

# DEPARTEMENT DES LANDES

---====oo0oo=====

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX

---====oo0oo=====

### ENQUÊTE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE PRÉALABLES À L'INSTAURATION D'UNE SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR LE SYSTÈME D'ENDIGUEMENT SUR LES COMMUNES DE DAX ET SAINT-PAUL-LÈS-DAX

---====oo0oo=====

### PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ECRITES OU ORALES RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

---====oo0oo=====

Vu l'article R.123-18 du code de l'environnement ;

Par arrêté en date du 15 septembre 2023, Madame la Préfète des Landes a prescrit une enquête publique et une enquête parcellaire préalables à l'instauration d'une servitude d'utilité publique pour le système d'endiguement sur les communes de DAX et SAINT-PAUL-LÈS-DAX qui se sont déroulées du 09 octobre 2023 au 13 novembre 2023 à 17 heures 30 dans les mairies de DAX et SAINT-PAUL-LES-DAX où les dossiers et les registres d'enquêtes ont été déposés et mis à la disposition du public.

La publication de l'avis d'enquête a été faite :

- par voies de presse dans les journaux Sud-Ouest et Les Annonces Landaises des 23 septembre et 14 octobre 2023 ;
- par affichage, dans les délais prescrits et dans le format réglementaire, visible de la voie publique, dans les mairies de DAX et SAINT-PAUL-LES-DAX, mais aussi en divers endroits du projet ; ce qui a été attesté par constat d'huissier ; les emplacements étaient les suivants :
  - Service Public de l'Eau du Grand Dax – 6 allée du bois de Boulogne 40100 DAX (affiche sur la façade vitrée) ;
  - Centre Technique Communautaire du Grand Dax – 862 rue Bernard Palissy 40990 (affiche sur la façade vitrée) ;
  - à l'entrée de la passerelle piétonne côté Sablar, 2 avenue des Tuileries 40100 Dax ;
  - à l'entrée de la promenade sur la digue de la ZAC Adour derrière l'hôpital ;
  - à l'entrée de la promenade du lac de l'Estey ;
  - à l'entrée du Parc Théodore Denis côté « statue du taureau » ;
  - côté Potinière le long de la promenade de l'allée des Baignots ;
  - à l'entrée de la promenade sur la digue de Boulogne-Saubagnac ;
- sur le(s) panneau(x) d'affichage lumineux de DAX et SAINT-PAUL-LES-DAX ;
- par voie dématérialisée sur les sites internet des mairies précitées comme de la Préfecture et de la CAGD ;
- par recours aux réseaux sociaux (Facebook et Twitter) ;
- par parution d'un avis dans la lettre dématérialisée du Grand Dax ;

- par parution d'un article dans le magazine municipal de DAX (distribution dans les boites aux lettres des Dacquois).

La visite des lieux et sites par la commission d'enquête a été effectuée le 20 septembre 2023 en présence de la responsable du service public de l'eau et des milieux naturels de l'Agglomération du Grand Dax.

La commission d'enquête s'est tenue à la disposition des personnes pour les renseigner et recevoir leurs observations, durant six permanences à la mairie de DAX, siège de l'enquête publique, ainsi qu'à la mairie de SAINT-PAUL-LES-DAX :

- le lundi 09 octobre 2023 de 9 heures à 12 heures à la mairie de DAX ;
- le mercredi 18 octobre 2023 de 14 heures à 17 heures à la mairie de SAINT-PAUL-LES-DAX ;
- le samedi 28 octobre 2023 de 9 heures à 12 heures 30 à la mairie de DAX ;
- le jeudi 02 novembre 2023 de 9 heures à 12 heures à la mairie de SAINT-PAUL-LES-DAX ;
- le mardi 7 novembre 2023 de 14 heures à 17 heures à la mairie de SAINT-PAUL-LES-DAX ;
- le lundi 13 novembre 2023 de 14 heures 30 à 17 heures 30 à la mairie de DAX.

### OBSERVATIONS RECUEILLIES

Par convention il convient de lire : V = Verbalement, R = Registre, L = Lettre, C = Courrier

<b>IDENTITES et REFEFRENCES</b> Nom, Prénom (R – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b>
<b>MAIRIE DE DAX</b>	
M. Gilbert MOUTARD R1	Ne s'oppose pas à la servitude d'utilité publique, mais ne souhaite pas être impacté par les travaux visant à réduire la superficie de sa propriété
Mme. Maria MARTINS DA SILVA R2	Ne s'oppose pas à la servitude mais craint une dévalorisation de son bien immobilier et demande une compensation.
Mme. Anne-Marie COLSENET <i>(A rapprocher de C5 ci-</i>	Demande quelle sera la répercussion sur le bâti, mais ne s'oppose pas aux travaux

Arrêté préfectoral n° DDTM/MAP/AJEP/2023-1142 en date du 15 septembre 2023 de Madame la Préfète des Landes

Objet : enquête publique et enquête parcellaire préalables à l'instauration d'une servitude d'utilité publique pour le système d'endiguement sur les communes de DAX et SAINT-PAUL-LÈS-DAX

<b>IDENTITES et REFEFRENCES</b> Nom, Prénom (R – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b>
dessous) R3	
M. et Madame LAVIELLE R4	Ont demandé des informations sur l'emprise de la servitude
Mme. Huguette MIRABEL R5	Demande des informations sur l'emprise, signale la présence d'un occupant âgé et souhaite recevoir une information anticipée avant passage sur sa propriété. Signale la dévalorisation du bien et demande une compensation
M. Thierry BERNARDEAU V1	Est venu se renseigner sur les conséquences de l'instauration de la servitude
M. José DA SILVA V2	Est venu se renseigner sur les conséquences de l'instauration de la servitude
M. et Mme Jean-Christophe et Françoise BARRIER V3	Sont venus se renseigner sur les conséquences de l'instauration de la servitude
Société M. BRICOLAGE L1	Signale le changement de propriétaire concernant le parcellaire.
Société M. BRICOLAGE L2	Signale le changement de propriétaire concernant le parcellaire.
Société M. BRICOLAGE L3	Signale le changement de propriétaire concernant le parcellaire.
M. Nicolas, ENFON C1	Considère, développe et argumente : - qu'il n'est pas nécessaire de créer une servitude dans le secteur de l'Estey à DAX ; - propose des améliorations visant à favoriser la circulation et le stationnement des promeneurs sur cette digue.
M. Yannick DONNIOU C2	Adresse des reproches au pétitionnaire quant à la façon de communiquer à travers la société SYSTRA, - Ne comprend pas le découpage du linéaire en "dents de scie" qui ne suit pas l'ouvrage et qui empiète sur sa propriété ; - Interroge sur la moins-value à la revente de son bien et des indemnisations prévues ? - Fait remarquer que le plan situe sa maison sur l'ouvrage et fait disparaître son parcellaire. - Souhaite connaître le résultat de l'enquête et les voies de recours possibles, y compris en cas de dégâts à son bien. - Refuse la servitude mais ne s'oppose pas à ce que l'on pénètre sur sa propriété, Va saisir son aide juridique,
M. Pierre LESGOURGUES	Salarié du Dax Hôtel et du Twin (tenus par deux SCI). Parcelles AC 94 et 90.

<b>IDENTITES et REFEFENCES</b> Nom, Prénom (R – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b>
V4	S'interroge sur : - les conséquences du tracé de la servitude sur les emprises déjà bâties qui sont inaccessibles dans les faits. - Quid des terrasses et des possibilités de reconstruction ? - les modalités de dédommagement et sur la perte vénale des biens, les hôtels étant en cours de vente ? Pour information, assiette des ilots de propriété en zone bleue du PPRI (seulement), où rien n'est interdit par le règlement actuel du PPRI, sous réserve d'implantation au-dessus de la côte de référence afin de réduire la vulnérabilité des biens et assurer la sécurité des personnes.
M. et Mme Frédéric GAULIN V5	Sont venus signaler qu'ils n'avaient pas reçu le courrier adressé aux ayants droits (sont propriétaires depuis août 2023, au numéro 10 rue Félix ARNAUDIN à DAX)
Mme. Yvette BOURDILLÉ V6	Venue pour demande d'informations. Parcelle CM 0012 située hors projet de servitude, au niveau du ruisseau du BA-HUART.
M. Jacques LABAT V7	Syndic des résidences des Arènes, Lac1 et Lac2 à DAX. Venu pour demande d'informations. Parcelles AD 408-409-405-406
M. François TRICAUD R6	Parcelle CN 255. Prise d'information et vérification de la surface concernée par la servitude indiquée sur le formulaire reçu : n'avait pas compris que le périmètre s'étalait depuis sa limite de propriété jusqu'à la limite bleue définie graphiquement ; pensait que c'était uniquement entre la limite rouge (périmètre extérieur du système d'endiguement) et la limite bleue.
M. Gérard PORTELANNO (À rapprocher de C12) V8	Parcelle CN 276. Visite pour demande d'information. S'inquiète de l'obligation d'accessibilité pour engin mécanique, qui en cas de besoin impacterait en réalité bien plus que le linéaire proposé.
Mme. Joelle BAUDINET- BOUTOU C3	S'exprime pour la SCI du Hourquet. - Opposée à la servitude considérant qu'elle n'est pas nécessaire pour le passage des engins et qu'elle entrainerait la dévalorisation des biens immobiliers. - Demande comment seraient calculées les indemnités et qui prendrait en charge les frais afférents.
M. et Mme. Jean-Pierre PEYRE C4	Opposés à la servitude considérant qu'elle n'est pas nécessaire pour le passage des engins et qu'elle entrainerait la dévalorisation des biens immobiliers. Demandent comment seraient calculées les indemnités et qui prendrait en charge les frais afférents.
Mme. Anne-Marie COLSE- NET (À rapprocher de R3 ci-	Demande à être autorisée à déplacer un garage existant qui entraverait le passage sur la servitude, afin de le rendre attenant à sa maison et souhaite obtenir un dédommagement. (A adressé 2 courriers identiques)

<b>IDENTITES et REFERENCE</b> Nom, Prénom (R – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b>
dessus)	
Mme. Anne-Marie COLSE- NET (À rapprocher de R3 et C5) L4	Idem ci-dessus
Mme. Christine RODRIGUES C6	Interroge et craint : - l'impact éventuel des travaux sur son bien immobilier ; - la démolition éventuelle de sa maison - les éventuelles indemnités, Demande : - la révision du tracé afin que sa maison ne soit pas impactée.
Mme. Joelle BAUDINET- BOUTOU (À rapprocher de C3) C7	Souhaite : - que le tracé de la servitude soit refait en fonction de l'endiguement, afin qu'il n'y ait pas d'échelles incohérentes.
M. Jean-Pierre PEYRE (À rapprocher de C4) C8	Idem ci-dessus
M. Francis BIZZARI pour TOTAL ENERGIE C9	Contesté, argumenté et fait des propositions relatives à la parcelle AM148 concernant : - l'accessibilité des engins ; - la prise en compte du trouble commercial et des impacts financiers engendrés. Propose : - d'utiliser un autre accès à la digue, situé près de la station-service.
M. Claude PIAZZA C10	Indique que la servitude grève directement sa maison d'habitation et va empiéter sur le jardin attenant. Craint la démolition et l'expropriation. - S'interroge sur les conséquences financières et morales
Mme. Marie-Hélène GODIN pour les SCI CARNOT et TWIN 1013	Regrette de n'avoir aucune visibilité sur les travaux à venir et leur planning. - Indique que la servitude de 4 mètres doit être affinée et annulée car irréalisable en raison des lieux pour l'établissement thermal, la salle de restaurant et l'hôtel. Idem pour le complexe de l'hôtel SPLENDID.

<b>IDENTITES et REFEFRENCES</b> Nom, Prénom (R – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b>
(À rapprocher de V4) C11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redoute une moins-value en cas de vente, susceptible d'indemnisation le cas échéant.</li> <li>- Ces deux SCI disposent d'un accès privatif aux berges de l'Adour. Les futurs travaux ne devront pas les priver de cet accès privatif</li> </ul>
M. Gérard PORTELLANO (À rapprocher de V8) C12	Sa maison est implantée sur la parcelle CN276. S'interroge : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le tracé de la servitude qui traverse une grande partie des maisons situées en pied de digue dont la sienne ;</li> <li>- sur les conséquences de la servitude (démolition, expropriation et indemnisation ;</li> <li>- sur la date de début des travaux.</li> </ul> Réclame une réunion d'information en direction de l'ensemble des riverains.
M. Gilbert MOUTARD (À rapprocher de R1) V9	Est venu pour s'informer de l'évolution de l'enquête publique.
Mme. Anne-Marie COLSE- NET (À rapprocher de R3 et C5) V10	Idem ci-dessus
Mme. Nathalie FOURNEY pour l'hôtel IBIS V11	Demande d'explications sur le contenu du dossier et les conséquences de la servitude
M. Karim FILALI et Mme. Elodie LALLOUE R7	Propriétaires d'un bien immobilier parcelle CN250 depuis octobre 2022, n'ont pas reçu le courrier d'information adressé aux ayants droits. Redoutent une perte de valeur de leur bien et demandent des indemnités.
<b>MAIRIE DE SAINT-PAUL-LES-DAX</b>	
M. Jean-Pierre LOUSTAUNEAU R1	Interroge sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'économie générale du projet ;</li> <li>- des points restent très obscurs (tracé rouge) ;</li> <li>- comment ont été définies les limites du système d'endiguement (modalités) ;</li> <li>- sur la justification de la largeur de servitude ;</li> <li>- comment seront dédommagés les propriétaires en cas de dépréciation des biens.</li> </ul>

Arrêté préfectoral n° DDTM/MAP/AJEP/2023-1142 en date du 15 septembre 2023 de Madame la Préfète des Landes

Objet : enquête publique et enquête parcellaire préalables à l'instauration d'une servitude d'utilité publique pour le système d'endiguement sur les communes de DAX et SAINT-PAUL-LÈS-DAX

<b>IDENTITES et REFEFRENCES</b> Nom, Prénom (R – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b>
	Remarque : Notification non réceptionnée (absence)
Mme. Isabelle GALVEZ R2	Adressera un courrier ( <b>non parvenu le 13 novembre 2023</b> ) afin d'obtenir des réponses à ses questions et à son incompréhension du projet. Mêmes interrogations verbales que M. Loustaunau (co-intervention), sauf sur la notion d'indemnisation (pas intéressée). Par ailleurs : - Conséquences de la servitude sur un statut locatif du bien ? - Soupçonne une suite de privations ultérieurement (garanties ?) ( <b>Nota</b> : courrier non parvenu).
M. Arthur DE SOUZA R3	Satisfait des réponses apportées à ses questions : inquiétude préalable sur la notion d'expropriation
Mme. Chantal FAYE R4	Signale, demande et s'interroge : - sur la désignation des parcelles ; - à quoi correspond la parcelle AC1410 de 41 m2 ? - n'est pas propriétaire de la parcelle AC1278 ni de celle référencée AC1410 (bande de parkings aériens : pas de stationnement alloué), mais est propriétaire d'un appartement sur la parcelle AC.1278 (copropriétaire). Conclusions: cadastre non mis à jour et difficultés à remplir le questionnaire (observations relatives uniquement au dossier état parcellaire) et de son utilité future...
Mme. Marie-Thérèse GER- NIGON C1	Signale que l'emprise de la servitude porte sur le chemin d'accès aux propriétés référencées AD97, AD98 et AD96. Ce chemin se dégrade à chaque submersion puisqu'il n'est pas protégé par la digue. Demande : - que soit réalisé l'entretien du chemin et son affectation en voie communale ; - à être informée sur la nature et la date des travaux qu'il est envisagé de réaliser sur cette portion du chemin,
M. et Mme. Antonio DU- MONT V1	Sont venus se renseigner sur l'impact de la servitude au 6 rue La Fontaine à SAINT-PAUL-LES-DAX. N'ont pas souhaité émettre des observations.
Mme Marie-Thérèse LORIDO V2	Idem ci-dessus
M. Antonio, MARTINS V3	Est venu se renseigner sur les conséquences de l'instauration de la servitude

<b>IDENTITES et REFEFRENCES</b> Nom, Prénom (R – L - C – V – P)	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b>
M. Olivier GROUILLARD V4	Est venu se renseigner sur les conséquences de l'instauration de la servitude
Mme. Paule BIGNE V5	Est venue se renseigner sur les conséquences de l'instauration de la servitude
M. Philippe JAUNAY V6	Est venu se renseigner sur les conséquences de l'instauration de la servitude

### OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

À l'issue de l'enquête, la commission a classé selon les thématiques suivantes, ses propres observations résultant de l'étude du dossier et de la prise en compte des observations du public.

#### 1°) – Justification du périmètre de la maîtrise foncière au regard de l'ensemble des travaux à déployer sur les différents tronçons du SE

- Le projet de SUP tel que présenté à la population s'attache à instaurer principalement une servitude pour l'entretien et l'adaptation des ouvrages constitutifs du système d'endiguement de DAX et SAINT-PAUL-LES-DAX. Ce dernier a fait l'objet d'une première partie de régularisation par procédure simplifiée pour les travaux qualifiés de notables (en cours d'exécution). Il est écrit qu'une nouvelle enquête publique sera ultérieurement nécessaire pour la deuxième partie qui portera sur la demande d'autorisation environnementale relative aux tronçons du système d'endiguement comportant des travaux substantiels.
  - Dès lors est-il envisagé une éventuelle modification du périmètre de la présente servitude au regard de ces futurs travaux non encore exactement identifiés (extensions du SE ?) ?
  - Considérant les inquiétudes ou rejets du périmètre formulés par les riverains, le pétitionnaire peut-il être plus précis sur tous les impacts éventuels concernant les parties d'assiette foncière impactées (ouvrages et servitude), notamment en matière de futurs travaux substantiels ?
  - Des expropriations pourraient-elles être envisagées en raison de la servitude qui englobe le bâti dans certains secteurs ?

- Alors que le pied de digue est généralement rectiligne, correspondant au profil de l'ouvrage, on constate sur certains tronçons des décrochages géométriques « crénelés » suivant l'implantation des bâtis et non pas le profil de la digue. A d'autres endroits, la servitude est limitée à 1 mètre ou même inexistante. Le pétitionnaire peut-il en expliquer les raisons ?

- Quelles sont les raisons qui conduisent parfois, à exclure de la servitude, certains bâtis mitoyens ou inscrits dans une continuité parcellaire ?

- Quelles sont la ou les raisons qui justifient que les tronçons d'endiguement L.2 et L.11 ne sont pas intégrés au dossier d'enquête ?

- Le maître d'ouvrage peut-il indiquer les raisons qui l'ont conduit à ne pas faire figurer dans le présent dossier en annexes, les diverses études et documents de conception des travaux notables et substantiels prévus aux ouvrages et aux équipements du système d'endiguement -justifiant la maîtrise foncière nécessaire d'une partie des propriétés privées- et qui n'ont pas été mis à la disposition de la population.

- Le pétitionnaire peut-il confirmer que les divers travaux, notables, substantiels et autres, projetés en cas de nécessité, n'entraîneront pas un risque d'imperméabilisation ou de modification de l'écoulement des eaux, ce qui serait contraire à la compatibilité avec le SCoT/PLUiH et le PPRI ?

- Existe-t-il un plan de sauvegarde à SAINT-PAUL-LES-DAX ?

## **2°) – Préjudices liées à une perte de jouissance d'une partie de la propriété privée et de l'impact d'éventuels futurs travaux du gestionnaire du SE (R.562-13 du CE)**

- Sur le coût de l'opération : le dossier mentionne les enveloppes correspondant aux travaux notables et substantiels. Il est indiqué « *qu'une estimation au cas par cas des indemnités sera réalisée par la CAGD et à la demande des propriétaires impactés par la SUP s'il en résulte un préjudice direct, matériel et certain* ». Le pétitionnaire peut-il préciser le montant de l'enveloppe pour les indemnités en cas de demandes de dédommagement pour perte de jouissance et autres préjudices ?

- En matière de droit des sols (et donc de dispositions de restrictions de droit d'usage), certains secteurs (dans la frange au droit des limites du SE) se retrouvent frappés de dispositions d'urbanisme plus contraignantes (liées à la SUP Gemapi) que celles instaurées depuis 2005 par le PPRI. Quid lors de l'instruction des futures demandes d'autorisations d'urbanisme déposées par les propriétaires, notamment en matière de hiérarchie des normes entre deux SUP ?

## **3°) – Les modalités et conséquences de l'actualisation des données foncières en matière fiscale**

- Le fichier des propriétaires n'est pas actualisé. Il devra l'être. Le pétitionnaire, pourra t'il engager les démarches nécessaires afin de pallier les quelques erreurs et carences nominatives des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droits à indemnité (locataires fermiers), ainsi que de la bonne identification des biens concernés (parties d'immeubles et accessoires), notamment dans le cas des copropriétés ?

## **4°) - Relations avec les riverains de la future servitude**

- Le pétitionnaire peut-il indiquer, une fois l'enquête publique clôturée, quelles seront les éventuelles possibilités de prise en compte des suggestions des riverains, notamment en ce qui concerne les aménagements spécifiques de confort et d'agrément sur le domaine public ?

- Quelles sont les modalités pour prévenir et organiser les interventions, déjà prévisibles, sur les propriétés privées ?

5°) – Corrections/mise à jour diverses du dossier afin d'en améliorer sa compréhension.

- La commission d'enquête attire l'attention du pétitionnaire sur un certain nombre de coquilles et erreurs typographiques recensées au chapitre 17 du rapport, qu'il conviendrait de corriger.

NOTIFICATION

L'article R.123-18 du code de l'environnement prescrit qu'après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rencontre dans la huitaine le demandeur. Il lui communique sur place les observations écrites et orales, celles-ci consignées dans un procès-verbal, et l'invite à produire, **dans un délai de 15 jours**, un mémoire en réponse.

En conséquence, la commission d'enquête a rencontré le pétitionnaire le 20 novembre 2023 et lui a notifié le présent procès-verbal à charge pour lui de fournir un mémoire en réponse, dans le délai imparti, en double exemplaire, accompagné d'un fichier informatique au format. Pdf.

Ce document devra parvenir :

- au président de la commission d'enquête par voie postale et par Internet, aux adresses qui ont été communiquées ;
- par Internet, sous forme de fichier .Pdf aux trois commissaires enquêteurs.

A SAINT-PAUL-LES-DAX, le 20 novembre 2023.

Valérie BEDERE  
Membre de la commission  
d'enquête



Alain JOUHANDEAUX  
Président de la commission  
d'enquête



Cédric GRANGER  
Membre de la commission  
d'enquête



Reçu un exemplaire du présent procès-verbal accompagné d'une photocopie des registres d'enquêtes et des courriers/courriels précités.

A SAINT-PAUL-LES-DAX, le 20 novembre 2023

Madame Véronique MICHEL

Responsable du Service public de l'eau et des Milieux naturels de la CAGD

Signature et cachet

