

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
GRAND TARBES

ZAC ECOPARC
DE BORDERES SUR
L'ECHÉZ

Enquête parcellaire à destination des
propriétaires et bénéficiaires de
droits réels immobiliers

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU
COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

1 – CONTEXTE, NATURE DU PROJET, PREPARATION, DOSSIER ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

CONTEXTE

La Communauté d' Agglomération du Grand Tarbes (CAGT) a initié, depuis 2002, l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à Bordères sur l'Echez, orientée vers la thématique du développement durable.

Sa création est intervenue en 2007 et sa réalisation a été validée le 17 mai 2013. Elle nécessite la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation comprenant une enquête parcellaire afin d'informer les propriétaires et bénéficiaires de droits réels immobiliers des parcelles concernées, de recueillir leurs observations et vérifier l'adéquation de l'emprise aux objectifs de la DUP.

En parallèle, a été sollicitée l'organisation d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête au titre de la loi sur l'eau nécessitée par le rejet d'eaux pluviales interceptées sur une superficie de bassin versant supérieure à 20 ha.

Ces trois consultations se sont déroulées sous forme d'une enquête unique (article L123-6 du code de l'environnement) retracée dans le rapport ci-dessus.

Les présentes conclusions traitent de

L'enquête parcellaire

NATURE DU PROJET

Cet Ecoparc s'insère dans une politique d'aménagement du territoire de l'agglomération du Grand Tarbes concrétisée par le SCOTTOL approuvé en décembre 2012 et le PLU de Bordères sur l'Echez approuvé en 2007, modifié en 2012. Il vise à équilibrer l'implantation des pôles d'activités sur le territoire et à leur conférer des vocations spécifiques afin de créer

une attractivité, dynamiser le tissu économique et stimuler la génération d'emplois (700 prévus pour cette ZAC).

La vocation écologique affichée se traduit dans un premier temps par la mise en œuvre d'infrastructures limitant l'impact sur l'environnement et favorisant la cohésion sociale, puis dans un second temps par l'implantation d'industries ou de filières liées à l'environnement (traitement, valorisation, recyclage) offrant notamment des débouchés à l'agriculture durable. En phase d'exploitation, l'écoconstruction est préconisée et un effet de synergie énergétique recherché.

Localisé à Bordères sur l'Echez, le site de cette ZAC de 75 ha s'intercale entre la RD 935 (route de Bordeaux) à l'Est et la voie ferrée à l'Ouest, puis entre la RD 2 sur laquelle débouche la rocade Nord Ouest via un rond point nouvellement construit au Sud et la limite territoriale avec Oursbelille au Nord. Il avoisine la zone industrielle communale de Ségues Longues.

Sur ces 64 ha, sont prévus selon un phasage en 2 temps (partie Ouest puis Est) :

- un axe principal orienté Nord Sud longé de platanes pré-existants et dégagant une perspective sur les Pyrénées. Il englobe une voie routière, une piste cycliste, un cheminement piétonnier afin de créer des boucles avec les schémas de circulations douces établis à l'échelle de l'agglomération.
- un espace central de rencontres, d'échanges à visée pédagogique
- des voies secondaires de desserte et de liaison avec la trame viaire de la ZI voisine
- une aire de co-voiturage proche du rond point Sud
- des aménagements paysagers sur le pourtour du périmètre à l'exception de la limite Ouest
- un dispositif de traitement des eaux pluviales composé d'un bassin de rétention étanche de 680 m³, d'un décanteur lamellaire et d'un second bassin de 620 m³ destiné à l'infiltration des eaux vers la nappe souterraine
- des parcelles à définir d'une surface de plancher totale de 285 000 m².

Pour y parvenir, la CAGT doit acquérir 55 ha dont 4.6 ha ont fait l'objet d'une promesse de vente à la fin de l'année 2012, à la suite d'une négociation préalable. La totalité du périmètre couvre 153 parcelles incluses en totalité réparties en 76 comptes de propriétés.

Ces 55 ha de terres planes et de haute valeur agronomique sont consacrés à un usage agricole exclusif : culture céréalière, fourragère et d'élevage, parties dépendantes du centre équestre. Pour pallier l'impact sur l'activité agricole, une convention a été conclue fin 2012 avec la SAFER visant à créer une réserve foncière compensatoire dans les communes avoisinantes.

S'agissant de l'impact environnemental de l'aménagement des infrastructures de la ZAC, un diagnostic a relevé les caractéristiques et contraintes en matière de patrimoine bâti et

archéologique, de milieu naturel, aquatique, floristique et faunistique, de santé des personnes et de sécurité des biens et des personnes.

Ce diagnostic a permis de fixer des modalités de prévention, réduction et compensation de cet impact d'ordres divers en phase de travaux et d'exploitation, accentuées par un cahier des charges imposant aux acquéreurs des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères en accord avec la vocation de cet Ecoparc.

PREPARATION DE L'ENQUETE

Une décision du président du tribunal administratif de Pau du 17 mai 2013 m'a désignée en tant que commissaire-enquêteur pour cette enquête menée en parallèle de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête au titre de la loi sur l'eau (enquête unique).

Prescrite par arrêté préfectoral du 7 juin 2013 pour une durée de 31 jours, elle s'est échelonnée du 26 juin au 26 juillet 2013 ; la mairie de Bordères sur l'Echez en constituait le siège.

Compte tenu de la période estivale de cette consultation, j'ai sollicité la mise en place d'un dispositif complémentaire dématérialisé de consultation du dossier sur le site de la CAGT et de dépôt d'observations via une boîte mail dédiée gérée par les services de la préfecture et reliée à ma messagerie. L'accès des « vacanciers » aux dossier et registre s'en trouvait facilité mais cette opportunité a plutôt été utilisée par des personnes peu disponibles, éloignées, sans présenter de valeur ajoutée pour le public le moins aguerri aux NTIC. Les courriers adressés par voie électronique ont été édités et adjoints au registre au fil de l'eau grâce à la participation active des agents communaux de Bordères sur l'Echez.

Les formalités de publicité liées à cette enquête publique se sont avérées règlementaires :

- deux parutions dans la presse départementale les 10 juin 2013 puis 27 juin 2013,
- affichage d'un avis informatif devant les mairies de Bordères sur l'Echez, Tarbes, Bours, Oursbelille et dans les locaux de la CAGT,
- mais également tout autour du site de la ZAC notamment en bordure de la RD 935 très fréquentée sur un support de couleur vive
- mention de l'enquête a sur le site internet des services de l'Etat dès le 7 juin 2013
- Envoi en courrier recommandé de l'avis informatif à l'ensemble des ayant-droits le 19 juin 2013 par la CAGT, puis nouveaux envois dès obtention de renseignements supplémentaires portant sur l'adresse, en cas d'échec de notification
- Affichage des notifications non parvenues à leurs destinataires sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie de Bordères sur Echez à partir du 26 juin 2013, avec mise à jour progressive et vérification lors des permanences

Elles ont en outre été élargies :

- à la parution d'une rubrique consacrée à l'Ecoparc sur le site internet du porteur du projet avec mention de l'avis d'enquête à partir du 14 juin 2013

- à la diffusion du magazine trimestriel de communication de la CAGT distribué fin juin 2013 aux habitants de l'agglomération et qui comprenait un article sur ce projet
- à l'insertion de l'avis informatif sur le site internet de la mairie de Bordères sur l'Echez à partir du 1^{er} juillet suivant.

Les ayant-droits étant systématiquement et individuellement joints par l'expropriant à partir d'une base de données émanant des Hypothèques, ces modalités de publicité étendues ne présentaient d'intérêt que pour le public non ayant-droit, pour les exploitants disposant de baux non formalisés ou pour ceux qui n'ont pu recevoir cet avis de notification (adresse incorrecte...).

A l'étude du dossier initial étayée par les explications conjointes des services de la CAGT, de la CACG et d'INGEROP, assistant à maître d'ouvrage, le 21 juin, sont venus s'ajouter des visites sur le terrain, le contrôle de l'affichage en mairies et sur site, des rencontres, entretiens et correspondances avec les représentants de différents services et entités.

COMPOSITION ET PERCEPTION DU DOSSIER

Mis au point par la Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne, le dossier d'enquête incluait les éléments écrits suivants :

- La délibération du conseil communautaire du 17 mai 2013 approuvant le contenu du dossier et sollicitant l'ouverture d'une enquête unique auprès de M. le Préfet
- L'état parcellaire
- Le plan parcellaire
- Le registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés en amont de l'enquête
- Le classeur des pièces jointes au registre sous format papier et électronique (éditées sur un support papier)

La teneur et la présentation de ces pièces permettaient un repérage aisé des parcelles et comptes de propriété. Le plan parcellaire a particulièrement été consulté par le public durant les permanences, y compris par les personnes ne possédant pas de bien. En effet, la différenciation graphique des parcelles et comptes de propriétés par indicateur coloré et formalisé leur a facilité l'approche du projet et de son emprise réelle sur le terrain (limites de la ZAC, éléments physiques du site, repérage par rapport aux parcelles, propriétaires ou exploitants).

DEROULEMENT DE CETTE CONSULTATION

Quatre permanences de 3 heures se sont tenues en mairie de Bordères sur l'Echez dans la salle de réunion du RDC bénéficiant d'accès directs vers l'extérieur et lors de créneaux horaires variables et élargis :

Le mercredi 26 juin 2013 de 14 h 30 à 17 h 30

Le samedi 6 juillet 2013 de 9 h à 12 h

Le mercredi 10 juillet 2013 de 18 h à 21 h

Le vendredi 26 juillet 2013 de 14 h 30 à 17 h 30 (fin effective à 20 h)

L'affluence du public, très relative pour la partie parcellaire, s'est étalée sur les 4 permanences. Elle s'est traduite par 26 observations du public mais la démarche globale consistait à retourner le formulaire de renseignement directement à l'autorité expropriante. Cette faible affluence ne laisse pas préjuger du volume d'informations obtenues par la CAGT.

Le climat de cette enquête s'est avéré calme.

A l'issue de la dernière permanence du 26 juillet 2013, j'ai clôturé cette consultation, signé le registre et emporté registre et pièces du dossier pour rédiger les rapports et conclusions.

2 –CONCLUSIONS MOTIVÉES

Compte tenu du cadre réglementaire de déroulement de cette enquête

- mesures de publicité dans les deux journaux, autour du site, sur panneaux de mairies et de la CAGT,
- introduction d'une mention relative à cette enquête sur les sites internet des services de l'Etat, de la CAGT et de la mairie de Bordères sur Echez
- notification de l'avis informatif à l'ensemble des ayant-droits le 19 juin 2013 par la CAGT puis nouveaux envois dès obtention de renseignements supplémentaires portant sur l'adresse, en cas d'échec de notification
- affichage des notifications non parvenues à leurs destinataires sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie de Bordères sur Echez à partir du 27 juin 2013, avec mise à jour progressive et vérification lors des permanences

- accessibilité des dossier et registre aux heures d'ouverture de la mairie, à la préfecture des Hautes-Pyrénées de Tarbes avec ajout de l'avis de l'autorité environnementale du 7 juin 2013
- présence du commissaire enquêteur lors de 4 permanences sur des créneaux horaires variés et favorisant l'accès de tous

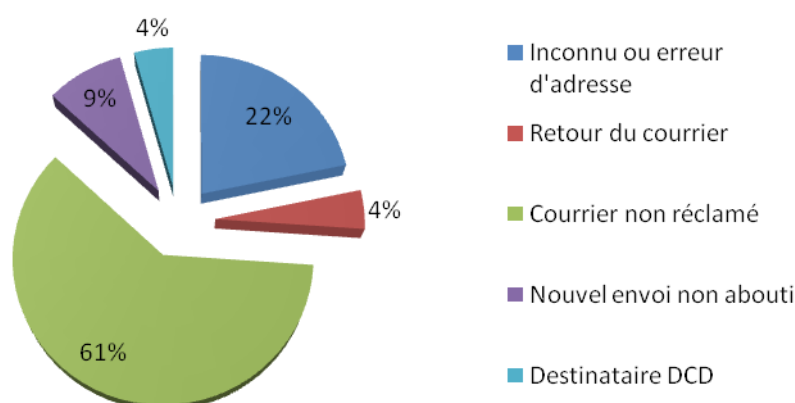
et des mesures facilitant l'accès au dossier et au registre d'enquête,

- mise en place d'une consultation dématérialisée du dossier sur le site internet de la CAGT
- possibilité de déposer des observations par voie dématérialisée
- parution d'un article dédié à la ZAC Ecoparc dans le magazine de communication de la CAGT distribué fin juin aux habitants des communes adhérentes

considérant que

- Les parcelles désignées dans l'état parcellaire et représentées sur le plan du dossier correspondent bien à l'emprise de la ZAC projetée
- Elles s'avèrent nécessaires à l'aboutissement de sa réalisation, validée par conseil communautaire du 17 mai 2013 et objet de l'enquête de DUP menée en parallèle
- Seulement 23 personnes physiques ou morales (soit 17.83 % du total) n'ont pas reçu ou donné suite au courrier recommandé de notification (voir motifs sur schéma ci-dessous) et qu'il peut être considéré que l'information individuelle a joué pleinement son rôle

Motifs de l'absence de notifications



- Les contestations émises relèvent de l'ordre du regret (absence de négociation amiable), du refus de vente de principe ou du montant du prix proposé de 4 €/m2. Les indemnités principales et accessoires seront fixées ultérieurement par le juge de l'expropriation

mais que toutefois

- Une demande de retrait de la parcelle AD 216 située en limite Sud est motivée par la présence d'un bâtiment artisanal de charpenterie relié à la ZI de Ségues Longues voisine
- Lors de l'enquête préalable à la déclaration publique menée en parallèle, des réserves et recommandations ont porté sur la taille de la ZAC et son impact sur l'activité agricole ainsi que sur la pérennité du centre équestre localisé au Sud Est du site. Pour assurer la cohérence des procédures, l'emprise devrait se conformer à la nouvelle délimitation resserrée_

J'émet un **avis favorable** à la délimitation de l'emprise du projet de Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoparc de Bordères sur l'Echez, assorti des réserve et recommandation suivantes :

Réserve

- Retirer de l'emprise de la ZAC les parcelles suivantes :

Parcelles AD n°	Superficie en m2	Compte de propriété	Propriétaires
34-40-42-51-52-53-55	45 076	25 et 26	M. Jean Pierre et Mme Monique Fortuna
50	8 186	27	M. Jean Pierre et Mme Monique Fortuna (Nu Prop) et Mme Paulette Fortuna (usuf)
41	9 070	45	Ind° Maronnaud-Larrouyet
17	6 263	41	M. Jean Claude Larbanes
38	14 695	5	Mlle Marie Claude Betbèze
18-39	8 836	22	M. Henri Fatta

19-21	5 259	36	M. Gérard Laporte
20-22	8 130	20	M. Jean et Mme Catherine Dulong
24-29	8 363	17	M. Jean Daveran
26-37	8 141	37	M. Gérard et Mme Yvette Laporte
36	1 540	39	Mlle Sylvie Laporte
35	3 340	61	Mlle Germaine Périssié et Mme Marie Tuc
20-32-33	12 788	14	Commune de Bordères sur l'Echez
28	4 302	28	M. Daniel Genieys
27	2 581	53	M. Jean Monicat
23	7 447	6	M. Michel Blanchot
25	1 032	50	M. Pierre Lort Clau
30	3 314	13	CAGT (porteur du projet)
73-74-80-81-82-131	31 747	3	Ind° Ader - Mlle Marot (emphytéote)
72	9 599	52	SCI Maju
Total en m2	185 014	Soit 18.50 ha	

Recommandation

1. Retirer de l'emprise de la ZAC les parcelles AD 75-76-77-78-79 à l'Est du site

Fait à Tarbes, le 10 septembre 2013
Le commissaire-enquêteur

Florence Haye