

André et Agnieszka THOMAS

Les Esclauzolles

81 470 Maurens-Scopont

à

Monsieur J.M. Alverne

Commissaire enquêteur Projet AF4FE

amenagementfoncier@tarn.fr

Objet : Enquête publique A.F.A.F.E. Cambon les Lavaur

Maurens-Scopont, Villeneuve les Lavaur

OBSERVATIONS DE MONSIEUR ANDRE THOMAS ET MADAME AGNIESZKA THOMAS Sur le dossier  
d'aménagement foncier de l'enquête publique CIAF de Cambon les Lavaur, Maurens-Scopont,  
Villeneuve les Lavaur.

1) Sur l'ensemble des cartes présentées sont répertoriées les parcelles ZI 81 et ZI 79 (Votre  
nomenclature T 00002 et T 00003) pour une superficie de 3465 m<sup>2</sup> et 1455 m<sup>2</sup> : total 4920  
m<sup>2</sup>

Il manque systématiquement les parcelles ZI 82 et ZI 80 (non nomenclaturées) pour une  
superficie de 575 m<sup>2</sup> et 9092 m<sup>2</sup> : total 9667 m<sup>2</sup>.  
Soit total de la propriété impactée 14 587 m<sup>2</sup>

2) Les propriétaires indivis sont Mir André THOMAS et Mme Agnieszka THOMAS et pas  
seulement Mme Agnieszka THOMAS comme indiqué sur tous les plans du dossier d'enquête.  
3) Lorsque nous avons acheté cette propriété, elle était en totalité classée en zone constructible  
de la carte communale.  
A cet effet nous avons obtenu les permis de construire pour les bureaux, les dépôts, les  
ateliers de notre entreprise ainsi que celui de notre habitation.  
L'ensemble de ces terrains sont donc construits.

4) Postérieurement à la déclaration d'utilité publique du 29 juillet 2011 pour l'autoroute  
Castres Toulouse nous avons déposé un CU renseigné pour une extensions des bâtiments  
d'activité de l'entreprise.  
Ce CU est revenu négatif.

Nous avons, par la voie de notre avocat Maître Courrech, fait une demande de cession  
globale d'emprise (copie ci-joint) pour envisager un redéploiement correct de nos activités  
sur un autre site.  
Nous n'avons reçu aucune réponse ni des services de l'Etat concédant, ni du concessionnaire.

Nous demandons donc avec insistance une réponse car nous aurons quelle que ce soit les circonstances, à redéployer notre entreprise et nos activités dans une période économique de toutes les incertitudes : hausse du coût de la vie, hausse du coût de la construction....

Tout ceci est la source d'un préjudice non négligeable au niveau de l'activité de l'entreprise (coût de déménagement, neutralisation de l'activité, indemnités et pénalités de retard etc...). Notre entreprise emploie huit personnes et exerce dans un secteur d'activité du bâtiment sans réelle concurrence (celui de la rénovation du patrimoine ancien et des monuments historiques.)

Nous avons actuellement en contrat pour plus d'une année et demie de chantiers.

Il devient urgent pour nous de savoir dans quelles conditions nous aurons à les faire et travailler face à toutes les incertitudes induites par le projet d'autoroute.

Aux précédentes enquêtes, notamment, l'enquête parcellaire, nous avons déjà transmis les plans de nos installations et l'impact de l'autoroute sur celles-ci.

Vous trouverez ci-joint, pour rappel, une copie de ceux-ci soit :

- Note sur l'enquête parcellaire

- Impact du projet d'autoroute sur nos installations

- carte montrant le nouvel accès par les voies communales, sinuuses et très étroites ou un Semi-remorque passe difficilement et où il est impossible à deux semi-remorques de se

Croiser.

Ces incertitudes planent sur notre entreprise et notre maison d'habitation depuis

Maintenant l'arrêt inter-préfectoral de juillet 2011 soit plus de onze ans et deux mois à ce

Jour.

Monsieur le commissaire enquêteur, vous comprendrez que nous souhaitons une réponse réelle à nos demandes. Nous n'accepterons plus comme lors de l'enquête publique pour l'établissement du PLU, une absence de réponse. Pour nous elle équivaudra à un accord tacite favorable en réponse au courrier de notre avocat Maître Courrech cité ci-dessus.

5) Plans du dossier d'enquête :

-Carte n° 4 : Terres, prés, prairies naturelles, herbages, pâturages ce qui est erroné alors que la carte n° 10 indique qu'il s'agit d'une zone U ce qui est depuis toujours la réalité (Zone déjà urbanisée du hameau des Clauzottes jusqu'en limite de la RN 126.)  
Les parcelles ZI 79-80-81 et 82 sont les terrains d'emprise de la maison d'habitation de Mr et Mme THOMAS et les terrains d'emprise de l'exploitation de l'entreprise JAM entreprise générale de bâtiment (Dépôts, bureaux et aires de stockage extérieures de matériaux de construction).  
Il est bien indiqué une entreprise générale mais par erreur au centre du hameau des Clauzottes alors qu'elle se trouve en bordure de la RN 126.  
-Carte n° 2 : Milieu biologique. Il y est indiqué comme nature d'occupation que ce serait une zone ruderale pour la partie sud de la parcelle ZI 80 alors qu'il s'agit des dépôts et stocks extérieurs de matériaux de construction liés à l'activité de l'entreprise JAM ainsi que son dépôt bâti et de l'atelier de charpente.  
La parcelle ZI 79 est indiquée comme sol et jardin alors que cette parcelle est occupée par un dépôt couvert.  
Parcelle ZI 81 : Ce n'est pas un jardin comme indiqué par erreur sur la carte mais l'entrée, la voie d'accès à l'entreprise et la maison d'habitation ainsi que parking du personnel et des visiteurs et les bureaux de l'entreprise JAM.

-6) Desserte : (Carte n° 15) La desserte du hameau des Clauzottes se ferait par une voie parallèle au nord du projet d'autoroute.  
Est-ce toujours le cas ?

## **Note au vu des plans parcellaires** (joins à l'enquête parcellaire)

Ces plans correspondant au projet autoroutier Castres-Toulouse ne répondent pas au courrier en date du 31/1/2022 établi par maître Courrech (avocat à Toulouse). Outre qu'ils ne répondent pas à la demande d'emprise globale ils se proposent :

-1) De réduire de 6 m à 4 m la voie d'accès à l'entreprise rendant ainsi impossible l'accès des semi-remorques de livraison (points 1 et 2)

-2) De réduire la surlargeur de l'entrée pour permettre aux semi-remorques de livraison d'entrer sur notre propriété à partir de la voie communale

-3) De supprimer l'ensemble des parkings pour le personnel de l'entreprise

-4) De supprimer les bureaux

-5) De supprimer la moitié du bâtiment principal de stockage

-6) De supprimer les bacs extérieurs de stockage de gravé, gravier, sable ....

-7) De supprimer les aires extérieures de stockage de matériaux palettisés,

rendant impossible la continuité de l'exploitation de l'entreprise JAM sur les lieux

9) D'amener la proximité de l'autoroute à 25 m de la maison d'habitation actuelle

En conclusion les termes du courrier de Maître Courrech au président et aux membres de la commission d'enquête restent en totalité d'actualité.

## IMPACT DU PROJET D'AUTOROUTE SUR LES INSTALLATIONS DE L'ENTREPRISE ET SON HABITATION

### L'EMPRISE DE CETTE VOIE HYPOTHEQUE LOURDEMENT LE BON FONCTIONNEMENT DE NOTRE ENTREPRISE

1- Une surface de 7084 m<sup>2</sup> est prise sur nos terrains d'une superficie totale de 14 032 m<sup>2</sup>, soit 50,5 % de notre propriété.

2- Elle détruit les bureaux et l'accueil (bâtiment A) à l'entrée de la propriété. Ils ont une superficie de 80m<sup>2</sup>.

3- Nous sommes régulièrement livrés plusieurs fois par semaine en matériaux de construction (ciment, chaux, graviers, briques et parpaings, bois de construction, poutres, charpentes lamellées collées...) par des semi-remorques et nous avons organisé nos bâtiments de stockage et ateliers de façon à ce que ceux-ci y accèdent sans manœuvres avec une voie de retournement qui contourne le dépôt (bâtiment B) ce qui ne sera plus possible. Comment notre entreprise pourra-t-elle être approvisionnée à l'avenir ?

4- Trois des cinq zones de stockage extérieures seront supprimées :

-a) L'ensemble des bacs à sable et graviers de construction (1) seront détruits.

-b) L'aire de stockage des matériaux anciens (2) sera sous l'autoroute.

5- Nos stocks de terre végétale (3) disparaissent également sous cette future voie.

### NOUS NE DISPOSERONS PLUS D'ESPACES SUFFISANTS POUR LES IMPLANTER AILLEURS SUR LA PROPRIETE.

Nous avons choisi d'installer notre entreprise sur ces terrains justement pour des facilités d'accès (direct par la nationale 126) ce qui ne sera plus le cas.

Nos livraux devront à l'avenir emprunter la route d'accès au village et après avoir dépasser les bâtiments d'exploitation de la ferme d'Esclauzilles et les élevages et abattoirs à canards ils devront traverser le hameau d'Esclauzilles sur un ancien chemin rural en virages et très étroit (moins de 3 mètres de largeur ou tout croisement est très difficile et dangereux) entre les maisons d'habitation du hameau au détriment de l'accès actuel direct et d'une largeur de 6 mètres pour le bon accès et la bonne circulation des poids lourds approvisionnant les entreprises d'Esclauzilles :

Par ailleurs, une entreprise vue et accessibles d'une route nationale est bien plus valorisée qu'entre aperçue d'une autoroute de laquelle il faudra aller chercher le prochain échangeur et faire plusieurs kilomètres en plus pour l'atteindre.

Nos terrains perdent en accessibilité, en visibilité et par voie de conséquence en valeur dont leur valeur commerciale.

Le plan parcellaire proposé est fait au nom de Madame THOMAS AGNIESZKA née TADAZIK ce qui est erroné : c'est Monsieur et Madame Thomas qui en sont propriétaires.

L'état dans son urgence toute relative (cela fait maintenant plus de dix ans que monsieur le préfet de région a pris son premier arrêté déclarant l'incapacité et l'inconstructibilité des terrains d'emprise de cette future autoroute.) fait abstraction de l'identité réelle des propriétaires malgré les remarques émises lors de son enquête parcellaire. Il respecte dans sa forme les règles mais réalise suivant ce qui l'arrange au mieux. Il montre sa parfaite constance dans sa lenteur et une réelle inconsistance dans la qualité des études et processus juridiques de réalisation. Entre autres les plans de modification du parcellaire effectués par un des sous-traitants du concessionnaire ne correspondent pas aux plans de l'enquête.

Ces limitations du droit de propriété, sur ces durées, doivent faire l'objet d'indemnisation.

Les parcelles e et g de 584 m<sup>2</sup> et 38 m<sup>2</sup> sont enclavées entre la route nationale et la future autoroute : elles doivent donc également faire partie des acquisitions de l'état ou de son concessionnaire.

Enfin les études sonores présentées (mais pas communiquées) sont en parfaite contradiction par rapport aux études sonores réalisées sur d'autres ouvrages autoroutiers en France largement publiées sur internet.

Autre distorsion entre les études et les dires des opérateurs et ceux de l'état, la tranquillité future des riverains n'est absolument pas prise en compte, quitte à passer au plus près des habitations pour réaliser une voie au plus court et au moindre frais.

#### LA MAISON D'HABITATION

Elle est liée aux activités de l'entreprise et n'aura plus aucun usage sans celle-ci. D'autre part elle sera située à moins de 45 mètres de l'autoroute.

Toutes les études de bruit faites à proximité de ce type de voie font apparaître un niveau sonore de plus de 75 décibels.

#### CE QUI LA REND PARFAITEMENT IMPROPRE A SA DESTINATION

Elle devra donc faire partie de l'acquisition globale d'emprise déjà demandée aux services de l'état.

09/07/2011  
Agnieszka

**Monsieur et madame THOMAS**

Esclauzollies

81 470 Maurens Scopont

## **Note annexe**

### **Ensemble de la propriété en indivision**

Propriétaires indivis :

Madame Agnieszka TADZIK épouse THOMAS née à OKONEK (Pologne) le 24 octobre 1954

Monsieur André THOMAS né à ST ETIENNE (Loire) le 24 mai 1950

### **Locataires**

-Société THOMAS DEVELOPPEMENT (SARL) : RCS Castres 434163374

Contrat de bail à construire (Pièce jointe)

-Entreprise JAM (EURL) : RCS Castres 389 391 665

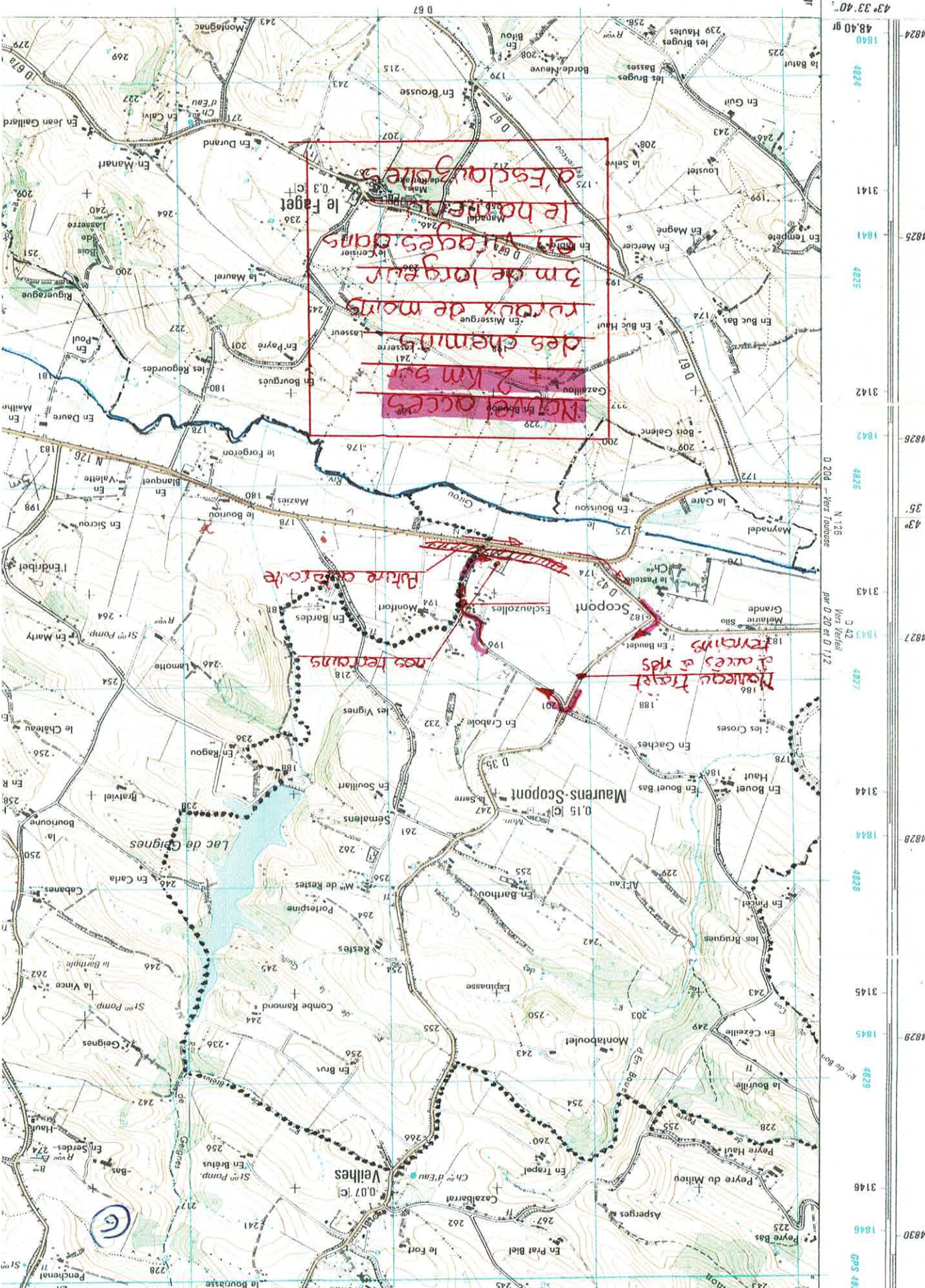
Locataire de la société Thomas Développement par bail commercial

Pièces jointes extrait K. BIS des deux sociétés

ech. 1/25000 1cm = 250m

1° 50' Est du Méridien International

2144 est  
43° 33' 40"  
1° 47' 52"



4824	1840	4824	3141	4825	1841	4825	3142	4826	1842	4826	3143	4827	1843	4827	3144	4828	1844	4828	3145	4829	1845	4829	3146	4830	1846	4830
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

GPS 4831



DROIT PUBLIC - DROIT IMMOBILIER - DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

SCP INTER-BARRÉAUX TOULOUSE - PARIS

Monsieur le Président  
 Monsieur Richard FORMET  
 Président  
 COMMISSION D'ENQUÊTE  
 Liaison Autoroutière A69  
 Sous-Couvert SOUS-PREFECTURE  
 16, Boulevard Georges Clémenceau  
 BP 20425  
 81108 CASTRES CEDEX

Toulouse, le 03 janvier 2022

N/Réfs : 21.12.366 - JC 5

Affaire : THOMAS André - Société JAM/COMMUNE DE MAURENS-SCOPONT

Envoi par courrier recommandé avec accusé de réception  
 N° 2C 162 788 8782 3

Monsieur le Président,  
 Messieurs les Membres de la Commission d'Enquête,

Je suis conduit à intervenir auprès de vous pour le compte de Madame et Monsieur André THOMAS, propriétaires sur le territoire de la Commune de MAURENS-SCOPONT concernés par l'expropriation aux fins de réalisation de la liaison autoroutière pour les parcelles cadastrées à la section ZI sous les numéros 79, 80, 81, 82.

Les parcelles 79 et 81 ont fait l'objet d'un bail à construction au profit de la société dénommée THOMAS DEVELOPPEMENT le 15 février 2005.

Ladite société THOMAS DEVELOPPEMENT a consenti un bail commercial à l'EURL JAM sur un ensemble immobilier correspondant à

- 74 m<sup>2</sup> de bureaux cadastrés à la section ZI n° 81 ;

- 550 m<sup>2</sup> de dépôt principal cadastrés section ZI n° 79 ;

- 230 m<sup>2</sup> d'atelier menuiserie avec réserve cadastrés section ZI n° 79 ;

- 4.920 m<sup>2</sup> de terrain cadastrés section ZI n° 81 et 79.

**GOURRECH & ASSOCIÉS**

**Jean GOURRECH**

Docteur d'Etat en Droit  
 DESS Urbanisme-Construction

**Catherine SCHLUBER**

DCA Droit de l'Environnement  
 et Urbanisme

Magistère Droit de  
 l'Environnement et Urbanisme

**Bertrand GOURRECH\***

Master II Droit Immobilier et de la  
 construction Paris II

**AVOCATS ASSOCIÉS**

**Isabelle DELMAS**

Institut d'Etudes Politiques  
 Lauréat de la Faculté

DESS Urbanisme Construction

**Valérie CARTERT**

DCA Droit Privé  
 DESS Droit Immobilier

Urbanisme-Construction

**Mélodie KÖTH**

Master II Droit Public des Affaires

**Eva MAILLARD**

Master II Droit Public des Affaires

**Andrea MARTI**

Master II Droit de l'Environnement

**AVOCATS EN COLLABORATION**

*Avocat au Barreau de Paris*

**Victor BOISSAU**

Master II Droit Public des Affaires

Master II Droit Immobilier et de la  
 Construction

**JURISTE**

TOULOUSE

15 rue Alsace - Lorraine  
 31003 TOULOUSE  
 Case Palas n°361

PARIS

5 rue du Konard  
 75004 PARIS  
 TQque n° 0465

Tél 05.34.25.59.10

contact@courrech-avocats.fr  
<http://www.courrech-avocats.fr/>



L'emprise expropriée recouvre :

- un dépôt de matériaux, parcelle 80,
- le hangar de l'entreprise, parcelle 79
- un dépôt de matériaux et les bureaux de l'entreprise, parcelle 81.

L'expropriation n'affecte pas intégralement le bâtiment de la parcelle 79 mais le solde n'a plus aucune signification.

L'atelier et une maison d'habitation demeurent hors emprise.

Toutefois, l'atelier perd toute fonctionnalité car à lui seul il est susceptible de répondre aux besoins normaux d'une entreprise et l'assiette foncière restante empêche toute circulation des poids-lourds.

L'entreprise JAM doit donc nécessairement cesser l'intégralité de ses activités et un bâtiment isolé n'a plus de fonctionnalité.

La maison d'habitation qui avait une logique en tant que siège de l'entreprise, n'a plus de cohérence à partir du moment où l'entreprise devrait déménager.

La proximité du logement du chef d'entreprise permettait d'assurer la sécurité du site et la préservation du vol des outils et matériaux anciens entreposés sur le site.

Le déménagement de l'entreprise impliquera nécessairement le déménagement de son responsable.

Exception faite du hangar partiellement inclus dans l'emprise, le surplus de la propriété ne répond pas exactement aux conditions de l'article L.242-1 du Code de l'Expropriation.

L'exposante sollicite toutefois l'intégration de la totalité des 4 parcelles dans l'emprise expropriée, ce qui lui permettra de se redéployer intégralement sur un nouveau site et éliminera tout débat lié à une dépréciation de surplus ; la maison à une quarantaine de mètres de l'autoroute devenant manifestement inexploitable et invendable.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, Messieurs les Membres de la Commission d'Enquête, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour la SCP  
Jean COURRECH