



**PRÉFÈTE
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Préfecture du Gers
Secrétariat général
Direction de la citoyenneté et de la légalité
Bureau du droit de l'environnement**

ARRÊTÉ n°32-2020-06-18-001

PORTANT DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

le projet de réalisation de la ZAC (zone d'aménagement concerté) Porterie-Barcellone
sur le territoire de la commune de L'Isle-Jourdain

LA PRÉFÈTE du GERS,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le décret du 8 décembre 2017 nommant Mme Catherine SÉGUIN, préfète du Gers ;

VU le décret du 16 octobre 2019 nommant Mme Edwige DARRACQ, secrétaire générale de la préfecture du Gers ;

VU l'arrêté préfectoral du 4 novembre 2019 portant délégation de signature à Mme Edwige DARRACQ, secrétaire générale de la préfecture du Gers ;

VU la délibération du 20 février 2014, par laquelle le conseil municipal de L'Isle-Jourdain a approuvé le traité de concession de la ZAC Porterie-Barcellone et a autorisé M. le Maire à le signer ainsi que ses annexes ;

VU le traité de concession signé le 20 mars 2014 ;

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 (DUP) 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 l'avenant n°1 au traité de concession du 20 mars 2014, signé le 15 octobre 2015 relatif au transfert de la concession à la SAS Terra Campana et à la modification de son article 2 relatif à la délégation pour la sollicitation de la DUP ;

VU les pièces du dossier d'enquête, constitué conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2019 prescrivant l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire sur ce projet ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur l'utilité publique de l'opération reçus le 9 décembre 2019, favorables sous réserve « de ne pas inclure dans l'emprise du projet la partie liée à l'implantation d'un équipement culturel, ce dernier étant injustement justifié pour en apprécier l'utilité publique » ;

VU la délibération du jeudi 5 mars 2020 par laquelle le conseil municipal de L'Isle-Jourdain décide de maintenir la réalisation de l'équipement culturel et de poursuivre la procédure d'expropriation ;

Considérant, comme précisé dans la délibération du 5 mars 2020 du conseil municipal de l'Isle-Jourdain, que le dossier de création et de réalisation de la ZAC prévoit des emprises foncières réservées pour la réalisation d'équipements publics de superstructure au programme global de construction de la ZAC ;

Considérant que le lot numéro 60, dédié à l'espace culturel correspondant à la tranche 6, est inscrit au programme global de construction, destiné à la réalisation d'un équipement public de superstructure ;

Considérant que cette emprise devait accueillir initialement le service départemental d'incendie et de secours (SDIS), dont l'équipement a été finalement réalisé sur d'autres parcelles (BL 441 et 447), route de Rozès à L'Isle-Jourdain ;

Considérant que la commune a demandé que soit réalisé en lieu et place du SDIS initialement prévu, un équipement culturel, nécessaire à la vie du futur quartier ;

Considérant que la commune ne dispose pas de foncier pouvant accueillir un équipement public structurant aussi près du centre-ville et que les solutions alternatives de localisation ne sont pas envisageables en raison de leur situation géographique (zone inondable à proximité des équipements sportifs et loin du centre-ville) ;

Considérant le nombre d'habitants croissant de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine, à laquelle la commune de L'Isle-Jourdain appartient ;

Considérant que la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine ne dispose pas d'équipements culturels adaptés ;

Considérant que les salles de spectacle présentes sur la commune de l'Isle-Jourdain ne sont pas habilitées à recevoir le public pour certains types d'évènements comme notamment les concerts ;

Considérant que au vu du développement de la communauté de communes dans l'aire urbaine toulousaine, il est nécessaire d'accroître l'accès et la qualité de l'offre culturelle au sein de la commune de l'Isle-Jourdain ;

Considérant que le lot numéro 60 correspondant à l'emprise de l'équipement culturel est situé à proximité du centre-ville et de la RN 124 et sera accessible depuis les différents quartiers par voies piétonne et routière ;

Considérant que ce bâtiment d'environ 1000 m², équipé de gradins escamotables, des offices (pour les traiteurs), d'un accueil, billetterie, vestiaires, loges, locaux techniques, studios de répétition, sera réalisé conformément à la norme HQE (Haute Qualité Environnementale), aux normes environnementales en vigueur, et comprendra 200 places de parking, une salle modulable de 350 à 500 places et jusqu'à 1000 places debout, aux fins d'accueillir différentes manifestations dont notamment des colloques, des congrès, des manifestations municipales, privées, associatives, scolaires, des spectacles et concerts ;

Considérant que le concessionnaire a notamment pour mission d'assurer l'intégralité du pilotage de l'opération, la réalisation des études complémentaires et le suivi des phases administratives, la mise en œuvre du dossier de réalisation, les acquisitions foncières, les travaux d'aménagements structurants, la revente des macro-lots viabilisés à des opérateurs

chargés de mettre en œuvre des projets de construction ou de lots à bâtir selon le programme de la ZAC et dont le coût total s'élève à 8 805 000 € HT. ;

Considérant que les emprises destinées aux équipements publics seront cédées par le concessionnaire au concédant, la commune de L'Isle-Jourdain, en vue de leur intégration dans le domaine public ;

Considérant que l'aménagement de l'équipement culturel, dont le coût sera à la charge de la commune de L'Isle-Jourdain s'élève à 2 500 000 € HT ;

Considérant ainsi pour tous ces motifs que le conseil municipal après en avoir délibéré a émis un avis défavorable à l'exclusion du périmètre de la DUP du lot numéro 60 d'une superficie d'environ 9600 m² devant accueillir l'équipement culturel ;

Considérant que au vu des justifications apportées par le conseil municipal de la commune de L'Isle-Jourdain précisées dans la délibération du 5 mars 2020, la SAS Terra Campana, par courrier du 29 mai 2020, maintient le lot numéro 60 d'une superficie d'environ 9600 m² dans le périmètre de la DUP ;

Considérant que l'étude d'impact aborde globalement de façon satisfaisante les principaux enjeux environnementaux et l'analyse des incidences prévisibles de ces travaux sur l'environnement ;

Considérant que les mesures envisagées pour supprimer, limiter les inconvénients liés au projet apportent des réponses adaptées ;

Considérant que le projet est compatible avec les orientations du SDAGE 2016-2021, adopté le 1er décembre 2015 par le comité de bassin ;

Considérant que le projet est en cohérence avec les orientations générales et chiffrées du SCOT des coteaux du Savès ;

Considérant que le projet se trouve en zonage AUZ du PLU en vigueur de la commune de L'Isle-Jourdain (accueil de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine) et n'induit pas de réduction de zones agricoles ;

Considérant qu'aucun aménagement n'est prévu en zone susceptible d'être concernée par les phénomènes d'inondations conformément au plan de prévention du risque inondation de la commune de L'Isle-Jourdain approuvé le 6 novembre 2015 par le préfet du Gers ;

Considérant, au vu des différentes pièces du dossier, que les avantages attendus de cette opération destinée à réaliser l'aménagement de la ZAC Porterie-Barcellone qui consiste à créer un nouveau quartier mixte comprenant notamment 380 logements dont 21 % des logements sociaux, en accession sociale à la propriété, sont supérieurs aux atteintes à la propriété privée, au coût financier et aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer et ont pour effet de répondre aux besoins de la commune et de ses habitants ;

Considérant que l'opération ne semble pas comporter d'inconvénients d'ordre social ;

Considérant que l'aménagement de la ZAC Porterie-Barcellone permet de renforcer la cohérence du tissu urbain général de la commune, en créant des liens inter-quartiers notamment piétonniers et en ouvrant l'urbanisation nouvelle à l'ensemble de la ville ;

Considérant que ce projet contribue à réduire le déficit de logements et d'infrastructures collectives induits de la forte pression démographique que connaît la commune de L'Isle-Jourdain ;

Considérant que le traité de concession prévoit que le concessionnaire peut procéder à l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération, au besoin par voie d'expropriation ;

Considérant que cette opération présente un caractère d'utilité publique ;

SUR proposition de Madame la Secrétaire Générale de la préfecture du Gers ;

ARRÊTE

Article 1er – Est déclaré d'utilité publique, au bénéfice du concessionnaire la SAS Terra Campana, le projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Porterie-Barcellone sur la commune de L'Isle-Jourdain.

Article 2 – L'expropriation devra être réalisée dans un délai de cinq ans. À défaut, cette déclaration d'utilité publique sera frappée de caducité.

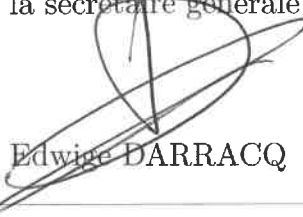
Article 3 – Le présent arrêté sera :

- affiché en mairie de L'Isle-Jourdain pendant un délai de deux mois et publié par tous les procédés en usage dans la commune.
- publié au Recueil des Actes Administratifs des services de l'État du département du Gers.

Article 4 – Madame la secrétaire générale de la préfecture du Gers, Monsieur le maire de la commune de L'Isle-Jourdain, Monsieur le concessionnaire SAS Terra Campana sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Auch, le **18 JUIN 2020**

Pour la préfète et par délégation,
la secrétaire générale


Edwige DARRACQ

Dans les deux mois à compter de la notification de la présente décision, les recours suivants peuvent être introduits :

- un recours gracieux, adressé à la préfète du Gers (Direction de la citoyenneté et de la légalité – bureau du droit de l'environnement – 3, place du préfet Claude Érignac – 32007 AUCH cedex)
- un recours hiérarchique, adressé à :
M.le Ministre de l'Intérieur – Place BEAUVAU 75800 PARIS CEDEX 08
- un recours contentieux, adressé au tribunal administratif de Pau (Cours Lyautey – 64000 PAU)

Ce recours juridictionnel doit être déposé au plus tard avant l'expiration du 2e mois suivant la date des formalités d'affichage en mairie de la décision contestée (ou bien du 2e mois suivant la date du rejet de votre recours gracieux ou hiérarchique).
