

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE DE ONDRES

-----

## ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- Pour la réalisation de la ZAC des Trois fontaines à ONDRES**
- préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)**
  - emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme**
    - parcellaire**

-----

## CONCLUSIONS

**sur l'enquête parcellaire**

Pétitionnaire : Mairie de ONDRES

Enquête du 16 octobre 2013 au 16 novembre 2013

Références :

- Ordonnance n° E13000219/64 du 11 septembre 2013 Tribunal Administratif PAU
- Arrêté Préfectoral Landes n° 2013-526 du 27 septembre 2013

Commissaire enquêteur : DUFAU Bernard 194 rue du Hameau 64990 MOUGUERRE

Par Arrêté n° 2013-526 du 27 septembre 2013, le Préfet des Landes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique pour la réalisation de la zone d'aménagement concerté des Trois fontaines à ONDRES (40)

- préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)
- emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme
- parcellaire.

Elle s'est déroulée du 16 octobre 2013 au 16 novembre 2013 en Mairie de ONDRES, le Maire est le Maître d'ouvrage.

Dans un procès-verbal détaillé, nous DUFAU Bernard commissaire enquêteur désigné, avons relaté le déroulement de l'enquête parcellaire.

Le public informé dans les formes réglementaires a pu s'exprimer et faire part de ses remarques et observations inscrites ou annexées au registre d'enquête publique unique annexé au rapport d'enquête préalable à la DUP et mise en compatibilité du PLU.

**Le présent document concerne les conclusions sur l'enquête parcellaire.**

## **SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

Quatre propriétaires ont exprimé soit leur opposition soit leur interrogation sur la cession de leurs terrains dans le cadre du projet de réalisation de la ZAC des Trois fontaines. Ces observations portent sur :

- le désir de garder une réserve foncière autour de l'habitation pour se protéger des nuisances futures et réaliser un projet personnel – Observation n° 1 Famille DULER
- la contestation de l'utilité publique de la création d'une voie d'accès à la ZAC impliquant la cession d'une partie de leur parcelle - Observation n° 3 M. et Mme LUCAS et Observation n° 4 Mme BRACHET
- la demande de retrait d'une parcelle du périmètre de la ZAC qu'ils désirent vendre à un promoteur – Observation n° 8 Famille CLAVERIE – SALLABERRY

## **SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

- observation n° 1 Famille DULER : il a été pris en compte le fait qu'elle serait susceptible de développer en propre deux projets, et sous réserve de participer financièrement aux équipements de la ZAC
- observations n° 3 M. et Mme LUCAS, et n° 4 Mme BRACHET : l'accès prévu le long de leurs propriétés est indispensable pour désengorger la circulation dans le secteur sud ouest de la ZAC et sur la RD 26
- observation n° 8 Famille CLAVERIE – SALLABERRY : la parcelle sera le support de l'entrée de la future ZAC nord, il sera essentiel pour le futur aménageur de maîtriser les caractéristiques de cette entrée. Le prix d'acquisition proposé tiendra compte de son classement en zone Uhp1.

- Dans ses réponses, le Maître d'ouvrage évoque des négociations en cours avec la famille COURREGES (observation n° 11) désireuse de développer un programme immobilier respectant le cahier des charges de la ZAC.

## **SYNTHESE DES ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Observation n° 1 : Le souhait de garder une réserve foncière pour y réaliser un projet personnel est connu du Maître d'ouvrage, les négociations pour aboutir sont du domaine de la concertation.

Observation n° 3 : La création de la future voie d'accès à la ZAC, depuis le chemin d'Arriou implique la cession de la partie sud de la parcelle AP 239 pour 405 m<sup>2</sup> sur laquelle cet axe débute. L'utilité publique de cette voie est réelle : elle permettra de desservir la partie sud ouest de la ZAC.

Observation n° 4 : Il en est de même pour la partie sud de la parcelle AP 240, contiguë à la parcelle AP 239, et de sa partie sud-est maintenue en réserve dans le périmètre de la ZAC (amorçe d'une future voie de desserte).

Observation n° 8 : Sur la parcelle AL 195 sont prévus des logements collectifs mais aussi des aménagements structurants du projet de la ZAC : carrefour d'accès principal, Mail nord-sud, amorçe de l'extension urbaine future, toutes réalisations d'équipements publics ne pouvant être réalisées que dans le cadre d'un plan d'ensemble.

Le projet de développer un programme immobilier (non précisé) sur ses parcelles exprimé par la famille COURREGES et indiqué par le Maître d'ouvrage n'a pas été porté à la connaissance du commissaire enquêteur lors de ses permanences. Les négociations sont en cours entre les parties concernées.

## **AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Les oppositions à la cession de leur parcelle (famille CLAVERIE – SALLABERRY) ou d'une partie de celles-ci (M et Mme LUCA – Mme BRACHET) incluses dans le périmètre du projet de la ZAC ne sont pas recevables pour les raisons évoquées ci-dessus, s'agissant d'aménagements d'équipements publics.

Le projet personnel envisagé par la famille DULER à proximité immédiate de leur habitation, connu et pris en compte sous réserves exprimées par le Maître d'ouvrage, ne paraît pas de nature à remettre en cause ou modifier de façon significative le projet initial de création de la ZAC.

Le projet de la famille COURREGES n'est pas décrit et n'a pas été évoqué durant le temps de l'enquête publique auprès du commissaire enquêteur (négociations avec la Commune).

L'emprise indiquée dans le projet de cessibilité, au travers des documents :

- plan de cession (pièce I)
- état parcellaire (pièce J)

est conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de DUP et du plan général des travaux, les parcelles visées doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux de création de la ZAC des Trois fontaines.

Compte tenu de ces éléments, le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à l'enquête parcellaire sur le projet de création de la ZAC des Trois fontaines à ONDRES.

A MOUGUERRE, le 15 décembre 2013  
DUFU Bernard  
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DUFU Bernard', written over the printed name.