

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

05 FEVRIER 2024 AU 20 FEVRIER 2024

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

ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE



RECUEIL DES OBSERVATIONS

Valérie Angelé, commissaire enquêteur

Par arrêté du 15 janvier 2024, Monsieur le Préfet du Gers a prescrit l'ouverture d'une enquête publique parcellaire d'une durée de 16 jours, du 05 février 2024 au 20 février 2024.

Au cours des trois permanences du commissaire enquêteur en mairie de L'Isle-Jourdain, 13 observations ont été consignées sur le registre d'enquête publique.

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

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

OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Propriétaires concernés par l'enquête parcellaire :

1/ Mme Labat Pascale :

a souhaité

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

2/ Mme Cravedi Marie-José

- souhaite préciser que :

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

Relevé de propriété // Acte notarié :	Dossier d'enquête parcellaire :
○ BD 59 : 1 ha 68 a 48	1 ha 67 a 41
○ BD 60 : 96 a 90	92 a 90
○ BE 7 : 94 a 35	92 a 62
○ BE 9 : 84 a 85	84 a 12
○ BE 77 : 2 ha 00 a 94	1 ha 96 a 46

- Les superficies des parties de parcelles à ne pas acquérir BE 77 p1 et BE 7p1 (436 m² et 1791 m²) figurant sur le plan parcellaire devront être vérifiées par bornage et les clôtures réédifiées par le pétitionnaire.
- Les terrains concernés pas la procédure d'expropriation font l'objet d'un bail agricole.

3/ M. Laffont Jacques

- tient à signaler
 - qu'aucune négociation amiable de la part de la mairie de L'Isle-Jourdain ou de l'EPF d'Occitanie n'a débuté (contrairement à ce écrit dans la délibération du conseil municipal du 21 novembre 2023),
 - que les contenances figurant dans l'état parcellaire du dossier ne correspondent pas à celles du relevé de propriété de 2023.
- demande le déplacement des limites parcellaires de la propriété de sa sœur, Mme Laffont, sur les parcelles BE 78p1 et BE 83p1 d'environ 15 m. De plus, la parcelle BE 81 ne figurerait plus dans le périmètre parcellaire.
- souhaite conserver 5000 m² à des fins d'habitat en vue de loger ses petits-enfants.
- indique que ses terres font l'objet d'un bail agricole à long terme.

4/ Mme Lignon Sabine

- indique n'avoir jamais eu de propositions d'achat de la part de la mairie de L'Isle-Jourdain ni l'EPF d'Occitanie.
- constate que la contenance de la parcelle BE 88 est différente entre le relevé de propriété et l'état parcellaire.

5/ M. Druilhet Yves

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

Personnes non propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre parcellaire

6/ Mme Vaissière, Madame Bellard Stéphanie, Madame Ajoudou Aurélie, Monsieur Cadori Cyrille, Mme Castillo Caroline, Madame Coste Angélique :

Demande d'information

7/ **M. Jean Patrice** : estime pertinent de prévoir le plus en amont possible un équipement culturel d'envergure pour L'Isle-Jourdain et l'ensemble de la Communauté de Communes et d'anticiper la bonne taille, le stationnement et voies d'accès adaptés (au moins 500 places assises).

8/ M. JB Crampes et M. Y Ribe :

- ont signé une promesse de vente avec Mme Dorbes et M. Laffont de parcelles situées au sein de la ZAC Porterie Barcelone d'une superficie totale de 12 ha 76 a 25 ca.

- écrivent « *une collaboration étroite entre toutes les parties prenantes serait bénéfique pour le projet dans son ensemble, permettant à la mairie de gagner du temps, des ressources financières et d'éviter des procédures contentieuses* »

- souhaitent obtenir « le nouveau dossier complet de la DUP » relatif à la ZAC Porterie Barcelone.

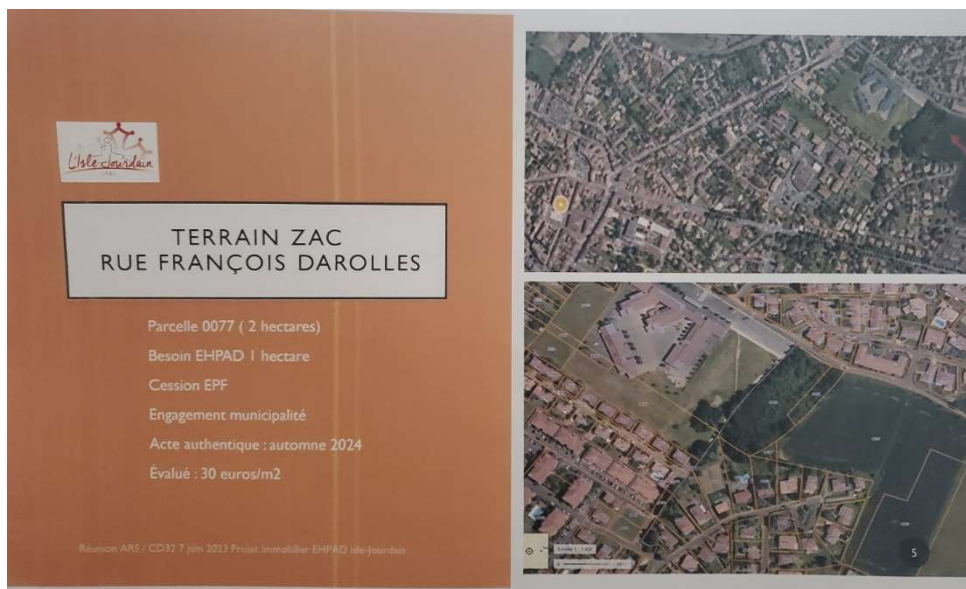
9/ Le commissaire enquêteur :

a/ Sur l'emprise des ouvrages projetés :

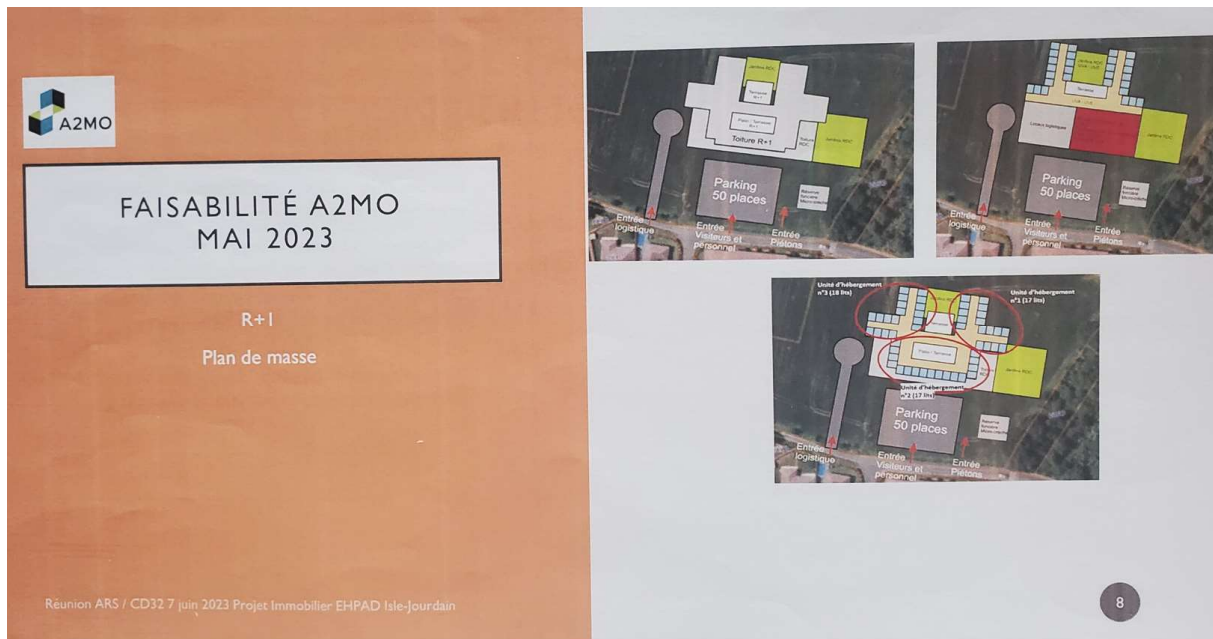
L'implantation de l'ensemble des ouvrages projetés, notamment l'EHPAD et l'équipement culturel, ne semble pas définie précisément.

Toutefois, concernant l'EHPAD :

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



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



L'équipement culturel

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

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

« le lot 60 correspondant à l'emprise de l'équipement culturel (9600 m²) comportera un bâtiment d'environ 1000 m², équipé de gradins escamotables, des offices (pour les traiteurs), d'un accueil, billetterie, vestiaires, loges, locaux techniques, studio de répétition. Il comprendra 200 places de parking, une salle modulable de 350 à 500 places et jusqu'à 1000 places debout ».

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

b/ Le commissaire enquêteur s'interroge sur la nécessité d'intégrer dans le périmètre parcellaire la partie de la parcelle BE 81 d'une superficie de 5 m² appartenant à Mme Laffont Danielle. Le besoin ne semble pas avéré. La limite Est de la parcelle BE 88 pourrait être déplacée.

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

c/ La superficie délimitée par le périmètre parcellaire et indiquée dans le dossier d'enquête publique (147718 m²) ne correspond pas à la somme des différents relevés de propriété de 2023 (150224 m²).

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

Fait à Saint-Germier, le 21 février 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Angelé', with a horizontal line drawn through it.

Valérie Angelé,
Commissaire enquêteur