

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

Éléments de réponses aux observations apportés par l'EPF d'Occitanie

I - Les observations relatives aux surfaces et aux limites parcellaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etant également précisé sur ce point :

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

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

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

- (Obs n°2), il est précisé dans l'observation que les superficies des parcelles BE 77p1 et BE 7p1 devront être vérifiées par bornage et les clôtures réédifiées par le pétitionnaire. Il est souligné néanmoins que la ligne de division a été déterminée contradictoirement avec la propriétaire le jour du bornage et aux dires du géomètre a été piquetée.
- (Obs n°3), demande de déplacement des limites parcellaires sur les parcelles BE 78p1 et BE 83 p1 d'environ 15m. Il est précisé à ce sujet que les limites en question sont issues du plan de bornage avec prise en compte des demandes du propriétaire à l'issue de l'enquête parcellaire initiale, notamment au dire du géomètre, afin de tenir compte d'une problématique d'accès à un garage. (Obs n°3) la parcelle BE 81p figure bien dans le plan parcellaire et l'état parcellaire.
- (Obs n°9 b) La limite d'emprise de la parcelle BE 81 p générant une surface d'emprise limitée à 5 m² correspond à une délimitation validée avec les propriétaires suite à l'enquête parcellaire initiale.

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

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

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

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

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

III – Les négociations menées par l'EPF

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

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

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

Depuis ces rencontres :

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

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

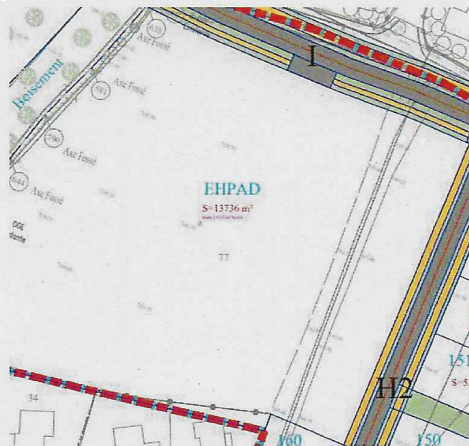
IV – La question relative au foncier nécessaire pour la réalisation des travaux des équipements publics.

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

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

Etant souligné que ce 1,37 ha inclut un espace boisé d'environ 1014 m².

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



Extrait du plan de composition

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

Les données de références à ce sujet étant celles relatées dans l'arrêté préfectoral du 23 juin 2020 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC « Porterie Barcelone » et précisant que le lot n°60 d'environ 9600 m² correspond à l'aménagement de l'équipement culturel. Ledit arrêté relatant les informations relatives à la superficie prévisionnelle du bâtiment (1000 m²) ainsi notamment qu'au parking attenant.

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