

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

CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS DU
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Pour mémoire : Mont-de-Marsan est idéalement situé, sensiblement au centre du département et des grands pôles économiques du Sud-Ouest. Sa bonne desserte en infrastructures de transport est un atout certain. Son tissu économique diversifié et dynamique (en grande partie basé sur le secteur agro-alimentaire) correspond aux attentes d'une « ville moyenne » ; Préfecture de surcroît. A signaler également la présence d'une importante base aérienne.

Elle compte actuellement de **29 953 habitants** ; pour une densité d'environ **820 hab./Km²**. D'une superficie de 36.9 Km² ; en 2020, son occupation des sols se répartie comme suit : territoires artificialisés (+- 58 % de son territoire) ; forêts et milieux semi-naturels (35,5 %) ; terres agricoles (5,5 %) et surface en eau (+- 1 %).

1 - Rappel succinct du projet :

La finalité de cette enquête publique est de constater la désaffectation à l'usage du public de « l'impasse Cazailas », afin de pouvoir procéder à son **déclassement du domaine public communal**. Cette procédure s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aliénation et à ce titre, me paraît indissociable du projet immobilier de requalification urbaine de l'îlot des « Nouvelles Galeries », évoqué dans le rapport.

2 - Commentaires d'ordre général sur la procédure :

- Le dossier d'enquête, réalisé par la Direction Générale des Pôles Techniques et des sports de la ville, est conforme aux dispositions du CVR. De bonne qualité, il expose clairement les enjeux du projet et permet une information exhaustive du public. Afin de compléter celle-ci, j'ai demandé qu'un **extrait cartographique soit joint au relevé cadastral des propriétés** (annexe n° 5) et formulé **trois demandes de précisions, utiles à sa compréhension** (cf. § 1.9 - p.10 du rapport).

- **Les exigences règlementaires (CVR + CRPA) d'information préalable du public ont toutes été respectées** (publication sur le site internet communal de la totalité du dossier d'enquête comprise). De plus, à ma demande, **l'enquête a été annoncée sur l'ensemble des panneaux électroniques municipaux, en amont et pendant toute la durée de celle-ci**. En raison des enjeux du projet final, l'information du public a été optimisée et s'est donc avérée très satisfaisante.

- **L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête était conforme aux dispositions des deux Codes cités**. La durée de l'enquête publique et ses modalités ont été suffisantes pour que le public puisse librement accéder au dossier, et s'exprimer (y compris par voie électronique).

- **La visite des lieux a été réalisée le lundi 27/03/2023**, en compagnie de mon interlocutrice municipale, et fait l'objet d'une description détaillée (§ 1.6 et 1.7 - p. 8 du rapport).

- L'enquête publique s'est déroulée du mardi 11 avril (9h00) au mercredi 26 avril 2023 (17h00) ; soit durant 16 jours, entiers et consécutifs. Deux permanences, dont un samedi

matin, ont été assurées dans différents lieux. Les renseignements/informations recueillis lors de son déroulement ont été intégrés au rapport. **La procédure enrichie de son volet dématérialisé a été régulière. Aucun incident, ni entrave à la libre expression du public ne sont à déplorer.**

- Dans le délai imparti, **seule une longue observation a été recueillie par voie électronique.** Cette dernière, émanant du promoteur en charge du projet immobilier final, est donc favorable au projet. Je précise qu'elle a intégralement été annexée au registre d'enquête et publié sur le site internet du Maître d'Ouvrage.

- **Le mercredi 26 avril 2023, à l'issue de la clôture de l'enquête, n'ayant pas de questions complémentaires à exprimer, nous avons mon interlocutrice et moi procédé à une simple réunion de « débriefing ».**

3 – Conclusions motivées :

-> considérant les éléments suivants, comme étant favorables au projet :

- **Son intérêt général est indéniable,** car la réhabilitation de l'îlot des « Nouvelles Galeries » répond à une attente forte de la population ; sans pour autant négliger les aspirations communales (importants enjeux socio-économiques, dont l'attractivité du centre-ville).

- **Il ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation de l'actuelle impasse,** interdite par arrêté municipal et condamnée depuis janvier 2018 suite au risque d'effondrement d'un mur (cf. § 1.4.4 - p. 7 du rapport). **De même, il n'impacte aucun riverain,** puisque le dernier locataire de l'ultime logement nécessitant un accès via l'impasse, a déménagé en août 2020 (vacant depuis). De fait, aucune notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie n'a été réalisée.

- **La justification du projet par les élus est légitime et clairement exposée dans le dossier d'enquête.** Le projet, mûrement réfléchi depuis 2018, s'inscrit dans le cadre de la redynamisation du centre-ville, du développement commercial et à plus long terme, les bénéfices inhérents au projet participeront à la valorisation et la richesse de la ville.

- **Il est compatible avec les orientations stratégiques du PLUi « Mont de Marsan Agglo »** et ses règles de constructibilité, applicable depuis janvier 2020.

- **Il ne porte atteinte ni à l'environnement, ni au paysage,** dans la mesure où cette voie est située en plein cœur de ville, dans un secteur déjà entièrement artificialisé, sans la moindre végétation alentour. Ainsi, à terme, il est même possible de penser que la création du patio de fraîcheur/espace paysager (prévu au centre du futur complexe immobilier) facilitera la recolonisation du site par une faune spécifique ; ce qui constituerait alors une modeste, mais non négligeable plus-value environnementale.

- **Aucun enjeu relatif au milieu aquatique**, n'est ici à craindre, en raison de l'absence de cours d'eau à proximité de l'impasse. Le risque de « remontée de la nappe » ne concernant pas directement le projet de déclassement.

- **A mon sens, l'absence de participation du public s'explique par le fait que** depuis 2018, il a été régulièrement tenu informé et a ainsi pu suivre l'avancée de ce considérable projet de requalification urbaine (presse locale, magazine d'information de l'agglomération, consultation des habitants et autre réunion publique d'information) ; dont le présent déclassement n'est qu'une étape intermédiaire, toutefois importante.

4 - Avis du Commissaire-enquêteur :

Au regard du projet, **considéré dans sa globalité**, le déclassement proposé de cette voie me semble tout à fait pertinent ; contribuant ainsi au dynamisme économique de la ville. La démonstration de son intérêt général induit sa bonne acceptabilité sociale.

Le projet n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

Pour ma part et en l'état, l'actuelle impasse Cazaillas ne remplit plus les conditions nécessaires à un usage direct et sécurisé du public ; ni à sa fonction initiale de circulation générale. Elle ne satisfait donc plus à sa vocation d'utilité publique.

Eu égard à la conclusion formulée :

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de déclassement du domaine public, de l'emprise de l'impasse Cazaillas, sise à Mont-de-Marsan ; en vue de son aliénation.

Fait à SERRESLOUS et ARRIBANS, le 25 mai 2023.

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

NB : Le déclassement de cette voie communale doit à présent être approuvé par délibération du conseil municipal, avant mise à jour du cadastre et du tableau de classement de la voirie communale.

En vertu de l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales, la commune n'a pas l'obligation de transmettre la délibération du conseil municipal au préfet pour contrôle de légalité. Elle est exécutoire à compter de sa publication ou affichage.