DÉPARTEMENT DU LOT

COMMUNE DE CAJARC

" Îlot de l'Hébrardie "



DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE DE L'ÎLOT DE L'HÉBRARDIE

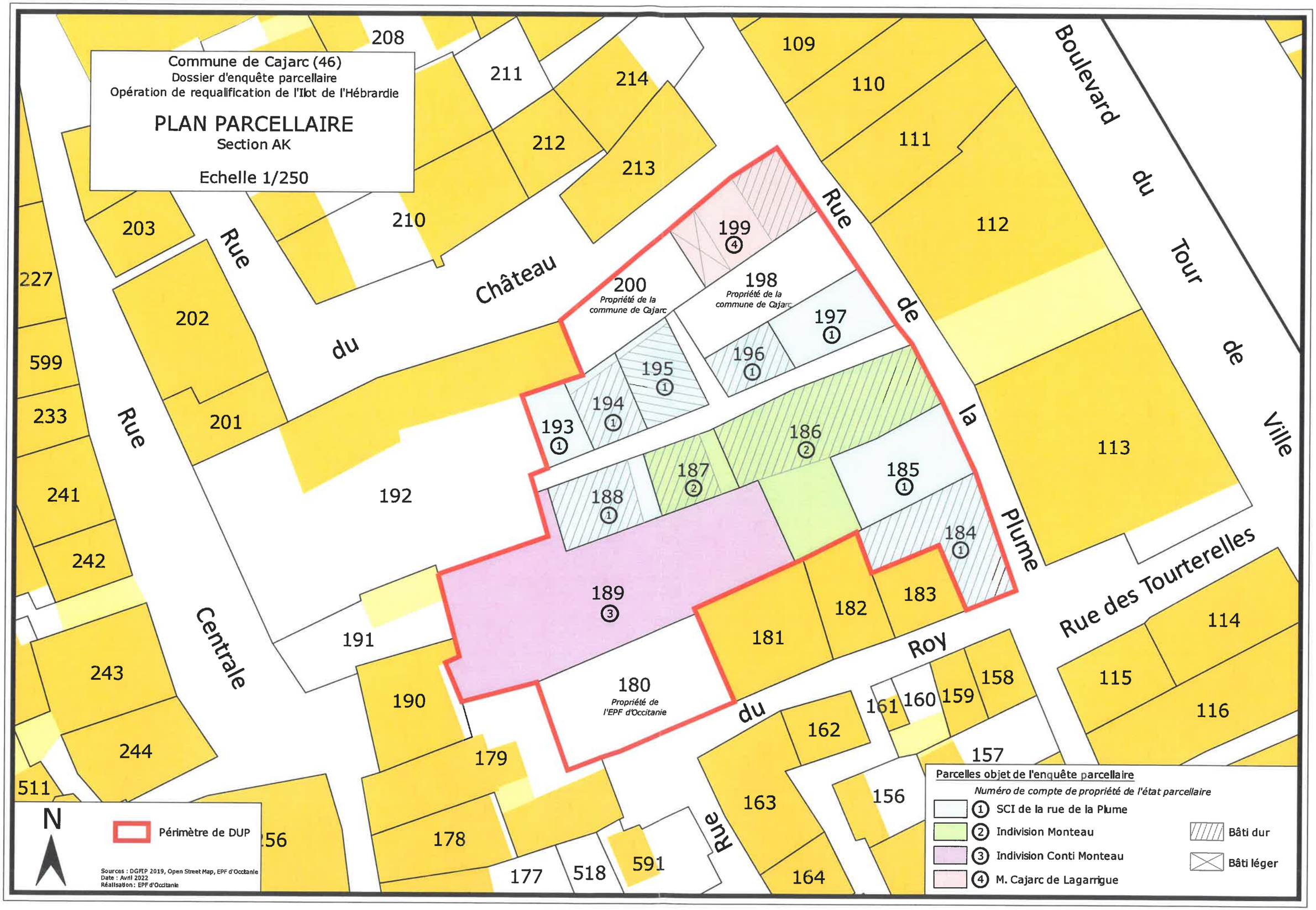
C - **ENQUÊTE PARCELLAIRE**

Commune de Cajarc (46)
Dossier d'enquête parcellaire
Opération de requalification de l'Ilot de l'Hébrardie

PLAN PARCELLAIRE

Section AK

Echelle 1/250



DEPARTEMENT DU LOT (46)

COMMUNE DE CAJARC

Îlot de l'Hebrardie



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

SOMMAIRE

1. PREAMBULE....3

2. OBJET ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE....4

2.1. Objet de l'enquête parcellaire....4

2.2 Contenu du dossier d'enquête parcellaire....4

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE....5

3.1 Le déroulement de l'enquête parcellaire....5

3.2 L'issue de l'enquête....6

3.3 L'arrêté de cessibilité....6

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.

Composé d'immeubles en ruines jouxtés par de petites parcelles de terrains ainsi que des venelles, l'îlot de l'Hebrardie présente l'avantage d'une surface suffisante pour accueillir une véritable opération d'aménagement permettant une intervention sur le plan urbain et sur le plan de l'habitat. Par ailleurs, sa localisation privilégiée à proximité immédiate du Palais de l'Hebrardie permet la prise en compte d'enjeux patrimoniaux et touristiques.

Une étude de faisabilité conduite par la commune de Cajarc, et associant la communauté de communes du Grand Figeac, l'Etat, l'EPF d'Occitanie et le CAUE du Lot a permis de préciser la programmation et le schéma d'aménagement le plus opportun au regard de l'insertion de l'opération dans son environnement et des enjeux précités.

L'opération peut désormais entrer en phase de réalisation, avec comme préalable la maîtrise foncière du site, qui implique la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour les parcelles n'ayant pu être acquises à l'amiable.

Pour permettre la maîtrise des biens nécessaires au projet, il est mené une enquête parcellaire dont le présent dossier constitue le support.

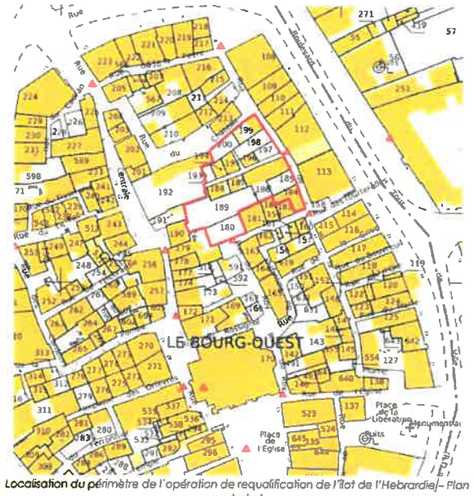
L'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) qui vise précisément à donner toutes les informations utiles pour comprendre le projet, ses caractéristiques et ses objectifs.

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

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



Localisation du périmètre de l'opération de 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



Plan masse des espaces publics créés ou requalifiés – source : PUVA



La venelle de l'Hebrardie/avant requalification – source : PUVA

2. OBJET ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

2.1. Objet de l'enquête parcellaire

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

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée, qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou à défaut d'une acquisition par voie d'expropriation. L'enquête vise à porter à la connaissance des propriétaires les limites d'emprise du projet et les surfaces à acquérir pour les parcelles les concernant.

- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, les propriétaires et titulaires de droits réels et locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

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

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

> **Art. L 311-1** : « *En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.* »
>
> **Art. L 311-2 :** « *Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.* »
>
> **Art. L 311-3** : « *Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité.* »

2.2 Contenu du dossier d'enquête parcellaire

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

> **Art R.131-3** « *Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*
>
> *1 ° un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;*
>
> *2 ° La liste des propriétaires établies à l'aide de l'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens…* »

Conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation ci-dessus mentionnée, le présent dossier d'enquête parcellaire comprend :

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

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

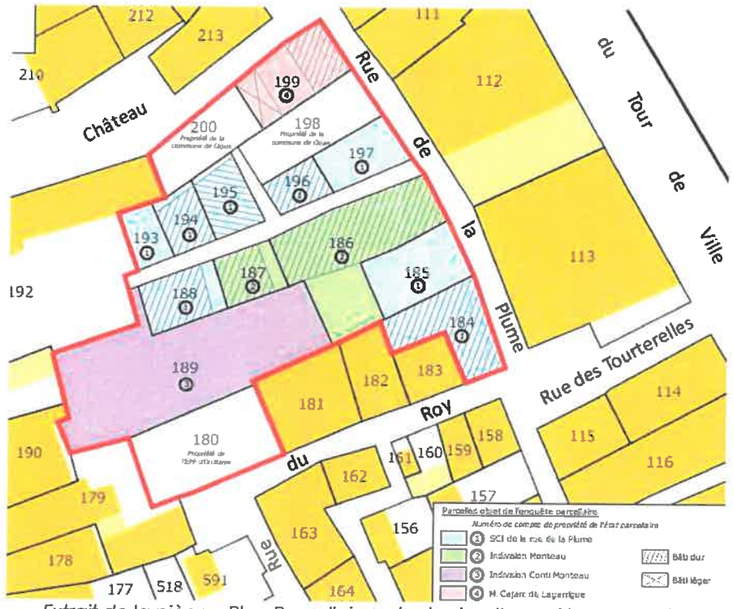
Ce plan sur fond cadastral permet de déterminer la consistance de la ou les parcelles, bâties ou non, à acquérir en totalité ou partiellement pour chaque propriétaire concerné.

Dans le présent dossier, les parcelles en question y sont identifiées par :

- leurs références cadastrales,
- le n° de compte de propriété.

Les parcelles d'un même compte de propriété font, sur le plan, l'objet d'un aplat de couleur différent et d'une numérotation afin de faciliter le repérage pour le lecteur. L'ensemble des parcelles colorées au sein du périmètre concerné par la demande de déclaration d'utilité publique constituant le périmètre de l'enquête parcellaire.

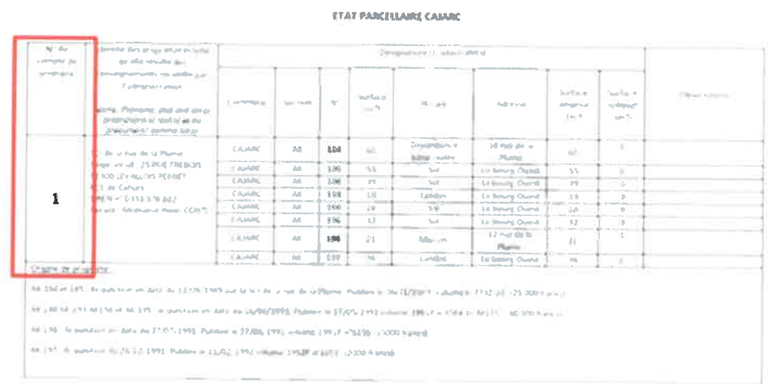
Il est également identifié les parcelles comprises dans le périmètre de demande de déclaration d'utilité publique mais déjà propriétés des personnes publiques parties prenantes à l'opération (Commune de Cajarc, Etablissement Public Foncier d'Occitanie)



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

- **La liste des propriétaires : l'état parcellaire**

Elle est traduite par l'établissement **d'un état parcellaire** réalisé à l'aide d'extraits de documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.



Extrait de la pièce « Etat parcellaire » avec mise en évidence du numéro de compte de propriété

Cet état parcellaire présente les différents comptes de propriété et les distingue par **un numéro de compte de propriété**. Ce numéro de compte de propriété correspond à celui qui a été attribué sur le plan parcellaire pour chacun des comptes.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Il est rappelé au préalable que cette enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réhabilitation de l'îlot de l'Hebrardie à Cajarc comme le permet l'article R.131-14 et suivant du Code de l'Expropriation.

> **Art. R.131-14** : *« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».*

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

3.1 Le déroulement de l'enquête parcellaire

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

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

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

Aux termes de **l'article R 131-8** du code de l'expropriation, les intéressés pourront consigner leurs observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet, en mairie de 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.

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	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	

Origine de propriété :

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 *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)	
2	Monsieur Jean MONTEAU	CAJARC	AK	**186**	125	Maison	14 rue de la Plume	125	0	
	Madame Nadine CONTI épouse MONTEAU	CAJARC	AK	**187**	24	Maison	14 rue centrale	24	0	

Origine de propriété :

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).

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).

ETAT PARCELLAIRE
CAJARC (46)

N° 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)	
3	**Madame Alice SOULIE veuve de René CONTI** Décédée le 28/04/2014 à Levallois-Perret *Quote-part : 1/4 indivis* **Monsieur Henri CONTI** *Quote-part : 5/8 indivis* **Madame Nadine CONTI épouse MONTEAU** *Quote-part : 1/8 indivis*	CAJARC	AK	**189**	232	Landes	Le bourg Ouest	232	0	

Origine de propriété :

Acquisition à concurrence de la moitié par Monsieur René CONTI et Madame Alice SOULIE et à concurrence de la moitié par Monsieur Henri CONTI en date du 12/09/1977 publiée le 09/11/1977 volume 5448 n°17.

Attestation en date du 03/10/1985 après décès de Monsieur René CONTI, laissant Alice SOULIE née le 22/11/1916 donataire de l'usufruit et les deux héritiers CONTI né le 09/02/1942 et le 18/10/1943 – bien transmis : le quart des parcelles AK 189 et AK 192 situées à Cajarc. Publiée le 02/12/1985 volume n°6937 - 26 (100 000 francs). Extinction de l'usufruit suite au décès de Madame Alice SOULIE le 28 avril 2014.

Selon l'état hypothécaire en date du 02/03/2022, aucun acte notarié n'a été dressé à la suite du décès de Madame Alice SOULIE le 28/04/2014 du chef de la parcelle AK189.

ETAT PARCELLAIRE
CAJARC (46)

N° 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)	
4	**Monsieur Bernard CAJARC DE LAGARRIGUE** Marié à Madame Maria RUARO le 08/10/1960 en mairie de Calvignac	CAJARC	AK	**199**	57	Dépendance bâtie isolée	10 rue de la Plume	57	0	

Origine de propriété :

Attestation en date du 18/04/1985 après le décès le 07/11/1984 de CAJARC DE LAGARRIGUE né le 10/07/1908 laissant sont épouse PEZET née le 14/08/1913 usufruitière du quart et Monsieur CAJARC DE LAGARRIGUE Bernard né le 13/09/1937 son fils, seul héritier. Biens de communauté ½ à la succession. Publiée le 28/05/1985 Volume 6851 n°25.

Attestation du 06/10/1995 après le décès le 26/02/1995 de PEZET née le 14/08/1913 laissant Monsieur CAJARC DE LAGARRIGUE Bernard né le 13/09/1937 seul héritier. Publiée le 30/10/1995 Volume 1995P8131.