

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES



aquitanis
Coopérons
pour habiter

Synergies
coopératives

axanis
L'habitat en
coopération

ENQUETE PUBLIQUE

Du 19 novembre 2021 au 20 décembre 2021 inclus, relative à l'aménagement de la ZAC Hiribarnea, sur la commune de Mougerre, dans le département des PYRENEES ATLANTIQUES.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

DEMANDEUR : Commune de Mougèrre.

PRESCRIPTION : Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, son arrêté n°21-25 en date du 19 octobre 2021, modifié par arrêté n°21-28 en date du 2 novembre 2021.

(17 articles prescrivant les modalités de l'enquête publique).

1- PROCEDURES ADMINISTRATIVES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 Objet

La présente enquête publique, prescrite par arrêté préfectoral n° 21-25 en date du 19 octobre 2021, modifié par arrêté préfectoral n° 21-28 en date du 2 novembre 2021 porte sur le projet d'aménagement de la ZAC Hiribarnea.

L'arrêté modificatif porte sur l'article 2 qui stipule que le conseil municipal de Mougèrre a désigné l'OPH Aquitanis en qualité de concessionnaire de la ZAC Hiribarnéa.

La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité seront prononcés au profit de l'OPH Aquitanis.

L'enquête publique portera sur :

- L'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Hiribarnéa à Mougèrre
- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mougèrre avec le projet
- Le Parcellaire

1.2 Cadre réglementaire de l'Enquête Publique

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

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu les décrets modifiés n°55-22 du 4 janvier 1955, n°55-1350 du 14 octobre 1955 et n°98-516 du 23 juin 1998 portant réforme de la publicité foncière ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'état dans les régions et les Départements ;

Commune de Mougerre. - Enquête publique du 19.11.2021 au 20.12.2021, portant sur l'aménagement de la ZAC Hiribarnéa

Vu le décret du 30 janvier 2019 nommant Mr Eric SPITZ, Préfet du Département des Pyrénées Atlantiques;

Vu l'arrêté Préfectoral du 14 avril 2021 donnant délégation à Mr Eddie BOUTTERA, Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées Atlantiques ;

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement

Vu la délibération en date du 16 juillet 2020 du conseil municipal de la commune de Mougerre approuvant le lancement de l'opération d'aménagement de la ZAC Hiribarnéa à Mougerre et sollicitant l'ouverture de l'enquête publique relative à :

- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Hiribarnéa à Mougerre
- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mougerre avec ce projet
- Le parcellaire en vue de déterminer l'emprise de l'opération ;

Vu la concession d'aménagement passée entre la ville de Mougerre et l'OPH Aquitanis ;

Vu le dossier constitué conformément aux dispositions des articles R 112-4 et R 131-3 du code de l'expropriation et R 123-8 du code de l'environnement et comprenant notamment une étude d'impact ;

Vu les avis de l'autorité environnementale en date du 28 octobre 2011 et du 13 décembre 2013 sur le projet ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 11 mars 2021 portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mougerre ;

Vu la réponse écrite établie par la commune de Mougerre à la suite de l'avis précité ;

Vu le procès-verbal de la réunion des personnes publiques associées en date du 10 juin 2021 concernant la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Mougerre ;

Vu le plan parcellaire des terrains dont l'acquisition est nécessaire pour permettre la réalisation de cette opération ;

Vu la liste des propriétaires tels que connus d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par l'expropriant ;

Vu la décision par laquelle la présidente du tribunal administratif de Pau a désigné Mr Francis Barnetche, responsable domanial chez TEREKA en retraite en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté n° 21-25 du 19 octobre 2021 portant ouverture d'une enquête publique relative au projet d'aménagement de la ZAC Hiribarnéa, modifié par l'arrêté 21-28 en date du 2 novembre 2021 ;

1.3 Durée de l'Enquête Publique

L'enquête Publique a duré 32 jours consécutifs du vendredi 19 novembre 2021 au lundi 20 décembre 2021 inclus jusqu'à 17h00.

1.4 Déroulement de l'Enquête publique

Les pièces constitutives du dossier et un registre d'enquête, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été tenus à la disposition du public afin qu'il puisse en prendre connaissance et consigner

**Monsieur Francis Barnetche, Commissaire Enquêteur,
5, Allée du Haur
64230 UZEIN**

ses observations pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour le renseigner et recevoir les observations verbales ou écrites sur le registre d'enquête, par courrier remis en main propre ou adressé à la mairie de Mouggerre durant les jours de permanence ci-après :

- Vendredi 19 novembre de 9h à 12h
- Mardi 30 novembre de 14h à 17h
- Mardi 14 décembre de 14h à 17h
- Lundi 20 décembre de 14h à 17h

De plus le public a eu la possibilité de transmettre des observations au commissaire enquêteur par voie électronique, via une adresse dédiée suivante, sur le site internet de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques: pref-amenagement@pyrenees-atlantiques.gouv.fr, et par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Mouggerre, siège de l'enquête, Mairie, château Aguerria RD 712 64990 Mouggerre

Le registre d'enquête a été clos le lundi 20 décembre 2021 à 17 h par le commissaire enquêteur.

La consultation des messages envoyés à l'adresse électronique dédiée a été effectué le 21 décembre 2021 à 9h par les services de la préfecture pour permettre la fermeture de cette dernière.

En outre l'intégralité du dossier d'enquête publique est demeuré disponible pour consultation durant toute la durée de l'enquête publique (24h sur 24h) sur le site internet de la **Préfecture des Pyrénées-Atlantiques**.

1.5 Mesures de publicité

1.5.1 Affichage

Avis d'enquête publique Format A2 sur fond jaune affiché :

Sur le panneau extérieur d'informations municipales de la mairie de Mouggerre ainsi que sur le terrain à proximité du projet en plusieurs lieux visibles depuis le domaine public.

Cet affichage a été vérifié par constats d'huissier joints en annexe.

1.5.2 Information personnalisée

Sur le site internet de la **commune de Mouggerre** et sur panneau lumineux dans le domaine public diffusant les informations municipales.

1.5.3 Insertions dans la presse

L'avis d'enquête publique a été publié au chapitre des annonces officielles par les journaux locaux suivants :

- Sud-Ouest Pays Basque des 28/10/2021, 3/11/2021(modificatif) et 23/11/2021.
- La République des Pyrénées des 28/10/2021, 3/11/2021(modificatif) et 23/11/2021.

1.6 Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier du projet, d'aménagement de la ZAC Hiribarnéa, soumis à enquête publique est composé des pièces suivantes :

A. Dossier administratif

- A1 Délibération de la commune de Mouggerre du 6 juillet 2020
- A2 Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'enquête
- A3 Certificat de publication
- A4 Affiche
- A5 Registre
- A6 Compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées du 10 juin 2021 relative à la mise en compatibilité du PLU de Mouggerre avec le projet
- A7 Avis de l'autorité administrative de l'Etat sur l'évaluation environnementale en date du 11 mars 2021
- A8 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale + annexes
- A9 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux remarques des personnes publiques associées + annexes

B. Dossier technique

- B1 Objet de l'enquête, informations juridiques et administratives
- B2 Notice explicative
- B3 Plan de situation du projet soumis à l'enquête
- B4 Plan général des travaux
- B5 Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- B6 Appréciations sommaire des dépenses
- B7 Etude d'impact actualisée et résumé non technique
- B8 Mise en compatibilité des documents d'urbanisme et évaluation environnementale
- B9 Dossier d'enquête parcellaire
- B10 Annexes.

Le dossier est donc complet et conforme aux prescriptions des codes de l'environnement, de l'urbanisme et de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

4 :SUJETS PRINCIPAUX SOULEVES LORS DE L'ENQUETE

15 observations sont consignées sur le PV de Synthèse.

Les sujets soulevés lors de l'enquête sont les suivants :

- Les eaux pluviales et leurs traitements
- La conservation des zones humides après aménagement de la ZAC
- La gestion des déblais et remblais et leurs conséquences sur le milieu naturel
- Le plan de mobilité de la zone (transport en commun, liaisons douces..)
- Le dévoiement de la conduite de transport de gaz naturel
- Les aménagements des infrastructures pour sécuriser l'accès à la ZAC (RD,carrefour)
- La compensation des 12 ha classés en zone N
- La justification des besoins en logements
- La révision du PLU qui est prévue d'aboutir à la fin 2022
- L'implantation de commerces de proximité
- La gestion des écoles de la commune

5 : SYNTHESE/CONCLUSIONS

Le projet d'aménagement de la ZAC Hiribarnéa est un dossier qui dure depuis de nombreuses années, et qui soulève de nombreux questionnements/oppositions effectués par, les propriétaires concernés, l'association Mougèrre Cadre de Vie et certains habitants de Mougèrre.

La procédure d'élaboration du dossier a été longue et difficile pour aboutir à l'ouverture de l'enquête publique portant sur :

- L'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Hiribarnéa
- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le projet
- Le parcellaire.

Au crédit de ce projet peuvent être portés :

- La construction de 468 logements : 336 logements collectifs, 50 logements individuels et 82 logements en résidence intergénérationnelle ;
- La construction d'équipements publics et privés : un groupe scolaire public avec restaurant, une salle polyvalente et une école privée ;
- La construction de commerces de proximité ;
- Un soin tout particulier pour intégrer au mieux en fonction de la topographie les différents aménagements et constructions ;

Les inconvénients de ce projet sont :

- La perte de 12 ha de terrains classés en zone N et non compensée directement par le projet, sachant que la suppression d'environ 37 ha en zone AU dans le PLU en vigueur qui passeraient en zone agricole ou naturelle dans le projet de révision n'est pas recevable, car non effective et garantie à ce jour et non directement issue du projet ;
- La conduite de transport de gaz naturel, si elle n'est pas déplacée, (contradiction dans le dossier pièce 1 notice explicative page 10/27 dévoiement sous maîtrise d'ouvrage TEREGA) va se retrouver à 15 mètres environ des écoles et 20 mètres environ de la salle polyvalente. Il est vrai que la mise en place de mesures compensatoires (dallage, balisage renforcé) peut permettre la construction d'ERP à 5 mètres de part et d'autre de l'ouvrage, **cependant le risque zéro n'existant pas il n'est pas judicieux pour la sécurité des personnes et des biens de venir » coller » sur une conduite existante des ERP** tels que décrits dans le dossier. Pour mémoire le chiffrage (1 million d'euros) du dévoiement date de 2009 et n'est pas actualisé et le planning d'un dévoiement de ce type s'étalera sur environ 30 mois ;
- La conservation des zones humides après aménagement de la ZAC qui seront perturbées par les travaux de terrassement ;
- La gestion des déblais et remblais et leurs conséquences sur le milieu naturel ;

- La gestion des eaux pluviales et la perturbation du régime des eaux souterraines notamment dans les pentes ;
- La non maîtrise de la totalité du foncier ;
- L'accès par le chemin du cimetière conditionné au devenir administratif du chemin communal de Xakolin ;

De plus la question à se poser pour garantir la solidité de la DUP, est de savoir si la commune ne dispose pas d'autres terrains permettant d'accueillir son projet dans des conditions équivalentes. Il s'avère que la commune a acheté en 2021 la parcelle BV 32 d'une surface de 45 162 m² (acte notarié signé 29 Aout 2021). Cet achat a pour effet de compléter l'unité foncière de OYHENARTA qui a été désenclavée en 2018 par l'acquisition par la commune de la parcelle BV 33 d'une surface de 56 490 m².

A ce jour l'unité foncière OYHENARTEA représente une surface totale d'environ 16 ha avec un zonage 2AU (parcelles BV 29,32,33) et est détenue en pleine propriété par la commune. Le secteur d'OYHENARTEA est une grosse dent creuse dans l'urbanisation existante, et n'est pas traversé par une conduite de transport de gaz naturel.

Une étude technico/ financière doit être lancée pour savoir si OYHENARTA peut recevoir le projet HIRIBARNEA.

A noter que le dossier de révision générale du PLU doit être arrêté en mars ou avril 2022, l'enquête publique doit se dérouler en juin 2022 et le dossier de révision du PLU de la commune de Mougèrre approuvé fin 2022.

Concernant la Mise en compatibilité du PLU il est à signaler que l'aménageur a fourni un nouveau plan de zonage (exclusion du chemin de Xakolin du périmètre de la ZAC et ajout d'une zone Nce).

Concernant le parcellaire, l'aménageur s'engage à ne pas acquérir la parcelle BZ 174 (classée en Nce) appartenant aux Consorts Faure de Fondclair, même si cette dernière est bien située dans le périmètre de la ZAC. De plus le tableau page 12 de la pièce 8 du dossier de l'enquête parcellaire est modifié pour y rajouter la parcelle CB 104 appartenant aux consorts Palacio.

Au terme de cette analyse bilancielle, il apparait difficile de laisser cette procédure d'aménagement se poursuivre, sans étudier la possibilité de déplacer les aménagements prévus à HIRIBARNEA sur OYHENARTEA. De plus il est difficilement compréhensible d'effectuer une mise en compatibilité du PLU au premier semestre 2022 alors que le dossier de révision générale du PLU de la commune de Mouggerre devrait être approuvé fin 2022. Si la MECDU se fait, elle devra se faire sur la base du nouveau plan fourni par l'aménageur. Concernant le parcellaire il faudra tenir compte des modifications apportées à la pièce 8 de l'enquête parcellaire. Il faut expliquer les raisons qui poussent l'aménageur à ne pas se porter acquéreur de la parcelle BZ 174.

donc

Vu le dossier complet soumis à l'enquête publique,

Vu l'organisation correcte de l'information et de la consultation du dossier,

Vu le déroulement normal de l'enquête publique

Vu les réponses d'Aquitanis au procès-verbal de synthèse

Vu le rapport d'enquête publique et notamment l'analyse des observations du public effectuée par le commissaire enquêteur,

Le commissaire enquêteur

**EMET UN AVIS DEFAVORABLE A L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET
D'AMENAGEMENT DE LA ZAC HIRIBARNEA**

Et de fait à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et l'expropriation des parcelles.

Fait à Uzein, le 19 janvier 2021.

Francis Barnetche
Commissaire Enquêteur