

# DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

---

Enquête parcellaire complémentaire pour la réalisation de la  
zone d'aménagement concertée (ZAC) PIQUEPEYRE  
Commune de FENOUILLET

---



---

## ENQUETE PUBLIQUE

Du Jeudi 12 novembre 2020 au Lundi 30 novembre 2020

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

---

Pin Balma, le 18 décembre 2020

Yves JACOPS  
Commissaire-enquêteur

---

## SOMMAIRE

---

### PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE

### PARTIE 2 : CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS

\*\*\*

### PARTIE 1

#### 1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

- 1.1. Objet de l'enquête publique
- 1.2. Cadre juridique de l'enquête
- 1.3. Présentation du demandeur : SEM OPPIDEA
- 1.4. Présentation du projet
- 1.5. Composition du dossier

#### 2. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 2.1. Autorité organisatrice de l'Enquête publique
- 2.2. Désignation du commissaire enquêteur
- 2.3. Opérations préalables avant l'ouverture de l'Enquête
  - 2.3.1. Arrêté portant ouverture de l'enquête publique
  - 2.3.2. Visite sur le site
  - 2.3.3. Information du public
- 2.4. Déroulement de l'enquête
  - 2.4.1. Période et siège de l'enquête publique
  - 2.4.2. Lieux de consultation du dossier et du registre d'enquête publique
  - 2.4.3. Permanences
  - 2.4.4. Participation du public
  - 2.4.5. Clôture de l'enquête

#### 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

#### 4. QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ET REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

## ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté d'enquête publique

Annexe 2 : annonces parues dans la presse (exemple)

Annexe 3 : Certificat d'affichage

Annexe 4 : Lettre au maire de FENOUILLET

Annexe 5 : Lettre au maître d'ouvrage

Annexe 6 : Réponse de la SEM d'aménagement de Toulouse Métropole OPPIDEA au procès-verbal

3

## **PARTIE 2**

### CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS

1 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2 – AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPOSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

3- AVIS GENERAL SUR LE PROJET

## 1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

### 1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique parcellaire a pour objet, en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique de procéder contradictoirement à :

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

La présente enquête a été précédée, du 26 avril 2017 au 1<sup>er</sup> juin 2017, d'une enquête publique unique préalable, enquête parcellaire, autorisation environnementale unique « loi sur l'eau » et mise en compatibilité du PLU de Toulouse métropole. Par arrêté préfectoral du 24 octobre 2017, la réalisation de la ZAC de PIQUEPEYRE a été déclarée d'utilité publique.

### 1.2 Cadre juridique de l'enquête

#### Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

*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. »*

### **1.3 Présentation du maître d'ouvrage**

Toulouse Métropole est maître d'œuvre et en a confié la maîtrise d'ouvrage à la SEM OPPIDEA.

#### **Société d'économie mixte d'aménagement Toulouse Métropole OPPIDEA**

La SEM OPPIDEA a pour mission de mettre en œuvre la politique urbaine de Toulouse Métropole et les ambitions de développement durable de la collectivité. Elle accompagne les collectivités et les opérateurs publics et privés au plus près de leurs besoins, et pour cela met à leur disposition les savoir-faire et les expertises nécessaires à toutes les étapes de leurs projets, de la conception à la livraison.

OPPIDEA développe son activité autour de quatre savoir-faire, l'aménagement, la construction, la promotion et la gestion.

### **1.4 Présentation du projet**

L'objectif de la ZAC de FENOUILLET est de créer un nouveau quartier principalement à vocation d'habitat et à la réalisation d'équipements publics (crèche, salle polyvalente et écoles).

Il convient de noter que la ZAC de PIQUEPEYRE est soumise au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé le 15 octobre 2007 en tant que « zone urbanisée à risque faible à moyen » ce qui impose un certain nombre de contraintes :

- Situer le plancher bas au-dessus de la cote de référence ;
- Implanter le bâti dans le sens d'écoulement des eaux ;
- Interdiction de remblais, sauf exception ;
- Interdiction de sous-sols ;
- Installation de clôtures devant permettre la transparence hydraulique.

#### **1.4.1 Le site retenu**

La ZAC de PIQUEPEYRE est située au nord de la commune de FENOUILLET, en limite nord de sa partie densément peuplée.

Le périmètre de la ZAC est de 29,7 hectares, plus ou moins imbriqué dans le tissu urbain existant. Il est bordé à l'ouest par des terrains agricoles, au nord par le collège et des terrains en friche, à l'est par la rue du Bocage, au sud par les rues des Ormeaux et des peupliers. On y

trouve à proximité immédiate un collège, un groupe scolaire, une halle sportive, une zone naturelle et un quartier pavillonnaire.

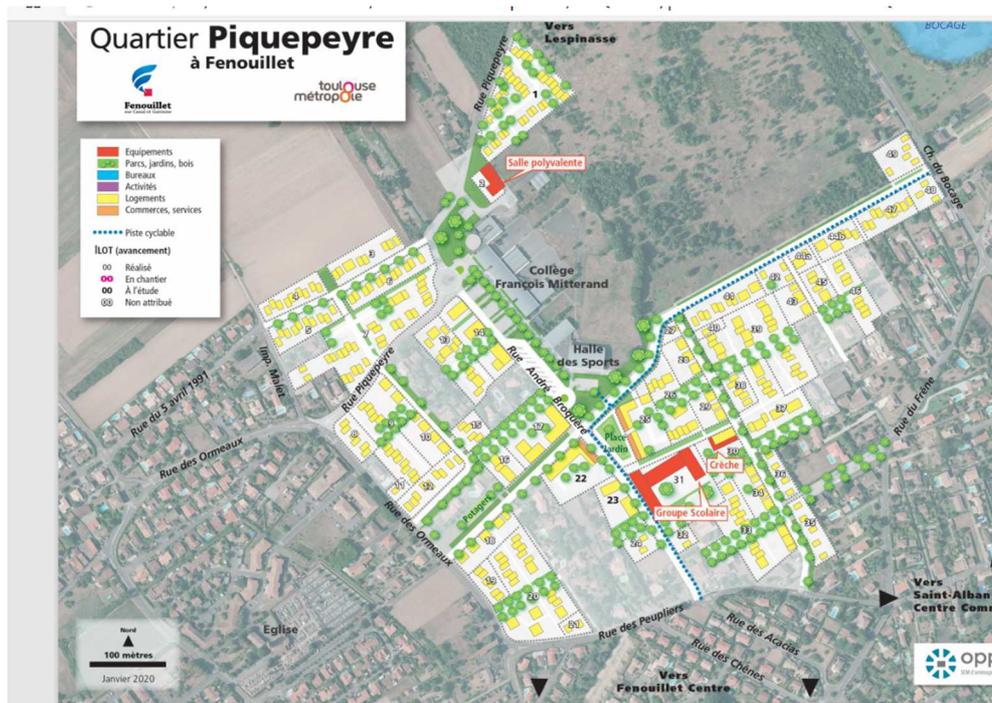


### 1.4.2 Conception du projet

Cette opération doit permettre la réalisation :

- d'un programme global de 715 logements sur environ 18 hectares : logements collectifs, logements intermédiaires, maisons de ville, lots à bâtir ;
- d'équipements publics : groupe scolaire, crèche et salle polyvalente sur environ 7 hectares.

**Le principe retenu est celui d'une livraison progressive de 50 logements par an sur 12 ans afin de permettre à la commune maîtriser l'augmentation de population.**



Trois phases opérationnelles ont été définies :

- Phase 1 : engagée en 2017 sur une surface de 4,5 ha, elle comprend un groupe scolaire, 120 logements et des espaces publics. Les ilots 13 et 14 seront attribués fin 2020.
- Phase 2 : objet de la présente enquête parcellaire, elle a pour objet d'acquérir 7,5 ha appartenant à des tiers ;
- Phase 3 : poursuite de l'opération d'aménagement.

### 1.5 Composition du dossier

Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- une notice explicative de 23 pages reprenant la présentation du projet, précisant les conditions de déroulement de l'enquête parcellaire, les droits et obligations des propriétaires, enfin la phase judiciaire de la procédure d'expropriation,
- Un état parcellaire contenant la liste des propriétaires ;
- Un plan de l'état parcellaire à l'échelle de 1/1000° mis à jour le 01/10/2020. Dix-neuf parcelles répertoriées de 1 à 19 appartenant à 43 propriétaires font l'objet de l'enquête parcellaire. Les unités foncières<sup>1</sup> sont répertoriées de 50 à 450.

Le dossier est clair, complet et conforme aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation.

## 2 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2.1 Autorité organisatrice de l'Enquête publique

Le préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne est l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

### 2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, Monsieur Yves JACOPS été désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête parcellaire complémentaire relative à la détermination des parcelles nécessaires à la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PIQUEPEYRE et d'en rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et les autres intéressés.

### 2.3 Opérations préalables avant l'ouverture de l'Enquête

#### 2.3.1 Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

L'arrêté portant ouverture d'enquête publique a été signé le 14 octobre 2020 par le secrétaire général de la préfecture par délégation du préfet de Haute-Garonne.

---

<sup>1</sup> Définition du Conseil d'Etat (2005) : *Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision*".

### 2.3.2 Visite sur le site

Une visite sur les lieux a été organisée le mercredi 7 octobre 2020 matin en présence de la représentante de la SEM OPPIEA et du maire de FENOUILLET.

### 2.3.3 Information du public

Le public a été informé par :

- L'envoi de courriers de notification aux 43 personnes concernées, par lettre recommandée avec accusé-réception : 12 personnes n'ont pu être jointes par ce canal.
  - o Unité foncière (UF) 060 : Monsieur BOTTEON Francesco et Monsieur BOTTEON Daniel ;
  - o UF 090 : Madame BOU Emilie ;
  - o UF 0300 : Monsieur MARIOTTO Gino-Madame MARIOTTO Marie-Monsieur MARIOTTO Vincent ;
  - o UF 0340 : Monsieur REY Pierre ;
  - o UF 0350 : Madame TAILLEFER Chantal-Monsieur TAILLEFER Ludovic ;
  - o UF 0365 : Madame JURADO Muriel ;
  - o UF 0400 : Société civile immobilière de la Tournelle représentée par Madame HUMBERT Michèle (pour le courrier A.R. n°2C 1213039469 0) ;
  - o UF 0460 : Madame SERAFIN Cécile.

Les lettres dont les accusé-réception n'ont pu être prises en compte ont été affichées, sur demande de la SEM OPPIEA à la mairie de FENOUILLET conformément à la réglementation (article R 131-6 du code de l'expropriation).

- Par un affichage à plusieurs endroits du futur site de la ZAC
- Par deux avis dans le journal « La Dépêche du midi » paru respectivement le lundi 2 novembre 2020 et samedi 14 novembre 2020.

## 2.4 **Déroulement de l'enquête**

### 2.4.1 Période et siège de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée sur 19 jours, du jeudi 12 novembre au lundi 30 novembre 2020 inclus.

La mairie de FENOUILLET a été désignée comme siège de l'enquête. Le maire a coté et paraphé le registre d'enquête à l'ouverture.

Je me suis rendu sur place le 12 novembre 2020 matin pour vérifier que le dossier et le registre d'enquête parcellaire était bien à la disposition du public et que les courriers A-R n'ayant pu être remis aux destinataires avaient été affichés en mairie.

### 2.4.2 Lieux de consultation du dossier et du registre d'enquête publique

Le dossier d'enquête parcellaire a été consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- à la mairie de Fenouillet pendant les heures normales d'ouverture au public ;
- sur le site internet suivant : [www.haute-garonne.gouv.fr/2emeparcellairepiquepeyre](http://www.haute-garonne.gouv.fr/2emeparcellairepiquepeyre).

### 2.4.3 Permanences

Deux permanences ont été tenues à la mairie de FENOUILLET :

RAPPORT D'ENQUETE

- Le mercredi 18 novembre 2020 de 9h00 à 12h00 : 6 personnes se sont présentées. A noter qu'une 7<sup>ème</sup> personne s'est présenté pour vérifier que son terrain n'entrait pas dans le périmètre de la ZAC.
- Le vendredi 27 novembre de 14h00 à 17h00 : 4 personnes se sont présentées. Aucun incident n'est à signaler.

Il convient de noter la parfaite organisation de ces permanences par la mairie de Fenouillet aussi bien dans l'accueil du public que dans le respect des règles sanitaires.

#### 2.4.4 Participation du public

Le public a pu participer dans les conditions suivantes :

- consigner ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public ;
- s'adresser au commissaire enquêteur par courrier postal adressé à la mairie de FENOUILLET ou par voie électronique à l'adresse suivante : [zacpiquepeyre-enquetepublique@oppidea.fr](mailto:zacpiquepeyre-enquetepublique@oppidea.fr).

Cependant ces deux possibilités n'ont pas été utilisées. Seule le registre d'enquête a recueilli des observations.

#### 2.4.5 Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête a été clos et signé par le maire de FENOUILLET le lundi 30 novembre 2020. Le registre et le dossier d'enquête ont été transmis au commissaire-enquêteur le mercredi 2 décembre 2020.

### 3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

#### **31- Observations du public et réponse de l'aménageur**

##### 31.1 Famille SERE

Se sont présentés ensemble :

- Monsieur SERE Jean, propriétaire de la parcelle AX 28 par ailleurs propriétaire d'une partie de la parcelle AX 30 ;
- Madame SERE Sylviane, nièce et représentante de Monsieur SERE Lucien, propriétaire de la parcelle AX32, par ailleurs propriétaire d'une partie de la parcelle AX 30 ;
- Madame SERE Christine, fille et représentante de Monsieur SERE Pierre, propriétaire de la parcelle AX29, par ailleurs propriétaire d'une partie de la parcelle AX 30.

S'est ensuite présentée madame SERAFIN Cécile, née SERE, propriétaire de la parcelle AX 31, par ailleurs propriétaire d'une partie de la parcelle AX 30.

Les quatre propriétaires ont déclaré « être d'accord pour vendre en lot de terrains à un prix acceptable et conforme à la valeur des terrains sur Fenouillet et en rapport avec la surface et la localisation particulièrement bien exposée de ce terrain. »



L'ensemble des propriétaires a présenté au commissaire-enquêteur un document dit « sous-seing privé » datant du 29 février 2012 indiquant une promesse de vente des parcelles AX28, AX 29, AX 30, AX 31 et AX 32 pour une superficie totale de 1ha 65a et 77ca à la société KAUFMAN et BROAD Midi-Pyrénées pour la somme de 2 021730 €.

La famille SERE n'est pas opposée à la cession de ses différentes parcelles dans le cadre de l'opération en cours. Mais c'est la différence notable entre le prix proposé par un promoteur privé et le prix proposé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC qui est à l'origine du différend.

Question du commissaire-enquêteur : Quelles sont les conditions qui permettraient à la famille SERE de ne pas se sentir lésée vis-à-vis de l'acquisition des parcelles en cause ?

Réponse OPPIDEA :

L'expropriant est tenu d'appliquer les règles d'évaluation consignées dans le code de l'expropriation, en particulier les règles spécifiques à l'évaluation des terrains compris dans un périmètre de ZAC (article L.322-2 du code de l'expropriation). En effet, dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral, le titulaire de la DUP doit se conformer à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat portant à 27 € / m<sup>2</sup>, la proposition d'achat formulée auprès de l'indivision SERE/SERAFIN et de chaque membre pour les biens qu'ils détiennent en propre. La valeur vénale proposée tient compte des prix constatés sur des mutations réellement opérées sur des terrains aux

caractéristiques physiques et urbanistiques similaires. Il s'agit donc d'une valeur de marché. A la valeur vénale s'ajoutera une indemnité dite « de emploi », ventilée conformément aux jurisprudences d'expropriation suivant les trois tranches suivantes appliquées à la valeur vénale précédemment calculée : 20% jusqu'à 5 000 €, 15% entre 5 001 et 15 000 € et 10% au-delà.

La famille SERE aura toujours la possibilité de faire valoir ses revendications devant la juridiction de l'expropriation qui sera saisie à défaut d'accord sur le prix. Nous joignons par ailleurs en annexe une lettre de désengagement du groupe KAUFMAN BROAD en date du 15/04/2015, présentant le retrait de leurs propositions suite à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC par la commune de Fenouillet.

Avis du commissaire-enquêteur :

La réponse d'OPPIDEA, même si elle ne satisfera pas les propriétaires des parcelles en cause est conforme au code de l'expropriation. Il reviendra donc au juge de l'expropriation, s'il est saisi, de fixer le juste montant des indemnités dues aux propriétaires.

31.2 Famille RIVALS

Se sont présentés ensemble :

- Madame UBEDA Danielle, née RIVALS, co-proprétaire de la parcelle AX 68 ;
- Monsieur ALVES Armand, époux de madame RIVALS Martine représentant son épouse, co-proprétaire de la parcelle AX 68.

Ils ont, par ailleurs, annoncé le récent décès de madame DAUBIAN Josette, épouse RIVALS, mère de Danielle et Martine RIVALS.

Ils ont remis une lettre adressée au commissaire-enquêteur relatant « *les observations et le processus des 20 dernières années.* ».

Dans cette lettre il est indiqué :

- L'origine de la parcelle AX 68 résultant de la division en deux d'une parcelle de 8072m<sup>2</sup> dont une partie (AX 69) a été vendue en 1998 à la mairie de Fenouillet afin d'y construire un collège et ses annexes, l'autre partie restant la propriété de la famille RIVALS avec une promesse de la mairie de rendre la parcelle restante constructible. Cette demande a été renouvelée par lettre du 2 mai 2002 au début de la procédure de création de la ZAC.



- La nomination le 09/07/2004 de la société « les Aménageurs réunis » comme aménageur de la ZAC de PIQUEPEYRE qui, devant l'opposition d'une grande partie des propriétaires, s'est retirée de l'opération.
- Qu'à l'issue du traité de concession de la ZAC à la SEM OPPIDEA, les propriétaires ont fait savoir qu'ils donnaient leur accord pour la vente de la parcelle AX68, à des conditions proches des prix de marché, compte tenu de l'emplacement de la parcelle.
- Que le 03/09/2020, les propriétaires ont reçu une offre de la société NEXITY pour cette parcelle. Cette offre est de 900 000€ pour un projet immobilier de 3300 m<sup>2</sup> de superficie de plancher dans le respect du PLUiH validé par Toulouse Métropole.

Les propriétaires ne sont pas opposés à l'existence et au périmètre de la ZAC. Leur souhait est de poursuivre le processus de vente avec la Société NEXITY en les autorisant, dans le cadre de la ZAC, à négocier de gré à gré avec ce promoteur privé dans la mesure où celui-ci se conforme aux règles de la ZAC éditée par la SEM OPPIDEA.

Question du commissaire-enquêteur : Est-il envisageable d'intégrer cette proposition dans le processus d'acquisition des parcelles ?

Réponse OPPIDEA :

La négociation de gré à gré, directement entre les propriétaires et les promoteurs n'est pas possible au regard de la nécessité de remodeler les parcelles actuelles pour parvenir à la création de lots cohérents, desservis en voie et réseaux, certains terrains étant au demeurant affectés à la création d'une voie, ce qui exclut que leur cession à un promoteur puisse être envisagée.

### Avis du commissaire-enquêteur

La création d'une ZAC correspond effectivement à un plan d'ensemble qui peut nécessiter de remodeler des parcelles, ce qui exclut une négociation de gré à gré entre un propriétaire et un promoteur immobilier.

Question du commissaire-enquêteur : Quelles sont les conditions qui permettraient à la famille RIVALS de ne pas se sentir lésée vis-à-vis de l'acquisition de la parcelle en cause ?

### Réponse OPPIDEA :

La concession d'aménagement prévoit que les acquisitions foncières soient menées par OPPIDEA (autorité expropriante) afin de maîtriser le planning de réalisation et permettre, si besoin était, l'expropriation des terrains nécessaires. L'expropriant est tenu d'appliquer les règles d'évaluation consignées dans le code de l'expropriation, en particulier les règles spécifiques à l'évaluation des terrains compris dans un périmètre de ZAC (article L.322-2 du code de l'expropriation). De ce fait, les conditions de vente doivent se faire au prix fixé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, lequel s'appuie sur des mutations réellement opérées sur des terrains aux caractéristiques physiques et urbanistiques similaires. Il s'agit donc d'une valeur de marché. La famille RIVALS aura toujours la possibilité de faire valoir ses revendications devant la juridiction de l'expropriation qui sera saisie à défaut d'accord sur le prix.

### Avis du commissaire-enquêteur :

La réponse d'OPPIDEA, même si elle ne satisfera pas les propriétaires des parcelles en cause est conforme au code de l'expropriation. Il reviendra donc au juge de l'expropriation, s'il est saisi, de fixer le juste montant des indemnités dues aux propriétaires.

### 31.3 Famille CAZAJOU

S'est présentée madame CAZAJOU Marie, épouse de monsieur CAZAJOU Michel, propriétaire des parcelles AX 145 et AX149 (rectangle bleu).

Les propriétaires sont prêts à accepter la promesse de vente présentée par la SEM OPPIDEA.

Ils ont cependant une forte crainte relative « à l'aménagement prévu sur le terrain en façade principale de leur résidence. » Ils ne veulent pas de constructions face à leur maison (parcelles AX148, AX36 et AX 144/rectangle vert)) mais sont prêts à accepter des places de parkings, des aires de jeux ou tout autre aménagement qui ne gênerait pas la vue depuis leur maison.



**Lors de la permanence du 27 novembre 2020, madame CAZAJOU est, à nouveau intervenue pour indiquer au commissaire enquêteur qu'un accord avait été trouvé avec le maître d'ouvrage, qui répondait parfaitement à ses craintes.**

#### Commentaires OPPIDEA :

Nous vous confirmons en effet avoir trouvé un accord avec la famille CAZAJOU. Une Promesse Unilatérale de Vente sera signée le 21/12/2020 pour le rachat des parcelles AX 145 et AX149 suivant un montant conforme à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (27 € / m<sup>2</sup>+ indemnités de emploi).

#### Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte.

#### 31.4 Famille FRUTOSO

S'est présentée Madame FRUTOSO avec sa fille.

La famille FRUTOSO n'est pas concernée, à proprement parler, par la présente enquête parcellaire. Cependant propriétaire de la parcelle AX63, elle souhaiterait obtenir des précisions sur le devenir des parcelles AX86, AX38, AX88 qui jouxtent sa propriété.

Elle souhaiterait que le maître d'ouvrage lui confirme les différents accords déjà conclus, à savoir : création d'un chemin autour de sa parcelle, création d'immeubles R+1 sur la parcelle AX86, maison unique sur la parcelle AX88 avec terrain de 1000m<sup>2</sup>.



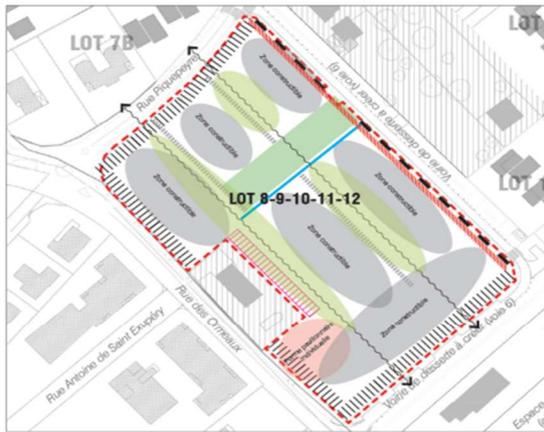
Question du commissaire-enquêteur : Bien que ne ressortant pas de la présente enquête publique, il est légitime de répondre aux interrogations de cette famille dont la propriété est incluse dans la ZAC.

Réponse OPPIDEA :

Le programme développé sur les parcelles attenantes à la propriété FRUTOSO comprend un ensemble de 26 maisons de villes en bande. Plusieurs dispositions ont été intégrées à des fins d'insertion douce des programmes immobiliers de la ZAC dans l'environnement existant :

- Déploiement sur ce secteur d'un programme de maisons de villes (pas de collectif) - Retrait de 10m minimum avec la parcelle habitée sur la partie Nord Est de la propriété pour ménager les vis-à-vis / mitoyennetés
- Déploiement d'une forme d'habitat pavillonnaire individuel à l'Est de la propriété afin de créer une transition douce entre le futur programme immobilier et la parcelle bâtie existante.

1. COMPOSITION URBAINE

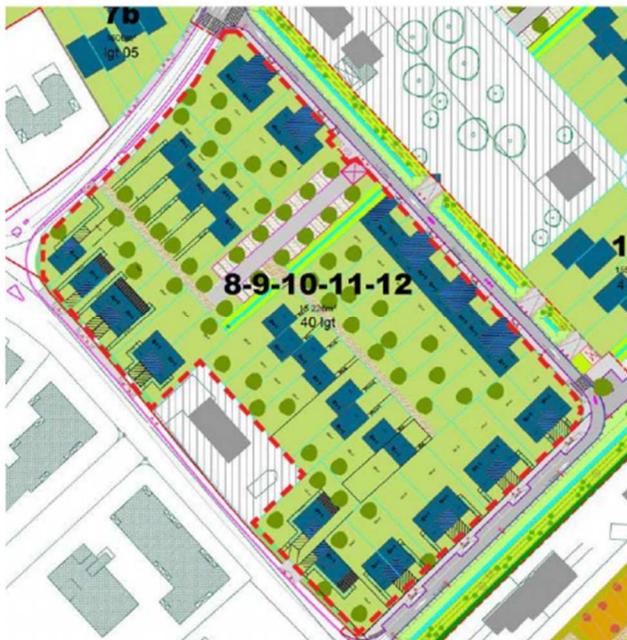


- Retrait de 5 m minimum
- Retrait de 10 m minimum avec la parcelle habitée
- Possibilité de sente
- Noue (implantation à respecter)
- Parking paysagé avec plantation d'arbres entre les places de stationnement  
**Emplacement à respecter impérativement**
- Forme pavillonnaire individuelle à intégrer, résultant de l'engagement pris auprès du riverain, de créer une transition douce entre le lot et sa parcelle.
- Cœur d'îlots paysagers
- Principales façades urbaines à traiter
- Continuités visuelles
- Limite de lot

3<sup>e</sup> COMPOSITION PAYSAGÈRE



- Cœur d'îlot paysagé
- Parking paysagé avec plantation d'arbres entre les places de stationnement
- Bande de retrait végétalisée de 5 m
- Continuité paysagère et visuelle au niveau des traverses et des stationnements



- Maison de ville
- Intermédiaires
- Collectifs
- Equipements

### Avis du commissaire-enquêteur

Les explications fournies par OPPIDEA sont claires et agrémentées de plans, ce qui devrait rassurer la famille FRUTOSO.

#### 31.5 Famille BOU

Se sont présentés ensemble Monsieur BOU Jean et madame BOU Sophie.

Propriétaire de la parcelle AX52, cette famille ne remet pas en cause les conditions de vente de cette parcelle.

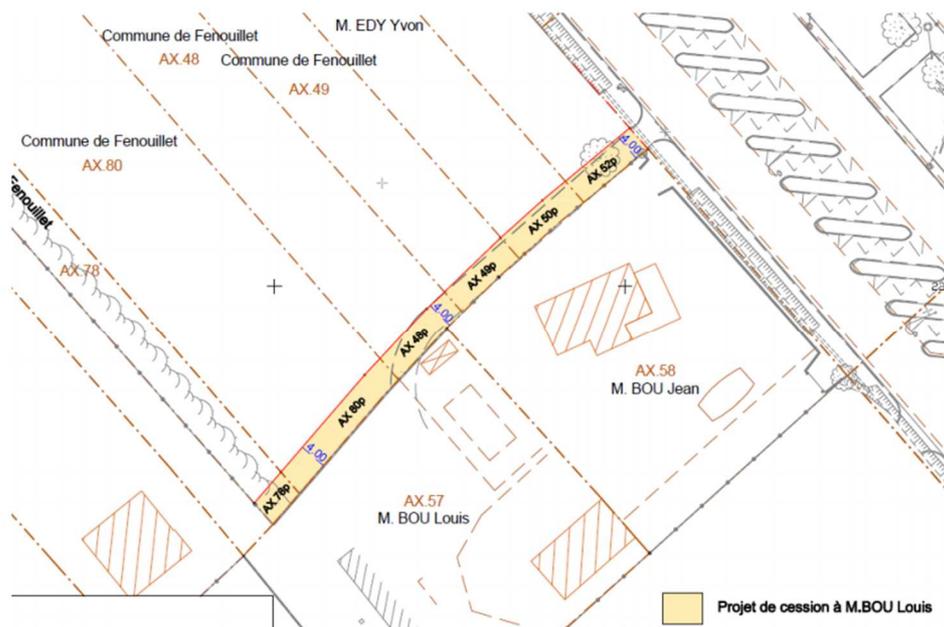


Cependant, ayant leur maison sur la parcelle AX 58 elle aimerait connaître la destination des parcelles qui jouxtent la propriété, à savoir les parcelles AX68, AX 52, AX 50 et AX 49. Elle redoute que des immeubles soient construits à proximité de sa clôture mettant en cause sa tranquillité (présence de la piscine non loin de la clôture).

Question du commissaire-enquêteur : Bien que ne ressortant pas directement de la présente enquête publique, il est légitime de répondre aux interrogations de cette famille dont la propriété est incluse dans la ZAC.

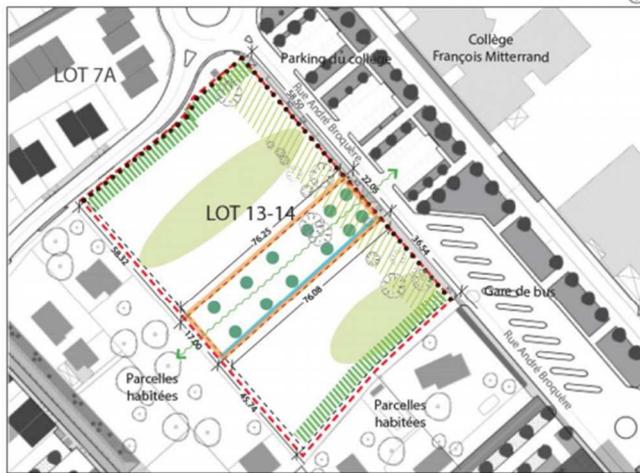
#### Réponse OPPIDEA :

Une Promesse Unilatérale de Vente a été signée avec l'indivision BOU le 22/10/2019 pour le rachat de la parcelle AX 52 suivant un montant conforme à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (27 € / m<sup>2</sup>+ indemnités de emploi). A noter que cet accord a été trouvé en contre partie de la cession par OPPIDEA d'une bande de passage de 4m de large pour assurer l'accès viaire de la rue de PIQUEPEYRE à la parcelle AX57 d'une surface d'environ 280m<sup>2</sup>, et mettre fin ainsi à la servitude d'accès grevant actuellement la parcelle AX58. Le périmètre du lot 13-14 a ainsi été ajusté pour rendre possible la mise en œuvre de cet accès.



Le programme développé sur les parcelles attenantes à la propriété BOU comprend :

- Sur les parcelles AX 52, 50 et 49 : un îlot (n°13-14) composés de petits collectifs et maisons de ville pour environ 46 logements
- Sur la parcelle AX68 : un îlot (n°15-16-17) composés de petits collectifs de logements intermédiaire et de maisons de villes pour environ 60 logements Plusieurs dispositions ont été intégrées à des fins d’insertion douce des programmes immobiliers de la ZAC dans l’environnement existant :
  - Détachement parcellaire et revente aux BOU d’une bande de passage de 4m (cf. explication ci-dessus)
  - Bande de retrait végétalisé de 5m minimum au contact des limites de propriété avec les maisons existantes
  - Positionnement d’une traverse paysagère au Sud Est de la propriété BOU et alignement des futurs collectifs sur les futures voies créés (éloignant ainsi au maximum les futures constructions des maisons existantes).



- Bande végétalisée et arbustive à préserver au mieux
- Arbres repérés par le géomètre formant la bande végétalisée
- Cœur d'îlot paysagé
- Parking paysagé avec plantation d'arbres entre les places de stationnement
- Bande de retrait végétalisée de 5 m
- Continuité paysagère et visuelle au niveau des traverses et des stationnements



- Maison de ville
- Intermédiaires
- Collectifs
- Equipements



### Avis du commissaire-enquêteur

Les explications fournies par OPPIDEA sont claires et agrémentées de plans, ce qui devrait rassurer la famille BOU.

## **4 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ET REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

4.1 - Acquisition des parcelles : Sur les 20 parcelles faisant l'objet de l'enquête parcellaire, combien ont-elles pu faire l'objet d'une acquisition à l'amiable, réalisée ou en cours de négociation ?

### Réponse OPPIDEA :

Sur les 20 parcelles faisant l'objet de l'enquête parcellaire phase 2 :

- 2 parcelles sont en cours d'acquisition (cf. réponse précédente – propriété CAZAJOU – parcelles AX 145 et 149) suivant un montant conforme à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (27 € / m<sup>2</sup>+ indemnités de remploi)
- 1 parcelle a fait l'objet d'un accord formalisé (cf. réponse précédente – propriété BOU – parcelle AX 52) suivant un montant conforme à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (27 € / m<sup>2</sup>+ indemnités de remploi)
- 5 parcelles, intégrées initialement à l'enquête parcellaire phase 1, sont en cours d'expropriation (AX88 et AY109-143-140-139). Les audiences (1er instance) se sont tenues le 08/12/2020, les mises en délibéré sont attendues pour les 23/02/2021.

Sur les 8 parcelles ayant fait l'objet de l'enquête parcellaire phase 1 (année 2017) :

- 3 parcelles ont été achetées à l'amiable (AX 86, AY96, AX155) suivant un montant conforme à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (27 € / m<sup>2</sup>+ indemnités de remploi)
  - 5 parcelles sont en cours d'expropriation (AX88, AY109-143-140-139)
- 10 acquisitions ont par ailleurs été menées par l'aménageur à l'amiable en dehors de toute procédure, suivant un montant conforme à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (27 € / m<sup>2</sup>+ indemnités de remploi) : AY40 –AY42 – A027 – AX33 – AX 50 – A031 –AO60 – AX 176 - AX 178 – AX 182.

### Commentaire du Commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte de ces précisions.

### 4.2 Question du commissaire-enquêteur :

L'article L.322-8 s'applique-t-il dans le cas présent ?

### Réponse OPPIDEA :

L'article L.322-8 s'applique en ce qu'il doit être tenu compte des accords amiables déjà réalisés. Compte tenu de la réponse précédente, ces accords ne réunissent pas les doubles

majorités visées par l'article L.322-8. Ils ne s'imposeront donc pas au juge tant que les conditions de majorité ne sont pas remplies.

#### Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur note que, en l'état, le juge de l'expropriation n'est pas tenu de s'en tenir à l'article L.322-8 pour les parcelles actuellement en litige.

#### 4.3– Certificats d'affichage

Dans le certificat d'affichage signé par le maire de Fenouillet le 01/12/2020, il est indiqué que les courriers recommandés A/R adressés à monsieur BONY Michel et Madame BONY Eliane n'ont pas eu de retour. Or, dans le tableau des notifications du 15/10/2020 déposées à la Poste le 20/10/2020, il est indiqué un retour le 22/10/2020. Qu'en est-il ?

#### Réponse OPPIDEA :

Le confinement étant en cours pendant la période de réalisation de l'enquête publique et celui-ci débutant le vendredi 30 octobre, il a été décidé (afin d'éviter toutes contestations de procédure) d'afficher les courriers pour lesquels nous n'avons pas reçu un retour postal des accusés de réception au 30 octobre. La réception des premiers accusés de réception n'a eu lieu que courant novembre. Plusieurs jours, voire semaines, se sont écoulés entre le jour de présentation du courrier recommandé auprès des propriétaires et le retour de l'accusé réception auprès de nos services.

#### Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte de ces explications liées à une situation très particulière.

De la même manière, il est fait mention dans le certificat d'affichage d'un courrier adressé à madame BOTTEON Emilie considéré comme non réceptionné et dans le tableau de notifications d'un courrier adressé à Monsieur BOTTEON Emile réceptionné le 21/10/2020. Qu'en est-il ?

#### Réponse OPPIDEA :

Nous vous formulons la même réponse que précédemment.

#### Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte de ces explications liées à une situation très particulière. Il se peut cependant qu'il y ait eu une confusion entre les deux prénoms.

Cette dernière remarque clôt la partie 1 du présent rapport.

# Annexe 1

## Arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire ZAC de PICQUEPEYRE



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Préfecture  
Direction de la citoyenneté et de la légalité  
Bureau de l'utilité publique

22

### ARRETE portant ouverture d'une enquête parcellaire

Opération : Réalisation de la zone d'aménagement concerté  
(ZAC) Piquepeyre  
Commune de Fenouillet  
Collectivité concédante : Toulouse Métropole  
Concessionnaire du maître d'ouvrage : Oppidéa

**LE PREFET DE LA REGION OCCITANIE,  
PREFET DE LA HAUTE-GARONNE,  
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE,**

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles R.131-1 à R.131-14 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2017, déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Piquepeyre sur le territoire la commune de Fenouillet;

Vu la délibération du conseil de Toulouse Métropole en date du 23 juillet 2020 approuvant le dossier d'ouverture de la deuxième enquête parcellaire de la ZAC de Piquepeyre et le dossier qui lui est annexé ;

Vu le courrier du 28 juillet 2020 par lequel le directeur des opérations de la société Oppidéa sollicite l'ouverture d'une deuxième enquête parcellaire, sur la commune de Fenouillet, afin de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC Piquepeyre ;

Vu les pièces présentées par la société Oppidéa en vue de déterminer les parcelles cessibles et comprenant, conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- le plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- la liste des propriétaires indiquant notamment :
  - la désignation de toutes les parcelles visées par la présente enquête ;
  - la superficie des propriétés atteintes ;
  - les noms, prénoms des propriétaires réels tels qu'ils résultent des extraits de documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou 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 ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie pour l'année 2020 ;

Vu la désignation, par le préfet de la Haute-Garonne, du commissaire enquêteur chargé de conduire la présente enquête parcellaire ;

Considérant que les modalités de l'enquête ont été arrêtées en concertation avec le commissaire enquêteur ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne ;

1/4

1, Place Saint-Étienne - 31038 TOULOUSE CEDEX 9 - Tél. 05 34 45 34 45  
<http://www.haute-garonne.gouv.fr>

RAPPORT D'ENQUETE

## ARRETE

### **Article 1 : Objet de l'enquête**

Une deuxième enquête parcellaire est ouverte, dans la commune de Fenouillet, afin de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Piquepeyre et d'en rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et les autres intéressés.

### **Article 2 : Durée de l'enquête**

L'enquête se déroulera pendant 19 jours, du jeudi 12 novembre au lundi 30 novembre 2020 inclus.

### **Article 3 : Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur Yves Jacops est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

### **Article 4 : Ouverture du registre d'enquête**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le registre sera coté et paraphé par le maire de Fenouillet.

### **Article 5 : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête**

- à la mairie de Fenouillet

Le dossier d'enquête parcellaire restera déposé, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Fenouillet - Place Alexandre Olives - 31150 Fenouillet .

Chacun pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

- sur le site internet suivant :

[www.haute-garonne.gouv.fr/2emeparcellairepiquepeyre](http://www.haute-garonne.gouv.fr/2emeparcellairepiquepeyre)

### **Article 6 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations**

- Consigner ses observations sur le registre d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur le registre à feuillets non mobiles ouvert à cet effet à la mairie de Fenouillet, - Place Alexandre Olives - 31150 Fenouillet aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

- S'adresser par courrier ou par voie électronique au commissaire enquêteur

Les observations du public pourront, par ailleurs, être adressées, pendant la même période, à Monsieur Yves Jacops, commissaire enquêteur :

- soit par courrier postal adressé à Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Fenouillet, - Place Alexandre Olives - 31150 Fenouillet, siège de l'enquête, qui les annexera au registre d'enquête ;

- soit par voie électronique en écrivant à l'adresse de messagerie suivante :  
[zacpiquepeyre-enquetepublique@oppidea.fr](mailto:zacpiquepeyre-enquetepublique@oppidea.fr)

Les courriers et courriels seront annexés, dans les meilleurs délais possibles, au registre déposé à la mairie de Fenouillet, siège de l'enquête.

- **Rencontrer le commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur, désigné à l'article 3 précité, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales lors des permanences suivantes à la mairie de Fenouillet - Place Alexandre Olives - 31150 Fenouillet :

- le Mercredi 18 novembre de 9h00 à 12h00
- le Vendredi 27 novembre de 14h00 à 17h00

**Article 7 : Publicité de l'enquête**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette consultation sera publié à la diligence du préfet, aux frais de la société Oppidéa, en caractères apparents, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

Huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés, dans les lieux habituels prévus à cet effet dans la commune de Fenouillet. Cette formalité sera accomplie par le maire et justifiée par un certificat produit à l'issue de l'enquête.

**Article 8 : Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai prévu à l'article 2 ci-dessus, le registre d'enquête sera clos et signé par le maire de Fenouillet qui le transmettra dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

**Article 9 : Elaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur dressera le procès-verbal de l'opération et donnera son avis sur la détermination des emprises à acquérir après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer.

Il transmettra le dossier et le registre d'enquête ainsi que son rapport et ses conclusions au préfet, dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Si le commissaire enquêteur proposait, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement nécessitait l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâtis ou non bâtis, avertissement en serait donné collectivement et individuellement dans les formes prévues par l'article R.131-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article 10 : Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur**

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur restera déposée, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la préfecture de la Haute-Garonne ainsi qu'à la mairie de Fenouillet où le public pourra en prendre connaissance.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication du rapport et des conclusions, dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration, en s'adressant au préfet de la Haute-Garonne - Direction de la citoyenneté et de la légalité - Bureau de l'utilité publique - 1 place Saint Etienne - 31038 Toulouse CEDEX 9.

Enfin, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne à l'adresse suivante :  
[www.haute-garonne.gouv.fr/2emeparcellairepiquepeyre](http://www.haute-garonne.gouv.fr/2emeparcellairepiquepeyre)

**Article 11 : Décisions susceptibles d'être adoptées à l'issue de l'enquête**

A l'issue de l'enquête, le préfet de la Haute-Garonne se prononcera, par arrêtés, sur la cessibilité, au profit de la société économie mixte Oppidéa, des parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération.

**Article 12: Exécution du présent arrêté**

- Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,
  - le directeur général d'Oppidéa,
  - le maire de Fenouillet,
  - le commissaire enquêteur,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Toulouse, le 14 OCT. 2020

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général,

DEJIS OLAGNON

## Annexe 2

annonce parue dans la presse (exemple)

La Dépêche du Midi du 2 novembre 2020

### AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PARCELLAIRE

PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE

ZAC PIQUEPEYRE  
du 12 novembre au 30 novembre 2020

26

#### 1- Objet de l'enquête

Par arrêté préfectoral du 14 octobre 2020,

Une deuxième enquête parcellaire est ouverte, dans la commune de Fenouillet afin de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PIQUEPEYRE et d'en rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et les autres intéressés.

#### 2- Durée de l'enquête

L'enquête se déroulera pendant 19 jours, du jeudi 12 novembre au lundi 30 novembre 2020 inclus.

#### 3- Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Yves Jacops est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

#### 4- Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête

. à la mairie de Fenouillet

Le dossier d'enquête parcellaire restera déposé, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Fenouillet- Place Alexandre Olives - 31150 Fenouillet où chacun pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

. sur le site internet suivant : [www.haute-garonne.gouv.fr/zemeparcellairepiquepeyre](http://www.haute-garonne.gouv.fr/zemeparcellairepiquepeyre)

#### 5- Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations

. Consigner ses observations sur le registre d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur le registre à feuillets non mobiles ouvert à cet effet à la mairie de Fenouillet - Place Alexandre Olives - 31150 Fenouillet, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

. S'adresser par courrier ou par voie électronique au commissaire enquêteur

Les observations du public pourront, par ailleurs, être adressées, pendant la même période, à Monsieur Jacops, commissaire enquêteur :

- soit par courrier postal adressé à Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Fenouillet, - Place Alexandre Olives - 31150 Fenouillet, siège de l'enquête, qui les annexera au registre d'enquête ;

- soit par voie électronique en écrivant à l'adresse de messagerie suivante :

[zacpiquepeyre-enquetepublique@oppidea.fr](mailto:zacpiquepeyre-enquetepublique@oppidea.fr)

Les courriers et courriels seront annexés, dans les meilleurs délais possibles, au registre déposé à la mairie de Fenouillet, siège de l'enquête.

. Rencontrer le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences suivantes à la mairie de Fenouillet - Place Alexandre Olives - 31150 Fenouillet :

- le mercredi 18 novembre 2020 de 9h00 à 12h00

- le vendredi 27 novembre 2020 de 14h00 à 17h00

#### 6- Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur restera déposée, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la préfecture de la Haute-Garonne ainsi qu'à la mairie de Fenouillet où le public pourra en prendre connaissance.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication du rapport et des conclusions, dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration, en s'adressant au préfet de la Haute-Garonne - Direction de la citoyenneté et de la légalité - Bureau de l'utilité publique - 1 place Saint Etienne - 31038 Toulouse Cedex 9.

Enfin, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne :

[www.haute-garonne.gouv.fr/zemeparcellairepiquepeyre](http://www.haute-garonne.gouv.fr/zemeparcellairepiquepeyre)

#### 7- Décisions susceptibles d'être adoptées à l'issue de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le préfet de la Haute-Garonne se prononcera, par arrêtés, sur la cessibilité, au profit de l'expropriant, des parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération.

## Annexe 3 : Certificats d'affichage



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Thierry DUHAMEL, Maire de la commune de FENOUILLET, certifie que l’arrêté préfectoral en date du 14 octobre 2020, portant ouverture d’une deuxième enquête parcellaire afin de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de la zone d’aménagement concerté (ZAC) Piquepeyre et de rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et les autres intéressés, a été affiché du 2 novembre 2020 au 30 novembre 2020 inclus, à la Mairie de Fenouillet.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Fenouillet, le 1<sup>er</sup> décembre 2020

Le Maire,

Thierry DUHAMEL



#### Mairie de Fenouillet

Hôtel de Ville - Place Alexandre Olives - BP 95110 - 31151 Fenouillet cedex - France  
Tél. 05 62 75 89 75 - Fax. 05 62 75 89 88 - courrier@mairie-fenouillet.fr - www.fenouillet.fr



**Fenouillet**  
sur Canal et Garonne

28

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Thierry DUHAMEL, Maire de la commune de FENOUILLET, certifie que l’avis d’ouverture d’enquête parcellaire ZAC de Piquepeyre du 12 novembre 2020 au 30 novembre 2020, a été affiché à la vue du public du 2 novembre 2020 au 30 novembre 2020 inclus, à la Mairie de Fenouillet.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Fenouillet, le 1<sup>ER</sup> décembre 2020

Le Maire,



Thierry DUHAMEL

**Mairie de Fenouillet**

Hôtel de Ville - Place Alexandre Olives - BP 95110 - 31151 Fenouillet cedex - France  
Tél. 05 62 75 89 75 - Fax. 05 62 75 89 88 - [courrier@mairie-fenouillet.fr](mailto:courrier@mairie-fenouillet.fr) - [www.fenouillet.fr](http://www.fenouillet.fr)

RAPPORT D’ENQUETE

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

**Objet :** OPPIDEA - ZAC PIQUEPEYRE - Notification d'ouverture d'enquête parcellaire

Dans le cadre de l'opération susvisée, conformément aux dispositions de l'article R.131-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, Monsieur le Maire de la commune de FENOUILLET, certifie avoir affiché du 12/11/2020 au 30/11/2020 inclus :

- Les notifications de l'enquête parcellaire
- Les questionnaires associés

Commune de Fenouillet

N° Propriétaire	Propriétaire	Observation
AAQ40/00002/00021	Monsieur BOTTEON Francesco	Propriétaire décédé – succession non régularisée
AAQ40/00005/00051	Monsieur MARIOTTO Gino	Propriétaire décédé – succession non régularisée
AAQ40/00005/00051	Madame MARIOTTO Marie	Propriétaire décédé – succession non régularisée
AAQ40/00006/00061	Monsieur REY Pierre	Propriétaire décédé – succession non régularisée
AAQ40/00007/00071	Madame TAILLEFER Chantal	Propriétaire décédé – succession non régularisée
AAQ40/00005/00054	Monsieur MARIOTTO Vincent	Pas réceptionné
AAQ40/00007/00073	Monsieur TAILLEFER Ludovic	Pas de retour du recommandé
AAQ40/00009/00092	Madame JURADO Muriel	Pas réceptionné
AAQ40/00011/00112	SCI DE LA TROUNELLE	Pas réceptionné
AAQ40/00013/00131	Madame SERAFIN Céline	Pas de retour du recommandé
AAQ40/00001/00011	Monsieur BONY Michel	Pas de retour du recommandé
AAQ40/00001/00011	Madame BONY Eliane	Pas de retour du recommandé
AAQ40/00002/00023	Madame BOTTEON Emilie	Pas de retour du recommandé
AAQ40/00002/00024	Monsieur BOTTEON Daniel	Pas réceptionné
AAQ40/00003/00037	Madame BOU Emilie	Pas réceptionné
AAQ40/00016/00164	Madame SERAFIN Cécile	Pas de retour du recommandé

Pour servir et valoir ce que de droit  
Fait en mairie  
Le 01/12/2020  
Le Maire



## Annexe 4

### Lettre de la SEM OPPIDEA au maire de FENOUILLET



Mairie de FENOUILLET  
A l'attention de Monsieur le Maire  
Place Alexandre Olives  
31150 FENOUILLET

30

Toulouse le 28 octobre 2020

Nos réf :  
Dossier suivi par :  
Cyrille SALAM  
Chargée de Mission Foncière – Pôle Commercialisation et Action Foncière  
Tél : 05.31.48.83.00 ou 06.08.71.40.48 – Email : c.salam@oppidea.fr

**Objet : Réalisation de la ZAC PIQUEPEYRE- Notification d'ouverture d'enquête parcellaire - Commune de FENOUILLET – Demande d'Affichage**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre du projet de la ZAC PIQUEPEYRE pour laquelle OPPIDEA (Société Anonyme d'Economie Mixte Locale) est chargée de l'aménagement, Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne a prescrit, par arrêté préfectoral en date du 04 octobre 2020, l'ouverture d'une seconde enquête parcellaire qui se déroulera du 12 novembre au 30 novembre inclus, soit 19 jours consécutifs.

La notification de cette enquête a été réalisée auprès des propriétaires impactés par le projet. Cependant, pour certains propriétaires cette notification n'a pu aboutir.

Aussi, je vous remercie de bien vouloir trouver ci-jointes, pour affichage **du 12 novembre 2020 au 30 novembre 2020 inclus**, les copies des lettres de notification qui n'ont pu toucher leurs destinataires.

Au terme de ce délai, nous vous saurions gré de bien vouloir nous retourner le certificat d'affichage ci-joint, daté et signé dans l'enveloppe retour jointe.

Nous vous remercions par avance et restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Directeur Adjoint – Direction Générale

Fabrice VEYRON-CHURLET

PJ : Plis Propriétaire (en double exemplaire)  
Certificat d'affichage (en double exemplaire)

oppidea SEM d'aménagement Toulouse Metropole

21, boulevard de la Marquette • Immeuble Riverside – Bâtiment A • BP 91 003 • 31 010 Toulouse Cedex 6  
Tél. 05 31 48 83 00 - e mail oppidea@oppidea.fr - www.oppidea.fr

Société anonyme d'économie mixte au capital de 11 071 360 euros - RCS 520 990 354 - SIRET 520 990 354 00039 - APE 4299Z



RAPPORT D'ENQUETE

## Annexe 5

### Lettre à la SEM OPPIDEA

Monsieur Yves JACOBS  
27, route de FLOURENS  
31130 PIN BALMA  
Commissaire-enquêteur  
tel 05 61 24 50 71  
p 06 82 20 32 43  
yves.jacops@orange.fr

Mercredi 2 décembre 2020

à  
Monsieur le Président de la SEM OPPIDEA  
-A l'attention de Madame Lucie Tournier-  
21 Boulevard de la Marquette  
Immeuble Riverside Bâtiment A  
BP91003  
31010 Toulouse cedex 6

Objet : Enquête parcellaire complémentaire sur la réalisation de la zone d'aménagement concerté ZAC PIQUEPEYRE sur la commune de Fenouillet, du 12 novembre 2020 au 30 novembre 2020

Référence : arrêté du 14 octobre 2020 portant ouverture d'enquête parcellaire du préfet de la région Occitanie, préfet de Haute-Garonne

Pièce jointe : procès-verbal des observations du public, observations et questions du commissaire-enquêteur

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, en pièce jointe, le procès-verbal des observations et questions relatives au projet soumis à l'enquête parcellaire citée en objet, à l'issue de la clôture de celle-ci.

Les réponses et les précisions que vous voudrez bien apporter sous quinze jours me permettront de compléter la rédaction de mon rapport ainsi que mon avis sur la détermination des emprises à acquérir.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Copie par courriel à :

Préfecture de Haute-Garonne  
A l'attention de  
Monsieur François BALANANT  
Madame Stéphanie MILLARD

original signé

# PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS RELATIVES AU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PARCELLAIRE DE LA ZAC PIQUEPEYRE

## 1 – Questions et observations du public

### 1.1 Famille SERE

Se sont présentés ensemble :

- Monsieur SERE Jean, propriétaire de la parcelle AX 28 par ailleurs propriétaire d'une partie de la parcelle AX 30 ;
- Madame SERE Sylviane, nièce et représentante de Monsieur SERE Lucien, propriétaire de la parcelle AX32, par ailleurs propriétaire d'une partie de la parcelle AX 30 ;
- Madame SERE Christine, fille et représentante de Monsieur SERE Pierre, propriétaire de la parcelle AX29, par ailleurs propriétaire d'une partie de la parcelle AX 30.

S'est ensuite présentée madame SERAFIN Cécile, née SERE, propriétaire de la parcelle AX 31, par ailleurs propriétaire d'une partie de la parcelle AX 30.

Les quatre propriétaires ont déclaré « être d'accord pour vendre en lot de terrains à un prix acceptable et conforme à la valeur des terrains sur Fenouillet et en rapport avec la surface et la localisation particulièrement bien exposée de ce terrain. »

L'ensemble des propriétaires a présenté au commissaire-enquêteur un document dit « sous-seing privé » datant du 29 février 2012 indiquant une promesse de vente des parcelles AX28, AX 29, AX 30, AX 31 et AX 32 pour une superficie totale de 1ha 65a et 77ca à la société KAUFMAN et BROAD Midi-Pyrénées pour la somme de 2 021730 €.

La famille SERE n'est pas opposée à la cession de ses différentes parcelles dans le cadre de l'opération en cours. Mais c'est la différence notable entre le prix proposé par un promoteur privé et le prix proposé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC qui est à l'origine du différend.

Question du commissaire-enquêteur : Quelles sont les conditions de vente qui permettraient à la famille SERE de ne pas se sentir lésée vis-à-vis de l'acquisition des parcelles en cause ?

### 1.2 Famille RIVALS

Se sont présentés ensemble :

- Madame UBEDA Danielle, née RIVALS, co-propriétaire de la parcelle AX 68 ;
- Monsieur ALVES Armand, époux de madame RIVALS Martine représentant son épouse, co-propriétaire de la parcelle AX 68.

Ils ont, par ailleurs, annoncé le récent décès de madame DAUBIAN Josette, épouse RIVALS, mère de Danielle et Martine RIVALS.

Ils ont remis une lettre adressée au commissaire-enquêteur relatant « *les observations et le processus des 20 dernières années.* ».

Dans cette lettre il est indiqué :

- L'origine de la parcelle AX 68 résultant de la division en deux d'une parcelle de 8072m<sup>2</sup> dont une partie (AX 69) a été vendue en 1998 à la mairie de Fenouillet afin d'y construire un collège et ses annexes, l'autre partie restant la propriété de la famille RIVALS avec une promesse de la mairie de rendre la parcelle restante constructible. Cette demande a été renouvelée par lettre du 2 mai 2002 au début de la procédure de création de la ZAC.
- La nomination le 09/07/2004 de la société « les Aménageurs réunis » comme aménageur de la ZAC de PIQUEPEYRE qui, devant l'opposition d'une grande partie des propriétaires, s'est retirée de l'opération.
- Qu'à l'issue du traité de concession de la ZAC à la SEM OPPIDEA, les propriétaires ont fait savoir qu'ils donnaient leur accord pour la vente de la parcelle AX68, à des conditions proches des prix de marché, compte tenu de l'emplacement de la parcelle.
- Que le 03/09/2020, les propriétaires ont reçu une offre de la société NEXITY pour cette parcelle. Cette offre est de 900 000€ pour un projet immobilier de 3300 m<sup>2</sup> de superficie de plancher dans le respect du PLUiH validé par Toulouse Métropole.

Les propriétaires ne sont pas opposés à l'existence et au périmètre de la ZAC. Leur souhait est de poursuivre le processus de vente avec la Société NEXITY en les autorisant, dans le cadre de la ZAC, à négocier de gré à gré avec ce promoteur privé dans la mesure où celui-ci se conforme aux règles de la ZAC éditée par la SEM OPPIDEA.

Questions du commissaire-enquêteur :

- Est-il envisageable d'intégrer cette proposition dans le processus d'acquisition des parcelles ?
- Quelles sont les conditions de vente qui permettraient à la famille RIVALS de ne pas se sentir lésée vis-à-vis de l'acquisition de la parcelle en cause ?

### 1.3 Famille CAZAJOU

S'est présentée madame CAZAJOU Marie, épouse de monsieur CAZAJOU Michel, propriétaire des parcelles AX 145 et AX149 (rectangle bleu).

Les propriétaires sont prêts à accepter la promesse de vente présentée par la SEM OPPIDEA.

Ils ont cependant une forte crainte relative « *à l'aménagement prévu sur le terrain en façade principale de leur résidence.* » Ils ne veulent pas de constructions face à leur maison (parcelles AX148, AX36 et AX 144/rectangle vert)) mais sont prêts à accepter des places de parkings, des aires de jeux ou tout autre aménagement qui ne gênerait pas la vue depuis leur maison.

**Lors de la permanence du 27 novembre 2020, madame CAZAJOU est, à nouveau intervenue pour indiquer au commissaire-enquêteur qu'un accord avait été trouvé avec le maître d'ouvrage, qui répondait parfaitement à ses craintes.**

#### 1.4 Famille FRUTOSO

S'est présentée Madame FRUTOSO avec sa fille.

La famille FRUTOSO n'est pas concernée, à proprement parler, par la présente enquête parcellaire. Cependant propriétaire de la parcelle AX63, elle souhaiterait obtenir des précisions sur le devenir des parcelles AX86, AX38, AX88 qui jouxtent sa propriété.

Elle souhaiterait que le maître d'ouvrage lui confirme les différents accords déjà conclus, à savoir : création d'un chemin autour de sa parcelle, création d'immeubles R+1 sur la parcelle AX86, maison unique sur la parcelle AX88 avec terrain de 1000m<sup>2</sup>.

Question du commissaire-enquêteur : Bien que ne ressortant pas de la présente enquête publique, il semble légitime de répondre aux interrogations de cette famille dont la propriété est incluse dans la ZAC. Qu'en est-il ?

#### 1.5 Famille BOU

Se sont présentés ensemble Monsieur BOU Jean et madame BOU Sophie.

Propriétaire de la parcelle AX52, cette famille ne remet pas en cause les conditions de vente de cette parcelle.

Cependant, ayant leur maison sur la parcelle AX 58 elle aimerait connaître la destination des parcelles qui jouxtent la propriété, à savoir les parcelles AX68, AX 52, AX 50 et AX 49. Elle redoute que des immeubles soient construits à proximité de sa clôture mettant en cause sa tranquillité (présence de la piscine non loin de la clôture).

Question du commissaire-enquêteur : Bien que ne ressortant pas directement de la présente enquête publique, il semble légitime de répondre aux interrogations de cette famille dont la propriété est incluse dans la ZAC. Qu'en est-il ?

### **2- Questions du commissaire-enquêteur**

21 - Acquisition des parcelles : Sur les 20 parcelles faisant l'objet de l'enquête parcellaire, combien ont-elles pu faire l'objet d'une acquisition à l'amiable, réalisée ou en cours de négociation ?

L'article L.322-8 s'applique-t-il dans le cas présent ?

Article L322-8 :

Sous réserve de l'article L. 322-9, le juge tient compte, des accords intervenus entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prend pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au

moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

## 22 – Certificats d'affichage

Dans le certificat d'affichage signé par le maire de Fenouillet le 01/12/2020, il est indiqué que les courriers recommandés A/R adressés à monsieur BONY Michel et Madame BONY Eliane n'ont pas eu de retour.

Or, dans le tableau des notifications du 15/10/2020 déposées à la Poste le 20/10/2020, il est indiqué un retour le 22/10/2020.

Qu'en est-il ?

De la même manière, il est fait mention dans le certificat d'affichage d'un courrier adressé à madame BOTTEON Emilie considéré comme non réceptionné et dans le tableau de notifications d'un courrier adressé à Monsieur BOTTEON Emile réceptionné le 21/10/2020.

Qu'en est-il ?

\*\*\*\*\*

## Annexe 6

### Réponse de la SEM d'aménagement de Toulouse Métropole OPPIDEA



**Monsieur Yves JACOBS**  
**Commissaire Enquêteur**  
27 route de Flourens  
31130 PIN BALMA

36

Toulouse, le 11 décembre 2020

Nos réf. : FVC/LT/MH – 20.189  
Objet : **ZAC PIQUEPEYRE – Commune de Fenouillet**  
Enquête parcellaire complémentaire sur la réalisation de la zone d'aménagement concerté du 12 novembre au 30 novembre 2020  
Arrêté du 14 octobre 2020 portant ouverture d'enquête parcellaire du préfet de la région Occitanie, préfet de Haute-Garonne.  
Dossier suivi par Lucie Tournier – responsable d'opérations  
Tél. : 05.31.48.82.55 - Email : l.tournier@oppidea.fr

Monsieur,

Dans le cadre de la ZAC de PIQUEPEYRE sur la commune de Fenouillet, vous nous avez transmis en date du 3 décembre 2020, à l'issue de la clôture de l'enquête parcellaire n°2, un procès-verbal des observations du public ainsi que vos questions en qualité de commissaire enquêteur dans ce dossier.

J'ai l'honneur de vous communiquer, en pièce jointe, les réponses aux différentes questions posées intégrées directement dans le document susvisé.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

**Fabrice VEYRON-CHURLET**

Le 14/12/2020 à 09:01:48  
par VEYRON-CHURLET FABRICE via iXBus

Directeur Adjoint

PJ : réponses de l'autorité expropriante au procès-verbal des observations du public  
Copie : Mme HODENCQ - Toulouse Métropole et Commune de Fenouillet (Mr le Maire)



**oppidea** SEM d'aménagement Toulouse Métropole  
21, boulevard de la Marquette • Immeuble Riverside – Bâtiment A • BP 91 003 • 31 010 Toulouse Cedex 6  
Tél. 05 31 48 83 00 - e.mail. oppidea@oppidea.fr - www.oppidea.fr  
Société anonyme d'économie mixte au capital de 14 874 360 euros – RCS 528 990 354 – SIRET 528 990 354 00039 – APE 4299Z



Les réponses de la SEM OPPIDEA au procès-verbal du commissaire-enquêteur sont incluses de façon exhaustive dans la partie 1-paragraphe 3 et 4- du présent rapport (pp 9-21).

RAPPORT D'ENQUETE

**PAGE VIERGE**

## PARTIE 2

### CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS

#### 1 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

##### 1.1 Rappel de l'objet de l'enquête publique

L'enquête publique parcellaire avait pour objet, en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique de procéder contradictoirement à :

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

La présente enquête a été précédée, du 26 avril 2017 au 1<sup>er</sup> juin 2017, d'une enquête publique unique préalable, enquête parcellaire, autorisation environnementale unique « loi sur l'eau » et mise en compatibilité du PLU de Toulouse métropole. Par arrêté préfectoral du 24 octobre 2017, la réalisation de la ZAC de PIQUEPEYRE a été déclarée d'utilité publique.

##### 1.2 Rappel de la présentation du projet

L'objectif de la ZAC de FENOUILLET est de créer un nouveau quartier principalement à vocation d'habitat et à la réalisation d'équipements publics (crèche, salle polyvalente et écoles).

La ZAC de PIQUEPEYRE est située au nord de la commune de FENOUILLET, en limite nord de sa partie densément peuplée.

Cette opération doit permettre la réalisation :

- d'un programme global de 715 logements sur environ 18 hectares : logements collectifs, logements intermédiaires, maisons de ville, lots à bâtir ;
- d'équipements publics : groupe scolaire, crèche et salle polyvalente sur environ 7 hectares.

Le principe retenu est celui d'une livraison progressive de 50 logements par an sur 12 ans afin de permettre à la commune maîtriser l'augmentation de population.

##### 1.3 Qualité du dossier

Le dossier est clair, complet et conforme aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation. Le plan au 1/1000° a permis, en particulier, au public d'identifier, sans difficultés, les emplacements de leurs parcelles.

Le dossier était disponible sur le site de la préfecture pendant toute la durée de l'enquête ainsi qu'à la mairie de Fenouillet, pendant les heures d'ouverture, à un emplacement très facile d'accès.

##### 1.4 Conditions de déroulement de l'enquête publique

- L'information du public s'est déroulée dans les conditions prescrites par l'arrêté du préfet de la Haute-Garonne :

- envoi de courriers de notification aux 43 personnes concernées, par lettre recommandée avec accusé-réception : 12 personnes n'ont pu être jointes par ce canal. Ces courriers ont été affichés en mairie pendant toute la durée de l'enquête
- affichage à plusieurs endroits du futur site de la ZAC
- deux avis dans le journal « La Dépêche du midi » paru respectivement le lundi 2 novembre 2020 et le samedi 14 novembre 2020.
- Les conditions d'accueil du public à la mairie de Fenouillet, siège de l'enquête, ont été très satisfaisantes et ont respecté les consignes sanitaires en vigueur. Les dix personnes reçues représentant cinq familles ont pu exprimer leurs observations dans de bonnes conditions.
- A l'issue de l'enquête publique, j'ai adressé, le 3 décembre 2020 un procès-verbal de synthèse des observations du public ainsi que mes questions par courriel et par voie postale.
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'est parvenue le 11 décembre 2020 par courriel et le 17 décembre 2020 par voie postale.

J'estime donc que l'enquête parcellaire s'est parfaitement déroulée, conformément à la réglementation.

## **2 - AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

Les observations du public peuvent être rangées en deux catégories :

- Les propriétaires insatisfaits des conditions de vente de leur(s) parcelle(s) ;
- Les propriétaires inquiets par l'absence d'information sur leur futur environnement.

Pour la première catégorie, le maître d'ouvrage s'en est tenu aux données du code de l'expropriation et au prix fixé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, à savoir 27€/m<sup>2</sup>. Sans remettre en cause ces données, il ne serait pas inconvenant, si cela est juridiquement possible, de prévoir une estimation différente en fonction de la situation géographique, à l'intérieur de la ZAC, des parcelles destinées à l'expropriation.

Pour la seconde catégorie, les réponses fournies par le maître d'ouvrage sont satisfaisantes et sont de nature à dissiper les craintes des propriétaires concernés. Elles révèlent cependant une inquiétude légitime d'un certain nombre de propriétaires qui sont désireux de connaître leur futur environnement proche. Un effort d'information à destination des propriétaires déjà implantés dans la ZAC, pourrait s'avérer bénéfique.

### 3- AVIS GENERAL SUR LE PROJET

- Considérant que l'enquête publique s'est déroulée selon la réglementation et que tous les propriétaires concernés par cette enquête parcellaire ont pu, si elles le souhaitent, exprimer leurs observations ;
- Considérant que l'ensemble des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés concernés ont été identifiés même s'il demeure des problèmes de succession non encore résolus ;
- Considérant qu'aucun des propriétaires s'étant manifesté ne s'est déclaré hostile au projet de création de la ZAC ni dans ses dimensions et ni dans son périmètre ;
- Considérant cependant que les propriétaires s'étant manifestés ont vivement contesté le prix qui leur était proposé par le maître d'ouvrage pour la vente de leurs parcelles susceptibles d'être expropriées ;
- Considérant également que certains riverains ont manifesté une inquiétude légitime sur le devenir de l'environnement immédiat de leur propriété ;

40

**J'émet un avis favorable au projet d'emprise nécessaire à l'aménagement de la ZAC de PIQUEPEYRE** avec deux recommandations :

1 – qu'un accord soit trouvé entre l'expropriant et les propriétaires à l'issue d'une juste évaluation destinée à couvrir l'intégralité du préjudice subi ou à défaut d'accord qu'il soit appliqué les règles définies par le code de l'expropriation, en particulier dans ses articles L311-4 et L 311-5.

2 – qu'un effort supplémentaire d'information soit fait en direction des propriétaires de parcelles jouxtant les futures implantations de la ZAC afin de dissiper leurs inquiétudes légitimes.

