

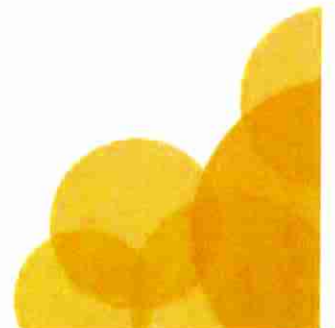
AR PREFECTURE

082-218201127-20181115-CM20181115_15-DE
Regu le 20/11/2018


moissac

COMMUNE DE
MOISSAC
(82200)

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE



SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE

A. PRESENTATION DE LA COMMUNE

- SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET DÉMOGRAPHIE
- ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

B. OBJET DE L'ENQUÊTE

C. INFORMATIONS JURIDIQUES

D. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

E. INFORMATIONS JUDICIAIRES

2^{ème} PARTIE

PLANS DE SITUATION

3^{ème} PARTIE

PÉRIMÈTRE DÉLIMITANT L'IMMEUBLE A EXPROPRIER

4^{ème} PARTIE

NOTICE EXPLICATIVE

A. LE PROJET ET SES ENJEUX

B. JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

5^{ème} PARTIE

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OUVRAGE

6^{ème} PARTIE

ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

A. ACQUISITION FONCIÈRE

B. TRAVAUX

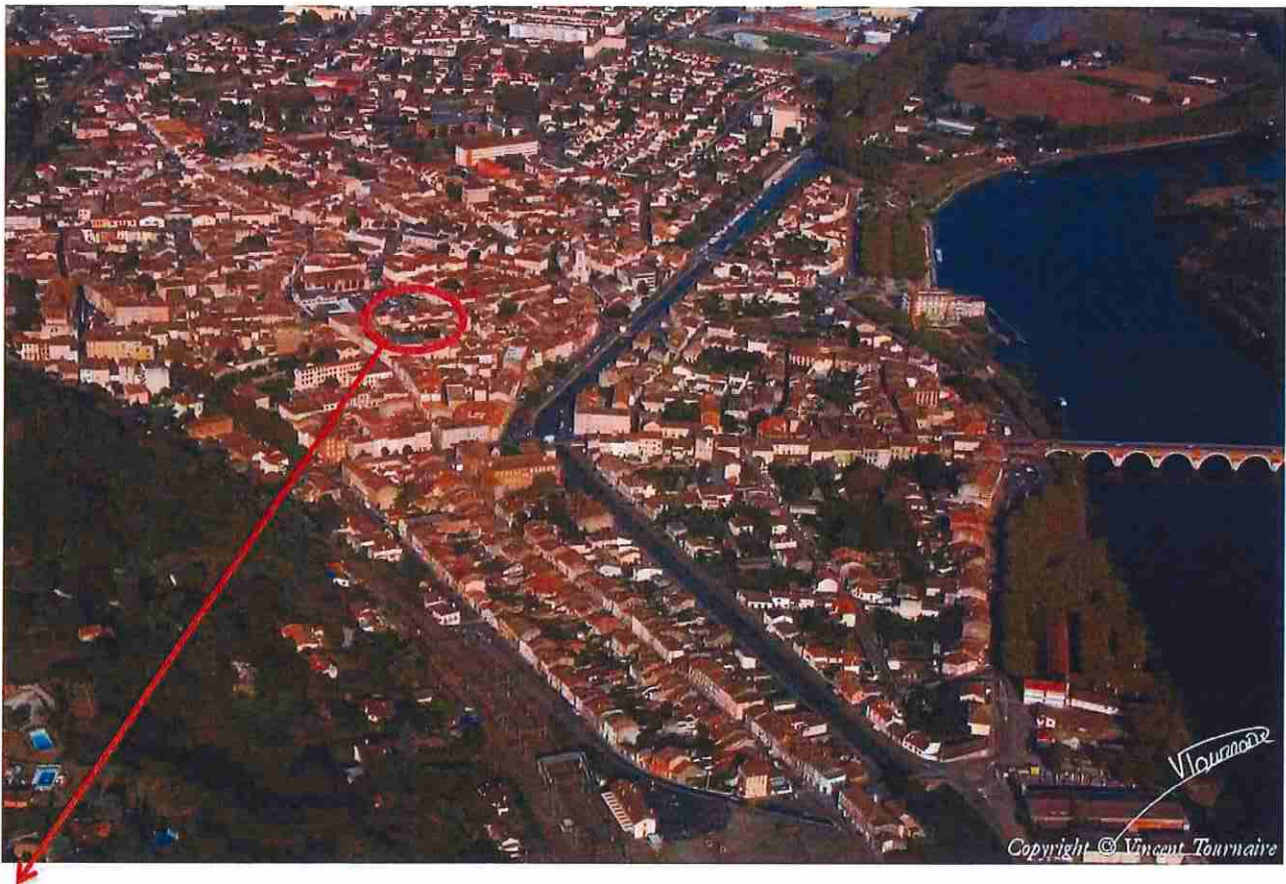
C. COÛT TOTAL ESTIMÉ

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ; OBJET DE L'ENQUÊTE ; INFORMATIONS JURIDIQUES, ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

A. 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 ».

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 des Tourneurs, rue de la Chasse. 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.

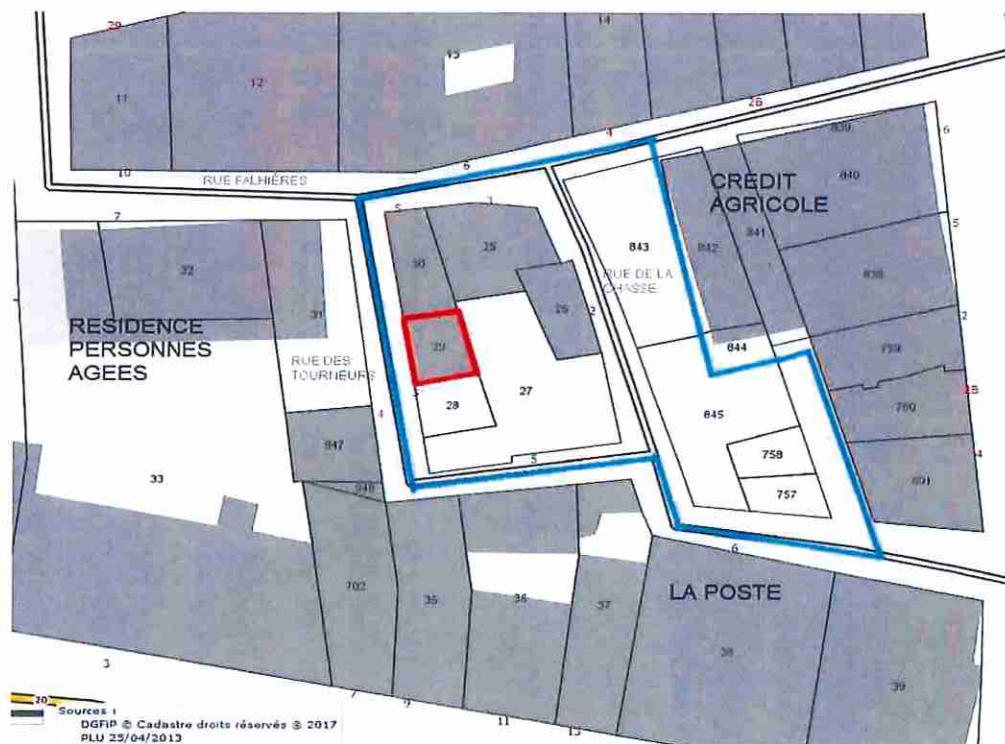
Le projet est soumis à enquête publique dans le cadre de l'article L.1 du Code de l'Expropriation. La Commune de MOISSAC, maître d'ouvrage de l'opération, n'est pas propriétaire de la totalité des terrains d'assiette du projet et elle n'a pu acquérir l'immeuble par voie amiable : elle doit donc l'acquérir 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 sur les parcelles, appartenant à la commune, cadastrées DH 845, DH 843, DH 25, DH 26, DH 30, DH 27, DH 28 et la parcelle DH 29 restant à acquérir (objet du présent dossier de 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.

AR PREFECTURE
Emplacement réservé : en quadrillé sur le plan ci-dessous

082-218201127-20181115-CH20181115_15-DE

Regu le 20/11/2018



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 et les 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 les nécessités techniques de construction ou de viabilisation.

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

082 des voies 27-20181115-CH20181115_15-DE

Recp. le 20/11/2018

Dans le cas de réalisation d'annexes à l'habitation, elles seront soit intégrées dans le volume principal de l'habitation soit réalisées en ronds 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 édifiée 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, comptée 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 comptée 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,

AR. PROPRETE

082-218201
Regu le 20/11/2018

- 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.

AR PREFECTURE	Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement
082-218201127-20181115-CM20181115_15-DE Regu le 20/11/2018	réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être
	prevus.
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.

OR. PREFECTURE
C. INFORMATIONS JURIDIQUES

082-218201127-20181115-CH20181115_15-DE

Recueil des décisions de la commission 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, place de la Chasse.

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.

D. 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.

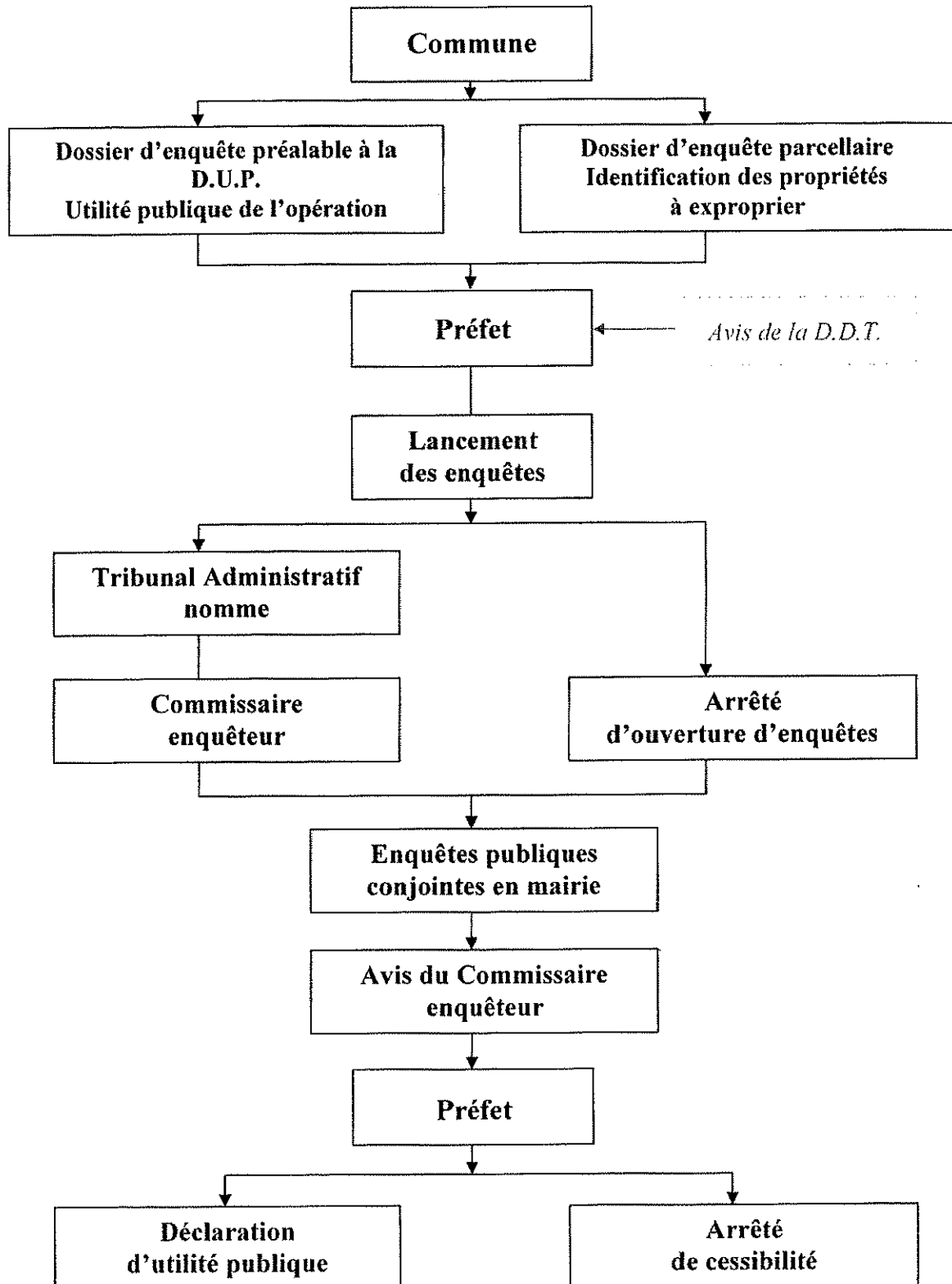
Une enquête parcellaire sera réalisée conjointement, conformément aux articles R.131-4 et suivants du Code de l'Expropriation.

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)



E. 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.

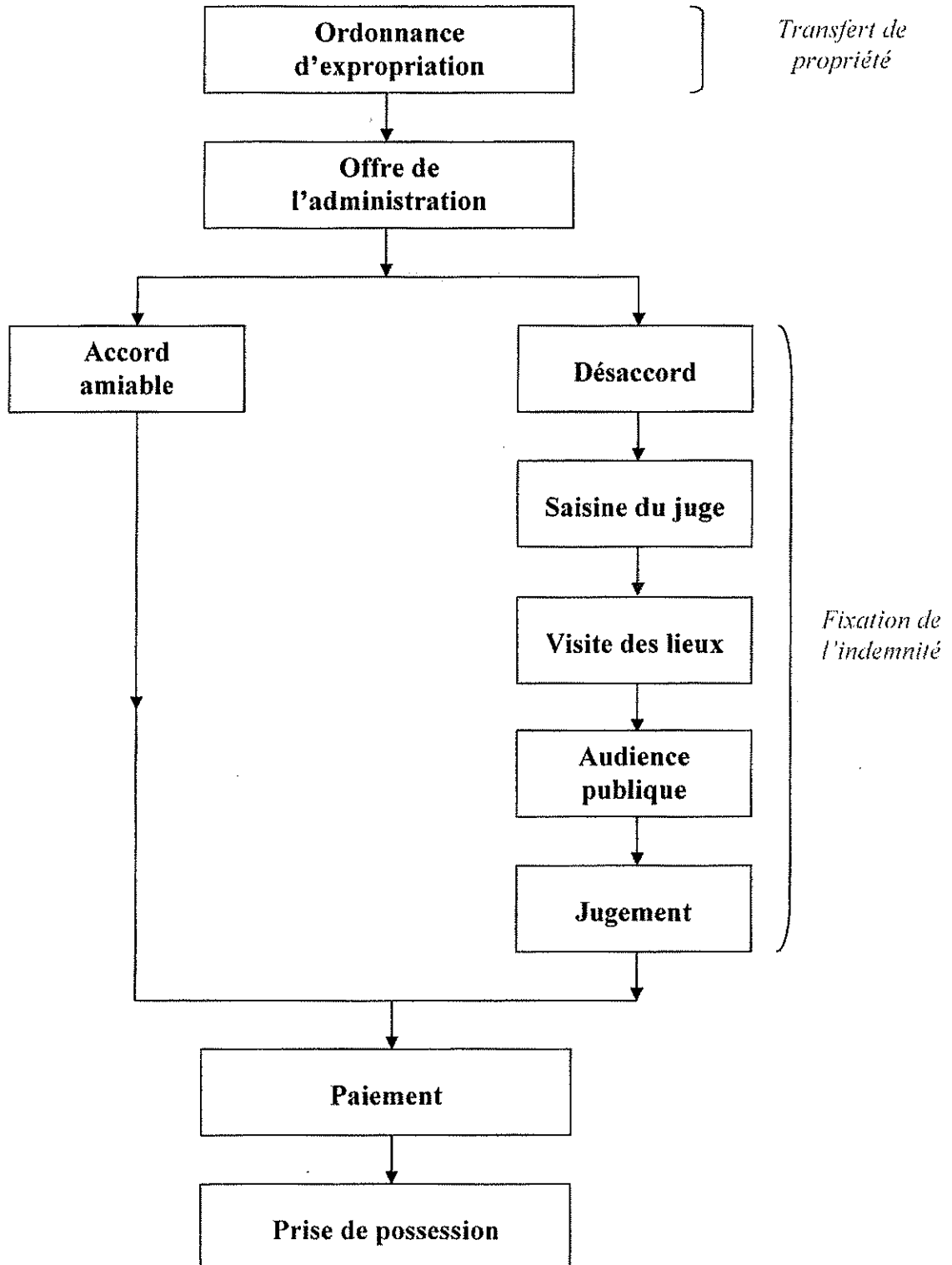
- Devant le Juge de l'expropriation en cas de désaccord

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 indemnisations 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)



2^{ème} PARTIE : PLANS DE SITUATION

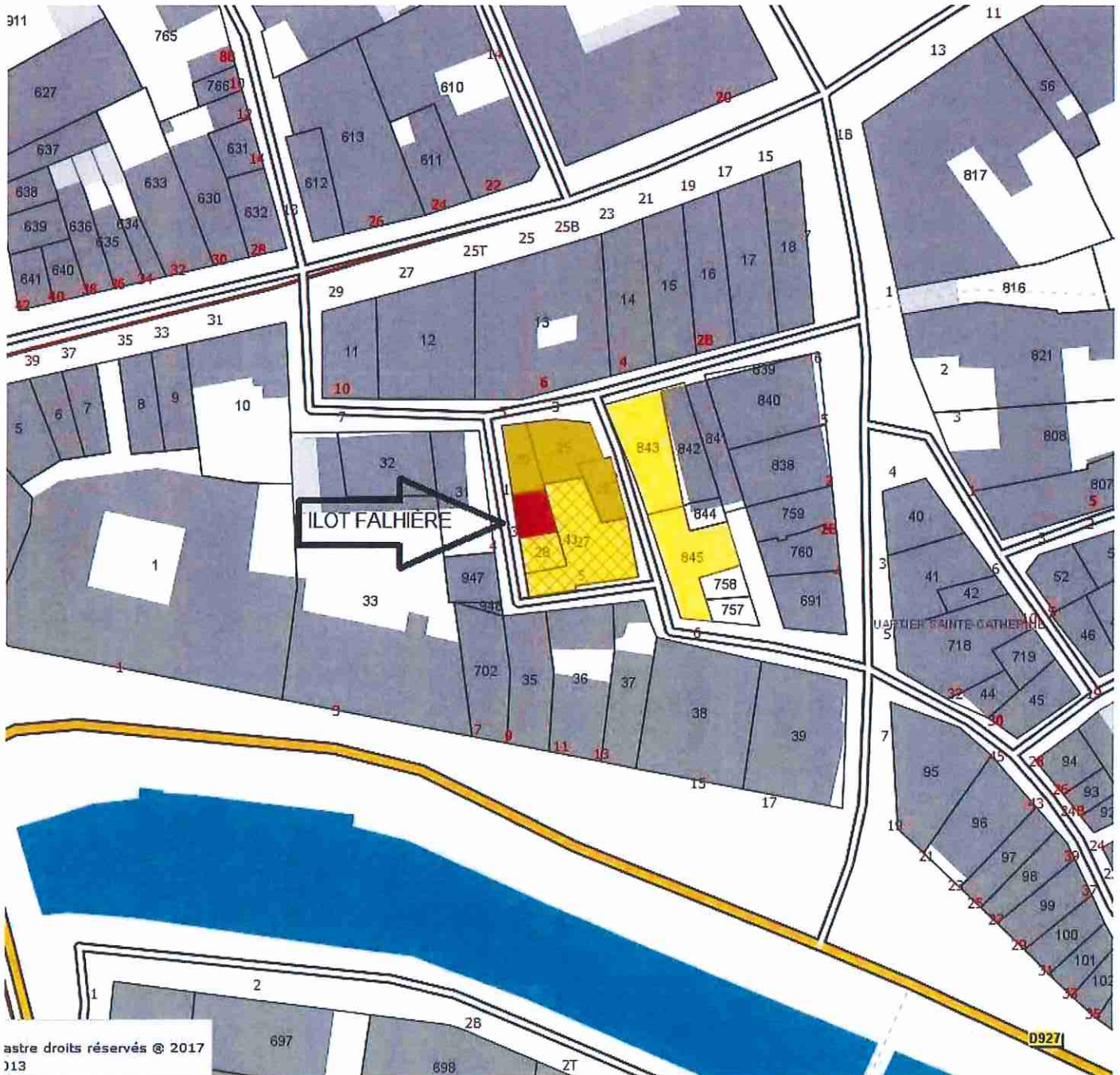


Ci-dessous est joint le plan faisant apparaître la parcelle concernée et classée en emplacement réservé (n°43) sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune lors de la dernière révision entrée en vigueur le 25 avril 2013. Il s'agit de la parcelle DH 29.

Les parcelles quadrillées représentent l'emplacement réservé.

La parcelle sur fond rouge représente la parcelle à exproprier.

Celles représentées sur fond jaunes sont celles appartenant à la commune.



A. LE PROJET ET SES ENJEUX

La présente demande de déclaration d'utilité publique porte sur la volonté de réaliser un aménagement public ilot 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 :

- D'une part renforcer l'offre de stationnement public insuffisante dans le secteur du Centre-Ville,
- D'autre part, de repenser le plan de circulation et d'améliorer l'accessibilité pour tous,
- Et enfin, de redonner de la lumière, de l'air et la vie à cet ilot.

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 :

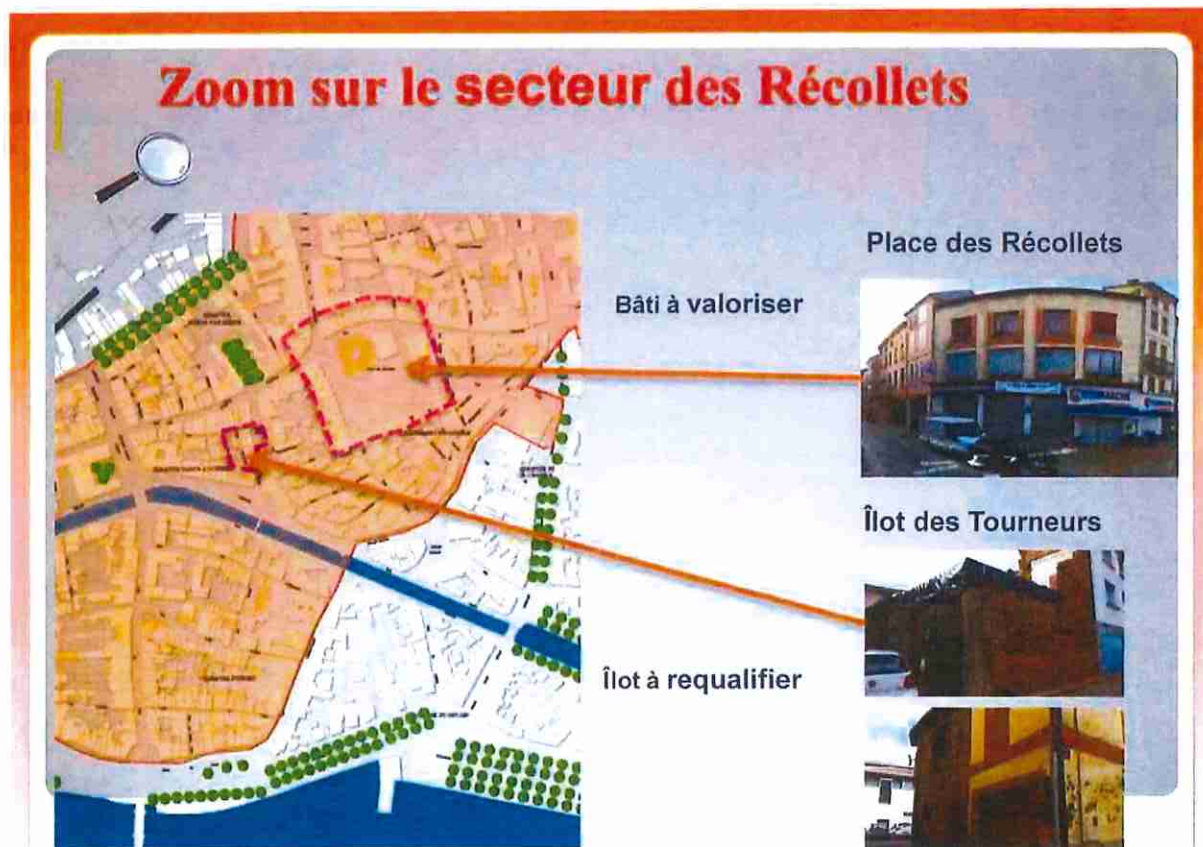
ADRESSE	PARCELLE	ANNEE D'ACQUISITION
2 RUE DE LA CHASSE	DH 26	propriété de la commune depuis 2005
5 RUE DES TOURNEURS	DH 27	2012
3 RUE FALHIERE	DH 25	2008
5 RUE FALHIERE	DH 30	2011
3 RUE DES TOURNEURS	DH 28	2012

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 HAMBON Naceur, propriétaire de la parcelle DH 29, sise 1 rue des Tourneurs, vacante depuis plusieurs années, 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 une enquête parcellaire conjointe ?)

B. 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 (des Tourneurs), 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 :

- Augmenter significativement le nombre de places de stationnement,
- Elargir les rues pour favoriser les accès pompiers, ambulances, et des résidents (personnes âgées),
- 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

5^{ème} PARTIE : CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OUVRAGE

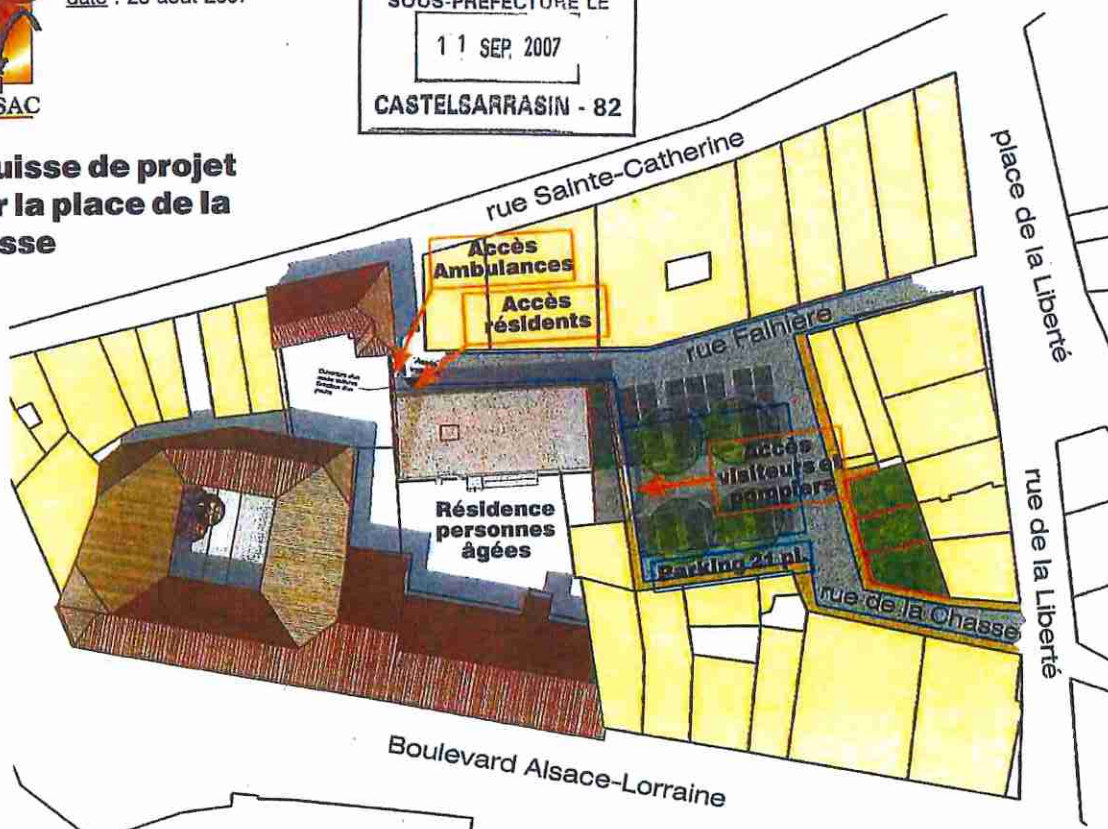


MOISSAC

date : 23 août 2007



Esquisse de projet pour la place de la Chasse



6^{ème} PARTIE - ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES**A. ACQUISITIONS FONCIÈRES**

L'estimation de la parcelle DH 29 a été évaluée par France Domaine le 21/12/2016 à **36 400.00 €**

B. TRAVAUX

Le coût total des travaux de démolition et VRD est estimé à 153 600.00 € TTC soit 128 000.00 € HT

Démolition

Intitulé des travaux	Montant HT	Montant TTC
Diagnostic	2 000 €	2 400 €
SPS	1 000 €	1 200 €
démolition	45 000 €	54 000 €
TOTAL	48 000 €	57 600 €

VRD

Intitulé des travaux	Montant HT	Montant TTC
Maîtrise d'œuvre	5 000 €	6 000 €
Voirie	50 000 €	60 000 €
Déplacement réseaux	10 000 €	12 000 €
Plantations	5 000 €	6 000 €
Mobiliers urbains	5 000 €	6 000 €
Eclairage public	5 000 €	6 000 €
TOTAL	80 000 €	96 000 €

TOTAL	128 000 €	153 600 €
--------------	------------------	------------------

C. COÛT TOTAL ESTIMÉ HT

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

- Travaux.....128 000.00 € HT
 - Foncier.....36 400.00 € HT
- (Selon avis des Domaines du 21 décembre 2016)

Coût total.....164 400.00 € HT