

DEPARTEMENT DU LOT (46)

COMMUNE DE CAJARC

Îlot de l'Hebrardie



**DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE
COMPLEMENTAIRE
OPERATION DE REQUALIFICATION URBAINE
DE L'ILOT DE L'HEBRADIE**



PIECE N°1 : NOTICE

**PIECE N°2 : PLAN GENERAL DES
TRAVAUX**

PIECE N°3 : ETAT PARCELLAIRE

PIECE N°4 : PLAN PARCELLAIRE

PIECE N°5 : DELIBERATION

PIECE N°1 : NOTICE

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	5
2. OBJET ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE.....	6
2.1. Objet de l'enquête parcellaire complémentaire	6
2.2 Contenu du dossier d'enquête parcellaire complémentaire.....	7
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE.....	9
3.1 Le déroulement de l'enquête parcellaire complémentaire	9
3.2 L'issue de l'enquête	10
3.3 L'arrêté de cessibilité	10

1. PREAMBULE

L'opération objet de l'enquête s'inscrit dans la volonté de la commune de Cajarc de répondre à la nécessité de réhabiliter et de requalifier l'îlot de l'Hebrardie, îlot du centre ancien de Cajarc, notoirement connu pour son état d'abandon et de friches depuis de nombreuses années. **Cette opération de requalification urbaine a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°E2022-351 en date du 16 décembre 2022.** Aux termes de cet arrêté, et précisément de son article 2, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles bâtis ou non nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée.

Pour permettre la maîtrise des biens nécessaires au projet, il a été mené une première enquête parcellaire conjointement à celle relative à la déclaration d'utilité publique. Ladite enquête portait sur l'ensemble des comptes de propriété concernés par cette opération. Elle s'est déroulée régulièrement du 14/10/2022 au 02/11/2022 et s'est conclue par un avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur désigné.

Depuis l'enquête parcellaire initiale, la situation juridique de la SCI rue de la Plume a évolué, cette société ayant fait l'objet d'une radiation d'office en vertu de l'article R123-130 du Code de commerce.

Par ailleurs, dans le cadre de l'enquête initiale, Monsieur Jean MONTEAU et Madame Nadine CONTI n'ont pas fait l'objet d'une notification individuelle conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En conséquence, afin de mener à terme la phase administrative de la présente procédure d'expropriation pour ces deux unités foncières, la réalisation d'une enquête parcellaire complémentaire est nécessaire

Ladite enquête porte sur dix parcelles correspondant à ces deux comptes de propriété.

L'enquête parcellaire a notamment pour but de déterminer avec précision les biens à acquérir situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique, d'identifier exactement leurs propriétaires et le cas échéant de recueillir leurs observations.

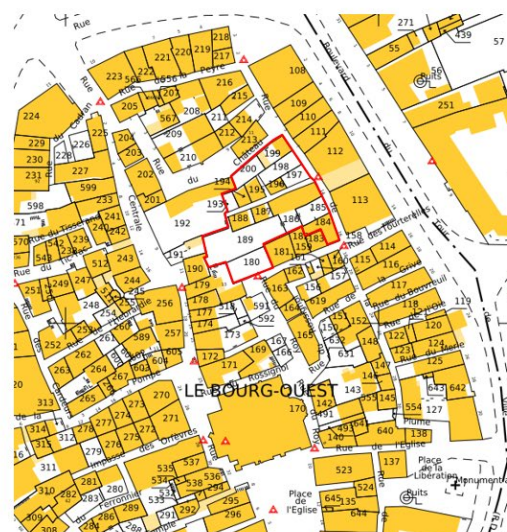
Elle est régie par les dispositions des articles L 131-1 et R 131-1 à R 131-14 du code de l'expropriation.

Elle repose sur :

- L'état parcellaire qui liste les propriétaires et titulaires de droits réels des parcelles qui demeurent à exproprier (dans le périmètre de DUP), d'après les recherches effectuées au fichier immobilier (tenu par le Service de Publicité Foncière), au cadastre ou par tous autres moyens ;
- Le plan des parcelles précitées.



Localisation du périmètre de l'opération de requalification de l'îlot de l'Hebrardie - Vue aérienne



Localisation du périmètre de l'opération de requalification de l'îlot de l'Hebrardie - Plan cadastral

2. OBJET ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

2.1. Objet de l'enquête parcellaire complémentaire

Il s'agit, en application des dispositions ci-après reproduites de l'article L. 1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de procéder contradictoirement à :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée, qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou à défaut d'une acquisition par voie d'expropriation.
L'enquête vise à porter à la connaissance des propriétaires les limites d'emprise du projet et les surfaces à acquérir pour les parcelles les concernant.
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, les propriétaires et titulaires de droits réels et locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

Art. L 1 : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

En application des dispositions **des articles L. 311-1 à L. 311-3** du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci-après reproduites, il est nécessaire d'identifier les titulaires de droits réels et/ou personnels autres que le propriétaire qui sont également susceptibles d'être indemnisés dans le cadre de la procédure :

Art. L 311-1 : « En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. »

Art. L 311-2 : « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »

Art. L 311-3 : « Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité. »

2.2 Contenu du dossier d'enquête parcellaire complémentaire

L'enquête parcellaire complémentaire est diligentée conformément aux dispositions des **articles R 131-3 et suivants** du code de l'expropriation.

Art R.131-3 « Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

1 ° un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2 ° La liste des propriétaires établie 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 mentionnées, le présent dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Un **plan parcellaire** des terrains et bâtiments

Le plan parcellaire à l'échelle de 1/250ème permet de visualiser les parcelles devant faire l'objet des acquisitions.

Ce plan sur fond cadastral permet de déterminer la consistance de la ou les parcelles, bâties ou non, à acquérir en totalité ou partiellement pour chaque propriétaire concerné.

ETAT PARCELLAIRE
CAJARC (46)

N° du compte de propriété	Identité des propriétaires telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration Noms, Prénoms, état-civil de(s) propriétaire(s) réel(s) et/ou présumé(s) comme tel(s)	Désignation(s) cadastrale(s)								Observations
		Commune	Section	N°	Surface (m²)	Nature	Adresse	Surface emprise (m²)	Surface reliquat (m²)	
1	SCI de la rue de la Plume Siège social : Rue de la Plume 46160 CAJARC RCS de Cahors SIREN n° D351 876 842 Radée d'office du RCS de Cahors le 17/11/2022 Gérant : Monsieur Henri CONTI Monsieur Henri CONTI Associé Gérant Né le 09/02/1942 à Brive (19) Demeurant 79 avenue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS-PERRET Monsieur Jean MONTEAU Associé Né le 25/02/1944 à Taverny (95) époux de Madame Nadine CONTI Demeurant 124 rue de Paris 95150 TAVERNY	CAJARC	AK	184	60	Dépendance bâtie isolée	16 rue de la Plume	60	0	
		CAJARC	AK	185	55	Sol	Le bourg Ouest	55	0	
		CAJARC	AK	188	39	Sol	Le bourg Ouest	39	0	
		CAJARC	AK	193	18	Landes	Le bourg Ouest	18	0	
		CAJARC	AK	194	24	Sol	Le bourg Ouest	24	0	
		CAJARC	AK	195	32	Sol	Le bourg Ouest	32	0	
		CAJARC	AK	196	21	Maison	12 rue de la Plume	21	0	
		CAJARC	AK	197	36	Landes	Le bourg Ouest	36	0	
<u>Origine de propriété :</u>										
AK 184 et 185 : Acquisition en date du 12/09/1989 par la SCI de la rue de la Plume. Publiée le 06/11/1989 volume n°7732-10 (25 000 francs).										
AK 188 AK 193 AK194 et AK 195 : acquisition en date du 18/04/1991. Publiée le 17/05/1991 volume 1991P n°3584 (+ AK155 = 60 000 francs).										
AK 196 : Acquisition en date du 27/07/1991. Publiée le 27/08/1991 volume 1991P n°6155 (15000 francs).										
AK 197 : Acquisition du 24/12/1991. Publiée le 11/02/1992 volume 1992P n°1051 (2000 francs)										

Extrait de la pièce « Etat parcellaire » avec mise en évidence du numéro de compte de propriété
Cet état parcellaire présente les différents comptes de propriété et les distingue par **un numéro de compte de propriété**. Ce numéro de compte de propriété correspond à celui qui a été attribué sur le plan parcellaire pour chacun des comptes.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

Cette enquête parcellaire complémentaire est organisée conformément aux dispositions des articles R. 131-1 à R. 131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, menée selon les articles R. 131-6 à R. 131-8, et close conformément aux dispositions des articles R. 131-9 et R. 131-10 du même Code.

3.1 Le déroulement de l'enquête parcellaire complémentaire

Conformément à l'article R131-6 du Code de l'Expropriation, une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

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

Aux termes de l'**article R 131-8** du code de l'expropriation, les intéressés pourront consigner leurs observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet, en mairie de Cajarc aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ou adresser leurs observations par écrit au Maire (qui les joindra au registre) ou directement au commissaire enquêteur pour l'enquête parcellaire.

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

En application des dispositions de l'**article R. 131-7** du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, « *Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.* »

3.2 L'issue de l'enquête

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4.

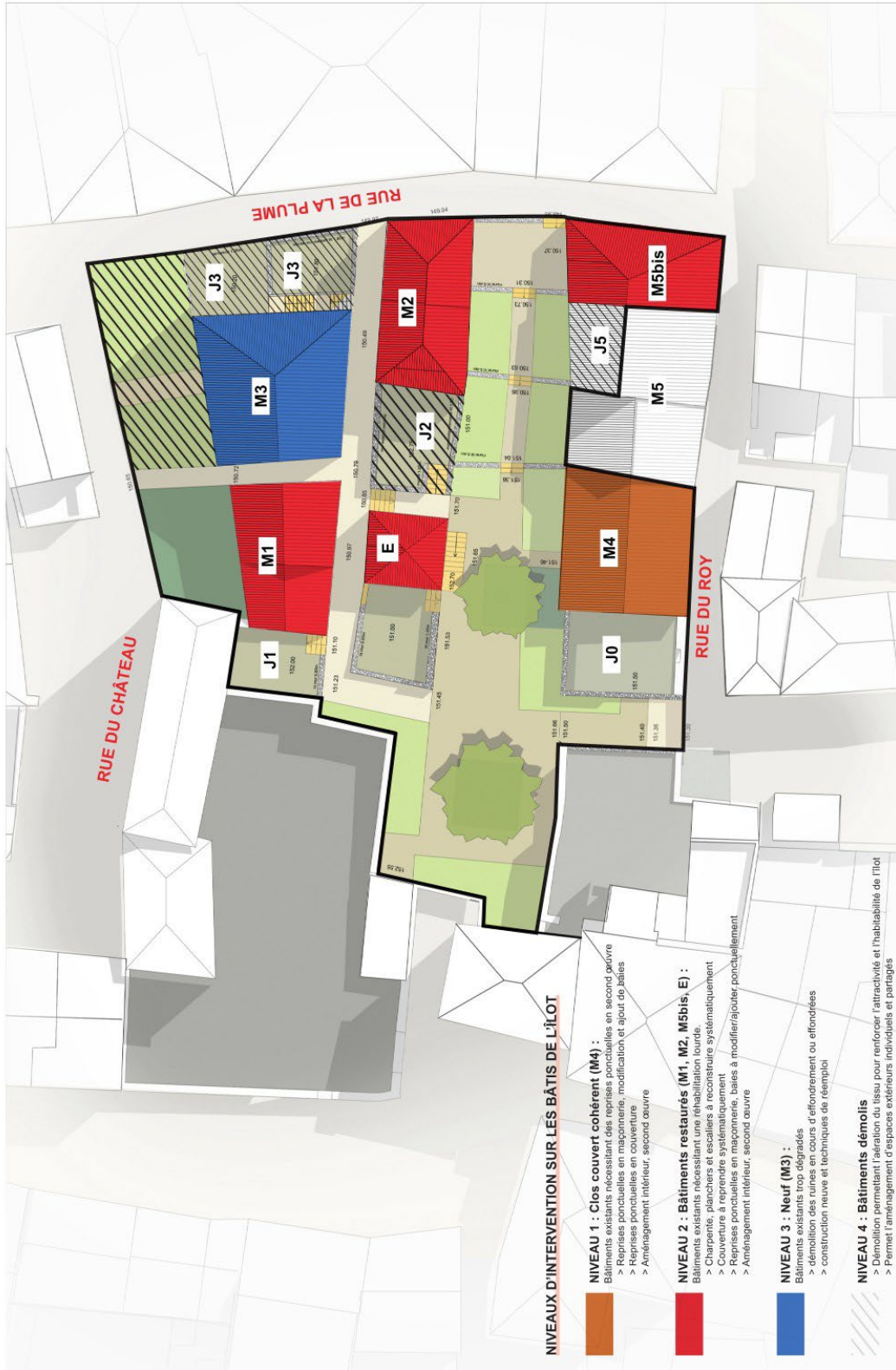
Faisant suite à cette transmission, Monsieur le Préfet du département du Lot qui pourra prendre ou non la décision de déclarer, par arrêté, cessibles les propriétés ou partie de propriétés dont la cession est nécessaire à l'opération projetée.

3.3 L'arrêté de cessibilité

À l'issue de l'enquête parcellaire et sur la base du rapport et des conclusions dressés par le commissaire enquêteur et des documents annexés, le Préfet pourra déclarer cessibles par arrêté les propriétés ou parties de propriétés dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation des travaux déclarés d'utilité publique, conformément à l'article R. 132-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

PIECE N°2 :
PLAN GENERAL DES
TRAVAUX

FICHES PAR BÂTIMENTS ET ESPACES PUBLICS : PROJETS



PIECE N°3 : ETAT PARCELLAIRE

N° du compte de propriété	Identité des propriétaires telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration <i>Noms, Prénoms, état-civil de(s) propriétaire(s) réel(s) et/ou présumé(s) comme tel(s)</i>	Désignation(s) cadastrale(s)								Observations
		Commune	Section	N°	Surface (m²)	Nature	Adresse	Surface emprise (m²)	Surface reliquat (m²)	
1	SCI de la rue de la Plume Siège social : Rue de la Plume 46160 CAJARC RCS de Cahors SIREN n° D351 876 842 Radiée d'office du RCS de Cahors le 17/11/2022 Gérant : Monsieur Henri CONTI Monsieur Henri CONTI Associé Gérant Né le 09/02/1942 à Brive (19) Demeurant 79 avenue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS-PERRET Monsieur Jean MONTEAU Associé Né le 25/02/1944 à Taverny (95) époux de Madame Nadine CONTI Demeurant 124 rue de Paris 95150 TAVERNY	CAJARC	AK	184	60	Dépendance bâtie isolée	16 rue de la Plume	60	0	
		CAJARC	AK	185	55	Sol	Le bourg Ouest	55	0	
		CAJARC	AK	188	39	Sol	Le bourg Ouest	39	0	
		CAJARC	AK	193	18	Landes	Le bourg Ouest	18	0	
		CAJARC	AK	194	24	Sol	Le bourg Ouest	24	0	
		CAJARC	AK	195	32	Sol	Le bourg Ouest	32	0	
		CAJARC	AK	196	21	Maison	12 rue de la Plume	21	0	
		CAJARC	AK	197	36	Landes	Le bourg Ouest	36	0	
<u>Origine de propriété :</u> AK 184 et 185 : Acquisition en date du 12/09/1989 par la SCI de la rue de la Plume. Publiée le 06/11/1989 volume n°7732-10 (25 000 francs). AK 188 AK 193 AK194 et AK 195 : acquisition en date du 18/04/1991. Publiée le 17/05/1991 volume 1991P n°3584 (+ AK155 = 60 000 francs). AK 196 : Acquisition en date du 27/07/1991. Publiée le 27/08/1991 volume 1991P n°6155 (15000 francs). AK 197 : Acquisition du 24/12/1991. Publiée le 11/02/1992 volume 1992P n°1051 (2000 francs)										

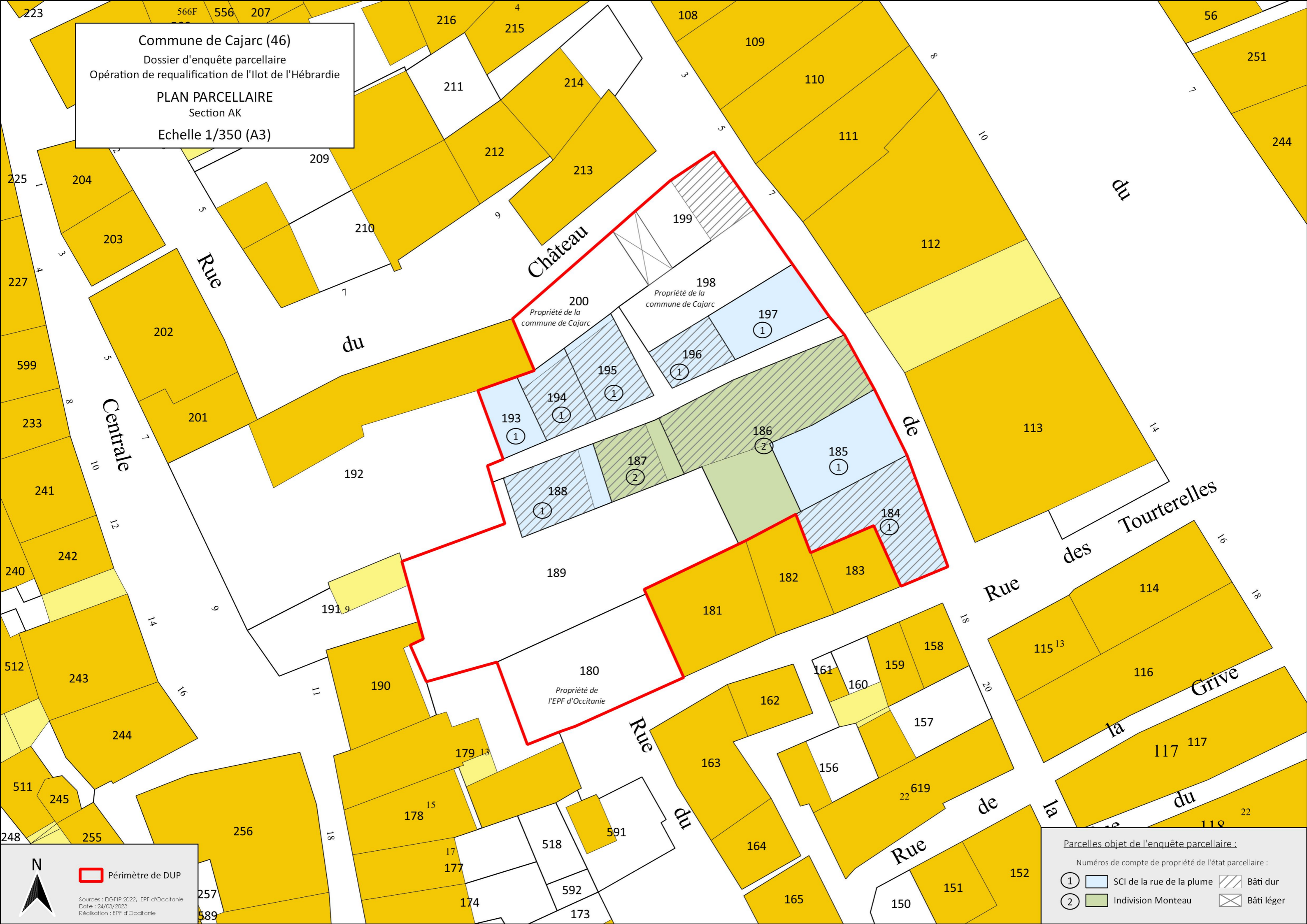
**ETAT PARCELLAIRE
CAJARC (46)**

N° compte de propriété	Identité des propriétaires telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration <i>Noms, Prénoms, état-civil de(s) propriétaire(s) réel(s) et/ou présumé(s) comme tel(s)</i>	Désignation(s) cadastrale(s)								Observations
		Commune	Section	N°	Surface (m ²)	Nature	Adresse	Surface emprise (m ²)	Surface reliquat (m ²)	
2	Monsieur Jean MONTEAU Né le 25/02/1944 à Taverny (95)	CAJARC	AK	186	125	Maison	14 rue de la Plume	125	0	
	Madame Nadine CONTI épouse MONTEAU Née le 18/10/1943 à Fumel (47) Demeurant 124 rue de Paris 95150 TAVERNY	CAJARC	AK	187	24	Maison	14 rue centrale	24	0	
<p><u>Origine de propriété :</u></p> <p>AK186 : Acquisition en date du 20/05/1978 par Monsieur Jean MONTEAU né le 25/02/1944 et Madame Nadine CONTI née le 18/10/1943 chacun pour moitié. Publiée le 04/07/1978 (17 000 francs).</p> <p>AK187 : Acquisition en date du 05/10/1984 par Monsieur Jean MONTEAU né le 25/02/1944 et Madame Nadine CONTI née le 18/10/1943 chacun pour moitié. Publiée le 05/11/1984 volume 6753 n°34 (17 000 francs).</p>										

PIECE N°4 :

PLAN PARCELLAIRE

Commune de Cajarc (46)
 Dossier d'enquête parcellaire
 Opération de requalification de l'Ilot de l'Hébrardie
PLAN PARCELLAIRE
 Section AK
 Echelle 1/350 (A3)



N

Périètre de DUP

Sources : DGFIP 2022, EPF d'Occitanie
 Date : 24/03/2023
 Réalisation : EPF d'Occitanie

Parcelles objet de l'enquête parcellaire :

Números de compte de propriété de l'état parcellaire :

1	SCI de la rue de la plume	Bâti dur
2	Indivision Monteau	Bâti léger

PIECE N°5 : DELIBERATION

AR Prefecture046-214600454-20230330-2023_013-DE
Reçu le 05/04/2023**MAIRIE DE CAJARC**46160 CAJARC**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL n° 2023-013**

L'an deux mil vingt-trois, le trente mars,
Le Conseil Municipal de la Commune de Cajarc
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,
A la mairie, sous la présidence de Monsieur Jacques VIRATELLE, Maire
Date de la Convocation du Conseil Municipal : le 21 mars 2023

Présents : MMES et MM. VIRATELLE, BARDON-BILLET, BARVIERA, BOYER, GINESTET, GRASSTEK, HUGUET,
MARTINEZ, MENAGER, PELIGRY, POUGET, SINGLAS, SAINT-MARTY

Excusés : M. CANCE donne procuration à M. MARTINEZ,

Absents : Mme PEGOURIE

Objet : Ilot de l'Hébrardie : enquête parcellaire complémentaire

M. le Maire rappelle les éléments suivants :

La commune de Cajarc, la communauté de communes Grand Figeac et l'EPF d'Occitanie ont signé le 30 juillet 2019 une convention opérationnelle d'une durée de 8 ans, confiant à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur le secteur de l'îlot de l'Hébrardie en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant la résorption d'habitats dégradés et la requalification du centre bourg.

De nombreuses négociations amiables ont été menées sur le périmètre de l'îlot de l'Hébrardie par la commune de Cajarc et l'EPF d'Occitanie. Ces négociations ont permis de confirmer qu'il était nécessaire de mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour un certain nombre de compte de propriété.

Par délibération en date du 3 mai 2022 du conseil municipal de la commune de Cajarc, il a été sollicité de la Préfecture du Lot, l'ouverture d'une enquête publique en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie. Après le déroulement de l'enquête publique sus évoquée du 14 octobre au 02 novembre 2022, la Préfète du Lot a, par arrêté en date du 16 décembre 2022, déclaré d'utilité publique l'opération et a autorisé l'EPF d'Occitanie, intervenant pour le compte de la commune de Cajarc, et en vertu de la convention opérationnelle susvisée, à acquérir les immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération, soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation.

La poursuite de la procédure d'expropriation pour deux des unités foncières ayant fait l'objet de l'enquête parcellaire précitée, implique désormais la réalisation d'une enquête parcellaire complémentaire. Cette nouvelle enquête vise la régularisation d'une irrégularité administrative dans la phase de notification de l'ouverture de l'enquête parcellaire initiale pour l'une des unités foncières concernées et la prise en compte de l'évolution juridique d'une SCI (radiation d'office) pour l'autre.

Cette nouvelle enquête parcellaire portera sur 10 parcelles, correspondant uniquement à 2 comptes de propriété du périmètre opérationnel.

AR Prefecture

046-214600454-20230330-2023_013-DE

Reçu le 05/04/2023

Cette enquête parcellaire sera sollicitée auprès de la Préfecture du Lot par l'EPF d'Occitanie en application de la convention foncière signée le 20 juillet 2019 et conformément à l'article 2 de l'arrêté déclarant d'utilité publique l'opération de requalification de l'îlot de l'Hébrardie. Celui-ci précise que l'EPF d'Occitanie est autorisé à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles bâtis ou non nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée.

Conformément à la réglementation, le dossier d'enquête parcellaire joint à la présente comporte :

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments concernés ;
- 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Selon cet exposé, M. le Maire demande au conseil municipal de bien vouloir en délibérer et de lui donner délégation pour autoriser l'EPF d'Occitanie à saisir Madame la Préfète sur la base d'un dossier établi dans les conditions de l'article R131-3 du code de l'expropriation, afin de prendre l'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire dans la commune de Cajarc puis ultérieurement l'arrêté de cessibilité nécessaire à son profit.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **Approuve** la réalisation d'une enquête parcellaire complémentaire, dont l'objectif principal est de corriger une irrégularité de forme pour une unité foncière et prendre en compte l'évolution juridique d'une SCI (radiation d'office) pour l'autre ;
- **Donne délégation** au Maire pour autoriser l'EPF d'Occitanie à saisir Madame la Préfète sur la base d'un dossier établi dans les conditions de l'article R131-3 du code de l'expropriation, afin de prendre l'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire puis ultérieurement le ou les arrêtés de cessibilité nécessaires à son profit ;
- **Transmet** la présente délibération à Mme la Sous-Préfète pour enregistrement.

Fait à Cajarc, le 30 mars 2023

Le Maire,

Jacques VIRATELLE

Reçu en Sous-préfecture le :

Publié ou notifié le :

Rendu exécutoire le :