



Renouvellement urbain du Grand Garros – Restructuration de la centralité commerciale

Commune d'Auch

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

1 - NOTICE EXPLICATIVE



Table des matières

I – Présentation générale du projet	3
1.1 Projet nécessitant l’acquisition des biens	3
1.2 Cadre réglementaire.....	4
1.3 Identification des emprises	4
II – Notice d’aide à la lecture de l’état parcellaire et du tableau des immeubles.....	4
III – Aide à la lecture du plan parcellaire	5

I – Présentation générale du projet

1.1 Projet nécessitant l'acquisition des biens

Le quartier du Grand Garros construit dans les années 50 et 60, s'est développé rapidement et fortement depuis plusieurs décennies afin de répondre à une augmentation de demandes de nouveaux logements.

Ce quartier a fait l'objet d'une procédure de Développement Social des Quartiers (DSQ) de 1985 à 1988, suivie d'une convention de sortie en 1989-90. Le DSQ a ainsi financé toute une série d'interventions lourdes sur le bâti : réhabilitation de logements, isolation thermique des façades, mais aussi traitement paysager et aménagements urbains structurants comme le centre commercial. Cependant, même si cette campagne de travaux et d'actions ont permis d'enrayer une première situation de crise d'attractivité, cette dernière rejaillit depuis ces trente dernières années avec une forte spirale de déqualification.

À la suite d'un appel à projet de l'ADEME, à proximité du périmètre du présent projet, une opération de rénovation des logements à la Hourre a été engagée en 2009. Il s'agissait d'opérations de démolitions, de réhabilitations énergétiques, de réaménagement des espaces publics et de constructions neuves de logements sociaux en lieu et place des bâtiments démolis.

Cependant, le Grand Auch et la Ville avaient conscience de la nécessité d'engager une démarche plus ambitieuse de renouvellement urbain sur ce quartier.

C'est ainsi qu'en juin 2013, le quartier du Grand Garros a été sélectionné comme site préfigurateur de la nouvelle politique de la ville puis confirmé par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Le contrat de Ville dédié du quartier a été signé le 7 mai 2015, dans le but de renouveler l'image et de l'inscrire dans le développement de l'agglomération. Par la suite, le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain a été signé le 16 janvier 2016.

Le programme de renouvellement urbain (PRU) du Grand Garros a été qualifié d'intérêt national. En effet, le quartier du Grand Garros a été identifié dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Parallèlement une convention ANRU a été signée le 24 novembre 2019 pour une durée de 8 ans afin de procéder à une restructuration lourde du bâti et du réseau viaire.

Le 4 mars 2019, une convention partenariale en vue de la réalisation d'un nouveau centre commercial a été signée entre la ville d'Auch, la Communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne et l'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux.

En effet, parmi les problématiques du renouvellement s'est posée la question de la place du centre commercial au sein du quartier du Garros. C'est pourquoi la Ville d'Auch a saisi l'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA¹) en 2015 afin de lancer plusieurs études commerciales, juridiques et foncières. L'objectif étant de préserver et développer le tissu commercial de proximité au sein du Garros.

A l'issue de ces études, il a été décidé de démolir le centre commercial et de transférer l'activité commerciale au bord de la rue Jeanne d'Albret qui doit devenir une zone structurante du quartier. Le changement d'implantation de la zone commerciale permettra le développement d'une nouvelle centralité bénéficiant d'un meilleur rayonnement sur l'ensemble du quartier du Garros et plus largement de la Ville d'Auch. Ce

¹ Le 1er janvier 2020, l'Agence du numérique, le Commissariat général à l'égalité des territoires et Epareca sont devenus l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

rayonnement sera également dû à l'amélioration du maillage viaire afin d'ouvrir le quartier sur le reste de la ville et de permettre une meilleure inter connexion au sein de celui-ci.

L'emplacement de l'ancien centre commercial laissera place à une réserve foncière destinée à la construction de logements.

C'est ainsi, que pour la réalisation du présent projet, il est nécessaire d'engager une enquête parcellaire permettant l'identification des propriétaires des biens concernés et ainsi de pouvoir mener des acquisitions par voie d'expropriation si nécessaire.

1.2 Cadre réglementaire

L'enquête parcellaire a pour but :

- De définir avec précision les immeubles nécessaires à la réalisation du projet,
- D'identifier les propriétaires et les ayant-droits de toute nature,
- De permettre auxdits propriétaires et ayant-droits de faire valoir leurs droits et de prendre connaissance des limites d'emprise du projet, des surfaces à acquérir dans chacune des parcelles concernées, par voie amiable, ou par voie d'expropriation.

Cette enquête parcellaire est encadrée par les articles R 131-1 à R 131-14 du code d'expropriation.

1.3 Identification des emprises

L'enquête parcellaire porte sur 8 parcelles composant le centre commercial du Grand Garros.

Le plan parcellaire joint détermine les parcelles que le maître d'ouvrage doit acquérir toutes dans leur entièreté.

II – Notice d'aide à la lecture de l'état parcellaire et du tableau des immeubles

L'état parcellaire présente l'ensemble des biens à acquérir par le maître d'ouvrage et en liste les propriétaires identifiés au fichier immobilier.

UF	Propriétaires	Références cadastrales			N° de plan	Superficie m ²		Nature du bien
		Section	N°de parcelle	Adresse ou lieu-dit		Contenance totale	Emprise à acquérir	

① : Numéro d'unité foncière

② : Désignation des propriétaires réels ou présumés

- Propriétaires identifiés aux services de la publicité foncière (inscrits dans les titres d'acquisition)
- Ayants-droit identifiés aux services de la publicité foncière (inscrits dans les titres d'acquisition)
- Propriétaires éventuels (ne comparant pas dans les titres)
- Représentant d'une société, d'une association....

③ : **Référence cadastrale de la parcelle**

Désignation de la parcelle objet de la présente enquête : la désignation comprend le préfixe et la section cadastrale, le numéro de la parcelle et son adresse. Ces informations ressortent des données du cadastre.

④ : **Numéro de plan parcellaire**

Numéro d'identification donné aux différentes emprises et ou parcelles.

⑤ : **Superficie** totale de la parcelle, telle qu'indiquée par le cadastre. Est également précisé la superficie à acquérir dans le cadre du projet.

⑥ : **Désignation de la nature du bien** : il s'agit ici de définir la nature du bien objet de l'enquête, en l'occurrence ici de biens bâtis.

III – Aide à la lecture du plan parcellaire

Le plan parcellaire a pour objectif de localiser les parcelles impactées dans le cadre du projet.

Ainsi on peut identifier :

- Le ou numéro de plan parcellaire (5)
- Le numéro de parcelle (508)
- Le numéro d'unité foncière (2)

