



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°32-2023-092

PUBLIÉ LE 9 JUIN 2023

Sommaire

DDT / Service territoire et patrimoines

32-2023-03-02-00003 - ARRÊTÉ prononçant création d'une Zone
d'Aménagement Différé sur le territoire de la commune de Saint-Caprais
dénommée Z.A.D. Moulin à Vent (8 pages)

Page 3

DDT

32-2023-03-02-00003

ARRÊTÉ prononçant création d'une Zone
d'Aménagement Différé sur le territoire de la
commune de Saint-Caprais dénommée Z.A.D.
Moulin à Vent



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires du Gers**

Service territoire et patrimoines

**ARRÊTÉ
prononçant
création d'une Zone d'Aménagement Différé
sur le territoire de la commune de Saint-Caprais
dénommée Z.A.D. Moulin à Vent**

***Le préfet du Gers
Chevalier de l'Ordre National du Mérite***

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 212.1 et suivants, R 212.1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Caprais en date du 02 février 2023;

Vu le mémoire explicatif et le plan de délimitation de la zone annexés au présent arrêté,

Vu l'arrêté préfectoral n° 32-2021-11-08-00001 du 8 novembre 2021 portant délégation de signature à Monsieur Xavier VANT directeur départemental des Territoires du Gers;

ARRÊTE

Article 1^{er} – Une Zone d'Aménagement Différé est créée sur une partie du territoire de la commune de Saint-Caprais conformément au plan annexé au présent arrêté.

Cette création motivée par les éléments développés dans le rapport justificatif du dossier, annexé au présent arrêté, a pour objet la création de logements en vue de répondre aux besoins d'accueil de population dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Article 2 – La Zone d'Aménagement Différé ainsi créée est nommée : "**Z.A.D. de Moulin à Vent**".

Article 3 – La commune de Saint-Caprais est désignée comme titulaire du droit de préemption dans la zone ainsi délimitée.

Article 4 – La durée d'exercice de ce droit de préemption est de 6 ans à compter du caractère exécutoire du présent arrêté.

Article 5 – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État.

Une copie du présent arrêté et un plan précisant le périmètre de cette zone seront déposés à la Mairie de Saint-Caprais. Avis de ce dépôt sera donné par affichage à la Mairie et par insertion en caractères apparents dans deux journaux publiés dans le Département.

Tel : 05 62 61 46 46
19 Place du Fossil - 32000 AUCH
www.gers.gouv.fr

Le présent arrêté sera exécutoire dès la réalisation de l'ensemble des mesures de publicité susvisées (la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué).

Une copie du présent arrêté est transmise au Directeur Départemental des Finances Publiques, à la Chambre Départementale des Notaires, au barreau constitué auprès du Tribunal de Grande Instance, au greffe de ce tribunal.

Article 6 – Le secrétaire général de la Préfecture, le maire de Saint-Caprais, le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Auch, le 02/03/2023

P/le préfet, par délégation,
le Directeur Départemental des Territoires,



Dans les deux mois à compter de la notification de la présente décision, les recours suivants peuvent être introduits :

- **un recours gracieux, adressé au Préfet du Gers** (Direction départementale des territoires – Service territoire et patrimoines)

- **un recours hiérarchique, adressé à :**
Mme la Ministre de la transition écologique

- **un recours contentieux, adressé au tribunal administratif de Pau** (Villa Noulibos, 50, Cours Lyautey – 64 000 PAU)

Ce recours juridictionnel doit être déposé au plus tard deux mois suivant la date de notification de la décision contestée (ou bien deux mois suivant la date du rejet de votre recours gracieux ou hiérarchique).

Ce recours peut également être présenté électroniquement sur l'application www.telerecours.fr dans le même délai.

Mairie de
SAINT-CAPRAIS

Au Village
32200 SAINT-CAPRAIS

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 02 février 2023

NOMBRE DE MEMBRES			Le 02 février 2023 à 20 heures, 30'
Affiliés au Conseil	En excusés	Qui ont pris part à la délibération	
11	11	08	

Date de convocation
28/01/2023

Date d'affichage
28/01/2023

Objet de la délibération
Instauration d'une Zone d'Aménagement Différé

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le

Publication ou notification du

Maire

Philippe GINESTE
Signature et cachet

Le conseil, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : **Philippe GINESTE**

Présents : Marie-Chantal BRUSSEAU, Thierry CASTAING, Claire COULOUMET, Christian GALLANT, Philippe GINESTE, Muriel LANNES, Alain MOCAU, Stéphanie RUI.
Absent excusé : Cédric COLAVITTI
Absents : Stéphane BAYLAC, Marie-Christine BÉGUÉ
Secrétaire(s) de séance : Muriel LANNES

Le Conseil Municipal,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 212.1 et R212.1, et suivants ;
Considérant que la commune de SAINT CAPRAIS souhaite mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et lutter contre l'habitat indigne et dangereux, ainsi qu'effectuer une opération d'aménagement dans le quartier du Moulin à Vent.
La commune de Saint Caprais devrait accueillir à l'horizon 2040 une trentaine d'habitants supplémentaires et souhaite répondre aux enjeux écologiques et climatiques de notre siècle en créant un éco quartier.
Cet Eco-quartier, devra également respecter le label bas carbone.
La commune de Saint Caprais souhaite préempter les parcelles section AC 124, 125, 126 et 127 ainsi qu'une partie de la parcelle AC 95. Le projet serait de démolir la ruine se trouvant sur une des parcelles et l'intégrer dans ce projet en créant des logements communaux.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- Décide la création de la Zone d'Aménagement Différé sur le secteur du Moulin à Vent, 383 Route du Sablé, dont le périmètre est délimité par le plan ci-annexé.
- Demande à M. le Préfet du Gers d'approuver cette Zone d'Aménagement différé
- Demande à ce que la commune de SAINT-CAPRAIS soit titulaire du droit de préemption de la Zone d'Aménagement Différé.
- Donne délégation à Monsieur le Maire de SAINT-CAPRAIS afin d'exercer par voie d'arrêté le Droit de préemption, lorsqu'il sera applicable.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n° 32-2023-03-02

Pour le Préfet du Gers
Par délégation, le directeur départemental des Territoires

NOTICE EXPLICATIVE

1 – Justification :

La commune de Saint Caprais est une petite commune rurale au sein de la communauté de commune des côteaux Arrats Gimone

Elle se situe à une dizaine de kilomètre du Bourg Centre de Gimont

Elle compte 147 habitants en 2022 et sa population est en constante augmentation depuis les années 2000.

La commune de Saint Caprais est en train d'élaborer un plan Local d'Urbanisme et souhaite effectuer une opération d'aménagement dans le quartier du Moulin à Vent.

La commune de Saint Caprais devrait accueillir à l'horizon 2040 une trentaine d'habitants supplémentaires et nous souhaitons répondre aux enjeux écologiques et climatiques de notre siècle.

Ce quartier devra être conçu en Eco-quartier, et devra également respecter le label bas carbone.

La commune de Saint Caprais souhaite acquérir les terrains parcelles section AC 124,125,126,127 et une partie de la parcelle 95 section AC pour démolir la ruine et intégrer dans ce projet des logements communaux

L'objectif de la commune est de créer un éco quartier, avec un logement communal.

La partie non constructible pourra éventuellement accueillir la géothermie des 5 habitations (sous réserve de faisabilité)

Cette ZAD permettra ainsi de créer 5 habitations.

2 – Caractéristiques de la zone :

Cette zone sera définie par des terrains communaux parcelle 73, 74, 76 section AC ainsi que les parcelles 124,125,126,127 et une partie de la parcelle 95 section AC (parcelle à préempter)

La Superficie de la commune est de 7,89km²

La Surface de la ZAD est de 5441m² soit 0,0007 % du territoire.

3 – Procédure :

Les Zones d'Aménagement Différé sont codifiées par les articles L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrêté préfectoral autorisant la ZAD ouvre un droit de préemption, c'est-à-dire un droit d'achat prioritaire sur tout immeuble bâti ou non :

- devant faire l'objet d'une aliénation, volontaire ou non, à titre onéreux,
- ou devant faire l'objet d'une aliénation à titre gratuit, dans certaines conditions définies par les textes en vigueur,

La durée du droit de préemption est de 6 ans renouvelable à compter de la date d'application de l'arrêté préfectoral de création.

Toute aliénation volontaire ou non est subordonnée à une déclaration préalable du propriétaire adressée au Maire. Cette Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) doit comporter l'indication du prix

de vente, sauf dispositions contraires dans certains cas.

Dans les deux mois de la réception de la DIA, le bénéficiaire du droit de préemption doit faire connaître au propriétaire :

- soit sa décision d'acquérir au prix proposé,
- soit son offre d'acquérir à un prix fixé par lui.

Le silence du bénéficiaire du droit de préemption à l'expiration du délai de deux mois à compter de la réception de la DIA, vaut renonciation à l'exercice de ce droit sur le bien visé.

Dans le cas d'une offre de prix par la collectivité différente du prix proposé dans la DIA, dès lors que le propriétaire n'accepte pas l'offre de la collectivité, le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Tout propriétaire dont le terrain est situé à l'intérieur d'une ZAD peut mettre en demeure le bénéficiaire du droit de préemption d'acquérir son bien : c'est le droit de délaissement.

Si le titulaire du droit de préemption ne donne pas suite à la demande d'acquisition dans les deux mois, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

4 - Financement :

La commune de Saint Caprais peut faire face à l'achat de ces terrains à l'aide de ses fonds propres et pourra éventuellement solliciter un emprunt auprès des organismes financiers concernés.

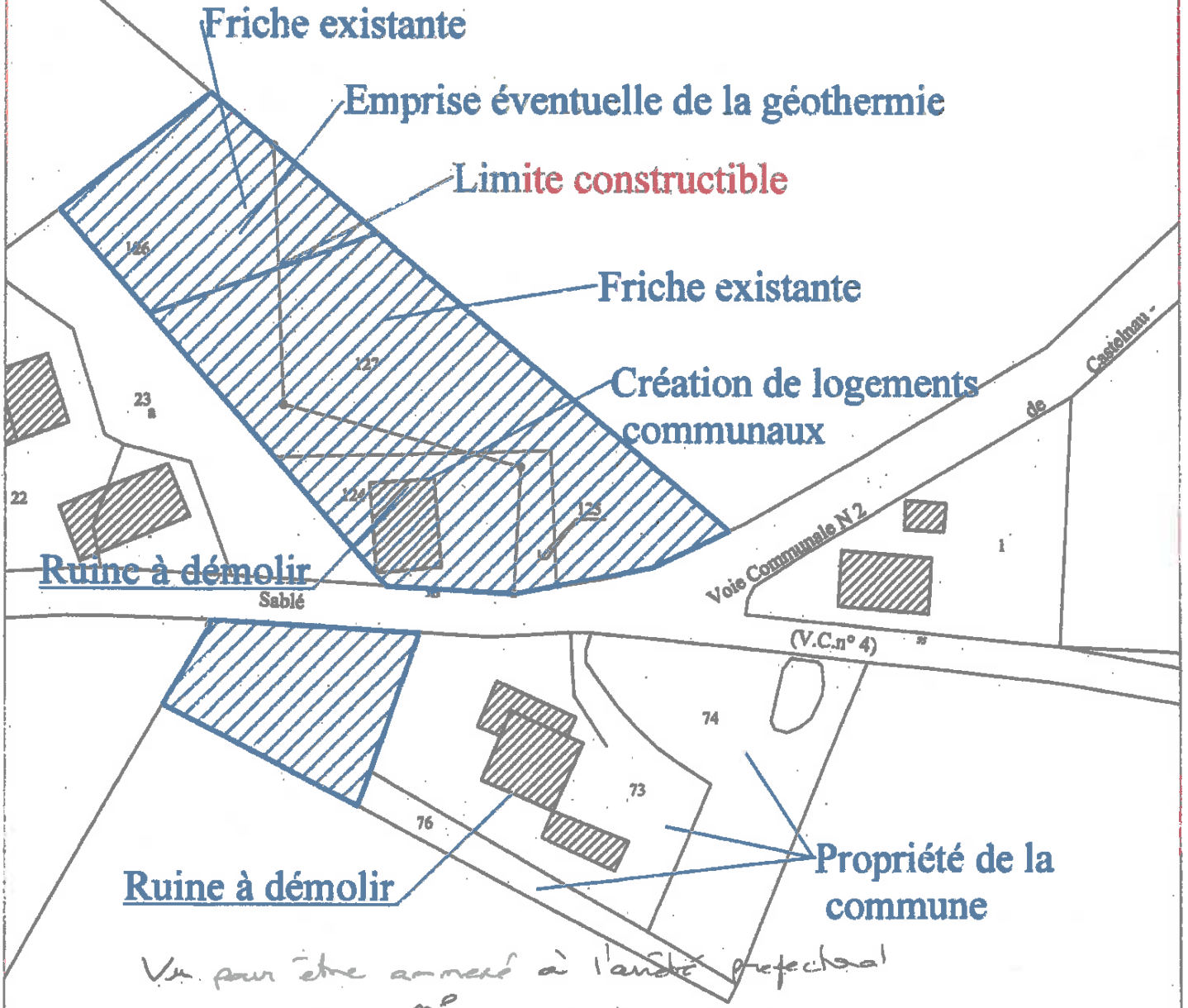
Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral
n°

Pour le Préfet du Gers
Par délégation, le Directeur départemental de
Territoires,



Zone à préempter
Section AC parcelle ,124,125,126,127
et une partie de la parcelle 95 section AC
383 Route du Sablé
32200 Saint Caprais

Section AC



*Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral
n°
Par le Préfet de la Gironde
Par délégation, le
Directeur Départemental
de Territoire,*



Mairie de Saint Caprais
77 Route de L'Isle Arné
32200 Saint Caprais

