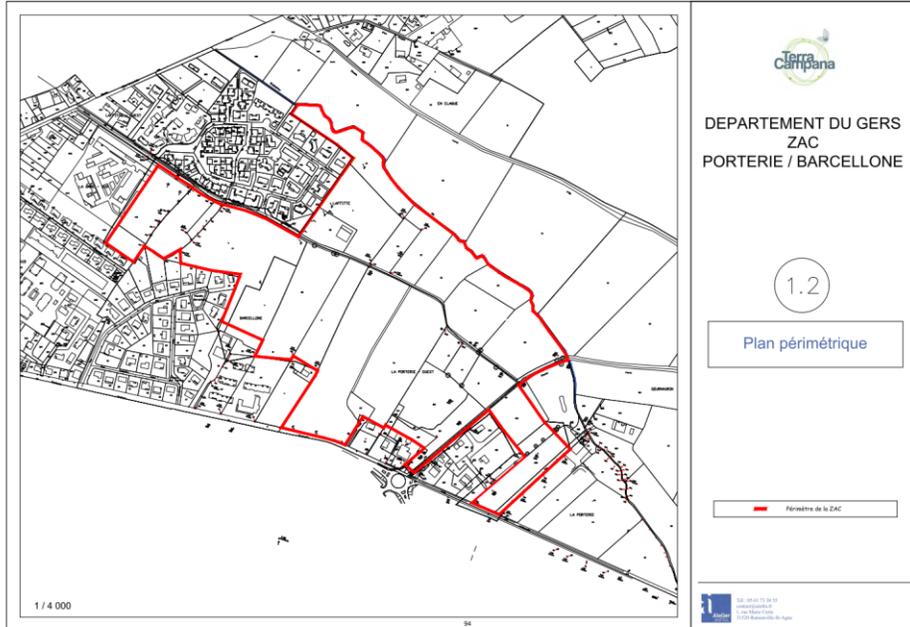


ZAC PORTERIE-BARCELLONE

**Enquête parcellaire du 5 au 20 février 2024**

**Note en réponse à l'interrogation de Mme la Commissaire Enquêtrice relative à  
l'affectation du macro-lot destiné à recevoir le projet d'EHPAD**

## Extrait dossier de DUP

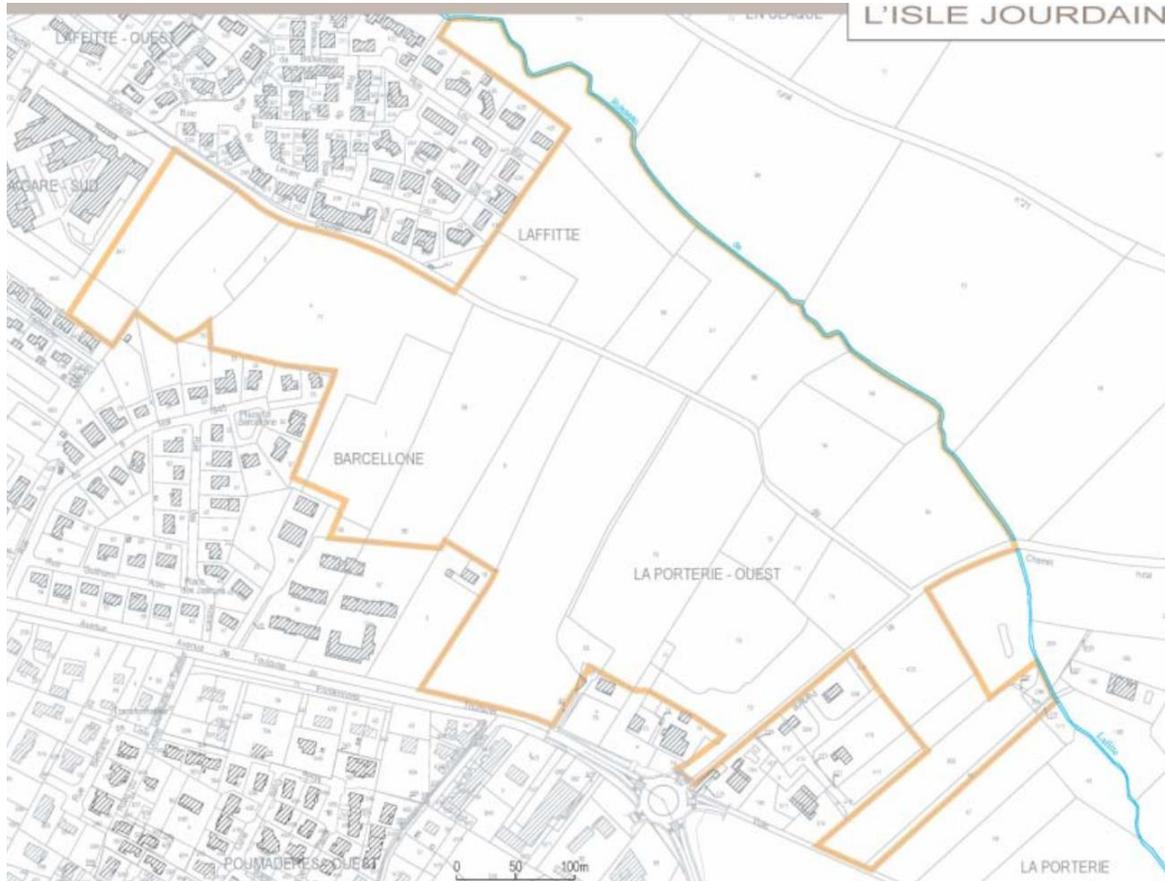


- Arrêté préfectoral du 18 juin 2020 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC « Porterie-Barcellone » au profit de la SAS Terra Campana
- Délibération du Conseil Municipal du 19 mai 2022 demandant le transfert de la DUP
- Arrêté Préfectoral du 23 juin 2022 portant sur le transfert de la DUP au bénéfice de la Commune de L'Isle Jourdain
- Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2023 autorisant l'EPF d'Occitanie à intervenir le cas échéant via la procédure d'expropriation
- Durée de validité de la DUP : 5 ans renouvelables sur demande

Il est à noter que la DUP est accordée pour la réalisation de la ZAC de Porterie-Barcellone. La ZAC est une opération d'aménagement dont l'objet est de permettre la mise en œuvre d'actions d'aménagement afin d'atteindre les objectifs d'aménagement approuvés par le Conseil Municipal lors de l'ouverture de la concertation du public et lors de l'approbation du dossier de création portant approbation de la ZAC.

Les actions principales telles que définies par le code de l'urbanisme d'une opération d'aménagement sont la réalisation des équipements publics prévus au dossier de réalisation, l'acquisition de terrains et la cession de fonciers aménagés, la gestion financière et administrative de l'opération.

Les objectifs d'aménagement de la ZAC Porterie-Barcellone sont rappelés ci après.



- ZAC créée par délibération du CM : le 18 septembre 2012
- Superficie : 22,80ha environ
- Régime des participations aux Equipements publics (exclusion de la TA part communale)

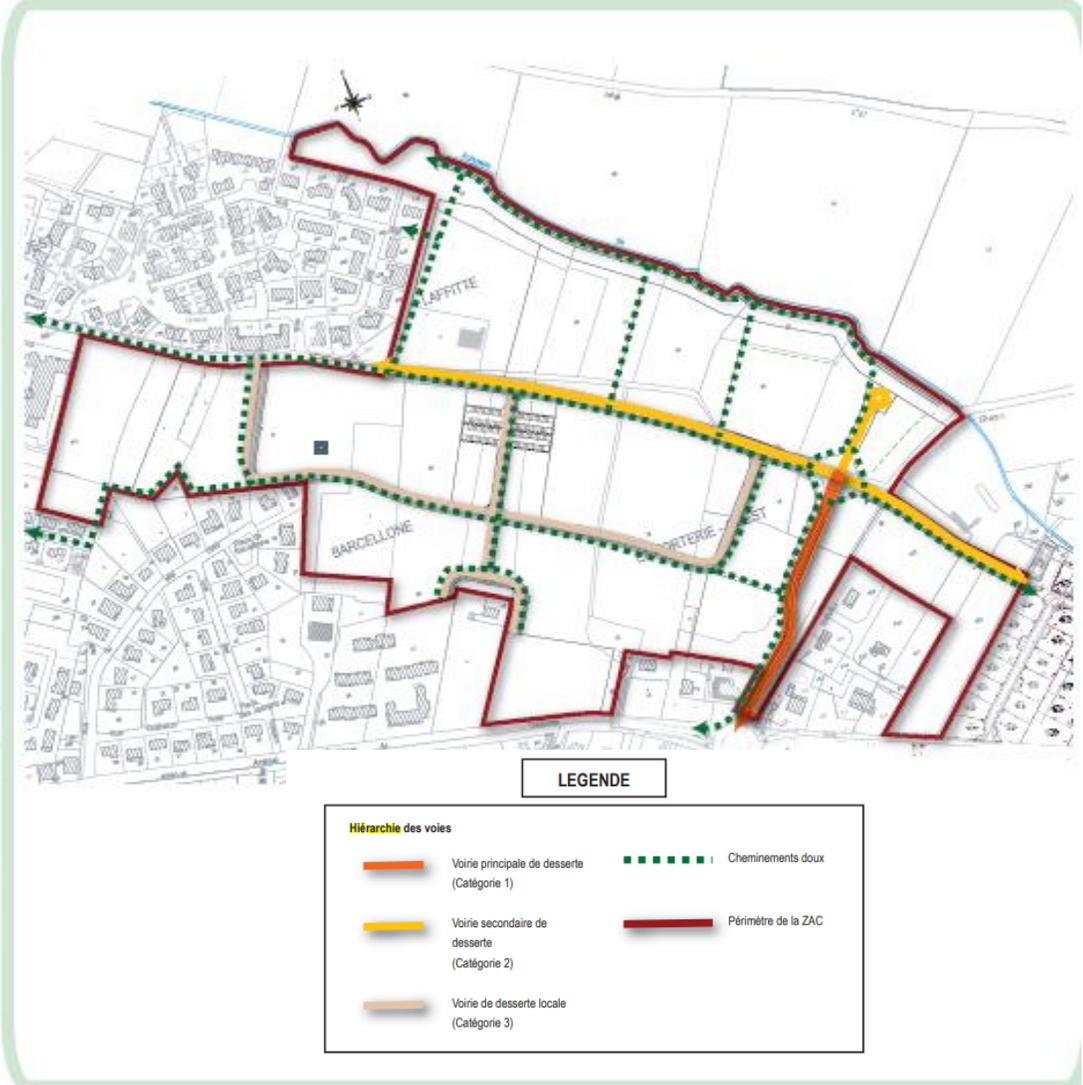
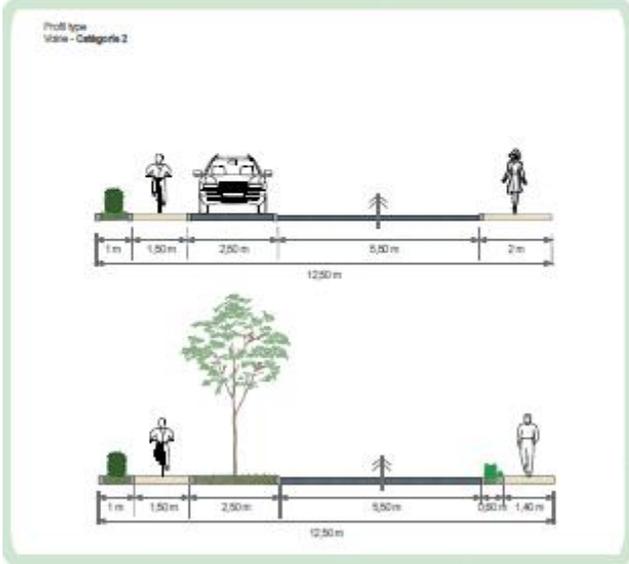
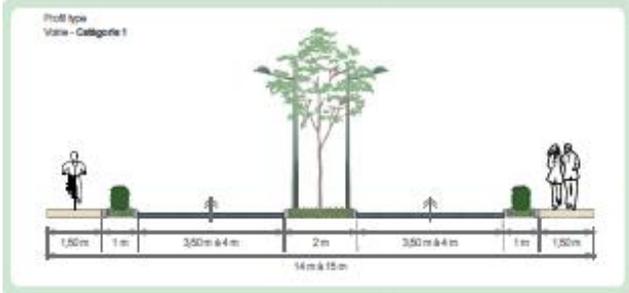
- Objectifs d'aménagement de la ZAC

Extrait du programme global de construction du dossier de création

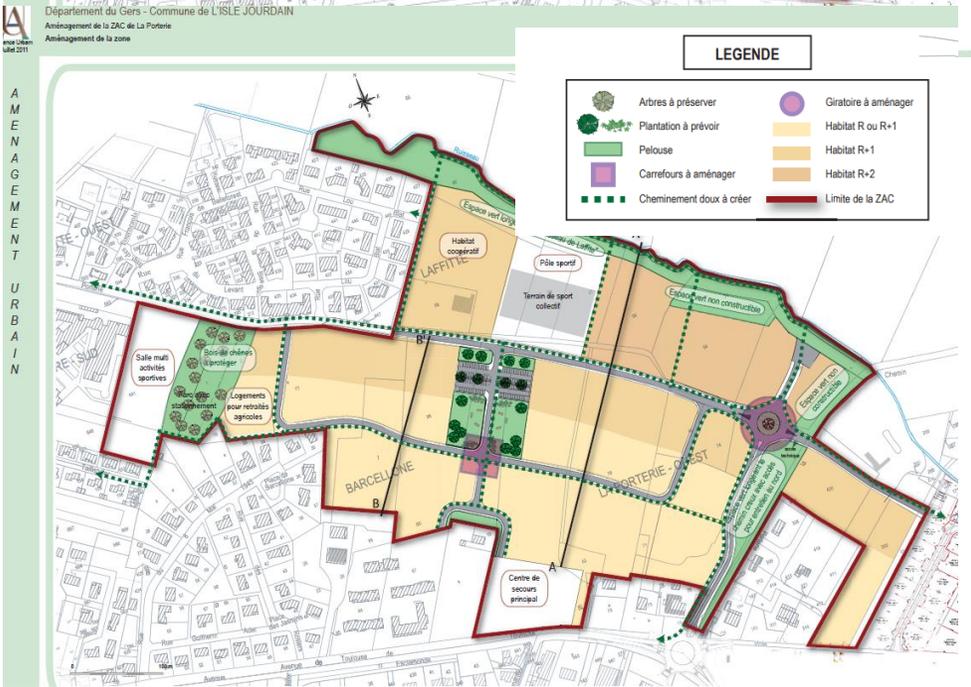
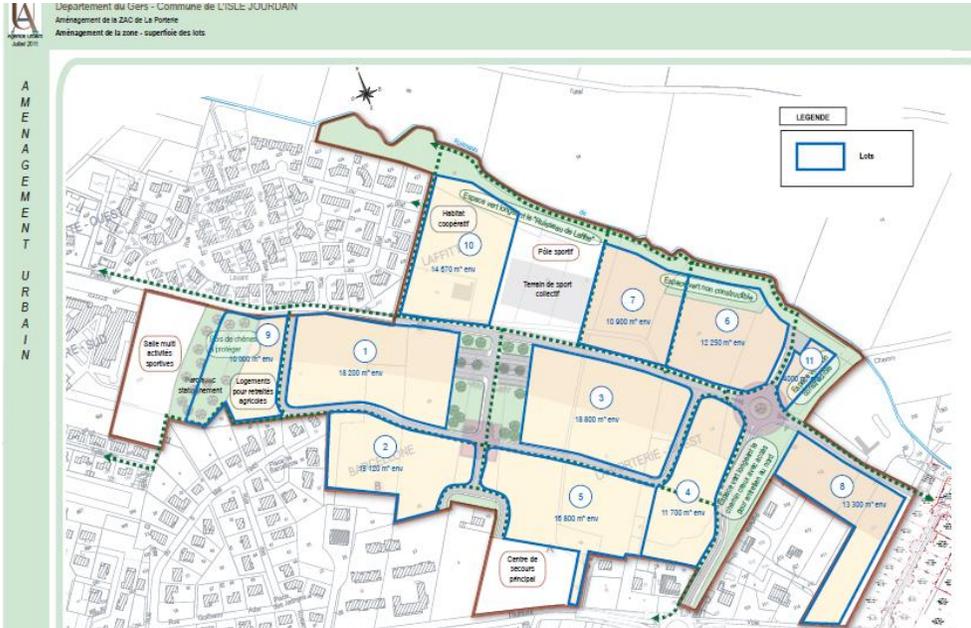
Il s'agit de conjuguer les six enjeux d'aménagement suivants :

- 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 Z.A.C.,
- donner de l'épaisseur au bourg,
- améliorer l'armature urbaine et permettre un accès au centre-ville par des modes doux,
- proposer une mixité de l'habitat,
- bénéficier d'un environnement paysager de qualité pour développer l'urbanisation.

Département du Gers - Commune de L'ISLE JOURDAIN  
Aménagement de la ZAC de La Porterie  
Profils types et hiérarchie des voies



Le parti d'aménagement –carte extraite du Dossier de création (DC) – Programme Global de Construction (PGC)



- Le parti d'aménagement – carte extraite du dossier de création – Programme Global de Construction

- ✓ Prévisionnel : 380 logements
- ✓ Densité sur 14,2 ha destinée aux logements 26 à 27 logements/ha sur la base du périmètre ZAC
- ✓ Au moins 50% d'habitat matérialisé par de la maison de ville et du logement collectif
- ✓ SDP : 48 253 m2 logements
- ✓ SDP : 4 300m2 Equipements publics
- ✓ 20% de logements sociaux

On note qu'il était envisagé des logements pour retraités sur le macro-lot proche du groupe scolaire.

On notera également que le programme global de construction détermine une SDP, un nombre de logements, des typologies mais pas les sous destinations : étudiants, séniors, etc. ce qui est normal puisque l'intérêt de l'outil ZAC est de pouvoir s'adapter aux besoins sans pour autant remettre en cause l'économie générale du projet.

La partie graphique du projet de programme global des constructions présente l'organisation de l'espace de la ZAC.

## Plan de repérage des voies de desserte de la ZAC

- Le dossier de Réalisation (DR) comprend : le programme des Equipements Publics (PEP), le programme global de constructions (PGC) et les Modalités Prévisionnelles de Financement Echelonnées dans le temps (MPF)
- Le dossier de réalisation et le programme des équipements public furent approuvés par délibération du CM du 30 juillet 2015
- 380 logements environ



### Programme global prévisionnel des constructions

Annexe 2 : Capacité en logements et Surface de plancher prévisionnelle (hors équipements publics)

	Capacité en logements	Surface de Plancher prévisionnelle
Logements Secteur libre	200 à 280	41 600 m <sup>2</sup>
Logements collectifs Secteur aidé	20 à 50	3 500 m <sup>2</sup>
Logements groupé Secteur aidé	20 à 80	6 900 m <sup>2</sup>
Logements coopératifs Secteur libre	15 à 25	3 000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>environ 380</b>	<b>55 000 m<sup>2</sup></b>



On notera que le programme global de constructions au stade du dossier de réalisation ne précise par l'affectation de chaque macro lot et la sous destination des logements selon les populations accueillies.



## Une nécessité pour la collectivité

- 80 lits de prévus
- Superficie du macro lot : 13 574 m2 environ
- A noter que :
  - ✓ si on considère la simulation d'occupation des sols ci-joint ou celle figurant dans le dossier de DUP cela représente 18 à 19 lots de taille moyenne, soit environ 54 à 72 habitants , ce type de produit accueillant généralement un jeune ménage avec 1 ou 2 enfants, voir 3 à 4 pour les familles recomposées.
  - ✓ Si on considère la densité prévisionnelle du dossier de création, cela représente 33 à 35 logements environ, soit 100 à 130 habitants.

La réalisation du projet d'EHPAD, n'a pas d'incidence notable négative sur l'environnement, voir améliore certaines incidences, le trafic automobile attendu étant moins important que celui des logements ( cf. nombre de voiture par logement sur phase 1 de la ZAC).

Les besoins en eaux (AEP, EU, EP), en énergie sont assurés et sont à peu près équivalents.

Le parti d'aménagement de la ZAC n'est pas modifié. Son économie générale n'est pas modifiée. Les affectations initiales des macro lots sont globalement respectées.

Bien au contraire, la réalisation d'un EHPAD en continuité du groupe scolaire et avant la place centrale contribue à **répondre encore mieux aux objectifs d'aménagement fixés** en favorisant la mixité, en l'espèce transgénérationnelle, la continuité urbaine et fonctionnelle le long de l'axe structurant, en donnant une identité à ce futur quartier. Il est rappelé que l'essentiel du bois appartient à la commune. Les personnes âgées mobiles ou accompagnées pourront se promener en toute sécurité à coté de chez elles.

L'EHPAD a pour mission d'accompagner les personnes fragiles de plus de 60 ans. Il respecte donc l'affectation principale de la ZAC qui est le logement de la population dans toutes ses composantes.

La réalisation des habitats pour les séniors sous forme d'EHPAD occupera la totalité du macro lot et conduit donc à la suppression des deux voies de dessertes internes au macro lot et conduira à une adaptation du tracé de la liaison verte lors de l'élaboration du plan de masse de l'EHPAD. Il est rappelé que les voies de dessertes internes des macros-lots (*voies en pointillés sur le plan de repérage des voiries du dossier de réalisation*) ne sont pas inscrites au programme des équipements publics.