas devenue définitive.

### ***5.4.2 Ordonnance d'expropriation***

L'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par la voie du recours en cassation et seulement pour incompetence, excès de pouvoir ou vice de forme, dans le délai de deux mois suivant sa notification.

Toutefois, en cas d'annulation de la déclaration d'utilité publique ou de l'arrêté de cessibilité par une décision définitive du juge administratif, tout exproprié peut faire constater par le juge de l'expropriation que l'ordonnance portant transfert de propriété est dépourvue de base légale.

### ***5.4.3 Indemnités***

Le jugement fixant indemnité peut être contesté par la voie de l'appel formé devant la cour d'appel territorialement compétente dans le délai d'un mois suivant sa signification par acte extrajudiciaire.

*Les chemins de*  
PIQUEPEYRE

PLAN  
PARCELLAIRE

PLAN PARCELLAIRE

# ZAC DE PIQUEPEYRE

## PLAN DE L'ETAT PARCELLAIRE

Echelle 1/1000

NATURE INTERVENTION	DATE	Int. Instrumentale
Plan de l'état parcellaire	14/03/2023	1
Parcelles complémentaires	12/07/2023	2

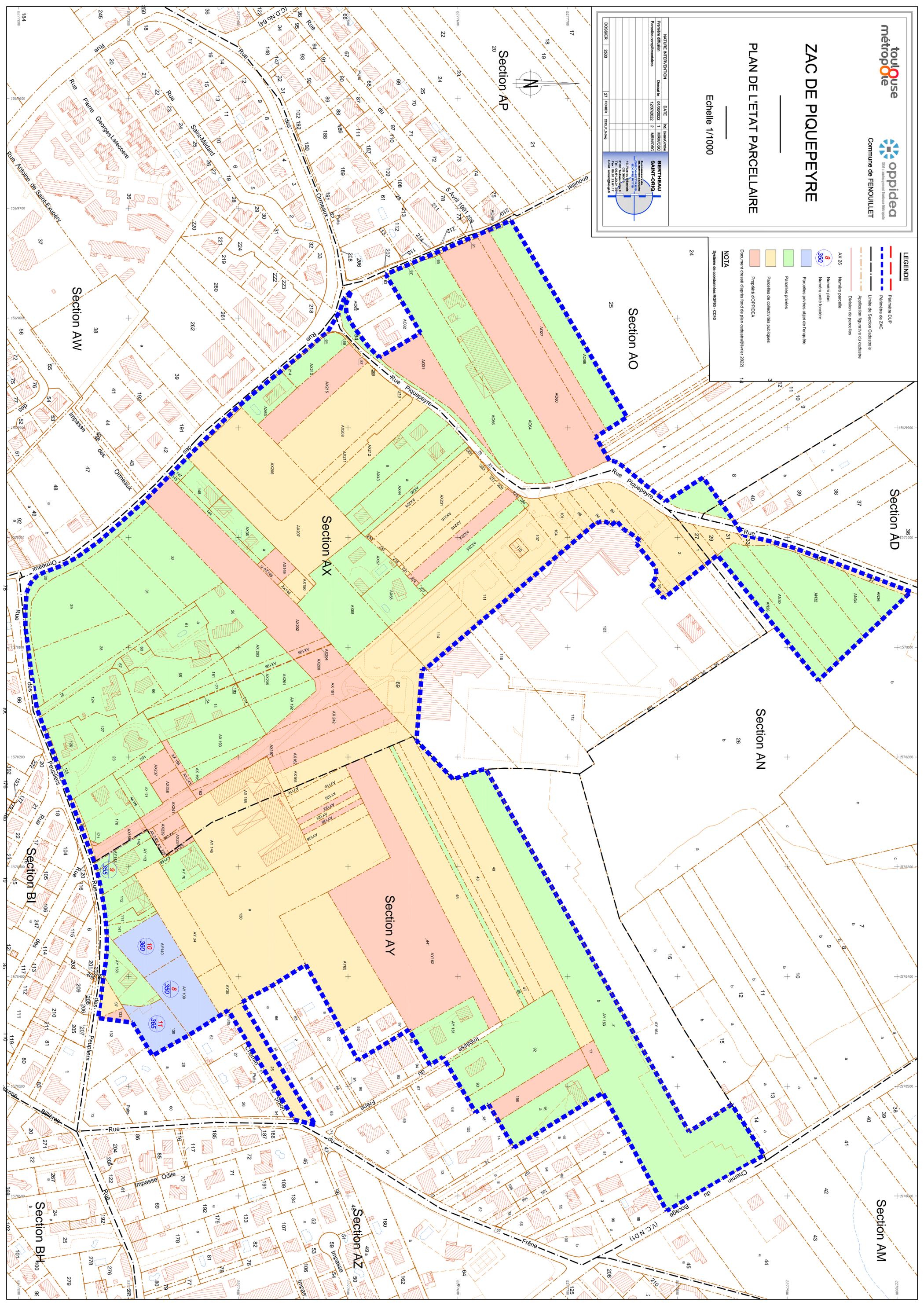
**BERTHEAU  
SAINT-CIRIAC**  
Géomètre  
16, Rue de la République  
31000 Toulouse Cedex 04  
Tél. 05 61 21 61 17  
Fax 05 61 21 61 18  
Email contact@bertreau.com

DOSSIER	2533
	27 FENOUILLET 2023 P. 2ème

**LEGENDE**

- Parcelles DUP
- Perimètre de ZAC
- Limite de Section Cadastre
- Application figurative au cadastre
- Division de parcelles
- AX 26
- Nombre parcelle
- 8
- 350
- Nombre plan
- Nombre unité foncière
- Parcelles privées objet de l'opération
- Parcelles privées
- Parcelles de collectivités publiques
- Propriété d'OPPIDEA

**NOTA**  
Système de coordonnées ICRS3 - CGCS



*Les chemins de*  
PIQUEPEYRE

ÉTAT  
PARCELLAIRE

ÉTAT PARCELLAIRE



REFERENCE			ETAT PARCELLAIRE					Commune : FENOUILLET				
N° UNITE FONCIERE : 0350			ZAC DE PIQUEPEYRE - ENQUETE PARCELLAIRE 3									
INDICATIONS CADASTRALES					PROPRIETAIRES		EMPRISES		RELIQUATS			
N° plan	Lieu-dit	Référence Cadastrale	Nature	Surface m²	Etat Civil		Date et Lieu de Naissance		Numéro Cadastral	Surface m²	Numéro Cadastral	Surface m²
8	LAS TUTOS	AY 109	Terres	2421 m²	<p>Madame REY Chantal Epouse de M. TAILLEFER Gilbert Succession de Madame REY Chantal :</p> <p>Monsieur TAILLEFER Gilbert Gabriel Bertrand Francis Epoux de Mme REY Chantal Héritier présumé Retraité 27B Rue Neuve 31300 GRENADE-SUR-GARONNE</p> <p>Monsieur TAILLEFER Ludovic, Nicolas Pacsé à Mme RATPRAKHON Phatthira Héritier présumé Mécanicien 1 Chemin des Garosses SAINT CAPRAIS 31330 GRENADE SUR GARONNE</p> <p>Monsieur TAILLEFER Frédéric, Sébastien Pacsé à Mme AUMAGY Marie, Emilie Héritier présumé Exploitant agricole 411 chemin de Bagnols 31330 GRENADE SUR GARONNE</p> <p>Madame MOUDENC Elise Antoinette Veuve de Monsieur REY Antonin Retraitée Adresse inconnue</p>		<p>Née le 30/04/1955 à TOULOUSE (31) Décédée le 03/08/2020 à GRENADE (31)</p> <p>Né le 07/02/1952 à GRENADE SUR GARONNE (31)</p> <p>Né le 27/07/1983 à TOULOUSE (31)</p> <p>Né le 17/05/1980 à TOULOUSE (31)</p> <p>Née le 03/10/1925 à FENOUILLET (31) Décédée le 12/02/2013</p>		AY 109	2421 m²	AY 109	0 m²

REFERENCE			ETAT PARCELLAIRE					Commune : FENOUILLET			
N° UNITE FONCIERE : 0355			ZAC DE PIQUEPEYRE - ENQUETE PARCELLAIRE 3								
INDICATIONS CADASTRALES					PROPRIETAIRES		EMPRISES		RELIQUATS		
N° plan	Lieu-dit	Référence Cadastrale	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Etat Civil		Date et Lieu de Naissance	Numéro Cadastral	Surface m <sup>2</sup>	Numéro Cadastral	Surface m <sup>2</sup>
9	10 RUE DES PEUPLIERS	AY 143	Terres	88 m <sup>2</sup>	<p>Madame REY Chantal Epouse de M. TAILLEFER Gilbert Succession de Madame REY Chantal :</p> <p>Monsieur TAILLEFER Gilbert Gabriel Bertrand Francis Epoux de Mme REY Chantal Héritier présumé Retraité 27B Rue Neuve 31300 GRENADE-SUR-GARONNE</p> <p>Monsieur TAILLEFER Ludovic, Nicolas Pacsé à Mme RATPRAKHON Phatthira Héritier présumé Mécanicien 1 Chemin des Garosses SAINT CAPRAIS 31330 GRENADE SUR GARONNE</p> <p>Monsieur TAILLEFER Frédéric, Sébastien Pacsé à Mme AUMAGY Marie, Emilie Héritier présumé Exploitant agricole 411 chemin de Bagnols 31330 GRENADE SUR GARONNE</p> <p>Madame MOUDENC Elise Antoinette Veuve de Monsieur REY Antonin Retraîtée Adresse inconnue</p>		<p>Née le 30/04/1955 à TOULOUSE (31) Décédée le 03/08/2020 à GRENADE (31)</p> <p>Né le 07/02/1952 à GRENADE SUR GARONNE (31)</p> <p>Né le 27/07/1983 à TOULOUSE (31)</p> <p>Né le 17/05/1980 à TOULOUSE (31)</p> <p>Née le 03/10/1925 à FENOUILLET (31) Décédée le 12/02/2013</p>	AY 143	88 m <sup>2</sup>	AY 143	0 m <sup>2</sup>



REFERENCE		ETAT PARCELLAIRE							Commune : FENOUILLET		
N° UNITE FONCIERE : 0360		ZAC DE PIQUEPEYRE - ENQUETE PARCELLAIRE 3									
INDICATIONS CADASTRALES					PROPRIETAIRES		EMPRISES		RELIQUATS		
N° plan	Lieu-dit	Référence Cadastrale	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Etat Civil		Date et Lieu de Naissance	Numéro Cadastral	Surface m <sup>2</sup>	Numéro Cadastral	Surface m <sup>2</sup>
10	LAS TUTOS	AY 140	Terres	1933 m <sup>2</sup>	Madame REY Danielle, Berthe, Yvette Divorcée de M. JURADO Jean, Marie Retraitée 5 Rue du Frêne 31150 FENOUILLET  Madame Muriel JURADO PACSEE avec Monsieur BOUBAULT Benoît Enseignante 68 rue des Aravis 74190 PASSY  Madame MOUDENC Elise Antoinette  Veuve de Monsieur REY Antonin Retraitée Adresse inconnue		Née le 03/04/1947 à FENOUILLET (31)   Née le 20/09/1969 à TOULOUSE (31)   Née le 03/10/1925 à FENOUILLET (31) Décédée le 12/02/2013	AY 140	1933 m <sup>2</sup>	AY 140	0 m <sup>2</sup>

REFERENCE		ETAT PARCELLAIRE							Commune : FENOUILLET		
N° UNITE FONCIERE : 0365		ZAC DE PIQUEPEYRE - ENQUETE PARCELLAIRE 3									
INDICATIONS CADASTRALES					PROPRIETAIRES		EMPRISES		RELIQUATS		
N° plan	Lieu-dit	Référence Cadastrale	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Etat Civil		Date et Lieu de Naissance	Numéro Cadastral	Surface m <sup>2</sup>	Numéro Cadastral	Surface m <sup>2</sup>
11	6 RUE DES PEUPLIERS	AY 139	Terres	1620 m <sup>2</sup>	Madame REY Danielle, Berthe, Yvette Divorcée de M. JURADO Jean, Marie Retraitée 5 Rue du Frêne 31150 FENOUILLET  Madame Muriel JURADO PACSEE avec Monsieur BOUBAULT Benoît Enseignante 68 rue des Aravis 74190 PASSY		Née le 03/04/1947 à FENOUILLET (31)   Née le 20/09/1969 à TOULOUSE (31)	AY 139	1620 m <sup>2</sup>	AY 140	0 m <sup>2</sup>

				Madame MOUDENC Elise Antoinette	Née le 03/10/1925				
				Veuve de Monsieur REY Antonin	à FENOUILLET (31)				
				Retraitée	Décédée le 12/02/2013				
				Adresse inconnue					



**Fenouillet**  
sur Canal et Garonne



**oppidea**  
sem d'aménagement  
toulousemétropole

**toulouse**  
**métropole**