

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

-----

## PROCES-VERBAL

### d'enquête parcellaire

Pétitionnaire : Maire 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

## **I. PROCEDURE ET CONTEXTE**

Par Arrêté n° 2013/526 du 27 septembre 2013, le Préfet des Landes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Trois fontaines sur le territoire de la commune de ONDRES, emportant mise en conformité du PLU de la commune et le parcellaire (registre unique).

Le Maître d'ouvrage est le Maire de ONDRES.

La Décision n° 13000219/64 du 11 septembre 2013 du Président du Tribunal Administratif de PAU désigne M. DUFAU Bernard en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

Compte tenu de la nature de la procédure il est établi :

- un rapport traitant de l'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC et de la mise en conformité du PLU de la commune
- un procès-verbal traitant de l'enquête parcellaire
- des conclusions séparées pour chacun des trois dossiers.

**Le présent procès-verbal traite de l'enquête parcellaire conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux directives contenues dans l'Arrêté préfectoral mentionné ci-dessus.**

## **II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête parcellaire s'est déroulée du 16 octobre 2013 au 16 novembre 2013 en Mairie de ONDRES en même temps que l'enquête préalable à la DUP et emportant mise en conformité du PLU de la commune.

Elle concerne les parcelles cadastrées suivantes figurant sur l'état parcellaire :

- AR 329 et AR 330, superficie respective concernée de 50 m<sup>2</sup> et 2659 m<sup>2</sup> appartenant à la Communauté de communes du Seignanx
- AR 331, superficie concernée de 8571 m<sup>2</sup> appartenant à M. AMESTOY Eric Jean-Luc et AMESTOY Patrick Rémy
- AR 228, superficie concernée de 479 m<sup>2</sup> appartenant à M. DESTREMAUT Serge
- AR 111, superficie concernée de 8088 m<sup>2</sup> appartenant à M. CHAURAY Jacques André Claude et Mme CHAURAY Isabelle
- AP 239, superficie concernée de 405 m<sup>2</sup> appartenant à M. LUCAS Jean Philippe Michel Christian et Mme DARRIGRAND Bénédicte Marie France
- AP 240, superficie concernée de 1530 m<sup>2</sup> appartenant à Mme DARRIGRAND Sylvie Marie Ghislaine
- AP 116, AP 117, AP 50, superficie respective concernée de 8095 m<sup>2</sup>, 5592 m<sup>2</sup> et 9295 m<sup>2</sup> appartenant à Mme CASTEIGS Marie Louise, M. COURREGES Francis Jean Joseph et M. COURREGES Vincent Pierre Julien
- AP 49, superficie concernée de 283 m<sup>2</sup> appartenant à Mme LABADIE Marguerite Marie Geneviève
- AL 195, superficie concernée de 3948 m<sup>2</sup> appartenant à M. CLAVERIE Eugène Pierre,

Mme CLAVERIE Marie Madeleine, Mr CLAVERIE Michel, Mme SOURROUILLE Suzanne

- AO 22, AL 211, AL 212, AO 23, AO 87, AO 24, superficie respective concernée de 5706 m2, 23045 m2, 4435 m2, 14405 m2, 4772 m2, 758 m2 appartenant à Mme BETBEDER Andrée Micheline
- AO 21, AP 183, superficie respective concernée de 9942 m2 et 1810 m2 appartenant à Mme LISSALDE Monique Simone

### **Présentation du dossier**

Le dossier présenté comprend les documents suivants :

- plan de situation
- plan général des travaux
- caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- appréciation sommaire des dépenses
- plan parcellaire
- état parcellaire.

### **Visite des lieux**

Le 4 octobre 2013 nous avons procédé à la reconnaissance des deux secteurs devant accueillir la ZAC des Trois fontaines à ONDRES, sous la conduite de l'Adjoint au Maire en charge du dossier et de la Directrice Générale des Services de la Mairie.

### **Publicité et information du public**

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux :

- Sud-Ouest des 1<sup>er</sup> et 16 octobre 2013
- La République des Pyrénées des 1<sup>er</sup> et 16 octobre 2013

Il a été affiché au tableau ad hoc de la Mairie d'ONDRES ainsi que par l'intermédiaire du panneau électronique d'information du centre bourg, sur les secteurs Nord et Sud de la future ZAC. Le Magazine d'informations municipales de septembre 2013 a fait état des délibérations du Conseil municipal du 21 juin 2103 approuvant le dossier d'enquête publique environnementale préalable à la DUP du projet.

L'avis d'enquête était consultable sur le site internet de la Mairie.

Les justifications relatives à la publicité et à l'information générale du public sont jointes au rapport d'enquête préalable à la DUP.

### **Permanences du commissaire enquêteur**

Elles ont été tenues en Mairie de ONDRES :

- le mercredi 16 octobre 2013 de 9 heures à 12 heures
- le mardi 29 octobre 2013 de 9 heures à 12 heures 30
- le samedi 16 novembre 2013 de 14 heures à 17 heures.

### **Notifications individuelles aux propriétaires des parcelles concernées par le projet**

Ces notifications individuelles du dépôt du dossier à la Mairie ont été réalisées par la Mairie, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception adressés aux propriétaires figurant sur la liste d'envoi (tableau sur 2 pages annexé).

La notification n'a pas été effectuée à Mme SOURROUILLE Suzanne vve CLAVERIE (décédée) mais aux héritiers (CLAVERIE Olivier, CLAVERIE Sandra ,CLAVERIE Mathieu) comme justifié dans la lettre de la Mairie d'ONDRES en date du 6 décembre 2013 et les documents l'accompagnant :

- copie acte mentionnant décès de SOURROUILLE Suzanne
- lettre recommandée avec A.R. à CLAVERIE Michel
- copie acte mentionnant décès de CLAVERIE Michel

Références des LRAC :

- n° 1A 084 405 0836 0 du 3.10.2013 à M. DESTREMAUT Serge
- n° 1A 084 405 0837 7 du 3.10.2013 à Mme LUCAS Bénédicte
- n° 1A 084 405 0838 4 du 3.10.2013 à M. CHAURAY Jacques
- n° 1A 084 405 0839 1 du 3.10.2013 à Mme BRACHET Sylvie
- n° 1A 084 405 0840 7 du 3.10.2013 à Mme CASTEIGS Marie Louise
- n° 1A 084 405 0841 4 du 3.10.1013 à M. COURREGES Vincent
- n° 1A 084 405 0842 1 du 3.10.2013 à M. COURREGES Francis
- n° 1A 084 405 0843 8 du 3.10.2013 à Mme SALLABERRY Marie
- n° 1A 084 405 0844 5 du 3.10.2013 à Mme GIREL Marguerite
- n° 1A 084 405 0845 2 du 3.10.2013 à M. LUCAS Jean Philippe
- n° 1A 084 405 0848 3 du 3.10.2013 à M. CLAVERIE Eugène
- n° 1A 084 405 0849 0 du 3.10.2013 à Mme DULER Andrée
- n° 1A 084 405 0851 3 du 3.10.2013 à Mme LISSALDE Monique
- n° 1A 084 405 0852 0 du 3.10.2013 à Mme CHAURAY Isabelle
- n° 1A 084 405 0853 7 du 3.10.2013 à Communauté de communes du Seignanx
- n° 1A 084 405 0854 4 du 3.10.2103 à M. AMESTOY Eric
- n° 1A 084 405 0897 1 du 3.10.2013 à M. AMESTOY Patrick.
- n° 1A 087 266 0801 2 du 22.10.2013 à M CLAVERIE Mathieu
- n° 1A 087 266 0802 9 du 22.10.2013 à Mme CLAVERIE Sandra
- n° 1A 087 266 0804 3 du 22.01.2013 à M. CLAVERIE Olivier.

Le retour des avis de réception figure sur le tableau joint en Annexes, ainsi que les photocopies de ces avis et une lettre type de Notification d'ouverture d'enquête publique unique.

### **III. OBSERVATIONS DU PUBLIC - REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Quatre observations ont été formulées sous forme de lettres dans le cadre de l'enquête publique unique par des propriétaires désireux d'exprimer une opposition à la cession de leur bien. Elles sont jointes au registre d'enquête publique unique et sont numérotées dans l'ordre de leur inscription au registre d'enquête.

Les réponses apportées par le Maître d'ouvrage (courrier daté du décembre 2013) suite à la notification des observations recueillies au cours de l'enquête publique unique figurent en annexe du Rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU.

**Observation n° 1 :** Famille DULER – Parcelles AO 22, AO 23, AO 87, AL 211, AL 212

Désire garder une réserve foncière autour de son habitation pour se protéger des nuisances futures et réaliser un projet personnel.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

(au cours des rencontres entre les élus, la SATEL et la famille DULER, organisées dans le souci de parvenir à une acquisition amiable) « il a été pris en compte le fait que la famille DULER serait susceptible de développer en propre, et sous réserve de participer financièrement aux équipements de la ZAC, deux projets, un de gîtes, l'autre de résidences à destination de personnes âgées, sur des parcelles situées à proximité immédiate de leur actuelle habitation ».

**Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur :**

Le souhait de garder une réserve foncière afin de réaliser un projet personnel exprimé par la famille DULER est connu du Maître d'ouvrage non opposé à ce projet ; les négociations pour aboutir sont du domaine de la concertation entre les parties. Avis favorable du commissaire enquêteur.

**Observation n° 3 : M. et Mme LUCAS J. Philippe et Bénédicte – Parcelle AP 239**

Contestent l'utilité publique de la voie d'accès à la ZAC le long de leur propriété qui portera atteinte à leur qualité de vie (nuisances sonores et visuelles).

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

L'accès prévu le long de leur propriété a été défini après concertation et est indispensable pour désengorger la circulation sur le secteur ouest de la ZAC et sur la RD 26.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

La partie sud de leur parcelle est concernée pour 405 m<sup>2</sup> nécessaires à la création de la voie d'accès en sens unique entrant à l'Ouest de la ZAC ( repérée C dans le dossier Etude d'impact page 19). Cet axe va relier le chemin d'Arriou à la partie sud ouest de la ZAC ou une seconde voie à sens unique sortant, plus au sud, complète le bouclage.

L'utilité publique de ces voies est réelle (desserte de la partie sud-ouest de la ZAC) et la cession de la partie sud de la parcelle AP 239 est nécessaire à l'opération.

**Observation n° 4 : Mme BRACHET Sylvie – Parcelle AP 240**

Conteste l'utilité publique de la voie d'accès à la ZAC prévue sur son terrain et portant atteinte à sa qualité de vie (nuisances sonores et visuelles).

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Elle est la même que pour l'observation n° 3.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

La partie sud de la parcelle est concernée pour 1530 m<sup>2</sup> nécessaires pour partie à la création de la voie d'accès en sens unique entrant à l'Ouest de la ZAC (repérée C comme indiqué dans l'analyse de l'observation 3).

Les commentaires sont identiques à ceux de l'observation 3.

En outre, la partie de la parcelle non concernée par la voie d'accès et comprise dans le projet de la ZAC est positionnée comme « Emprise réservée pour voie future » (Etude impact page 26). Elle permettra de desservir le secteur si les parcelles existantes étaient divisées. A ce titre, son utilité publique est avérée et la cession de la partie Sud et Est de la parcelle AP 240 est nécessaire à l'opération.

**Observation n° 8 : Famille CLAVERIE – SALLABERRY – Parcelle AL 195**

Demande le retrait de la parcelle du périmètre du projet de la ZAC. Désire la vendre à un promoteur.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

La parcelle sera le support de l'entrée de la future ZAC Nord, prolongement du projet actuel. Il sera essentiel pour le futur aménageur de maîtriser les caractéristiques de cette « entrée ». Le prix d'acquisition qui sera proposé tiendra compte du précédent zonage UHp1.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

La parcelle d'une superficie de 3948 m<sup>2</sup> est destinée à accueillir les îlots de logements collectifs N1 et N2 au nord de la RD 26, constituant avec les îlots S1 et S2 la façade principale du projet dans sa partie sud et l'amorce de la future extension au nord.

Elle est donc positionnée comme un des éléments structurant du projet de la ZAC en accueillant une partie du Mail nord-sud et de l'aménagement du carrefour accès principal à la ZAC.

Il est donc nécessaire que l'aménagement complexe de cette parcelle se fasse dans le cadre de la création de la ZAC et la perspective de l'extension future vers le Nord. Avis défavorable du commissaire enquêteur à la demande de sortie du périmètre du projet.

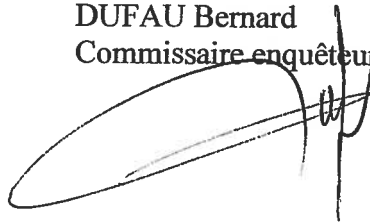
**IV. DIVERS**

Les conclusions du commissaire enquêteur relatives à l'enquête parcellaire font l'objet d'un document séparé.

A MOUGUERRE le 15 décembre 2013

DUFAU Bernard

Commissaire enquêteur



# ANNEXES

## au procès-verbal d'enquête parcellaire

-----

- Tableau de suivi des envois et retours des notifications individuelles aux Propriétaires
- Lettre de la Mairie d'ONDRES du 6 décembre 2013 (décès d'une propriétaire et notification aux héritiers : justifications)
- Photocopies des Avis de réception
- Lettre type de Notification d'ouverture d'enquête publique unique