

**DEPARTEMENT DU GERS  
COMMUNE DE L'ISLE-JOURDAIN**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**05 FEVRIER 2024 AU 20 FEVRIER 2024**

**ZAC "Porterie-Barcellone"**

**260 lots à bâtir et 9 macro-lots**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE**



**RAPPORT  
DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
(PROCES-VERBAL DE L'OPERATION)**

**Valérie Angelé, Commissaire Enquêteur**

# **SOMMAIRE**

## **1<sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT**

### **PREAMBULE**

## **I – GENERALITES**

### **I . 1 - OBJET ET RÔLE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **I . 2 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

### **I . 3 - COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE**

### **I . 4 - NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

## **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **II . 1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **II . 2 - MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **II . 3 - PERIODE ET SIEGE DE L'ENQUÊTE**

### **II . 4 - CONSULTATION DU DOSSIER**

### **II . 5 - INFORMATION DU PUBLIC**

#### **II . 5 . 1 - PUBLICITE PAR VOIE DE PRESSE**

#### **II . 5 . 2 - AFFICHAGE DE L'AVIS AU PUBLIC**

#### **II . 5 . 3 - PERMANENCES**

### **II . 6 - CONSULTATIONS - VISITE DU SITE – REUNIONS**

### **II . 7 - CLÔTURE ET MODALITES DE TRANSFERT DU DOSSIER ET REGISTRE D'ENQUÊTE**

### **II . 8 - CLIMAT DE L'ENQUÊTE**

### **II . 9 - REGULARITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

## **III - OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER**

### **III . 1 - CONSTATATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **III . 2 - RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS**

### **III . 3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS**

## **2<sup>ème</sup> PARTIE**

### **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

### **ANNEXES**

## **ANNEXES**

- 01 Insertions dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête publique**
- 02 Certificat d'affichage et rapports de constatation du 25/02/2024, du 12/02/2024 et 20/02/2024**
- 03 Accusés de réception des notifications individuelles d'ouverture d'enquête Publique**
- 04 Note en réponse à l'interrogation de Mme la commissaire enquêtrice relative à 'affectation du macro-lot destiné à recevoir le projet d'EHPAD**
- 05 Acte foncier :**
  - \* Procès-verbal de bornage et de reconnaissance des limites**
  - \* Plan de bornage**
  - \* Attestation de surface**
- 06 Document de réunion ARS / CD32 du 07 juin 2023 relatif au projet immobilier EHPAD – L'Isle-Jourdain**
- 07 Recueil des observations**
- 08 3+6Eléments de réponses apportés par l'EPF (réunion d'échange avec la commissaire enquêtrice en date du 29/02/2024)**

## PREAMBULE

Face au contexte de dynamisme démographique et économique, la commune de l'Isle-Jourdain, située dans le département du Gers, souhaite s'organiser et faire face à la pression d'urbanisation de l'agglomération toulousaine.

De ce fait, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) aux lieux-dits "Porterie" et "Barcellone" d'une superficie de 22,8 ha sur la commune de L'Isle-Jourdain, à l'Est du bourg, a été créée le 18 septembre 2012 par délibération du conseil municipal. Elle comprend 260 lots à bâtir et 9 macro-lots dont la réalisation est programmée en 6 tranches, la tranche 1a étant achevée.

L'objectif de la mairie de l'Isle-Jourdain est d'inscrire ce projet dans une stratégie de développement durable, de viser la labellisation "éco-quartier" et de conjuguer les 6 enjeux d'aménagements suivants :

- procéder à l'extension urbaine dans la continuité de l'existant,
- créer un espace public de quartier identitaire au-delà des limites de périmètre de la ZAC,
- donner de l'épaisseur au bourg,
- améliorer l'armature urbaine et permettre un accès au centre-ville par des modes de déplacement doux,
- proposer une mixité de l'habitat,
- bénéficier d'un environnement paysager de qualité pour développer l'urbanisation.

La réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone a fait l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau obtenue le 18 juillet 2017 par arrêté préfectoral et le projet d'aménagement a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°32-2020-06-18-001, le 18 septembre 2020, au bénéfice du concessionnaire, la SAS Terra Campana pour une durée de 5 ans.

Néanmoins, sa réalisation n'a pas été achevée au terme du traité de concession qui est arrivé à échéance en avril 2022.

En conséquence, l'arrêté portant déclaration d'utilité publique cité ci-dessus a été modifié par l'arrêté préfectoral du 23 juin 2022, n°32-2022-06-23-00001, comme suit : *« le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est la commune de L'Isle-Jourdain ».*

Cette dernière n'a pas la maîtrise foncière de l'ensemble des biens nécessaires à l'aménagement envisagé.

L'opération est poursuivie en régie par la ville de L'Isle-Jourdain et le portage foncier par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPF d'Occitanie).

L'arrêté préfectoral n° 32-2023-10-23-00002 du 23 octobre 2023 autorise l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie à acquérir pour le compte de la commune de L'Isle-Jourdain, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération projetée.

Le dossier présenté à l'enquête publique porte sur :

- la détermination des « parcelles à exproprier » (autrement dit de l'emprise foncière du projet) en cas d'échec de solution amiable,
- et l'identification exacte des propriétaires, titulaires des droits réels et autres ayants droit à indemnité.

L'enquête parcellaire porte sur 13 parcelles, correspondant à 6 comptes de propriété (8 propriétaires), pour une surface de 147 718 m<sup>2</sup>.

Il est à rappeler qu'une enquête parcellaire sur le projet de réalisation de la ZAC « Porterie-Barcellone » s'est déjà déroulée du 21 octobre 2019 au 12 novembre 2019 conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le conseil municipal, le 10/11/2023, a considéré que la modification du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, l'intervention de l'EPF d'Occitanie et le délai écoulé depuis l'enquête conjointe précitée conduisent à l'opportunité de mener une nouvelle enquête parcellaire dans l'objectif de disposer des données les plus récentes et fiables relatives à la structure de la propriété des biens compris dans le périmètre de l'opération.

## **I – GENERALITES**

### **I.1 - OBJET ET RÔLE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **→ Objet de l'enquête publique**

L'enquête publique parcellaire, présentée par l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie, relative à la zone d'aménagement concerté « Porterie-Barcellone » a pour objet de procéder contradictoirement :

- à la détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée, qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou à défaut d'une acquisition par voie d'expropriation. L'enquête vise à porter à la connaissance des propriétaires les limites d'emprise du projet et les surfaces à acquérir pour les parcelles les concernant ;
- à l'identification des propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, les propriétaires et titulaires de droits réels et locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

L'expropriation donne lieu à une juste et préalable indemnité.

Les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au commissaire enquêteur.

À l'issue de l'enquête parcellaire et sur la base du rapport et des conclusions dressés par le commissaire enquêteur et des documents annexés, le Préfet pourra déclarer cessibles par arrêté les propriétés ou parties de propriétés dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation des travaux déclarés d'utilité publique, conformément à l'article R. 132-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **I.2 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

Le cadre juridique de cette enquête est rappelé dans l'arrêté préfectoral n°32-2024-01-15-00002 du 15 janvier 2024, prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire portant sur le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le territoire de la commune de l'Isle-Jourdain :

- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles L1, L131-1 et R131-1 à R131-14

### **I. 3 - COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE**

Le dossier d'enquête parcellaire établi par l'EPF Occitanie, présenté à l'enquête publique est composé comme suit :

#### **Pièce 1 : Notice Explicative**

1. Préambule
2. Objet et contenu du dossier d'enquête parcellaire
3. Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire
4. Annexes

#### **Pièce n°2 : Etat parcellaire de la ZAC Porterie-Barcellone commune de L'Isle-Jourdain**

Compte de propriété / Identité des propriétaires / Désignations cadastrales / Surfaces

#### **Pièce n°3 : Plan parcellaire échelle 1/1000**

#### **Pièce n°4 :**

- 1- Délibération de la commune de L'Isle-Jourdain, du 21 novembre 2023, approuvant le dossier d'enquête parcellaire et autorisant la demande d'ouverture d'une enquête parcellaire -
- 2- Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la ZAC, en date du 18 juin 2020
- 3- Arrêté préfectoral portant modification du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone sur le territoire de la commune de L'Isle-Jourdain en date du 23 juin 2022 -
- 4- Arrêté préfectoral modificatif du 23 octobre 2023 autorisant l'EPF d'Occitanie à procéder aux acquisitions le cas échéant par voie d'expropriation -
- 3- Plan de composition de la zone -

Avant l'ouverture de l'enquête publique, a été joint, suite à la demande du commissaire enquêteur, au dossier d'enquête publique, une note relative à l'affectation du macro-lot destiné à recevoir le projet d'EHPAD.

### **I. 4 - NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

Face au contexte de dynamisme démographique et économique, la commune de l'Isle-Jourdain souhaite s'organiser et faire face à la pression d'urbanisation de l'agglomération toulousaine.

Le projet présenté à l'enquête publique consiste en l'aménagement d'une zone d'aménagement concerté, créée par délibération le 18 septembre 2012. Elle se situe à

l'Est du bourg de L'Isle-Jourdain - Gers - aux lieux-dits "Porterie et Barcelone", sur une surface totale de 22,8 ha comprenant :

- 260 lots à bâtir, d'une superficie comprise entre 250 et 700 m<sup>2</sup>,
- 9 macro-lots, dont :
  - 7 destinés à accueillir des logements,
  - une salle multi-activités,
  - un équipement culturel,
- une place centrale d'environ 5 900 m<sup>2</sup> de superficie, accueillant divers usages (repos, jeux, rencontre entre voisins...),
- une zone de sport destinée à recevoir des terrains de sports pour le rugby ou le football d'environ 9 000 m<sup>2</sup>,
- une zone de végétation dense : un bois de chêne,
- une réserve foncière pour extension de la gendarmerie,
- des infrastructures routières, dont 2 voies structurantes Nord/Sud et Est/Ouest qui serviront également de désenclavement du centre-ville de l'Isle-Jourdain avec création d'un carrefour giratoire, des voies secondaires afin de desservir les futurs quartiers à usage d'habitation, un réseau de liaisons douces.

Une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire s'est déroulée du 21 octobre 2019 au 12 novembre 2019.

Le projet d'aménagement de la ZAC Porterie-Barcelone sur la commune de L'Isle-Jourdain a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°32-2020-06-18-001 le 18 septembre 2020 au bénéfice du concessionnaire, la SAS Terra Campana, pour une durée de 5 ans.

Néanmoins, la réalisation de la ZAC Porterie-Barcelone n'a pas été achevée au terme du traité de concession qui est arrivé à échéance en avril 2022.

En conséquence, l'arrêté cité ci-dessus a été modifié par l'arrêté préfectoral du 23 juin 2022, n°32-2022-06-23-00001 comme suit : « le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est la commune de L'Isle-Jourdain ».

L'opération est poursuivie en régie par la ville de L'Isle-Jourdain et le portage foncier est réalisé par l'Équipement public Foncier (EPF) d'Occitanie.

Dans cet objectif, et conformément à l'article 6.1 de la convention opérationnelle signée entre l'EPF d'Occitanie, la commune de L'Isle-Jourdain et la Communauté des Communes de la Gascogne Toulousaine en date du 28 juillet 2023, il a été décidé, par arrêté préfectoral n° 32-2023-10-23-00002 du 23 octobre 2023 d'autoriser l'EPF d'Occitanie à acquérir pour le compte de la commune de L'Isle-Jourdain, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération projetée.

L'aménagement est programmé en 6 tranches :

La première tranche, 1a, est déjà réalisée.

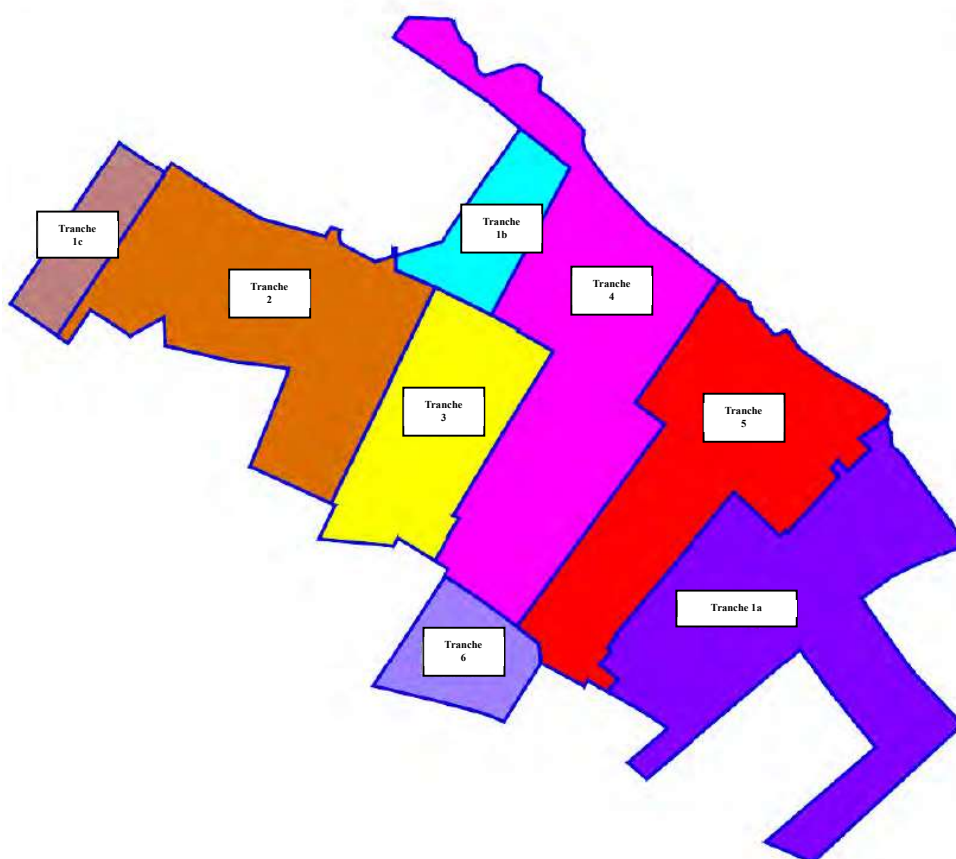


La tranche 1c, destinée à la construction d'une salle multi-activités par la collectivité compétente comprend les parcelles cadastrées section BH n°641p et 646p appartenant à la commune de l'Isle-Jourdain pour une contenance de 79 a et 44 ca. La maîtrise foncière sera laissée à son propriétaire, la commune de l'Isle-Jourdain.

La parcelle cadastrée section BE n°1, bois conservé à l'Ouest de la tranche 2 de la Z.A.C appartient à la commune de l'Isle-Jourdain pour une contenance de 69 a 55 ca et donc reste sous maîtrise de ladite commune.

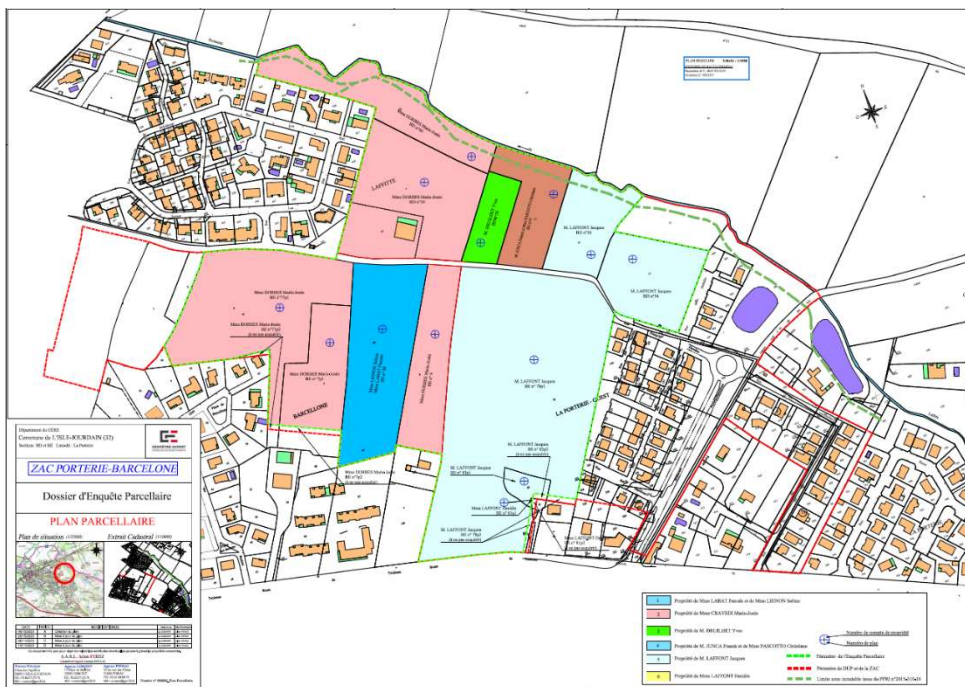
Les voiries existantes traversant la Z.A.C relèvent du domaine public et sont non cadastrées.

## **LES DIFFERENTES TRANCHES DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC PORTERIE-BARCELLONE**



L'enquête parcellaire porte donc sur 13 parcelles, correspondant à 6 comptes de propriété, pour une surface de 147 718 m<sup>2</sup>.

### PLAN PARCELLAIRE



8 propriétaires sont concernés par la procédure d'expropriation :

- Indivision Mme Lignon Sabine et Mme Labat Pascale, parcelle BE 88, surface 14642 m<sup>2</sup>,
- Mme Dorbes Marie-Josée, parcelles BD 59 (16741 M<sup>2</sup>), BD 60 (9290 m<sup>2</sup>), BE 9 (8412 m<sup>2</sup>), BE 7 (9262m<sup>2</sup> dont l'emprise 7p1 est de 7471 m<sup>2</sup> et le reliquat 7p2 de 1791 m<sup>2</sup>), BE 77 (19646 m<sup>2</sup> dont l'emprise 77p1 est de 19210 m<sup>2</sup> et le reliquat 77p2 de 436 m<sup>2</sup>),
- M. Druilhet Yves, parcelle BD 58 (3637 m<sup>2</sup>),
- M. Junca Franck et Mme Dasque Christiane épouse Pascotto, parcelle BD 57 (6726 m<sup>2</sup>),
- M. Laffont Jacques, parcelles BD 54 (8833 m<sup>2</sup>), BD 56 (6878 m<sup>2</sup>), BE 78 (44973 m<sup>2</sup> dont l'emprise 78 p1 est de 44653 m<sup>2</sup> et le reliquat 78p2 de 320 m<sup>2</sup>), BE 83 (1306 m<sup>2</sup> dont l'emprise 83p1 est de 1220 m<sup>2</sup> et le reliquat 83 p2 de 86 m<sup>2</sup>),
- Mme Laffont Danielle, parcelle BE 81 (surface 342 m<sup>2</sup> dont l'emprise 81p1 est de 5 m<sup>2</sup> et le reliquat 81p2 de 337 m<sup>2</sup>).

L'état parcellaire dans le dossier d'enquête publique présente, pour chaque parcelle, les emprises nécessaires à l'opération et les reliquats non acquis. Il y est indiqué que les surfaces résultent d'un plan de bornage réalisé par un géomètre expert, pouvant conduire à des différences mineures avec les données du cadastre.

## **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête parcellaire relative au projet de réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone sur la commune de l'Isle-Jourdain a été prescrite par monsieur le Préfet du Gers par l'arrêté préfectoral n°32-2024-01-15-00002 du 15 janvier 2024. Ce dernier fixe également les modalités de déroulement de l'enquête publique.

### **II . 1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Par arrêté du 15 janvier 2024 de monsieur le Préfet du Gers, Valérie Angelé, ingénieur qualité, demeurant à Saint-Germier, est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

### **II . 2 - MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Les mesures préalables à l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que les conditions dans lesquelles elle doit se dérouler, ont été déterminées au cours d'un entretien téléphonique avec Madame Durigon-Lluell – Bureau du Droit l'Environnement, le 09 et 12 janvier 2024, en ce qui concerne notamment :

- les dates et durée de l'enquête publique,
- les formalités d'affichage et de publicité,
- les jours et heures de permanence du commissaire enquêteur en mairie de l'Isle-Jourdain,
- les modalités de consignation des observations du public...

#### **Réception du dossier par le commissaire enquêteur**

Un exemplaire du dossier relatif à la demande présentée par l'EPF d'Occitanie a été remis au commissaire enquêteur, sous format papier et dématérialisé, le 10 janvier 2024.

#### **Authentification du registre d'enquête**

Monsieur le maire a ouvert le registre à feuillets non mobiles, relatif à l'enquête publique parcellaire, avant l'ouverture d'enquête publique. Ce dernier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique à la mairie de l'Isle-Jourdain, du 05 février 2024 au 20 février 2024 inclus.

### **II. 3 - PERIODE ET SIEGE DE L'ENQUÊTE**

Selon l'arrêté préfectoral n°32-2024-01-15-00002 de Monsieur le Préfet du Gers, en date du 15 janvier 2024, l'enquête d'une durée de 16 jours entiers et consécutifs a été ouverte du 05 février 2024 au 20 février 2024 inclus. La mairie de L'Isle-Jourdain a été désignée comme siège de l'enquête.

### **II. 4 - CONSULTATION DU DOSSIER**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, dossier et registre ont été tenus à la disposition du public, qui a pu :

- en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de l'Isle-Jourdain,
- formuler ses observations concernant les limites des biens à exproprier, les consigner sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser par courrier, avant la date d'expiration du délai d'enquête, au commissaire enquêteur – mairie de l'Isle-Jourdain (place de l'hôtel de ville – 32600 L'Isle-Jourdain).

### **II. 5 - INFORMATION DU PUBLIC**

#### **II. 5. 1 - PUBLICITE PAR VOIE DE PRESSE**

L'avis portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'une insertion par voie de presse sous la rubrique "annonce légale" (article 10 de l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2024) plus de huit jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans un journal diffusé dans le département du Gers :

- la Dépêche du Midi éditions du 20 janvier 2024 et du 06 février 2024.

#### **II. 5. 2 - AVIS AU PUBLIC**

L'affichage de l'avis au public faisant apparaître :

- l'objet de l'enquête publique,
- l'identité et la qualité du commissaire enquêteur,
- les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique,
- les jours, lieux et heures des permanences du commissaire enquêteur,
- le lieu où il pourra être pris connaissance du dossier...

a été apposé le 25 janvier 2024, soit 12 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée aux endroits mentionnés ci-dessous :

- Mairie de L'Isle-Jourdain,
- ZAC Porterie-Barcellone,
- Angle du chemin de Montagne et de l'avenue François Darolles – 32600 L'Isle-Jourdain,
- A l'entrée de l'avenue François Darolles – 32600 L'Isle-Jourdain,
- Sur le mât du feu tricolore situé face au n°1 bis avenue de Verdun.

L'avis d'enquête a été également publié sur le site internet de la préfecture du Gers.

Les affichages ont été constatés le jeudi 25 janvier, le lundi 12 février, puis le dernier jour, le mercredi 20 février 2024 (photo et attestation signée par Monsieur le maire – cf. annexes).

Le certificat d'affichage a été adressé au commissaire enquêteur (cf. annexes).

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, l'EPF d'Occitanie, avant l'ouverture de l'enquête publique, a procédé à la notification individuelle du dépôt du dossier en mairie aux propriétaires figurant sur la liste qu'elle a établie à l'aide d'extraits de documents cadastraux et de l'obligation qui leur est faite de fournir les indications relatives à l'identité des propriétaires.

Les accusés de réception des notifications individuelles citées ci-dessus figurent en annexe du présent rapport.

### **II . 5 . 3 - PERMANENCES**

Le commissaire enquêteur est resté à la disposition du public pendant la durée de ses permanences pour recevoir les observations ou déclarations des personnes sur les dispositions du projet soumis à l'enquête publique et répondre aux questions des intervenants, à la mairie de l'Isle-Jourdain, aux jours et heures ci-après :

- le lundi 5 février 2024 de 09 h 00 à 12 h 00,
- le jeudi 15 février 2024 de 09 h 00 à 12 h 00,
- le mardi 20 février 2024 de 14h00 à 17 h 00.

### **II. 6 - CONSULTATIONS - VISITE DU SITE – REUNIONS**

Le commissaire enquêteur :

- a contacté et rencontré :
  - M. Boudou et Mme Hallier de l'EPF Occitanie,
  - Mme Cadamuro, Mairie de l'Isle-Jourdain,
  - M. Dupoux, Adjoint chargé de l'urbanisme à la mairie de l'Isle-Jourdain,
  - Mme Garcia-Fraresso, Mairie de l'Isle-Jourdain,
  - M. Idrac, Maire de l'Isle-Jourdain,
  - Mme Juan, Assistante à maîtrise d'ouvrage – Neocité.

## **II . 7 - CLÔTURE ET MODALITES DE TRANSFERT DU DOSSIER ET REGISTRES D'ENQUÊTE**

A l'expiration du délai de l'enquête publique,

- le mardi 20 février 2024, monsieur le maire de l'Isle-Jourdain a déclaré clos et signé le registre d'enquête parcellaire, déposé à la mairie l'Isle-Jourdain et mis à la disposition du public pendant 16 jours consécutifs, du 05 février 2024 au 20 février 2024.  
Ce dernier a été transmis au commissaire enquêteur, le 20 février 2024, accompagné du dossier d'enquête publique.

## **II . 8 - CLIMAT DE L'ENQUÊTE**

Pendant la durée de l'enquête, de par leur disponibilité, les personnes rencontrées dont M. Boudou, M. Dupoux, Mme Garcia-Fraresso et Mme Cadamuro ont contribué au bon déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquêteur remercie la mairie de l'Isle-Jourdain pour son accueil.

## **II . 9 - REGULARITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **Sur la procédure**

Le commissaire enquêteur a constaté que les obligations réglementaires relatives à la préparation et au déroulement de l'enquête publique ont bien été respectées notamment en ce qui concerne :

- la production d'un dossier d'enquête conforme à l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- les formalités de publicité et d'avis d'enquête qui ont été effectuées dans les conditions fixées par l'article 9 de l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2024 prescrivant l'enquête publique,
- les notifications individuelles de l'avis de dépôt du dossier à la mairie,
- la régularité des permanences qui ont été tenues aux jours et heures suivant les prescriptions de l'article 8 de l'arrêté préfectoral susvisé de manière à assurer l'information complète du public,
- le registre d'enquête publique parcellaire qui a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique (mairie de l'Isle-Jourdain).

### **Pendant l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée sans incident ; le commissaire enquêteur n'a constaté aucune irrégularité.

Le public a pu :

- accéder au dossier, pendant toute la durée de l'enquête publique, qui était déposé en mairie de l'Isle-Jourdain, siège de l'enquête publique,
- consigner ses observations, suggestions et contre-propositions sur les registres d'enquête tenus à sa disposition,
- rencontrer, s'il le souhaitait, le commissaire enquêteur lors de ses permanences à la mairie de l'Isle-Jourdain.

La procédure réglementaire a bien été respectée et suivie.

## **III - OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER**

### **III . 1 - CONSTATATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **→ Sur le dossier**

Un dossier comprenant l'ensemble des pièces demandées à l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de l'Isle-Jourdain.

A l'ouverture de l'enquête parcellaire, le 05 février 2024, a été insérée au dossier d'enquête parcellaire, à la demande du commissaire enquêteur, une note relative à l'affectation du macro-lot destiné à recevoir le projet d'EHPAD, projet non encore envisagé lors de la déclaration d'utilité publique de la ZAC Porterie-Barcellone par arrêté préfectoral, le 18 septembre 2020.

#### **→ Sur la procédure avant l'enquête publique**

- Le conseil municipal, dans sa séance du 18 septembre 2012, a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC "Porterie-Barcellone" (art R 311-3 du code de l'urbanisme : "*la délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci*") ;
- La commune de L'Isle-Jourdain a choisi de concéder la réalisation de la ZAC à un aménageur dont la procédure de désignation a été engagée en mars 2013 ;
- La désignation de l'aménageur (SAS Terra Campana) a eu lieu par délibération le 15 janvier 2014 ;
- Le conseil municipal, par délibération N°2014/02/001, en date du 20 Février 2014, a approuvé le traité de concession de la Z.A.C Porterie-Barcellone et a autorisé monsieur le maire à signer le traité de concession et ses annexes.

Le traité de concession a été signé le 20 Mars 2014.

Un avenant au traité de concession d'aménagement joint au dossier d'enquête publique a été signé le 15 Octobre 2015, modifiant l'article 10.4 comme suit :

*"10.4 - Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation*

- *Le concédant délègue la sollicitation de la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du concessionnaire.*
- *Les cessions et concessions des biens acquis dans le cadre de la procédure d'expropriation s'effectuent dans les conditions prévues aux articles L. 411-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*  
*L'affectation des biens expropriés devra notamment respecter l'objet de la déclaration d'utilité publique sur la base de laquelle ils ont été acquis".*
- Une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire s'est déroulée du 21 octobre 2019 au 12 novembre 2019 dont les conclusions et avis comportaient :
  - une réserve :  
*« ne pas inclure dans l'emprise du projet la partie liée à l'implantation d'un équipement culturel (tranche 6), ce dernier étant insuffisamment justifié pour en apprécier l'utilité publique »*
  - deux recommandations sur le parcellaire :  
*« la prise en compte de la demande, concernant la propriété, :*
    - *de M. Laffont (déplacement d'environ 20 m maximum vers le nord des limites des parcelles BE 81, 79, 82 et 80),*
    - *de Mme Cravedi (partie sud des parcelles 7 et 77) d'enquête publique mais sur une partie plus restreinte ».*

Le conseil municipal, suite aux conclusions et avis du commissaire enquêteur, a décidé de maintenir l'implantation d'un équipement culturel sur la partie de parcelle BE 78 (motivation dans la délibération du conseil municipal du 5 mars 2020) et de tenir, en partie, compte des 2 recommandations ci-dessus.

- Le projet d'aménagement de la ZAC Porterie-Barcellone sur la commune de L'Isle- Jourdain a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°32-2020-06-18-001, le 18 septembre 2020 au bénéfice du concessionnaire, la SAS Terra Campana pour une durée de 5 ans.



- Néanmoins, la réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone n'a pas été achevée au terme du traité de concession qui est arrivé à échéance en avril 2022.

En conséquence, l'arrêté cité ci-avant a été modifié par l'arrêté préfectoral du 23 juin 2022, n°32-2022-06-23-00001 comme suit : « *le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est la commune de L'Isle-Jourdain* ».

L'opération est désormais poursuivie en régie par la ville de L'Isle-Jourdain et le portage foncier est réalisé par l'Equipement public Foncier (EPF) d'Occitanie.

Dans cet objectif, et conformément à l'article 6.1 de la convention opérationnelle signée entre l'EPF d'Occitanie, la commune de L'Isle-Jourdain et la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine du 28 juillet 2023, il a été décidé, par arrêté préfectoral n° 32-2023-10-23-00002 en date du 23 octobre 2023, d'autoriser l'établissement public foncier d'Occitanie à acquérir pour le compte de la commune de L'Isle-Jourdain, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération projetée.

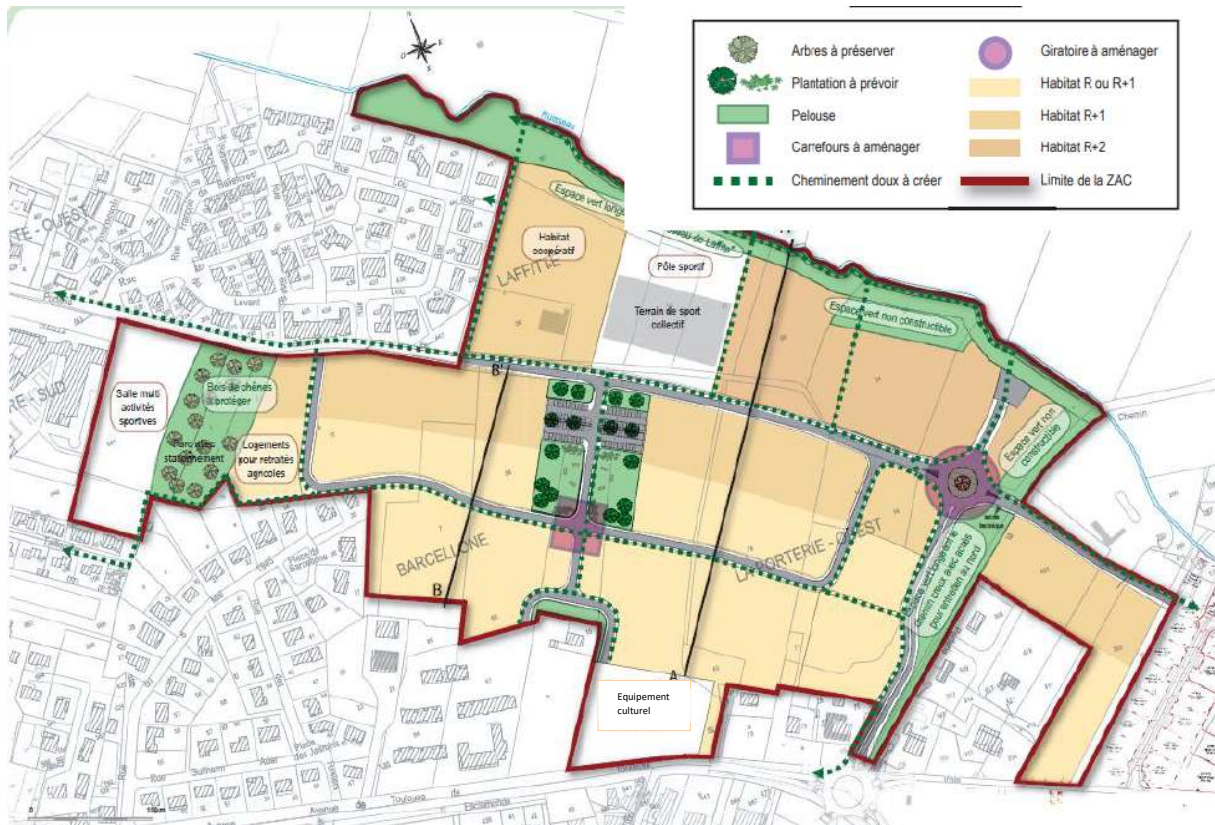
- Le conseil municipal, le 10 novembre 2023, considère que la modification du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, l'intervention de l'EPF d'Occitanie et le délai écoulé depuis l'enquête conjointe précitée conduisent à l'opportunité de mener une nouvelle enquête parcellaire dans l'objectif de disposer des données les plus récentes et fiables relatives à la structure de la propriété des biens compris dans le périmètre de l'opération.  
De plus, l'EPF d'Occitanie a indiqué qu'il n'avait pas pu récupérer les originaux des accusés de réception des notifications individuelles du dépôt du dossier en mairie adressées aux propriétaires concernées et réalisées préalablement à l'ouverture de l'enquête parcellaire qui s'était déroulée du 21 octobre 2019 au 12 novembre 2019.

Le commissaire enquêteur rappelle qu'une copie des accusés de réception des notifications individuelles du dépôt du dossier en mairie adressées aux propriétaires concernées figurait en annexe du rapport d'enquête parcellaire du commissaire enquêteur du 9 décembre 2019.

### → **Sur l'emprise du projet**

**1/** La réalisation du projet de la ZAC « Porterie-Barcellone » est conditionnée par l'assurance de la maîtrise foncière des terrains sur le périmètre du projet d'opération d'aménagement déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°32-2020-06-18-001.

# PROJET GLOBAL DE CONSTRUCTION



## PLAN GENERAL DES EQUIPEMENTS PUBLICS – EXTRAIT DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE DE 2019



2/ Le choix de l'emprise du projet n'est pas dans sa globalité contesté par les propriétaires rencontrés, cependant, quelques observations ponctuelles ont été émises ; elles sont analysées §III.3 du rapport du commissaire enquêteur.

La première tranche, 1a, à l'Est de la ZAC, est déjà réalisée.

La tranche 1c, destinée à la construction d'une salle multi-activités par la collectivité compétente comprend les parcelles cadastrées section BH n°641p et 646p appartenant à la commune de l'Isle-Jourdain pour une contenance de 79 a et 44 ca. La maîtrise foncière sera laissée à son propriétaire, la commune de l'Isle-Jourdain.

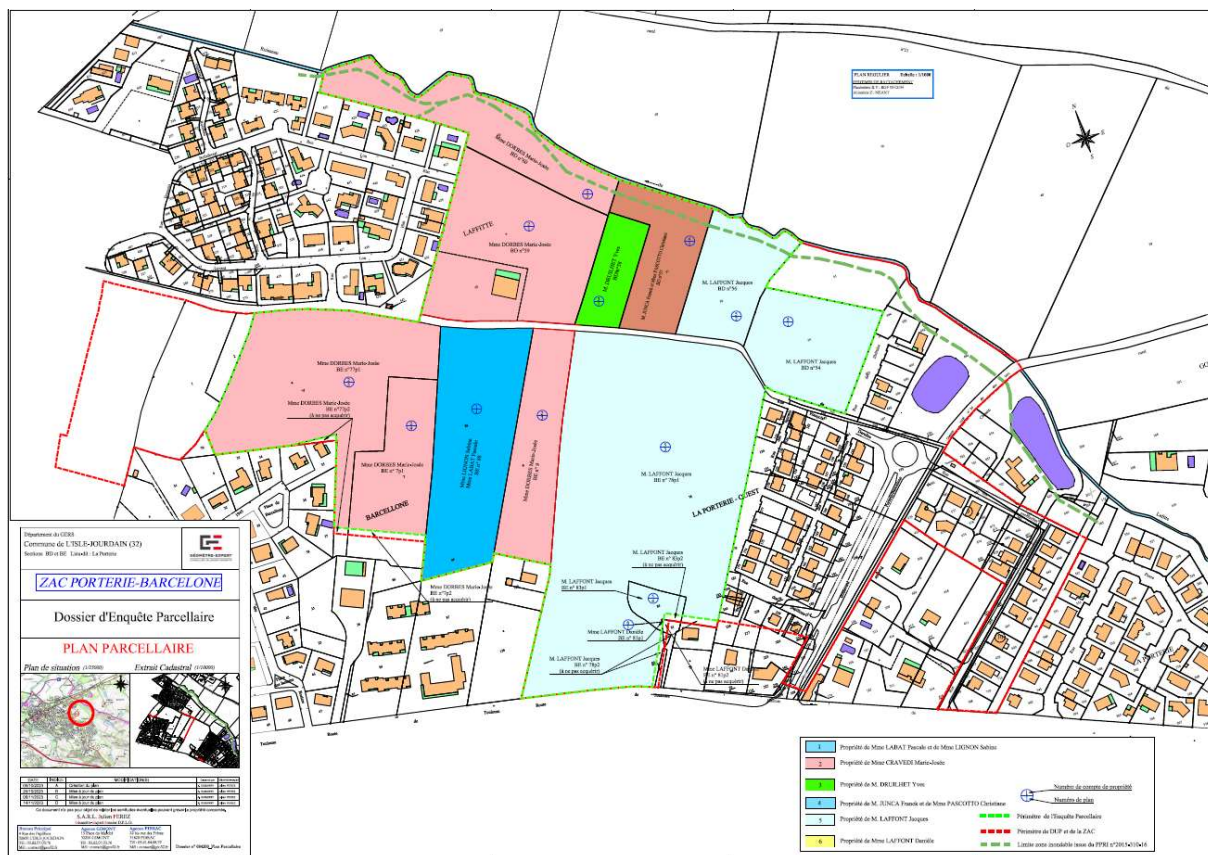
La parcelle cadastrée section BE n°1, bois conservé à l'Ouest de la tranche 2 de la Z.A.C appartient à la commune de l'Isle-Jourdain pour une contenance de 69 a 55 ca et donc reste sous maîtrise de la-dite commune.

La parcelle n°2 boisée, ne sera pas aménagée. Son acquisition n'est pas nécessaire.

Le foncier détenu par des propriétaires privés et nécessaire à l'opération est répartie sur 13 parcelles ou parties de parcelles, ce qui permettrait de réaliser :

- Un équipement culturel : partie sud de la parcelle BE78p1, parties de BE 81 et BE 83,
- Un EHPAD : parcelles BE 77p1 et partie de BE 7 p1,
- Un terrain de sport (bassin de rétention) : parties de parcelles BD59, BD58, BD57,
- Une zone dédiée à de l'habitat coopératif : parties de parcelles BD59 et BD60,
- Une place centrale avec square : parties de parcelles BE9 et BE 78p1,
- De l'habitat individuel : parties de parcelles BE88, BE9, BE78p1, BE 83, BD57, BD56 et BD54,
- Une réserve foncière dédiée à la gendarmerie en vue de son extension : partie de parcelle BE88,
- Des voies structurantes, secondaires, des cheminements doux...
- Une voie verte au sein de la zone inondable : parcelles BD 60, BD 57, BD 56 du périmètre parcellaire.

## PLAN PARCELLAIRE



3/ Il a été constaté que la superficie délimitée par le périmètre parcellaire et indiquée dans le dossier d'enquête publique (147718 m<sup>2</sup>) ne correspond pas à la somme des différents relevés de propriété de 2023 (150224 m<sup>2</sup>).

Il a alors été transmis au commissaire enquêteur un procès-verbal de bornage et de reconnaissance des limites daté du 16 février 2021, réalisé par la SARL Julien Perez, géomètre-expert. Les relevés nécessaires à leur établissement ont été réalisés sur site de façon contradictoire avec les propriétaires des parcelles figurant au sein de la ZAC Porterie Barcelone.

Les superficies des parcelles ne figurent pas dans le document visé, ni dans le document graphique fourni par le géomètre expert.

Une attestation de surface du géomètre-expert a été communiquée au commissaire enquêteur le 20 février 2024 (cf. annexes).

4/ Les différents ouvrages projetés ne sont pas représentés sur le plan parcellaire du dossier d'enquête publique.

L'article R131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indique :

*"Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis **sur l'emprise des ouvrages projetés**... et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer... »*

Le 31 janvier 2024, le commissaire enquêteur a demandé s'il était possible de lui transmettre un document graphique sur lequel figurait l'emprise des ouvrages de la ZAC. Seule une note relative à l'affectation du macro-lot destiné à recevoir l'EHPAD a été transmis et joint au dossier d'enquête (cf. annexes).

L'implantation de l'ensemble des ouvrages projetés, notamment l'EHPAD et l'équipement culturel, ne semble pas définie précisément. Toutefois le périmètre des acquisitions figurant sur le plan parcellaire paraît en cohérence avec l'emprise de l'opération d'aménagement de la ZAC « Porterie-Barcellone » déclarée d'utilité publique.

5/ Le commissaire enquêteur s'interroge sur la nécessité d'intégrer dans le périmètre parcellaire la partie de la parcelle BE 81 d'une superficie de 5 m<sup>2</sup> appartenant à Mme Laffont Danielle. Le besoin ne semble pas avéré. La limite Est de la parcelle BE 88 pourrait être déplacée.

#### → **L'EHPAD**

L'implantation d'un EHPAD (80 lits) ne figurait pas au projet soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'arrêté préfectoral du 18 juin 2020 porte déclaration d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Porterie-Barcellone sur la commune de L'Isle-Jourdain.

Zone pour laquelle il est prévu 260 lots à bâtir et 9 macro-lots afin de faire face à la pression d'urbanisation de l'agglomération toulousaine.

Le projet dans sa description initiale a notamment pour ambition de permettre une mixité urbaine et sociale par la diversification de l'offre d'habitat afin de faire face à l'arrivée d'une nouvelle population aux besoins divers et de répondre à la problématique du desserrement des ménages (besoin en petits logements).

La Z.A.C permettra d'aménager des parcelles destinées à recevoir du logement en locatif social, du logement en accession sociale à la propriété, des logements destinés à un public senior, du logement dit intermédiaire pour de jeunes familles souhaitant démarrer un parcours résidentiel ;

Dans le dossier, l'EHPAD sera implanté parcelle BE 77 p1 (1.96 ha environ), là où figurait l'implantation des lots 73 à 90 dans le dossier initial « vue générale toute tranche ».

L'affectation de ce macro-lot destiné à l'accueil d'un public sénior, favorisant la mixité semble en concordance avec le projet de ZAC déclarée d'utilité publique.

D'après un document de réunion ARS/CD32 du 7 juin 2023, le besoin en superficie serait de 1 ha (sur les quasi 2 ha de la parcelle) (cf. annexes).

**TERRAIN ZAC  
RUE FRANÇOIS DAROLLES**

Parcelle 0077 ( 2 hectares)  
Besoin EHPAD 1 hectare  
Cession EPF  
Engagement municipalité  
Acte authentique : automne 2024  
Évalué : 30 euros/m2

Réunion ARS / CD32 7 juin 2023 Projet Immobilier EHPAD Isle-Jourdain

The slide features a logo for 'Isle-Jourdain' at the top left. The main title is in a white box. Below it, project details are listed. On the right, two aerial photographs show the site's location within a residential area, with a yellow circle and a red arrow indicating the specific plot.

**FAISABILITÉ A2MO  
MAI 2023**

R+1  
Plan de masse

Réunion ARS / CD32 7 juin 2023 Projet Immobilier EHPAD Isle-Jourdain

The slide features the A2MO logo at the top left. The main title is in a white box. Below it, 'R+1' and 'Plan de masse' are indicated. On the right, three mass plan diagrams are shown. The top two diagrams show the layout of the building and a 50-space parking area, with labels for 'Entrée logistique', 'Entrée Visiteurs et personnel', and 'Entrée Résidents'. The bottom diagram shows two 'Unités d'hébergement' (n°1 and n°2) and a 'Parking 50 places'.

## → L'équipement culturel

Le commissaire enquêteur ne dispose d'aucune information sur l'emprise de l'ouvrage.

Seul est indiqué, dans l'arrêté du 18 juin 2020, ses caractéristiques :

« *Que le lot 60 correspondant à l'emprise de l'équipement culturel (9600 m<sup>2</sup>) comportera un bâtiment d'environ 1000 m<sup>2</sup>, équipé de gradins escamotables, des offices (pour les traiteurs), d'un accueil, billetterie, vestiaires, loges, locaux techniques, studio de répétition. Il comprendra 200 places de parking, une salle modulable de 350 à 500 places et jusqu'à 1000 places debout* ».

## → Propriétaires privés impactés

8 propriétaires (6 comptes de propriété) sont concernés par la procédure d'expropriation (contre 10 lors de la précédente procédure : une personne est décédée et une parcelle n'est pas nécessaire au besoin de l'opération) :

- Indivision Mmes Lignon Sabine et Labat Pascale, parcelle BE 88, surface 14642 m<sup>2</sup> (surface de terrain indiqué en 2019 14867 m<sup>2</sup>)
- Mme Dorbes Marie-Josée, parcelles BD 59 (16741 M<sup>2</sup>), BD 60 (9290 m<sup>2</sup>), BE 9 (8412 m<sup>2</sup>), BE 7 (9262m<sup>2</sup> dont l'emprise 7p1 est de 7471 m<sup>2</sup> et le reliquat 7p2 de 1791 m<sup>2</sup>), BE 77 (19646 m<sup>2</sup> dont l'emprise 77p1 est de 19210 m<sup>2</sup> et le reliquat 77p2 de 436 m<sup>2</sup>)  
(surface de terrain indiqué en 2019 62580 m<sup>2</sup>)
- M. Druilhet Yves, parcelle BD 58 (3637 m<sup>2</sup>)
- (surface de terrain indiqué en 2019 3651 m<sup>2</sup>)
- M. Junca Franck et Mme Dasque Christiane épouse Pascotto , parcelle BD 57 (6726 m<sup>2</sup>)  
(surface de terrain indiqué en 2019 6855 m<sup>2</sup>)
- M. Laffont Jacques, parcelles BD 54 (8833 m<sup>2</sup>), BD 56 (6878 m<sup>2</sup>), BE 78 (44973 m<sup>2</sup> dont l'emprise 78 p1 est de 44653 m<sup>2</sup> et le reliquat 78p2 de 320 m<sup>2</sup>), BE 83 (1306 m<sup>2</sup> dont l'emprise 83p1 est de 1220 m<sup>2</sup> et le reliquat 83 p2 de 86 m<sup>2</sup>)  
(surface de terrain indiqué 62927 m<sup>2</sup>)
- Mme Laffont Danielle, parcelle BE 81 (surface 342 m<sup>2</sup> dont l'emprise 81p1 est de 5 m<sup>2</sup> et le reliquat 81p2 de 337 m<sup>2</sup>)  
(surface de terrain indiqué concerné 69 m<sup>2</sup>)

Les personnes rencontrées ne sont clairement pas opposées au projet, mais estiment que les propositions financières quant à l'achat des terrains ne paraissent pas acceptables. Une personne demande une modification quant à l'emprise du projet.

Le commissaire enquêteur a noté qu'il est écrit dans la délibération du conseil municipal du 21 novembre 2023 que « *les négociations amiables n'ont pas pu permettre, à ce jour, les acquisitions nécessaires pour réaliser le projet déclaré d'utilité publique. Ces négociations ont permis de confirmer qu'il sera nécessaire*

*de mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour un certain nombre de compte de propriété ».*

Des observations déposées en permanence d'enquête indiquent que pour certains propriétaires les négociations n'ont pas été entamées.

L'EPF d'Occitanie a répondu pendant l'enquête publique parcellaire :  
*« Au sujet des rencontres avec les propriétaires, nous pouvons vous apporter ces compléments d'information :*

*Dates des premières rencontres avec les propriétaires de la ZAC Porterie Barcellone :*

- *Rencontre avec Monsieur Druilhet le mercredi 20 septembre 2023 à son domicile à Razengues ;*
- *Rencontre avec Monsieur et Madame Laffont et Madame Cravedi en même temps le lundi 9 octobre 2023 chez Monsieur Laffont à L'Isle-Jourdain ;*
- *Rencontre avec madame Lignon le vendredi 13 octobre 2023 à son domicile à L'Isle-Jourdain ;*
- *Rencontre avec Madame Labat le mardi 17 octobre 2023 à son domicile à Pompignan.*

*Depuis ces rencontres :*

- *Echanges téléphoniques avec Monsieur Druilhet et proposition écrite d'une offre d'achat pour sa parcelle,*
- *Echanges téléphoniques avec Monsieur Laffont pour convenir d'un deuxième rendez-vous. Monsieur Laffont au mois de novembre a décliné le rendez-vous pour la fin de l'année, préférant un rendez-vous au mois de février ;*
- *Echanges avec Madame Cravedi le 17 novembre 2023 qui préfère également convenir d'un deuxième rendez-vous fin janvier/début février.*
- *Courant décembre : la commune de L'Isle-Jourdain nous informe que Monsieur Laffont et Madame Cravedi ont signé une promesse d'achat avec un promoteur. L'EPFO pas repris contact avec ces propriétaires depuis ».*

Le commissaire enquêteur prend acte.

### **III . 2 - RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS**

Au cours des trois permanences du commissaire enquêteur, 18 personnes se sont présentées en audition d'enquête, 13 observations ont été consignées.



### **III.3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Le commissaire enquêteur :

- rappelle que l'art R131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indique : « les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance... ».
- note que toutes les observations consignées n'ont pas pour objet les limites des biens à exproprier. Elles sont pour autant retranscrites dans le rapport du commissaire enquêteur pour information. Elles ne feront donc pas systématiquement l'objet d'une analyse.
- a entendu le pétitionnaire le 29 février 2024 après lui avoir transmis, le 21 février 2024, un recueil des observations déposées au cours de l'enquête publique.

L'article R131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indique:

*"Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés... et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer... »*

Les observations ci-après sont formulées par personne à l'origine de l'observation en différenciant :

- la synthèse des observations,
- la réponse du pétitionnaire calligraphiée en bleu et italique,
- l'avis du commissaire enquêteur.

## **Les propriétaires :**

### **1/ Mme Labat Pascale :**

a souhaité

- s'informer sur le projet de la ZAC Porterie-Barcellone,
- demande s'il est possible de conserver une partie de parcelle pour réaliser des logements,
- n'a pas de remarques quant au parcellaire.

### **L'EPF d'Occitanie :**

*A ce stade, il n'est pas envisagé de ZAC à maîtrise foncière partielle afin que l'aménageur assure la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique et notamment les équipements et aménagements nécessaires ainsi que la programmation en habitat diversifiée envisagée.*

*La collectivité et l'EPFO restent néanmoins à la disposition des propriétaires pour échanger sur ces points spécifiques.*

### **Le commissaire enquêteur :**

- Estime que la demande de Mme Labat peut être prise en considération et faire partie du processus de négociation amiable compte tenu qu'elle entre dans le champ même de l'objet de la DUP et donc de la ZAC. En effet, il peut être envisagé de rétrocéder une partie de parcelle après avoir été aménagée ou l'engagement du propriétaire à réaliser elle-même sur sa partie de parcelle les aménagements et constructions prévus dans le plan d'aménagement de la zone.
- Prend acte de l'absence de contestation sur le parcellaire.

### **2/ Mme Cravedi Marie-José**

- souhaite préciser que :
  - o aucune négociation amiable par écrit de la part de la mairie de L'Isle-Jourdain ou de l'EPF d'Occitanie ne lui est parvenue,
  - o d'après l'acte notarié de 1998, les relevés de propriété de la mairie de L'Isle-Jourdain de 2011 et 2023, les superficies sont différentes de celles mentionnées dans le dossier d'enquête parcellaire :

Relevé de propriété :

- o BD 59 : 1 ha 68 a 48
- o BD 60 : 96 a 90
- o BE 7 : 94 a 35
- o BE 9 : 84 a 85
- o BE 77 : 2 ha 00 a 94

Dossier d'enquête parcellaire

- 1 ha 67 a 41
- 92 a 90
- 92 a 62
- 84 a 12
- 1 ha 96 a 46

- Souhaite savoir d'où proviennent ces valeurs

- Les superficies des parties de parcelles à ne pas acquérir BE 77 p1 et BE 7p1 (436 m<sup>2</sup> et 1791 m<sup>2</sup>) figurant sur le plan parcellaire devront être vérifiées par bornage et les clôtures réédifiées par le pétitionnaire.
- Les terrains concernés pas la procédure d'expropriation font l'objet d'un bail agricole.

### L'EPF d'Occitanie :

#### Sur les négociations menées par l'EPFO

*Nous rappelons qu'il a été transmis préalablement les courriers qui ont pu être adressés aux propriétaires pour les rencontrer dans le cadre des négociations.*

#### *Dates des premières rencontres avec les propriétaires de la ZAC Porterie Barcellone :*

- *Rencontre avec M. Druilhet le mercredi 20 septembre 2023 à son domicile à Razengues ;*
- *Rencontre avec M. et Mme Laffont et Mme Cravedi en même temps le lundi 9 octobre 2023 chez M. Laffont à L'Isle-Jourdain ;*
- *Rencontre avec Mme Lignon le vendredi 13 octobre 2023 à son domicile à L'Isle-Jourdain ;*
- *Rencontre avec Mme Labat le mardi 17 octobre 2023 à son domicile à Pompignan.*

#### *Depuis ces rencontres :*

- *Echanges téléphoniques avec Monsieur Druilhet et proposition écrite d'une offre d'achat pour sa parcelle,*
- *Echanges téléphoniques avec Monsieur Laffont pour convenir d'un deuxième rendez-vous. Monsieur Laffont au mois de novembre a décliné le rendez-vous pour la fin de l'année, préférant un rendez-vous au mois de février ;*
- *Echanges avec Madame Cravedi le 17 novembre 2023 qui préfère également convenir d'un deuxième rendez-vous fin janvier/début février.*
- *Courant décembre : la commune de L'Isle-Jourdain nous informe que Monsieur Laffont et Madame Cravedi ont signé une promesse d'achat avec un promoteur. L'EPFO pas repris contact avec ces propriétaires depuis ».*

*Les négociations foncières perdureront toutes les phases de procédures afin de privilégier les accords à l'amiable.*

#### Sur les surfaces mobilisées dans l'état parcellaire de l'enquête parcellaire

*Les surfaces énoncées dans le dossier d'enquête sont issues des informations communiquées par le géomètre-expert de l'opération (SARL Julien Perez, géomètre-expert à L'Isle-Jourdain), n° d'inscription à l'ordre n°05527).*

*Ces superficies sont issues d'un plan de bornage réalisé à partir de relevés de géomètre et à la reconnaissance de limites effectués par la SARL Julien Perez le 16/02/2021, réf 084200\_BO REC LIM. Le document transmis par l'EPFO en date du 20 février (attestation de surface - SARL Julien Perez) en témoigne.*

*Ces relevés furent réalisés sur site de façon contradictoire avec les propriétaires de la ZAC.*

*Il est consacré par les usages mais aussi la jurisprudence en la matière que ces surfaces ont une opposabilité et surtout une précision supérieure aux surfaces énoncées dans les documents cadastraux.*

*Le cadastre n'a en effet qu'une valeur informative. Les informations contenues dans les registres ne garantissent pas l'exactitude des limites et surface des parcelles.*

*Il constitue une simple présomption pour établir une imposition et n'a pas de valeur de preuve (Cass. civ 3<sup>e</sup> du 20.03.03, n°00-1745). En matière de contestation de limite ou détermination de surface, c'est le bornage qui est retenu et non le cadastre (CA de Caen du 21.11.17, n°15/03752).*

*En usant des superficies issues d'un bornage, il a été opté pour les données les plus précises à notre disposition.*

*Ce faisant, nous pensons répondre à l'un des enjeux de l'enquête parcellaire qui est de permettre aux propriétaires de connaître avec précision la nature et les conséquences de l'opération sur leur unité foncière.*

*Tel est également l'objectif recherché par la cour de cassation dans sa décision cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 déc. 2022, n°21\*23.034 qui a imposé que préalablement à tout arrêté de cessibilité, en cas de division parcellaire, soit réalisé, un document d'arpentage par un géomètre plutôt qu'une simple estimation issue des données cadastrales, de façon à ce que la surface exacte de la parcelle concernée par l'expropriation soit connue du propriétaire.*

*Etant également précisé sur ce point :*

- Que l'information des propriétaires portant sur l'existence d'une différence de surface entre les surfaces cadastrales et celles résultant du bornage a fait l'objet d'une mention dans la notice explicative du dossier d'enquête en page 8.*
- Que les différences de surface évoquées portent sur 1.9 % de la superficie de l'UF et qu'à l'échelle de l'opération cela représente une différence de 1.6 %*
- Que le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites ne mentionne pas les contenances des parcelles conformément aux modèles types de l'ordre des géomètres (information SARL Julien Perez). L'essentiel étant la reconnaissance contradictoire des limites avec le bornage qui permet un calcul non contestable des superficies.*

*Sur les nouvelles limites parcellaires issues du bornage :*

*Il est précisé dans l'observation que les superficies des parcelles BE77p1 et BE7p1 devront être vérifiées par bornage et les clôtures réédifiées par le*

*pétitionnaire. Il est souligné néanmoins que la ligne de division a été déterminée contradictoirement avec le propriétaire le jour du bornage et aux dires du géomètre a été piquetée.*

### **Le commissaire enquêteur :**

- Constate que rencontres ou échanges ont eu lieu entre propriétaires et l'EPFO.
- L'EPF d'Occitanie a transmis le procès-verbal de bornage et plans effectués par un géomètre-expert. Madame Cravedi a effectivement visé le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites du 16 février 2021. Les superficies mesurées n'y figurent pas. Une attestation de surfaces, datée du 16 février 2021, certifiée par le géomètre-expert Julien Perez a été transmise au commissaire enquêteur.

Il est exact que le relevé de propriété ou extrait de matrice cadastrale est un document administratif, informatif à caractère fiscal notamment, ne garantissant pas la superficie exacte d'une parcelle.

Seul le plan de bornage, associé au procès-verbal de bornage du géomètre-expert, garantit les limites de propriétés et la superficie réelle d'un terrain. Le plan de bornage prévaut donc toujours sur le cadastre.

Compte tenu que l'évaluation de la valeur des terrains est indiquée par un prix au m<sup>2</sup>, l'exactitude des superficies est un élément non négligeable dans la procédure de négociation.

- Prend acte de l'absence d'observations sur les limites du périmètre parcellaire.

### **3/ M. Laffont Jacques**

- Tient à signaler
  - qu'aucune négociation amiable de la part de la mairie de L'Isle-Jourdain ou de l'EPF d'Occitanie n'a débuté (contrairement à ce écrit dans la délibération du conseil municipal du 21 novembre 2023),
  - que les contenances figurant dans l'état parcellaire du dossier ne correspondent pas à celles du relevé de propriété de 2023.
- Demande le déplacement des limites parcellaires de la propriété de sa sœur Mme Laffont sur les parcelles BE 78p1 et BE 83p1 d'environ 15 m. De plus, la parcelle BE 81 ne figurerait plus dans le périmètre parcellaire.
- Souhaite conserver 5000 m<sup>2</sup> à des fins d'habitat en vue de loger ses petits-enfants.
- Indique que ses terres font l'objet d'un bail agricole à long terme.

## L'EPF d'Occitanie :

### Sur les négociations menées par l'EPFO

*Nous rappelons qu'il a été transmis préalablement les courriers qui ont pu être adressés aux propriétaires pour les rencontrer dans le cadre des négociations.*

*Dates des premières rencontres avec les propriétaires de la ZAC Porterie Barcelone :*

- *Rencontre avec M. Druilhet le mercredi 20 septembre 2023 à son domicile à Razengues ;*
- *Rencontre avec M. et Mme Laffont et Mme Cravedi en même temps le lundi 9 octobre 2023 chez M. Laffont à L'Isle-Jourdain ;*
- *Rencontre avec Mme Lignon le vendredi 13 octobre 2023 à son domicile à L'Isle-Jourdain ;*
- *Rencontre avec Mme Labat le mardi 17 octobre 2023 à son domicile à Pompignan.*

*Depuis ces rencontres :*

- *Echanges téléphoniques avec Monsieur Druilhet et proposition écrite d'une offre d'achat pour sa parcelle,*
- *Echanges téléphoniques avec Monsieur Laffont pour convenir d'un deuxième rendez-vous. Monsieur Laffont au mois de novembre a décliné le rendez-vous pour la fin de l'année, préférant un rendez-vous au mois de février ;*
- *Echanges avec Madame Cravedi le 17 novembre 2023 qui préfère également convenir d'un deuxième rendez-vous fin janvier/début février.*
- *Courant décembre : la commune de L'Isle-Jourdain nous informe que Monsieur Laffont et Madame Cravedi ont signé une promesse d'achat avec un promoteur. L'EPFO pas repris contact avec ces propriétaires depuis ».*

*Les négociations foncières perdureront toutes les phases de procédures afin de privilégier les accords à l'amiable.*

### Sur les surfaces mobilisées dans l'état parcellaire de l'enquête parcellaire

*Les surfaces énoncées dans le dossier d'enquête sont issues des informations communiquées par le géomètre-expert de l'opération (SARL Julien Perez, géomètre-expert à L'Isle-Jourdain), n° d'inscription à l'ordre n°05527).*

*Ces superficies sont issues d'un plan de bornage réalisé à partir de relevés de géomètre et à la reconnaissance de limites effectués par la SARL Julien Perez le 16/02/2021, réf 084200\_BO REC LIM. Le document transmis par l'EPFO en date du 20 février (attestation de surface - SARL Julien Perez) en témoignage.*

*Ces relevés furent réalisés sur site de façon contradictoire avec les propriétaires de la ZAC.*

*Il est consacré par les usages mais aussi la jurisprudence en la matière que ces surfaces ont une opposabilité et surtout une précision supérieure aux surfaces énoncées dans les documents cadastraux.*

*Le cadastre n'a en effet qu'une valeur informative. Les informations contenues dans les registres ne garantissent pas l'exactitude des limites et surface des parcelles.*

*Il constitue une simple présomption pour établir une imposition et n'a pas de valeur de preuve (Cass. civ 3<sup>e</sup> du 20.03.03, n°00-1745). En matière de contestation de limite ou détermination de surface, c'est le bornage qui est retenu et non le cadastre (CA de Caen du 21.11.17, n°15/03752).*

*En usant des superficies issues d'un bornage, il a été opté pour les données les plus précises à notre disposition.*

*Ce faisant, nous pensons répondre à l'un des enjeux de l'enquête parcellaire qui est de permettre aux propriétaires de connaître avec précision la nature et les conséquences de l'opération sur leur unité foncière.*

*Tel est également l'objectif recherché par la cour de cassation dans sa décision cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 déc. 2022, n°21\*23.034 qui a imposé que préalablement à tout arrêté de cessibilité, en cas de division parcellaire, soit réalisé, un document d'arpentage par un géomètre plutôt qu'une simple estimation issue des données cadastrales, de façon à ce que la surface exacte de la parcelle concernée par l'expropriation soit connue du propriétaire.*

*Etant également précisé sur ce point :*

- *Que l'information des propriétaires portant sur l'existence d'une différence de surface entre les surfaces cadastrales et celles résultant du bornage a fait l'objet d'une mention dans la notice explicative du dossier d'enquête en page 8.*
  - *Que les différences de surface évoquées portent sur 1.9 % de la superficie de l'UF et qu'à l'échelle de l'opération cela représente une différence de 1.6 %*
- Que le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites ne mentionne pas les contenances des parcelles conformément aux modèles types de l'ordre des géomètres (information SARL Julien Perez). L'essentiel étant la reconnaissance contradictoire des limites avec le bornage qui permet un calcul non contestable des superficies.*

*Sur la demande de déplacement des limites parcellaires :*


*A ce stade, il n'est pas envisagé de ZAC à maîtrise foncière partielle afin que l'aménageur assure la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique et notamment les équipements et aménagements nécessaires ainsi que la programmation en habitat diversifiée envisagée.*

*La collectivité et l'EPFO restent néanmoins à la disposition des propriétaires pour échanger sur ces points spécifiques.*

*Sur les parcelles BE 78p1 et BE 83 p1 d'environ 15 m. Il est précisé à ce sujet que les limites en question sont issues du plan de bornage avec prise en compte des*

*demandes du propriétaires à l'issue de l'enquête parcellaire initiale, notamment au dire du géomètre, afin de tenir compte d'une problématique d'accès à un garage. La parcelle BE 81 p figure bien dans le plan parcellaire et l'état parcellaire.*

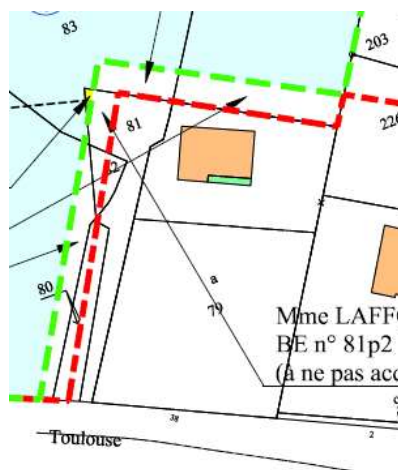
### **Le commissaire enquêteur :**

- cf. ci-avant les commentaires du commissaire enquêteur en réponse à l'observation de Mme Cravedi.
- Sur le déplacement des limites parcellaires et la conservation de 5000 m<sup>2</sup> de propriété :
  - M. Laffont avait effectivement déposé une requête quant au déplacement des limites du périmètre parcellaire lors de la première enquête parcellaire en 2019  :

***Schéma extrait du rapport du commissaire enquêteur du 09/12/2019***



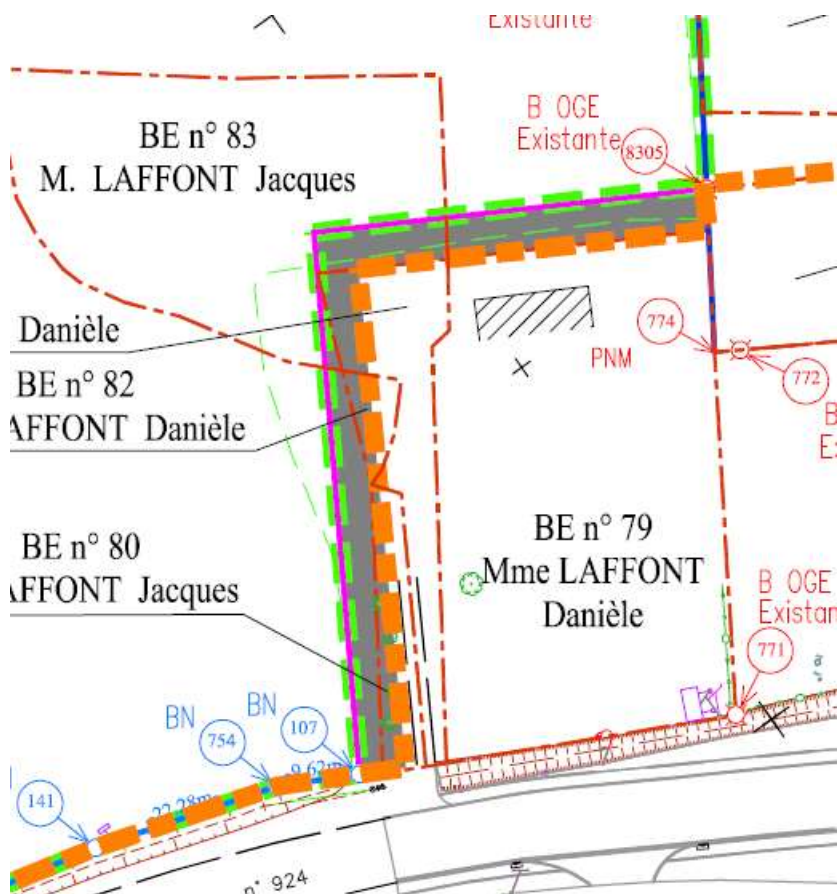
Il a été répondu en partie favorablement à cette demande (cf. ci-dessous extrait du plan parcellaire soumis à l'enquête publique ; en pointillé vert la limite du périmètre parcellaire et en rouge le périmètre de la ZAC) :





Toutefois la pointe de la parcelle BE 81 devrait être exclue du périmètre parcellaire afin d'être en cohérence avec le plan de bornage réalisé le 06 février 2021 par la SARL Julien Perez, Géomètre-expert :

**Extrait du plan de bornage (en pointillé vert : périmètre opérationnel) :**



- Sur la demande de conservation d'environ 5000 m<sup>2</sup> de la parcelle BE 78 d'une superficie de 44973 m<sup>2</sup> :

La demande de M. Laffont mérite d'être étudiée et inscrite au programme du processus de négociation amiable compte tenu qu'elle entre dans le champ même de l'objet de la DUP et donc de la ZAC Porterie-Barcellone. En effet, il peut être envisagé de rétrocéder une partie de parcelle après avoir été aménagée ou l'engagement du propriétaire à réaliser lui-même sur sa partie de parcelle les aménagements et constructions prévus dans le plan d'aménagement de la zone.

#### 4/ Mme Lignon Sabine

- Indique n'avoir jamais eu de propositions d'achat de la part de la mairie de L'Isle-Jourdain ni de l'EPF d'Occitanie.

- Constate que la contenance de la parcelle BE 88 est différente entre le relevé de propriété et l'état parcellaire.

### L'EPF d'Occitanie :

#### Sur les négociations menées par l'EPFO

*Nous rappelons qu'il a été transmis préalablement les courriers qui ont pu être adressés aux propriétaires pour les rencontrer dans le cadre des négociations.*

*Dates des premières rencontres avec les propriétaires de la ZAC Porterie Barcellone :*

- *Rencontre avec M. Druilhet le mercredi 20 septembre 2023 à son domicile à Razengues ;*
- *Rencontre avec M. et Mme Laffont et Mme Cravedi en même temps le lundi 9 octobre 2023 chez M. Laffont à L'Isle-Jourdain ;*
- *Rencontre avec Mme Lignon le vendredi 13 octobre 2023 à son domicile à L'Isle-Jourdain ;*
- *Rencontre avec Mme Labat le mardi 17 octobre 2023 à son domicile à Pompignan.*

*Depuis ces rencontres :*

- *Echanges téléphoniques avec Monsieur Druilhet et proposition écrite d'une offre d'achat pour sa parcelle,*
- *Echanges téléphoniques avec Monsieur Laffont pour convenir d'un deuxième rendez-vous. Monsieur Laffont au mois de novembre a décliné le rendez-vous pour la fin de l'année, préférant un rendez-vous au mois de février ;*
- *Echanges avec Madame Cravedi le 17 novembre 2023 qui préfère également convenir d'un deuxième rendez-vous fin janvier/début février.*
- *Courant décembre : la commune de L'Isle-Jourdain nous informe que Monsieur Laffont et Madame Cravedi ont signé une promesse d'achat avec un promoteur. L'EPFO pas repris contact avec ces propriétaires depuis ».*

*Les négociations foncières perdureront toutes les phases de procédures afin de privilégier les accords à l'amiable.*

#### Sur les surfaces mobilisées dans l'état parcellaire de l'enquête parcellaire

*Les surfaces énoncées dans le dossier d'enquête sont issues des informations communiquées par le géomètre-expert de l'opération (SARL Julien Perez, géomètre-expert à L'Isle-Jourdain), n° d'inscription à l'ordre n°05527).*

*Ces superficies sont issues d'un plan de bornage réalisé à partir de relevés de géomètre et à la reconnaissance de limites effectués par la SARL Julien Perez le 16/02/2021, réf 084200\_BO REC LIM. Le document transmis par l'EPFO en date du 20 février (attestation de surface - SARL Julien Perez) en témoigne.*

*Ces relevés furent réalisés sur site de façon contradictoire avec les propriétaires de la ZAC.*

*Il est consacré par les usages mais aussi la jurisprudence en la matière que ces surfaces ont une opposabilité et surtout une précision supérieure aux surfaces énoncées dans les documents cadastraux.*

*Le cadastre n'a en effet qu'une valeur informative. Les informations contenues dans les registres ne garantissent pas l'exactitude des limites et surface des parcelles.*

*Il constitue une simple présomption pour établir une imposition et n'a pas de valeur de preuve (Cass. civ 3<sup>e</sup> du 20.03.03, n°00-1745). En matière de contestation de limite ou détermination de surface, c'est le bornage qui est retenu et non le cadastre (CA de Caen du 21.11.17, n°15/03752).*

*En usant des superficies issues d'un bornage, il a été opté pour les données les plus précises à notre disposition.*

*Ce faisant, nous pensons répondre à l'un des enjeux de l'enquête parcellaire qui est de permettre aux propriétaires de connaître avec précision la nature et les conséquences de l'opération sur leur unité foncière.*

*Tel est également l'objectif recherché par la cour de cassation dans sa décision cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 déc. 2022, n°21\*23.034 qui a imposé que préalablement à tout arrêté de cessibilité, en cas de division parcellaire, soit réalisé, un document d'arpentage par un géomètre plutôt qu'une simple estimation issue des données cadastrales, de façon à ce que la surface exacte de la parcelle concernée par l'expropriation soit connue du propriétaire.*

*Etant également précisé sur ce point :*

- *Que l'information des propriétaires portant sur l'existence d'une différence de surface entre les surfaces cadastrales et celles résultant du bornage a fait l'objet d'une mention dans la notice explicative du dossier d'enquête en page 8.*
  - *Que les différences de surface évoquées portent sur 1.9 % de la superficie de l'UF et qu'à l'échelle de l'opération cela représente une différence de 1.6 %*
- Que le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites ne mentionne pas les contenances des parcelles conformément aux modèles types de l'ordre des géomètres (information SARL Julien Perez). L'essentiel étant la reconnaissance contradictoire des limites avec le bornage qui permet un calcul non contestable des superficies.*

### **Le commissaire enquêteur :**

- cf. ci-avant les commentaires du commissaire enquêteur en réponse à l'observation de Mme Cravedi.
- Prend acte de l'absence d'observations sur les limites du périmètre parcellaire.

## **5/ M. Druilhet Yves**

- Précise qu'une proposition écrite de la part de l'EPF d'Occitanie en date du 26 janvier 2024 lui a été faite, proposition qui aujourd'hui ne le satisfait pas.
- Demande s'il serait redevable de la plus-value du fait que sa parcelle est incluse dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique
- Souhaite savoir si une estimation du foncier a été réalisé par le service des domaines et si oui quel en est le montant.

### **Le commissaire enquêteur :**

- a répondu oralement aux observations de M Druillet,
- indique que les plus-values réalisées dans le cadre d'expropriations relèvent, en principe, du régime de droit commun et sont donc, à ce titre, susceptibles de bénéficier du dispositif d'abattement pour durée de détention. Néanmoins, les plus-values réalisées lors de l'expropriation d'immeubles ou de droits immobiliers sont exonérées à condition :
  - d'avoir été compris dans une déclaration d'utilité publique (DUP) ;
  - que le cédant remploie la totalité de l'indemnité dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles dans les 12 mois de la date de perception de l'indemnité.

NB : il importe peu que l'indemnité soit fixée judiciairement ou qu'elle résulte d'un accord amiable constaté dans un acte de cession, dans un traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation ou dans un jugement de « donné acte ».

## **6/ Personnes non propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre parcellaire**

- **Mme Vaissière, Madame Bellard Stéphanie, Madame Ajoudou Aurélie, Monsieur Cadori Cyrille, Mme Castillo Caroline, Madame Coste Angélique** : Demande d'information
- **M. Jean Patrice** : estime pertinent de prévoir le plus en amont possible un équipement culturel d'envergure pour L'Isle-Jourdain et l'ensemble de la Communauté de Communes. Anticiper la bonne taille, le stationnement et voies d'accès adaptés (au moins 500 places assises).
- **M. JB Crampes et M. Y Ribe** :
  - ont signé une promesse de vente avec Mme Dorbes et M. Laffont relatif à des parcelles situées au sein de la ZAC Porterie Barcellone d'une superficie totale de 12 ha 76 a 25 ca
  - écrivent « *une collaboration étroite entre toutes les parties prenantes serait bénéfique pour le projet dans son ensemble, permettant à la*

mairie de gagner du temps, des ressources financières et d'éviter des procédures contentieuses »,  
- souhaite obtenir « le nouveau dossier complet de la DUP » relatif à la ZAC Porterie Barcelonne.

### L'EPF d'Occitanie :

*Sur le souhait des titulaires d'une promesse de vente sur le secteur de rencontrer la collectivité en vue d'une « collaboration ». La collectivité et l'EPFO restent à la disposition notamment des propriétaires concernés pour une rencontre afin d'échanger sur leurs positions et également rappeler les enjeux qui ont conduit à la mobilisation de l'outil d'urbanisme opérationnel que représente la ZAC dont la réalisation via une maîtrise foncière publique a été consacrée par la DUP.*

### Le commissaire enquêteur :

rappelle que l'enquête parcellaire, contrairement aux autres enquêtes publiques, s'adresse aux propriétaires des parcelles. Sur le registre d'enquête sont consignés par les intéressés les observations sur les limites des biens à exproprier (ou annexées si adressées par correspondance). De ce fait, les personnes citées ci-dessus, reçues en permanence d'enquête, n'étaient pas directement concernées. Le commissaire enquêteur a répondu à leurs interrogations pendant les permanences de l'enquête publique.

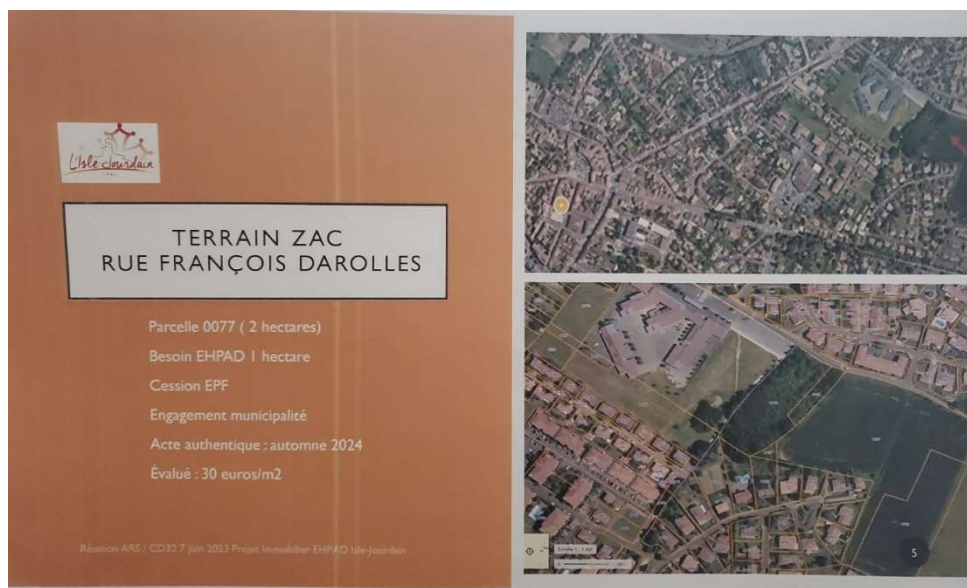
### 7/ Le commissaire enquêteur :

#### a/ Sur l'emprise des ouvrages projetés :

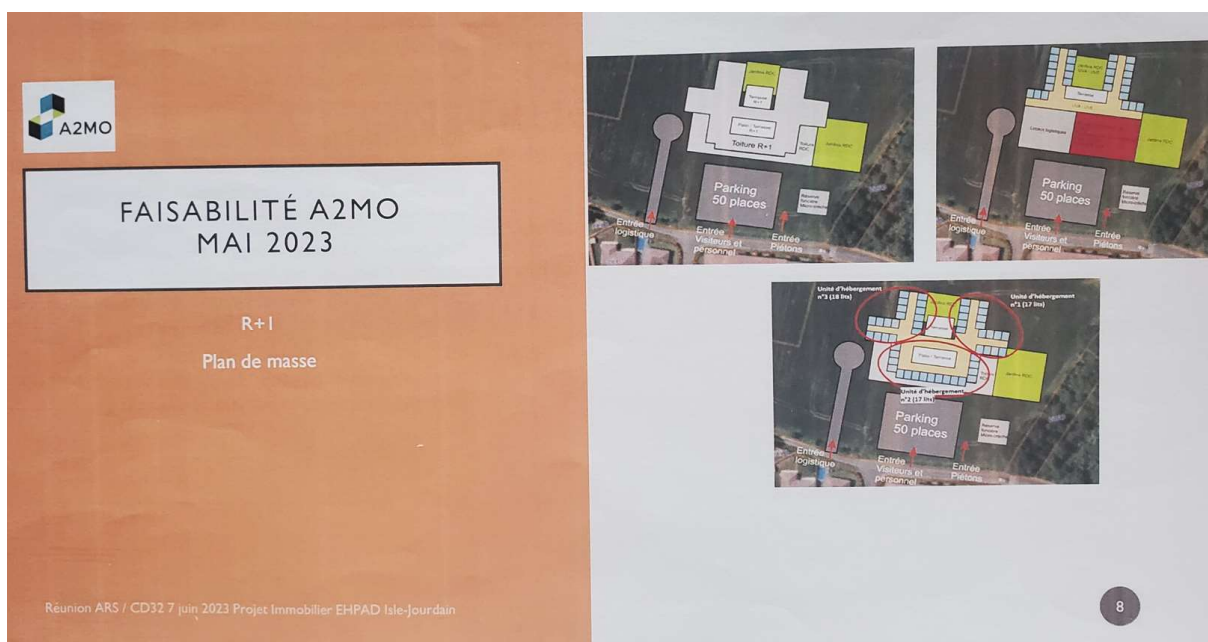
L'implantation de l'ensemble des ouvrages projetés, notamment l'EHPAD et l'équipement culturel, ne semble pas définie précisément.

Toutefois, concernant l'EHPAD :

D'après un document de réunion ARS/CD32 du 7 juin 2023, le besoin en superficie serait de 1 ha (sur les 2 ha de la parcelle).



Dans ce même document transmis au commissaire enquêteur figure l'implantation de l'EHPAD :



### L'EPF d'Occitanie :

*Pour ce qui concerne l'EHPAD, nous rappelons les informations transmises dans notre note du 2 février 2024.*

*En outre ; il est précisé que conformément au plan de composition, qui traduit le parti d'aménagement de la ZAC et qui est inséré dans le dossier d'enquête la réservation d'emprise pour ce projet est de 1.37 ha contrairement aux 2 ha mentionnés dans le document de la société A2MO visé au PV de synthèse des observations.*

*Etant souligné que ce 1.37 ha inclut un espace boisé d'environ 1014 m<sup>2</sup>.*

*Comme ce précisé dans le document transmis dans la note du 2 février dernier, la réalisation de l'EHPAD en ce compris la voie de desserte de l'équipement et le prolongement de la liaison verte occuperont la totalité de ce macro lot.*



## **Le commissaire enquêteur**

La partie de parcelle BE 77 p1 a une contenance de 19210 m<sup>2</sup> (cf. état parcellaire), non compris le boisement localisé sur la parcelle BE 2.

La parcelle BE77 p1 (partie Sud-Est) comporte sur le plan de composition 5 lots destinés à de l'habitat (160 à 164) et l'implantation d'un EHPAD (80 lits) qui ne figurait pas au projet soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et donc, dans l'arrêté préfectoral du 18 juin 2020 portant déclaration d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Porterie-Barcellone sur la commune de L'Isle-Jourdain.

Le projet dans sa description initiale prévoit 260 lots à bâtir et 9 macro-lots afin de faire face à la pression d'urbanisation de l'agglomération toulousaine et a, notamment, pour ambition de permettre une mixité urbaine et sociale par la diversification de l'offre d'habitat afin de faire face à l'arrivée d'une nouvelle population aux besoins divers et de répondre à la problématique du desserrement des ménages (besoin en petits logements).

La Z.A.C permettra d'aménager des parcelles destinées à recevoir du logement en locatif social, du logement en accession sociale à la propriété, des logements destinés à un public senior, du logement dit intermédiaire pour de jeunes familles souhaitant démarrer un parcours résidentiel ;

Dans le dossier, l'EHPAD sera implanté parcelle BE 77 p1, là où figurait l'implantation des lots 73 à 90 dans le dossier initial « vue générale toute tranche ». L'affectation de ce macro-lot destiné à l'accueil d'un public sénior, favorisant la mixité semble en concordance avec le projet de ZAC déclarée d'utilité publique. De plus, il convient de considérer qu'une ZAC est une opération d'aménagement d'ensemble qui ne peut se concevoir que dans sa globalité.

Toutefois le commissaire enquêteur s'interroge car les caractéristiques principales et l'appréciation sommaire des dépenses de cet ouvrage important n'apparaissent pas dans la déclaration d'utilité publique.

Les limites du périmètre parcellaire de cette partie de la ZAC Porterie-Barcellone n'ont pas été contestées par la propriétaire reçue en permanence d'enquête.

## **L'équipement culturel**

Concernant l'équipement culturel, le commissaire enquêteur ne dispose d'aucune information sur l'emprise de l'ouvrage.

Seul est indiqué, dans l'arrêté du 18 juin 2020, ses caractéristiques :

*« le lot 60 correspondant à l'emprise de l'équipement culturel (9600 m<sup>2</sup>) comportera un bâtiment d'environ 1000 m<sup>2</sup>, équipé de gradins escamotables, des offices (pour les traiteurs), d'un accueil, billetterie, vestiaires, loges, locaux techniques, studio de répétition. Il comprendra 200 places de parking, une salle modulable de 350 à 500 places et jusqu'à 1000 places debout ».*

Pouvez-vous apporter des informations quant au besoin en superficie pour cet ouvrage ? y-a-t-il eu une réflexion sur son emprise, des plans réalisés ?

### L'EPF d'Occitanie :

*La commune de L'Isle-Jourdain n'a pas à ce stade de plan de masse ou esquisse du futur bâtiment.*

*Les données de référence à ce sujet étant celles relatées dans l'arrêté préfectoral du 23 juin 2020 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC « Porterie Barcelone » et précisant que le lot n°60 d'environ 9600 m<sup>2</sup> correspond à l'aménagement de l'équipement culturel. Ledit arrêté relatant les informations relatives à la superficie prévisionnelle du bâtiment (1000 m<sup>2</sup>) ainsi notamment qu'au parking attenant.*

*Enfin, il est rappelé que la DUP est accordée pour la réalisation de la ZAC. Cette dernière ne porte pas uniquement sur la réalisation des équipements publics mais également sur le programme global de construction, les principes d'aménagement, le parti d'aménagement qui visent, comme rappelé dans la note transmise à la commissaire enquêtrice en date du 2 février, à assurer notamment la mixité et diversité de l'habitat, la création de lieux de vie...*

### Le commissaire enquêteur

Les caractéristiques principales de cet ouvrage figurent dans la déclaration d'utilité publique du 18 septembre 2020.

Le commissaire enquêteur reconnaît que la ZAC « Porterie-Barcelone » est une opération globale qui s'apprécie au regard de l'ensemble de son périmètre.

**b/** Le commissaire enquêteur s'interroge sur la nécessité d'intégrer dans le périmètre parcellaire la partie de la parcelle BE 81 d'une superficie de 5 m<sup>2</sup> appartenant à Mme Laffont Danielle. Le besoin ne semble pas avéré. La limite Est de la parcelle BE 88 pourrait être déplacée.

De plus, cette partie de parcelle ne figure pas dans le périmètre opérationnel du plan de bornage.

### L'EPF d'Occitanie :

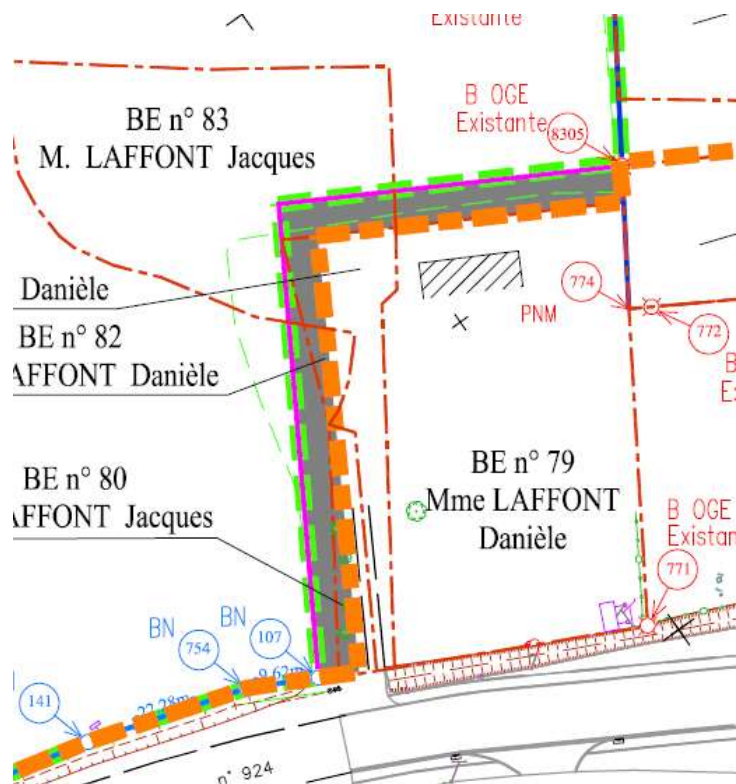
*Sur les nouvelles limites parcellaires issues du bornage :*

*La limite d'emprise de la parcelle BE 81p générant une surface d'emprise limitée à 5 m<sup>2</sup> correspond à une délimitation validée avec les propriétaires suite à l'enquête parcellaire initiale.*



## Le commissaire enquêteur

Suite à l'enquête parcellaire, le plan de bornage réalisé le 06 février 2021 par la SARL Julien Perez, Géomètre-expert exclus du périmètre opérationnel la pointe de la parcelle BE 81 :



c/ La superficie délimitée par le périmètre parcellaire et indiquée dans le dossier d'enquête publique (147718 m<sup>2</sup>) ne correspond pas à la somme des différents relevés de propriété de 2023 (150224 m<sup>2</sup>).

Les documents de bornage transmis au commissaire enquêteur et signés par les différentes parties ne mentionnent pas les contenances des différentes parcelles.

### L'EPF d'Occitanie :

*Les surfaces énoncées dans le dossier d'enquête sont issues des informations communiquées par le géomètre-expert de l'opération (SARL Julien Perez, géomètre-expert à L'Isle-Jourdain), n° d'inscription à l'ordre n°05527).*

*Ces superficies sont issues d'un plan de bornage réalisé à partir de relevés de géomètre et à la reconnaissance de limites effectués par la SARL Julien Perez le 16/02/2021, réf 084200\_BO REC LIM. Le document transmis par l'EPFO en date du 20 février (attestation de surface - SARL Julien Perez) en témoigne.*

*Ces relevés furent réalisés sur site de façon contradictoire avec les propriétaires de la ZAC.*

*Etant également précisé sur ce point :*

- *Que l'information des propriétaires portant sur l'existence d'une différence de surface entre les surfaces cadastrales et celles résultant du bornage a fait l'objet d'une mention dans la notice explicative du dossier d'enquête en page 8.*
- *Que les différences de surface évoquées portent sur 1.9 % de la superficie de l'UF et qu'à l'échelle de l'opération cela représente une différence de 1.6 %*
- *Que le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites ne mentionne pas les contenances des parcelles conformément aux modèles types de l'ordre des géomètres (information SARL Julien Perez). L'essentiel étant la reconnaissance contradictoire des limites avec le bornage qui permet un calcul non contestable des superficies.*

### **Le commissaire enquêteur**

- L'EPF d'Occitanie a transmis le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites daté du 16 février 2021 ainsi que le plan de bornage effectués par un géomètre-expert.  
Les superficies mesurées n'y figurent pas. Une attestation de surfaces, datée du 16 février 2021, certifiée par le géomètre-expert Julien Perez a été transmise au commissaire enquêteur.

Il est exact que le relevé de propriété ou extrait de matrice cadastrale est un document administratif, informatif à caractère fiscal notamment, ne garantissant pas la superficie exacte d'une parcelle.

Seul le plan de bornage, associé au procès-verbal de bornage du géomètre-expert, garantit les limites de propriétés et la superficie réelle d'un terrain. Le plan de bornage prévaut donc toujours sur le cadastre.  
Compte tenu que la valeur des terrains est indiquée par un prix au m<sup>2</sup>, l'exactitude des superficies est un élément non négligeable dans la procédure de négociation.

Fait à Saint Germier, le 08 mars 2024  
Le commissaire enquêteur



Madame Valérie Angelé



## PREAMBULE

Face au contexte de dynamisme démographique et économique, la commune de l'Isle-Jourdain, située dans le département du Gers, souhaite s'organiser et faire face à la pression d'urbanisation de l'agglomération toulousaine.

De ce fait, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) aux lieux-dits "Porterie" et "Barcellone" d'une superficie de 22,8 ha sur la commune de L'Isle-Jourdain, à l'Est du bourg, a été créée le 18 septembre 2012 par délibération du conseil municipal. Elle comprend 260 lots à bâtir et 9 macro-lots dont la réalisation est programmée en 6 tranches, la tranche 1a étant achevée.

L'objectif de la mairie de l'Isle-Jourdain est d'inscrire ce projet dans une stratégie de développement durable, de viser la labellisation "éco-quartier" et de conjuguer les 6 enjeux d'aménagements suivants :

- procéder à l'extension urbaine dans la continuité de l'existant,
- créer un espace public de quartier identitaire au-delà des limites de périmètre de la ZAC,
- donner de l'épaisseur au bourg,
- améliorer l'armature urbaine et permettre un accès au centre-ville par des modes de déplacement doux,
- proposer une mixité de l'habitat,
- bénéficier d'un environnement paysager de qualité pour développer l'urbanisation.

La réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone a fait l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau obtenue le 18 juillet 2017 par arrêté préfectoral et le projet d'aménagement a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°32-2020-06-18-001, le 18 septembre 2020, au bénéfice du concessionnaire, la SAS Terra Campana pour une durée de 5 ans.

Néanmoins, sa réalisation n'a pas été achevée au terme du traité de concession qui est arrivé à échéance en avril 2022.

En conséquence, l'arrêté portant déclaration d'utilité publique, cité ci-dessus a été modifié par l'arrêté préfectoral du 23 juin 2022, n°32-2022-06-23-00001 comme suit : *« le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est la commune de L'Isle-Jourdain ».*

Cette dernière n'a pas la maîtrise foncière de l'ensemble des biens nécessaires à l'aménagement envisagé.

L'opération est poursuivie en régie par la ville de L'Isle-Jourdain et le portage foncier par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPF d'Occitanie).

L'arrêté préfectoral n° 32-2023-10-23-00002 du 23 octobre 2023 autorise l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie à acquérir pour le compte de la commune de L'Isle-Jourdain, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération projetée.

Le dossier présenté à l'enquête publique porte sur :

- la détermination des « parcelles à exproprier » (autrement dit de l'emprise foncière du projet) en cas d'échec de solution amiable,
- et l'identification exacte des propriétaires, titulaires des droits réels et autres ayants droit à indemnité.

L'enquête parcellaire porte sur 13 parcelles, correspondant à 6 comptes de propriété (8 propriétaires), pour une surface de 147 718 m<sup>2</sup>.

Il est à rappeler qu'une enquête parcellaire sur le projet de réalisation de la ZAC « Porterie-Barcellone » s'est déjà déroulée du 21 octobre 2019 au 12 novembre 2019 conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le conseil municipal, le 10/11/2023, a considéré que la modification du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique, l'intervention de l'EPF d'Occitanie et le délai écoulé depuis l'enquête conjointe précitée conduisent à l'opportunité de mener une nouvelle enquête parcellaire dans l'objectif de disposer des données les plus récentes et fiables relatives à la structure de la propriété des biens compris dans le périmètre de l'opération.

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

En conclusion de l'enquête publique parcellaire relative au projet de réalisation de la zone d'aménagement concertée Porterie-Barcellone sur le territoire de la commune de L'Isle-Jourdain,

### **LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Après avoir

- examiné les dispositions du projet de réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone et les éléments justifiant l'emprise de l'opération soumis à l'enquête publique parcellaire, contenus dans un dossier comprenant l'ensemble des pièces énumérées au paragraphe 1.3 du rapport d'enquête, et les dispositions réglementaires qui régissent cette procédure,
- visité les lieux,
- effectué trois permanences en mairie de l'Isle-Jourdain pour recevoir les observations ou déclarations du public et plus particulièrement des propriétaires concernés sur les dispositions du projet soumis à l'enquête publique,
- constaté la régularité des procédures conformément aux articles du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

**Présente les conclusions suivantes, en toute indépendance et impartialité :**

- Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L1, L 131-1, R131-1 et suivants ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 18 juin 2020, n°32-2020-06-18-001 portant déclaration d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone sur la commune de L'Isle-Jourdain ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 23 juin 2022, n°32-2022-06-23-00001 portant modification du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone sur la commune de L'Isle-Jourdain ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2023, n°32-2023-10-23-00002 portant modification de l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 18 juin 2020 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone sur la commune de L'Isle-Jourdain et précisant que « le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est la commune de L'Isle-

Jourdain qui autorise par convention l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie à intervenir sur le secteur de la ZAC Porterie-Barcellone sise sur le territoire communal, pour les acquisitions foncières et immobilières dans le but de réaliser une opération d'aménagement comprenant des logements d'au moins 25% de logements locatifs sociaux » ;

- Vu l'arrêté préfectoral 32-2024-01-15-00001, du 15 janvier 2024, désignant Madame Angelé Valérie, demeurant à Saint-Germier, en qualité de commissaire enquêteur ;
- Vu l'arrêté préfectoral 32-2024-01-15-00002, du 15 janvier 2024, prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire relative au projet de réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone sur le territoire de la commune de L'Isle-Jourdain ;
- Vu le registre d'enquête parcellaire, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par Monsieur le maire, avant l'ouverture de l'enquête publique, clos et signé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2024 ;
- Vu les réponses aux observations apportées par le pétitionnaire au commissaire enquêteur ;
- Vu l'ensemble des observations formulées, regroupées et analysées par le commissaire enquêteur ;
- Vu le certificat d'affichage de l'avis au public certifié par Monsieur le Maire de l'Isle-Jourdain ;

#### **Considérant sur la procédure :**

- que l'ouverture et la durée de l'enquête parcellaire a été annoncée par voie de publication et par voie d'affichage conformément aux prescriptions de l'article 9 de l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2024, prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire relative au projet de réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone.  
L'information du public a été permanente pendant toute la durée de l'enquête publique ;
- que la notification individuelle aux propriétaires figurant sur la liste établie à l'aide d'extraits de documents cadastraux :
  - o du dépôt du dossier à la mairie de l'Isle-Jourdain,
  - o de l'obligation qui leur est faite de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du

décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière,

a été réalisée par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ;

Ces courriers ont été présentés et distribués préalablement à l'ouverture de l'enquête publique ;

- la tenue de 3 permanences en mairie de l'Isle-Jourdain ;
- la mise à disposition du dossier d'enquête parcellaire établi conformément aux dispositions de l'article R131-3 du code de l'expropriation et du registre d'enquête pendant toute la durée de l'enquête en mairie de l'Isle-Jourdain ;
- la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2024 et du certificat d'affichage après la clôture de l'enquête ;
- pendant le déroulement de l'enquête publique, le commissaire enquêteur n'a constaté aucune irrégularité. La procédure réglementaire a été respectée et suivie ;

**Considérant sur le fond que :**

- Le projet de réalisation de la ZAC Porterie Barcellone sur la commune de L'Isle-Jourdain dans le Gers a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral le 18 juin 2020 ;

Zone pour laquelle il est prévu l'implantation d'environ 380 logements et d'équipements publics de superstructure afin de faire face à la pression d'urbanisation de l'agglomération toulousaine.

L'utilité publique du projet n'a pas été remise en cause pendant toute la durée de l'enquête parcellaire.

- La zone de développement projetée en continuité de l'urbanisation existante constituée de logements, d'espaces verts, d'équipements culturels et d'équipements publics nécessite une emprise suffisante et d'un seul tenant participant à l'amélioration de l'armature urbaine ;
- L'emprise projetée de l'aménagement, au sein de l'agglomération, se situe en zone AUZ du plan local d'urbanisme en vigueur de la commune de l'Isle-Jourdain, dédiée spécifiquement à la ZAC Porterie-Barcellone et destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine ;



- L'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet figure sur un plan parcellaire sur lequel sont délimités :
  - le périmètre de l'enquête parcellaire,
  - le périmètre de déclaration d'utilité publique et de la ZAC Porterie-Barcellone,
  - la limite de la zone inondable issue du PPRI n°2015-310-16.

Elle est identique à celle apparaissant sur le plan général des travaux dans le dossier de demande de déclaration d'utilité publique ;

- La zone susceptible d'être concernée par les phénomènes d'inondation, conformément au plan de prévention du risque inondation de la commune de L'Isle-Jourdain approuvé le 6 novembre 2015 par le préfet du Gers, sera aménagée en « voie verte » et susceptible de recevoir les rejets des bassins de rétention ;
- Les propriétaires des parcelles faisant l'objet de l'enquête parcellaire ont été identifiés et notifiés individuellement du dépôt du dossier à la mairie de L'Isle-Jourdain avant l'ouverture de l'enquête parcellaire ;
- Les propriétaires rencontrés ne sont clairement pas opposés au projet mais estiment que les propositions financières, quant à l'achat des terrains, ne paraissent pas acceptables.
- Le foncier détenu par des propriétaires privés et nécessaire à l'opération est réparti sur 13 parcelles ou parties de parcelles, ce qui permettrait de réaliser :
  - Un équipement culturel : partie sud de la parcelle BE78p1, parties de BE 81 et BE 83,
  - Un EHPAD : parcelles BE 77p1,
  - Un terrain de sport (bassin de rétention) : parties de parcelles BD59, BD58, BD57,
  - Une zone dédiée à de l'habitat coopératif : parties de parcelles BD59 et BD60,
  - Une place centrale avec square : parties de parcelles BE9 et BE 78p1,
  - De l'habitat individuel : parties de parcelles BE 7 p1, BE88, BE9, BE78p1, BE 83, BD57, BD56 et BD54
  - Une réserve foncière dédiée à la gendarmerie en vue de son extension : partie de parcelle BE88,
  - Des voies structurantes, secondaires, des cheminements doux...
  - Une voie verte au sein de la zone inondable : parcelles BD 60, BD 57, BD 56 du périmètre parcellaire.
- Un procès-verbal de bornage et de reconnaissance des limites, daté du 16/02/2021, a été réalisé par la SARL Julien Perez, géomètre-expert. Les relevés nécessaires à leur établissement ont été réalisés sur site de façon

contradictoire avec les propriétaires des parcelles figurant au sein de la ZAC Porterie Barcellone.

Une attestation de surface du géomètre-expert a été communiquée au commissaire enquêteur le 20 février 2024.

- L'emprise indiquée dans le projet de cessibilité a une affectation conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de la réalisation de la ZAC Porterie Barcellone (« *logements et infrastructures collectives en l'occurrence* »).

- La délimitation de l'emprise du projet n'est pas contestée par les propriétaires reçus en permanence d'enquête parcellaire.

M. Laffont demande « le déplacement des limites parcellaires des parcelles BE 78p2 et BE 83p2 vers l'Ouest et le Nord d'environ 15 m et le maintien dans son patrimoine de 5000 m<sup>2</sup> issus de la parcelle BE78p1 à des fins d'habitat ».

Compte tenu qu'il a déjà été répondu en partie favorablement à la demande de M. Laffont sur le déplacement des limites BE 78 et BE 83 du périmètre parcellaire suite à la première enquête parcellaire et que le périmètre a été modifié en conséquence, cette requête ne semble pas véritablement justifiée. Néanmoins, il pourrait être envisagé de déplacer la limite ouest de la parcelle BE78p2 de quelques mètres afin d'exclure la pointe de la parcelle BE 81 du périmètre parcellaire et d'être ainsi en cohérence avec le plan de bornage réalisé le 06 février 2021 par la SARL Julien Perez, Géomètre-expert. Ainsi, Madame Laffont Danièle ne serait plus concernée par la procédure d'expropriation.

Mme Labat souhaiterait également conserver une partie de la parcelle BE 88 afin de réaliser un (des) logement(s).

Les demandes de M. Laffont (conservation de 5000 m<sup>2</sup> de la parcelle BE 78 p1) et de Mme Labat méritent d'être discutées lors du processus de négociation amiable compte tenu que leur projet entre dans le champ même de l'objet de la DUP et donc de la ZAC Porterie Barcellone. Toutefois, il conviendra de veiller à ne pas impacter l'équilibre du projet.

- Conformément au plan de composition transmis au commissaire enquêteur et traduisant le parti d'aménagement de la ZAC Porterie Barcellone, il est indiqué que la réservation d'emprise identifiée sur le plan parcellaire pour la réalisation de l'EHPAD est de 1.37 ha, en ce compris la voie de desserte de l'équipement et le prolongement de la liaison verte ; elle sera occupée en totalité.

La superficie annoncée pour un établissement de 80 lits ne semble pas disproportionnée.

Toutefois, cet ouvrage ne figurait pas au projet soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et donc dans l'arrêté préfectoral du 18 juin 2020 portant déclaration d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Porterie-Barcellona sur la commune de L'Isle-Jourdain.

De ce fait, les caractéristiques principales de cet ouvrage important n'apparaissent pas dans la déclaration d'utilité publique ainsi que l'appréciation sommaire des dépenses liées à cet ouvrage.

Le projet dans sa description initiale prévoit 260 lots à bâtir et 9 macro-lots afin de faire face à la pression d'urbanisation de l'agglomération toulousaine et a, notamment, pour ambition de permettre une mixité urbaine et sociale par la diversification de l'offre d'habitat afin de faire face à l'arrivée d'une nouvelle population aux besoins divers.

Les parcelles à aménager sont destinées à recevoir du logement en locatif social, du logement en accession sociale à la propriété, des logements destinés à un public senior, du logement dit intermédiaire pour de jeunes familles souhaitant démarrer un parcours résidentiel ;

L'EHPAD sera implanté parcelle BE 77 p1, là où figurait l'implantation des lots 73 à 90 dans le dossier initial « vue générale toute tranche ».

L'affectation de ce macro-lot destiné à l'accueil d'un public sénior, favorisant la mixité semble en concordance avec le projet de ZAC déclarée d'utilité publique.

- Concernant l'équipement culturel, la commune de L'Isle-Jourdain n'a pas à ce stade de plan de masse ou esquisse du futur bâtiment.

En revanche, les caractéristiques principales de cet ouvrage sont indiquées dans l'arrêté préfectoral du 18 juin 2020 :

*« le lot 60 correspondant à l'emprise de l'équipement culturel (9600 m<sup>2</sup>) comportera un bâtiment d'environ 1000 m<sup>2</sup>, équipé de gradins escamotables, des offices (pour les traiteurs), d'un accueil, billetterie, vestiaires, loges, locaux techniques, studio de répétition. Il comprendra 200 places de parking, une salle modulable de 350 à 500 places et jusqu'à 1000 places debout ».*

- La réalisation du projet de la ZAC « Porterie-Barcellona » est conditionnée par l'assurance de la maîtrise foncière des terrains sur le périmètre du projet d'opération d'aménagement déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°32-2020-06-18-001 et donc, par la nécessité d'acquisition des parcelles quand bien même les caractéristiques de certains ouvrages (EHPAD) et leur localisation précise (EHPAD et équipement culturel) ne sont pas définies ;

- L'arrêté préfectoral du 18 juin 2020 déclare d'utilité publique « le projet de réalisation de la ZAC Porterie Barcelone sur le territoire de la commune de L'Isle-Jourdain ». Une zone d'aménagement concerté étant une opération d'aménagement d'ensemble, elle ne peut se concevoir que dans sa globalité et ne peut donc s'apprécier qu'au regard de l'ensemble de son périmètre.

EMET UN

### AVIS FAVORABLE

sur le périmètre parcellaire des acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté "Porterie-Barcelone" sur la commune de l'Isle-Jourdain dans le cadre de l'enquête parcellaire.

#### Cet avis est assorti de deux recommandations :

Il conviendrait :

- de déplacer la limite ouest de la parcelle BE78p2 de quelques mètres afin d'exclure la pointe de la parcelle BE 81 du périmètre parcellaire et d'être ainsi en cohérence avec le plan de bornage réalisé le 06 février 2021 par la SARL Julien Perez, Géomètre-expert. Ainsi, Madame Laffont Danièle ne serait plus concernée par la procédure d'expropriation ;
- d'inscrire dans le processus de négociation l'étude de la demande :
  - o de M. Laffont quant au maintien dans son patrimoine de 5000 m<sup>2</sup> issu de la parcelle BE78 p1 compte tenu que son projet entre dans le champ même de l'objet de la DUP et donc de la ZAC Porterie-Barcelone,
  - o de Mme Labat de conserver une partie de la parcelle BE 88 afin réaliser des logements.

Il peut être envisagé d'obtenir l'engagement des propriétaires à réaliser eux-mêmes sur leurs biens les aménagements et constructions prévus dans le plan d'aménagement de la zone ou de leur rétrocéder une partie de parcelle après avoir été aménagée et ce, tout en veillant à ne pas impacter l'équilibre du projet.

Fait à Saint Germier, le 8 mars 2024  
Le commissaire enquêteur



Madame Valérie Angelé

Le rapport d'enquête publique, les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sont transmis à Monsieur le Préfet du Gers accompagnés du dossier et registre d'enquête publique.

## **ANNEXES**

- 01 Insertions dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête publique**
- 02 Certificat d'affichage et rapports de constatation du 25/02/2024, du 12/02/2024 et 20/02/2024**
- 03 Accusés de réception des notifications individuelles d'ouverture d'enquête Publique**
- 04 Note en réponse à l'interrogation de Mme la commissaire enquêtrice relative à 'affectation du macro-lot destiné à recevoir le projet d'EHPAD**
- 05 Acte foncier :**
  - \* Procès-verbal de bornage et de reconnaissance des limites**
  - \* Plan de bornage**
  - \* Attestation de surface**
- 06 Document de réunion ARS / CD32 du 07 juin 2023 relatif au projet immobilier EHPAD – L'Isle-Jourdain**
- 07 Recueil des observations**
- 08 Eléments de réponses apportés par l'EPF (réunion d'échange avec la commissaire enquêtrice en date du 29/02/2024)**







**En provenance de :**  
~~SABINE LABAT~~  
 49 Avenue Charles de  
 Gaulle  
 32600 L'ISLE JOURDAIN

**RECOMMANDÉ :  
 AVIS DE RÉCEPTION**  
 Numéro de l'AR: **AR 1A 207 675 6128 6**

FRAB

Renvoyer à

Établissement Public Foncier  
 d'Occitanie  
 78 Chemin des Sept Deniers  
 31085 TOULOUSE

Présenté / Avisé le :  
 Distribué le : **26 / 1 / 24**

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre : .....

Le destinataire ou le mandataire doit être titulaire d'un acte de naissance et d'un acte de mariage.

**En provenance de :**  
~~Pascal LABAT~~  
 541 Route d'Indes  
 82470 POMPIGNAN

**RECOMMANDÉ :  
 AVIS DE RÉCEPTION**  
 Numéro de l'AR: **AR 1A 203 786 9862 3**

FRAB

Renvoyer à

Établissement Public Foncier  
 d'Occitanie  
 78 Chemin des Sept Deniers  
 31085 TOULOUSE

Présenté / Avisé le :  
 Distribué le : **23 / 1 / 24**

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre : .....

Le destinataire ou le mandataire doit être titulaire d'un acte de naissance et d'un acte de mariage.

En provenance de : ~~MART-JOSIE DORBES  
Saint-Jean~~

32600 ENDOUFIELLE

LA POSTE 390029 30-01-24, PR FRANCE

RECOMMANDÉ :  
AVIS DE RÉCEPTION  
AR 1A 203 786 9861 6

FRAB

Établissement Public Foncier  
d'Occitanie  
78 Chemin des Sept Deniers  
31085 TOULOUSE

Presenté / Avisé : 14/01/24  
Distribué le : 29/01/24

Je soussigné(e) déclare être :  
 Le destinataire  
 Le mandataire  
 CNP / permis de conduire  
 Autre :

*Attenti*

En provenance de : ~~Yves DREHME~~

A Doule

32600 RAZENGUES

LA POSTE 390029 30-01-24, PR FRANCE

RECOMMANDÉ :  
AVIS DE RÉCEPTION  
AR 1A 203 786 9860 9

FRAB

Établissement Public Foncier  
d'Occitanie  
78 Chemin des Sept Deniers  
31085 TOULOUSE

Presenté / Avisé : 23/01/24  
Distribué le : 23/01/24

Je soussigné(e) déclare être :  
 Le destinataire  
 Le mandataire  
 CNP / permis de conduire  
 Autre :

*Brucel*

En provenance de : ~~Christiane DASQUE~~

26 rue Claude Bécq

32600 L'ISLE-JOURDAIN

LA POSTE 390029 30-01-24, PR FRANCE

RECOMMANDÉ :  
AVIS DE RÉCEPTION  
AR 1A 207 675 6130 9

FRAB

Établissement Public Foncier  
d'Occitanie  
78 Chemin des Sept Deniers  
31085 TOULOUSE

Presenté / Avisé : 28/01/24  
Distribué le : 28/01/24

Je soussigné(e) déclare être :  
 Le destinataire  
 Le mandataire  
 CNP / permis de conduire  
 Autre :

*Dasque*

ISLE-JOURDAIN  
\*  
27-1  
2024  
GERS

En provenance de : ~~Patrick JUNCA~~  
~~4 Impasse du lieutenant~~  
~~32500 FLEURANCE~~

Présenté / Annulé : 23/01/2024  
 Distribué le : 30/01/2024

Je soussigné(e) déclare être :  
 Le destinataire  
 Le mandataire  
 CDE / permis de conduire  
 Autre

RECOMMANDÉ :  
 AVIS DE RÉCEPTION  
 Numéro de RA : AR 1A 207 675 6127 9

Retourner à : FRAB

Établissement Public Foncier  
 d'Occitanie  
 78 Chemin des Sept Demeurs  
 31085 TOULOUSE

LA POSTE  
 31085

En provenance de : ~~Jacques LAFFONT~~  
~~26 Rue Kléber~~  
~~32000 LISSE JOURDAIN~~

Présenté / Annulé : 24/1/24  
 Distribué le : 24/1/24

Je soussigné(e) déclare être :  
 Le destinataire  
 Le mandataire  
 CDE / permis de conduire  
 Autre

RECOMMANDÉ :  
 AVIS DE RÉCEPTION  
 Numéro de RA : AR 1A 207 675 6129 3

Retourner à : FRAB

Établissement Public Foncier  
 d'Occitanie  
 78 Chemin des Sept Demeurs  
 31085 TOULOUSE

LA POSTE  
 31085

En provenance de : ~~Danièle LAFFONT~~  
~~26 Rue des L...s~~  
~~32000 AUCH~~

Présenté / Annulé : 23/01/24  
 Distribué le : 24/01/24

Je soussigné(e) déclare être :  
 Le destinataire  
 Le mandataire  
 CDE / permis de conduire  
 Autre

RECOMMANDÉ :  
 AVIS DE RÉCEPTION  
 Numéro de RA : AR 1A 207 675 6126 2

Retourner à : FRAB

Établissement Public  
 d'Occitanie  
 78 Chemin des Sept Demeurs  
 31085 TOULOUSE

LA POSTE  
 31085

**ZAC Porterie Barcelone – Enquête parcellaire**  
**Réunion d'échange avec la commissaire enquêtrice**  
**en date du 29/02/2024**

## Eléments de réponses aux observations apportés par l'EPF d'Occitanie

### **I - Les observations relatives aux surfaces et aux limites parcellaires**

#### 1- La question des surfaces mobilisées dans l'état parcellaire de l'enquête parcellaire

Différents propriétaires, précisément Mme CRAVEDI (Obs n°2), M. LAFFONT (Obs n°3) et Mme LIGNON (Obs n°4), vous ont précisé que les surfaces mentionnées dans la rubrique « *Etat parcellaire* » du dossier d'enquête parcellaire n'étaient pas similaires à celles figurant sur les matrices cadastrales.

Sur ce point, nous pouvons préciser que les surfaces énoncées dans le dossier d'enquête sont issues des informations communiquées par le géomètre expert de l'opération (*Sarl Julien Perez, Géomètre expert à L'Isle Jourdain, n° d'inscription à l'ordre n° 05527*).

Ces superficies sont issues d'un plan de bornage réalisé à partir de relevés de géomètre et à la reconnaissance de limites effectués par la SARL Julien PEREZ le 16/02/2021, réf 084200\_BO REC LIM. Le document transmis par l'EPFO en date du 20 février (attestation de surface - SARL Julien Perez) en témoigne.

Ces relevés furent réalisés sur site et de façon contradictoire avec les propriétaires de la ZAC.

Le procès-verbal du bornage et de reconnaissance des limites a été signé par les propriétaires de la ZAC.

Il est consacré par les usages mais aussi la jurisprudence en la matière que ces surfaces ont une opposabilité et surtout une précision supérieure aux surfaces énoncées dans les documents cadastraux.

Le cadastre n'a en effet qu'une valeur informative. Les informations contenues dans les registres ne garantissent pas l'exactitude des limites et surfaces des parcelles.

Il constitue une simple présomption pour établir une imposition et n'a pas de valeur de preuve (Cass. civ 3° du 20.03.02, n° 00-1745). En matière de contestation de limite ou détermination de surface, c'est le bornage qui est retenu et non le cadastre (CA de Caen du 21.11.17, n° 15/03752).

En usant des superficies issues d'un bornage, il a été opté pour les données les plus précises à notre disposition.

Ce faisant, nous pensons répondre à l'un des enjeux de l'enquête parcellaire qui est de permettre aux propriétaires de connaître avec précision la nature et les conséquences de l'opération sur leur unité foncière.

Tel est également l'objectif recherché par la Cour de Cassation dans sa décision Cass. 3e civ., 14 déc. 2022, n° 21-23.034 qui a imposé que préalablement à tout arrêté de cessibilité, en cas de division parcellaire, soit réalisé, un document d'arpentage par un géomètre plutôt qu'une simple estimation issue des données cadastrales, de façon à ce que la surface exacte de la parcelle concernée par l'expropriation soit connue du propriétaire.

Etant également précisé sur ce point :

- Que l'information des propriétaires portant sur l'existence d'une différence de surface entre les surfaces cadastrales et celles résultant du bornage a fait l'objet d'une mention dans la notice explicative du dossier d'enquête en page 8.
- Que les différences de surfaces évoquées (Obs 2) portent sur 1,9 % de la superficie de l'UF et qu'à l'échelle de l'opération (Obs 9) cela représente une différence de 1,6%.
- Que le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites ne mentionne pas les contenances des parcelles conformément aux modèles types de l'ordre des géomètres (information SARL Julien PEREZ). L'essentiel étant la reconnaissance contradictoire des limites avec le bornage qui permet un calcul non contestable des superficies (Obs 9 c).

## 2 - Les remarques en lien avec les nouvelles limites parcellaires issues du bornage

Nous rappelons que ce bornage est notamment le résultat des divisions foncières issues de l'enquête parcellaire menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC, divisions foncières impliquées par les demandes des propriétaires.

- (Obs n°2), il est précisé dans l'observation que les superficies des parcelles BE 77p1 et BE 7p1 devront être vérifiées par bornage et les clôtures réédifiées par le pétitionnaire. Il est souligné néanmoins que la ligne de division a été déterminée contradictoirement avec la propriétaire le jour du bornage et aux dires du géomètre a été piquetée.
- (Obs n°3), demande de déplacement des limites parcellaires sur les parcelles BE 78p1 et BE 83 p1 d'environ 15m. Il est précisé à ce sujet que les limites en question sont issues du plan de bornage avec prise en compte des demandes du propriétaire à l'issue de l'enquête parcellaire initiale, notamment au dire du géomètre, afin de tenir compte d'une problématique d'accès à un garage. (Obs n°3) la parcelle BE 81p figure bien dans le plan parcellaire et l'état parcellaire.
- (Obs n°9 b) La limite d'emprise de la parcelle BE 81 p générant une surface d'emprise limitée à 5 m<sup>2</sup> correspond à une délimitation validée avec les propriétaires suite à l'enquête parcellaire initiale.

## II - Les demandes spécifiques des propriétaires et d'un aménageur

(Obs 1 et 3) : sur le souhait de propriétaires de conserver une partie des parcelles afin de réaliser de l'habitat

A ce stade, il n'est pas envisagé de ZAC à maîtrise foncière partielle afin que l'aménageur assure la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique et notamment les équipements et aménagements nécessaires ainsi que la programmation en habitat diversifiée envisagée.

La collectivité et l'EPFO restent néanmoins à la disposition des propriétaires pour échanger sur ces points spécifiques.

(Obs 8) : sur le souhait des titulaires d'une promesse de vente sur le secteur de rencontrer la collectivité en vue d'une « collaboration ». La collectivité et l'EPFO restent à la disposition notamment des propriétaires concernés pour une rencontre afin d'échanger sur leurs positions et également rappeler les enjeux qui ont conduit à la mobilisation de l'outil d'urbanisme opérationnel que représente la ZAC dont la réalisation via une maîtrise foncière publique a été consacrée par la DUP de l'opération.

### **III – Les négociations menées par l'EPF**

(Obs 2, 3, 4) A ce sujet, nous rappelons qu'il a été transmis préalablement les courriers qui ont pu être adressés aux propriétaires pour les rencontrer dans le cadre des négociations.

Dates des premières rencontres avec les propriétaires de la ZAC Porterie Barcelone :

- Rencontre avec Monsieur Druilhet le mercredi 20 septembre 2023 à son domicile à Razengues ;
- Rencontre avec Monsieur et Madame Laffont et Madame Cravedi en même temps le lundi 9 octobre 2023 chez Monsieur Laffont à l'Isle Jourdain ;
- Rencontre avec madame Lignon le vendredi 13 octobre 2023 à son domicile à l'Isle Jourdain ;
- Rencontre avec Madame Labat le mardi 17 octobre 2023 à son domicile à Pompignan.

Depuis ces rencontres :

- Echanges téléphoniques avec Monsieur Druilhet et proposition écrite d'une offre d'achat pour sa parcelle,
- Echanges téléphoniques avec Monsieur Laffont pour convenir d'un deuxième rendez-vous. Monsieur Laffont au mois de novembre a décliné le rendez-vous pour la fin de l'année, préférant un rendez-vous au mois de février ;
- Echanges avec Madame Cravedi le 17 novembre 2023 qui préfère également convenir d'un deuxième rendez-vous fin janvier/début février.
- Courant décembre : la commune de L'Isle Jourdain nous informe que Monsieur Laffont et Madame Cravedi auraient signé une promesse d'achat avec un promoteur. L'EPFO n'a pas repris contact avec ces propriétaires depuis.

Les négociations foncières perdureront pendant toutes les phases de procédures afin de privilégier les accords à l'amiable.

### **IV – La question relative au foncier nécessaire pour la réalisation des travaux des équipements publics.**

(Obs 9 a) Pour ce qui concerne l'EPHAD, nous rappelons les informations transmises dans notre note du 2 février 2024.

En outre, il est précisé que conformément au plan de composition, qui traduit le parti d'aménagement de la ZAC et qui est inséré dans le dossier d'enquête la réservation d'emprise pour ce projet est de 1,37 ha contrairement aux 2 ha mentionnés dans le document de la société A2MO visé au PV de synthèse des observations.

Etant souligné que ce 1,37 ha inclut un espace boisé d'environ 1014 m<sup>2</sup>.

Comme précisé dans le document transmis dans la note du 2 février dernier, la réalisation de l'EPHAD en ce compris la voie de desserte de l'équipement et le prolongement de la liaison verte occuperont la totalité de ce macro lot.



Extrait du plan de composition

(Obs 9 c) Pour ce qui concerne l'équipement culturel, la Commune de L'Isle Jourdain n'a pas à ce stade de plan masse ou esquisse du futur bâtiment.

Les données de références à ce sujet étant celles relatées dans l'arrêté préfectoral du 23 juin 2020 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC « Porterie Barcelone » et précisant que le lot n°60 d'environ 9600 m<sup>2</sup> correspond à l'aménagement de l'équipement culturel. Ledit arrêté relatant les informations relatives à la superficie prévisionnelle du bâtiment (1000 m<sup>2</sup>) ainsi notamment qu'au parking attenant.

Enfin, il est rappelé que la DUP est accordée pour la réalisation de la ZAC. Cette dernière ne porte pas uniquement sur la réalisation des équipements publics mais également sur le programme global de construction, les principes d'aménagement, le parti d'aménagement qui visent, comme rappelé dans la note transmise à la Commissaire enquêtrice en date du 2 février, à assurer notamment la mixité et diversité de l'habitat, la création de lieux de vie, etc.