

DOSSIERS D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA
DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ
PUBLIQUE ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ILOT FALHIÈRE

Parcelle visée : DH 29 – 1 rue des Tourneurs



SOMMAIRE



PRESENTATION DE LA COMMUNE

- SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET DÉMOGRAPHIE..... 3
- ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE..... 3

1^{ère} PARTIE : Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité Publique

1.1 Contexte.....	4
1.1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE.....	4
1.1.2. CADRE RÉGLEMENTAIRE	5
1.1.2.1. INFORMATIONS JURIDIQUES.....	5
1.1.2.2. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES.....	6
1.1.2.3. INFORMATIONS JUDICIAIRES.....	8
1.1.2.4. PLAN LOCAL D'URBANISME.....	10
1.2. Plans de situation.....	15
1.3. Périmètre délimitant l'immeuble à exproprier.....	16
1.4. Notice explicative.....	17
1.4.1. LE PROJET ET SES ENJEUX.....	17
1.4.2. JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE.....	18
1.4.2.1. Valorisation et dynamisation du Centre-ville.....	18
1.4.2.2. Présentation du projet urbain proposé.....	18
1.4.2.3. Une trame verte en cœur d'îlot.....	19
1.4.2.4. Liaisons douces et déplacements – stationnement.....	19
1.4.2.5. Sécurité et tranquillité publique.....	21
1.4.2.6. Conformité avec les règles du P.L.U.....	21
1.5 Caractéristiques principales de l'ouvrage	22
1.6. Estimation sommaire des dépenses.....	23
1.6.1. ACQUISITION FONCIÈRE.....	23
1.6.2. TRAVAUX.....	23
1.6.3. COÛT TOTAL ESTIMÉ.....	23

2^{ème} PARTIE : Enquête parcellaire

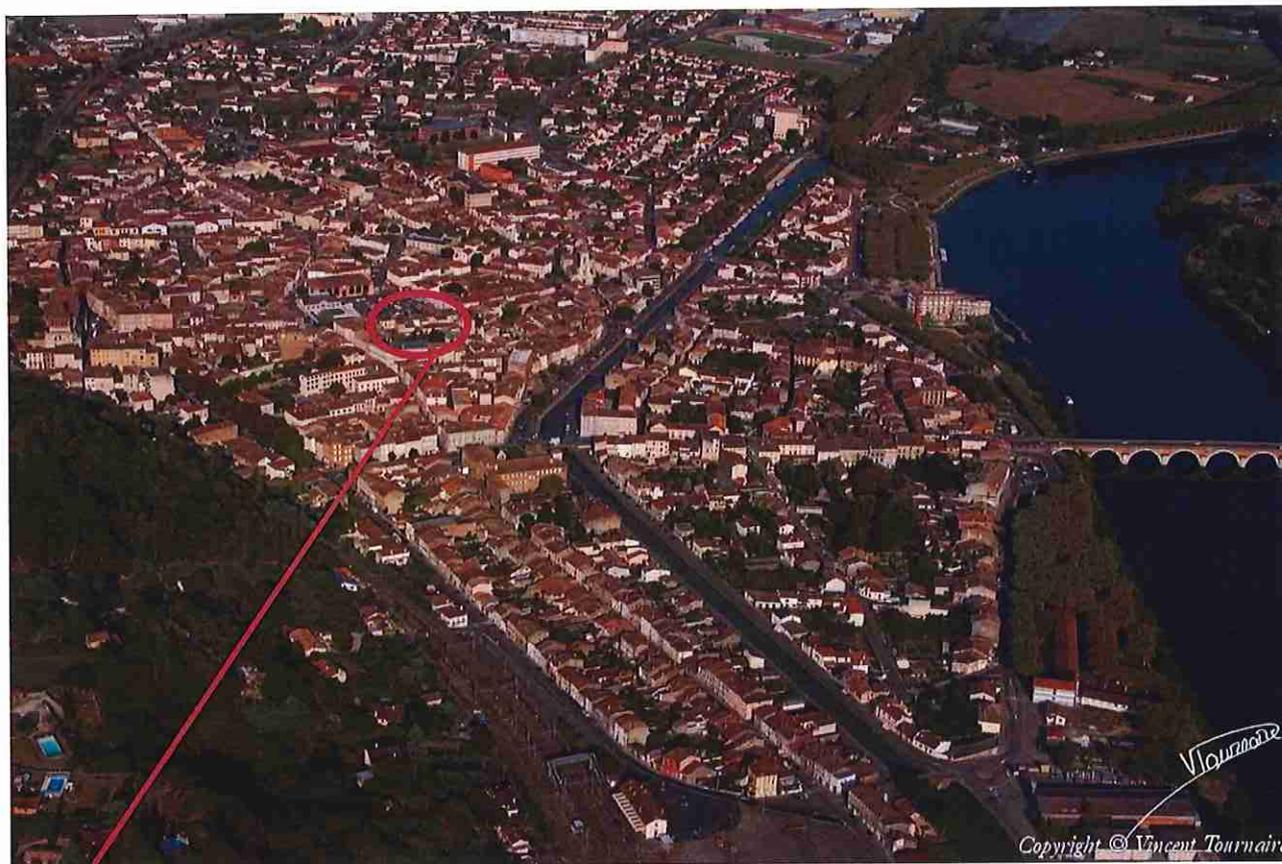
2.1. Présentation.....	24
2.2. Objet de l'enquête parcellaire.....	24
2.3. Déroulement de la procédure d'enquête parcellaire.....	24
2.3.1. ANTÉRIEUREMENT À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	24
2.3.2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	24
2.3.3. POSTÉRIEUREMENT À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	24
2.4. Composition du dossier d'enquête parcellaire.....	25
2.4.1. UN PLAN PARCELLAIRE.....	25
2.4.2. UN ÉTAT PARCELLAIRE.....	26

LISTE DES ANNEXES.....	27
-------------------------------	-----------

Préambule : PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

▪ Situation géographique et démographie

La commune de Moissac est située dans le département de Tarn-et-Garonne, près de la confluence du Tarn et de la Garonne, sur le canal de la Garonne, entre AGEN et TOULOUSE, en région Occitanie. Moissac fait partie de la communauté de communes Terres des Confluences et compte une population totale de 12 929 habitants. Elle est dotée d'une gare SNCF sur la ligne Bordeaux Saint-Jean et Toulouse Matabiau.



Emplacement du projet

▪ Activité économique

La commune de Moissac est la patrie du célèbre raisin AOC Chasselas, le premier fruit frais à bénéficier d'une Appellation d'Origine Contrôlée. Elevé sur les coteaux alentour, le roi chasselas donne lieu à de joyeuses festivités en septembre. Il contribue à faire de Moissac la capitale fruitière du Tarn-et-Garonne, département classé parmi les premiers pour la production de prunes, de pommes, de melons et de raisins.

L'autre enjeu de Moissac est de réussir son développement touristique, ville incontournable du chemin de Saint-Jacques de Compostelle - GR 65 – elle voit passer de nombreux pèlerins auxquels s'ajoutent de plus en plus de touristes attirés par les joyaux de l'architecture médiévale moissagaise. A ce titre, la commune bénéficie des labels grands sites de Midi-Pyrénées et Ville d'Art et d'Histoire.

Elle accueille aussi, depuis cette année, l'Office de Tourisme Intercommunal « Moissac-Terres des Confluences ».

1.1. CONTEXTE

1.1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE : le projet et son historique

Le présent dossier a été établi en vue de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à un projet d'aménagement urbain dans le centre-ville, îlot Falhière. Ce projet consiste à la création, après démolition, d'un espace public comportant des places de stationnement, un jardin public, et l'amélioration de la voirie, nécessitant l'acquisition d'un bâtiment par expropriation du propriétaire concerné. Le projet est soumis à enquête publique dans le cadre de l'article L.1 du Code de l'Expropriation. La Commune de MOISSAC, maître d'ouvrage de l'opération, n'est pas propriétaire de la totalité des terrains d'assiette du projet et elle n'a pu acquérir l'immeuble par voie amiable : elle doit donc l'acquérir par voie d'expropriation.

L'expropriation peut être définie comme une prérogative qui permet, à une collectivité publique, lorsque l'utilité publique l'exige, à l'issue d'une procédure qui revêt à la fois un caractère administratif et judiciaire, de contraindre une personne à céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier.

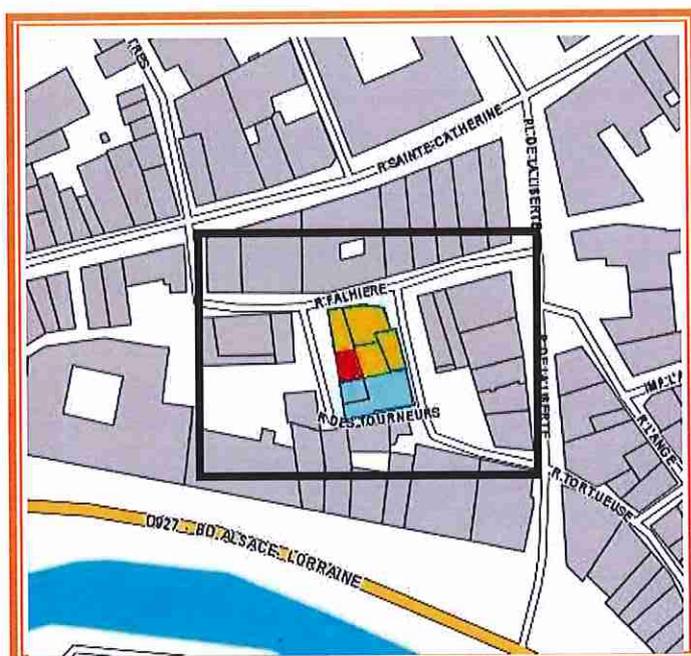
En vertu de l'article 17 de la déclaration de l'homme et du citoyen, « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

Dès lors, la procédure d'expropriation ne peut être engagée que pour permettre la réalisation d'un projet dont l'intérêt général est avéré et sous réserve d'une indemnisation équitable.

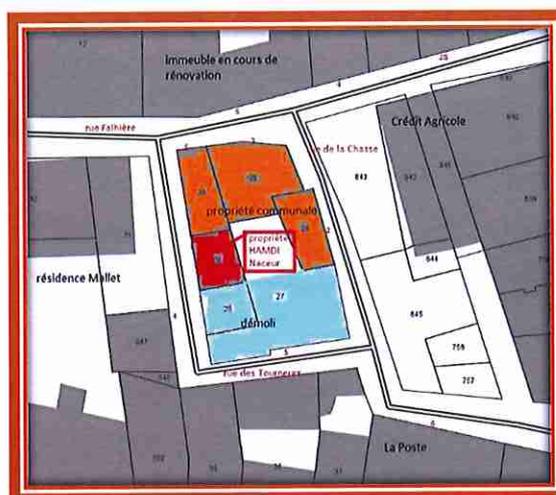
La place se situerait au cœur des rues Falhière, de la Chasse et des Tourneurs.

Bâti visé par le projet :

- En orange : à démolir } propriétés
- En bleu : démolie } communales
- En rouge : restant à acquérir
(objet de la présente D.U.P.)



- En orange : parcelles DH 30. 25. 26.
Propriétés bâties communales vacantes
- En bleu : parcelles DH 27 ET 28
Propriétés communales démolies
- En rouge : parcelle DH 29
Propriété de M. HAMDI Naceur restant à acquérir
(objet de la présente D.U.P.)



A ce titre un emplacement réservé a été inscrit au P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) du 2 mars 2006, pièce n°5.1, emplacement réservé n° 43 : création de parking dans le Centre- Ville d'une surface de 200 m² sur les parcelles DH 29, DH 28 et DH 27.

Emplacement réservé : en quadrillé sur le plan ci-dessous



1.1.2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

1.1.2.1. INFORMATIONS JURIDIQUES

Le dossier d'enquête publique est régi par l'article R112-4 et l'article L.1 du Code de l'Expropriation dont voici les textes ci-dessous :

- **Article R112-4 du Code de l'Expropriation**

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 :

- Une notice explicative
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses

La notice explicative comprend, s'il y a lieu, les indications mentionnées à l'article R112-6 du Code de l'Expropriation « la notice explicative 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 ».

- **Article L.1 du Code de l'Expropriation**

L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

Article R112-2 du Code de l'Expropriation : le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R112-1 ou à l'article R.112-2.

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

Ce projet consiste à créer un parking agrémenté d'espaces verts, îlot Falhière.

Les opérations majeures du projet sont :

- L'acquisition d'un immeuble
- La démolition de quatre (4) bâtiments
- Création d'un parking et de jardins.

Les pièces de la 2^{ème} partie du présent dossier présentent le plan de situation du projet.

Dans ce cadre l'enquête d'utilité publique est régie par les dispositions des articles L.1 et suivants du Code de l'Expropriation.

1.1.2.2. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

L'enquête publique préalable à la DUP est organisée par le Préfet en application des articles R.112-12 et suivants du Code de l'Expropriation.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur, ou une commission d'enquête, désignés par le président du Tribunal Administratif sur demande du Préfet.

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente porte à la connaissance du public, par tous moyens appropriés d'affichage, notamment sur les lieux concernés par l'enquête, et de presse écrite, l'objet de l'enquête, les noms et qualité du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, la date d'ouverture, le lieu de l'enquête et la durée de celle-ci.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à quinze (15) jours.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions. Ces remarques et propositions sont consignées dans un registre d'enquête.

Il entend le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique s'il le demande.

Lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Le commissaire enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête examine les observations consignées ou annexées aux registres d'enquête et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter.

Le Maire transmet ces documents à la sous-préfète de Castelsarrasin. Une copie du rapport et des conclusions sera tenue à la disposition du public à la Mairie de Moissac pour y être tenue sans délai à la disposition du public pendant un (1) an après la date de clôture de l'enquête.

Par ailleurs, les personnes intéressées peuvent obtenir communication du rapport et de conclusions en s'adressant au Préfet dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978.

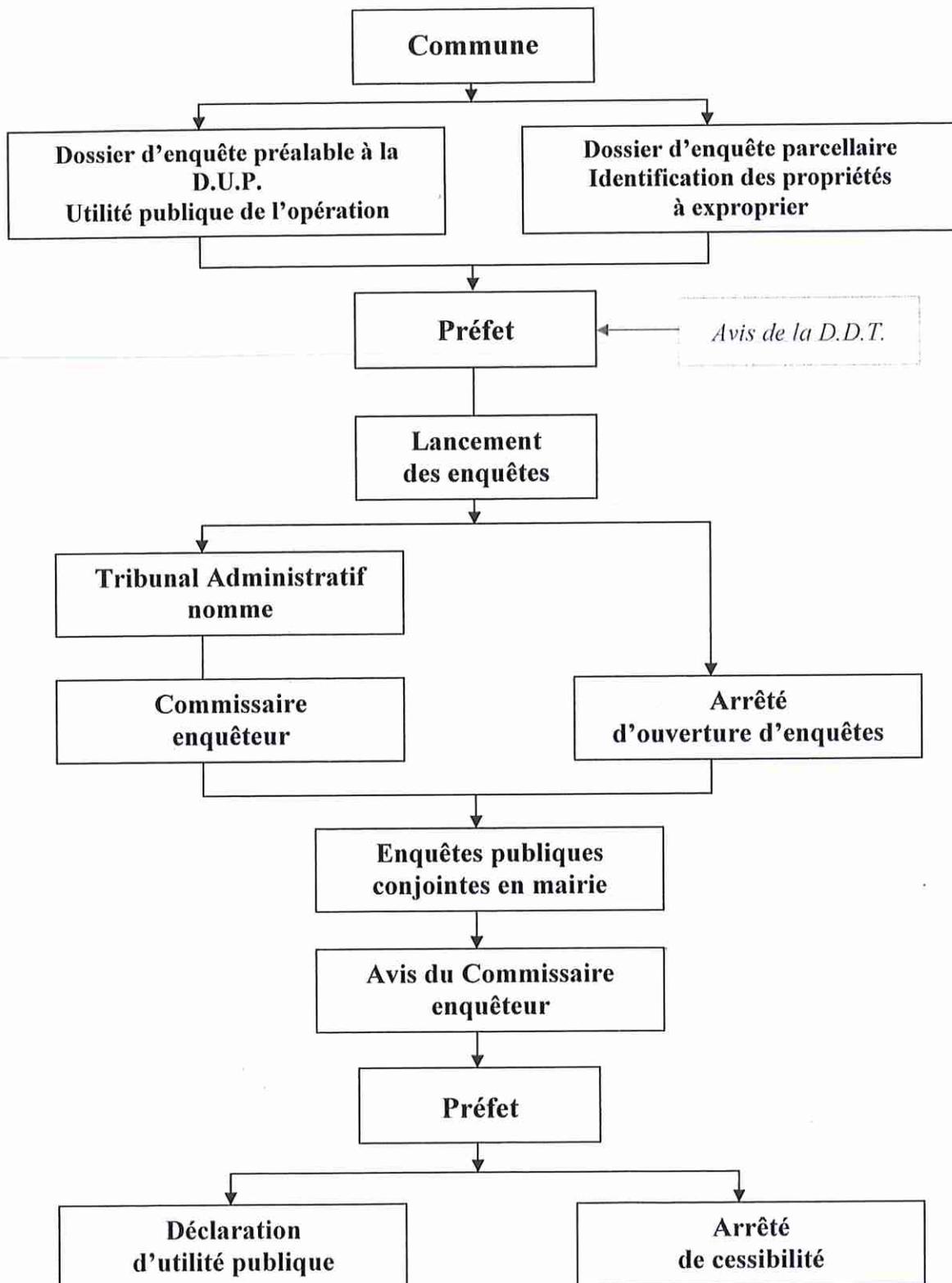
Une enquête parcellaire sera réalisée conjointement, conformément aux articles R.131-4 et suivants du Code de l'Expropriation.

Au cours de l'enquête parcellaire, les intéressés propriétaires des terrains concernés par le projet seront appelés à faire valoir leur droit.

Suite à l'enquête parcellaire, le Préfet est susceptible de prendre un arrêté déclarant cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique. La procédure d'expropriation peut être ensuite engagée en application des dispositions du Code de l'Expropriation.

PHASE ADMINISTRATIVE DE L'EXPROPRIATION

(de 6 à 8 mois)



1.1.2.3. INFORMATIONS JUDICIAIRES

La phase judiciaire permet la mise en œuvre juridique de l'expropriation et elle est à la charge du juge de l'expropriation.

Elle est destinée à organiser le transfert de propriété par une ordonnance d'expropriation :

- Envoi du dossier par le Préfet

C'est le Préfet, exclusivement, qui saisit le juge de l'expropriation. Il lui envoie toutes les pièces nécessaires, c'est-à-dire : la DUP, le plan parcellaire, l'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire, l'arrêté de cessibilité, les publicités, notifications, procès-verbal établi à la suite de l'enquête parcellaire (article R221-1 du Code de l'Expropriation) et tous les documents qu'il juge utile de transmettre.

Une fois le dossier réceptionné, le Juge a quinze (15) jours pour prononcer l'ordonnance d'expropriation. L'expropriant doit ensuite notifier l'ordonnance aux propriétaires.

- La procédure d'indemnisation et le transfert de propriété

A partir de l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, procéder à la notification des offres prévues à l'article L.311-4.

Si l'expropriant ne notifie pas ses offres, tout intéressé peut, une fois intervenu l'arrêté de cessibilité, mettre l'expropriant en demeure d'y procéder (article R.311-7) du Code de l'Expropriation.

- A l'amiable

A compter de la notification des offres, les intéressés ont un délai de un(1) mois pour faire connaître à l'expropriant, soit leur acceptation, soit leurs prétentions. En cas d'acceptation, il y a établissement d'un acte de vente.

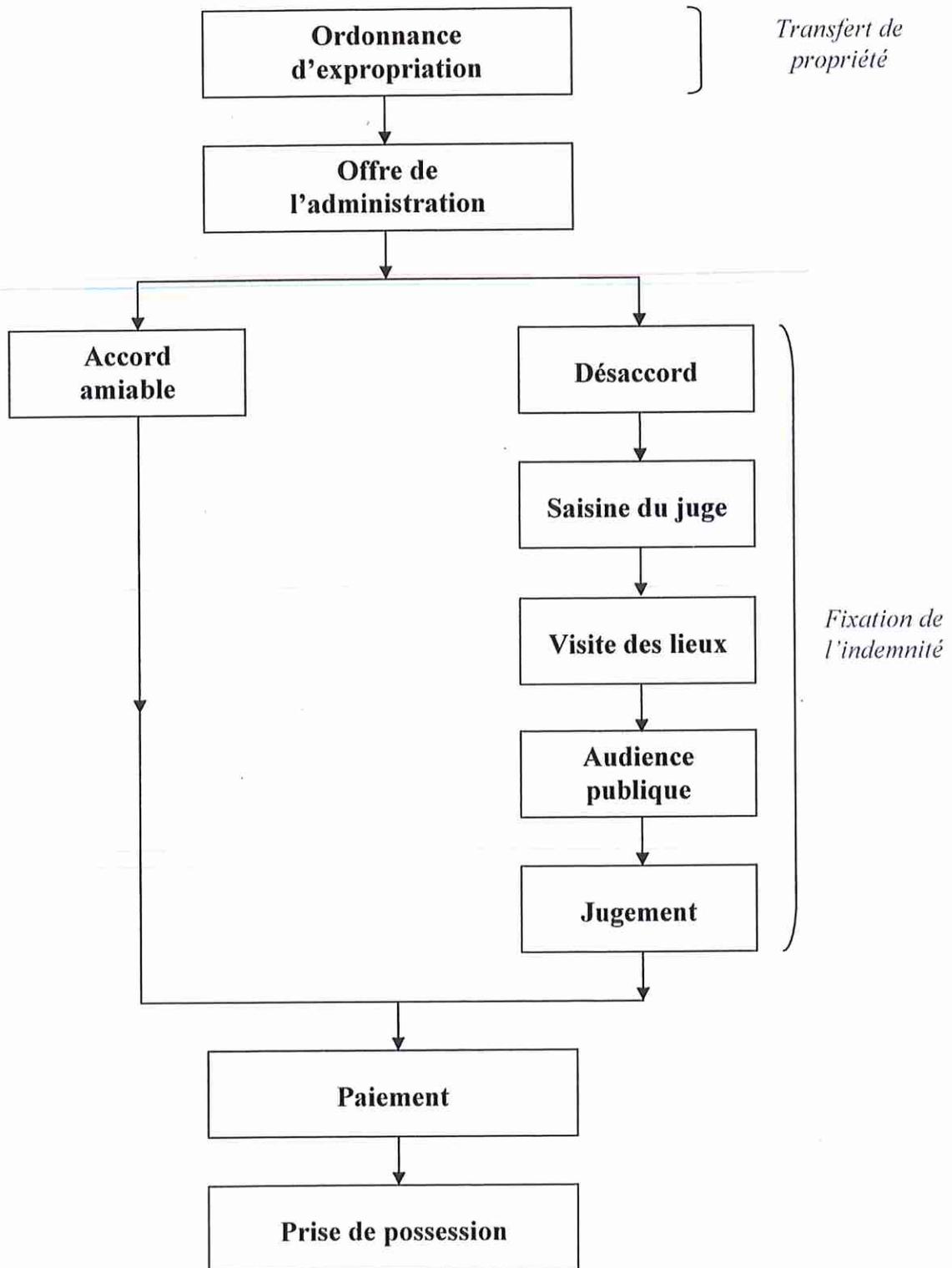
- Devant le Juge de l'expropriation en cas de désaccord

Un (1) mois après la notification de l'offre, s'il n'y pas eu d'accord amiable, l'expropriant peut saisir le Juge de l'expropriation. C'est le Juge qui fixe l'indemnité principale, les indemnités accessoires et éventuellement les indemnités en nature.

- Après la prononciation de l'ordonnance, le propriétaire conserve la jouissance du bien jusqu'à ce que l'indemnité soit perçue. Le propriétaire peut donc toujours percevoir un loyer, par exemple. La collectivité ne peut donc toujours percevoir un loyer, par exemple. La collectivité ne peut prendre possession des lieux qu'un (1) mois après avoir versé l'indemnité à l'exproprié.

PHASE JUDICIAIRE DE L'EXPROPRIATION

(de 4 à 5 mois)



1.1.2.4. RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Ci-dessous un extrait du règlement de la zone U1 concernant le projet :

Caractère de la zone

Il s'agit de zones urbaines à caractères central, d'habitat, de commerces, de services et d'activités, en tissu ancien (centre historique de Moissac). Ce secteur possède un patrimoine architectural et urbanistique précieux (nombreux monuments classés et inscrites monuments historiques).

Ce caractère est traduit par la densité des constructions et par leur implantation, généralement édifiées en ordre continu ou semi-continu, implantées à l'alignement des rues souvent très étroites.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique

Le permis de démolir est obligatoire dans les zones soumises à la législation sur les monuments historiques et les sites.

L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles « mouvement différentiel de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles » édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Article 1 : Occupations et utilisations interdites :

Sous réserve du règlement de PPRI, sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages.

Les constructions et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage industriel.

Les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,

L'usage en habitat permanent de caravane, mobil-home et habitations légères de loisirs.

Les carrières et gravières.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets, les vieux véhicules.

Les affouillements et exhaussements de sol désignés aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme et non justifiés par es nécessités techniques de construction ou de viabilisation.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur carrossable (chaussée) supérieure ou égale à 3.50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies automobiles nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme (chaussée et accotement) supérieure ou égale à 5 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée qui requiert l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le rejet des eaux pluviales, des eaux provenant de pompage de la nappe phréatique et des eaux de surface (y compris le Tarn et le Canal latéral) dans le réseau communal des eaux usées est interdit.

-Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer, ouverte à la circulation publique.

Dispositions générales

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois si les façades des immeubles mitoyens sont déjà en retrait par rapport à l'alignement de la voie, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'aplomb de ces façades.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Dans le cas de réalisation d'annexes à l'habitation, elles seront soit intégrées dans le volume principal de l'habitation soit réalisées en fond de parcelle, en limite de voirie.

Dispositions particulières

Toutefois, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en retrait de l'alignement peut être acceptée ou imposée :

- Pour des raisons de sécurité (à l'angle de 2 voies, rue étroite...)
- Pour les extensions de constructions existantes. Ces extensions devront être réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots,

- Lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ayant au moins 15 mètres de façade sur voie publique. Dans ce cas le recul sera au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

7. implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans une bande de 15 m de profondeur, compt e à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions devront être implantées sur les limites séparatives de propriété qui touche une voie.

Au-delà de la bande de 15 mètres, la distance compt e horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points calculée à l'égout des couvertures, sans pouvoir être inférieure à 3 m, excepté pour les piscines et autres annexes.

Toutefois, la construction en limites séparatives est possible pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation).

Dispositions particulières

Des prescriptions différentes pourront être acceptées pour :

- Les aménagements et agrandissements mesurés des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Des parcelles dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 15 mètres. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des limites séparatives latérales sera au moins égal à 3 mètres.

10. hauteur des constructions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis

- Pour les bâtiments et équipements publics
- En cas de reconstruction ou d'aménagement des bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

11. Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R111-21 DU Code de l'Urbanisme reste applicable : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique. De plus, en secteur de PPRI, des prescriptions particulières sont applicables sur les clôtures.

Le Domaine bâti de la zone U1 a été classé en 5 catégories d'immeubles. Pour chacune d'elles, sont indiquées les interventions (création, transformation, reconstruction, suppression) qu'il serait souhaitable d'autoriser ou de proscrire.

Ces 5 catégories sont les suivantes :

- Les immeubles protégés au titre des monuments historiques. Ils sont soumis à la législation des monuments historiques,
- Les immeubles de grand intérêt architectural. Ces immeubles sont à considérer comme immeubles à conserver et doivent être protégés,
- Les immeubles intéressants. Ils sont considérés comme des immeubles à conserver et à protéger car ils sont bien intégrés dans le tissu urbain ancien,
- Les immeubles sans intérêt architectural. Ce sont des constructions dont l'architecture porte atteinte à la qualité et à la bonne homogénéité de l'ensemble urbain,
- Les immeubles ou partie d'immeuble qu'il serait souhaitable de démolir. Il s'agit des constructions parasites qui entravent toute évolution positive du domaine bâti et qui sont nuisibles à la qualité de l'environnement.

Leur démolition pourra dans de nombreux cas permettre une restauration intéressante des immeubles à conserver, redonner de la lumière, de l'air et la vie à certains îlots mal ou peu habités.

La délivrance d'un permis de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser par les volumes et les proportions et par la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs avec la typologie architecturale du contexte bâti immédiat selon les trois niveaux d'analyse suivants : immeubles mitoyens, rue, quartier.

Les travaux d'entretien et de restauration courante devront respecter les caractéristiques de l'architecture d'origine tant par les volumes, les matériaux que par les éléments de décoration particuliers.

Les modifications ne pourront être autorisées qu'à la condition qu'elles améliorent l'aspect existant en respectant le style de l'ensemble du bâtiment.

Les extensions ou surélévations devront être réalisées soit en continuité de style et de matériaux de l'existant, soit en proposant une architecture innovante qui devra recevoir l'avis de l'ABF.

12. Stationnement des véhicules

Champ d'application

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction neuve
- A toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules de circulation douce, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
Habitat collectif :	1.50 m ² par logement
Etablissement scolaire :	1 place pour 8 élèves en primaire, 1 place pour 5 élèves en collège et lycée et 1 place pour 5 étudiants en université
Etablissements sportifs :	1 place pour 3 places de voiture
Lieux de travail :	1 place pour 5 salariés
Commerces :	Place pour 10 places de voiture
Bâtiments publics :	2 places pour 100 m ² de surface plancher

- Stationnement des véhicules motorisés :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
Constructions à usage d'habitation individuelle :	1 place de stationnement par logement. En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis de construire groupé) comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison d'1 place par tranche de 5 logements.
Constructions à usage d'habitation collective :	1 place de stationnement par 50 m ² de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.
Constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat :	1 place de stationnement par 50 m ² de surface de plancher

Etablissements hospitaliers et cliniques :	1 place de stationnement pour 2 lits
Hôtels et restaurants :	1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de restaurant et, 1 place de stationnement par chambre,
Salles de spectacle et de réunion :	1 place de stationnement par tranche de 10 places de participants.

▪ Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

A. Stationnement des véhicules de circulation douce

Les cyclistes doivent disposer d'espaces de stationnement fonctionnels, pratiques et sûrs.

Pour satisfaire aux besoins des usagers cyclistes, les garages à vélos doivent répondre à plusieurs critères, ils doivent être :

- Bien identifiables et signalés,
- Proches de l'entrée du bâtiment,
- Accessibles, visibles, éclairés,
- Couverts,
- Fonctionnels et équipés de systèmes de fixation performants (roue et cadre rattachés à un point fixe).

En réhabilitation, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 200m en capacité suffisante.

B. Stationnement des véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le constructeur satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à solliciter l'application de l'article L123-1-12 alinéa 3 du code de l'urbanisme, selon lequel il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation est fixé par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Le nombre de places automobiles requis peut être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues. Les places de stationnement pour les deux-roues devront être trouvées sur le terrain même.

13. Espaces libres et plantations à réaliser

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes tout en privilégiant les essences régionales.

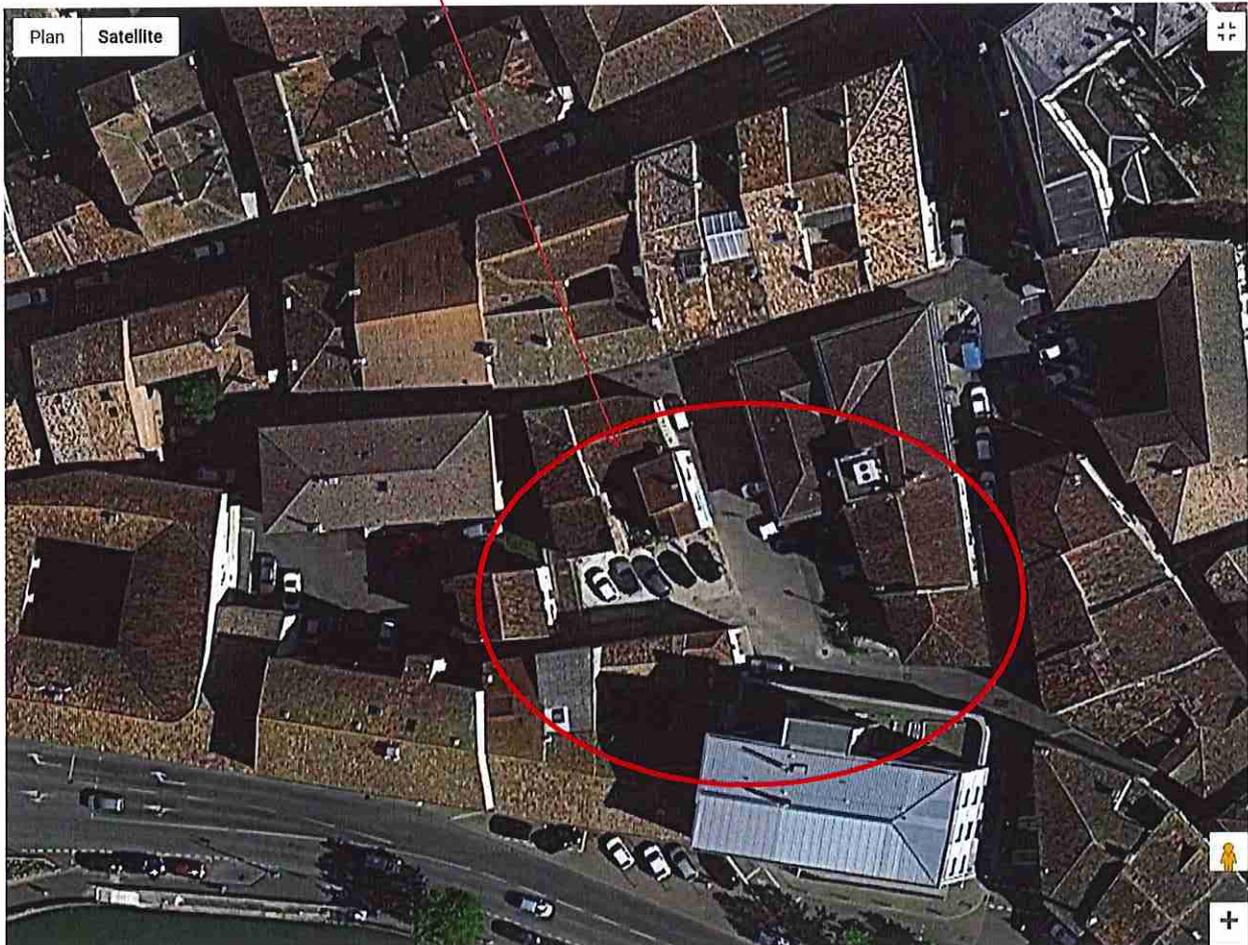
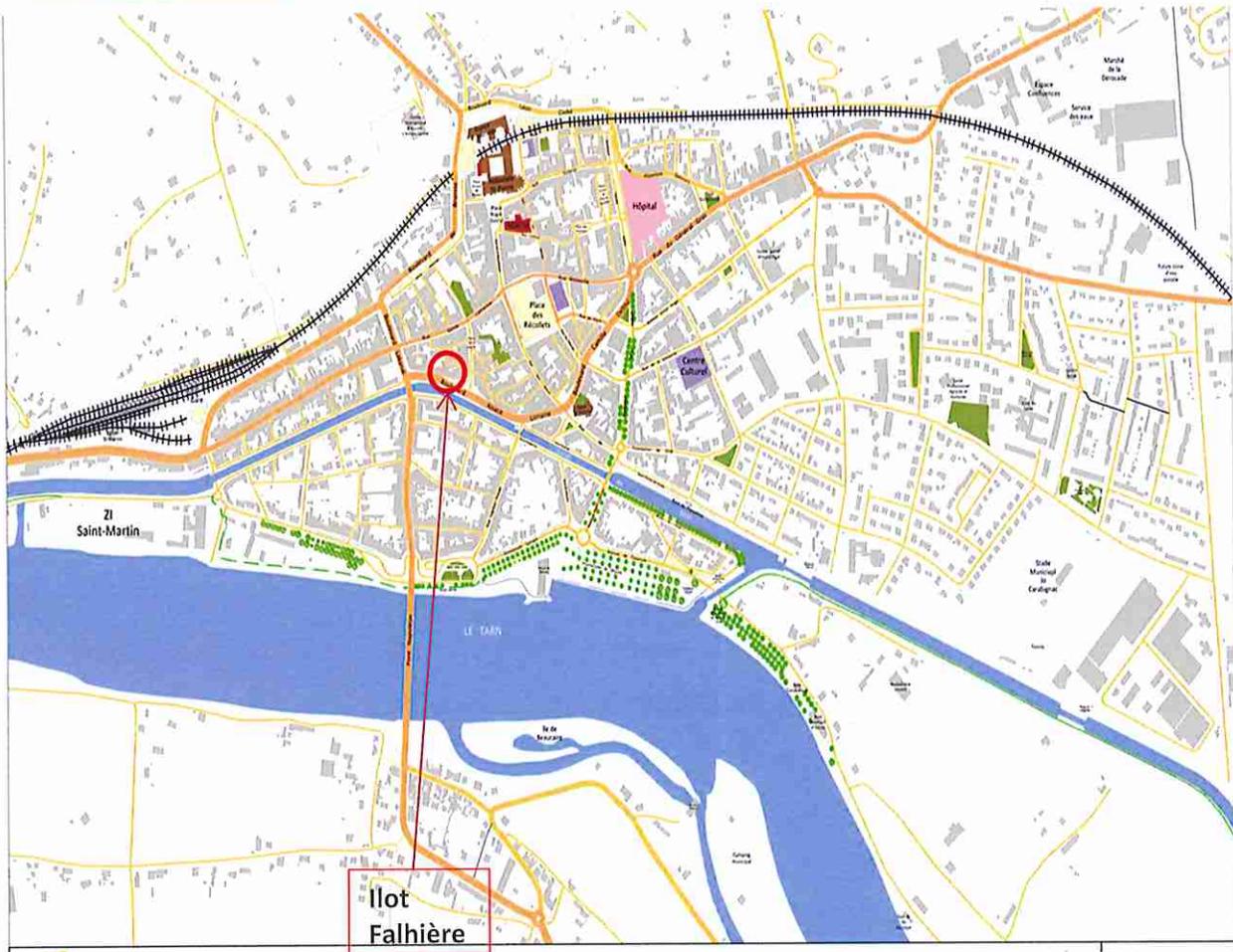
Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Les arbres ou ensembles végétaux qui ont été identifiés au titre des éléments remarquables du paysage à protéger font l'objet de prescriptions spécifiques.

Ainsi, le défrichage ou l'abattage des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié.

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

1.2. : PLANS DE SITUATION



1.3. : PÉRIMÈTRE DÉLIMITANT L'IMMEUBLE À EXPROPRIER

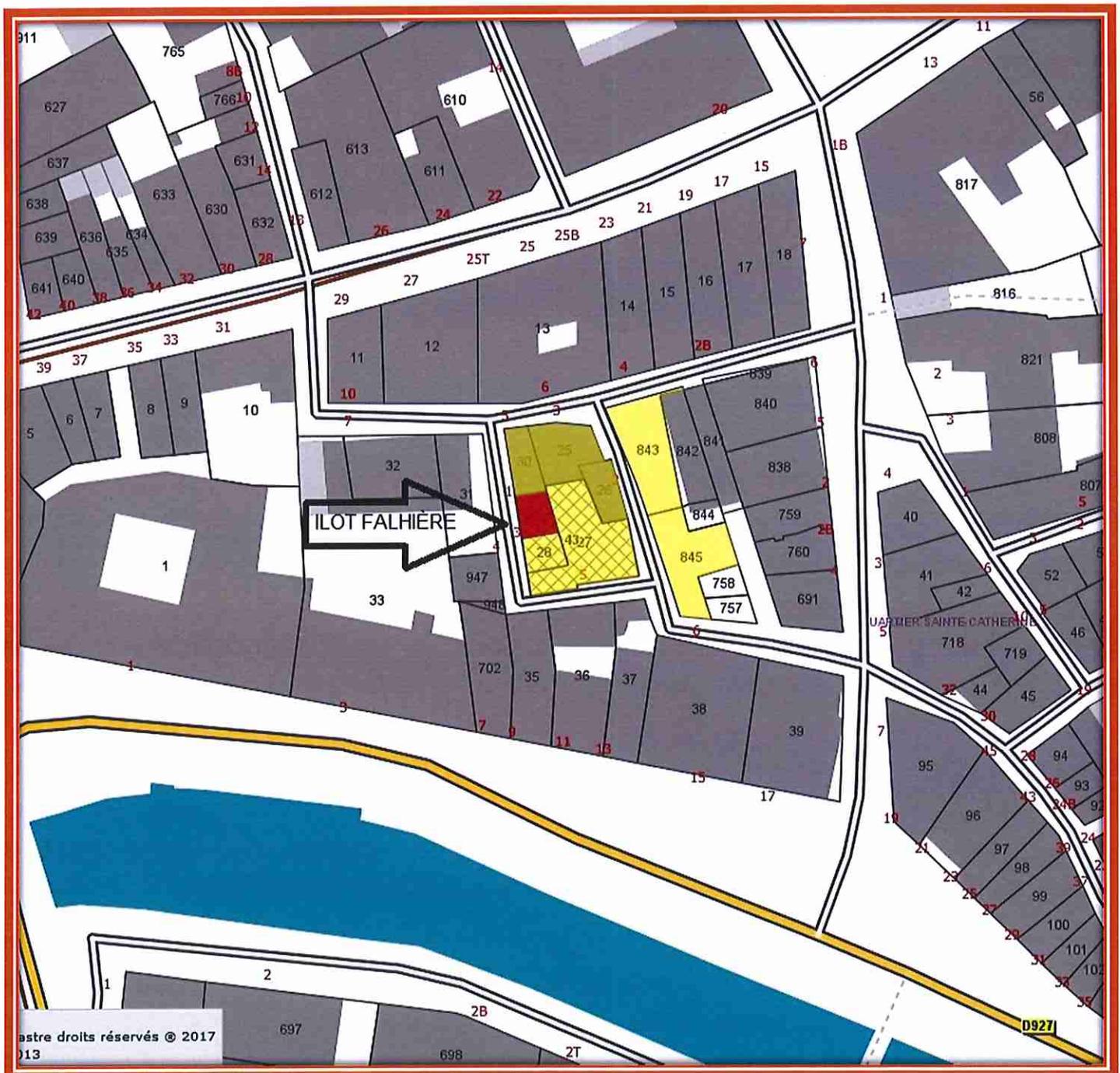
Ci-dessous est joint le plan faisant apparaître la parcelle concernée et classée en emplacement réservé (n°43) sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune lors de la dernière révision entrée en vigueur le 25 avril 2013. Il s'agit de la parcelle DH 29.

Les parcelles quadrillées représentent l'emplacement réservé.

La parcelle sur fond rouge représente la parcelle à exproprier.

Les parcelles sur fond jaunes sont celles appartenant à la commune.

Les parcelles DH 758 et 757 sont des parcelles privées rattachées aux maisons du n°2 (DH 759) et n° 2B (DH 760) rue de la Liberté (intégrées dans le projet comme jardinets privés), un jardinet sera attribué à la maison du 4 rue de la Liberté (DH 691), ces attributions valoriseront ces trois maisons de ville (vacantes actuellement)



1.4. : NOTICE EXPLICATIVE

1.4.1. LE PROJET ET SES ENJEUX

La présente demande de déclaration d'utilité publique porte sur la volonté de réaliser un aménagement public îlot Falhière, derrière le Crédit Agricole et La Poste, car depuis de nombreuses années, le Centre Historique de la Ville fait l'objet d'aménagements successifs des rues et places. A chaque projet de nombreuses places de stationnement sont supprimées pour favoriser les échanges piétons et pour mettre en valeur le cœur de Ville.

Cet aménagement public est destiné à :

- renforcer l'offre de stationnement public insuffisante dans le secteur du Centre-Ville, et mettre fin à un stationnement anarchique
- repenser le plan de circulation et améliorer l'accessibilité pour tous,
- de redonner de la lumière, de l'air et la vie à cet îlot,

A ce titre un emplacement réservé a été inscrit au P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) du 2 mars 2006, pièce n°5.1, emplacement réservé n° 43 : création de parking dans le Centre- Ville d'une surface de 200 m² sur les parcelles DH 29, DH 28 et DH 27.

Et une délibération a été prise le 4 septembre 2007 par laquelle le conseil municipal a validé le projet de parking.

La commune a commencé à faire l'acquisition des immeubles concernés :

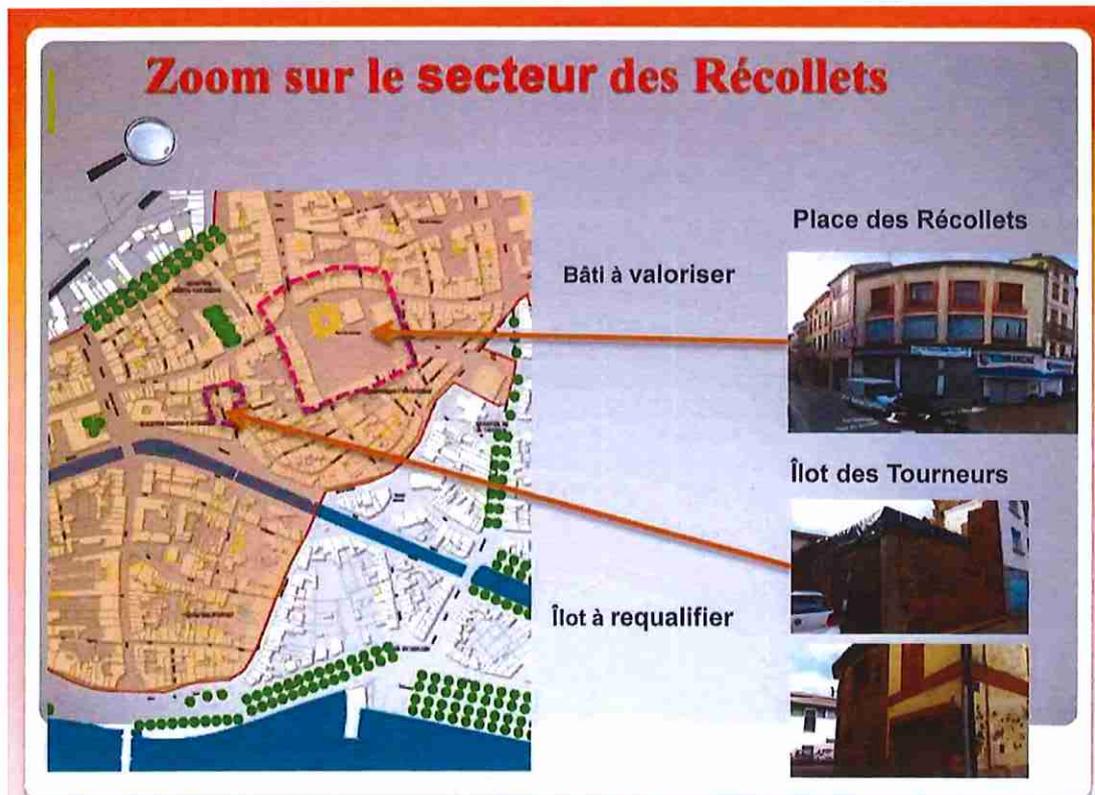
ADRESSE	PARCELLE	ANNEE D'ACQUISITION
2 RUE DE LA CHASSE	DH 26	propriété de la commune depuis 2005
5 RUE DES TOURNEURS	DH 27	2012
3 RUE FALHIERE	DH 25	2008
5 RUE FALHIERE	DH 30	2011
3 RUE DES TOURNEURS	DH 28	2012

Les parcelles DH 27 et DH 30 ont fait l'objet d'un permis de démolir car les bâtiments étaient devenus dangereux (chutes de pierres) et menaçaient la sécurité publique.

De plus, Un contrat de Ville a été signé le 10 juillet 2015 entre l'état et la commune, il repose sur 3 piliers :

- Développement économique et emploi
- Cohésion sociale
- Rénovation urbaine

Le troisième pilier va permettre à la commune de prétendre à un financement pour la rénovation de cet îlot



Mais les négociations avec Monsieur HAMDY Naceur, propriétaire de la parcelle DH 29, sise 1 rue des Tourneurs, vacante depuis 2014 (déclaration aux impôts), n'ont pu aboutir.

En conséquence, par délibération du 15 novembre 2018 le conseil municipal de Moissac a décidé de recourir à la procédure d'expropriation et de solliciter de Monsieur Le préfet de Tarn-et-Garonne l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'une enquête parcellaire conjointe.

1.4.2. JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

Il a été identifié suite aux réaménagements du centre ancien un besoin de stationnement de plus en plus prégnant. Considérant les faibles possibilités de mutation des espaces pour la création de stationnement au Centre Historique avec un patrimoine à conserver, le seul secteur à proximité de ce cœur de Ville est l'îlot Falhière composé de constructions parasites qui entravent toute évolution positive du domaine bâti et qui sont nuisibles à la qualité de l'environnement.

Les réponses apportées par ce projet d'aménagement aux problématiques identifiées sur le territoire de Moissac et dans le cœur de Ville confèrent à l'opération son caractère d'utilité publique.

L'objectif de ces opérations est :

- Développer une offre de logement respectueuse des principes de mixité sociale et de conservation des espaces naturels.
- Augmenter significativement le nombre de places de stationnement devenu anarchique
- Elargir les rues pour favoriser les accès pompiers, ambulances, et des résidents (résidence René Mallet),
- Aérer ce quartier en redonnant de la lumière et de l'air par des espaces verts,
- Renforcer l'offre de commerce et de proximité, pérenniser l'offre de services en valorisant l'espace public,

1.4.2.1. VALORISATION ET DYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

Le Centre-Ville recèle une part non négligeable de bâti ancien dégradé avec pour corollaire un habitat indigne (péril, insalubrité), et vacant.

Ce projet de rénovation de l'îlot Falhière en Centre-Ville, contribuera à la suppression des logements indignes ou insalubres, à l'amélioration des conditions d'habitabilité, diversité et qualité des produits logements et mixité. Il ôtera ce sentiment d'îlot abandonné, cette image dévalorisante du Centre-Ville.

Ce site apporte, par sa position centrale, des réponses souhaitées pour l'accueil de populations sédentaires et la réalisation d'une offre diversifiée de logements avec notamment la création de logements sociaux.

1.4.2.2. PRÉSENTATION DU PROJET URBAIN PROPOSÉ

Les diagnostics de différentes études élaborées dans le cadre du protocole de préfiguration ANRU ont permis d'identifier les secteurs à enjeux du programme de renouvellement urbain.

Le quartier prioritaire d'intérêt régional (le centre ancien) engendre de nombreux dysfonctionnements urbains. L'objectif du projet urbain est de reconquérir le centre-ville et de lui donner une place majeure.

Un projet urbain a été formalisé fin 2018 à l'issue de l'étude urbaine. Il constitue un plan directeur ambitieux qui permettra de guider l'action de la collectivité à échéance 2035. Il combine des actions sur l'habitat et des projets de réaménagement des espaces publics emblématiques, notamment la place des Récollets, espace public emblématique et action phare de la reconquête du centre ancien.

L'aménagement des espaces publics

Afin d'apporter de nouvelles aménités urbaines aux futurs habitants et de donner un signal plus visible de renouveau urbain, le projet urbain prévoit des actions d'aménagement stratégique situées à proximité des opérations d'habitats. Ces actions concernent notamment:

- la création d'un espace public de proximité îlot Falhière
- une action de résidentialisation de la résidence HLM René Mallet, mitoyenne du nouvel espace public îlot Falhière, dans un souci de cohérence et de continuité avec ce dernier (organisation des accès et sorties sur l'espace public, pose de portail, marquage de stationnement et végétalisation).
- Dans le cadre du contrat de ville, la rénovation de l'immeuble sis 25 rue Sainte-Catherine, vacant, avec une entrée secondaire rue Falhière, qui avec la création de 9 logements, justifie également le besoin d'un parking et d'un espace public.

La réalisation de cette opération d'aménagement est prévue à court terme si la commune peut acquérir la maison sise 1 rue des Tourneurs.

1.4.2.3. UNE TRAME VERTE EN CŒUR D'ÎLOT

En raison du contexte très urbanisé, cet îlot n'abrite aucun espace naturel, les éléments végétaux présents se limitent à un massif.

La végétalisation de cet îlot constituera un espace de respiration au sein du bâti, favorisera la convivialité.

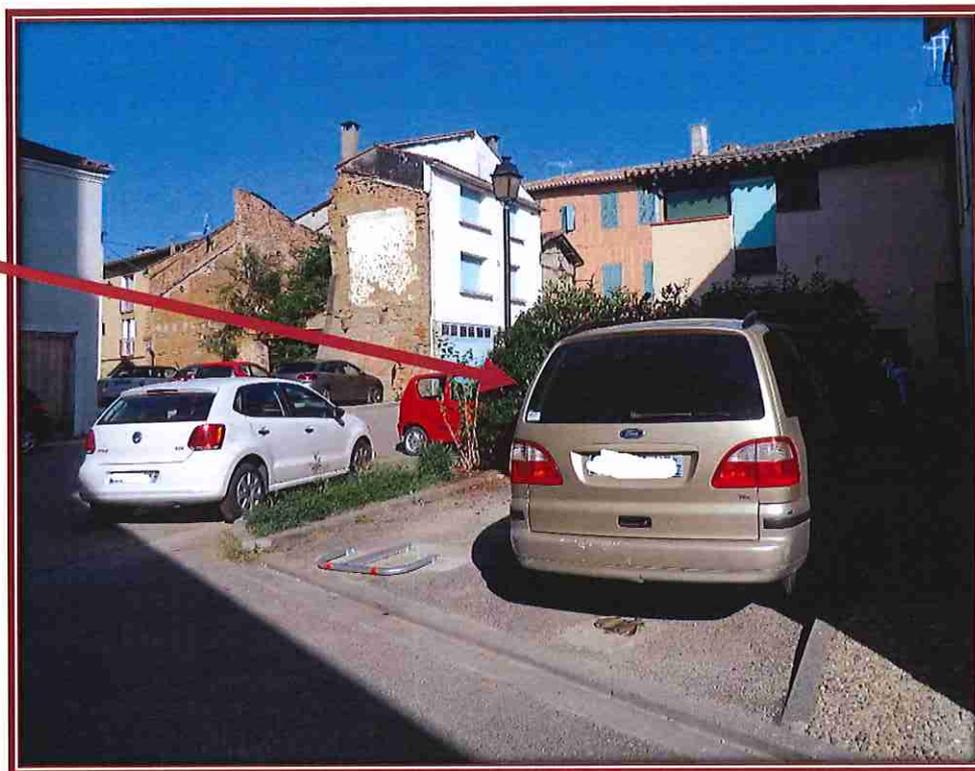
Le patrimoine végétal, source de vie, s'enrichira de trois nouveaux espaces verts privés internes à l'îlot (3 maisons rue de la Liberté) venant renforcer la masse végétale du futur parking.

Le développement de cette trame verte est facteur d'enrichissement et de diversification de la flore et de la faune. Il apporte par ailleurs un atout paysager assurant un développement urbain intégré.

Au niveau nuisances, malgré un niveau de trafic modéré sur cet îlot, la configuration des voies (rues étroites, entre 2 et 3 mètres, bordées d'immeubles) génère des niveaux sonores significatifs.

La démolition et la nouvelle configuration de cet îlot laissera passer la lumière et le soleil, mais aussi créera des échappées visuelles et des continuités végétales en recréant des jardins secrets en cœur d'îlot, facteur important de requalification de l'habitat.

Unique massif de verdure de l'îlot



1.4.2.4 LIAISONS DOUCES ET DÉPLACEMENT – STATIONNEMENT

Cette nouvelle configuration de l'îlot facilitera les déplacements à pied et à vélo qui permet de répondre aux besoins quotidiens avec un véritable plan de circulation et de stationnement, actuellement anarchique, qui accompagne le développement qualitatif de ce secteur, une circulation douce pour un confort de desserte.

La création d'un mode de déplacement doux incitera les usagers à laisser leur véhicule et à parcourir le centre-ville à pied ou à vélo.

Ce nouveau plan de circulation aura une réelle incidence sur la fluidité de la circulation.

D'une manière générale, l'organisation des liaisons douces dans ce quartier porte essentiellement sur les trottoirs en accompagnement de voirie, avec dans certains secteurs comme les rues de la Liberté et Sainte-Catherine jusqu'au jardin Firmin Bouysset, un inconfort dû à un rétrécissement des espaces dédiés aux piétons, et sur l'îlot Falhière une absence de cheminement piéton.

Mais dans le projet de rénovation la création d'une zone piétonne reliant la rue Falhière (entrée de la résidence Mallet rue Sainte-Catherine) et la place de la Liberté est prévue.

De plus, la position centrale de l'îlot facilite la création de liaisons au travers de la placette et par le biais de la place de la Liberté reconnecter l'ensemble des espaces publics, et assurer les continuités piétonnes :

- Passage Sainte-Catherine pour rejoindre la place des Récollets



Sortie de la rue Falhière vers l'îlot Sainte-Catherine



Entrée de l'îlot Sainte-Catherine

Sortie de l'îlot Sainte-Catherine Sur la place des Récollets



- Jardin Firmin Bouysset



- Rue Sainte-Catherine dont les trottoirs sont aménagés



1.4.2.5. SÉCURITÉ ET TRANQUILLITÉ PUBLIQUES

Cet îlot est en état d'abandon depuis quelques années et présente en l'état des risques de salubrité publique, notamment sur la rue des Tourneurs, suite à la démolition du n°3 et du n°5. Malgré le périmètre de sécurité installés par la ville, il y a du danger pour les usagers de la voie publique, monticule de gravats.



Desserte de la résidence René Mallet :

Le double sens actuel de la rue Falhière par la rue Sainte-Catherine s'avère dangereux considérant l'étroitesse de la rue (environ 3 m). Pour la sécurité des usagers Le projet prévoit un sens de circulation unique : l'entrée se fera par la rue Falhière



La sortie de la résidence fera sur l'îlot, après démolition, au niveau du rue des Tourneurs



se
1

1.4.2.7. CONFORMITÉ AVEC LES RÈGLES DU P.L.U.

La parcelle DH 29, 1 rue des Tourneurs, est soumise au droit de préemption urbain qui couvre l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

Elle est par ailleurs concernée par la servitude d'utilité publique AC1 sur la protection des monuments historiques (abbaye – collège des doctrinaires – hôtel de l'ange de la marine) et par l'emplacement réservé n° 43 pour la création d'un parking en centre-ville.

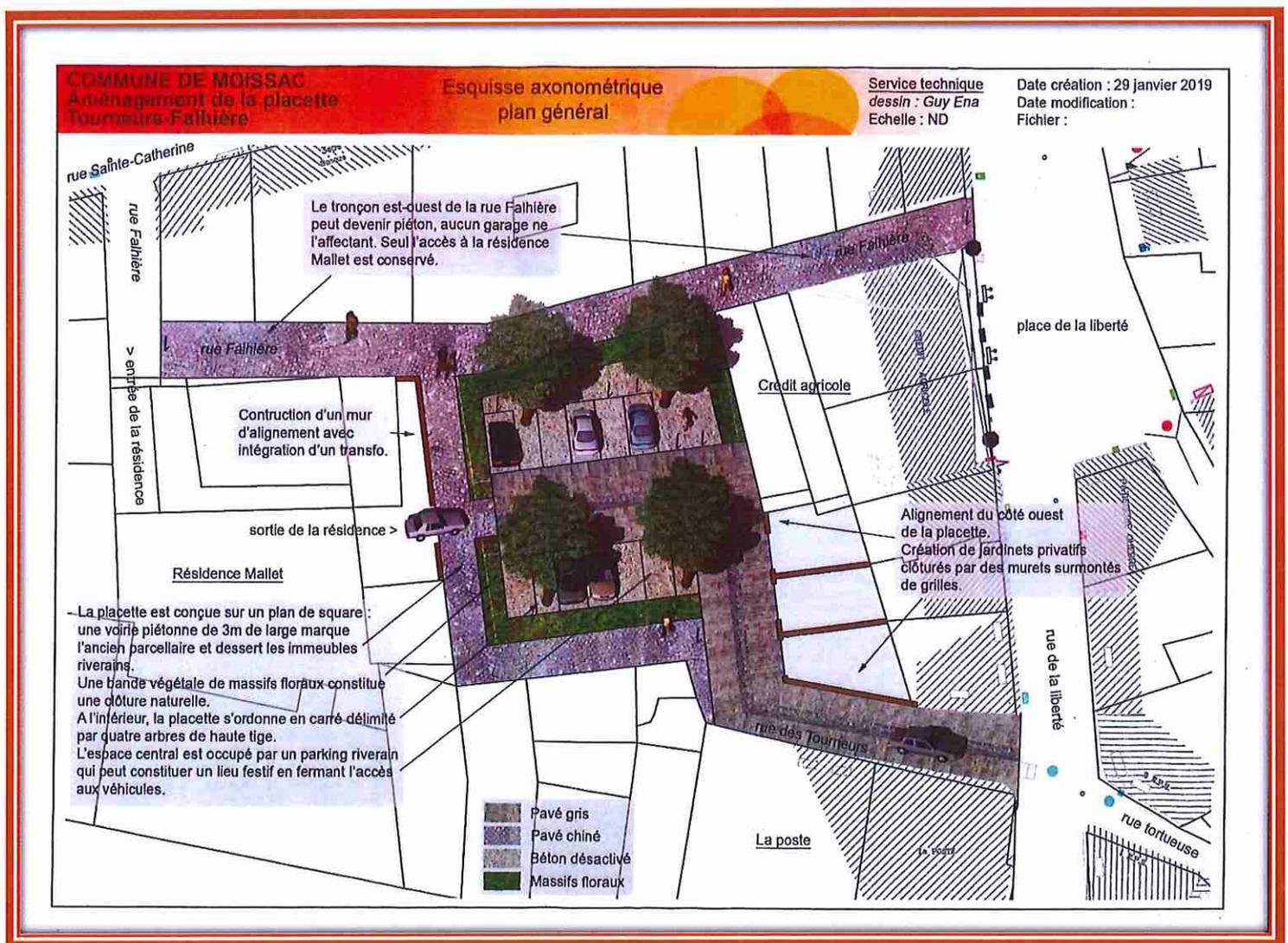
Le document de l'AVAP en cours d'approbation identifie l'ensemble de l'îlot bâti comme secteur urbain ancien appelant à la restructuration ou reconstruction et appelé « secteur de projet ». Dans ce secteur, le programme d'aménagement et de construction est établi sur la totalité du périmètre défini au plan de l'AVAP. Ce projet sera examiné et devra être validé par la commission locale du suivi de l'AVAP. Le projet d'aménagement actuel a été conçu en tenant compte du tracé ancien du parcellaire historique, des contours physiques des rues, des alignements et des perspectives tant par l'utilisation des matériaux de sol que des plantations ou d'éléments architecturaux à conserver ou à mettre en valeur.

1.5. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OUVRAGE

L'aménagement de l'îlot Falhière (parking + jardin) 2019

Le projet consiste à cureter le cœur de l'îlot par la démolition d'immeubles en ruine ou désaffectés, afin de donner une respiration aux habitations périphériques. Pour cela la placette en résultant est conçue comme un square prioritairement piéton. Elle est dessinée sur un plan carré arboré offrant un espace central polyvalent pouvant recevoir une dizaine de places de stationnement. La circulation de desserte riveraine est traversant pour la résidence Mallet et reportée sur la rue des Tourneurs libérant ainsi la rue Falhière à l'espace piéton. Les façades est et ouest sont rebâties en alignement pour contenir la placette dans les limites quadrangulaires.

Ce projet est en lien avec la résidentialisation de l'immeuble de Tarn-et-Garonne Habitat (Résidence René Mallet) situé au 7 rue Falhière.



1.6. : ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

1.6.1. ACQUISITIONS FONCIÈRES

L'estimation de la maison a été évaluée par France Domaine le 14/08/2019 à **37 275.00 €**

Foncier à acquérir	Adresse	Montant HT
Parcelle DH 29, 1 rue des Tourneurs	1 rue des Tourneurs	37 275 €
TOTAL		37 275 €

1.6.2. TRAVAUX

Démolition

Intitulé des travaux	Solution espace piéton en béton	Solution espaces piétons pavés
	Montant HT	Montant HT
Démolition	50 000 €	50 000 €
TOTAL	50 000 €	50 000 €

VRD (Voirie Réseaux Divers)

Intitulé des travaux	Solution espace piéton en béton	Solution espaces piétons pavés
	Montant HT	Montant HT
Travaux Voirie	120 000 €	180 000 €
Réseaux (pluvial, AEP, EU)	30 000 €	30 000 €
Mobiliers, espaces verts	10 000 €	10 000 €
TOTAL	160 000 €	220 000 €

Coût total démolition + VRD

TOTAL	210 000 €	270 000 €
--------------	------------------	------------------

1.6.3. COÛT TOTAL ESTIMÉ HT

Le coût total estimé de l'opération soumise à la présente enquête est celui-ci :

	Solution espaces piétons en béton	Solution espaces piétons pavés
	Montant HT	Montant HT
Acquisition	37 275 €	37 275 €
Travaux	210 000 €	270 000 €
Honoraires	15 000 €	15 000 €
COÛT TOTAL HT	262 275.00 €	322 275.00 €

2.1. Présentation

La Ville de Moissac, dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique menée sur son territoire pour aménager une placette en centre-ville, comportant des places de stationnement, un jardin public et des liaisons douces, est amenée à déposer le présent dossier en vue de l'enquête parcellaire visée par les articles L 131-3 et suivant du code de l'expropriation.

2.2. Objet de l'enquête parcellaire

- La détermination de l'emprise du terrain concerné par l'opération projetée qui fera l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante.
- L'identification du propriétaire réel et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, seul le propriétaire et les titulaires de droits réels, le bien étant vacant, sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

2.3. Déroulement de la procédure d'enquête parcellaire

2.3.1. Antérieurement à l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire dans le cadre du projet de requalification du secteur « ilot Falhière » sur la commune de Moissac est diligentée conformément aux dispositions des articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation.

2.3.2. Déroulement de l'enquête parcellaire

Pendant toute la durée de l'enquête parcellaire, les intéressés pourront consulter les pièces du dossier d'enquête et consigner leurs observations sur le registre d'enquête parcellaire ouvert à cet effet, en mairie de Moissac aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, ou adresser leurs observations par écrit au Maire qui les joint au registre, au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

2.3.3. Postérieurement à l'enquête parcellaire

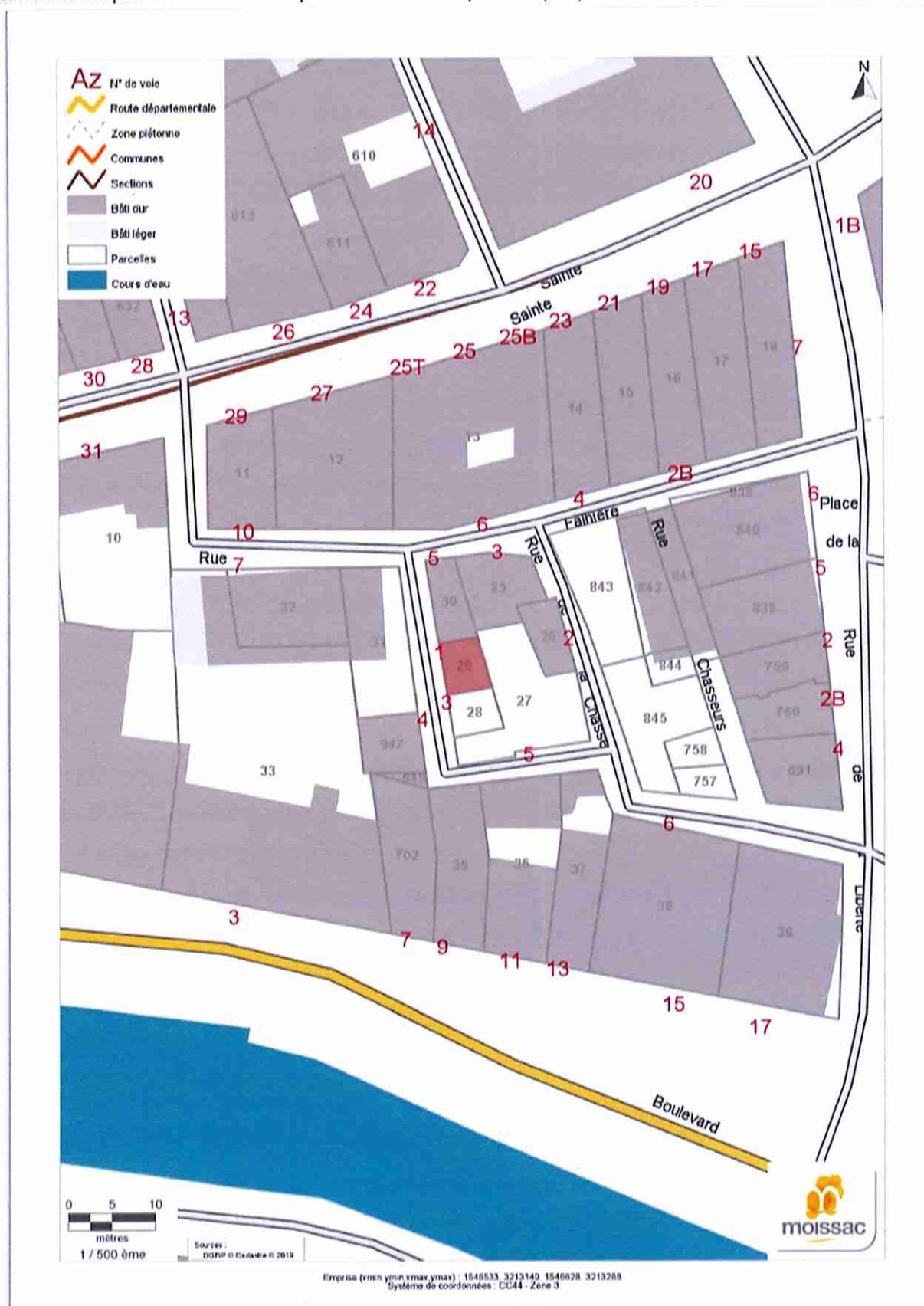
A l'expiration du délai de l'enquête parcellaire, les registre d'enquêtes sont clos et signés par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête émettra son avis motivé sur l'emprise du projet et dressera le procès-verbal de l'opération.

2.4. Composition du dossier d'enquête parcellaire

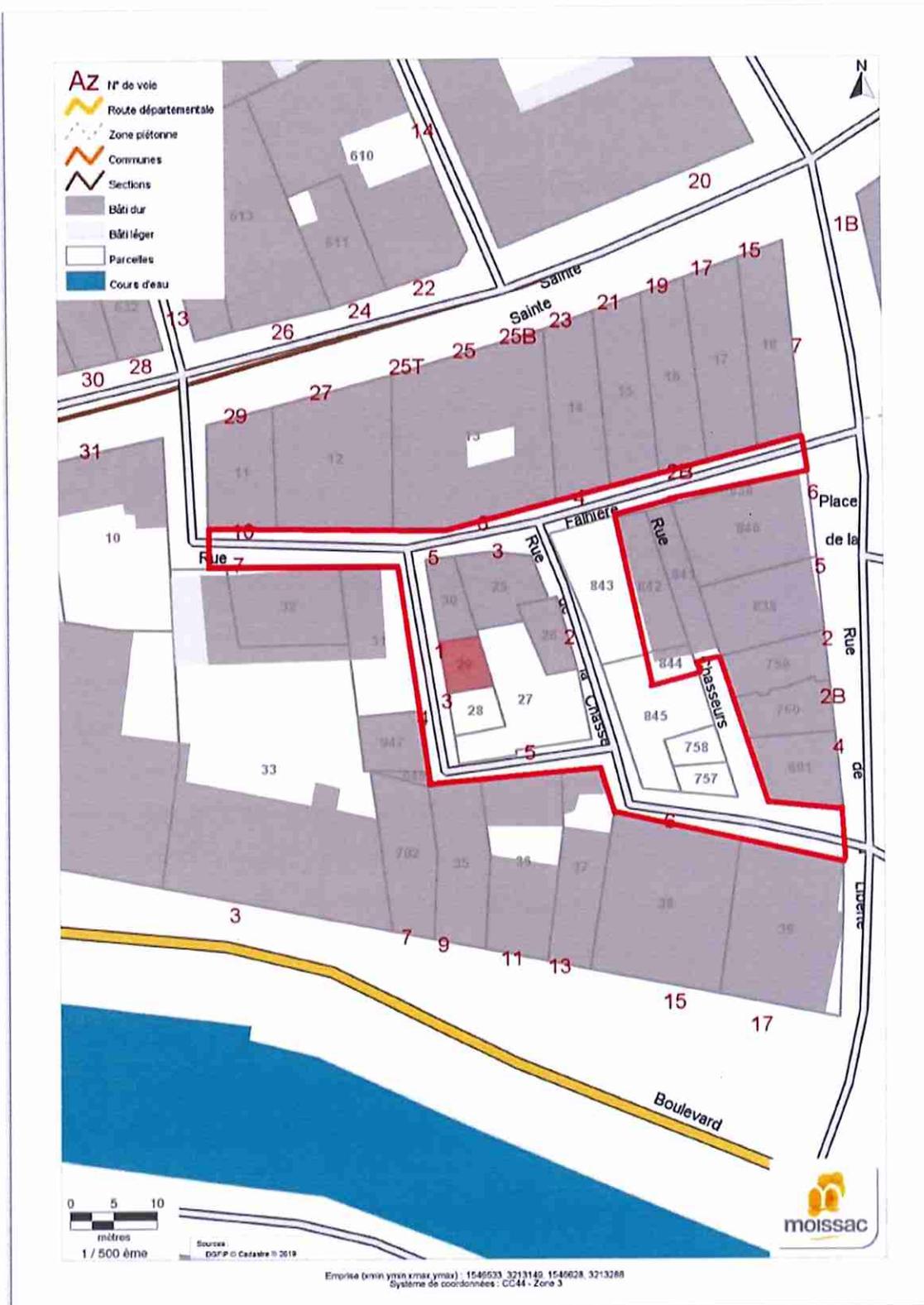
Conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Un plan parcellaire

A l'échelle 1/1000^{ème} sur lequel est reporté l'emprise. Ce plan sur fond cadastral permet de déterminer la consistance de la parcelle bâtie à acquérir en totalité pour le propriétaire concerné.



Plan du périmètre de la D.P.U. du secteur de l'ilot Falhière



- Un état parcellaire

Identité du propriétaire :

Nom prénom : HAMDY Naceur

Adresse :

SECTION CADASTRALE	N° DE PARCELLE	ADRESSE	NATURE DU TERRAIN	SUPERFICIE DE LA PARCELLE	SUPERFICIE A ACQUERIR	SUPERFICIE RESTANTE
DH	29	1 rue des Tourneurs	Bâti (maison)	31	31	0

ANNEXES

- ▶ Annexe 1 : Délibération n°15 du 15 novembre 2018
- ▶ Annexe 2 : Délibération n°5 du 4 septembre 2007
- ▶ Annexe 3 : Plan de situation
- ▶ Annexe 4 : Plan du projet
- ▶ Annexe 5 : l'enquête parcellaire :
 - Relevé cadastral de Monsieur HAMDI Naceur
 - Relevé parcellaire
 - Plan de masse
 - Estimation du bien par France Domaine (14/08/2019)

DÉPARTEMENT
TARN ET GARONNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE MOISSAC

ARRONDISSEMENT
DE
CASTELSARRASINEXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE 15 novembre (15/11/2018)

Le Conseil municipal de la Commune de Moissac étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation faite le 09 novembre, sous la présidence de Monsieur HENRYOT Jean-Michel, a été appelé à délibérer sur les questions suivantes :

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. Jean-Michel HENRYOT, **Maire,**

Mme Colette ROLLET, Mme Christine HEMERY, M. Michel CASSIGNOL, Mme Maryse BAULU, M. Jean-Luc HENRYOT, Mme Muriel VALETTE, M. Pierre FONTANIE, **Adjoint,**
Mme Anne-Marie SAURY, Mme Pierrette ESQUIEU, M. Robert GOZZO, Mme Ellette DELMAS, Mme Fabienne MAERTEN, Mme Fabienne GASC, M. Daniel CALVI, M. Fernand RODRIGUEZ, Mme Sabine AUGÉ, M. Pierre GUILLAMAT, M. Gilles BENECH, Mme Marie CASTRO, Mme Valérie CLARMONT, M. Gérard VALLES, Mme Christine FANFELLE, Mme Marie-Claude DULAC, **Conseillers Municipaux**

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Maïté GARRIGUES (représentée par Madame Muriel VALETTE), M. Jérôme VALETTE (représenté par Madame Christine HEMERY), **Adjoint,**
M. Gérard CAYLA (représenté par Madame Sabine AUGÉ), M. Maurice ANDRAL (représenté par Monsieur Jean-Luc HENRYOT), M. Jean-Luc GARRIGUES (représenté par Madame Fabienne MAERTEN), Mme Sandrine PIAROU (représentée par Madame Pierrette ESQUIEU), **Conseillers Municipaux.**

ÉTAIENT ABSENTS :

M. Aïzen ABOUA, M. Franck BOUSQUET, **Conseillers Municipaux.**

ÉTAIT EXCUSE :

M. Patrice CHARLES, **Conseiller Municipal.**

Madame GASC est nommée secrétaire de séance.

PATRIMOINE COMMUNAL – ACQUISITIONS – VENTES –
LOCATIONS

15 – 15 novembre 2018

**15. Acquisition par voie d'expropriation de la parcelle cadastrée
DH n° 29 sise 1 rue des tourneurs et sollicitation de Monsieur
le Préfet pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

Rapporteur : Monsieur CASSIGNOL.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment son article L.1,

Vu le Plan Local d'Urbanisme modifié par délibération du 25 avril 2013,

Vu la parcelle cadastrée DH n°29, d'une superficie de 31 m² sur 2 niveaux, d'une surface habitable de 56 m², classée en zone U1 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Vu la délibération n°5 du 4 septembre 2007 prise par le Conseil Municipal, validant le projet de parking placé de la Chassé et engageant les études nécessaires en vue de sa réalisation,

Vu l'avis de France Domaine du 21 décembre 2016,

Considérant que la parcelle cadastrée DH N°29 appartient à Monsieur HAMDJ Naceur et que la procédure de négociation amiable engagée par la commune avec ce dernier n'aboutit pas,

Considérant les dossiers conjoints d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire présentés au Conseil Municipal,

Considérant qu'il y a lieu d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.) suite le cas échéant d'une expropriation pour cause d'utilité publique,

Entendu l'exposé du rapporteur,

**Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,**

A 29 voix pour et 11 abstention (Mme DULAC),

AUTORISE Monsieur le Maire à mettre en œuvre, aux fins ci-dessus exposées, la procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.) du projet de création de places de stationnement et d'espaces verts, et de saisir le juge de l'expropriation en fixation du prix.

AUTORISE Monsieur le Maire, faute d'un accord amiable sur le prix entre le propriétaire et la commune, à acquérir, par voie d'expropriation conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, la parcelle DH n°29, d'une superficie de 31 m² et d'une surface habitable de 56 m², située 1 rue des Tourneurs, appartenant à Monsieur HAMDJ Naceur.

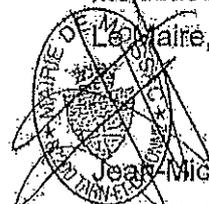
SOLLICITE Monsieur Le Préfet pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe.

DONNE tout pouvoir à Monsieur Le Maire pour signer tous documents afférents à ce dossier.

Sont joints à la présente délibération :

- Le dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique comprenant une notice explicative, plans de situation, caractéristiques principales de l'ouvrage et l'estimation sommaire des dépenses,
- Et le dossier d'enquête parcellaire, comprenant un plan parcellaire régulier du terrain non bâti et de la parcelle bâtie concernés, et le document cadastral identifiant le propriétaire de ces biens immobiliers.

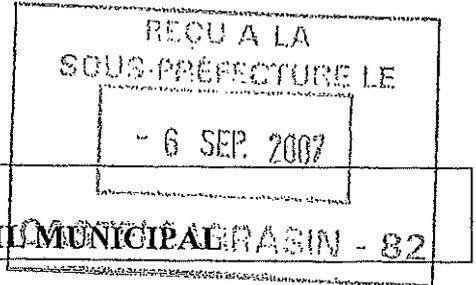
Pour copie conforme
Moissac le 16 novembre 2018



Jean-Michel HENRYOT

COMMUNE DE MOISSAC

ARRONDISSEMENT
DE
CASTELSARRASIN



EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE SEPT LE QUATRE SEPTEMBRE (04/09/2007).

Le Conseil municipal de la Commune de Moissac étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation faite le 29 août 2007, sous la présidence de Monsieur NUNZI Jean-Paul.

Étaient présents : MM NUNZI (Maire), LABOULFIE, MANCHADO, JEAN, ROUX, REDON, VAISSIERE Adjoints, ROCHEDREUX, BORDERES, MASSOL, BOUE, MALBEC, MOTHEs, MARTIN, SELAM, LASSALLE, ESQUIEU, GAUTHIER, Conseillers municipaux.

Étaient excusés : SALA, PORTÉ, OLIVE; CARCENAC, VIOLLE, JOLLY, CAUMONT, CECCHETTO, CHARLES
Les Conseillers ci-après avaient délégué leur mandat respectivement à MM. EMPOCIELLO(MOTHEs), BELLIO(BORDERES), BENECH Ellane(ROUX), GRENOUILLET(JEAN), MATALA(ESQUIEU), BENECH Gilles(GAUTHIER)

Un scrutin a eu lieu, Mme MARTIN a été nommée pour remplir les fonctions de Secrétaire.

05 - 04.09.2007

- PROJET DE PARKING POUR LA PLACE DE LA CHASSE

Vu le plan local d'urbanisme de la commune adopté le 2 mars 2006 et modifié le 5 avril 2007.

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme

Considérant que l'emplacement réservé N° 43 d'une superficie de 320 m² a pour objectif la création d'un parking dans le centre ville de Moissac.

Considérant la nécessité d'approuver le projet de plan pour cet équipement tel que présenté en annexe.

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité

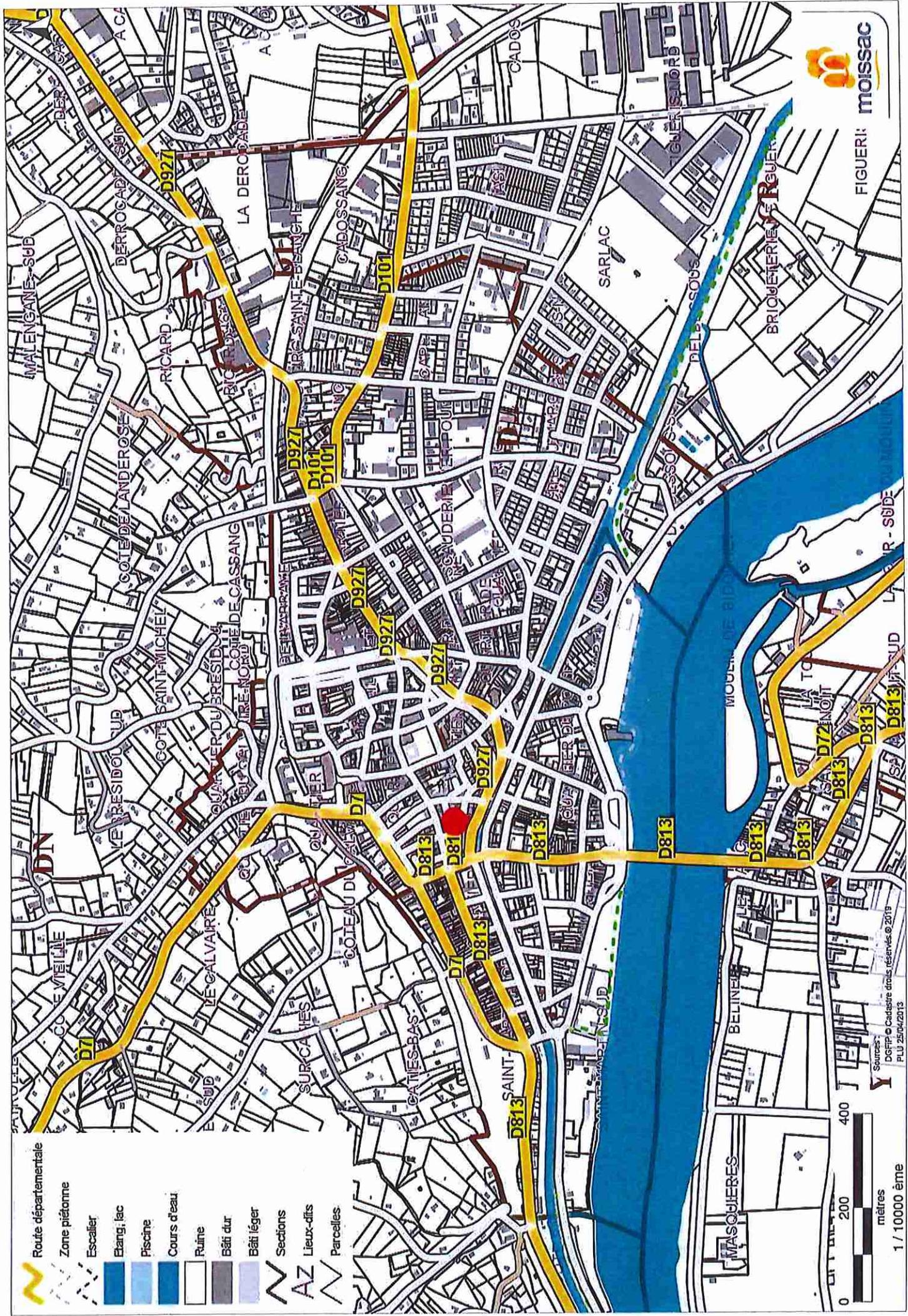
VALIDE le projet de parking tel que présenté

ENGAGE les études nécessaires en vue de sa réalisation.

Pour copie conforme,
Moissac, le 5 septembre 2007



Jean-Paul NUNZI



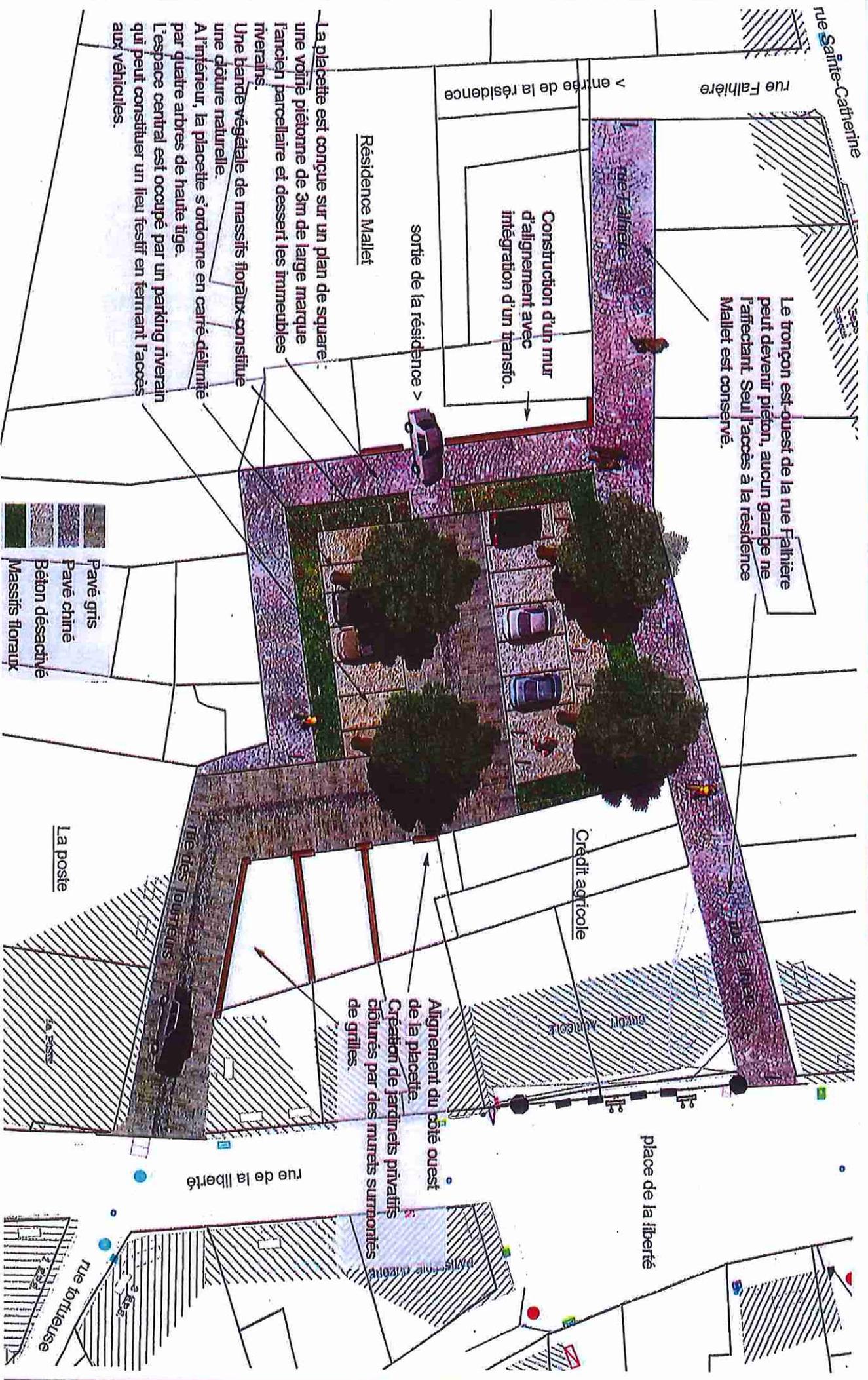
- Route départementale
- Zone piétonne
- Escalier
- Etang, lac
- Piscine
- Cours d'eau
- Ruine
- Bâti dur
- Bâti léger
- Sections
- Lieux-dits
- Parcelles



Sources :
 DGFPP © Cadastre droits réservés © 2019
 PLU 25/04/2013



FIGURI: moissac



Le tronçon est-ouest de la rue Falhière peut devenir piéton, aucun garage ne l'affectant. Seul l'accès à la résidence Mallet est conservé.

Construction d'un mur d'alignement avec intégration d'un transfo.

sortie de la résidence >

Résidence Mallet

La placette est conçue sur un plan de square : une voirie piétonne de 3m de large marque l'ancien parcellaire et dessert les immeubles riverains.
Une bande végétale de massifs floraux constitue une clôture naturelle.
A l'intérieur, la placette s'ordonne en carré délimité par quatre arbres de haute tige.
L'espace central est occupé par un parking riverain qui peut constituer un lieu festif en fermant l'accès aux véhicules.

- Pavé gris
- Pavé chiné
- Béton désactivé
- Massifs floraux

place de la liberté

Alignement du côté ouest de la placette.
Création de jardins privés cloûrés par des murets surmontés de grilles.

rue de la liberté



RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO COMMUNAL
1400150

RÔLE
A

ANNÉE DE MAJ 19
DEP DIR 82 0
COM 112 MOISSAC

PROPRIÉTAIRE
PROPRIÉTAIRE MBLM78 M HAMDI NACEUR (Nom d'usage : HAMDI)
NE(E) LE 01/10/1959
A 99

PROPRIÉTÉS BÂTIES																					
DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL					ÉVALUATION DU LOCAL											
SECTION	N° DE PLAN	N° DE VOIRIE	ADRESSE	BAT	ENT	NIV	N° DE PORTE	NUMERO INVAR	S TAR EVAL	M AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO RET	AN DES	FRACTION RC EXO	% EXO	COEF OM redev	TX OM redev	
03	DH	29	1	RUE DES TOURNEURS	A	01	00	01001	0013084	A	C	H	MAIS	6	712	00					
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL					ÉVALUATION											
SECTION	N° DE PLAN	N° DE VOIRIE	ADRESSE	N° PARC PRIM	N° RIVOLI	CODE RIVOLI	SUF	TAR	S	GRV	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA	CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	
03	DH	29	1	RUE DES TOURNEURS	DH	A				S			0	0	31	0,00					
REV IMPOSABLE																					
712 EUR COM					712 EUR DEP					712 EUR R EXO					712 EUR R EXO						
0 EUR R IMP					0 EUR R IMP					0 EUR R IMP					0 EUR R IMP						
0 EUR COM					0 EUR COM					0 EUR COM					0 EUR COM						
REV IMPOSABLE					REV IMPOSABLE					REV IMPOSABLE					REV IMPOSABLE						
0 EUR					0 EUR					0 EUR					0 EUR						
CA					CA					CA					CA						
0					0					0					0						
31					31					31					31						
MAJ TC					MAJ TC					MAJ TC					MAJ TC						
0 EUR					0 EUR					0 EUR					0 EUR						
R IMP					R IMP					R IMP					R IMP						
0 EUR					0 EUR					0 EUR					0 EUR						
1					1					1					1						


Relevé parcellaire
PROPRIETAIRES CADASTRES

100150 01 M HAMDI NACEUR

1 propriétaire recensé

INFORMATIONS GENERALES

Adresse	1, RUE DES TOURNEURS (4610)	Date de l'acte	25/02/2003	Revenu cadastral total	0.00	Parcelle primitive	IRIS	Néant
Superficie	31 m ²							

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

P.O.S. / P.L.U. U1 - zone U1

zone urbaine s'agit de zones urbaines à caractère central, d'habitat, de commerces, de services et d'activités,

Servitudes AC1 - Monuments historiques

Servitude de protection des monuments historiques inscrits et classés. classement, inscription et périmètre de p

ER - Emplacements Réservés

pièce 4.1 - Réservations

PPRA - PPR retrait-gonflement des argiles

Plans de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles : Mouvements différentiels de sols liés au phéno

T5 - Dégagement aéronautique

Servitude aéronautique de dégagement instituée pour la protection de la circulation aérienne.

ZBRUIT - Zone de bruit

Points d'intérêt ASSEXIST - Schéma réseau assainissement - existant

DPC - Droit de préemption commercial

Droit de Préemption des fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux (délibération du 26 juin 20

DPU - Droit de préemption urbain

Droit de préemption urbain (délibération du 14 décembre 2006)

DPUR - Droit de préemption urbain renforcé

Droit de préemption urbain renforcé (délibération du 23 décembre 2009)

OPAH - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

SARCHEO - Site archéologique

Voir annexe 5 du règlement du PLU

ZPRO - Zone de publicité restreinte 0

SUBDIVISIONS FISCALES

Subdivision principale	Nature de culture	Sols	Revenu cadastral	0.00	Contenance	31 m ²
1 subdivision recensée				0.00		31 m ²

LOCAUX RECENSES

Invariant	Localisation	Nature	Fantoir	Adresse
0013084 T	A 01 00 01001	Maison	4610	1 RUE DES TOURNEURS

1 local recensé

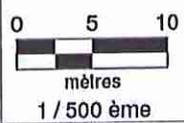
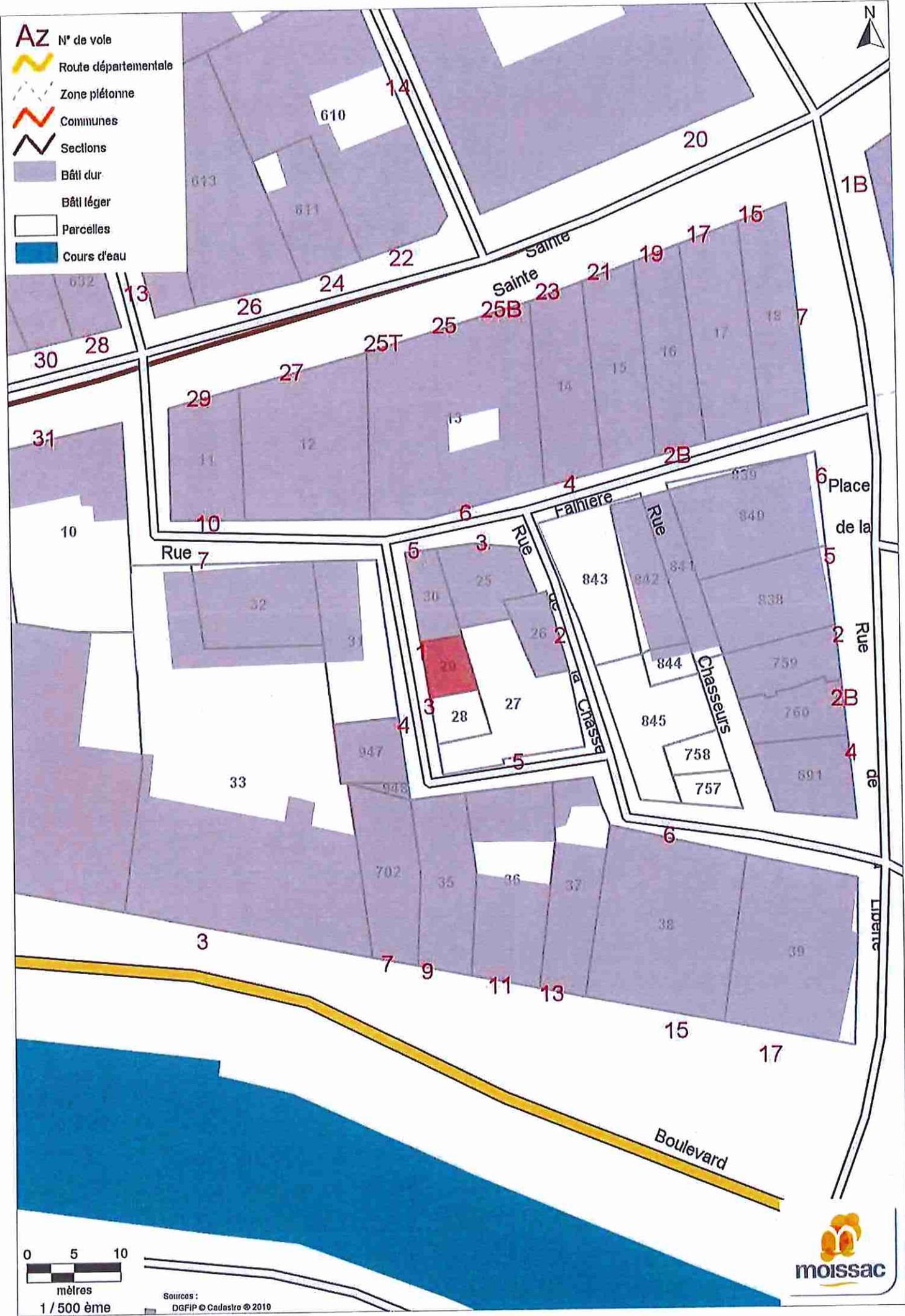
HISTORIQUE DE LA FILIATION

Opération	Anciennement	Nature	Nouvellement	Date
			DH0029	
Mutation	M00061	était l'ancien propriétaire de la parcelle	DH0029	26/04/2005

HISTORIQUE DES DOSSIERS

Module	Réf. Dossier	Dépôt	Décision
NetGDS	RU 82 112 02 S0194	22/11/2002	07/01/2003 [F - Favorable]
NetDIA	IA 82 112 16 D0121	02/11/2016	

- Az** N° de voie
-  Route départementale
-  Zone piétonne
-  Communes
-  Sections
-  Bâti dur
-  Bâti léger
-  Parcelles
-  Cours d'eau



Sources :
 DGFiP © Cadastre © 2019



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES

Le 14/08/2019

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU TARN

Service :

Pôle animation du réseau et expertise

Division Domaine

Pôle d'Évaluation Domaniale

Pôle d'évaluation Domaniale du Tarn

Adresse : 18 avenue Charles de Gaulle

81 013 ALBI Cedex 9

Téléphone : 05 63 49 59 56

POUR NOUS JOINDRE :

A

Affaire suivie par : Laurence BOUISSON

Téléphone : 05 63 49 59 56

Courriel : laurence.bouisson@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : Évaluation n° 2019-82112V0775

Monsieur le Maire de la Commune de
MOISSAC

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE
CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE BÂTI

ADRESSE DU BIEN : 1 RUE DES TOURNEURS, 82200 MOISSAC

VALEUR VÉNALE : 37 275 € (TRENTE SEPT MILLE DEUX CENT SOIXANTE QUINZE EUROS)

1 – Service consultant : COMMUNE DE MOISSAC
Affaire suivie par : Mme MOLIERES Isabelle

2 – Date de consultation : Courriel du 24/07/2019
Date de réception : reçu le 24/07/2019
Date de visite : /
Date de constitution du dossier « en état » : 24/07/2019

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Nature et modalités particulières : acquisition par voie d'expropriation d'une maison suite à un échec d'acquisition à l'amiable

Motif et contexte : La préfetue réclame une estimation récente de la maison pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Calendrier prévisionnel : 2019

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : parcelle section DH n° 29 d'une contenance cadastrale de 31 m²

Adresse précise : 1 rue des tourneurs, 82200 MOISSAC

Description du bien : maison d'habitation en R+1 sans aucune dépendance d'une superficie habitable de 56 m² selon le cadastre et de 49,7m² selon le plan transmis par le consultant.

Située au sein d'un îlot de maisons anciennes datant de début 1900 à proximité immédiate du centre-ville, entre le canal et la rue Sainte Catherine, cette maison a été mitoyenne d'une maison menaçant ruine qui a été détruite. Cet îlot fait partie de l'emplacement réservé n°43.

Au vu des photographies communiquées à l'appui de cette demande, l'intérieur de l'habitation, bien que non habitée, paraît être en bon état.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Monsieur HAMDI Naceur, [REDACTED]

Situation d'occupation : évaluation libre d'occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Réglementation d'urbanisme applicable : Zone U1 du PLU du 24/04/2013 : Zone urbaine. Il s'agit de zones urbaines à caractère central, d'habitat, de commerces, de services et d'activités.

Périmètres de protection : Servitude de protection des monuments historiques inscrits et classés

Servitudes administratives ou de droit privé : servitude aéronautique de dégagement instituée pour la protection de la circulation aérienne

Emplacement réservé n°43

Réseaux et voiries : /

Surface de plancher maximale autorisée : /

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer

Compte tenu des éléments retenus en cours d'enquête, du lieu de situation du bien immobilier et de sa superficie la valeur vénale peut être fixée à 37 275€ avec une marge d'appréciation de 10 %

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental et par délégation,

Laurence Bouisson,

Inspectrice des Finances Publiques

