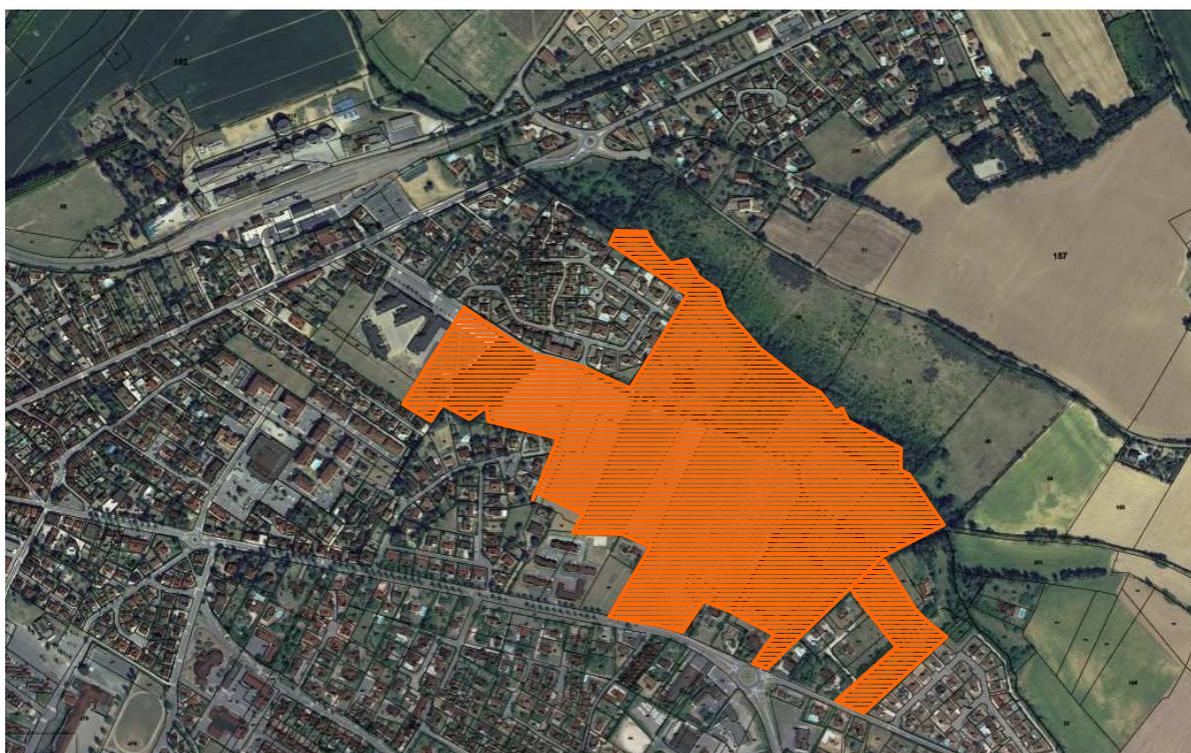


**DEPARTEMENT DU GERS
COMMUNE DE L'ISLE-JOURDAIN
ENQUÊTE PUBLIQUE**

21 OCTOBRE 2019 AU 12 NOVEMBRE 2019

**ZAC "Porterie-Barcellone"
260 lots à bâtir et 9 macro-lots**

**ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE
ET
ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE**



**RAPPORT
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Valérie Angelé, Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1^{ère} 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^{ème} PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR
L'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

3^{ème} 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 Procès-verbal d'affichage**
- 03 Exemple de la lettre de notification individuelle**
- 04 Accusés de réception notifications individuelles d'ouverture d'enquête publique**
- 05 Signification par acte d'huissier**

PREAMBULE

La SAS Terra Campana projette la réalisation, en 6 tranches, de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) aux lieux-dits "Porterie" et "Barcellona" d'une superficie de 22,8 ha sur la commune de l'Isle Jourdain, créée le 18 septembre 2012 par délibération du conseil municipal, comprenant 260 lots à bâtir et 9 macro-lots.

La réalisation de la ZAC 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.

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.

Le maître d'ouvrage est le concessionnaire désigné par la collectivité pour la réalisation de cette opération. Il s'agit de la SAS Terra campana dont le siège est 29 Boulevard Gabriel Koenigs - 31300 Toulouse.

En date du 20 avril 2018, l'aménageur est propriétaire de l'ensemble des parcelles de la tranche 1 de la Zone d'Aménagement Concerté à l'exception de certaines parcelles qui sont restées en partie propriété des vendeurs.

La SAS Terra Campana est donc propriétaire de foncier d'une contenance totale de 5 ha 04 a et 40 ca.

L'aménageur n'a pas la maîtrise foncière des autres tranches de la Z.A.C et envisage pour cela de recourir à l'expropriation conformément au traité de concession, à l'exception de :

- la tranche 1c destinée à la construction d'une salle multi-activités par la collectivité compétente. Cette tranche 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 ou à toute autre collectivité publique. L'aménageur doit seulement la viabilité de ce "macro-lot". L'aménageur n'aura pas recours à l'expropriation sur ces parcelles.
- La parcelle cadastrée section BE n°1 appartenant à la commune de l'Isle-Jourdain pour une contenance de 69 a 55 ca reste sous maîtrise de ladite commune.

Il s'agit du bois conservé sur la tranche 2 de la Z.A.C. L'aménageur n'aura pas recours à l'expropriation sur cette parcelle.

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

La SAS Terra Campana a donc acquis à l'amiable la tranche 1 et doit acquérir les tranches 2, 3, 4, 5 et 6 par expropriation.

De ce fait, le dossier présenté à l'enquête publique conjointe porte sur la demande de déclaration d'utilité publique et la détermination des "parcelles à exproprier" en cas d'échec de solution amiable.

La procédure administrative de déclaration d'utilité publique est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité".

La déclaration d'utilité publique fait partie de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique se déroule l'enquête parcellaire dont l'objectif est de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

I – GENERALITES

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

→ Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet de porter à la connaissance du public le projet présenté par la SAS Terra Campana relative aux travaux d'aménagement de la Z.A.C Porterie-Barcellona sur la commune de L'Isle-Jourdain et l'acquisition des terrains nécessaires à cette opération.

En l'absence de solution amiable pour une partie des terrains privés, l'opération envisagée nécessite le recours à l'expropriation.

L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contrairement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

Elle donne droit à une juste et préalable indemnité.

Cette opération sera déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée ou à d'autres intérêts publics, le coût financier et les inconvénients d'ordre social ou environnemental qu'elle induit, ne sont pas démesurés par rapport à son intérêt.

Deux enquêtes publiques sont donc nécessaires: une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire dont l'objectif est de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires, les titulaires de droits réels et autres personnes intéressées.

L'enquête publique permet d'informer le public sur le projet, de recueillir ses observations, ses appréciations, ses suggestions et ses contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de prendre sa décision en disposant de tous les éléments nécessaires à son information.

I.2 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le cadre juridique de cette enquête est rappelé dans l'arrêté préfectoral n°32-2019-09-12-005 du 12 septembre 2019, prescrivant l'ouverture de deux enquêtes conjointes: enquête d'utilité publique et 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, L110-1 et suivants, L112-1, L121-1 et suivants, L131-1, R111-1 et suivants, R112-1 et suivants, R131-1 et suivants;
- le code de l'environnement.

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

Le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire établi par la SAS Terra Campana, daté de juin 2019, présenté à l'enquête publique est composé de deux dossiers comme suit :

DOSSIER 1:

DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

INTRODUCTION

A. PRESENTATION D.U.P : OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET INFORMATIONS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

I. OBJET DU DOSSIER

II. MAITRE D'OUVRAGE

III. INSERTION DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

IV. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE

a. Objet de l'enquête publique

b. Conditions de l'enquête

V. INSERTION DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

a. Préalablement à l'enquête

b. Déroulement de l'Enquête Publique

c. A l'issue de l'enquête publique

d. Déclaration d'Utilité Publique

VI. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

BILAN DE LA PROCEDURE PERMETTANT AU PUBLIC DE PARTICIPER EFFECTIVEMENT AU PROCESSUS DE DECISION

I. CONCERTATION PUBLIQUE EFFECTUEE PAR LA COLLECTIVITE DANS LE CADRE DE LA CREATION DE Z.A.C

a. Concertation publique effectuée par la collectivité dans le cadre de la création de la Z.A.C

b. Concertation publique en amont du dossier de réalisation

c. Informations des partenaires techniques

d. Demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau

B. NOTICE EXPLICATIVE

Préambule

I. NATURE ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

a. Les besoins de développement de la commune

b. Les objectifs poursuivis par la commune de l'Isle-Jourdain

II. UTILITE PUBLIQUE

III. BALANCE GAINS ET INCONVENIENTS

IV. SCENARIO ALTERNATIF ETUDIE

V. COMPATIBILITE AVEC DES DOCUMENTS D'URBANISME

VI. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE Z.A.C

VII. LE CHOIX DE LA LOCALISATION DE LA Z.A.C

VIII. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

IX. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION – RAISONS DU CHOIX DU PROJET

- a. Le programme de construction
- b. Les principes de composition et de conception de la Z.A.C
- c. Système de desserte
- d. Qualité des espaces publics
- e. Organisation du parcellaire et des densités

C. DOSSIER DE PLANS

- C.1 Plans de Situation et Périmétrie
- C.2 Plan des Tranches
- C.3 Plan des Travaux

D. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

(Cf. Dossier de Réalisation)

E. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

- I. PRINCIPE DE REPARTITION DE LA CHARGE DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE
- II. FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT (CHARGES)
- III. DETAIL DE LA LIGNE PARTICIPATION

F. ANNEXES AJOUTEES SUITE AUX RETOURS DE LA DDT32

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Récapitulatif tableau foncier – ZAC de la Porterie – Barcelone tranche 1
Plan parcellaire

DOSSIER 2:

DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC COMPORTANT L'ETUDE D'IMPACT MISE A JOUR

PIECE 0 : Délibérations

PIECE 1 : Note de présentation

- 1. Justification des choix du projet
- 2. Les caractéristiques globales de programme
- 3. Les différentes typologies bâties retenues
- 4. L'organisation interne des terrains à construire
- 5. Les principes de composition et de conception de la ZAC
- Annexes

PIECE 2 : Programme des équipements publics

PIECE 3 : Programme global des constructions

PIECE 4 : Modalités prévisionnelles de financement

- 1. Principe de répartition de la charge des travaux d'infrastructure
- 2. Financement prévisionnel de l'opération d'aménagement
- 3. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

PIECE 5 : Cahier des charges de cession de terrains

PIECE 6 : Etude d'Impact (mise à jour en Septembre 2018)

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. Elle s'est ainsi engagée à maîtriser cette attractivité.

Le projet présenté à l'enquête publique consiste en l'aménagement d'une zone d'aménagement concerté à l'Est du bourg de l'Isle Jourdain - Gers - aux lieux-dits "Porterie-Barcellone", sur une surface totale de 22,8 ha comprenant:

- 260 lots à bâtir, d'une superficie comprise entre 250 et 700 m²,
- 9 macro-lots, dont:
 - 7 destinés à accueillir des logements,
 - une salle multi-activités,
 - un équipement culturel,
- une place centrale d'environ 5 900 m² 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 m²,
- une zone de végétation dense: un bois de chêne. Le concessionnaire a intégré dans ces études la préservation et la mise en valeur de ce futur parc d'une superficie de 8 000 m²,
- 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.

L'objet de cette opération est de créer un éco-quartier, à proximité notamment de la gare et de favoriser un développement cohérent avec le bourg existant.

L'accès à la zone peut s'effectuer par la RD 9 ou la RD 924.

Cet aménagement permettra l'accueil d'environ 850 nouveaux habitants (construction de près de 380 logements). Il est programmé en 6 tranches, la première étant déjà réalisée.

Il se décompose en 50% d'équipements publics et d'ilôts en cession au domaine public et 50% en logements privatifs (collectifs ou individuels).

PLAN GENERAL DES EQUIPEMENTS FUTURS



Les orientations principales de ce développement sont les suivantes :

- extension autour de l'armature des voies de contournements du centre,
- mise en œuvre d'un aménagement global et cohérent, de qualité, tant sur le plan du paysage que des constructions,
- promotion de la mixité sociale,
- revalorisation par l'amélioration de la qualité du bâti et de l'espace public,
- création d'équipements publics nécessaires face à l'arrivée de nouveaux habitants.

La SAS Terra Campana est propriétaire de foncier d'une contenance totale de 5 ha 04 a et 40 ca. Elle a acquis à l'amiable la tranche 1a et doit acquérir les tranches 1b, 2 (en partie), 3, 4, 5 et 6 par expropriation.

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. L'aménageur doit viabiliser ce macro-lot.

La parcelle cadastrée section BE n°1 appartenant à la commune de l'Isle-Jourdain pour une contenance de 69 a 55 ca reste sous maîtrise de ladite commune.

Il s'agit du bois conservé sur la tranche 2 de la Z.A.C.

L'aménageur n'aura pas recours à l'expropriation sur ces parcelles.

PHASAGE DE L'OPERATION

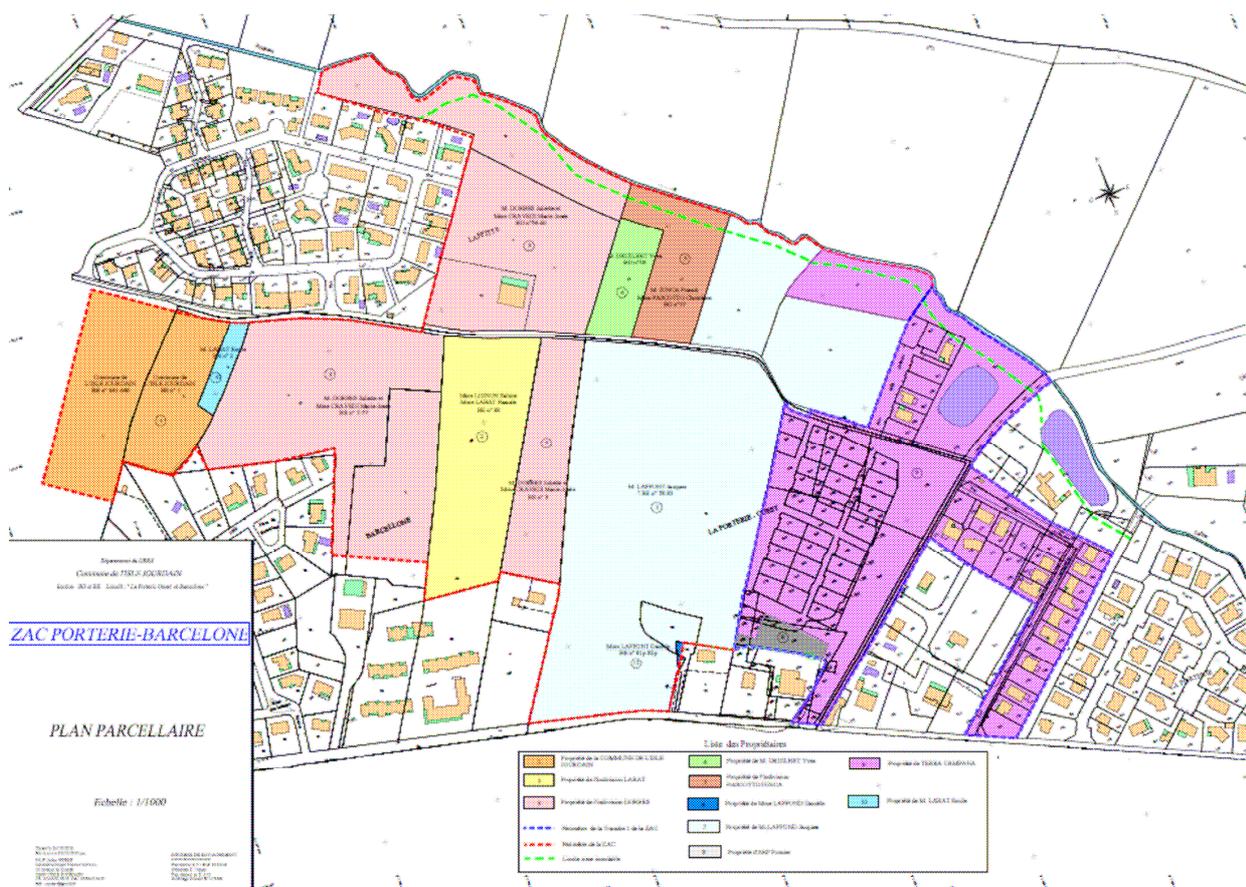


9 propriétaires sont concernés par la procédure d'expropriation:

- Indivision Dorbes Juliette et Cravedi Marie-Josée (surface de terrain concerné 62580 m²) – (rose sur le plan ci-dessous)
- Druilhet Yves (surface de terrain concerné 3651 m²) - (vert sur le plan ci-dessous)
- M. Junca Franck et Mme Pascotto Christiane (surface de terrain concerné 6855 m²) - (marron sur le plan ci-dessous)
- M. Labat Emile (surface de terrain concerné 1275 m²) - (bleu turquoise sur le plan ci-dessous)
- Indivision Lignon Sabine et Labat Pascale (surface de terrain concerné 14867 m²) (jaune sur le plan ci-dessous)
- Mme Laffont Danielle (surface de terrain concerné 69 m²) (bleu foncé sur le plan ci-dessous)
- M. Laffont Jacques (surface de terrain concerné 62927 m²) (bleu clair sur le plan ci-dessous)

L'enquête parcellaire menée conjointement définit précisément l'emprise du projet.

PLAN PARCELLAIRE



Les modalités prévisionnelles de financement de la Z.A.C Porterie - Barcellone prévoient un prix d'acquisition du foncier par le concessionnaire de 3 137 000 € HT pour 20.7 ha (ensemble du périmètre de la Z.A.C soustrait du domaine privé de la commune) soit 15.15 €/m².

Le financement prévisionnel de l'opération d'un montant de 8 805 000 € HT est présenté dans le dossier d'enquête publique:

1. Acquisition du Terrain

Tranche 1 : 4 ha 62a 54ca, prix d'actes en Octobre 2017 :	712.190,00 €, soit 15,40 € le m ²
Tranches 2 à 7 : 17ha 91a 16ca, prix d'acquisition prévisionnel :	2.424.810,00 €
- Coût du terrain (HT) total : 22ha 53a 70ca	3.137.000,00 €
- Charges annexes (Frais notaires, Taxes Foncières...)	100.000,00 €
TOTAL HT - Acquisition Terrain :	3.237.000,00 €

2. Infrastructure

TOTAL HT - Infrastructure :	3.250.000,00 €
------------------------------------	-----------------------

3. Participations Financières aux équipements de la Communauté de Communes

TOTAL HT - Participations :	750.000,00 €
------------------------------------	---------------------

4. Autres Charges (honoraires, frais, aléas)

- Honoraires externes (Techniques, Marketing, Juridique...)	535.000,00 €
- Honoraires Techniques et Administratifs internes (Montage, gestion, Suivi des travaux et Commercialisation)	495.000,00 €
- Communication, publicité, divers	118.000,00 €
- Aléas Travaux	150.000,00 €
- Frais Financiers et Cautions	270.000,00 €
TOTAL HT - Autres Charges :	1.568.000,00 €
TOTAL HT - 1+2+3 :	8.805.000,00 €

Les dépenses seront couvertes par les investissements et les produits de la vente comme stipulé dans l'Article R.311 du Code de l'Urbanisme.

L'aménageur assume seul le risque administratif et financier de cette opération. En tant que concessionnaire, l'aménageur doit entre-autre céder l'ensemble des biens immobiliers bâtis et non-bâtis, assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion des équipements publics de l'opération et procéder à la clôture de celle-ci. Le concédant s'engage pour sa part à procéder à la reprise des équipements publics qui lui seront remis par le concessionnaire en vue de leur intégration dans le domaine public.

Le concédant deviendra donc le gestionnaire final (commune de l'Isle-Jourdain).

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone sur la commune de l'Isle-Jourdain a été prescrite par Madame la Préfète du Gers par l'arrêté préfectoral n° 32-2019-09-12-005 du 12 septembre 2019. Ce dernier fixe également les modalités de déroulement de l'enquête publique.

II . 1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n° E19000133/64 du 03 septembre 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau, 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'une réunion qui s'est tenue à la Préfecture du Gers, Direction des Libertés Publiques et des Collectivités Locales – Bureau du Droit l'Environnement, le 9 septembre 2019, 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 la SAS Terra Campana a été remis au commissaire enquêteur le 09 septembre 2019.

Par ailleurs, de manière à assurer une information claire et précise au public, le commissaire enquêteur a estimé nécessaire de modifier le dossier d'enquête publique. En effet, la page 81 du dossier 1 indiquait: "*La SAS Terra Campana a acquis à l'amiable la tranche 1 et doit acquérir les tranches 2, 3 et 4 par expropriation*". Or, le plan parcellaire concernait les tranches 2 à 6.

Un document modificatif a été inséré avant l'ouverture de l'enquête publique à la suite de la page 81 indiquant que la demande de déclaration d'utilité publique concernait les tranches 2 à 6.

Authentification du dossier et du registre d'enquête

Le mardi 15 octobre 2019, le commissaire enquêteur a côté et paraphé le registre relatif à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, à feuillets non mobiles.

Monsieur le maire a ouvert le registre à feuillets non mobiles, relatif à l'enquête publique parcellaire avant l'ouverture d'enquête publique.

Les deux registres ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique à la mairie de l'Isle-Jourdain, du 21 octobre au 12 novembre 2019 inclus.

II . 3 - PERIODE ET SIEGE DE L'ENQUÊTE

Selon l'arrêté n°32-2019-09-12-005 de Madame la Préfète du Gers, en date du 12 septembre 2019, l'enquête d'une durée de 23 jours consécutifs a été ouverte du 21 octobre 2019 au 12 novembre 2019 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 registres 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.
Le dossier d'enquête publique a été par ailleurs consultable le 29 octobre 2019 sur le site internet des services de l'Etat dans le Gers et le 30 octobre 2019 sur le site de la mairie de l'Isle-Jourdain suite à la demande de Monsieur Fourcade – France Nature Environnement,
- formuler ses observations, les consigner sur les registres d'enquête (relatif à l'utilité publique et parcellaire) ouverts 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 ou par voie électronique à l'adresse: pref-islejourdain-dup@gers.gouv.fr

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 12 de l'arrêté préfectoral du 12 septembre 2019) plus de huit jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux, diffusés dans le département du Gers :

- la Dépêche du Midi éditions du 08 octobre 2019 et du 22 octobre 2019,
- le Petit Journal du Gers éditions du 11 au 17 octobre 2019 et du 25 au 30 octobre 2019.

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 08 octobre 2019, soit 13 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée aux endroits mentionnés ci-dessous:

- ZAC Porterie-Barcellone
- Giratoire du Souvenir Français
- Avenue du Bataillon de l'Armagnac (Piscine)
- Cassemartin (église)
- Avenue du Courdé (MCEF)
- Boulevard des Poumadères - Zone Artisanale des Poumadères
- Zone Artisanale de Buconis
- Chemin de Montagne
- Rue Antoine de Saint Exupéry - Entrée du Moulin de Saint Agnets
- Route de Rozès - Cimetière et subdivision des routes
- Route de Lombez - La Gavarre
- Zone d'activité économique du Pont Peyrin
- Route de Ségoufielle - Chemin de la Porterie et giratoire d'En Fourcet

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

Concernant l'enquête parcellaire, conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral, la SAS Terra Campana, 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 établie à l'aide d'extraits de documents cadastraux (annexes 03, 04 et 05).

Le procès-verbal d'affichage a été adressé au commissaire enquêteur (annexe 02).

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 21 octobre 2019 de 09 h 00 à 12 h 00,
- le jeudi 31 octobre 2019 de 09 h 00 à 12 h 00,
- le mardi 5 novembre 2019 de 09 h 00 à 12 h 00,
- le mardi 12 novembre 2019 de 15 h 00 à 18 h 00.

II . 6 - CONSULTATIONS - VISITE DU SITE – REUNIONS

Le commissaire enquêteur:

- a rencontré
 - M. Idrac, Maire de l'Isle-Jourdain,
 - M. Rieussec, Président de la SAS Terra Campana,
 - M. Dupoux, Adjoint chargé de l'urbanisme à la mairie de l'Isle-Jourdain,
- a consulté M. Rieussec, Président de la SAS Terra Campana, après la clôture de l'enquête et lui a communiqué un procès-verbal de synthèse des observations,
- entendu un représentant d'Alter-habitat.

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

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

- le mardi 12 novembre 2019, Madame Valérie Angelé a déclaré clos et signé le registre d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet de la zone d'aménagement concerté Porterie-Barcellona sur le territoire de la commune de L'Isle-Jourdain,
- le mardi 12 novembre 2019, Monsieur le maire de l'Isle-Jourdain a déclaré clos et signé le registre d'enquête parcellaire,

déposés à la mairie l'Isle-Jourdain et mis à la disposition du public pendant 23 jours consécutifs, du 21 octobre 2019 au 12 novembre 2019.

II . 8 - CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Pendant la durée de l'enquête, de par leur disponibilité, les personnes rencontrées dont M. Dupoux 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 aux articles art R 112-4, R 112-6 et 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 12 de l'arrêté préfectoral du 12 septembre 2019 prescrivant l'enquête publique,
- la régularité des permanences qui ont été tenues aux jours et heures suivant les prescriptions de l'article 11 de l'arrêté préfectoral susvisé de manière à assurer l'information complète du public,
- les 2 registres d'enquête publique (l'un relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'autre à l'enquête parcellaire) qui ont 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,
 - consultable sur le site de la préfecture du Gers le 29 octobre 2019 et le 30 octobre 2019 sur le site de la mairie de l'Isle-Jourdain suite à la demande de M. Fourcade – France Nature Environnement,
- 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 la procédure avant l'enquête publique

- Par délibération du 18 novembre 2009, le conseil municipal de la commune de l'Isle-Jourdain a décidé d'engager une concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur "Porterie-Barcellone" dont les modalités étaient:
 - o mise à disposition d'un dossier de présentation des orientations principales de l'opération d'aménagement ainsi qu'un registre d'observations,
 - o l'organisation d'au moins une réunion publique (qui a eu lieu le 21 janvier 2010),
 - o l'organisation d'une réunion spécifique avec les propriétaires fonciers concernés (le 09 décembre 2009).

La concertation s'est déroulée du 1^{er} décembre 2009 au 15 février 2010.

- Lors de la création de la ZAC, le projet a été soumis à étude d'impact au titre de l'article R112-8 du code de l'environnement et R 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'étude d'impact et l'avis de l'Autorité environnementale datés respectivement de novembre 2011 et du 31 mai 2012 ont été mis à la disposition du public du 13 août 2012 au 03 septembre 2012 (après un avis presse du 4 août 2012 dans deux journaux locaux (La Dépêche du Midi / le Sud-Ouest) et un affichage en mairie).

Aucune observation n'a été émise par le public.

- 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. En mars 2013, la procédure de désignation d'un aménageur a été engagée.
- Une concertation publique a été organisée le 18 décembre 2014 (étaient présents 22 citoyens dont des associations). Une réunion publique de restitution sur les modalités de prise en compte des remarques produites s'est déroulée le 02 juillet 2015, une concertation avec les partenaires techniques (DDT 32, Communauté de communes Gascogne Toulousaine, France télécom, Mairie de

l'Isle-Jourdain, ERDF, GDF, CG 32 service local de l'aménagement) le 19 décembre 2014.

Les comptes-rendus de ces réunions sont joints au dossier d'enquête publique.

- 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 :
 - *Le concédant délègue la sollicitation de la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéficiaire 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".
- Le 30 juillet 2015, le conseil municipal de la commune de l'Isle-Jourdain a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC "Porterie-Barcellone" établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme ainsi que le programme des équipements publics.
- Une enquête publique de demande d'autorisation unique au titre de l'ordonnance 2014-619 du 12 juin 2014 s'est déroulée du 09 février au 10 mars 2017 et a fait l'objet d'un avis favorable avec recommandations.
- Une phase de concertation a eu lieu lors de la création de la ZAC et de ce fait aucune nouvelle phase de concertation n'a été organisée.
- Le projet soumis à l'enquête publique, objet de ce rapport, fait l'objet d'une étude simplifiée; l'autorité environnementale n'a pas été saisie une nouvelle fois. L'opération avait fait l'objet d'avis de l'autorité environnementale le 31 mai 2012 puis le 07 décembre 2016 (joints au dossier d'enquête publique).

→ **Sur le dossier**

Un dossier comprenant l'ensemble des pièces demandées à l'article R 112-4, R 112-6 et 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. Ce dossier

était accompagné d'un ensemble de documents graphiques permettant une visualisation satisfaisante du projet.

Il contenait une étude d'impact mise à jour en septembre 2018.

L'étude d'impact de novembre 2011, en application des articles L122-1 et suivants du code de l'environnement, a été le 31 mai 2012 considérée comme formellement complète par l'Autorité Environnementale – Préfet de Région Midi-Pyrénées. Toutefois des précisions devaient être apportées.

Par courrier en date du 4 octobre 2016 et reçu le 06 octobre 2016 à la Direction Régionale de l'Environnement et du Logement (DREAL), le préfet du Gers a sollicité l'avis du préfet de région Occitanie sur le dossier de création de la ZAC "Porterie-Barcellona", déposé par Terra Campana.

L'Autorité environnementale n'a pas émis d'avis dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 7 décembre 2016.

Le commissaire enquêteur a constaté sur le dossier que:

- Le dossier d'enquête parcellaire ne comprenait pas de sommaire;
- il est fait mention p 9 dossier 1 des articles "L123-3 à L123-19, R123-3 à R213-25 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique", articles qui ne figurent pas dans ce code;
- il était indiqué p 81 du dossier, "La SAS Terra Campana a acquis à l'amiable la tranche 1 et doit acquérir les tranches 2, 3 et 4 par expropriation".

Cette indication n'était pas en cohérence avec le dossier d'enquête parcellaire.

Un addenda a alors été inséré le 18 octobre 2019 précisant que la DUP portait sur les tranches 2, 3, 4, 5 et 6.

- p 19, 20, 21 de l'étude d'impact de septembre 2018, la tranche 6 du projet laisse apparaître la réalisation d'un centre de secours principal qui a été implanté dans un autre secteur de la commune.

→ **Sur la justification du projet / l'utilité publique**

Le projet est justifié dans le dossier par notamment:

- les besoins de développement de la commune, du fait:

- d'une forte pression démographique:

L'Isle-Jourdain, commune de 8 568 habitants (2015) située à 35 kilomètres à l'ouest de Toulouse sur la Save, est de plus en plus dépendante de l'agglomération toulousaine. La fonction résidentielle est importante.

Sa population est en constante évolution (17% entre 2010 et 2015). Une hausse aboutissant à une augmentation de +114 % sur la période 1968-2015.

Sur la commune, 652 logements ont été autorisés (données du service "Autorisations du droit des sols") entre 2007 et 2017 contre 2040 prévus entre 2009 et 2025 par le SCOT (1/3 de l'objectif atteint en 2017). Concernant les logements sociaux, 210 ont été réalisés contre 297 prévus dans le même intervalle de temps. Il manque donc environ 1390 logements dont 87 logements sociaux d'ici 2025.

La Z.A.C envisagée comportant 380 logements dont 80 logements sociaux participerait à l'atteinte de l'objectif ci-dessus.

- d'un territoire économiquement attractif:

Du fait de son accessibilité, l'Isle-Jourdain connaît une forte demande relative à l'installation d'entreprises.

L'afflux de populations nouvelles non rurales induit un besoin en service nouveau, qui tend à modifier et dynamiser l'économie traditionnelle d'un territoire à dominante agricole.

- Le projet a pour ambition

- de se greffer au tissu urbain existant en proposant une extension logique et maîtrisée de la ville, avec logements et réserves foncières pour des équipements collectifs;
- d'assurer un aménagement cohérent, dans un contexte de forte pression foncière;
- d'améliorer l'armature urbaine et permettre un accès au centre-ville par des modes doux;
- 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 (80 logements sociaux), 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;

- de créer un espace public de quartier identitaire, c'est-à-dire créer un lieu de vie social;
- de mobiliser, d'équiper et de desservir un terrain qui sera cédé à la commune pour aménager un équipement sportif (terrain multi-sport);
- d'assurer la desserte d'un terrain communal pour l'accueil d'une salle multi-activités à proximité du groupe scolaire existant;
- d'offrir un terrain aménagé pour l'accueil d'équipement culturel, non réalisé par l'aménageur;
- de créer:
 - une voirie principale (n°1) qui servira d'amorce au contournement ultérieur de l'Isle-Jourdain jusqu'au rondpoint d'Enfourcet,

- deux voies structurantes entre le rond-point Porterie et les écoles réalisant un maillage inter-quartier qui évitera aux nouveaux habitants de se diriger vers les écoles en empruntant la RD 924, le carrefour et le feu de la Poste. Ce carrefour occasionne des difficultés quotidiennes sur le trajet de l'école et de la gare SNCF; les logements créés dans la présente Z.A.C s'affranchiront donc de cette contrainte.
 - de disposer d'une réserve foncière de 2500 m² en continuité de la gendarmerie actuelle en vue de son extension,
- la nécessité de recourir à l'expropriation du fait de l'absence de surfaces de terrains disponibles appartenant à la commune qui auraient permis de réaliser l'opération projetée dans des conditions équivalentes, en égard à leur situation, leur superficie, leur configuration ou leur disponibilité.

L'aménagement projeté semble cohérent dans le contexte de forte pression foncière que connaît la commune de l'Isle-Jourdain. Du fait de sa localisation en continuité du centre-bourg, de son classement en zone AU du PLU, des densités de constructions projetés, il va dans le sens d'une gestion économe de l'espace préconisée par la réglementation.

→ **Sur la localisation de la ZAC**

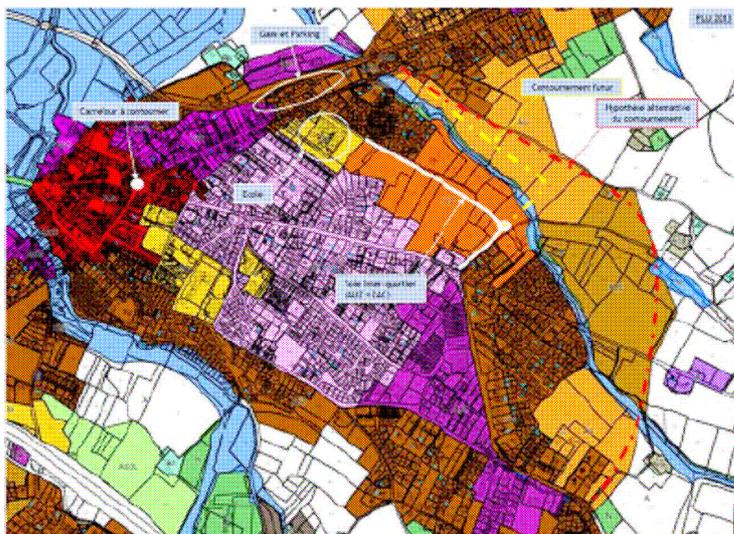
Le projet se localise à l'est du centre-bourg en continuité de l'existant et se situe non loin de la gare SNCF (400 m).

Il devrait permettre d'améliorer l'armature urbaine grâce aux futurs aménagements des voiries et espaces publics, de donner de l'épaisseur au bourg, ceci par un développement harmonieux et maîtrisé, tout en bénéficiant d'un environnement paysager de qualité.

→ **Sur l'étude d'un scénario alternatif**

Il est précisé dans le dossier que:

- il n'y a pas eu d'alternative au projet compte-tenu de l'emplacement stratégique;
- la commune ne dispose pas de terrains, ni en surface ni en situation, comparables pour accueillir les équipements publics réalisés dans le projet.
- l'ouverture de foncier plus éloigné du centre-ville afin d'accueillir des logements ne serait pas conforme aux réglementations actuelles qui tend à densifier les centres-bourgs et combler les dents creuses;
- le PLU actuel (2013) en cours de révision (PLUi prescrit) a proposé un grand contournement par le Nord de la commune représentant environ 2,5 km et ouvrirait à l'urbanisation 75 ha de zone AU0 et AU, surfaces encore agricoles. Ce scénario a été écarté pour son caractère dispendieux en tous points.



→ **Sur l'emprise du projet**

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

Le commissaire enquêteur constate que l'équipement culturel envisagé n'est absolument pas justifié dans le dossier d'enquête publique:

- aucune indication précise quant à l'objet,
- pas de besoin identifié,
- aucune solution alternative étudiée exposée...

De plus, à l'origine du projet sur l'emprise proposée pour cet équipement était prévu le SDIS (Service Départemental Incendie et Secours) qui a été implanté en dehors de la ZAC.

De ce fait, l'utilité publique relatif à cet équipement culturel ne peut être appréciée.

De même, la salle de multi-activités manque de justification; cependant, son implantation étant située sur un terrain appartenant à la commune, sa réalisation ne nécessite pas le recours à l'expropriation.

→ **Sur le trafic induit**

Le trafic total induit est estimé à 2 300 véhicules par jour et 285 véhicules par heure de pointe.

Il est indiqué que la création du rond-point, au carrefour de l'avenue de Toulouse et de la VC n°1 permettra de raccorder la ZAC par le secteur Ouest en toute sécurité et qu'à l'intérieur du site, la mise en place d'un maillage de diverses voies permettra une bonne diffusion du trafic induit. Ce maillage sera le garant d'une bonne fluidité de la circulation qui se répartira sur les différents accès de la zone, évitant ainsi la surcharge à certains carrefours.

Les cheminements doux seront pris en compte, ce qui permettra de sécuriser les cheminements piétons et deux roues, associés aux voies.

Les déplacements à l'intérieur de la ZAC seront assurés par de nouvelles voies correctement dimensionnées et paysagées.

Cependant, le commissaire enquêteur estime que les voies structurantes de la ZAC pourraient être utilisées dans le projet afin d'éviter le centre-ville de l'Isle-Jourdain et que cette hypothèse n'a pas été véritablement étudiée. Il conviendra d'être attentif aux nuisances éventuellement générées (sonore, pollution des sols) en identifiant des mesures de suivi et correctives.

→ **Sur le coût du projet**

Il est précisé:

- p 71 du dossier 1, que le montage de l'opération ne présente pas un coût disproportionné pour la commune par rapport aux avantages que sa population en tirera;
- P 63, que l'aménageur assume seul le risque administratif et financier de cette opération. En tant que concessionnaire, il doit entre-autre céder l'ensemble des biens immobiliers bâtis et non-bâtis, assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion des équipements publics de l'opération et procéder à la clôture de celle-ci;
- P 32 de l'étude d'impact de septembre 2018, qu'en terme de recette fiscale, la transformation de ces terrains agricoles en secteur résidentiel permettra, notamment par le biais de la taxe foncière, de la taxe d'habitation, ainsi que de la taxe locale d'équipement (TLE), régime financier retenu sur la ZAC, de dégager de nouvelles recettes pour la commune. Ces recettes complémentaires participeront à couvrir les dépenses d'investissement et de fonctionnement de celle-ci.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le coût total estimé d'acquisition des terrains compte tenu d'une évaluation à environ 15€/m², ce qui semble nettement en dessous du marché dans le secteur.

P 125 du dossier, une estimation par le service des domaines datée de 2016 évalue le terrain destiné au SDIS à 19 €/m². Cette évaluation date de plus d'un an et donc nécessitera d'être revue.

→ **Compatibilité avec les documents d'urbanisme**

- Le projet de Z.A.C est en cohérence avec les orientations générales et objectifs chiffrés du SCOT des coteaux du Savès.
- Le projet d'aménagement est réglementé par le zonage AUZ (dédié exclusivement à la Z.A.C de Porterie-Barcellona) du PLU en vigueur de la commune de l'Isle-Jourdain, destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Aucun emplacement réservé ne figure au sein de l'emprise de la ZAC.

- Le plan de prévention du risque inondation de la commune de l'Isle-Jourdain a été approuvé le 6 novembre 2015 par M. le Préfet du Gers.

Une partie des parcelles, le long du ruisseau de Lafitte est en zone rouge sur le document graphique du PPRI de l'Isle-Jourdain. Toutefois, aucun aménagement n'est prévu dans cette zone (excepté les rejets des bassins de rétention).

Du fait de la configuration topographique du site, le projet ne semble, ni représenter un obstacle significatif à l'écoulement de crues, ni être menacé par d'éventuelles crues.

- L'analyse présentée semble démontrer que le projet est compatible avec le SDAGE 2016-2021.

→ **Sur l'étude d'impact**

La qualité globale de l'étude d'impact semble satisfaisante, elle aborde les principaux enjeux environnementaux liés au projet (effets sur la faune, flore, milieux naturels, sites et paysages, sol, sous-sol, eau, commodité du voisinage...), son contenu paraît proportionné à la sensibilité environnementale de la zone concernée par le projet, à la nature des travaux envisagés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement.

Les mesures envisagées pour supprimer, limiter les inconvénients liés au projet en phase chantier et d'activités sont exposées.

Elles apportent dans l'ensemble des réponses adaptées.

Les différentes zones d'étude sont présentées clairement.

L'étude semble lister de manière exhaustive les servitudes s'appliquant sur les terrains du projet.

Par courrier en date du 4 octobre 2016, reçu le 6 octobre 2016, à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, le Préfet du Gers a sollicité l'avis du Préfet de région sur le dossier de création de la ZAC "Porterie-Barcellone" sur la commune de L'Isle-Jourdain. L'Autorité environnementale n'a pas émis d'observations dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 7 décembre 2016.

→ **Propriétaires privés impactés**

10 propriétaires sont concernés par la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique.

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. Deux de ces personnes demandent une modification quant à l'emprise du projet.

III . 2 - RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Au cours des quatre permanences du commissaire enquêteur, 4 personnes se sont présentées.

Sur le registre d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, 4 personnes ont inscrit des observations et 2 sur le registre d'enquête publique parcellaire.

En cas de déclaration d'utilité publique, des modifications quant au parcellaire sont demandées.

III.3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique - section 5 : Clôture de l'enquête - Article R112-19 indique:

"Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Pour ces auditions, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3".

Le commissaire enquêteur a recueilli les réponses du pétitionnaire sur les observations déposées au cours de l'enquête publique après lui avoir transmis un procès-verbal de synthèse le 13 novembre 2019.

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

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

Sur le registre relatif à la DUP:

1) Mme Lignon Sabine

Propriétaire en indivision de la parcelle BE88 n'est pas opposée à la cession de cette parcelle. Toutefois, le prix indiqué dans le dossier d'enquête publique ne paraît pas acceptable.

Le maître d'ouvrage:

L'objet de la DUP n'est pas le prix du foncier.

Le prix d'un terrain à construire est fonction du prix des biens vendus (le marché, le volume et la typologie des biens produits) moins les coûts de fabrication comportant notamment les équipements et les participations. Ici le ratio entre la surface totale et la surface vendue n'est que de 50% du périmètre au lieu de 75% dans ce type d'opération. Ceci vient de la présence d'espaces verts, du bassin pluvial et de sport, et de la taille de l'opération. En effet, plus la taille d'opération augmente et plus le ratio d'équipements communs augmente, donc le prix d'acquisition du foncier diminue quand la taille d'opération augmente.

Le commissaire enquêteur:

L'objet de la DUP n'est effectivement pas le prix du foncier. Toutefois, Mme Lignon n'étant pas opposée à la vente de sa parcelle, la déclaration d'utilité publique n'aurait pas de raison d'être prononcée si un accord amiable avait été trouvé. La procédure administrative de déclaration d'utilité publique est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que "*nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité*".

Son observation semble légitime.

Les précisions apportées par le maître d'ouvrage concernant le calcul du prix d'un terrain à construire selon le type d'opération et donc du prix d'acquisition du foncier nécessaire est un paramètre intéressant le maître d'ouvrage et non le propriétaire.

Le commissaire enquêteur rappelle qu'il est indiqué article L311-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique:

"L'expropriant notifie le montant de ses offres et invite les expropriés à faire connaître le montant de leur demande" et article L311-5: "A défaut d'accord sur le montant des indemnités, celles-ci sont fixées par le juge de l'expropriation".

2) France-Nature environnement – Hervé Fourcade

a demandé le 24 octobre la mise en ligne du dossier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur:

La procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à l'aménagement de la ZAC Porterie-Barcellone est une procédure simplifiée régie par le titre Ier, livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et non le code de l'environnement. De ce fait, l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique n'a pas défini de mesures relatives à la dématérialisation de l'enquête.

Cependant, afin de répondre à la demande de M. Fourcade, le dossier a été mis en ligne le 29 octobre 2019 sur le site de la préfecture du Gers et le 30 octobre sur le site de la mairie de l'Isle-Jourdain.

3) Mme Cravedi-Dorbes Marie-José et M. Laffont Jacques (tous deux propriétaires)

- Contestent l'utilité publique du projet:
 - La caserne des pompiers prévue initialement sur la parcelle 81 et 82, section BE a été implantée en dehors de la ZAC. Il apparaît aujourd'hui un nouveau projet: un équipement culturel sans aucune justification.
 - Sur les parcelles 59-60, section BD était prévu un projet d'Alter-Habitat (logement coopératif). Ils indiquent que le projet est abandonné car ils ont acquis le château du Marquis de Panat à L'Isle-Jourdain pour réaliser ce type de logement.
 - Il a été écrit (cf. un article de presse joint) qu'il y avait urgence de réaliser la ZAC pour le contournement du centre-ville au sein même de ce projet. Ce type de voie n'est pas fait pour désengorger le centre-ville, ni être payée en totalité par les aménageurs et les propriétaires des terrains.
 - Il est dit qu'il y a aussi urgence de réaliser la ZAC car L'Isle-Jourdain manque de logements. Or depuis 13 ans, on nous bloque les terrains alors que nous aurions été en capacité de les viabiliser et aménager. A ce jour, tout serait terminé. Quel est donc l'intérêt pour la commune de nous bloquer les terrains et imposer la ZAC? Ceci depuis 13 ans.

- Constatent
 - qu'il est écrit que le prix d'acquisition serait d'environ 15€/m² dans le prévisionnel de financement (p43) et estiment que ce prix est sous-évalué du fait de la localisation de ces terrains au centre-ville et le moment où l'estimation a été faite. En 2004 et 2014, des terrains ont été achetés beaucoup plus chers par la commune.

De plus, un expert foncier a évalué les terres de M. Laffont entre 30 et 40 €/m² en 2005.

- que leurs terrains sont gelés depuis 2008 par la commune pour ce projet et demandent combien de temps cela va durer sans indemnité.
 - que la conception du projet date depuis longtemps, ce projet est obsolète et dépassé.
- Demandent quels sont les délais suite au résultat de l'enquête de promulgation de l'arrêté de DUP.

6 articles de presse ont été joints au registre de DUP

Le maître d'ouvrage:

Sur le prix: idem observation Mme Lignon

Le projet d'habitat participatif d'Alter-Habitat est toujours d'actualité. Effectivement, un projet d'habitat participatif sur le site du château du Marquis de Panat sur la commune de L'Isle-Jourdain est en cours de développement. Cependant, ce dernier projet ne répond pas à la totalité des demandes en habitat participatif de la commune et de ce groupe car il ne concerne que 3 à 4 logements alors que le projet envisagé par Alter Habitat sur la ZAC concerne une vingtaine de logements. Il y a donc toujours des habitants qui souhaitent que le projet sur le site de la ZAC voit le jour. Il est également important de souligner qu'une part des logements neufs prévus dans cette opération d'habitat participatif sur la ZAC seront financés en PSLA (Prêt Social Location-Accession), conformément à une demande identifiée de plusieurs habitants de ce groupe participatif.

Sur les délais, la tranche de M. Laffont constituent les tranches 5 et 6. Nous poursuivrons les négociations à l'amiable avant de mettre en œuvre les procédures d'expropriation.

La conception du projet comme le manifestent les ventes de 2018 et 2019 correspondent au marché, à la situation en cœur de ville et à la demande de densifier (Lois SRU et ALUR).

Réponses aux autres questions: cf. "réponses aux questions orales et/ou du commissaire enquêteur"

Le commissaire enquêteur:

- prend acte des réponses du maître d'ouvrage.
- Concernant l'équipement culturel, cf. réponse à l'observation 2 - partie "observations orales et / ou du commissaire enquêteur", p 37 du rapport d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur constate qu'effectivement à l'origine du projet sur l'emprise proposée pour un équipement culturel était prévu le Service Départemental Incendie et Secours qui a été réalisé en dehors de la ZAC.

L'équipement culturel envisagé, bien qu'il s'agisse en soit d'une réalisation à vocation d'intérêt public, n'est aucunement justifié dans le dossier d'enquête publique:

- Pas d'indication précise sur l'objet de l'équipement,
- pas de besoin identifié véritablement motivé,
- aucune solution alternative étudiée présentée,
- pas d'estimatif quant au coût de ce projet
- ...

De ce fait, l'utilité publique relatif à cet équipement culturel ne peut être appréciée à la lecture du dossier soumis à l'enquête publique.

- Concernant le projet d'Alter-Habitat, le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée par la SA des Chalets et précise qu'il a eu confirmation par un membre de cette coopérative d'habitants que le projet était toujours d'actualité.
- rappelle que concernant le prix d'acquisition du foncier, la réponse est identique à l'observation 1) ci dessus: l'objet de la DUP n'est effectivement pas le prix. Toutefois, Mme Cravedi et M. Laffont n'étant pas opposés à la vente de la majeure partie de leur terrain, la déclaration d'utilité publique n'aurait pas de raison d'être prononcée si un accord amiable avait été trouvé. La procédure administrative de déclaration d'utilité publique est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que "*nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité*".

Leur observation semble légitime.

- Précise que l'article L121-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indique que "*L'acte déclarant l'utilité publique ou la décision refusant de la déclarer intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable...*".

4) **M. Laffont**

est venu déposer une évaluation immobilière des terrains situés dans la zone de Porterie-Barcellona réalisée en **2005** par un cabinet d'expertise: Pierre Torres d'Escalquens.

Il indique que "*la rareté des terrains disponibles, la situation exceptionnelle de celui-ci et les prix pratiqués dans le secteur, nous conduisent à lui attribuer un prix*

entre 30€/m² au minimum et 40€/m² au maximum. Les terrains bâtis dans le secteur se monnayant suivant leur superficie entre 70 €/m² et 120 €/m²".

Le maître d'ouvrage:

La DUP ne fixe pas le prix.

Nota: en 2005, la loi de Robien permettait la vente en défiscalisation et "en réseau" avec des collectifs locatifs où le prix d'acquisition est supérieur. La loi Cellier en 2008 a interrompu cette possibilité sans qu'elle ne soit rétablie par la loi Pinel toujours en vigueur. A noter que sur la commune des références ont été créées à cette époque par une société ayant disparu à la suite de difficultés financières. Les prix de 70 et 120 € le m² correspondent à un prix viabilisé c'est-à-dire avec les coûts de travaux inclus et une surface nette des voies et espaces communs exclus qui ici représentent 50% de la surface brute.

Le commissaire enquêteur:

Cf. réponse à l'observation 3 -

Le commissaire enquêteur a noté qu'actuellement le prix de terrains viabilisés sur la commune de L'Isle-Jourdain, à proximité directe du centre-bourg est bien supérieur à 70 – 120 €/m².

5) M. Raso François

Pour information sur la fiscalité en terme de plus-value

Sur le registre relatif à l'enquête publique parcellaire:

6) M. Jacques Laffont

Souhaite, en cas de déclaration d'utilité publique du projet, que les limites des parcelles BE 81 – 79 – 82 et 80 soient déplacées vers le nord de 20 m environ afin que l'habitation de sa sœur ne soit pas trop près des futures constructions. De même, à l'Ouest, que la limite s'aligne avec la pointe ouest de la parcelle BE 82 et que cette dernière reste propriété de sa sœur.

cf. schéma ci-dessous: 

De plus, comme la caserne des pompiers ne se réalise plus, que l'utilité publique n'est plus justifiée concernant cet emplacement, demande que cette parcelle ne soit pas retenue dans le parcellaire (schéma ci-dessous )



Le maître d'ouvrage:

Le périmètre a été fixé par le dossier de création. Il n'y a pas eu de remarques sur ce dossier lors des enquêtes publiques de création.

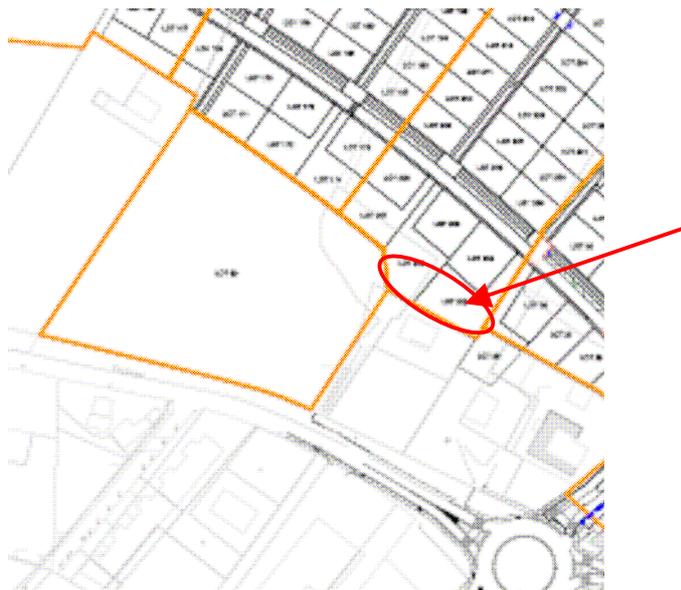
Le dossier de réalisation a été établi conformément au périmètre, les engagements pris en termes d'équipements, d'infrastructures et financiers sont proportionnés.

L'impact sur l'équilibre financier de l'opération est important. En effet, à cette échelle de plan, les distances ne font pas apparaître que le terrain demandé constitue une rangée de lots constructibles desservis par une voie en interne.

La caserne de pompiers a été remplacée par un équipement culturel particulièrement stratégique pour la commune et les habitants. Cf. réponse de la mairie.

Le commissaire enquêteur:

Concernant le déplacement de la limite vers le nord avec la propriété de Mme Laffont, cette demande peut effectivement être entendue du fait que cela impacterait seulement une partie de 2 lots: 203 et 206 et qu'ainsi son habitation ne serait pas trop proche du lotissement en projet. De plus, il ne semblerait pas que cette modification impacte l'équilibre financier de l'opération.



Quant au lot 60 à destination d'un équipement culturel, cet emplacement n'avait pas lors du dossier de création, la destination aujourd'hui évoquée dans le dossier d'enquête (Service Départemental d'Incendie et de Secours). L'avis du commissaire enquêteur sur cet équipement est donné p 37 du rapport d'enquête publique - question 2) "Observations orales du public et / ou du commissaire enquêteur".

Avis favorable à l'observation de M. Laffont.

7) Mme Cravedi-Dorbes Marie-José

Si la DUP est prononcée, souhaiterait conserver une partie sud des parcelles 7 et 77, qui jouxte sa propriété parcelle 26 (schéma ci-dessous )

Cette partie sud aurait comme limite la prolongation de la limite avec la parcelle BE1 et la limite sud-ouest de la parcelle 77.



Le maître d'ouvrage:

Le recul actuel de l'alignement par rapport à la propriété Laffont (en jaune) résulte déjà d'une demande faite par les propriétaires à la commune qui en a tenu compte dans le périmètre de création.

Le périmètre a été fixé par le dossier de création. Il n'y a pas eu de remarques à l'époque.

Le dossier de réalisation a été établi conformément au périmètre, les engagements pris en termes d'équipements, d'infrastructures et financiers sont proportionnés.

L'impact sur l'équilibre financier de l'opération est important. En effet, à cette échelle de plan les distances ne font pas apparaître que le terrain demandé constitue plus du tiers des lots de la tranche 2. Les équipements publics (terrain de sport, place commune ainsi que logements sociaux et participatifs) se situent sur la partie aval de la propriété Dorbes à charge de l'aménageur.

Le commissaire enquêteur:

- remarque que le maître d'ouvrage dans sa réponse fait mention de la propriété Laffont en jaune. Il s'agit de la propriété de l'indivision Lignon / Labat;
- constate que la demande de Mme Cravedi impacte environ 17 lots du projet et qu'il pourrait y avoir des conséquences sur l'équilibre du projet: financier, densité moindre de l'habitat à proximité directe du centre-bourg notamment. Mme Cravedi semble souhaiter implanter une (ou des) construction (s) dans ce secteur, ce qui va dans le sens de l'objet même du projet. Il pourrait donc être envisagé de reconsidérer la demande de Mme Cravedi afin de lui permettre

d'implanter une (ou des) construction(s), sans pour autant accorder la totalité de l'emprise demandée.

→ **OBSERVATIONS ORALES DU PUBLIC ET / OU DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

1) Pouvez-vous joindre la liste, date des notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête publique à chacun des propriétaires et usagers intéressés et accusés de réception?

Le maître d'ouvrage:

Certaines personnes n'ayant pas retiré le recommandé avec accusé de réception, la convocation a été communiquée par voie d'huissier.

M. Laffont n'ayant pas retiré le recommandé, le courrier par huissier lui a bien permis de venir. Il n'a pas donné les réponses à l'enquête agricole ni parcellaire.

Le commissaire enquêteur:

Les documents demandés sont joints au dossier d'enquête publique en annexe 3, 4 et 5.

2) Quel est l'objet de l'équipement culturel envisagé, le besoin identifié, les solutions alternatives étudiées?

Le maître d'ouvrage:

Compte tenu des blocages des propriétaires qui ont nécessité la mise en œuvre d'une procédure longue de ZAC et des délais administratifs imposés par les réglementations successives, le projet de caserne de pompiers envisagé depuis 2013 dans le dossier de création de la ZAC, a dû être réalisé sur un autre site.

Ainsi que la commune l'a justifié dans l'enquête parcellaire, celle-ci ne dispose pas de foncier pouvant accueillir un équipement public structurant en centre-ville.

Les solutions alternatives de localisation étudiées se situent soit en zone inondables près des équipements sportifs, donc impossibles, soit loin du centre-ville.

La commune va atteindre 10 000 habitants, et la communauté de communes Gascogne Toulousaine atteint déjà 21000 habitants en 2015. Malgré le retrait de Fontenilles de la communauté de commune, en 2020 la Gascogne Toulousaine comprendrait toujours 17 000 habitants. Or celle-ci ne dispose

pas d'équipement culturel autre que des salles des fêtes, ou des bibliothèques très simples.

Or le développement de la communauté de communes dans l'aire urbaine toulousaine, et sa composante de salariés d'Airbus notamment, nécessite d'apporter une offre culturelle à l'offre de services attendus par les nouveaux habitants.

Il en est déjà ainsi sur les territoires voisins de Tournefeuille, Colomiers et Plaisance qui disposent de théâtres, de médiathèques, de salles de spectacles de renom régional.

L'équipement prévu et en cours de dimensionnement sera porté, tel qu'actuellement cela est prévu, par la communauté de communes pour apporter la dimension attendue.

Il s'agira d'un équipement de taille comparable à celui de communes voisines telles que Léguevin sur une parcelle comprenant à la fois le bâtiment d'environ 1000 m² et le parking de 150 à 200 places, et nécessaire à son rayonnement intercommunal. L'équipement comprendra notamment : une salle de 250 à 300 places, et des salles d'associations et d'activités.

Le commissaire enquêteur:

constate que:

- certes, un équipement culturel est en soit un bâtiment ayant pour vocation un intérêt général,
- il est effectivement indiqué dans le dossier que la commune ne dispose pas de terrains, ni en surface ni en situation, comparables pour accueillir les équipements publics réalisés dans le projet.
- à l'origine du projet sur l'emprise proposée pour un équipement culturel était prévu le SDIS, qu'il n'est pas précisé dans le dossier que celui-ci a été réalisé en dehors de la ZAC, que ce secteur n'était donc pas à l'origine destinée à accueillir un tel équipement,
- l'étude d'impact mise à jour en septembre 2018 laisse toujours apparaître la réalisation du centre de secours sur ce terrain et ne fait pas mention de l'équipement culturel.
- les solutions alternatives envisagées n'apparaissent pas dans le dossier et ne sont pas localisées précisément dans la réponse du maître d'ouvrage,
- il n'est pas argumenté le besoin de localisation de ce type d'équipement en centre-ville,
- il n'y a aucun estimatif du coût d'une telle réalisation dans le dossier,
- le besoin et le projet ne sont pas clairement définis et donc que le public n'a pu s'exprimer sur cet équipement,
- la réflexion quant à ce projet ne semble pas très avancée et de ce fait, l'utilité publique relatif à cet équipement culturel sur ce terrain ne peut être appréciée.

3) Sur les parcelles 59-60, section BD il semblerait que le projet d'Alter-habitat ne soit plus d'actualité. Qu'est-il envisagé?

Le maître d'ouvrage:

L'association Alter-Habitat nous a fait part de son souhait de poursuivre le projet de construction comportant des équipements de convivialité avec les maisons familiales. La société d'habitat social groupé des Chalets en contact et soutien du projet nous a fait parvenir un courrier ci-joint.

Le commissaire enquêteur:

a reçu un courrier de la SA des Chalets et précise qu'il a eu confirmation par un membre de cette coopérative d'habitants que le projet était toujours d'actualité.

**4) Combien de terrains de sport sont présents sur la commune?
Justification de la réalisation d'un terrain supplémentaire**

Le maître d'ouvrage:

Les 6 terrains de sports de grand jeu existants se situent en zone inondable près du stade de rugby, et les terrains de rugby sont impraticables souvent 3 mois en hiver et en période de fortes pluies ou dès que la Save monte. L'école de rugby regroupe plus de 300 joueurs. Il n'y a donc pas de terrains libres. Bien au contraire, depuis dix ans, des équipes de L'Isle-Jourdain vont s'entraîner sur le terrain de Saint-Paul-sur-Save. Le Club de Foot regroupe aussi 300 joueurs. Le groupe scolaire regroupe 2 écoles primaires et 1 maternelle. Soit 27 classes de 24 élèves environ. Il ne dispose pas de terrains en propre et la commune n'a pas de foncier à proximité. Actuellement les enfants ne peuvent pas avoir d'activité de grands jeux. Le terrain de sport de la ZAC présentera donc un enjeu d'amélioration du cadre de vie pour les enfants de cette école qui couvre près du tiers des besoins de la commune. Sa situation centrale en fait un équipement de quartier.

Le commissaire enquêteur:

Prend acte. Il semblerait que le besoin en équipement sportif soit véritablement nécessaire pour la commune.

5) Combien de lots à destination d'habitats ont été déjà réalisés sur la ZAC (1^{ère} tranche)?

Le maître d'ouvrage:

En première tranche, 66 lots individuels ont été réalisés et vendus en 18 mois, ceci souligne la dynamique et l'attente du marché de L'Isle-Jourdain.

Toutefois, le flux ne signifie pas qu'on puisse augmenter les prix hors des capacités des ménages. L'opération n'a pas de but spéculatif.

Les logements sociaux destinés à une population moins équipée de voitures sont positionnés en proximité des écoles et de la place centrale sur les terrains objets de la présente expropriation.

Une extension de la gendarmerie est également prévue en continuité de l'actuelle gendarmerie sur la ZAC en tranche 4 et 5 pour 8 logements sociaux, 100 m² de bureaux et 100 m² d'archives.

Le commissaire enquêteur:

Prend acte.

6) Pouvez-vous nous communiquer le prix de vente actuel de terrains similaires (constructibles et non viabilisés) sur la commune?

Le maître d'ouvrage:

L'utilité publique est indépendante du prix du bien.

Le prix d'un bien dépend du chiffre d'affaire généré, déduction faite des charges. Or, dans cette présente opération, le rendement est inférieur à la moyenne des opérations (75% de la surface commercialisée) du fait du fort taux d'espaces collectifs, voiries, espaces verts, équipements publics (50%).

Les terrains les plus ressemblants, c'est-à-dire de taille importante et nécessitant une forte intervention en équipements de voirie et de réseaux divers, sont ceux acquis à l'amiable sur la tranche 1; 15,50 € le m². A ce titre un avis des domaines a été donné à ce montant et joint au dossier.

Nous pouvons mentionner l'acquisition de BAULAC:

3.1 tranche 1: 4 ha 49a 97ca: 500 000 €

3.2 tranche 2-3-4: 7 ha 14a 11ca: 1 290 000 €

3.3 soit un total de: 11 ha 64a 08ca pour 1 790 000 €

Le prix moyen est donc de 15,37 €.

Le secteur était plus simple, sans équipements exceptionnels, avec un ratio d'espaces en lots vendus de 74%, 26% d'espaces communs.

Pour les délais, une fois la DUP prononcée, nous poursuivrons les acquisitions avant d'aller en expropriation.

Le commissaire enquêteur:

Comme l'a reconnu précédemment le commissaire enquêteur: l'objet de la DUP n'est effectivement pas le prix. Toutefois, les propriétaires rencontrés n'étant pas opposés à la vente de la majeure partie des terrains, la déclaration d'utilité publique n'aurait pas de raison d'être prononcée si un accord amiable avait été trouvé. La procédure administrative de déclaration d'utilité publique est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité".

L'exemple de Baulac ne répond pas à la question de communication de prix de vente actuel de terrains similaires. En effet, l'opération date d'environ une dizaine d'année et est éloignée du centre-ville.

Il convient également de préciser que p 125 du dossier d'enquête publique, une estimation par le service des domaines de 2016 évalue le terrain destiné au Service Départemental Incendie et Secours à 19 €/m². Cette évaluation datant de plus d'un an doit être revue.

7) Quel est le potentiel de constructions aujourd'hui sur la commune (nombre de constructions, localisations)?

Le maître d'ouvrage:

A la demande de l'Etat, le potentiel de construction sur la commune est limité par le PLUi en cours d'étude. Il est prévu au PLUi que la commune de 9000 habitants (2019) atteigne 10 500 habitants en 2030, soit 1500 habitants de plus en 10 ans.

Plusieurs projets ont été réalisés depuis l'approbation du PLU de 2013.

Il reste les secteurs suivants avec une baisse des potentiels par rapport au PLU de 2013.

Le présent secteur de Porterie Barcelone est celui qui se situe en proximité immédiate de la zone centre. Il est le premier à devoir être ouvert à la construction selon les lois SRU et ALUR. De plus, un nœud de communications s'y croise pour joindre au nord le secteur d'En Claque et à l'Ouest l'école et l'avenue de Verdun et la Gare. Cf le dossier de DUP plan de situation p 92 et s. Le présent projet prévoir 380 logements.

Il reste

- La Téoulère, reste au PLUi : 1/2 ha /5 logements*
- Le Pin reste au PLUi : 3 ha / 50 logements*
- En Toutoune en cours de projet mais bloqué par un contentieux, 65 logements,*
- Baulac est réalisé depuis plusieurs années,*
- En Claque est reporté par une étude environnementale cf Ci-dessous, reste : 9 ha / 100 logements.*
- Les Ninets reste 5 ha / 65 logements*

- *Les Martines est devenu un secteur d'activités, seulement 40 logements sont en cours.*

Le total de potentiel atteint donc environ 705 logements possibles, dont la moitié sur la ZAC, pour 1500 habitants à accueillir.

Le groupe des Chalets a également répondu et écrit:

La commune de L'Isle-Jourdain compte aujourd'hui environ 8,5% de logements sociaux. Le récent PLUI-H a fixé pour objectif d'atteindre un taux de 11,8% de logements sociaux d'ici 2035, ce qui représente 982 logements supplémentaires à réaliser, soit une moyenne de 58 logements sociaux neufs par an. Le besoin en logement social sur cette commune est donc bien réel.

D'autant plus qu'une offre dédiée au logement pour les seniors, afin d'accompagner le vieillissement de la population, est prévue au sein de la programmation de la ZAC.

La réalisation de ces logements en habitat participatif, avec leur part de PSLA, ainsi que le programme de construction intégrant des logements locatifs sociaux sur les futures tranches de la ZAC sont donc des enjeux importants pour la commune afin d'atteindre les objectifs de réalisation de logements sociaux.

Le commissaire enquêteur:

Prend acte des chiffres annoncés par la mairie de l'Isle-Jourdain et convient que le besoin en logements sur la commune semble avéré. De plus, 80 logements sociaux sont prévus sur la ZAC, ce qui effectivement contribuera pour partie à répondre aux besoins identifiés pour la commune.

En revanche, la démonstration du groupe des Chalets manque véritablement de clarté : A ce jour, la communauté de communes n'a pas approuvé de PLUIH et les chiffres annoncés manquent de cohérence avec ceux apparaissant p 69 du dossier 1 d'enquête publique préalable à la DUP.

8) Le contournement Est de l'Isle-Jourdain est-il toujours d'actualité?

Le maître d'ouvrage:

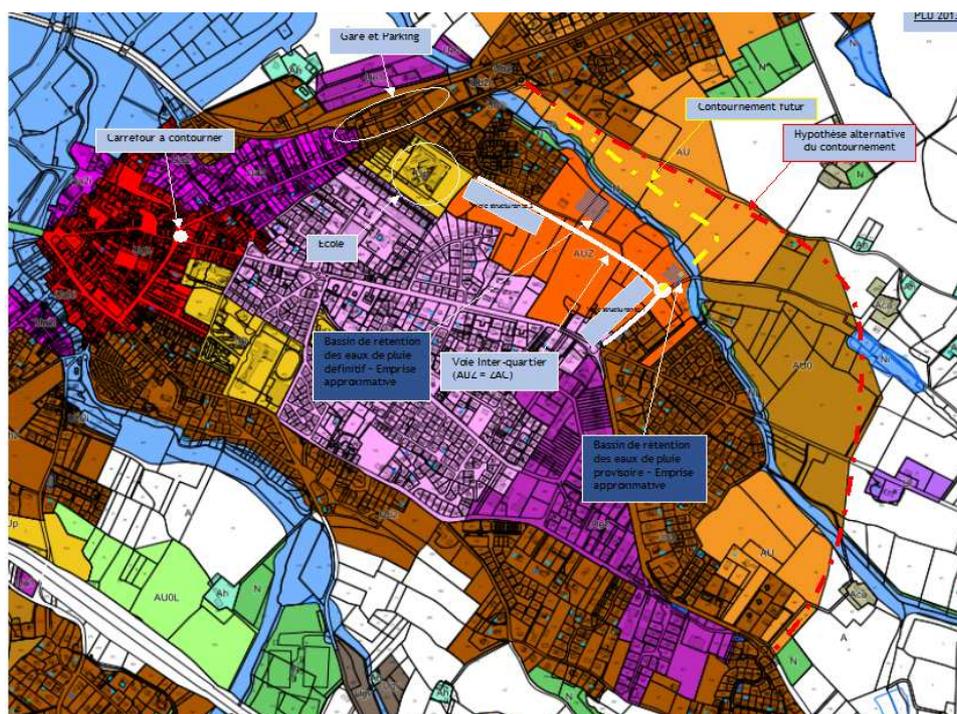
Le contournement tel que prévu au PLU par le coteau et le chemin d'En-Fourcet doit être rectifié.

La redéfinition de ce contournement le long du ruisseau de Laffitte est donc l'un des enjeux du PLUi en cours d'étude. Ce PLUi ne sera pas approuvé avant deux ans. En outre, le franchissement du ruisseau de Lafitte comprend une zone humide, il doit donc être étudié et autorisé par un dossier d'AEU comprenant une étude « quatre saisons » avec une enquête publique. Ces deux procédures ajoutent deux ans.

En revanche, la voie inscrite au projet Porterie Barcelone porte l'amorce de ce contournement dans l'axe nord-sud et cette voie demeure pertinente en tout état de cause. Toutefois la jonction nord sud (voie structurante 1, cf plan dossier de

DUP p 98) entre l'axe est-ouest (voie structurante 2) à partir du rond-point central et à travers le bassin de rétention de la première tranche ne pourra se faire qu'après la réalisation du bassin définitif en tranche 4 et 5 sur le terrain de sport, celui-ci libèrera le comblement du bassin provisoire sur cette tranche 1 pour la réalisation de la voie de contournement Nord Sud.

La voie intérieure entre le rondpoint de Porterie et les écoles (voie structurante 2) donnant sur l'avenue de Verdun réalise un premier maillage inter-quartier nécessaire à la vie normale des habitants de ces quartiers nouveaux. Cette voie intérieure dessert également la gare SNCF en évitant le carrefour de la poste et son feu rouge. Elle délestera l'avenue de Toulouse et le carrefour de la poste.



Le commissaire enquêteur:

Prend acte.

III.4 - ANALYSE BILANCIELLE

Afin d'apprécier l'utilité publique de l'opération, il convient d'examiner les différents critères liés à l'opération suite aux constatations du commissaire enquêteur, observations du public, réponses de l'expropriant et autres personnes entendues.

Critères liés à l'opération	Favorable	Neutre	Réservé	Défavorable	Remarques
<p>L'opération répond-elle à une finalité d'intérêt général?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Croissance de la population / besoin en logements - Mixité fonctionnelle et sociale - Dynamisme de la commune - Aménagement de voirie (Désengorgement du centre-ville, liaisons douces entre centre-ville et projet) - Aménagement d'espaces publics - Zone aménagée au bord du ruisseau de Lafitte - Salle multi-activités sur un terrain communal - Equipement culturel - Terrain sportif avec parking - Réserve foncière pour extension de la gendarmerie - Création d'emplois dans le BTP à durée limitée (6ans) - Réduction de surfaces cultivables (0.3%) 	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>		<p>Risque d'utilisation des voies structurantes de la ZAC par les non-résidents afin d'éviter le centre-ville de L'Isle-Jourdain</p> <p>Absence de justifications</p> <p>En zone AU du PLU</p>

L'opération peut-elle être réalisée dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation?		X			L'essentiel de la zone située à proximité du centre-bourg correspond à l'édification de logements, les propriétaires concernés semblent souhaiter vendre mais ils estiment que le prix proposé est très nettement insuffisant.
Le coût financier du projet est-il excessif?		X			
Inconvénients d'ordre social	X				
Impact environnemental: - Pas de ZNIEFF ou Natura 2000 impactés - Concernant les secteurs à enjeux identifiés, un ensemble de mesures d'évitement et réduction ont été définies - Préservation de la ripisylve et une partie du bosquet au Nord-Est, création de haies, restauration prairie de fauche d'environ 5000 m ² au Nord-Est, mise en valeur d'un bois, création d' une ZAC végétalisée - Pas de risques d'érosion ou d'instabilité - Élévation du niveau sonore diurne essentiellement compte-tenu du caractère résidentiel	X X X X				

- Trafic induit - Nuisance visuelle		X	X		non tenu compte du trafic induit par les non-résidents pour éviter le centre ville
Localisation des terrains (extension urbaine en continuité de l'existant, proximité de la gare)	X				
Emprise du projet			X		Une petite partie de la ZAC comporte un équipement culturel sans justification, sans besoin clairement identifié, sans alternative étudiée exposée...
Compatibilité avec les documents d'urbanisme	X				

L'aménagement projeté semble dans sa globalité tout à fait cohérent avec les besoins de la commune (évolution très nette de la population induisant une forte pression foncière, mixité sociale et fonctionnelle...), de par sa localisation à proximité directe du centre-bourg... Il ne paraît pas induire d'inconvénients d'ordre social et les propriétaires concernés ne sont pas opposés au projet mais sont dans l'attente d'une offre qu'ils considèreraient acceptable. La balance avantages / inconvénients semble favorable à la réalisation de l'opération, seules des modifications (réductions) quant au parcellaire devrait être reconsidérées.

Fait à Saint Germer, le 09 décembre 2019
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Angelé', with a horizontal line drawn through the middle of the name.

Madame Valérie Angelé

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

21 OCTOBRE 2019 AU 12 NOVEMBRE 2019

**ZAC "Porterie-Barcellone"
260 lots à bâtir et 9 macro-lots**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**



**CONCLUSIONS ET AVIS
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Valérie Angelé, Commissaire Enquêteur

PREAMBULE

La SAS Terra Campana projette la réalisation, en 6 tranches, de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) aux lieux-dits "Porterie" et "Barcellona" d'une superficie de 22,8 ha sur la commune de l'Isle Jourdain, créée le 18 septembre 2012 par délibération du conseil municipal, comprenant 260 lots à bâtir et 9 macro-lots.

La réalisation de la ZAC 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.

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.

Le maître d'ouvrage est le concessionnaire désigné par la collectivité pour la réalisation de cette opération. Il s'agit de la SAS Terra campana dont le siège est 29 Boulevard Gabriel Koenigs - 31300 Toulouse.

En date du 20 avril 2018, l'aménageur est propriétaire de l'ensemble des parcelles de la tranche 1 de la Zone d'Aménagement Concerté à l'exception de certaines parcelles qui sont restées en partie propriété des vendeurs.

La SAS Terra Campana est donc propriétaire de foncier d'une contenance totale de 5 ha 04 a et 40 ca.

L'aménageur n'a pas la maîtrise foncière des autres tranches de la Z.A.C et envisage pour cela de recourir à l'expropriation conformément au traité de concession, à l'exception de :

- la tranche 1c destinée à la construction d'une salle multi-activités par la collectivité compétente. Cette tranche 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 ou à toute autre collectivité publique. L'aménageur doit seulement la viabilité de ce "macro-lot". L'aménageur n'aura pas recours à l'expropriation sur ces parcelles.
- La parcelle cadastrée section BE n°1 appartenant à la commune de l'Isle-Jourdain pour une contenance de 69 a 55 ca reste sous maîtrise de ladite commune.

Il s'agit du bois conservé sur la tranche 2 de la Z.A.C. L'aménageur n'aura pas recours à l'expropriation sur cette parcelle.

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

La SAS Terra Campana a donc acquis à l'amiable la tranche 1 et doit acquérir les tranches 2, 3, 4, 5 et 6 par expropriation.

De ce fait, le dossier présenté à l'enquête publique conjointe porte sur la demande de déclaration d'utilité publique et la détermination des "parcelles à exproprier" en cas d'échec de solution amiable.

La procédure administrative de déclaration d'utilité publique est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité".

La déclaration d'utilité publique fait partie de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique se déroule l'enquête parcellaire dont l'objectif est de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

En conclusion de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique 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'utilité publique de l'opération soumis à l'enquête publique, 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 quatre permanences en mairie de l'Isle-Jourdain pour recevoir les observations ou déclarations du public 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 la délibération du 30 juillet 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de l'Isle-Jourdain laisse le soin à l'aménageur, le concessionnaire SAS Terra Campana désigné par délibération du 15 janvier 2014, de solliciter une déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition de parcelles afin de réaliser la zone d'aménagement concerté de Porterie-Barcellone sur le territoire de la commune de L'Isle-Jourdain et le lancement des enquêtes publiques préalables à la DUP et parcellaire;
- Vu la décision du 03 septembre 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau désignant Madame Angelé Valérie, demeurant à Saint-Germier, en qualité de commissaire enquêteur;
- Vu l'arrêté préfectoral n°32-2019-09-12-005 du 12 septembre 2019, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de

réalisation de la ZAC Porterie-Barcellona sur le territoire de la commune de L'Isle-Jourdain;

- Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L1, L110-1, L112-1, L121-1 et suivants, R111-1 et suivants, R112-1 et suivants;
- Vu le code de l'environnement;
- Vu Les conclusions et avis du commissaire enquêteur du 04 avril 2017 relatifs à la demande d'autorisation au titre de l'ordonnance 2014-619 du 12 juin 2014, suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 09 février 2017 au 10 mars 2017;
- Vu le registre d'enquête publique, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique, clos et signé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 septembre 2019;
- Vu l'ensemble des observations formulées, regroupées et analysées par le commissaire enquêteur;
- Vu les réponses aux observations apportées par le pétitionnaire au commissaire enquêteur,
- Vu le procès-verbal 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 publique conjointe ont été annoncées par voie de publication et par voie d'affichage conformément aux prescriptions de l'article 12 de l'arrêté préfectoral du 12 septembre 2019, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de réalisation de la ZAC Porterie-Barcellona. Une notification individuelle a également été envoyée à chacun des propriétaires concernés par l'emprise du projet. L'information du public a été permanente pendant toute la durée de l'enquête publique;
- la tenue de 4 permanences en mairie de l'Isle-Jourdain;
- la mise à disposition du dossier 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 6 de l'arrêté préfectoral du 12 septembre 2019 et du certificat d'affichage après la clôture de l'enquête;
- que 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:

- La zone de développement projetée en continuité de l'urbanisation existante s'inscrit dans un contexte de forte pression foncière sur la commune de l'Isle-Jourdain liée notamment à l'influence de l'aire métropolitaine de Toulouse.

L'Isle-Jourdain, commune de 8 568 habitants (2015) proche de Toulouse connaît une pression démographique importante (augmentation de +114 % sur la période 1968-2015).

De plus, du fait de son accessibilité, elle est un territoire attractif (forte demande quant à l'installation d'entreprises).

Ainsi, la croissance concomitante de la population totale et des actifs témoigne que la ville n'a pas seulement une vocation résidentielle, mais qu'elle est aussi un pôle d'emploi.

- La Z.A.C envisagée comportant 380 logements dont 80 logements sociaux permettra de répondre en partie aux besoins en logements figurant aux prévisions du SCOT à l'horizon 2025 dont 1/3 de l'objectif était atteint en 2017.
- Ce nouveau quartier constitué de logements, d'espaces verts, d'équipements culturels et d'équipements publics nécessitant une emprise suffisante et d'un seul tenant participera à l'amélioration de l'armature urbaine grâce:
 - aux futurs aménagements des voiries et espaces publics,
 - à la réalisation d'une trame de liaisons douces entre le centre-ville et le projet (notamment le long du ruisseau de Laffitte),
 - à sa proximité avec la gare.
- Le projet a pour ambition
 - o de proposer des réserves foncières pour des équipements collectifs, c'est-à-dire équiper et desservir un terrain qui sera cédé à la commune pour aménager un équipement sportif, assurer la desserte d'un terrain communal pour l'accueil d'une salle multi-activités à proximité du groupe scolaire existant, d'offrir un terrain aménagé pour l'accueil d'équipement culturel (non réalisé par l'aménageur), de disposer d'une réserve foncière de 2500 m² en continuité de la gendarmerie actuelle en vue de son extension.

Ce qui permettra de répondre en partie aux besoins en équipements et services de la population.

- 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 (80 logements sociaux), 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 et accéder à la propriété; ces éléments présentent incontestablement un caractère d'utilité publique.

- Bien que la zone concernée soit cultivable, elle se situe au sein même de l'agglomération en zone AUz. Il peut être considéré que l'opération connectée au centre bourg avec une densité d'au moins 26 à 27 logements par hectare va dans le sens d'une gestion économe de l'espace et donc dans celui des politiques urbaines actuelles se réclamant du développement durable.
- La qualité globale de l'étude d'impact semble satisfaisante, elle aborde les principaux enjeux environnementaux liés au projet (effets sur la faune, flore, milieux naturels, sites et paysages, sol, sous-sol, eau, commodité du voisinage...); son contenu paraît proportionné à la sensibilité environnementale de la zone concernée par le projet, à la nature des travaux envisagés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement.

Les mesures envisagées pour supprimer, limiter les inconvénients liés au projet en phase chantier et d'activités apportent dans l'ensemble des réponses adaptées.

Il semble que ni la zone Natura 2000 la plus proche du projet, la "Vallée de la Garonne de Muret à Moissac" à 40 km à l'aval hydraulique du projet ni les deux ZNIEFF (dont la plus proche est située à 2 km en amont du projet) ne sont susceptibles d'être impactées par le projet.

- Le trafic total induit estimé à 2 300 véhicules par jour et de 285 véhicules par heure de pointe paraît non négligeable.

Toutefois, il est indiqué que la création du rond-point, au carrefour de l'avenue de Toulouse et de la VC n°1 permettra de raccorder la ZAC par le secteur Ouest en toute sécurité et qu'à l'intérieur du site, la mise en place d'un maillage de diverses voies permettra une bonne diffusion du trafic

induit. Ce maillage sera le garant d'une bonne fluidité de la circulation qui se répartira sur les différents accès de la zone, évitant ainsi la surcharge à certains carrefours.

Les cheminements doux seront pris en compte, ce qui permettra de sécuriser les cheminements piétons et deux roues, associés aux voies.

Les déplacements à l'intérieur de la ZAC seront assurés par de nouvelles voies correctement dimensionnées et paysagées.

Le commissaire enquêteur estime que les voies structurantes de la ZAC pourraient être utilisées dans le projet afin d'éviter le centre-ville de l'Isle-Jourdain et que cette hypothèse n'a pas été véritablement étudiée. Il conviendra d'être attentif aux nuisances éventuellement générées (sonore, pollution des sols) en identifiant des mesures de suivi et correctives.

- Le projet de Z.A.C est en cohérence avec les orientations générales et objectifs chiffrés du SCOT des coteaux du Savès.
- Le projet d'aménagement est réglementé par le zonage AUZ (dédié exclusivement à la Z.A.C de Porterie-Barcellone) du PLU en vigueur de la commune de l'Isle-Jourdain, destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. L'opération n'induit donc pas de réduction de zones agricoles – A – du plan local d'urbanisme de la commune;
- Aucun emplacement réservé ne figure au sein de l'emprise de la ZAC.
- Le plan de prévention du risque inondation de la commune de l'Isle-Jourdain a été approuvé le 6 novembre 2015 par M. le Préfet du Gers.

Une partie des parcelles, le long du ruisseau de Lafitte est en zone rouge sur le document graphique du PPRI de l'Isle-Jourdain. Toutefois, aucun aménagement n'est prévu dans cette zone (excepté les rejets des bassins de rétention).

Du fait de la configuration topographique du site, le projet ne semble ni un obstacle significatif à l'écoulement de crues ni être menacé par d'éventuelles crues.

- Le projet paraît compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE 2016-2021, adopté le 1er décembre 2015, par le Comité de Bassin.
- Les terrains du projet ne sont inclus dans aucun périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé et sont en dehors de tout site naturel inscrit ou classé.
- L'opération ne semble pas comporter d'inconvénients d'ordre social;

- Le projet aura des incidences directes sur le développement économique local, il est notamment générateur d'emplois directs dans le BTP - environ 100 emplois sur six ans ce qui présente incontestablement un intérêt général pour le territoire;
- Il n'y a pas d'alternative au projet proposé, ceci étant justifié par:
 - o l'emplacement stratégique du projet,
 - o le fait que la commune ne dispose pas de terrains, ni en surface ni en situation comparables, pour accueillir les équipements publics réalisés dans le projet,
 - o l'ouverture de foncier plus éloigné du centre-ville afin d'accueillir des logements n'est pas conforme aux réglementations actuelles de densification à proximité directe des centres et de comblement des dents creuses;

Ces arguments paraissent tout à fait recevables.

- Concernant l'emprise du projet:
 - o Le besoin en équipement sportif semble avéré au vu de l'argumentaire de la mairie de l'Isle-Jourdain suite aux observations du commissaire enquêteur.
 - o La salle de multi-activités manque de justifications, elle est toutefois envisagée sur un terrain communal ne nécessitant pas le recours à l'expropriation.
 - o En revanche, l'équipement culturel proposé, bien qu'équipement d'intérêt public, n'est aucunement justifié dans le dossier d'enquête publique:
 - pas d'indication précise de l'objet de l'équipement,
 - pas de besoin identifié,
 - pas de solution alternative étudiée,
 - pas d'estimatif quant au coût...

De plus, à l'origine du projet sur l'emprise proposée pour cet équipement était prévu le Service Départemental Incendie et Secours (apparaissant toujours dans l'étude d'impact actualisée en septembre 2018) qui a été implanté en dehors de la ZAC.

De ce fait, l'utilité publique relatif à cet équipement ne peut être appréciée.

- Le bilan financier global du projet est estimé à 8 805 000 € HT, comprenant le coût des acquisitions foncières, des infrastructures, des participations financières aux équipements de la communauté de communes et autres charges (honoraires, frais, aléas).

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le coût total estimé d'acquisition des terrains compte tenu d'une évaluation à environ 15€/m², qui semble nettement en dessous du marché dans le secteur.

L'aménageur, concessionnaire, assume seul le risque administratif et financier de cette opération, il doit céder l'ensemble des biens immobiliers bâtis et non-bâtis, assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion des équipements publics de l'opération et de procéder à la clôture de celle-ci.

Le concédant s'engage à procéder à la reprise des équipements publics qui lui seront remis par le concessionnaire en vue de leur intégration dans le domaine public.

La transformation de terrains agricoles en secteur résidentiel permettra, notamment par le biais de diverses taxes de dégager de nouvelles recettes pour la commune de l'Isle-Jourdain.

Le montage de l'opération ne semble pas présenter un coût disproportionné pour la commune.

- 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.

L'atteinte à la propriété ne posera pas problème si les propriétaires reçoivent une juste indemnité;

- L'utilité publique du projet a été très peu contestée, seules des modifications (réductions) de l'emprise notamment ont été suggérées.
- Au vu des éléments ci-dessus, l'utilité publique du projet (exception faite de l'équipement culturel) semble démontrée. L'analyse bilancielle (avantages/inconvénients) tend nettement en faveur de l'opération. Une modification de l'emprise paraît devoir être envisagée du fait d'une insuffisance de motivation quant à la réalisation d'un équipement culturel sur une partie des parcelles BE 78 et 83;

EMET UN

AVIS FAVORABLE

à la déclaration d'utilité publique quant aux travaux d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté "Porterie-Barcellone" sur la commune de l'Isle-Jourdain

SOUS RESERVE de 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.

Fait à Saint Germer, le 9 décembre 2019
Le commissaire enquêteur



Madame Valérie Angelé

Le rapport d'enquête publique, les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sont transmis à Madame la Préfète du Gers accompagnés du registre d'enquête publique.

Une copie du présent rapport d'enquête publique, des conclusions et avis du commissaire enquêteur, est adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau.

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

21 OCTOBRE 2019 AU 12 NOVEMBRE 2019

**ZAC "Porterie-Barcellone"
260 lots à bâtir et 9 macro-lots**

ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE



**CONCLUSIONS ET AVIS
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Valérie Angelé, Commissaire Enquêteur

PREAMBULE

La SAS Terra Campana projette la réalisation, en 6 tranches, de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) aux lieux-dits "Porterie" et "Barcellona" d'une superficie de 22,8 ha sur la commune de l'Isle Jourdain, créée le 18 septembre 2012 par délibération du conseil municipal, comprenant 260 lots à bâtir et 9 macro-lots.

La réalisation de la ZAC 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.

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.

Le maître d'ouvrage est le concessionnaire désigné par la collectivité pour la réalisation de cette opération. Il s'agit de la SAS Terra campana dont le siège est 29 Boulevard Gabriel Koenigs - 31300 Toulouse.

En date du 20 avril 2018, l'aménageur est propriétaire de l'ensemble des parcelles de la tranche 1 de la Zone d'Aménagement Concerté à l'exception de certaines parcelles qui sont restées en partie propriété des vendeurs.

La SAS Terra Campana est donc propriétaire de foncier d'une contenance totale de 5 ha 04 a et 40 ca.

L'aménageur n'a pas la maîtrise foncière des autres tranches de la Z.A.C et envisage pour cela de recourir à l'expropriation conformément au traité de concession, à l'exception de :

- la tranche 1c destinée à la construction d'une salle multi-activités par la collectivité compétente. Cette tranche 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 ou à toute autre collectivité publique. L'aménageur doit seulement la viabilité de ce "macro-lot". L'aménageur n'aura pas recours à l'expropriation sur ces parcelles.
- La parcelle cadastrée section BE n°1 appartenant à la commune de l'Isle-Jourdain pour une contenance de 69 a 55 ca reste sous maîtrise de ladite commune.

Il s'agit du bois conservé sur la tranche 2 de la Z.A.C. L'aménageur n'aura pas recours à l'expropriation sur cette parcelle.

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

La SAS Terra Campana a donc acquis à l'amiable la tranche 1 et doit acquérir les tranches 2, 3, 4, 5 et 6 par expropriation.

De ce fait, le dossier présenté à l'enquête publique conjointe porte sur la demande de déclaration d'utilité publique et la détermination des "parcelles à exproprier" en cas d'échec de solution amiable.

La procédure administrative de déclaration d'utilité publique est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité".

La déclaration d'utilité publique fait partie de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique se déroule l'enquête parcellaire dont l'objectif est de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

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'utilité publique de l'opération soumis à l'enquête publique, 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 quatre permanences en mairie de l'Isle-Jourdain pour recevoir les observations ou déclarations du public 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 la délibération du 30 juillet 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de l'Isle-Jourdain laisse le soin à l'aménageur, le concessionnaire SAS Terra Campana désigné par délibération du 15 janvier 2014, de solliciter une déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition de parcelles afin de réaliser la zone d'aménagement concerté de Porterie-Barcellone sur le territoire de la commune de L'Isle-Jourdain et le lancement des enquêtes publiques préalables à la DUP et parcellaire;
- Vu la décision du 03 septembre 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau désignant Madame Angelé Valérie, demeurant à Saint-Germier, en qualité de commissaire enquêteur;
- Vu l'arrêté préfectoral n°32-2019-09-12-005 du 12 septembre 2019, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de

réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone sur le territoire de la commune de L'Isle-Jourdain;

- Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L1, L 131-1, R111-1 et suivants, R131-1 et suivants;
- Vu le code de l'environnement;
- Vu le registre d'enquête publique, 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 12 septembre 2019;
- Vu l'ensemble des observations formulées, regroupées et analysées par le commissaire enquêteur;
- Vu les réponses aux observations apportées par le pétitionnaire au commissaire enquêteur;
- Vu le procès-verbal 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 publique conjointe ont été annoncées par voie de publication et par voie d'affichage conformément aux prescriptions de l'article 12 de l'arrêté préfectoral du 12 septembre 2019, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de réalisation de la ZAC Porterie-Barcellone. Un courrier a également été envoyé à chacun des propriétaires concernés par l'emprise du projet. L'information du public a été permanente pendant toute la durée de l'enquête publique;
- la tenue de 4 permanences en mairie de l'Isle-Jourdain;
- que la notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie de l'Isle-Jourdain a été faite par la SAS Terra Campana, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie à l'aide d'extraits de documents cadastraux ou remise en main propre (signification par huissier de justice pour les propriétaires n'ayant pas réceptionné le courrier recommandé);

Ces courriers ont été envoyés le 03 octobre 2019, soit 18 jours avant l'ouverture de l'enquête publique;

- que l'ouverture et la durée de l'enquête publique ont été annoncées par voie de publication et par voie d'affichage conformément aux prescriptions de l'article 12 de l'arrêté préfectoral du 12 septembre 2019, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et 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;
- la tenue de 4 permanences en mairie de l'Isle-Jourdain;
- la mise à disposition du dossier 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 12 septembre 2019 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:

- l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet figure sur un plan parcellaire. Elle est identique à celle apparaissant sur le plan des travaux dans le dossier de demande de déclaration d'utilité publique;
- les propriétaires des parcelles ont été identifiés;
- l'emprise projetée, au sein de l'agglomération, en continuité de l'urbanisation existante, se situe en zone AUZ du plan local d'urbanisme, dédiée spécifiquement à la ZAC Porterie-Barcellone;
- des observations sur les limites des biens à exproprier ont été consignées par deux propriétaires sur le registre d'enquête parcellaire et par le commissaire enquêteur dans le rapport d'enquête publique:
 - o l'emprise nécessaire à la réalisation d'un équipement culturel, bien qu'en soit équipement d'intérêt public, n'est absolument pas justifié dans le dossier d'enquête publique (aucune indication précise sur l'objet, pas de besoin identifié, aucune solution alternative étudiée...).
 De plus, à l'origine du projet sur l'emprise proposée pour cet équipement était prévu le Service Départemental Incendie et Secours (apparaissant dans l'étude d'impact actualisée en septembre 2018) qui a été réalisé en dehors de la ZAC.

De ce fait, l'utilité publique relative à cet équipement ne peut être appréciée ainsi que l'emprise nécessaire.

- La demande quant à la propriété de Mme Laffont (p 32 du rapport d'enquête publique) pourrait être retenue du fait qu'elle impacte de façon négligeable l'opération et permettrait à l'habitation dont elle est propriétaire d'être un peu plus à distance du lotissement (déplacement d'environ 20 m maximum des limites des parcelles BE 81, 79, 82 et 80);
 - La demande de Mme Cravedi (partie sud des parcelles 7 et 77), p 34 - 35 du rapport d'enquête publique, mériterait d'être étudiée - non en totalité mais sur une partie restreinte
 - afin de ne pas impacter l'équilibre du projet,
 - puisque cela va dans le sens de l'objet même de l'opération (implantation de constructions);
- un "avis favorable sous réserve de ne pas inclure dans l'emprise du projet la partie liée à l'implantation d'un équipement culturel, ce dernier étant insuffisamment justifié pour en apprécier l'utilité publique" a été émis par le commissaire enquêteur pour la déclaration d'utilité publique en vue des travaux d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté "Porterie-Barcellone" sur la commune de l'Isle-Jourdain (cf. deuxième partie - p 47 à 57 - "conclusions et avis du commissaire enquêteur – enquête préalable à la déclaration d'utilité publique");

EMET UN

AVIS FAVORABLE

à l'enquête parcellaire sur le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté "Porterie-Barcellone" sur la commune de l'Isle-Jourdain.

SOUS RESERVE d'exclure l'emprise dédiée à l'équipement culturel (tranche 6).

Cet avis est assorti de deux recommandations:

Il conviendrait de prendre en compte la demande:

- concernant la propriété Mme 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) page 35 - 36 du rapport d'enquête publique mais sur une partie plus restreinte.

Fait à Saint Germer, le 9 décembre 2019
Le commissaire enquêteur



Madame Valérie Angelé

Le rapport d'enquête publique, les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sont transmis à Madame la Préfète du Gers accompagnés du registre d'enquête publique.

Une copie du présent rapport d'enquête publique, des conclusions et avis du commissaire enquêteur, est adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau.

ANNEXES

- 01 Insertions dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête publique**
- 02 Procès-verbal d'affichage**
- 03 Exemple de la lettre de notification individuelle**
- 04 Accusés de réception notifications individuelles d'ouverture d'enquête publique**
- 05 Signification par acte d'huissier**

Insertion dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête publique

Le Petit Journal du Gers –
Édition du 11 au 17 octobre 2017

La Dépêche du Midi –
08 octobre 2019

Enquêtes publiques

AVIS D'OUVERTURE DE DEUX ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

PREFECTURE DU GERS

Le public est informé qu'il sera procédé pendant 23 jours entiers et consécutifs à deux enquêtes publiques conjointes du 21 octobre 2019 au 12 novembre 2019 inclus. La mairie de l'Isle-Jourdain est désignée siège de l'enquête publique.

Par arrêté préfectoral du 12 septembre 2019 sont prescrites :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réalisation de la ZAC (zone d'aménagement concerté) Porterie-Barcelone sur la commune de l'Isle-Jourdain ;
- une enquête parallèle pour l'acquisition de biens immobiliers nécessaires à l'opération.

Pendant la durée de ces enquêtes, les dossiers relatifs à l'enquête préalable à la DUP et à la possibilité de fonder ainsi que les registres d'enquêtes distincts seront déposés à la mairie de l'Isle-Jourdain, ou toute personne pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Le public pourra consigner ses observations sur l'utilité publique de l'opération mais aussi concernant les limites des biens à exproprier :

- sur les registres d'enquêtes à feuillet non mobiles, ouverts à cet effet ;
- par correspondance, à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de l'Isle-Jourdain (place de l'hôtel de ville - 31600 l'Isle-Jourdain).

Le public a également la possibilité de rédiger ses observations sur l'utilité publique de l'opération par courriel à l'adresse suivante : pre@islejourdain.gers.gouv.fr

Ces courriels et courriels seront annexés, dans les meilleurs délais possibles, au registre d'enquête correspondant et tenus à la disposition du public.

Toute observation, tout courriel ou courriel réceptionné après le 12 novembre 2019, ne pourra être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Mme Valérie ANGELE, ex-formateur en agro-alimentaire, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Pau, pour conduire ces enquêtes.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, à la mairie de l'Isle-Jourdain, les :

- jeudi 21 octobre 2019 : 9h00 – 18h00
- jeudi 21 octobre 2019 : 9h00 – 18h00
- mardi 5 novembre 2019 : 9h00 – 18h00
- mardi 12 novembre 2019 : 9h00 – 18h00.

La publication du présent avis est faite notamment en vue de l'application des articles L311-1 à L311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, d'après reproduits :

- En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usagers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire et l'utilisateur sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers locataires, ceux qui ont des droits d'implantation, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L311-1 et L311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déclarés de tous droits à l'indemnité.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront à la disposition du public à la mairie de l'Isle-Jourdain, au journal du droit de l'environnement de la Préfecture du Gers, ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans le Gers : www.gers.gouv.fr rubrique : politiques publiques/environnement/opérations d'aménagement-déclaration d'utilité publique, créabilité, autres).

Fait à Auch, le 12 septembre 2019
Pour la préfète et par délégation,
la directrice de la citoyenneté et de la légalité
signé : Martine BESSAC

PREFECTURE DU GERS
Direction de la citoyenneté et de la légalité
Bureau du droit de l'environnement

AVIS D'OUVERTURE DE DEUX ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

Le public est informé qu'il sera procédé pendant 23 jours entiers et consécutifs à deux enquêtes publiques conjointes du 21 octobre 2019 au 12 novembre 2019 inclus. La mairie de l'Isle-Jourdain est désignée siège de l'enquête publique.

Par arrêté préfectoral du 12 septembre 2019 sont prescrites :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réalisation de la ZAC (zone d'aménagement concerté) Porterie-Barcelone sur la commune de l'Isle-Jourdain ;
- une enquête parallèle pour l'acquisition de biens immobiliers nécessaires à l'opération.

Pendant la durée de ces enquêtes, les dossiers relatifs à l'enquête préalable à la DUP et à la possibilité de fonder ainsi que les registres d'enquêtes distincts seront déposés à la mairie de l'Isle-Jourdain, ou toute personne pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Le public pourra consigner ses observations sur l'utilité publique de l'opération mais aussi concernant les limites des biens à exproprier :

- sur les registres d'enquêtes à feuillet non mobiles, ouverts à cet effet ;
- par correspondance, à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de l'Isle-Jourdain (place de l'hôtel de ville - 31600 l'Isle-Jourdain).

Le public a également la possibilité de rédiger ses observations sur l'utilité publique de l'opération par courriel à l'adresse suivante : pre@islejourdain.gers.gouv.fr

Ces courriels et courriels seront annexés, dans les meilleurs délais possibles, au registre d'enquête correspondant et tenus à la disposition du public.

Toute observation, tout courriel ou courriel réceptionné après le 12 novembre 2019, ne pourra être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Mme Valérie ANGELE, ex-formateur en agro-alimentaire, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Pau, pour conduire ces enquêtes.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, à la mairie de l'Isle-Jourdain, les :

- jeudi 21 octobre 2019 : 9h00 – 18h00
- jeudi 21 octobre 2019 : 9h00 – 18h00
- mardi 5 novembre 2019 : 9h00 – 18h00
- mardi 12 novembre 2019 : 9h00 – 18h00.

La publication du présent avis est faite notamment en vue de l'application des articles L311-1 à L311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, d'après reproduits :

- En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usagers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire et l'utilisateur sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers locataires, ceux qui ont des droits d'implantation, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L311-1 et L311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déclarés de tous droits à l'indemnité.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront à la disposition du public à la mairie de l'Isle-Jourdain, au journal du droit de l'environnement de la Préfecture du Gers, ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans le Gers : www.gers.gouv.fr rubrique : politiques publiques/environnement/opérations d'aménagement-déclaration d'utilité publique, créabilité, autres).

Fait à Auch, le 12 septembre 2019
Pour la préfète et par délégation,
la directrice de la citoyenneté et de la légalité
signé : Martine BESSAC

CLÔTURE DE LIQUIDATION
EFFET LASER
SAPL en liquidation
au capital de 10.000€
Siège social : 238 chemin de Mayras
32000 Pujosudran
819402421 RCS AUCH

L'AGE du 31/08/2019 a approuvé les comptes de liquidation et a décidé que les mandats et prononcé la clôture des opérations de liquidation à compter du 31/08/2019.
Depuis au RCS d'AUCH

TRANSFERT DU SIÈGE SOCIAL
MC DE CASS
Société Civile au capital de 160€
Siège social : 6, chemin de la Puchou, à Grenouillère - 32160 PLAISANCE
RCS AUCH 444 189 602

L'AGE du 01/10/2019, a décidé de transférer le siège à PARIS 75018, 80, rue Joseph de Maistre.
Dépôt des statuts modifiés au RCS de PARIS désormais compétent.

Annonce parue le **22/10/2019** dans **La Dépêche Du Midi - 32**

AVIS D'OUVERTURE DE DEUX ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

PRÉFECTURE DU GERS

Le public est informé qu'il sera procédé pendant 23 jours entiers et consécutifs à deux enquêtes publiques conjointes du **21 octobre 2019 au 12 novembre 2019 inclus**. **La mairie de l'Isle-Jourdain** est désignée **siège de l'enquête publique**.

Par arrêté préfectoral du 12 septembre 2019 sont prescrites :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réalisation de la ZAC (zone d'aménagement concerté) Porterie-Barcellona sur la commune de l'Isle-Jourdain ;

- une enquête parcellaire pour l'acquisition de biens immeubles nécessaires à l'opération.

Pendant la durée de ces enquêtes, les dossiers relatifs à l'enquête préalable à la DUP et à la cessibilité du foncier ainsi que les registres d'enquêtes distincts seront déposés à la mairie de l'Isle-Jourdain, où toute personne pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Le public pourra consigner ses observations sur l'utilité publique de l'opération mais aussi concernant les limites des biens à exproprier :

- sur les registres d'enquêtes à feuillets non mobiles, ouverts à cet effet ;

- par correspondance, à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de l'Isle-Jourdain (place de l'hôtel de ville - 32600 l'Isle-Jourdain).

Le public a également la possibilité de consigner **ses observations sur l'utilité publique de l'opération** par courriel à l'adresse suivante : pref-islejourdain-dup@gers.gouv.fr

Ces courriers et courriels seront annexés, dans les meilleurs délais possibles, au registre d'enquête correspondant et tenus à la disposition du public.

Toute observation, tout courrier ou courriel réceptionné après le 12 novembre 2019, ne pourra être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Mme Valérie ANGELÉ, ex-formateur en agro-alimentaire, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur, par le tribunal administratif de Pau, pour conduire ces enquêtes.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, à la mairie de l'Isle-Jourdain, les :

lundi 21 octobre 2019 : 9h00 - 12h00

jeudi 31 octobre 2019 : 9h00 - 12h00

mardi 5 novembre 2019 : 9h00 - 12h00

mardi 12 novembre 2019 : 15h00 - 18h00.

La publication du présent avis est faite notamment en vue de l'application des articles L311-1 à L311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci-après reproduits :

« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L311-1 et L311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité."

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront à la disposition du public à la mairie de l'Isle-Jourdain, au bureau du droit de l'environnement de la Préfecture du Gers, ainsi que sur le site internet des services de l'État dans le Gers : www.gers.gouv.fr (rubrique : politiques publiques/environnement/opérations d'aménagement-déclaration d'utilité publique, cessibilité, autres-).

Fait à Auch, le 16 septembre 2019

Pour la préfète et par délégation,

la directrice de la citoyenneté et de la légalité

signé : Martine BESSAC

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE L'ISLE-JOURDAIN

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné *Francis IDRAC*

Maire de la commune de L'ISLE-JOURDAIN

certifie, qu'en application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° *52-2019-08-12-005*

de la Préfète du Gers,

prescrivant l'ouverture de deux enquêtes publiques conjointes : enquête d'utilité publique et enquête parcellaire, concernant le projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté de Porterie-Barcellone sur le territoire de la commune de l'Isle-Jourdain

l'AVIS annonçant cette consultation du public,

a été affiché à la mairie conformément à l'article 12 de l'arrêté, et pendant toute la durée de l'enquête

DU *03 octobre*

AU *12 novembre 2019*

Fait à L'ISLE JOURDAIN le **12 NOV. 2019**

(cachet de la mairie)



Le Maire,

Le Maire,
Francis IDRAC

Ce certificat d'affichage doit être complété à la clôture de l'enquête publique soit, au plus tôt, le 12 novembre 2019 et remis au commissaire enquêteur



Lettre RAR n° 2C 140 815 8556 1

Monsieur LAFFONT Jacques
8 rue Kléber
32600 L'ISLE JOURDAIN

Toulouse, le 03 octobre 2019,

Objet :

Commune de L'ISLE JOURDAIN 32600 / Zone d'Aménagement Concertée de Porterie-Barcellone

Notification de l'avis d'ouverture de deux enquêtes conjointes :

- L'enquête d'utilité publique
- L'enquête parcellaire

Monsieur,

La Commune de L'ISLE JOURDAIN a approuvé suivant délibération du 18 septembre 2012 la création de la ZAC dénommée « ZAC de Porterie- Barcellone » dans le périmètre duquel vous êtes propriétaire des parcelles section BD N°54, 56 et section BE N°78, 80 et 83 .

Par Délibération en date du 15 janvier 2014, la Commune de L'ISLE JOURDAIN a désigné comme Aménageur le Groupement constitué des sociétés NEXITY Foncier Conseil – ARP FONCIER – SA HLM Les CHALETS et Crédit Agricole Pyrénées Gascogne et a confié le soin de réaliser cette opération d'aménagement suivant Traité de Concession d'Aménagement signé le 20 mars 2014. Ce traité de concession a été modifié par avenant le 15 octobre 2015 pour officialiser le transfert de concession à la SAS TERRA CAMPANA, avec la délégation pour la sollicitation de la Déclaration d'Utilité Publique une fois cette société constituée entre les sociétés signataires de la convention du 20 mars 2014.

Pour permettre la réalisation des 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} tranches de la ZAC « de Porterie Barcellone », la Commune de L'ISLE JOURDAIN, au terme d'une délibération du 30 juillet 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de l'Isle Jourdain laisse le soin à l'aménageur, le concessionnaire SAS TERRA CAMPANA de solliciter une déclaration d'utilité publique (DUP). Celui-ci par courrier du 5 aout 2019 sollicite la Préfecture du GERS pour l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique de ces 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} tranches préalable à la déclaration de cessibilité concernant les parcelles qui ont été visées à l'état parcellaire établi dans le cadre du dossier joint à cette délibération.

TERRA CAMPANA - 29 Bd Gabriel Kaenigs - Station Métro Arènes - CS 23148
31300 TOULOUSE Cedex 3
SAS au Capital de 50.000 € - SIRET 803 466 036 00016

1/3



Conformément à l'article R 131-6 du Code de l'Expropriation et en application de l'Arrêté de Madame la Préfète du GERS en date du 12 septembre 2019 prescrivant l'ouverture de cette enquête publique, j'ai l'honneur de vous informer qu'une enquête permettant de délimiter exactement les biens à acquérir en vue de la réalisation de l'opération ZAC de « Porterie-Barcellone » sur le territoire de la Commune de L'ISLE JOURDAIN sera ouverte pendant 23 jours entiers et consécutifs, soit du Lundi 21 octobre 2019 au Mardi 12 novembre 2019 inclus.

La mairie de L'ISLE JOURDAIN est désignée siège de l'enquête.

En application des dispositions de l'article L 311-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, vous voudrez bien trouver ci-après l'avis d'ouverture de l'enquête parcellaire ainsi que l'arrêté d'ouverture de cette enquête publique.

Vous pourrez consulter les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête qui seront déposés en Mairie de L'ISLE JOURDAIN pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et consigner éventuellement vos observations sur le registre ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante, lieu d'implantation de l'opération d'aménagement et siège de l'enquête :

Mairie de L'ISLE JOURDAIN
Place de l'Hôtel de Ville, 32600 L'ISLE JOURDAIN

Le Commissaire Enquêteur recevra en personne à la Mairie de L'ISLE JOURDAIN à l'adresse sus-indiquée, les observations du Public les :

- Lundi 21 octobre 2019 de 9h à 12h
- Jeudi 31 octobre 2019 de 9h à 12h
- Mardi 5 novembre 2019 de 9h à 12h
- Mardi 12 novembre 2019 de 15h à 18h

D'autre part et conformément aux dispositions de l'article R 131-7 du Code de l'Expropriation qui dispose que les propriétaires intéressés sont tenus de fournir toutes indications utiles relatives à leur identité, je vous invite à remplir le questionnaire ci-joint et à nous le retourner à l'adresse mentionnée sur le dit document.

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur l'intérêt que vous avez à remplir ce questionnaire dès que possible avec soin et exactitude.



De la précision des renseignements demandés dépendent en effet le paiement rapide des indemnités qui vous seront allouées.

A ce questionnaire, nous vous prions de joindre une pièce d'identité vous concernant pour vérification d'identité.

La présente notification est faite notamment en vue de l'application des articles L 311-1, L 311-2 et L 311-3 du Code de l'Expropriation et reproduit intégralement ci-après :

« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'Ordonnance d'expropriation. »

« Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »

« Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L311-1 et L311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi, ils seront déchu de tous droits à indemnité. »

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

POUR LA SAS TERRA CAMPANA
François RIEUSSEC, Président
Tel : 05 61 57 49 40

Pièce Jointes : 4

- 1) - Arrêté Préfectoral d'Ouverture d'enquête publique
- 2) - Avis d'ouverture de l'Enquête parcellaire
- 3) - Questionnaire relatif à l'identité du propriétaire
- 4) - Enveloppe timbrée pour renvoi du questionnaire

QUESTIONNAIRE RELATIF A L'IDENTITE DU PROPRIETAIRE

A compléter et à retourner à :
S.A.S TERRA CAMPANA – 29, Boulevard Gabriel Koenigs
CS 23148
31300 TOULOUSE CEDEX 3
(Enveloppe timbrée jointe)

Note :

Questionnaire établi pour répondre aux dispositions de l'article R131-7 du Code de l'Expropriation qui dispose que les propriétaires soient tenus de fournir toutes indications utiles relatives à leur identité.

Lorsque le déclarant n'est pas propriétaire, il doit néanmoins remplir le questionnaire, fût-ce partiellement, en formulant toute réserve, et en indiquant l'identité du propriétaire s'il la connaît.

En cas de difficultés pour remplir ce questionnaire, n'hésitez pas à contacter les services de notre opérateur foncier au 05 61 57 49 40.

Opération : Acquisition foncière pour aménagement de la ZAC Porterie-Barcellone.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

Commune de l'ISLE JOURDAIN

Référence cadastrale				Numéro du plan	Acquisition		Non acquis	
Sect	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue		Surf. m ²	N°	Empr. m ²	N°
BD	54			8880		8880		
BD	56			6820		6820		
BE	78			45896		45896		
BE	80			146		146		
BE	83			1331		1331		
Total en m ²						63073		

SITUATION DU BIEN (cocher les cases concernées)

- EN DIVISION ⇔ Nombre d'indivisaires :
- M/MME
- M/MME
- M/MME
- PROPRE AU MARI / OU/ PROPRE A L'EPOUSE / OU/ DE COMMUNAUTE

1/3

CEDE LE :

Nature et date de l'acte de Mutation :
.....
.....

EN FERMAGE ou LOCATION (joindre le bail ou à défaut un relevé MSA)

CULTIVE PAR LE PROPRIETAIRE

ETAT CIVIL DU PROPRIETAIRE

NOM (nom de jeune fille pour les femmes mariées) :

NOM MARITAL :

PRENOM(S) :

DATE ET LIEU DE NAISSANCE : le/...../..... A

PROFESSION :

ADRESSE :

CODE POSTAL / VILLE :

NUMERO DE TELEPHONE :

ADRESSE EMAIL :

➤ SITUATION MATRIMONIALE

Célibataire / ou / Pacsé / ou / Divorcé (e) / ou / Veuf (ve) / ou / Epoux (se) ennoces

DATE ET LIEU DU MARIAGE : le/...../..... A

REGIME MATRIMONIAL :

DATE DU CONTRAT DE MARIAGE :

NOM ET ADRESSE DU NOTAIRE :

➤ ETAT CIVIL DU CONJOINT

NOM ET PRENOM (S) DU CONJOINT(E) :

PROFESSION DU CONJOINT :

DATE ET LIEU DE NAISSANCE : le/...../..... A

2/3

EVENEMENTS AYANT AFFECTE L'ETAT CIVIL

DATE ET LIEU DE DECES : le/...../..... à

DATE ET TGI DU DIVORCE : le/...../..... au TGI de

DOMICILIATION FISCALE

LIEU DE DEPOT DE LA DECLARATION DE REVENUS :

COORDONNEES DU LOCATAIRES ou FERMIER

NOM :

PRENOM(S) :

ADRESSE :

CODE POSTAL / VILLE :

NUMERO DE TELEPHONE :

Le soussigné déclare :

- Être le(s) propriétaires (s) des immeubles sus désignés
- Ne pas être propriétaire (s) des immeubles sus désignés
- Ne pas connaître le(s) propriétaire(s) desdits immeubles
- Connaître le(s) propriétaire(s) desdits immeubles :

.....

Je certifie l'exactitude de l'exactitude des renseignements qui sont fournis ci-dessus.

Fait à : Le :

(Signature)

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant à l'opérateur foncier.

3/3

Destinataire RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

LA POSTE

N. LABAT Erile
Place Gambetta

32600 L'ISLE SORDAIN

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : / /

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

Restreindre de l'information à l'expéditeur
Le Poste a tout été en mesure pour distribuer ce pli.
Cela n'empêche pas l'expéditeur de retourner le pli au cas où.
Le Poste ne pourra pas être tenu responsable de la non-remise, au cas où, au destinataire de son pli.
Expéditeur : SAS TERRA CAMPANA
CS 23148
N°: 29 Bd Gabriel Koenigs
31027 Toulouse CEDEX 3

Code postal : 31027
Commune : TOULOUSE

Utiliser uniquement un STYLO À BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la Lettre recommandée en ligne
Consultez www.laposte.fr

Niveau de garantie (valable au dos) : R1 R2 R3

En provenance de :
~~N. JUNCA Erile
11 Rue Armand de Tola
3550 TIGRANCE~~

RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION
LA POSTE
Numéro de l'AR : AR 2C 140 815 8580 6

FRAB

Revenir à
LA POSTE 39002A 09-10-19 FRANCE

SAS TERRA CAMPANA
CS 23148
29 Bd Gabriel Koenigs
31027 Toulouse CEDEX 3

Présenté / Avisé le : 09/10/19
Distribué le : 09/10/19

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

En provenance de :
~~N. LABAT Erile
49 Avenue Charles de Gaulle
32600 L'ISLE SORDAIN~~

RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION
LA POSTE
Numéro de l'AR : AR 2C 140 815 8575 2

FRAB

Revenir à

SAS TERRA CAMPANA
CS 23148
29 Bd Gabriel Koenigs
31027 Toulouse CEDEX 3

Présenté / Avisé le : 06/10/19
Distribué le : 06/10/19

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

En provenance de : **INSAT** *Personne*
 541 *Marché d'Orléans*

AR

32400 *BOURBONN*

Présenté / Avisé le : **21/10/19**
 Distribué le :

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

[Signature]
 Signature Facultative

Le facteur adresse par ce signataire qui l'adresse au destinataire ou de son mandataire à des adresses postales.
 LA POSTE RECOMMANDÉ N° 2006

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION
 AR 2C 140 815 8574 5

LA POSTE
 Numéro de TAR :

FRAB

SAS TERRA CAMPANA
 CS 23148
 29 Bd Gabriel Koenigs
 31027 Toulouse Cedex 3

En provenance de : **INSAT** *Dumale*
 26 *Marché*
 DAT

AR

32300 *AVEN*

Présenté / Avisé le : **17/10/19**
 Distribué le : **CS 11/10/19**

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

[Signature]
 Signature Facultative

Le facteur adresse par ce signataire qui l'adresse au destinataire ou de son mandataire à des adresses postales.
 LA POSTE RECOMMANDÉ N° 2006

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION
 AR 2C 140 815 8557 8

LA POSTE
 Numéro de TAR :

FRAB

SAS TERRA CAMPANA
 CS 23148
 29 Bd Koenigs - C
 31027 Toulouse Cedex 3

En provenance de : **INSAT** *Guilla*
 10 *Place de la*

AR

32400 *L. de Bourdon*

Présenté / Avisé le : **17/10/19**
 Distribué le :

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

[Signature]
 Signature Facultative

Le facteur adresse par ce signataire qui l'adresse au destinataire ou de son mandataire à des adresses postales.
 LA POSTE RECOMMANDÉ N° 2006

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION
 AR 2C 140 815 8576 9

LA POSTE
 Numéro de TAR :

FRAB

SAS TERRA CAMPANA
 CS 23148
 29 Bd Gabriel Koenigs
 31027 Toulouse Cedex 3

Destinataire **RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

N. LAFONT Jacques
8 rue Kléber

32600 L'ISLE JOURDAIN

Présenté / Avisé le: / /
Distribué le: / /

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

Signature: _____
 Profession: _____
 Adresse: _____

Date: Prix: CRBT:

Niveau de garantie (valoir au dos): R1 R2 R3

Numéro de suivi: 2C 140 815 8556 1

Expéditeur: ~~SAS TERRA CAMPANA~~
 CS: 93148
 N°: 29 Boulevard Gabriel Koenigs
 31027 Toulouse Cedex 3

Utiliser uniquement un STYLO A BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la Lettre recommandée en ligne
 Consultez www.laposte.fr

RECU le

22 OCT. 2019

[Signature]

[Signature]

Restitution de l'avis de réception à l'expéditeur

La Poste a tenté de vous faire signer cet avis. Celui-ci n'a pu être retourné à l'expéditeur pour le motif suivant: Le Poste n'a pu vous avoir effec. en dépit de nos efforts. Nous vous remercions de votre compréhension.

Début d'accès ou d'adressage
 Adresse illisible / inaccessible

Destinataire inconnu à l'adresse
 Adresses ultérieures et mot-clés ajoutés

PS refusé par le destinataire
 Delivery refused by addressee

PS avisé et non réclamé
 Addressee notified and not claimed

LAPOSTE

~~AR~~

PA COFFI
26
31000 L'ISLE SUREAINE

Présenté / Avisé le: / /
Distribué le: / /

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

PA COFFI

RECOMMANDE :
AVIS DE RECEPTION
AR 2C 140 815 8567 7

LA POSTE
N° de suivi de l'AR

FRAB

SAS TERRA CAMPANA
CS 23148
29 Boulevard Gabriel Koenigs
31027 TOULOUSE Cedex 3

~~AR~~

M. SINCA
41
31000 TOULOUSE

Présenté / Avisé le: 4/10/19
Distribué le: 11/10/19

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

[Signature]

RECOMMANDE :
AVIS DE RECEPTION
AR 2C 140 815 8577 6

LA POSTE
N° de suivi de l'AR

FRAB

SAS TERRA CAMPANA
CS 23148
29 Bd gabriel koenigs
31027 Toulouse Cedex 3

~~AR~~

M. DE LUET
A
31000 RAZENVUES

Présenté / Avisé le: / /
Distribué le: / /

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

[Signature]

RECOMMANDE :
AVIS DE RECEPTION
AR 2C 140 815 8565 3

LA POSTE
N° de suivi de l'AR

FRAB

SAS TERRA CAMPANA
CS 23141
29 Bd gabriel koenigs
31027 Toulouse Cedex 3

SCP Jean Marie MENGELLE
Edith QUERCY
Huissiers de Justice Associés
Rue Motta di Livenza
BP 39
32600 ISLE JOURDAIN
Tél : 05.62.07.10.72
Fax : 05.62.07.12.06
sep.rouge.mengelle@wanadoo.fr
 Paiement en ligne sécurisé :
<http://huissier-32.com/>
IBAN : CA Pyrénées Gascogne
FR761690600120510326520654
3
BIC : AGRIFRPP869

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**Première expédition*

Collationnée n° 2016-220 du 20/02/2016

Coût (avec Lettre)

Nature	Montant
Art A444 Coem	51,48
SCT	7,67
Total H.T.	59,15
T.V.A à 20 %	11,83
Lettre	1,90
Taxe	14,89
Total TTC	87,77

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Art A444 Coem	51,48
SCT	7,67
Total H.T.	59,15
T.V.A à 20 %	11,83
Taxe	14,39
Total TTC	85,37

Art. R.664-5 : Droits fixes
Calculé sur la somme de 1500 €
SCT A.444-45 : Frais de Déplacement
DPA.444-15 : Droit d'Engagement des Poursuites
Lettre : Affranchissement

Actes soumis à la taxe



Référence V16614.00
MR_CIVL0291_070

SIGNIFICATION

Tarifé par le Décret N°66-1200 du 12/12/56 tableau 1 - N°263

**LE JEUDI DIX SEPT OCTOBRE
DEUX MILLE DIX NEUF**

Nous, S.C.P Jean-Marie MENGELLE - Edith QUERCY, Huissiers de Justice Associés à la résidence de ISLE JOURDAIN, rue Motta di Livenza, l'un deux soussigné,

A :

Madame LABAT Sabine, domiciliée 49 Avenue Charles de Gaulle 32600 ISLE-JOURDAIN

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué au Procès Verbal de Signification ci après annexé.

A LA DEMANDE DE :

SAS TERRA CAMPANA, Société par Actions Simplifiée au capital de 50 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 803 488 036, dont le siège social est 29 Boulevard Koenigs - CS 23148 - 31027 TOULOUSE CEDEX 3, agissant poursuites et diligences de son Président, Monsieur François RIEUSSEC, domicilié es qualité audit siège social

VOUS TROUVEREZ CI-JOINT COPIE :

D'un courrier d'expropriation en date du 03.10.2019 adressé par LRAR n°2C 140 815 8575 2 du même jour et non réceptionné par vos soins, auquel étaient joints :

- D'un arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique en date du 12.09.2019
- D'un avis d'ouverture de l'enquête parcellaire en date du 16.09.2019
- D'un questionnaire relatif à l'identité du propriétaire

TRES IMPORTANT

Vous déclarant que la présente signification est faite à tels fins et égards que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE

feuille 1 / 1

SCP Jean Marie MENGELLE
Edith QUERCY
Huissiers de Justice Associés
Rue Motta di Livenza
BP 39
32600 ISLE JOURDAIN
Tél : 05.62.07.10.72
Fax : 05.62.07.12.09
scp.rouge.mengelle@wanadoo.fr
 Paiement en ligne sécurisé :
http://huissier-32.com/
IBAN : CA Pyrénées Gascogne
FR 761690600120510326520654
3
BIC : AGRIFRPP869

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

Codification n°2016-250 du 25/03/2016

Coût	
Désignation	Montant
Art.A444 Ccom	51,63
SCT	7,67
Total HT	59,30
TVA à 20 %	11,86
Taxe	14,89
Total TTC	86,05

Art. R444-2 : Droits fees
Calcul sur le somme de 1500 €
SCT A.444-4) Frais de Déplacement
DPP A.444-15) Droit d'Engagement des Procureurs
Lettre : Affranchissement

Acte soumis à la taxe



Référence V16814.00
AP F931_310

**MODALITE DE REMISE DE L'ACTE
SIGNIFICATION A PERSONNE
EN DATE DU JEUDI DIX SEPT OCTOBRE DEUX MILLE DIX NEUF**

La copie de l'acte joint (SIGNIFICATION A TOUTES FIN) destiné à :

Madame LABAT Sabine
49 Avenue Charles de Gaulle
32600 ISLE-JOURDAIN

a été signifiée, à la demande de SAS TERRA CAMPANA, Société par Actions Simplifiée au capital de 50 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 803 466 036, dont le siège social est 29 Boulevard Koenigs - CS 23148 - 31027 TOULOUSE CEDEX 3, agissant poursuites et diligences de son Président, Monsieur François RIEUSSEC, domicilié es qualité audit siège social, par Clerc Assermenté, dont les mentions seront visées par moi sur les originaux selon les déclarations qui lui ont été faites, en parlant à sa personne ainsi déclarée, rencontrée à son domicile

Le présent a été établi en dix feuillets pour la copie dont le coût est détaillé ci-contre

Visées par nous les mentions
relatives à la signification



Me QUERCY E

feuille 1 / 1

SCP Jean Marie MENGELLE
Edith QUERCY
Huissiers de Justice Associés
Rue Motta di Livenza
BP 39
32600 ISLE JOURDAIN
Tél : 05.62.07.10.72
Fax : 05.62.07.12.06
scp.rouge.mengelle@wanadoo.fr
 Paiement en ligne sécurisé :
 http://huissier-32.com/
IBAN : CA Pyrénées Gascogne
FR761690600120510326520654
3
BIC : AGRIFRPP869

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**Première expédition*

Colex-lecto n° 2016-238 du 28/02/2016

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Art 4444 Comm	51,48
SCT	7,87
Total H.T.	59,35
T.V.A à 20 %	11,83
Lettre	1,93
Taxe	14,89
Total TTC	87,77

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Art 4444 Comm	51,48
SCT	7,87
Total H.T.	59,35
T.V.A à 20 %	11,83
Taxe	14,89
Total TTC	85,87

Art 4444 : Droits fixes
Cohésif ou la somme de : 5304
SCT A 4444 : Frais de Déplacement
DEP A 4441 : Droit d'Engagement des Poursuivés
Lettre : Affranchissement

Acte soumis à la taxe



Référence V18813.00
MR_CVA3891_8TD

SIGNIFICATION

Tarifé par le Décret N°96-1080 du 12/12/96 (tableau 1 - N°263)

LE JEUDI DIX SEPT OCTOBRE DEUX MILLE DIX NEUF

Nous, S.C.P Jean-Marie MENGELLE - Edith QUERCY, Huissiers de Justice Associés à la résidence de ISLE JOURDAIN, rue Motta di Livenza, l'un deux soussigné.

A :

Monsieur LAFFONT Jacques, domicilié 8 Rue Kléber 32600 ISLE-JOURDAIN
Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué au Procès Verbal de Signification ci après annexé.

A LA DEMANDE DE :

SAS TERRA CAMPANA, Société par Actions Simplifiée au capital de 50 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 803 466 036, dont le siège social est 29 Boulevard Koenigs - CS 23148 - 31027 TOULOUSE CEDEX 3, agissant poursuites et diligences de son Président, Monsieur François RIEUSSEC, domicilié es qualité audit siège social

VOUS TROUVEREZ CI-JOINT COPIE :

D'un courrier d'expropriation en date du 03.10.2019 adressé par LRAR n°2C 140 815 8556 1 du même jour et non réceptionné par vos soins, auquel étaient joints :

- D'un arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique en date du 12.09.2019
- D'un avis d'ouverture de l'enquête parcellaire en date du 16.09.2019
- D'un questionnaire relatif à l'identité du propriétaire

TRES IMPORTANT

Vous déclarant que la présente signification est faite à tous fins et égards que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE

feuille 1 / 1

SCP Jean Marie MENGELLE
Edith QUERCY
Huissiers de Justice Associés
Rue Mont di Livenza
BP 39
32600 ISLE JOURDAIN
Tél : 05.62.07.10.72
Fax : 05.62.07.12.06
scp.trouge.mengelle@wanadoo.fr
 Paiement en ligne sécurisé :
http://huissier-32.com/
IBAN : CA Pyrénées Gascogne
FR761690600120510326520654
3
BIC : AGRIFRPP869

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

Coût décalé n° 2016 236 du 26/02/2016

Coût	
Nature	Montant
Art A444 Com	51.85
SCT	7.97
Total H.T.	59.82
T.V.A à 20 %	11.83
Lettre	1.80
Taxe	14.59
Total TTC	87.77

Art. R 444-6 : Droits fixes
Calculé sur la somme de 1300 €
SCT A 444-02 : Frais de Déplacement
DEP A 444-16 : Droit d'engagement des Procureurs
Lettre : Affranchissement

Acte soumis à la taxe



Référence V16613.00
AF PV62.8TD

MODALITE DE REMISE DE L'ACTE SIGNIFICATION A DOMICILE EN DATE DU JEUDI DIX SEPT OCTOBRE DEUX MILLE DIX NEUF

La copie de l'acte joint (SIGNIFICATION A TOUTES FINS) destiné à :

Monsieur LAFFONT Jacques
24 Rue Kléber
32600 ISLE-JOURDAIN

a été signifié, à la demande de SAS TERRA CAMPANA, Société par Actions Simplifiée au capital de 50 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 803 486 036, dont le siège social est 29 Boulevard Koenigs - CS 23148 - 31027 TOULOUSE CEDEX 3, agissant poursuites et diligences de son Président, Monsieur François RIEUSSEC, domicilié es qualité audit siège social, par Clerc Assermenté, dont les mentions seront visées par moi sur les originaux

suyant les modalités indiquées au Procès Verbal de signification ci après
Je me suis transporté à l'adresse ci dessus aux fins de délivrer copie du présent acte.

Audit endroit j'ai rencontré Madame JEBALI Aziza, Employée du signifié ainsi déclaré(s)

Qui m'a indiqué que le destinataire de l'acte ci dessus était toujours domicilié dans les lieux

En outre l'exactitude de ce domicile m'a été confirmé par les éléments ci après :

- Confirmation du domicile par la Mairie
- confirmation du domicile par la personne présente sur place

Selon les déclarations qui me sont faites, la signification à personne s'avérant impossible pour la ou les raisons suivantes

- Absence lors de mon passage

la copie du présent a été remise à Madame JEBALI Aziza, Employée du signifié ainsi déclaré(s)

Qui l'a acceptée sous pli cacheté ne portant que d'un côté les nom et adresse du destinataire et de l'autre le cachet de l'étude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté de ce jour mentionnant la nature de l'acte, le requérant et l'identité de la personne ayant reçu la copie, a été laissé au domicile dudit destinataire.

La lettre simple prévue à l'article 558 du Nouveau Code de Procédure Civile a été adressée ce jour ou le premier jour ouvrable suivant la date du présent audit destinataire avec copie de l'acte de signification.

Le présent a été établi en dix feuillets pour la copie dont le coût est détaillé ci-contre

Visées par nous les mentions
relatives à la signification

