

Toulouse, le 4 mars 2025

Décision prise par le Président de Réseau31

n° DP 137-2025

Le Président du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne dénommé Réseau31 ;

Vu l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les statuts de Réseau31 et notamment l'article 13-2 ;

Vu la délibération du Conseil syndical de Réseau31 portant délégations de compétences au Président et au Bureau syndical en date du 13 février 2025 ;

Considérant le point A 3-8 de la délégation de compétences au Président ;

Considérant l'avis de la DIE en date du 6 septembre 2024 ;

Considérant la nécessité de régulariser la présence de la canalisation de transport d'eau potable, desservant le réservoir de RAMONVILLE provenant de l'usine PSE, présente en tréfonds des 21 parcelles cadastrées sises sur la commune de TOULOUSE listées ci-dessous :

- Section 839 AT n°26 pour une emprise de 229 m², propriété de Monsieur Jean-Loup DELFOUR, moyennant une indemnité de 137 € ;
- Section 839 AT n°56 et AV n°125 pour une emprise respective de 191 m² et 366 m², propriétés de l'indivision DELFOUR, moyennant une indemnité de 115 € et 220 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AP n°14 et n°13 pour une emprise respective de 18 m² et 20 m², propriétés de l'indivision BLASCO, moyennant une indemnité de 504 € et de 560 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AP n°29 pour une emprise de 50 m², propriété de l'indivision SAMAIN/AMEDEO/CERVILLA, moyennant une indemnité de 1400 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AP n°31 pour une emprise de 66 m², propriété des époux HOUETTE, moyennant une indemnité de 1848 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AS n°61 pour une emprise de 73 m², propriété des époux GARCIA, moyennant une indemnité de 2044 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AS n°72 pour une emprise de 155 m², propriété des époux FAVOTTO, moyennant une indemnité de 2285 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AS n°73, 74 et 75 pour une emprise respective de 191 m², 439 m² et 5,5 m², propriétés de la SARL CLOS BIRAZEL, moyennant une indemnité de 115 €, 263 € et 154 € ;
- Section 839 AP n°6, 7, 10, 12, 24 et AR n°1 pour une emprise respective de 85 m², 257 m², 83 m², 91 m², 568 m² et 25m², propriétés de la MAIRIE DE TOULOUSE, moyennant une indemnité de 51 €, 154 €, 50 €, 55 €, 341 € et 15 € ;
- Section 839 AS n°28 et 29 pour une emprise respective de 190 m² et 565 m², propriétés du CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE, moyennant une indemnité de 114 € et 339 € ;
- Section 839 AP n°115 pour une emprise de 139 m², propriété de l'indivision VALDEYRON/LESPOURCI, moyennant une indemnité totale de 3892 € au profit de l'indivision ;

Décide

Article 1 : de conclure, au profit de Réseau31, des actes constitutifs de servitude de passage de canalisation, grevant les parcelles cadastrées :

- Section 839 AT n°26 pour une emprise de 229 m², propriété de Monsieur Jean-Loup DELFOUR, moyennant une indemnité de 137 € ;
- Section 839 AT n°56 et AV n°125 pour une emprise respective de 191 m² et 366 m², propriétés de l'indivision DELFOUR, moyennant une indemnité d'un montant de 115 € et 220 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AP n°14 et n°13 pour une emprise respective de 18 m² et 20 m², propriétés de l'indivision BLASCO, moyennant une indemnité d'un montant de 504 € et de 560 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AP n°29 pour une emprise de 50 m², propriété de l'indivision SAMAIN/AMEDEO/CERVILLA, moyennant une indemnité d'un montant de 1400 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AP n°31 pour une emprise de 66 m², propriété des époux HOUETTE, moyennant une indemnité d'un montant de 1848 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AS n°61 pour une emprise de 73 m², propriété des époux GARCIA, moyennant une indemnité d'un montant de 2044 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AS n°72 pour une emprise de 155 m², propriété des époux FAVOTTO, moyennant une indemnité d'un montant de 2285 € au profit de l'indivision ;
- Section 839 AS n°73, 74 et 75 pour une emprise respective de 191 m², 439 m² et 5,5 m², propriétés de la SARL CLOS BIRAZEL, moyennant une indemnité d'un montant de 115 €, 263 € et 154 € ;
- Section 839 AP n°6, 7, 10, 12, 24 et AR n°1 pour une emprise respective de 85 m², 257 m², 83 m², 91 m², 568 m² et 25m², propriétés de la MAIRIE DE TOULOUSE, moyennant une indemnité d'un montant de 51 €, 154 €, 50 €, 55 €, 341 € et 15 € ;
- Section 839 AS n°28 et 29 pour une emprise respective de 190 m² et 565 m², propriétés du CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE, moyennant une indemnité d'un montant de 114 € et 339 € ;
- Section 839 AP n°115 pour une emprise de 139 m², propriété de l'indivision VALDEYRON/LESPOURCI, moyennant une indemnité d'un montant de 3892 € au profit de l'indivision ;

Ces actes portant création de servitudes nécessiteront la prise en charge des frais notariés et de publicité foncière par Réseau31.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président de Réseau31 à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Sébastien VINCINI

Président



Annexe : avis de la DIE du 6 septembre 2024

Direction régionale des Finances publiques
d'Occitanie

Le 06/09/2024

et du département de la Haute-Garonne

Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 05

mél: drfip31.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
d'Occitanie et du département de la Haute-
Garonne.

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascal VALENTIN

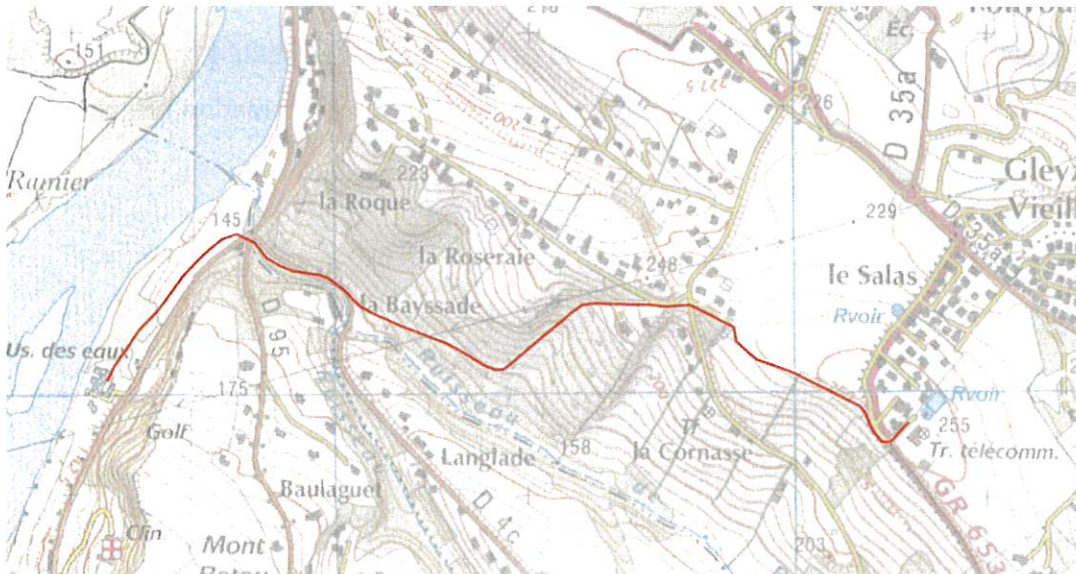
téléphone : 05 34 44 83 11 ou 06 25 00 97 81
courriel : pascal.valentin@dgifp.finances.gouv.fr

Réf.DS: 19266216 du 31/07/2024

Réf OSE : 2024-31555-57656

SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE
L'ASSAINISSEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
Mme Agnès QUILICHINI PAUVERT

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE



Commune :	Toulouse (839)
Adresse du bien :	Diverses adresses.
Département :	Haute-Garonne
Dépense prévisionnelle:	14 700 € HT



1 - SERVICE CONSULTANT

Syndicat Mixte de l'eau et de l'assainissement de la Haute-garonne.
affaire suivie par : Mme QUILICHINI PAUVERT Agnès

2 - DATE

de consultation : 31/07/2024

de réception : 31/07/2024

de visite : néant

de dossier en état : 05/09/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne (Réseau 31) est Maître d'Ouvrage d'une canalisation de transport d'eau potable existante entre l'usine de production d'eau potable de PSE (commune de Vieille-Toulouse) et le réservoir de tête de Ramonville Saint-Agne. Cette canalisation existante a été implantée initialement dans les années 70 par le Conseil Départemental de Haute-Garonne (sur les communes de Vieille-Toulouse, Toulouse et Ramonville Saint-Agne), mais n'a fait l'objet d'aucune servitude à l'époque.

Depuis le 1er janvier 2010 le Conseil Départemental de la Haute Garonne a transféré les ouvrages de l'usine PSE, les conduites de transport et les réservoirs de têtes de Ramonville, de Pechbusque, d'Aureville et de Lacroix Falgarde au Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne (SMEA31). Les études prospectives confirment la nécessité du maintien de cette canalisation pour la pérennisation de la desserte en eau potable des communes de Ramonville Saint-Agne, Auzeville, Labège, Castanet-Tolosan, Pechabou et Montgiscard. Le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne a ainsi souhaité engager une démarche de régularisation de servitudes de passage de cette canalisation existante, et sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'établissement de ces dernières.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

L'ensemble des emprises sont de natures non bâties. Aucune information précise n'a été fournie sur l'aspect de ces dernières. Ainsi des valeurs moyennes seront retenues.

Cf tableau ci-après

Situation parcelaire	propriétaire présumé	Droit	Surface totale en m ²	Longueur de servitude en m	Surface de servitude à indemniser en m ²
	NOM (+ nom du représentant s'il s'agit d'une personne morale)				
839 AP 06	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	Propriétaire	9 127	0	85
839 AP 07	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	Propriétaire	17 320	103	257
839 AP 10	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	Propriétaire	5 585	32	83
839 AP 12	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	Propriétaire	4 300	36	91
839 AP 13	BLASCO Antoine	Propriétaires indivis	2 012	1	20
	GALY épouse BLASCO	Propriétaires indivis			

839 AP 14	BLASCO Antoine	Usufruitière	3 500	0	18
	GALY épouse BLASCO	Usufruitier			
	BLASCO Thomas	Nu-propriétaire			
839 AP 115	BLASCO Antoine	Propriétaires indivis	1 967	46	139
	GALY épouse BLASCO	Propriétaires indivis			
839 AP 24	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	Propriétaire	92 848	190	568
839 AP 29	SAMAIN Aurélie	Propriétaires indivis	1 414	23	50
	AMEDEO Julien	Propriétaires indivis			
	CERVILLA Monique	Propriétaires indivis			
839 AP 31	DURAND épouse HOUETTE	Propriétaires indivis	1 992	23	66
	HOUETTE Alain	Propriétaires indivis			
839 AR 1	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	Propriétaire	6 440	8	25

839 AS 28	Département de la Haute-Garonne Monsieur le Président du Conseil Départemental	Propriétaire	18 585	63	190
839 AS 29	Département de la Haute-Garonne Monsieur le Président du Conseil Départemental	Propriétaire	16 562	188	565
839 AS 61	MASSELOT épouse GARCIA	Propriétaire indivis	14 26	25	73
	GARCIA Francis	Propriétaire indivis			
839 AS 72	CANAL Christine	Propriétaire indivis	2 000	52	155
	FAVOTTO Frédéric	Propriétaire indivis			
839 AS 73	SARL CLOS BIRAZEL	Propriétaire	1 358	64	191
839 AS 74	SARL CLOS BIRAZEL	Propriétaire	7 077	147	439
839 AS 75	SARL CLOS BIRAZEL	Propriétaire	629	1,8	5,5

839 AT 26	DELFOUR Jean Loup	Propriétaire	5 240	77	229
839 AT 56	DELFOUR Marie	Propriétaire indivis	53 960	61	191
	DELFOUR Dominique	Propriétaire indivis			
	DELFOUR Laurence	Propriétaire indivis			
	DELFOUR Jean Loup	Propriétaire indivis			
839 AV 125	DELFOUR Jean Loup	Propriétaire indivis	3 964	119	366
	DELFOUR Marie	Propriétaire indivis			
	DELFOUR Dominique	Propriétaire indivis			
	DELFOUR Laurence	Propriétaire indivis			

5 - URBANISME – RÉSEAUX

CF tableau paragraphe 8

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée à un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP, en application des dispositions de l'article L322-2 du Code de l'expropriation.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

L'**indemnisation des servitudes de canalisation** s'effectue sur les bases suivantes :

« En réparation des dommages dus à la servitude, il est alloué une indemnité égale à un pourcentage de **40%** de la valeur du sol traversé selon le préjudice, notamment le nombre de regards apparents sur la parcelle, la rendant quasiment incultivable pour la partie concernée.

Cette indemnité tient compte du préjudice subi, c'est-à-dire non seulement des troubles de jouissances mais aussi de la dépréciation du sol et notamment de l'impossibilité de planter des arbres sur la bande de terrain affecté par la servitude. (éditions Le Moniteur, Évaluations des biens, Antoine Bernard, 11^{ème} édition, chap3 paragraphe 52 p 136). »

La servitude s'exerce en général sur une bande de trois mètres de largeur et à une faible profondeur. L'indemnité tient compte des troubles de jouissance et de l'impossibilité de planter des arbres sur la bande de terrain concernée ; elle est fixée à un pourcentage de la valeur du terrain : 40 % voire 60 %.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PREVISIONNELLE DE LA DEPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, ont été valorisées comme suit :

Situation parcelle	propriétaire présumé	PLU	Tarif au m ² en €	Surface de servitude à indemniser en m ²	Indemnités SUP en € 40 %
	NOM (+ nom du représentant s'il s'agit d'une personne morale)				
839 AP 06	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	A	1,50	85	51
839 AP 07	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	NS	1,50	257	154
839 AP 10	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	NS	1,50	83	50
839 AP 12	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	NS	1,50	91	55
839 AP 13	BLASCO Antoine	UL2	70	20	560
839 AP 14	BLASCO Antoine	UL2	70	18	504
839 AP 115	BLASCO Antoine	UL2	70	139	3892
839 AP 24	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	A et NS	1,50	568	341

839 AP 29	SAMAIN Aurélie	UL2	70	50	1400
839 Ap 31	DURAND épouse HOUETTE	UL2	70	66	1848
839 AR 1	Commune de Toulouse Monsieur le Maire	A et NS	1,50	25	15
839 AS 28	Département de la Haute-Garonne Monsieur le Président du Conseil Départemental	NS	1,50	190	114
839 AS 29	Département de la Haute-Garonne Monsieur le Président du Conseil Départemental	NS	1,50	565	339
839 AS 61	MASSELOT épouse GARCIA	UL2	70	73	2044
839 AS 72	CANAL Christine	UL2 et NS	1,50 et 70	155	2285
839 AS 73	SARL CLOS BIRAZEL	NS	1,50	191	115
839 AS 74	SARL CLOS BIRAZEL	NS	1,50	439	263
839 AS 75	SARL CLOS BIRAZEL	UL2	70	5,5	154
839 AT 26	DELFOUR Jean Loup	NS	1,50	229	137
839 AT 56	DELFOUR	NS	1,50	191	115
839 AV 125	DELFOUR	NS	1,50	366	220

TOTAL 14 656

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des SUP de l'opération décrite par le consultant, peut être établie à hauteur de **14 700 €** (montant arrondi) au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable 24 mois**

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,
L'inspecteur des finances Publiques

Pascal VALENTIN