

# DÉPARTEMENT DES LANDES

Commune de Mont-de-Marsan (40000)

## **ENQUÊTE PUBLIQUE,**

réalisée du 11 avril à 8h00 au 26 avril 2023 à 17h00 ;

relative aux avantages et inconvénients résultant du projet de :

**« Déclassement du domaine public de l'impasse Cazailas, sise à  
Mont-de-Marsan ; en vue de son aliénation ».**

**Maître d'ouvrage : Ville de Mont-de-Marsan,**

**Représentée par : Madame Sandra LADEVEZE, Directrice Adjointe**

**de la Direction Générale des Pôles Techniques et des Sports,**

**8, rue du Maréchal Bosquet**

**40 000 Mont-de-Marsan**

**RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :**

## - SOMMAIRE -

### **LE RAPPORT :**

#### **I – GÉNÉRALITÉS**

1.1	Préambule	p. 3
1.2	Objet de l'enquête	p. 4
1.3	Cadre juridique	p. 4
1.4	Nature & caractéristiques du projet	p. 5
1.5	Justification de l'intérêt général du projet	p. 7
1.6	Visite des lieux	p. 8
1.7	État initial, contraintes règlementaires et impacts	p. 8
1.8	Composition du dossier	p. 10
1.9	Analyse de ce dernier	p. 10

#### **II – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

2.1	Désignation du C.E. et modalités de l'enquête	p. 11
2.2	Concertation, consultation personnes publiques	p. 12
2.3	Différents avis exprimés	p. 13
2.4	Information du public	p. 13
2.5	Déroulement de l'enquête	p. 14
2.6	Climat de l'enquête et incidents relevés	p. 14
2.7	Clôture de l'enquête et modalités de transfert dossier	p. 15
2.8	Notification des observations au maître d'ouvrage	p. 15
2.9	Relation comptable des observations	p. 15

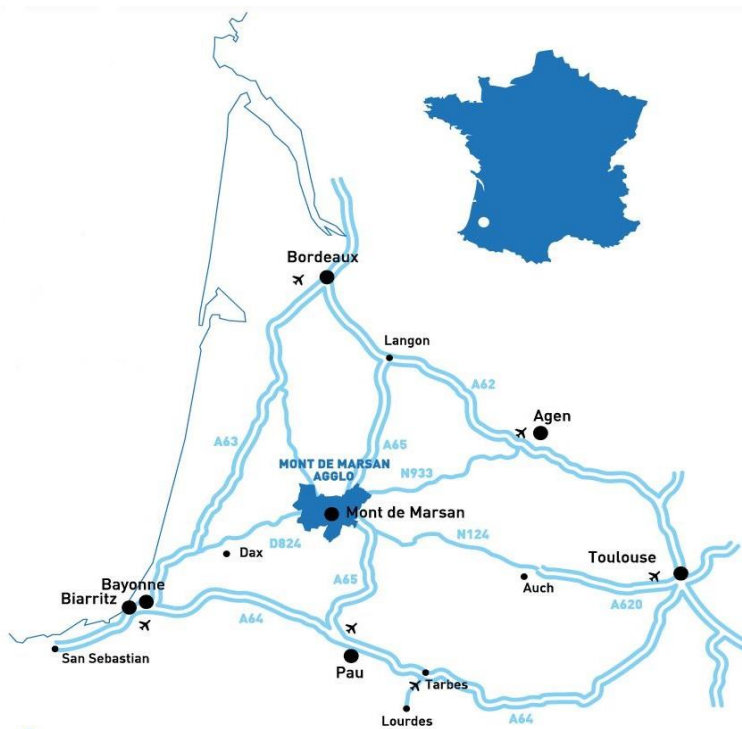
#### **III – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES, à/c p. 15**

### **LES ANNEXES ET PIÈCES JOINTES :    **p.16****

# I – GÉNÉRALITÉS

## 1.1 - Préambule :

### *1.1.1 - Localisation et accessibilité :*



- Mont-de-Marsan est située sensiblement au milieu du département. Sa position centrale au cœur des grands pôles économiques de la région Nouvelle-Aquitaine en fait un carrefour géographique et économique du grand Sud-Ouest. Sa desserte en infrastructures de transport est riche et comprend plusieurs autoroutes ; dont l'A65 - sortie n° 4 ; située à 11 km.

Mont de Marsan est située à 130 km de Bordeaux ; 87 de Pau ; 104 de Bayonne ou encore 180 de Toulouse.

### *1.1.2 - Photographie de la commune :*

En sa qualité de Préfecture, elle offre au quotidien tous les services publics, les commerces et services au particulier ; qui représentent 618 entreprises sur les 2205 recensées en 2021 ; allié au dynamisme commercial et artisanal attendus dans une « ville dite moyenne ». La qualité de son accueil (qui vient d'être récompensée - 3<sup>e</sup> ville de Nouvelle-Aquitaine) ainsi que son cadre de vie préservé font partie de ses atouts et des facteurs clés de son attractivité. La commune est par ailleurs une étape du « chemin de Compostelle ».

Entre 2009 et 2020 sa population a légèrement augmenté (+ 1,9 %) et compte aujourd'hui **29 953 habitants** ; pour une densité d'environ **820 hab./Km<sup>2</sup>**. En 2019, son parc immobilier était constitué de **16 608 logements**, dont **57.5 % de maisons**, **88% de résidences principales** et **9,8 % de logements vacants**.

Sa superficie est de **3 688 ha (36.9 Km<sup>2</sup>)**. En 2020, son occupation des sols se répartie entre les territoires artificialisés (+- 2140 ha / 58 % de son territoire) ; les forêts et milieux semi-naturels (1300 ha / 35,5 %) ; les terres agricoles (193 ha / 5,5 %) et sa surface en eau (+- 1 %).

Son économie est en grande partie basée sur le secteur agro-alimentaire (les entreprises Delpeyrat et Maisadour sont les plus gros employeurs de la ville). C'est également une ville militaire où est implantée la Base Aérienne n° 118.

La communauté d'Agglomération « Mont de Marsan Agglo » est née le 1<sup>er</sup> janvier 2002. Elle réunit 18 communes, mais se compose toutefois de deux zones bien distinctes : **une zone urbaine** (2 communes : Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont) représentant 79 % de la population totale sur 13 % du territoire (densité de 580 hab./km<sup>2</sup>) et **de vastes espaces ruraux** qui concourent à la mise en valeur environnementale et paysagère de l'unité urbaine. Ces seize communes rurales totalisent 12 340 habitants sur un territoire de 418 km<sup>2</sup> (densité de 24 hab./km<sup>2</sup>).  
-> **soit un total de 53 523 habitants, répartis sur 481 km<sup>2</sup>.**

## 1.2 - Objet de l'enquête publique :

Pour mémoire, son rôle est d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. **Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique sont désormais obligatoirement prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision.**

-> *Son objet est relatif aux avantages et inconvénients résultant du projet de « Déclassement du domaine public de l'impasse Cazailas, sise à Mont-de-Marsan, 40000 ».* La finalité de cette enquête publique est de constater et de confirmer la désaffectation à l'usage du public de cette voie ; afin de pouvoir procéder à son déclassement du domaine public communal. Cette procédure s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aliénation.

## 1.3 - Cadre juridique :

### *1.3.1 - Champ d'application et objectifs :*

Les voies communales sont affectées à la circulation générale. Ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier, elles sont inaliénables et imprescriptibles. **« Le déclassement » est l'acte administratif qui fait perdre à une voie/route son caractère de voie publique et la soustrait au régime juridique auquel elle se trouvait intégrée.** Il s'agit par conséquent, d'un préalable à tout projet d'aliénation/de cession (même partiel). Il relève de la compétence du conseil municipal (délibération prise généralement après enquête publique) et constitue un enjeu important pour la commune qui doit avoir une bonne connaissance de son patrimoine et des obligations qui s'y rattachent.

### *1.3.2 - Fondements législatifs et réglementaires :*

- **Code de la voirie routière (CVR) :** articles L.131-4 et L.141-2 à L.141-6 ; R.131-3 à R.131-8 et R.141-4 à R.141-10,

- **Code des relations entre le public et l'administration (CRPA)** : articles L.134-1 à L.134-2 ; R.134-3 à R.134-32 (organisation des enquêtes publiques).

Les enquêtes de voirie reposent donc sur la **combinaison** des dispositions du CRPA avec les dispositions particulières (notamment règlementaires) ; non abrogées du CVR.

Il y a lieu de considérer que les dispositions particulières contenues dans le CVR **dérogent** aux dispositions générales du CRPA. Ainsi, dès lors que les dispositions contenues dans le CVR sont différentes et/ou plus précises que celles du CRPA (mesures de publicité, composition du dossier ou modalités spécifiques...); il convient de les appliquer à l'enquête concernée.

## 1.4 – Nature et caractéristiques du projet :

### 1.4.1 – Localisation :

L'impasse Cazaillas (objet du projet **aujourd'hui soumis à enquête publique**) est située au centre de l'îlot dit « des Nouvelles Galeries » ; à l'arrière de la mairie de Mont-de-Marsan, entre les rues Gambetta (à l'Ouest), Lesbazeilles (au Sud) et Cazaillas (à l'Est). L'accès à l'impasse s'effectue depuis la rue éponyme. Auparavant, elle desservait l'arrière de la mairie (notamment le service communication) ainsi que des logements situés aux étages des commerces de la rue Gambetta ; mais accessibles par l'arrière (voir plan de bornage - annexe n° 3).

**Son emplacement est donc stratégique car situé en plein cœur de ville.**

### 1.4.2 – Genèse et caractéristiques du projet :

L'impasse Cazaillas, à **déclasser donc du domaine public communal** ; matérialisée en jaune sur ledit plan de bornage ; **représente une superficie de 190 m<sup>2</sup>, pour une longueur d'environ 62 m.** Afin de mieux appréhender l'enjeu relatif à cette opération ; il convient de la considérer dans le cadre d'un projet beaucoup plus vaste.

Ainsi, l'assiette foncière de l'impasse Cazaillas située au cœur de l'îlot « des Nouvelles Galeries » sera à terme totalement intégrée au sein d'un complexe immobilier visant à requalifier cet îlot. De fait, elle participera à la création d'un espace de déambulation public qui débouchera sur un îlot de fraîcheur (partie intégrante du projet dénommé NG<sup>2</sup>). Son emprise est donc nécessaire à la réalisation finale du projet immobilier et des aménagements retenus ; d'où la présente enquête publique, préalable à la cession définitive (aliénation) de l'îlot (**actuelle impasse comprise**) ; par la municipalité au promoteur sélectionné par les élus.

A l'issue de cette cession, le projet consistera dans un premier temps en la démolition des bâtiments constituant l'îlot ; **sauf la façade « historique » des Nouvelles Galeries qui sera conservée** ; puis, la réalisation de cellules commerciales en RDC, d'un hôtel de 73 chambres avec restaurant et bar en terrasse, de bureaux, salles de séminaires et autres locaux d'activité (dont un pôle médical et une salle de sport). Enfin, en son centre est également prévu un patio de fraîcheur (îlot de verdure de +-

400 m<sup>2</sup> accessible pour les piétons, tant par la rue Gambetta que par la rue Cazailles) ainsi qu'un parking de 32 places, au sous-sol existant.

Le promoteur (Société Civile de Construction Vente NG<sup>2</sup>) est le regroupement de « Altae immobilier » et « Bernardet Construction » (2 groupes du BTP locaux) associés à « la Clairsienne » (bailleur social de la région Nouvelle-Aquitaine).

Le permis de construire autorisant les démolitions et les travaux fait état d'une superficie totale du terrain de 2044 m<sup>2</sup>, pour une surface au plancher autorisée de 6801 m<sup>2</sup>. Désormais purgé de tout recours depuis janvier dernier, son arrêté est joint au dossier d'enquête (annexe n° 6). Les études et avis nécessaires à l'instruction du permis ayant été obtenus ; aucune étude complémentaire n'est requise à l'occasion de cette enquête publique. Le début du chantier est prévu pour septembre prochain et les travaux devraient durer deux ans.

#### 1.4.3 - Maîtrise foncière du projet global :

Dans le cadre de ce projet de requalification urbaine de l'îlot « des Nouvelles Galeries » ; **en 2019, la ville a mené les acquisitions foncières suivantes** (voir en complément, l'extrait cartographique cadastral - annexe n° 5 du dossier d'enquête/p. 3) :

- les parcelles composant les Nouvelles Galeries (parcelles AB 301, 302 et 303 sises 27 rue Gambetta et 28 rue Lesbazeilles) ; par acte notarié du 29 juin 2019,
- la parcelle AB 719 sise 21 rue Gambetta et 1 impasse Cazailles (moitié de l'ancien magasin Devred **et un logement vacant à l'étage**) ; par acte notarié du 17, 18 et 26 décembre 2019. **S'agissant du dernier logement habité, la locataire a quitté les lieux en août 2020,**
- la parcelle cadastrée AB 299 sise 23 rue Gambetta (moitié de l'ancien magasin Devred et étage vacant) ; par acte notarié du 21 octobre 2019,
- la parcelle AB 304 sise 4 impasse Cazailles (ancien bar la Bomba) ; par acte notarié du 18 octobre 2019.

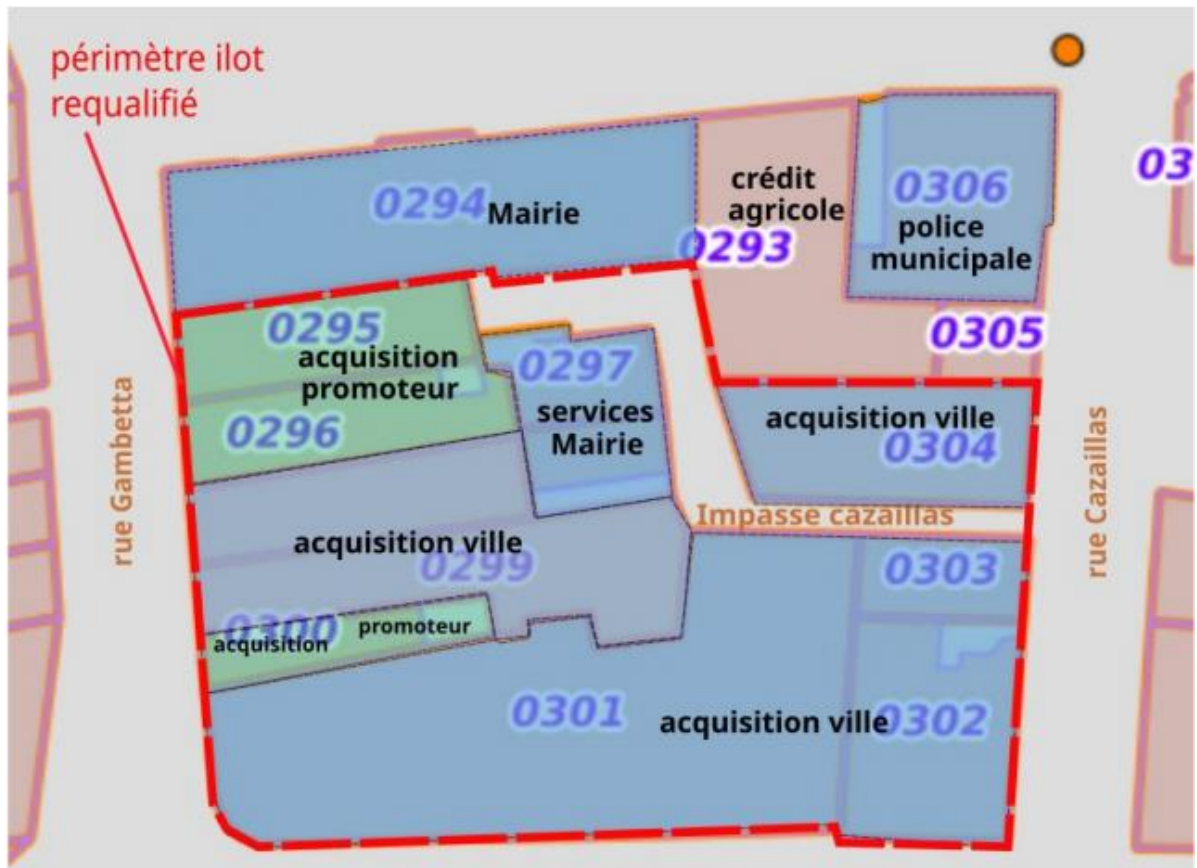
Sur l'îlot, **il subsiste 2 fonciers qui ne sont pas maîtrisés par la Ville** et qui appartiennent toujours à des particuliers. Il s'agit des parcelles :

- AB n°295 et 296 sises 17 et 19 rue Gambetta, dont le commerce au RDC est accessible uniquement par la rue Gambetta et dont l'étage qui pourrait être accessible par l'impasse est vacant depuis de nombreuses années ; très dégradé et donc impropre à une habitation,
- AB 300 sise 25 rue Gambetta qui dispose uniquement d'un accès par l'avant côté rue Gambetta.

**L'acquisition de ces biens est en cours de finalisation par le promoteur** portant le projet. Dans l'attente de la signature de la promesse de vente programmée courant mai 2023 ; toutes les autorisations des actuels propriétaires ont été obtenues. Ainsi, tout le foncier nécessaire pour cette opération immobilière est maîtrisé par la municipalité **et le promoteur.**

A l'issue de cette procédure administrative de déclassement du domaine public communal ; la ville de Mont-de-Marsan n'aura alors plus qu'à céder ses biens (**impasse Cazailles incluse**) à ce dernier ; afin que soient développés son projet immobilier et ses aménagements.





#### 1.4.4 - Incidence du projet :

La circulation (y compris piétonne) dans cette impasse est interdite depuis janvier 2018 en raison du risque d'effondrement d'un mur d'un immeuble (voir arrêté municipal en annexe n° 4). Plus aucune desserte de foncier ne se faisant par cette voie depuis août 2020 ; **aucun propriétaire ne sera impacté par le déclassement**. Le dossier d'enquête publique n'a donc pas été notifié à d'éventuels propriétaires impactés. En outre, il convient de noter qu'aucune servitude notariée n'est enregistrée sur cette impasse.

#### 1.4.5 - Appréciation sommaire des dépenses à effectuer :

L'article L141-6 du Code de la Voirie Routière prévoit que le dossier d'enquête publique comprenne un état des dépenses effectuées dans le cadre du déclassement. La voie concernée étant une impasse, déjà interdite à la circulation, avec de surcroît la condamnation de son accès par un portail ; le déclassement n'aura donc aucun impact sur la circulation du public. Aucuns travaux ni dépenses ne sont nécessaires dans ce cadre.

#### 1.5 - Justification de l'intérêt général du projet :

Souhaitant redonner vie à cet îlot commercial abandonné ; la municipalité agit depuis 2018 dans le cadre du programme national « Action cœur de ville » visant à dynamiser le centre-ville en lui redonnant une attractivité commerciale ; favorisant l'accueil de nouveaux habitants et requalifiant les espaces publics pour créer plus d'aménités. Mont-de-Marsan y avait alors été sélectionnée (avec 51 autres communes) pour participer à l'appel à projet national « Réinventons nos cœurs de ville ». Il s'agissait cette fois de

faciliter l'émergence de projets et de programmes urbains innovants en centre-ville, adaptés aux marchés et aux besoins locaux ; tout en favorisant la transition écologique, l'inclusion sociale et valorisant le patrimoine architectural, paysager et urbain. L'enjeu était d'accélérer la redynamisation du cœur des villes « moyennes » et de favoriser les partenariats entre institutions publiques et opérateurs privés.

Les villes organisant leur propre appel à projet local en assurant la maîtrise d'ouvrage (avec l'appui de l'État et ses partenaires) ; le site avait alors été choisi en raison de son emplacement stratégique en plein cœur de ville ; mais également, pour faire revivre ce bâtiment emblématique qui en fût de 1910 à 2008 un véritable poumon commercial.

C'est ainsi que le projet montois de restructuration de l'îlot « des Nouvelles Galeries » a été élu « lauréat » de la consultation nationale pour le lancement d'un appel à projets. Cumulant plusieurs fonctions (voir § 1.4.2 - Genèse et caractéristiques du projet en p. 5) ; il se développe autour d'un parvis qui ouvre sur une « promenade végétalisée » ; créant ainsi une occasion de favoriser le contact et les échanges...

*L'argumentaire ci-dessus développé atteste que le projet municipal de requalification urbaine dans sa globalité est mûri et réfléchi. La motivation des élus est légitime et opportune de par la disparition d'une friche commerciale disgracieuse au sein du carrefour commerçant du centre-ville et la résolution d'un problème de sécurité publique (à minima, risque d'effondrement d'un mur...). **Pour ma part, l'intérêt général ou collectif du projet est donc indéniable** ; dans la mesure où il bénéficiera à court terme et de façon quotidienne à l'ensemble des Montois (amélioration du cadre de vie et dynamisme de l'hypercentre, dont création d'une « promenade » et prestations associées). Qui plus est, à plus long terme, les bénéfices inhérents au projet (revitalisation du centre-ville / développement de l'offre commerciale) participeront à la valorisation et la richesse de la ville de Mont de Marsan.*

## 1.6 – Visite des lieux :

Elle a été réalisée le 27/03/2023 en compagnie de mon interlocutrice municipale. Après un rappel des éléments cruciaux du projet ; nous nous sommes transportés sur l'emprise de l'impasse Cazailas (voir ci-dessous, une description détaillée au § 1.7). Le site et son proche environnement ont été parcourus.

*Celle-ci a permis de mettre en adéquation mon analyse du dossier d'enquête avec la réalité du terrain. J'ai ainsi pu apprécier les enjeux du projet dans leur ensemble et plus particulièrement l'état de délabrement des bâtiments constituant l'îlot des Nouvelles Galeries ; au milieu duquel se situe l'impasse ; objet de la présente enquête publique. J'ai également constaté la réalité de la condamnation de l'accès au public de ladite impasse, par un portail métallique fermé à clé.*

*Il a été répondu avec compétence et pertinence à toutes mes questions. Les réponses ainsi obtenues ont été intégrées au rapport d'enquête publique.*

## 1.7 – État initial, contraintes règlementaires et impacts :

-> Dans ce paragraphe ne seront traités que les contraintes et/ou impacts susceptibles de concerner le présent projet.

-> **De la visite des lieux réalisée, il ressort que l'impasse Cazailas se trouve au centre d'un ensemble de bâtiments vétustes à vocation commerciale et d'habitation. Cet îlot « des Nouvelles Galeries » est intégralement situé en zone urbaine. Adossé à la mairie et autres bâtiments municipaux (place du Gal Leclerc au Nord), il est ceinturé à l'Ouest par une des plus grandes artères commerciales de la ville (la rue Gambetta).**



Les rues Lesbazeilles, au Sud et Cazaillas (accès à l'impasse), à l'Est étant un peu moins fréquentées. La topographie du site peut être considérée comme plane.

✓ **Au sujet de la sensibilité écologique du site :**

*L'îlot « des nouvelles Galeries » situé en plein cœur de ville étant de longue date artificialisée ; sans la moindre végétation alentour ; aucun enjeu relatif aux milieux naturels n'est donc à redouter.*

*Dans le cas présent, il est même possible d'évoquer une modeste, mais non négligeable plus-value environnementale ; puisque le projet immobilier prévoit en son centre la création d'un patio de fraîcheur/espace paysager (poumon vert urbain) ; qui restera accessible au public.*

✓ **Concernant le milieu aquatique :**

La commune de Mont-de-Marsan se situe sur plusieurs masses d'eau souterraines dont au moins une, est affleurante. **L'îlot des « Nouvelles Galeries » est concerné par cette dernière et classé en « zone sensible aux remontées de nappes » (zone potentiellement sujette aux inondations de cave).** A ce titre, le nombre initial de places de parking a été préventivement réduit (de 48 à 32) en se limitant au sous-sol existant (préservation de l'intégrité de la nappe et des bâtiments environnants).

Le linéaire global communal des cours d'eau s'élève à 21,9 km, essentiellement constitué de la Douze, du Midou et de la Midouze. En revanche, aucune zone humide n'y est recensée.

*Aucun cours d'eau ne s'écoule à proximité de l'îlot et donc de l'impasse. Quant au risque signalé de « remontée de la nappe », il ne concerne que la conception du futur projet immobilier ; et il semble qu'il ait déjà été pris en compte... En conséquence, le projet de déclassement de l'impasse Cazaillas (objet de la présente enquête publique) est compatible avec le risque évoqué.*

✓ Le dossier départemental sur les risques majeurs des Landes recense en premier lieu pour Mont-de-Marsan **le risque feu de forêt (classé en aléa fort) et le risque d'inondation de plaine** sur l'ensemble des 3 cours d'eau ci-dessus cités ; sans toutefois être doté d'un Plan de Prévention des Risques spécifiques.

D'autres risques naturels de moindre impact sont signalés, tels que : **mouvements de terrain liés au retrait/gonflement des Argiles (aléa faible) ou risque sismique (aléa très faible).**

*Tous ces risques sont bien identifiés et pris en compte mais n'engendrent aucune contrainte sur le présent projet de déclassement du domaine public de l'impasse Cazaillas.*

✓ La commune est couverte par le Plan local d'Urbanisme Intercommunal « **Mont de Marsan Agglo** » approuvé par délibération du Conseil Communautaire en décembre 2019 et en vigueur depuis le 20 janvier 2020. La totalité de l'îlot est située en **zone Urbaine du PLUi** et est soumise aux règles d'urbanisme suivantes (voir annexe n° 7) :

- fonctions urbaines : centre-ville qui autorise habitat, commerces, activités et équipements publics,

- règles de hauteur : R+ 5 + attique maximum,

- règles d'implantation : non réglementé,

- emprise au sol : non réglementé,

- qualité architecturale : en périmètre ABF et en zone archéologie,

L'intégralité de l'îlot, dont l'impasse Cazaillas est concerné par plusieurs périmètres de protection des abords de Monuments Historiques classés ou inscrits (AC1) ; dont notamment celui relatif à sa proximité avec l'église de la Madeleine (+- 250 m) inscrite par arrêté ministériel du 29/10/1975.

*Le projet de déclassement du domaine public de l'impasse Cazaillas, de par sa nature, n'est pas directement concerné par ces deux contraintes réglementaires.*

*Seul le futur projet immobilier l'est ; d'où l'avis et les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France émis dans le cadre du Permis de construire (voir annexe n° 6) et sa soumission à des prescriptions archéologiques préalables. Pour rappel, le permis de construire a été accordé par arrêté de la Direction du Pôle Technique, en date du 07 novembre 2022 ; sous réserve du respect des prescriptions mentionnées (annexe n° 6).*

### **1.8 - Composition du dossier :**

Ce dernier visé et référencé par les soins du commissaire-enquêteur comprend les pièces suivantes :

**N° 1 : Rapport de présentation** daté de mars 2023 (19 pages),

#### **Et ses annexes :**

1 - **Délibération du Conseil Municipal**, séance du 12 juillet 2021 relative à la désaffectation, au déclassement du domaine public communal de l'impasse Cazaillas et la réalisation d'une enquête publique (5 pages),

2 - **Arrêté de M. le Maire de Mont-de-Marsan** n° 2023/mars/0805 du 22 mars 2023 désignant un commissaire-enquêteur et prescrivant l'ouverture d'une l'enquête publique (3 pages),

3 - **Plan de bornage** à l'échelle 1/150 réalisé en février 2021 par la S.C.P. Berlon-Dupuy-Gaüzère (géomètres experts D.P.L.G.) de Mont-de-Marsan (1 page A3),

4 - **Arrêté de la Direction de la voirie** n° 2018/janvier/0284 du 30 janvier 2018 d'interdiction de la circulation de l'impasse Cazaillas (2 pages),

5 - **Relevé cadastral des propriétés et extrait cartographique de l'îlot** concernés par le projet (3 pages),

6 - **Arrêté de la Direction du Pôle Technique** n° 2022/novembre/3181 du 07 novembre 2022 accordant le permis de construire, déposé le 30 juin 2022 ; sous réserve du respect des prescriptions mentionnées (5 pages),

7 - **Extrait du règlement de la zone U du PLUi** (13 pages),

8 - **Extrait du Journal Sud-Ouest / Annonces légales et officielles** édition du samedi 25 mars 2023 annonçant l'enquête publique (1 page).

9 - **Courriel du notaire** en date du 07/04/23 relatif aux éventuelles servitudes concernant l'impasse Cazaillas.

### **1.9 - Analyse du dossier :**

Le dossier d'enquête a été réalisé et finalisé en mars 2023 par la Direction Générale des Pôles Techniques et des sports de la ville de Mont-de-Marsan.

*Sa composition a été définie conjointement avec le commissaire-enquêteur. Elle est conforme aux dispositions de l'article R.141-6 du CVR. Sa présentation lui confère une bonne lisibilité, facilitant ainsi l'information et la compréhension du public. Complet, il expose clairement les enjeux du projet. Bien illustré, les divers extraits de cartes fournis sont déclinés en une échelle adaptée.*

*-> Suite à un problème de correspondance de numérotation des parcelles de l'îlot ; j'ai demandé qu'un extrait cartographique « Igecom40 » vienne compléter le relevé cadastral des propriétés (annexe n° 5).*

-> Puis, afin de compléter l'information du public, j'ai également formulé trois demandes de précisions, utiles à la compréhension du dossier :

1 - Dernier paragraphe de la page 10 : sauf erreur de ma part, plus aucun riverain n'habite dans un logement situé dans cette impasse. **A clarifier par les services municipaux,**

2 - Second paragraphe de la p. 12 : où en est actuellement la procédure d'acquisition ? **A préciser par le promoteur portant le projet de réhabilitation,**

3 - Enfin, il conviendrait également de **vérifier auprès du notaire,** qu'aucune ancienne servitude n'est attachée à cette voie.

**A noter que tout au long de l'enquête publique, des échanges avec le Maître d'Ouvrage ont eu lieu et que les réponses et/ou précisions ainsi obtenues ont été intégrées au présent rapport.**

## II – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 - Désignation du Commissaire-Enquêteur et déroulement de l'enquête :

**Le 23/02/2023** : Au vu de la liste départementale aux fonctions de commissaire-enquêteur pour l'année 2023 ; une prise de contact préalable par courriel a été réalisée par la Directrice Adjointe des Pôles Techniques et Sports de la ville de Mont-de-Marsan.

**Le 28/02/2023** : Entretien téléphonique de réunion préliminaire avec mon interlocutrice précédemment citée ; en sa qualité de représentante du Maître d'Ouvrage. Après une présentation succincte du projet, son historique et ses spécificités ; nous avons conjointement défini les modalités de l'enquête publique, sa publicité ainsi que les détails de sa dématérialisation (mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet communal et définition de l'adresse électronique dédiée au recueil des observations).

*J'ai par ailleurs participé à l'élaboration du dossier d'enquête et proposé mon aide pour la rédaction des documents préalables à l'EP.*

**Le 16/03/2023** : Réception par voie électronique de l'intégralité du dossier d'enquête (annexes comprises).

**Le 21/03/2023** : Dans le cadre de mon assistance à la rédaction des documents, j'ai apporté les derniers correctifs et validé les arrêtés d'ouverture d'enquête et avis au public à paraître.

**Le 22/03/2023** : L'arrêté n° 2023/mars/0805 du 22 mars 2023 désignant M. Philippe FAYE en qualité de commissaire-enquêteur et prescrivant l'ouverture d'une enquête publique a été pris par M. le Maire de Mont-de-Marsan.

*Ledit arrêté est conforme à l'art. R.141-4 du CVR.*

**Le 23/03/2023** : Après étude approfondie du projet de notice explicative, j'ai sollicité par mèl mon interlocutrice avec 3 demandes de précisions utiles à la compréhension du dossier à apporter avant le début de l'EP. Outre l'autorité organisatrice, ces divers points relevaient du porteur de projet et du notaire.

*Voir détails au § 1.9 « Analyse du dossier » aux pages 10 et 11 du présent rapport.*

**Le 27/03/2023** : Visite des lieux en compagnie de ma correspondante municipale ; au cours de laquelle j'ai constaté la réalité de l'affichage sur les lieux.

*Les constatations effectuées sur le terrain sont retranscrites dans les § spécifiques 1.6 « Visite des lieux », et en préambule du § 1.7 « État initial, contraintes règlementaires et impacts », à la page 8 du rapport.*

J'ai ensuite procédé au contrôle de l'affichage à la mairie de Mont-de-Marsan ainsi qu'au pôle technique mutualisé (siège de l'EP).

*L'affichage conforme à la réglementation en vigueur était en place sur le panneau dédié de la mairie et à l'entrée du Pôle technique communal (voir détail au § 2.4.2 « Par voie d'affichage » en p. 13).*

**Le 07/04/23** : Réunion avec mon interlocutrice municipale afin de revenir sur les détails d'organisation de l'enquête publique et ses points de vigilance. A cette occasion, il m'a été communiqué la réponse à ma demande de précision n° 1 (fin de bail de la dernière locataire de l'îlot).

*Voir détails au § 1.9 « Analyse du dossier » en page 10. La réponse a été intégrée au présent rapport.*

A l'issue, j'ai côté et paraphé toutes les pièces du dossier et ses annexes (voir détail au § 1.8 « Composition du dossier » en p. 10 du rapport) ainsi que le registre d'enquête.

**Le 07/04/23 (18h05)**: Réception d'un mèl du notaire en charge de ce dossier précisant « qu'à la lecture de la promesse de vente du 29 juillet 2021 il n'avait pas été relevé de servitudes sur l'entière emprise NG2, en ce compris l'impasse Cazaillas ». Courriel venant en réponse à ma demande de précision n° 3.

*Voir détails au § 1.9 « Analyse du dossier » en page 10. La réponse a été intégrée au présent rapport.*

**Le 08/04/2023** : J'ai vérifié l'accessibilité publique, la complétude du dossier d'enquête mis en ligne sur le site internet de la commune et la possibilité de le télécharger (voir détails au § 2.4.3 « Par voie électronique », aux p. 13 et 14).

*Bien que non-obligatoire dans le cadre de cette procédure, l'information dématérialisée du public a bien été mise en œuvre à l'instar des enquêtes environnementales. Le dossier mis en ligne était rigoureusement identique à sa version papier.*

**Le 20/04/2023** : Entretien téléphonique, à son initiative, avec le Directeur de programmes du Groupe ALTAE (représentant le promoteur) ; en charge de ce dossier. Au cours de celui-ci il est apporté une réponse à ma demande de précision n° 2 (avancée de la procédure d'acquisition).

*Voir détails au § 1.9 « Analyse du dossier » en page 10. La réponse a été intégrée au présent rapport.*

## **2.2 – Concertation, consultation personnes publiques :**

**Cette procédure administrative ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme ni la consultation des Personnes Publiques Associées/Consultées.**

A défaut de réelle concertation depuis 2018 ; date à laquelle le projet de réhabilitation des « Nouvelles Galeries » a été retenu dans le plan national « Action cœur de ville » ;

il convient ici de préciser que de nombreux articles relatifs à l'avancée de ce projet ont été publiés dans la presse locale. Le dernier en date du 29/04/23 faisait notamment état de la présente enquête publique. De même, des points de situation réguliers sont parus dans le magazine d'information de Mont-de-Marsan et son agglomération (m2mag). Qui plus est, entre juillet et septembre 2019, une consultation des habitants sur l'avenir du site a été organisée par la municipalité ; et le 13 juillet 2021, les lauréats de l'appel à projet leurs ont été présentés lors d'une réunion publique d'information.

*Il est donc possible d'affirmer que depuis 2018, le public a été régulièrement tenu informé et a ainsi pu suivre l'avancée progressive du projet initial.*

### **2.3 - Différents avis exprimés :**

Les procédures de classement/déclassement de voiries communales ne sont pas soumises à évaluation environnementale ; en conséquence, le présent projet ne fait pas l'objet d'un avis de l'autorité environnementale.

### **2.4 - Information du public :**

#### **2.4.1 - Par les annonces légales :**

**La législation spécifique à cette procédure administrative ne prévoit pas d'obligation d'annoncer l'enquête publique par voie de presse.** Toutefois, il a été conjointement décidé une parution dans le journal le plus lu localement ; 15 jours au moins avant le début de l'enquête.

<b>Journal</b>	<b>Date de parution</b>
<i>Sud-Ouest Landes</i>	<i>Samedi 25 mars 2023</i>

*Cette décision atteste de la volonté du MO d'optimiser la publicité de cette enquête. Le choix de la presse est conforme à l'arrêté préfectoral fixant la liste des journaux habilités. Un exemplaire de la page concernée sera annexé au dossier d'enquête original archivé par la Commune.*

#### **2.4.2 - Par voie d'affichage :**

L'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé par les soins de la commune sur les panneaux dédiés de la mairie de Mont-de-Marsan et à l'entrée du Pôle Technique mutualisé (siège de l'enquête) ; et ce respectivement dès les 27/03 et 24/03/23.

*Réalisé dans les délais prescrits par l'art. R.141-5 du CVR, j'ai constaté sa présence en amont de l'enquête publique le 27/03/23 et à chacune de mes permanences. Les affiches ont été maintenues en place tout au long de l'enquête publique.*

Le même affichage sur les lieux (portillon métallique en interdisant l'accès) a été réalisé par la commune à l'entrée de l'impasse en date du 24/03/23.

*Réalisé dans les formes et délais règlementaires, j'atteste qu'il est demeuré en place pendant toute la durée de l'enquête publique. J'ai constaté sa présence, en amont de l'enquête le 27/03/23, en cours d'enquête le 15/04/23 (permanence) et lors de sa clôture. L'affiche était à la vue du public depuis la rue Cazaillas ; soit à l'entrée de l'impasse.*



### 2.4.3 - Par voie électronique :

Identiquement au siège de l'enquête ; où l'intégralité du dossier papier (détail au § 1.8 « Composition du dossier » p. 10) était tenue à la disposition du public ; **à compter du 07/04/23, le même dossier au format électronique était consultable et téléchargeable sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : [www.montdemarsan.fr](http://www.montdemarsan.fr)** (rubrique « ma ville » / « urbanisme » puis, « enquête publique »). A cet effet et durant la période précitée, un poste informatique était mis à disposition du public, sur demande, au Pôle technique mutualisé (siège de l'enquête).

*Bien que cette procédure ne soit pas concernée par ces dispositions, l'information du public a été dématérialisée ; à l'instar de l'ordonnance 2016-1060 du 03/08/16 ; retranscrite dans le Code de l'environnement. L'accès à ces informations était opérationnel dans les délais prévus. J'avais contrôlé son accessibilité et la possibilité de le télécharger, en amont de l'enquête publique, le 08/04/23. La composition des dossiers d'enquête papier et électronique était identique.*

*Je tiens également à signaler ici, qu'à ma demande, l'enquête publique a de surcroît été annoncée sur l'ensemble des panneaux électroniques de la ville ; à compter du 07/04/23 et pendant toute la durée de l'enquête.*

### 2.5 - Déroulement de l'enquête publique :

Celle-ci s'est déroulée du mardi 11 avril dès 9h00 au mercredi 26 avril 2023 à 17h00 ; soit une durée de 16 jours, entiers et consécutifs (art. R.141-4/CVR).

**Contrairement aux enquêtes environnementales, il n'y a aucune obligation pour l'autorité organisatrice de prévoir des permanences du commissaire-enquêteur. Toutefois, là encore il a été conjointement décidé que deux permanences seraient tenues.** Donc, conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal et l'article R.134-24 du CRPA) ; j'ai siégé aux dates, heures et lieux ci-dessous indiquées :

Dates	Horaires
Samedi 15 avril 2023 (Mairie de Mont-de-Marsan)	de 10 à 12h00
Mercredi 26 avril 2023 (au Pôle Technique mutualisé)	de 14 à 17h00

Durant cette période le public a eu la possibilité de consigner ses observations ou propositions sur le registre d'enquête papier (art. R.141-8/CVR), de les adresser par voie postale au pôle technique mutualisé (siège de l'enquête) ou encore par voie électronique ; via l'adresse suivante : [enquete-publique@montdemarsan-agglo.fr](mailto:enquete-publique@montdemarsan-agglo.fr)

*Ces dernières dispositions prévues à l'art. 4 de l'arrêté municipal répondent à l'ordonnance 2016-1060 du 03 août 2016 (reprises dans l'art. L.123-10 du Ce). **Pour rappel, celles-ci ne sont pas prévues par la législation spécifique.***

### 2.6 - Climat de l'enquête publique et incidents relevés :

*La procédure a été régulière. La durée des permanences a été suffisante pour entendre le public qui a souhaité s'exprimer. Elles se sont tenues dans les meilleures conditions matérielles possibles. Les dossiers d'enquête (papier et électronique) ont pu être librement consultés et le dépôt des observations facilité par l'informatique.*

*La complétude du dossier a été vérifiée tout au long de celle-ci. Je certifie n'avoir constaté aucun incident, ni entrave à la libre expression du public durant cette enquête publique.*



*Je tiens ici à souligner la disponibilité, la réactivité et la clarté des réponses apportées par mon interlocutrice et à remercier mes autres correspondantes municipales ; notamment pour la qualité de leur accueil. Toutes ont contribué à la réussite de cette enquête publique.*

## **2.7 - Clôture de l'enquête, modalités de transfert des dossiers et registres :**

**Le mercredi 26 avril 2023 à 17h00, le délai étant expiré, j'ai clos et signé le registre d'enquête mis à la disposition du public au Pôle Technique mutualisé de Mont-de-Marsan (siège de celle-ci). cf. art. 6 de l'Arrêté d'ouverture de l'enquête et art. R.141-9/CVR.**

*Le registre et l'intégralité des pièces relatives à l'enquête publique m'ont été remis sans délai.*

*Après vérification de l'adresse électronique utilisée, il m'a été confirmé qu'aucun nouveau courriel, correspondance ou autre document se rapportant à cette enquête publique n'avaient été reçus par le Maître d'Ouvrage.*

## **2.8 - Notification des observations au Maître d'Ouvrage :**

Celle-ci n'est pas prévue par la législation dans le cadre de la présente procédure. Il est toutefois à souligner qu'en l'absence d'observation du public hostile au projet et de questions complémentaires de ma part ; **une simple réunion de débriefing de l'enquête réalisée s'est tenue avec mon interlocutrice municipale.** A cette occasion, nous avons consulté l'adresse électronique dédiée à cette enquête. Seul un courriel y figurait (Voir détail au paragraphe suivant).

## **2.9 - Relation comptable des observations :**

### *Participation du public :*

Durant le délai imparti, force est de constater que cette enquête n'a pas mobilisé le public. Ainsi, aucune observation n'a été recueillie sur le registre « papier », ni aucun courrier manuscrit n'est parvenu au siège de l'enquête.

En revanche, **une longue contribution de 5 pages, émanant du promoteur portant le futur projet immobilier a été reçue par voie électronique.**

**Courriel n° 1 de M. Simon DE MARCHI** (Directeur de programmes du Groupe ALTAE)  
- déposé le mardi 25/04/2023 à 18h31.

## **III – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

**Synthèse du courriel de M. DE MARCHI**, Directeur de programmes du Groupe ALTAE :

Ce dernier y rappelle le contexte dans lequel s'inscrit son projet, développe ensuite les aspirations de celui-ci (sans oublier de préciser l'importance de la maîtrise de l'emprise de l'impasse) et enfin, fait part de la motivation des promoteurs.

*Outre l'importance du rôle de l'impasse Cazaillas dans le futur projet immobilier, déjà bien prise en considération ; le reste de la contribution du promoteur n'apporte aucun nouvel élément notable utile au projet de déclassement de cette voie communale (objet de la présente enquête publique).*

*Le Maître d'Ouvrage et le Commissaire-Enquêteur remercient l'intéressé pour sa contribution à l'enquête publique et son avis favorable au projet.*

Pour mémoire, l'intégralité de ce courriel a été publiée sur le site internet du MO et à des fins d'archivage ; dès sa réception, elle a été annexée au registre d'enquête (siège de l'enquête publique).

**Dans un document séparé, je formule mes conclusions motivées et exprime un avis sur le projet.**

Fait à SERRESLOUS, le 25 mai 2023

***Philippe FAYE, Commissaire-Enquêteur  
Membre de la Compagnie des Commissaires-enquêteurs Adour-Gascogne***

**- ANNEXE AU REGISTRE D'ENQUÊTE :**

1 - Contribution électronique du promoteur, datée du 25/04/23 (5 pages),

**- PIÈCES JOINTES AU DOSSIER ORIGINAL D'ENQUÊTE PUBLIQUE, ARCHIVÉ  
AU PÔLE TECHNIQUE DE MONT-DE-MARSAN AGGLOMERATION :**

1 - Le registre d'enquête publique, mis à disposition au Pôle Technique mutualisé de Mont-de-Marsan (siège de l'enquête).