

DOSSIER DE PRESENTATION DU PROJET

CADRE JURIDIQUE

SITUATION

HISTORIQUE

ETAT ACTUEL

PLAN ET ETAT PARCELLAIRE

LE PROJET

CADRE JURIDIQUE

L'article L161-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose que :

Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la Commune.

PROCEDURE D'ALIENATION

L'article L161-10 du Code Rural et de la Pêche Maritime prévoit que :

Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, sa vente peut être décidée après enquête publique par le Conseil Municipal.

Par délibération en date du 3 Octobre 2023, le Conseil Municipal a décidé :

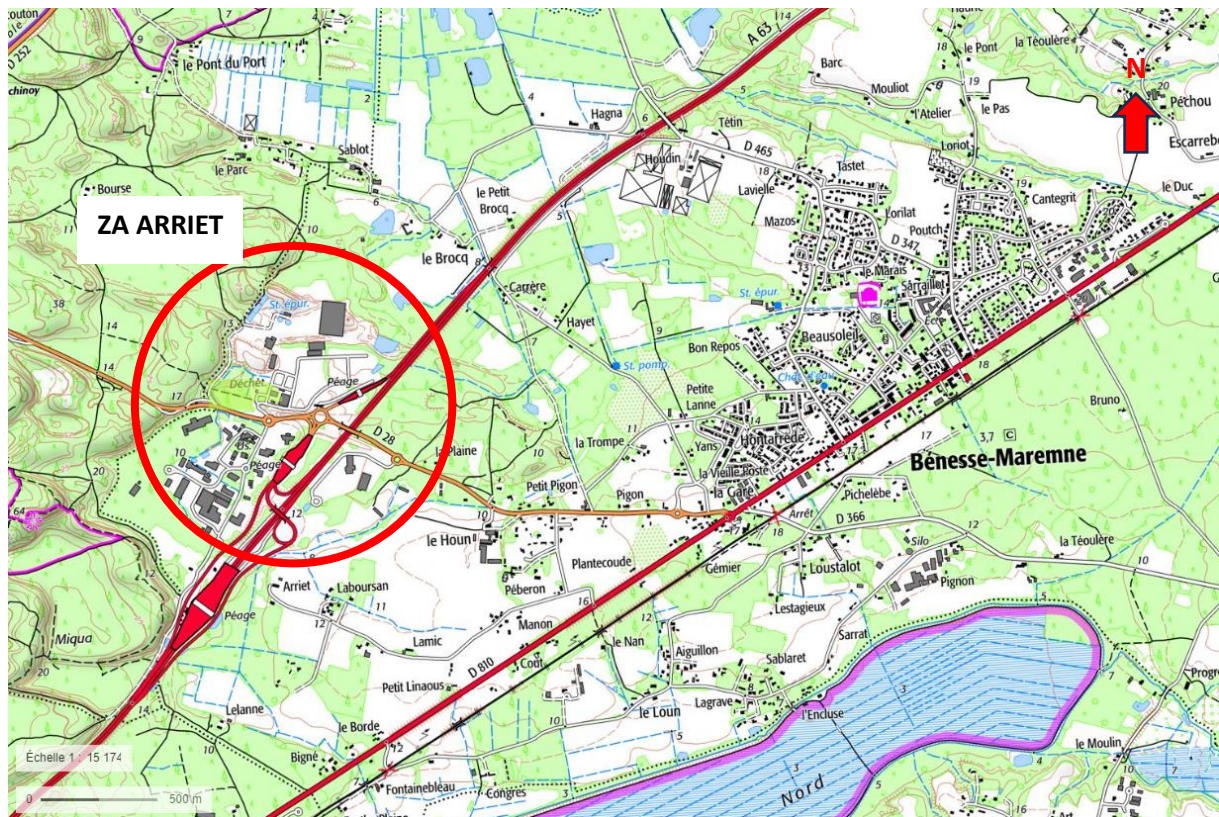
- **D'engager la procédure d'aliénation du chemin rural de Lescoutères**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à nommer un commissaire enquêteur.**

SITUATION

Le chemin de Lescoutères est situé à l'Ouest de la Commune, au niveau du nœud routier que forme l'A63 et la RD28 sur lequel est implanté l'échangeur N°8.



Plan de localisation du chemin rural objet de la procédure de désaffectation (sans échelle)



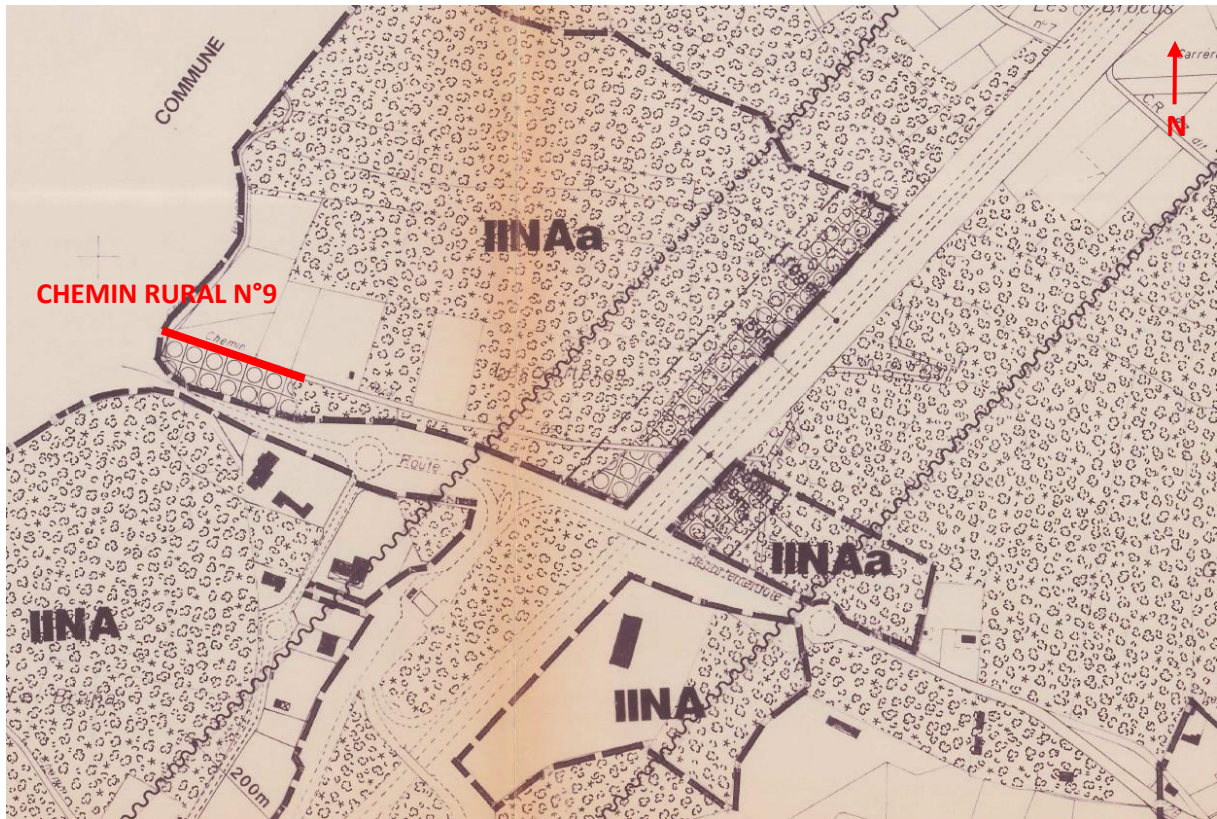
Plan de localisation du chemin rural objet de la procédure de désaffectation

HISTORIQUE

Le chemin rural n°9 dit de Lescoutères, qui desservait un ensemble de propriétés forestières et agricoles, a constitué manifestement un chemin rural jusqu'à la création dans les années 1980 de l'autoroute A63 et son élargissement récent. Cet aménagement routier a impacté l'assiette foncière d'origine du chemin rural qui s'est trouvée tronquée ou absorbée dans l'emprise de l'autoroute ou de la RD28.

La partie de ce chemin faisant l'objet de la présente procédure de désaffectation en vue d'une aliénation constitue l'extrémité Ouest de ce chemin rural. Ce chemin rural tel qu'il existait a, en majorité, déjà été désaffecté pour permettre d'autres projets : SITCOM, ASF, ZELAIA.

Le schéma ci-après représente cette évolution.



Extrait du Plan d'Occupation des Sols au 31 Janvier 1996 (sans échelle)

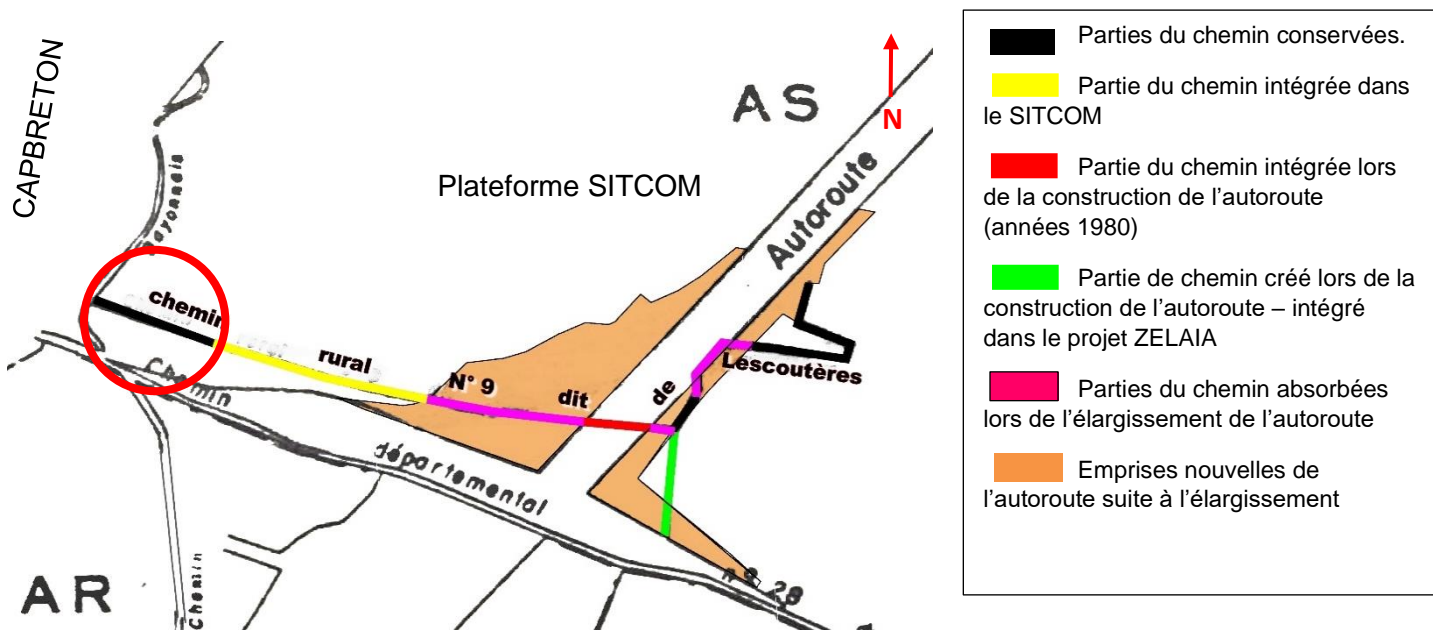
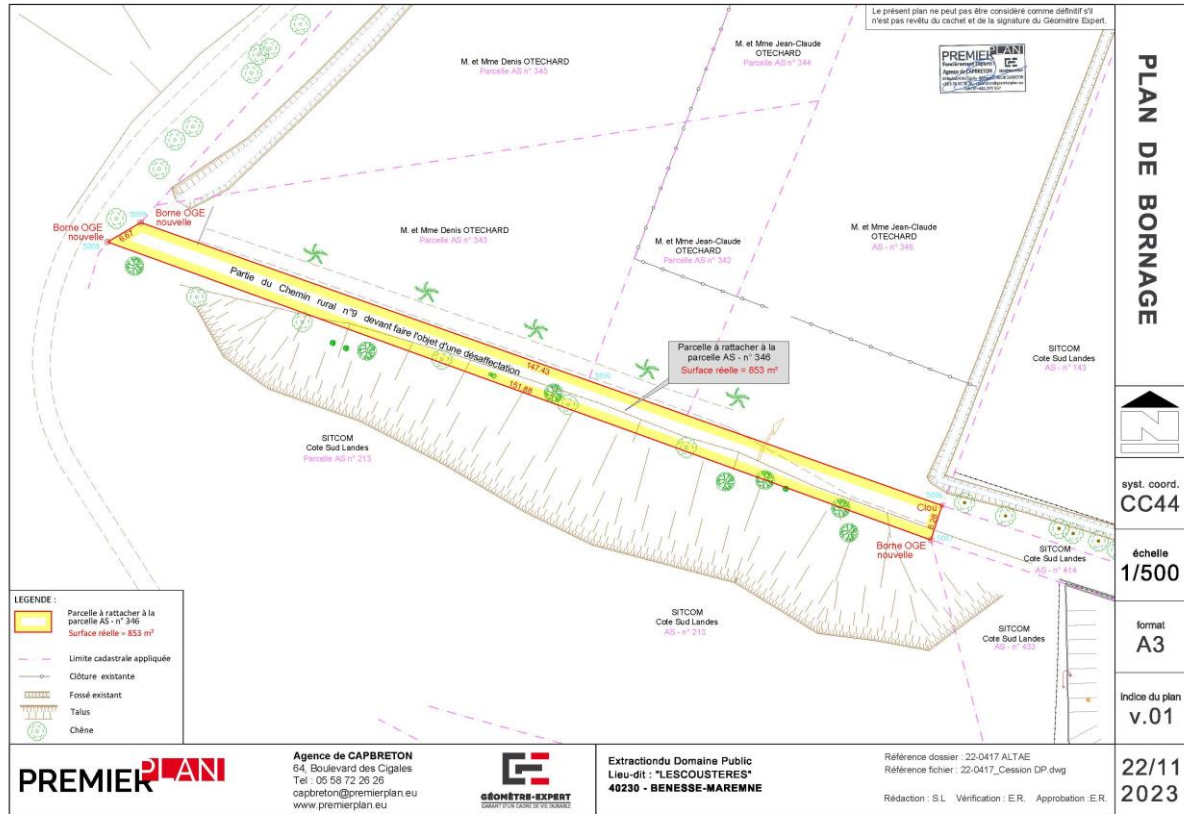


Schéma de l'historique du tracé du chemin rural N°9 (sans échelle)

PLAN ET ETAT PARCELLAIRE DE LA PORTION DU CHEMIN RURAL n°9 OBJET DU PROJET D'ALIENATION



La portion du chemin rural n°9, objet de la présente procédure, appartient (domaine privé communal) à la commune de Bénése-Maremne. Sa contenance est de 853 m². Les propriétés riveraines sont celles du SITCOM côte Sud des Landes, des consorts Denis Otechard et Jean-Claude Otechard.

PROPRIETAIRES PORTION CHEMIN RURAL DESAFFECTE	SECTION	N°	LIEUDIT	CONTENANCE		
				ha	a	ca
Commune de BENESE MAREMNE						
Mairie - 19 route de Bayonne - 40230 BENESE MAREMNE			LESCOUTERES		8	53

PROPRIETAIRES RIVERAINS	SECTION	N°	LIEUDIT	CONTENANCE		
M. et Mme Denis OTECHARD	AS	345	LESCOUTERES		50	96
516 rue du Bousquet 40230 JOSSE	AS	343	LESCOUTERES		20	88

M. et Mme Jean-Claude OTECHARD	AS	344	LESCOUTERES		15	63
228 route de Saint Etienne d'Orthe - 40300 ORIST	AS	346	LESCOUTERES		45	79
	AS	342	LESCOUTERES		10	42

SYNDICAT de TRAITEMENT des ORDURES MENAGERES COTE SUD LANDES 62 chemin du Bayonnais - 40230 BENESE MAREMNE					
	AS	143	LESCOUTERES		86 89
	AS	414	LESCOUTERES		32 61
	AS	433	LESCOUTERES		45 62
	AS	213	LESCOUTERES		82 63

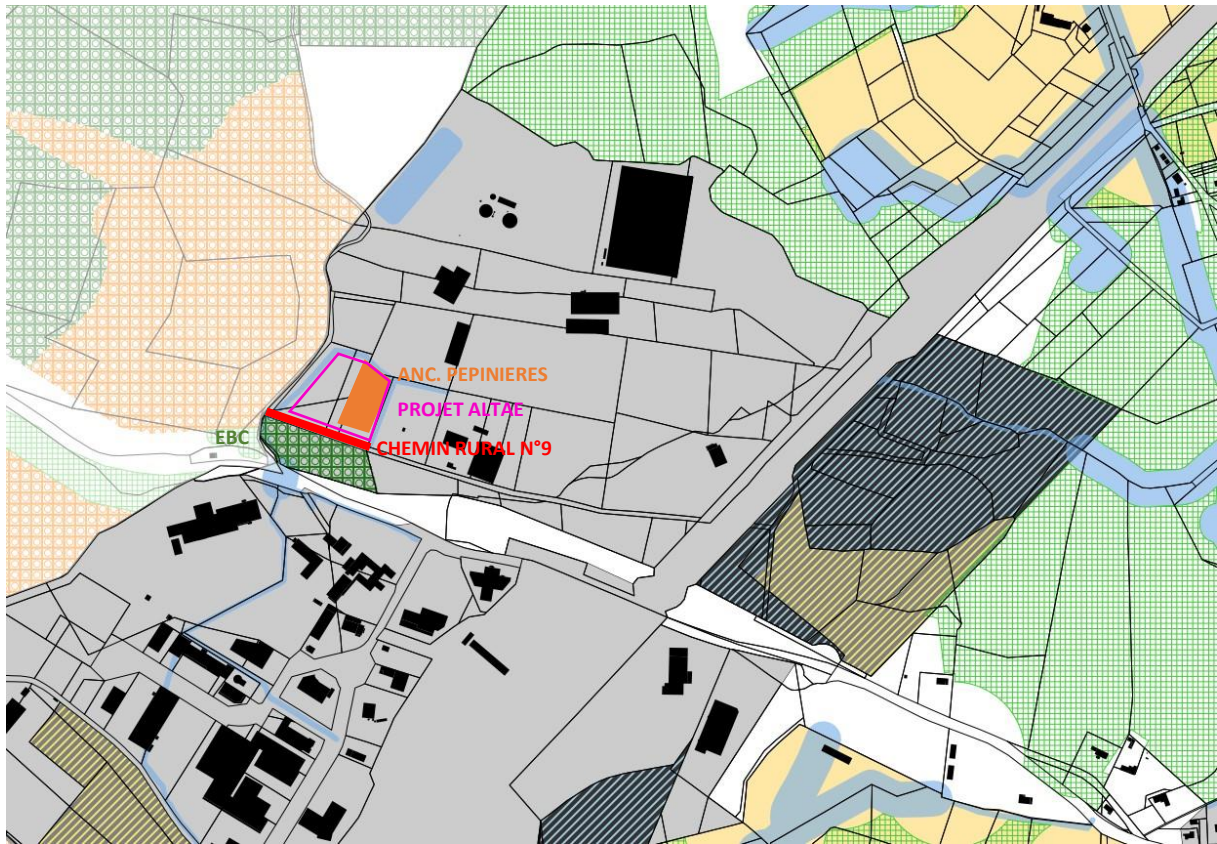
ETAT ACTUEL

La présence de l'échangeur n°8 de l'autoroute A63 constitue un atout important sur le plan économique. Les secteurs périphériques voient ainsi une mutation de leur vocation, essentiellement forestière à l'origine, en secteurs sur lesquels s'implantent des zones d'activités.

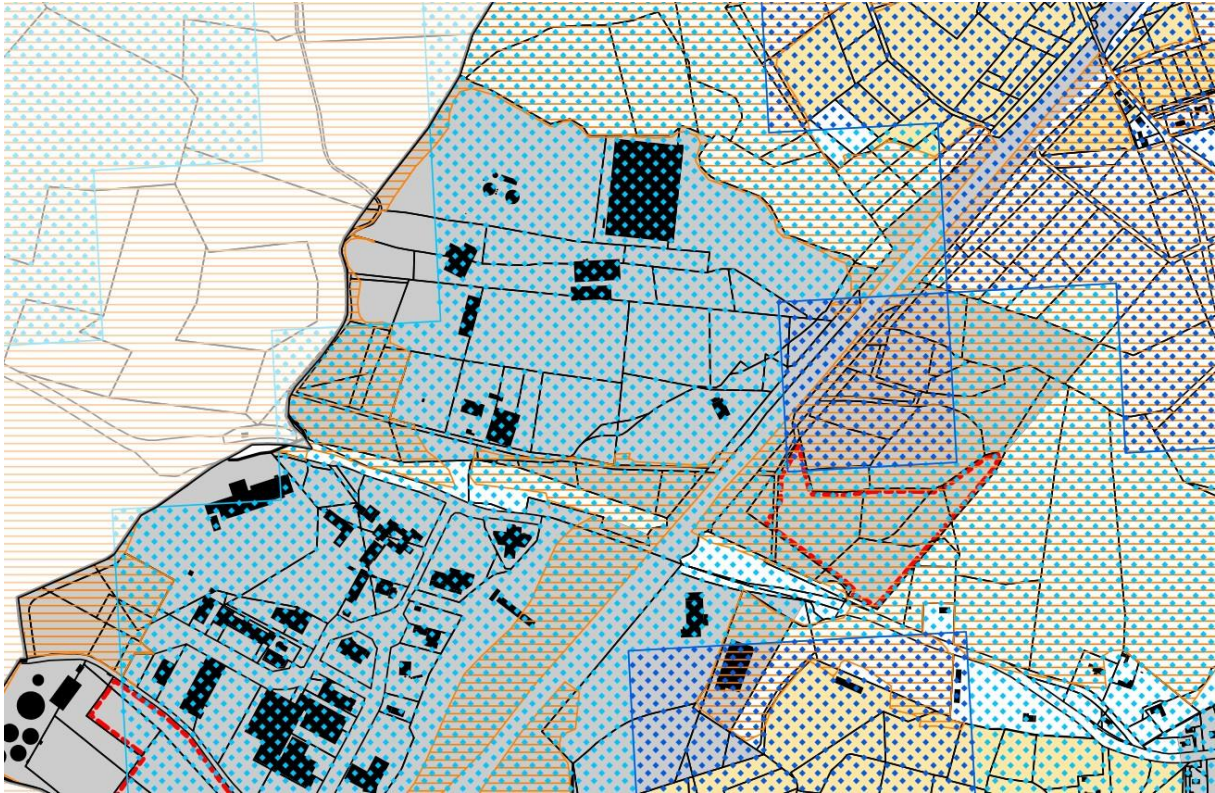
Cette extrémité du chemin rural n°9 est bordée par une bande boisée longeant la RD28 – route de Capbreton au Sud et des terrains accueillant une pépinière au Nord.

La pépinière a récemment cessé son activité et les terrains ont été vendus. Un projet d'ensemble immobilier tertiaire a été accordé sur le site. Le site est en effet classé en espace stratégique au sein d'un secteur à vocation d'activités économiques dominantes.

La portion de chemin rural, est concernée par un aléa feux de forêt fort, est au sein d'une zone potentiellement sujette aux inondations de cave et par le passage d'un cours d'eau.





Extrait du PLUi – 3.2.8 Plan Trame Verte et Bleue




Extrait du PLUi – 3.2.9.b Plan Aléas

Risques

Aléa remontée de nappes




-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Aléa feux de forêt




-  Aléa feux de forêt fort

Zonage réglementaire

Zone urbaine et à urbaniser

-  Zone urbaine et à urbaniser
-  Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
-  Secteur plan masse valant règlement

Zone agricole et naturelle (A et N)

-  Zone agricole
-  Zone naturelle
-  STECAL en zone A ou N

Données de contexte

-  parcelle
-  Bâti

Extrait du PLUi – 3.2.9.b Plan Aléas - Légende

Etat de la portion du chemin rural



Photographie de l'état actuel de la portion de chemin rural

Cette portion de l'emprise du chemin rural est concernée par le passage de plusieurs réseaux :

L'emprise du chemin rural est ainsi traversée (voir plans en annexe) par :

RESEAU	GESTIONNAIRE	ANNEXE
Ligne électrique : BT et HTA souterrain,	ENEDIS	plans réseaux ENEDIS_CR9
Adduction eau potable	SYDEC	plans réseaux EP SYDEC_CR9
Communication	ORANGE	plans réseaux ORANGE_CR9

LE PROJET

La procédure, objet de cette enquête vise à permettre l'aliénation de cette portion de chemin rural.

Sans issue, il n'est pas affecté à l'usage du public, et ne dessert aucun immeuble.

Le périmètre de la Zone Artisanale d'Arriet, y compris le site de projet, est inscrit en espace stratégique dans le règlement du PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud.

Les espaces stratégiques sont réservés pour des projets d'envergure ayant une valeur ajoutée pour le territoire et une zone de chalandise au moins régionale. Les entreprises accueillies sont en général pourvues d'une certaine notoriété ou développent des projets novateurs que le territoire souhaite valoriser. De plus, la proximité aux grands axes doit être nécessaire à leur bon fonctionnement.

Les espaces stratégiques pré-définis composent le maillage territorial et participent à un équilibre spatial des zones d'activités économiques du territoire de MACS.

Cependant, le chemin rural en l'état ne permettra pas de desservir le projet pour des raisons de sécurité.

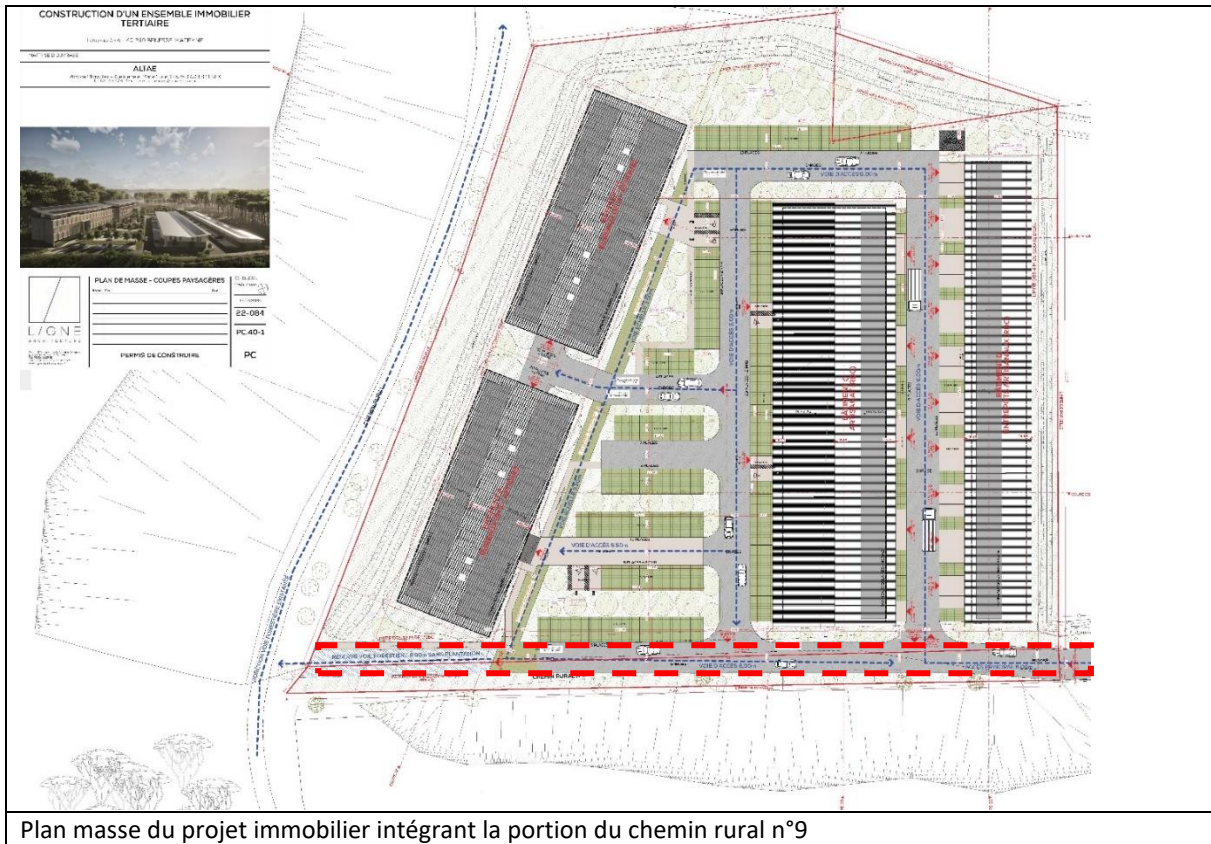
Il n'est pas carrossable en raison de la présence de pins sur son assise.

Un accès sera aménagé depuis la voie actuelle qui permet de se rendre à la déchetterie.

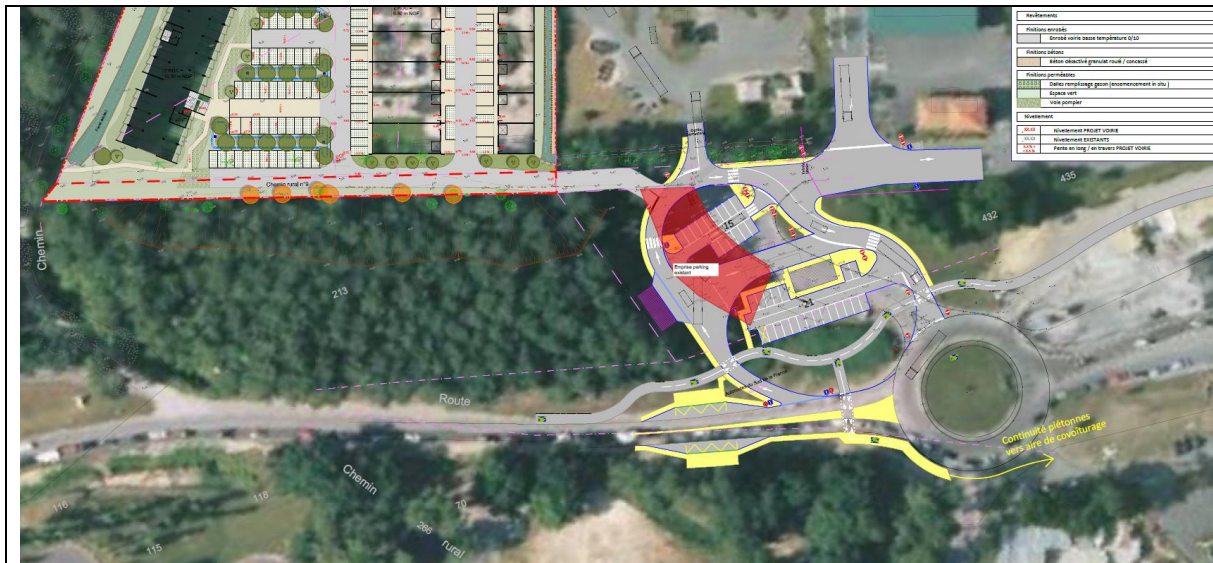
La désaffectation du chemin et l'intégration de son emprise à celle du projet permettra de rendre utile ce reliquat qui ne serait pas exploitable par la Commune. Cette portion de chemin rural sera ainsi intégrée aux voiries de l'opération.

Les réseaux seront maintenus avec une servitude de passage conformément aux contraintes des gestionnaires. Cette dernière sera également inscrite à l'acte de vente de la portion de chemin pour permettre l'accès des gestionnaires pour les opérations d'entretien et de maintenance notamment.

L'aliénation de cette partie de chemin rural n'aura aucune conséquence sur l'environnement existant : aucune propriété existante ne sera enclavée.



Plan masse du projet immobilier intégrant la portion du chemin rural n°9



Détail plan masse de l'accès au projet immobilier



EMPLACEMENT APPROXIMATIF DU CHEMIN

Photomontage du projet immobilier et situation de l'emprise de la portion de chemin rural n°9 objet de la procédure d'aliénation

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Cette aliénation est encadrée par le code rural et de la pêche maritime

Article L161-10

Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal, à moins que les intéressés groupés en association syndicale conformément à l'article L. 161-11 n'aient demandé à se charger de l'entretien dans les deux mois qui suivent l'ouverture de l'enquête.

Lorsque l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquérir les terrains aliénant à leurs propriétés.

Si, dans le délai d'un mois à dater de l'avertissement, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission ou si leurs offres sont insuffisantes, il est procédé à l'aliénation des terrains selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales.

Article L161-10-1

Lorsqu'un chemin rural appartient à plusieurs communes, il est statué sur la vente après enquête unique par délibérations concordantes des conseils municipaux.

Il en est de même quand des chemins appartenant à plusieurs communes constituent un même itinéraire entre deux intersections de voies ou de chemins.

L'enquête préalable à l'aliénation d'un chemin rural prévue à l'article L. 161-10 et au présent article est réalisée conformément au code des relations entre le public et l'administration, et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.