

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BISCARROSSE (LANDES)

RAPPORT

CONCLUSIONS

ANNEXES

**Jean-Pierre Lajaunie
Commissaire enquêteur**

DECISION TA PAU E 16000157/64 du 19/10/2016

SOMMAIRE

RAPPORT	4
1. Présentation générale et déroulement de l'enquête.....	4
1.1. Préparation de l'enquête.....	4
1.2. Objet de l'enquête.....	5
1.3. Le cadre juridique de l'enquête.....	6
1.3.1. Obligation de l'enquête.....	6
1.3.2. Modalités de l'enquête.....	6
1.3.3. Composition du dossier d'enquête selon les textes.....	7
1.4. Déroulement des enquêtes.....	8
1.5. Le dossier d'enquête.....	10
1.6. Les avis des personnes publiques associées.....	11
1.7. Observations sur le déroulement de l'enquête.....	15
2. Les résultats de l'enquête.....	15
2.1. Observations du public.....	15
2.1.1. Observations orales.....	15
2.1.2. Observations écrites.....	23
2.2. observations du commissaire enquêteur.....	29
3. Procédure postérieure à l'enquête.....	29
3.1. Synthèse des observations formulées pendant l'enquête.....	30
3.2. Réponse du responsable du projet.....	31
4. Analyse des propositions et contre-propositions.....	33

CONCLUSIONS	36
1. objet de l'enquête.....	36
2. bases juridiques.....	36
3. organisation et déroulement.....	37
4. avis des personnes publiques associées.....	37
5. Sur la forme et la procédure.....	38
6. au fond.....	40
6.1. observations générales.....	40
6.2. observations concernant des situations individuelles.....	46
6.3. observations terminales.....	48
7. avis du commissaire enquêteur.....	50

ANNEXES

1. PV des observations.....	22 p
2. réponse de la commune.....	25 p
3. Liste des PPA.....	1 p
4. Textes consultés pour l'enquête.....	19 p
5. Jurisprudence (PPA; loi littoral).....	18 p
6. Publication presse.....	4 p
7. Certificat d'affichage et constat d'huissier.....	4 p
8. Arrêté préfectoral d'examen au cas par cas + demande.....	3 p
9. Arrêté prescrivant l'enquête.....	3 p
10. Décision du TA de Pau nommant le commissaire enquêteur.....	2 p

RAPPORT

1 Présentation générale et déroulement de l'enquête

1.1. Préparation de l'enquête

Suite à la demande de la commune de Biscarrosse,, le Président du Tribunal Administratif de Pau, par décision E16000157/64 du 19 Octobre 2016, nous a désigné en qualité de Commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative au projet de P.L.U. de la commune de Biscarrosse, et a désigné Mme Liliane OTAL en qualité de suppléante (Annexe 10).

Après contact téléphonique, les dates de l'enquête et les permanences ont été définies avec la mairie, et le 28/10/2016 un arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris par le Maire sous le n° 2016/1085 (annexe 9).

Cet arrêté a prescrit l'enquête publique pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 21/11/2016 au vendredi 23/12/2016 inclus, en retenant 5 permanences les lundi 21/11/2016, mardi 29/11/2016, mercredi 07/12/2016, jeudi 15/12/2016 et vendredi 23/12/2016.

La mairie nous a fait parvenir différents documents, dont un CD qui contient le dossier d'enquête, et le registre d'enquête que nous avons rendu à la mairie après en avoir paraphé les pages.

Le 17/11/2016 nous avons rencontré M Alain Dudon, maire de Biscarrosse, avec Mme Estelle Bossy, chef du service de l'urbanisme, et M Gilles Fargeton, directeur adjoint des services techniques. M Dudon a rappelé la genèse de l'élaboration du PLU, commencée il y a près de 10 ans, et qui arrive maintenant à maturité. La discussion permet d'aborder différents point du plan: la durée du PLU de 20 à 25 ans, la consommation de terrains (200ha sur la durée du PLU), la défense du trait de côte, la bande des 100mètres, le caractère de zone urbaine des rives du lac de Cazaux. M le maire indique les deux

points sur lesquels il souhaite aboutir: le projet de centre marin à Biscarrosse plage, le projet de centre d'accueil pour handicapés à Biscarrosse bourg.

Après cette rencontre longue et fructueuse avec le maire de Biscarrosse, nous avons poursuivi avec Mme Bossy et M Fargeton dans les locaux du services de l'urbanisme. Nous avons mis au point l'organisation matérielle, l'accueil du public, les permanences.

Il a été noté que, d'une part, La responsable du service de l'urbanisme se tiendrait, pendant toute la durée de l'enquête, à la disposition du public pour répondre aux questions, et, d'autre part, que de nombreuses informations étaient disponibles sur le site internet de la commune, sur lequel les personnes intéressées pouvaient présenter des observations par courriel. Il a été convenu que les observations écrites envoyées par la poste ou remises à la mairie seraient classées par ordre d'arrivée dans une chemise annexée au registre et que les observations adressées par courriel feraient l'objet d'un tirage papier pour être classées dans une chemise annexée au registre après avoir été communiquées au commissaire enquêteur.

Il a été convenu que, outre le dossier technique du PLU, un autre dossier comprenant tous les documents à caractère administratif concernant ce projet serait ouvert et joint au dossier principal (arrêté d'ouverture d'enquête, délibérations, courriers échangés avec les diverses administrations et PPA, avis divers de l'Etat et de l'autorité environnementale etc...).

Enfin, nous avons demandé qu'un état faisant le point sur les avis des PPA soit établi (Annexe 3).

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête a pour objet, selon l'article L123-1 du Code de l'environnement, qui s'applique en vertu de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme : « d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

L'enquête publique se situe dans la phase terminale de l'élaboration du PLU, après que les orientations générales du PADD aient été discutées (article L153-12 du code de l'urbanisme) que le bilan de la concertation (articles L103-6 du code de l'urbanisme) ait été tiré, que le PLU ait été arrêté par délibération du Conseil municipal, en l'espèce une délibération en date du 04 /06 /2016 (article L153-14 du code de l'urbanisme). L'avis des personnes publiques associées est demandé après que le PLU ait été arrêté (article L153-16 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L153-19 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Le PLU de la commune de Biscarrosse doit remplacer le POS existant, en vertu d'une délibération du conseil municipal du 24/09/2014. Le projet a été arrêté une première fois le 14/11/2014 . Devant les remarques et avis des PPA, il a été décidé de relancer la

procédure de PLU et de concertation par délibération du 31/08/2015. Les orientations générales du PADD ont été examinées le 01/02/2016 par le conseil municipal . Celui-ci , par délibération du 04/07/2016, a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

1.3. Le cadre juridique de l'enquête

L'enquête se place dans le cadre du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement. Les textes consultés pour cette enquête figurent en Annexe 4.

1.3.1. Obligation de l'enquête

L'enquête est obligatoire en vertu de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »

1.3.2. Modalités de l'enquête

Comme indiqué par l'article L153-19 du Code de l'urbanisme précité, l'enquête est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

- Le chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement comprend les articles L123-1 à L123-19 du Code de l'environnement dans sa partie législative et les articles R123-1 à R123-46 dans sa partie réglementaire.

- Ce sont donc ces dispositions qui s'appliquent à la présente enquête.

Nous noterons particulièrement qu'en application de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme, « le projet de PLU est soumis à l'enquête publique par le maire et que les articles R123-7 à R123-23 s'appliquent, pour ce qui concerne :

. la forme et le contenu de l'arrêté d'organisation de l'enquête (article R123-23 du Code de l'environnement)

. la publicité de l'enquête notamment par publication dans la presse (article R123-14 du Code de l'environnement)

. les règles concernant les jours et heures d'enquête (article R123-16 du Code de l'environnement), les observations du public (article R123-17 du Code de l'environnement), la visite des lieux par le Commissaire-enquêteur (article R123-18 du Code de l'environnement), la communication de documents à la demande du Commissaire-enquêteur (article R123-19 du Code de l'environnement), l'organisation d'une réunion publique (article R123-20 du Code de l'environnement), la prorogation de la durée d'enquête (article R123-21 du Code de l'environnement), les formalités de clôture de l'enquête (article R123-22 du Code de l'environnement), et la publicité du rapport et des conclusions (article R123-23 du Code de l'environnement)

1.3.3. Composition du dossier d'enquête selon les textes

Deux textes fixent la composition du dossier d'enquête: le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

A/ Selon le code de l'urbanisme

a/ le dossier doit comprendre en premier lieu, le projet arrêté:

Article L153-19 : " Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire."

Le contenu du plan local d'urbanisme est défini par les articles L151-1 à L151-48. Il comprend, selon l'article L151-2:

- Le rapport de présentation (article L151-4)
- Le projet d'aménagement et de développement durables (article L151-5)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (articles L151-6 et L151-7)
- Le règlement (articles L151-8 à L151-37)
- Les annexes (article L151-43)

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

b/ les avis émis par les collectivités et organismes associés ou consultés. L' article L132-11 du Code de l'urbanisme dispose:

"Les personnes publiques associées 3° Emettent un avis, qui est joint au dossier d'enquête publique, sur le projet de schéma ou de plan arrêté."

Il s'agit des personnes publiques et organismes visés par les articles L132-7, L132-9, L153-15 à L153-17 du Code de l'urbanisme, à savoir les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU :Etat, région, département, organismes consulaires , autres organismes, notamment les organismes de coopération intercommunale, les communes limitrophes et les services de l'Etat.

c/ le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête lorsque le projet fait l'objet , ce qui est le cas en l'espèce, d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (ArticleL103-6 du code de l'urbanisme).

d/ L'évaluation environnementale prévue par les articles L104-1 à L104-6 du code de l'urbanisme et rendue obligatoire dans le cas d'espèce par les articles R104-18 (commune comportant une zone natura 2000) et R104-19 (commune littorale) dudit code. L'avis de l'autorité environnementale sur cette évaluation fait partie des pièces à joindre au dossier d'enquête.

B/ Selon le code de l'environnement

Selon l'article R153-8 du Code de l'urbanisme, " le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet."

En vertu de l'article R123-8 du Code de l'environnement, le dossier doit comprendre :

. L'étude d'impact et son résumé non technique (ou l'évaluation environnementale) et à défaut une note de présentation.

. La mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée

. Les avis obligatoires émis.

C/ autres points.

A noter que, en sus des avis obligatoires émis, le dossier doit comporter, selon l'article R153-8 ci-dessus, tous les avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut s'agir:

- des documents mentionnés à l'article R132-1 du Code de l'urbanisme

Ce sont ceux que l'Etat (préfet) est tenu de porter à la connaissance des communes relatives aux dispositions particulières applicables au territoire concerné (loi montagne, loi littoral), les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national.

Pour le PLU de Biscarrosse, commune littorale, les dispositions concernant le littoral, notamment celles de la loi littoral (article L121-1 et suivants du Code de l'urbanisme), sont d'une importance particulière.

- des avis recueillis lors de consultations dans le cadre de l'élaboration du PLU, soit ceux de cabinets d'architectes et bureaux d'étude ou d'associations (articles R132-4 à R132-7 du code de l'urbanisme).

1.4. Déroulement des enquêtes

1.4.1. Pour faciliter l'accès du public à l'enquête, cinq permanences ont été organisées les lundi 21/ 11 /2016, mardi 29/11/2016, mercredi 7/12/2106, jeudi 15/12/2016 et vendredi 23/12/2016.

1.4.2. Un registre d'enquête ouvert et paraphé par nos soins a été mis, avec un dossier complet d'enquête, à la disposition du public. En outre, certains éléments du dossier d'enquête, notamment ceux permettant d'identifier les parcelles par leur adresse ou le n° cadastral, étaient disponibles sur le site internet de la mairie.

1.4.3. L'information du public a été assurée par publication de l'avis d'enquête dans SUD OUEST des 4 et 22/11/2016 et La Vie Economique des 2 et 23/11/2016 Novembre 2016. Un affichage public municipal a été effectué à la mairie, aux services techniques, à la mairie annexe de la plage, et des affiches indiquant les permanences du commissaire enquêteur ont été apposées sur une vingtaine de sites, ainsi qu'en atteste le certificat d'affichage établi par le maire

(Cf annexe 6). Nous avons personnellement constaté que l'affichage en mairie était effectué. En outre un constat d'huissier a été effectué. Tous ces éléments figurent en annexe 7.

En outre, un avis d'enquête a été publié sur le site internet de la mairie. Ce site permettait aussi d'accéder à diverses informations (voir point 1.4.2. ci-dessus) et d'adresser des courriels au commissaire enquêteur sur l'adresse: commissaire.plu@ville-biscarrosse.fr

1.4.4. Les permanences

Elles se sont tenues les lundi 21/ 11 /2016, mardi 29/11/2016, mercredi 7/12/2106, jeudi 15/12/2016 et vendredi 23/12/2016.

a/ lors de la première permanence, le 21/11/2016 nous avons reçu 14 personnes : M et Mme Loubère, M Voinchet, M Carrara, Mme Castaignède et M Jezequel, MM Jarroussie et Jaulin, gérants de la société Sud Ouest Lotissements, M et Mme Plantey, M et Mme Bohrer, M et Mme Azzoune.

Toutes ces personnes ont formulé des observations orales concernant diverses parcelles leur appartenant et tendant à la modification du zonage qui leur est attribué dans le PLU arrêté et, à l'exception de M et Mme Bohrer, nous ont remis des correspondances et documents qui ont été insérés dans la chemise annexée au registre d'enquête.

M et Mme Bohrer nous ont indiqué vouloir faire parvenir ultérieurement un dossier écrit.

En outre, le registre d'enquête contenait un courrier collé de Mme Delmouly Forcett et la chemise des courriels contenait un message de l'association les amis de la terre.

b/ lors de la deuxième permanence, le 29/11/2016, nous avons reçu 14 personnes : , Mme Larché, M et Mme dupuy, M Georges Pitaud, M et Mme Placin, M Debes pour la SCI Loutom, M Guillaume Ducourneau , M Jean Belliard, M Michel Belliard, M et Mme Bohrer, Mme Brisson, Mme Françoise Belliard.

Toutes ces personnes, sauf M Michel Belliard, nous ont remis des correspondances et documents qui ont été insérés dans la chemise annexée au registre d'enquête à la mairie.

En outre, le registre comportait une mention manuscrite de Mme Belliard et un plan. Trois courriels de Mme Rodriguez, Mme Capdepuuy, Mme Pambet Chastin ont été insérés dans la chemise ad hoc.

c/ lors de la troisième permanence, le 07/12/2016, nous avons constaté que le registre comportait trois nouvelles observations manuscrites formulées depuis notre dernière permanence. Nous avons visé le registre à notre arrivée. Nous avons reçu huit personnes : M Pastré, M et Mme Bellanger, M Lalanne, M et Mme Evangelisti, M Condou, M Bourgeoisin. Un courrier de M Pitaud a été inséré dans la chemise .

d/ Lors de la quatrième permanence, le 15/2/2016, nous avons visé le registre à notre arrivée puis nous avons reçu 14 personnes: M Ellie, M Placin, M et Mme Bellanger, m

d'Antin, M et Mme Rodriguez, MM Fourquet, Mme Dubos, Mme Barsac, Mme Martineau et Mme Grivet, M Deloméde, M Petiteville.

Les documents qu'ils nous ont remis ont été insérés dans la chemise "courrier".

d/ lors de la cinquième et dernière permanence, le 23/12/2016, nous avons visé le registre à notre arrivée puis nous avons reçu 16 personnes : M Deudon, M Benesse, Mme Marcadet, M Charlet pour SCI Charlet, Mme Sorin, M Azzoune, Mme Liaunet et M Bousquet, anonyme, M et Mme Hausséguy, M et Mme Jennet, MM Want père et fils, M Gounot.

Les documents qui nous ont remis ont été insérés dans la chemise "courrier".

1.4.5. Après la clôture de l'enquête intervenue le 23/12/2016 à 17h, et celle du registre intervenue le même jour à la même heure, nous avons reçu le 29/12/2016 copie d'un courriel envoyé sur l'adresse internet de la commune. Ce courriel, signé par M et Mme Recalt, qui concernait leurs deux parcelles 304 et 305 au Matoutas, avait été envoyé par europcar biscarrosse le 23/12/2016 à 18h37, soit après la clôture de l'enquête. Il nous a paru de ce fait irrecevable dans le cadre de l'enquête, mais il nous a aussi paru qu'il pouvait être annexé aux courriels reçus pour l'information de la mairie, celle-ci étant alors libre de le traiter comme une demande adressée hors enquête.

1.5. Le dossier d'enquête

1.5.1. Le dossier technique du PLU a été préparé par le bureau d'étude EREA conseil à Bordeaux. Il comprend les pièces suivantes :

Rapport

Pièce n°1.1 : Rapport de présentation (615 pages), dont évaluation environnementale (pages 495 à 613)

Pièce 1.2. : étude hydrogéologique: détermination du risque d'inondabilité par remontée de nappe du lieu-dit "Lily" (19 pages et 11 annexes)

PADD

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (47 pages)

OAP

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation (69 pages)

Règlement

Pièce n°4.1: règlement (projet d'arrêté, 228 pages) plus en annexe: recommandations pour la restauration des granges (16 pages)

Pièce n°4.2: Documents graphiques du règlement (9 plans à différentes échelles numérotés 4.1.0.à 4.1.8)

Annexes

5.1. servitudes d'utilité publique

2 annexes

- 5.2. annexes sanitaires
5 annexes
- 5.3. périmètres particuliers
2 annexes
- 5.4. prescriptions acoustiques
4 annexes
- 5.5. plan de prévention des risques technologiques

1.5.2. Autres documents

En complément du dossier principal, se trouve un dossier de documents administratifs, mis à la disposition du public, comportant les pièces suivantes :

- Délibération du Conseil municipal de la ville de Biscarrosse du 4/07/2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.
- avis émis par les PPA sur le projet arrêté
- arrêté d'ouverture d'enquête
- textes régissant l'enquête publique et schéma de procédure

1.6. Les avis des personnes publiques associées et autres personnes consultées

Il nous a paru utile pour la bonne compréhension de l'enquête de procéder à une étude approfondie des observations émises par les PPA, qui sont les premières à avoir formulé un avis sur le projet de PLU arrêté et dont les avis sont joints au dossier d'enquête.

1.6.1. Comme le prévoient les articles L153-16 et L153-17 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU ont été saisies pour avis, ainsi que les autres personnes citées dans ces articles.

En outre la commune a communiqué le projet de PLU à d'autres personnes, intéressées, notamment plusieurs associations.

La liste de la totalité des personnes à qui le projet a été transmis figure en annexe.

Elle contient 29 destinataires, dont:

a/ toutes les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU en vertu des articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.(Etat, Région, Département, Chambres de commerce, des métiers, d'agriculture, section régionale conchylicole)

b/ autres personnes citées aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme (commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, communes limitrophes, établissements publics de coopération intercommunale).

c/ l'autorité environnementale

d/ diverses associations

1.6.2. Nous constatons que sur ces 29 destinataires du projet de PLU, seuls 9 ont répondu. Leurs observations ont été jointes au dossier d'enquête.

Il s'agit de:

L'autorité environnementale;

Conseil départemental du département des Landes;
Chambre d'agriculture;
Centre national de la propriété forestière (CRPF);
Préfet des Landes (DDTM);
Préfet des Landes (commission départementale de la préservation des espaces naturels ,agricoles et forestiers);
Préfet des Landes (commission de la nature des paysages et des sites);
Syndicat mixte du SCOT du Born;
Syndicat mixte du SCOT du Born (demande de dérogation à l'article L142-4 du code de l'urbanisme au titre des articles L142-5 et R142-2 du code de l'urbanisme);
Nous avons noté que sur ces 9 personnes, les observations de 3 d'entre elles (commission départementale de la préservation de la nature des sites et des paysages, chambre d'agriculture et conseil départemental) ont apparemment été formulées après l'expiration du délai de 3 mois de l'article R153-4 du code de l'urbanisme, ce qui pourrait conduire à considérer qu'elles ont émis un avis réputé favorable.

1.6.3. Sur les 29 personnes consultées 20 n'ont pas répondu.

Il en est ainsi du conseil régional, des chambres de commerce et des métiers, de la section régionale conchylicole, des trois communes limitrophes, de toutes les intercommunalités consultées et de toutes les associations consultées.

Si, pour les associations, ce défaut de réponse n'a pas de conséquences juridiques, il n'en est pas de même pour toutes les autres personnes citées ci-dessus dès lors que leur défaut de réponse dans les 3 mois vaut avis favorable, selon l'article R153-4 du code de l'urbanisme.

Pour ce qui concerne les associations on peut aussi considérer que leur absence de réponse jusqu'au début de l'enquête, surtout de la part de celles qui ont été associées depuis le début au projet de PLU, est une forme d'approbation.

A noter cependant que 2 d'entre elles (SEPANSO Landes, SAN) ont produit pendant l'enquête, et à la fin de celle-ci , selon leur habitude.

1.6.4. Analyse des observations:

a/ avis favorables sans réserves, selon l'article R153-4 du code de l'urbanisme:

Sont réputés avoir émis un avis favorable les 14 personnes n'ayant pas répondu dans un délai de 3 mois, à savoir: la Région, les 3 communes riveraines de Sanguinet, Parentis, La Teste de Buch, les chambres de commerce et des métiers, la section régionale conchylicole, la communauté des communes des grands lac, le syndicat mixte du pays Landes nature côte d'argent, le SIBA /Sybarval, SIVOM, SIAEP, Sydec, Translandes.

En outre, si l'on estime que les 3 réponses arrivées hors délai doivent être regardées comme des réponses réputées favorables, le nombre d'avis réputés favorables s'établirait à 17 sur 23 PPA consultées.

b/ avis favorable sans réserves:

Le Syndicat mixte du SCOT du Born a émis un avis favorable sans réserves à la demande de dérogation au titre des articles L142-5 et R 142-2 du code de l'urbanisme;

Le syndicat mixte du SCOT de Born autorise la dérogation à l'article L142-4 du code de l'urbanisme aux motifs que le projet de PLU;

- "- ne nuit pas à la protection des espaces naturels agricole et forestiers,
- ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuité écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif dans les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces,et services."

Ainsi ce sont de 15 à 18 personnes publiques sur 23, soit de 65% à 78% des personnes publiques consultées, qui sont favorables au projet, sans réserves.

c/ avis favorables avec recommandations:

c.a/ autorité environnementale (mission régionale d' autorité environnementale de la région nouvelle Aquitaine):

Elle procède d'abord à une étude du contexte et des objectifs du projet, puis constate que le rapport actuel a beaucoup évolué pour tenir compte de ses observations précédentes visant à garantir un moindre impact environnemental et une meilleure accessibilité pour le public.

Elle note cependant des manques d'information sur la Lette du Vivier, des difficultés sur certains quartiers et une coupure d'urbanisation au regard de la loi littoral. enfin la présentation du rapport est difficilement compréhensible pour le public, notamment le résumé non technique.

c.b/ département des Landes;

Il donne un avis favorable mais demande de respecter le schéma directeur routier pour les 6 voies départementales qui traversent la commune.

c.c/ Préfet des Landes (CDNPS, commission départementale de la nature des paysages et des sites);

La commission a rendu un avis sur deux points: l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage; le classement des espaces boisés les plus significatifs, ont elle constate que près de 3000ha sont classés.

L'avis est ainsi formulé: " la commission...

- donne acte de l'ensemble des éléments transmis depuis 2014 (étude complémentaire)
- recommande que l'ensemble des préconisations soient prises en compte;
- mentionne que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUt et 1AUs n'est pas opportune."

d/ avis favorables avec réserves:

d.a/ chambre d'agriculture;

Elle formule diverses observations tendant à une meilleure prise en compte dans le PLU des activités sylvicoles, un calage des zones autres que d'habitation aux grandes orientations du SCOT, la limitation des zones UD. Elle demande surtout que les défrichements nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation soient conditionnés à des

boisements compensateurs qui ne devront en aucun cas se reporter sur sur la surface agricole départementale.

d.b/ préfet des Landes (DDTM);

Il formule deux séries d'observations:

- remarques susceptibles d'être relevées lors du contrôle de légalité;

Au titre de la loi littoral: extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, que sont seuls le bourg et Biscarrosse plage, mais pas les quartiers. Les zones UD devraient être strictement délimitées, les zones Np encadrées, la zone Ueg revue.

Bande littorale: sa largeur devrait être étendue.

La zone AUs dite de Lily ne devrait pas être urbanisée.

Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain: l'élaboration d'un PLU sur 20-25 ans n'est pas opportune. Un phasage dans le temps de l'urbanisation de certaines zones serait utile, notamment la zone d'activités.

Prise en compte des risques: il est déraisonnable de faire reposer sur l'enrochement seul la lutte contre le recul du trait de côte, notamment pour la zone 1AUt qui sera directement impactée, et qui devrait être reclassée en zone naturelle.

Impact du PLU sur l'environnement: des améliorations devraient être apportées sur les espaces protégés, les corridors écologiques, l'exposition au bruit (aérodromes de Biscarrosse et Cazaux), les voies de désengorgement, notamment délestage au sud de Biscarrosse qui empiète sur le site militaire de la DGA.

- remarques de forme, recommandations et points susceptibles de poser des difficultés d'application;

Le préfet formule une série d'observations de forme, de procédure et de rédaction sur les documents, notamment le rapport de présentation qui contient quelques erreurs à rectifier, le règlement à améliorer sur certains points, les déplacements, l'assainissement, les eaux pluviales.

En conclusion le préfet émet un avis réservé sur: la zone AUs dite de Lily; la voie de délestage à Biscarrosse plage; le choix du scénario d'enrochement retenu pour la lutte contre le recul du trait de côte.

Il recommande: la réduction de la durée du PLU prévue sur 20/25 ans; la délimitation de la bande des 100 mètres; la phasage de l'ouverture des zones d'activités.

d.c/ préfet des Landes (CDPENAF commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers);

La commission émet des réserves sur: le nombre de logements et la surface engagée par logement, la nécessité d'un phasage de l'ouverture des zones d'activité; l'extension des zones UD; recherche d'une alternative au site de Lily.

d.e/ syndicat mixte du SCOT du Born;

Le syndicat procède à un rappel des textes sur l'avis qu'il est appelé à émettre, puis sur le PLU de Biscarrosse. Il établit un tableau très intéressant qui met en parallèle les orientations du PADD du SCOT et celles du PADD du PLU de Biscarrosse. Il constate que les orientations du PLU s'inscrivent dans les orientations du futur SCOT en préservant un espace naturel de qualité et ses capacités de développement. Il conclut à un avis favorable sous deux réserves: une consommation du foncier cohérente avec les

objectifs définis au SCOT le respect des équilibres définis au SCOT lors de l'ouverture de zones d'activités.

e/ avis défavorable:

CRPF aquitaine

Le centre régional de la propriété forestière formule des observations sur: le nombre excessif de logements notamment saisonniers (40%) à l'horizon 2040, pour une superficie de 134,54 ha; l'absence de phasage sur l'ouverture progressive à l'urbanisation dans les secteurs les plus forestiers; une définition insuffisante de la densité des logements; le recul des constructions en zone UD; l'absence de prise en compte dans le PADD de la filière bois.

En conclusion il formule un avis défavorable.

1.7. Observations du Commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête

L'enquête sur le PLU de Biscarrosse s'est déroulée dans de bonnes conditions avec la totale collaboration de la mairie. Elle a suscité un vif intérêt de la population, plus centré cependant sur les situations individuelles et le classement des terrains dans les zones du PLU, que sur le projet d'urbanisme retenu.

Compte tenu du nombre d'observations reçues lors des trois premières permanences, nous avons jugé utile de tenir, le 10/12/2016, une réunion intermédiaire de travail avec le service d'urbanisme de Biscarrosse, dirigé par Mme Estelle Bossy, pour faire le point sur l'enquête et les demandes présentées jusque là.

En outre, la transparence montrée par la commune, en permettant largement l'usage d'internet et la disponibilité du service d'urbanisme qui s'est tenu pendant toute la durée de l'enquête à la disposition du public avec une copie du dossier et un accès internet, sont à souligner.

2. Les résultats des enquêtes

2.1. Observations du public

Il a été présenté, à l'occasion de cette enquête, de nombreuses observations orales et écrites. Il en est rendu compte ci-après.

2.1.1. Observations orales

Les observations orales recueillies pendant l'enquête ont été formulées par les personnes suivantes, citées dans l'ordre où elles ont été reçues:

2.1.1.1. M et Mme Loubère viennent exposer la situation de leurs parcelles CH 1159 et CH 1161 qui sont situées en zone NCU et dont ils souhaitent le reclassement en zone UD. Ils exposent que ces parcelles, de 790 et 1259 m², sont contiguës à la zone UD, en continuité avec l'agglomération existante, et qu'elles bénéficient de tous les réseaux. Ils les tiennent d'une donation de leurs grands parents et souhaiteraient pouvoir y

construire pour revenir dans leur commune de naissance. Le frère de M Loubère est dans la même situation, pour avoir reçu aussi deux parcelles contiguës.

Ils remettent un dossier comprenant un courrier adressé au commissaire enquêteur (1 page), accompagné de 4 photos, 5 plans et une fiche cadastrale.

2.1.1.2. M Voinchet et son épouse Mme Dauris , possèdent deux terrains à Mayotte BW 424 et BW425 de 4000m² au total. Ils sont classés en zone NH mais sont proches de la zone UD, dans laquelle ils demandent leur reclassement. Ils font valoir que la viabilisation existe et qu'ils sont mitoyens d'un groupe de maisons.

Il remet une lettre (1 page) signée par Mme Dauris, et un plan.

2.1.1.3. M Carrara est propriétaire d'un terrain à Bergoin sud , de 1020m², immatriculé AI 1869, pour lequel il a obtenu en 2015 un permis de construire. Voulant vendre ce terrain, il s'est aperçu que dans le nouveau PLU ce terrain est partiellement classé en zone Ncu sur toute la longueur de sa parcelle et sur une largeur de 2 m environ, et prive son terrain de l'accès qui était prévu. ce qui rend son projet impossible. Il pense, après consultation des services de l'urbanisme de la commune, qu'il s'agit d'une erreur de tracé du document graphique du PLU qui n'a pas suivi les limites existantes des parcelles AI 1895 et AI 1896. Il demande que cette erreur soit rectifiée en insistant sur le fait qu'il a des droits acquis en vertu du permis de construire qu'il détient.

Il remet un dossier comprenant 4 plans, un permis de construire de 7 pages, des extraits du PLU, zone UD, de 11 pages.

2.1.1.4. Mme Castaignède et M Jezequel possèdent diverses parcelles en section AK 1251 à 1256, 1242 à 1244 et, 132 et 282 qui sont traversés par une ligne à haute tension. Ils sont classés en zone 2AU au PLU et demandent leur classement en zone UC, qui est la zone contiguë. Ils expliquent qu'ils avaient établi avec d'autres propriétaires du secteur un projet de lotissement qu'ils souhaitent voir aboutir. A tout le moins ils voudraient qu'une partie de leurs terrains soit inscrite en zone UC.

Ils remettent un dossier comprenant deux courriers du maire de Biscarrosse et 3 plans.

2.1.1.5. La société Sud Ouest lotissement représentée par MM Jarroussie et Jaulin, expose un projet de lotissement sur des parcelles lui appartenant, ainsi qu'à une propriétaire voisine, Mme Capdepuy. Ce projet dont l'origine remonte à 2006, a évolué au cours de divers échanges avec la mairie et les services de l'Etat. Actuellement il concerne diverses parcelles au lieu dit Checot, section CZ pour 7463 m². Ces parcelles sont classées en zone Ncu. La société a établi avec Mme Cadepuy un projet d'aménagement qui comporte la création d'une dizaine de lots à bâtir et en contrepartie la cession à la commune ds terrains nécessaires à la création d'une zone tampon avec la zone N, pour un total de 8682 m², ainsi que le raccordement des voiries et réseaux divers des lotissements voisins, actuellement en impasse, en reliant la rue de Pigné et le chemin de Checot . La société fait valoir que ce projet, dans son dernier état, avait rencontré l'approbation du maire, mais était toujours en attente d'une réponse des services de l'Etat. Elle demande en conséquence le classement en zone UC des terrains nécessaires au projet de lotissement.

Elle remet un dossier comportant: un courrier au commissaire enquêteur (2 pages), une note explicative et 2 plans, 11 courriers d'échanges avec la mairie et les services de l'Etat.

2.1.1.6. M et Mme Plantey (parcelles AK 153 à 156) et M Fohanno (parcelle AK 1224) sont propriétaires à Mayotte de parcelles mitoyennes qui rencontrent le même problème. Elles sont partiellement classées en zone AU le reste étant en zone 2AU. Ils demandent que la limite de la zone AU soit fixée comme indiqué sur le plan, pour leur permettre de disposer d'une meilleure possibilité de construire. Ils remettent une demande conjointe en ce sens accompagnée d'un plan.

2.1.1.7. M et Mme Bohrer possèdent depuis 30 ans un terrain à Mayotte, non constructible, de 1,57 ha, référencé BV 207 et BV 308. Ce terrain est desservi et traversé par un chemin rural.

Ils rencontrent deux problèmes: en premier lieu, ils demandent que leur terrain soit classé constructible, en second lieu, ils exposent que le chemin rural a été transformé en piste cyclable, utilisée par les camping situés à proximité, sans qu'ils n'aient été informés, et dont les aménagements les empêche d'accéder à leur terrain. Lorsqu'ils réussissent à passer et emprunter le chemin rural, ils se font insulter, voire menacer par les cyclistes.

Ils demandent avec insistance que le chemin rural retrouve sa vocation normale de chemin d'accès pour tous les usagers, y compris les propriétaires. Ils indiquent qu'ils étaient et restent disposés à céder le terrain d'assiette nécessaire au chemin rural, à condition qu'il passe en limite de parcelle.

Ils précisent qu'ils vont nous adresser un dossier.

2.1.1.8. M et Mme Azzoune possèdent 3 parcelles BS 0832 à 0834 chemin du Bosque. Les parcelles 832 et 834 sont classées en zone UD. La parcelle 833 est partagée entre les deux zones UD et Ncu. Ils demandent que la totalité de la parcelle 833 soit classée en UD.

Ils remettent un plan des lieux.

2.1.1.9. Mme Larché Danièle pose deux questions concernant :

- Un terrain de famille à Mayotte, parcelles BW 395, 396, 420, 422 pour 78 a 23 ca au total. Actuellement classées en zone N, elles sont contiguës à la zone constructible de Mayotte. Elle demande leur classement en zone UD.

- Une parcelle CZ 0005 de 8a 39ca fontaine saint Martin qui est classée en zone UC mais qui ne dispose pas d'accès à la voie publique. Elle demande qu'un chemin qui s'est créé de l'autre côté de la craste soit aménagé pour desservir son terrain.

Elle indique qu'elle va déposer un dossier l'appui de ses demandes.

2.1.1.10. M et Mme Dupuy indiquent qu'ils sont propriétaires de 2 parcelles BW 0018 et 0020 contiguës de près de 4000m². La parcelle BW 018 est classée en UD et la parcelle BW0020 est, pour les trois quart environ, classée en zone UD. Ils demandent que la totalité de la parcelle bénéficie de ce classement en UD.

Ils remettent un plan.

2.1.1.11. M Pitaud expose qu'il possédait un grand terrain sur lequel il a construit sa maison et dont il a au fil des ans vendu 4 lots. Il lui reste environ 5000m², classés en zone Ncu. Il présente un projet de zonage de son terrain qui, selon lui, permettrait de considérer que la partie dont il demande le classement en UD et qui dispose de l'accès à la voie publique et à toute viabilité est une "dent creuse" qui à ce titre serait constructible.

Il remet un courrier du maire de Biscarrosse en date du 13/02/2014 et 3 documents, dont 2 plans.

2.1.1.12. M et Mme Placin posent 2 questions:

1/ Ils ont construit leur maison sur la parcelle CH 1218 en limite de la parcelle 1240 leur appartenant, lorsque ces 2 parcelles étaient constructibles, mais maintenant la parcelle 1240 est en zone 2AU, non constructible dans l'immédiat. Ils craignent que ce déclassement ne vienne les priver de la jouissance, voire de la propriété de leur parcelle 1240 et demandent qu'elle soit reclassée en UC comme elle l'était avant ce PLU.

2/ Dans le même secteur ils possèdent les parcelles CH 0517 et 0518 classés en zone 2AU. Elles sont dans le prolongement d'un lotissement qu'ils ont réalisé en 2002, de sorte que voirie et réseaux sont en attente. Ils souhaitent poursuivre l'opération d'aménagement, avec un de leurs voisins, M Ellie, dans le cadre de la zone Lapuyade, et demandent le classement de leurs parcelles en UC.

Ils remettent pour chacune de leur demande deux dossiers de 6 pages (parcelle CH1218) et 5 pages (parcelles CH 0517 et 0518).

2.1.1.13. M Debes pour la SCI Loutom, souhaiterait pouvoir transformer les appartements en rez de chaussée de son immeuble situé avenue de la Plage, parcelle AX0013, en locaux commerciaux, ce que ne lui permet pas le zonage actuel en UCI. Il demande que sa parcelle soit classée en UB comme la parcelle contiguë, où est le magasin SPAR.

Il remet 4 documents.

2.1.1.14. M Ducourneau Guillaume possède à Mayotte les deux parcelles BV 0051 et BV 0075 de 3085 et 2562 m². Elles sont classées en zone N mais sont en limite de zone UD et sont desservies par tous les réseaux. Il demande leur classement en zone UD.

il remet un plan des lieux.

2.1.1.15. M Belliard Jean expose qu'avec d'autres propriétaires il avait, il y a une dizaine d'années, essayé de créer un lotissement à Millas nord avec accès par le chemin de Chicoutas. Ce projet n'a pas abouti. Il souhaite le relancer et demande le classement en zone constructible UD de ses parcelles BR 364 et CH 15, actuellement en zone Ncu, qui peuvent être considérées comme des dents creuses, étant environnées de parcelles construites classées en UD.

Il remet un dossier de 11 documents.

2.1.1.16. M Belliard Michel pose 4 problèmes:

1/ ses parcelles BP346, 347 et 352 sont en zone UE, réservée pour des équipements collectifs. Il se plaint de ce classement qui constitue une préemption et l'empêche de

faire ce qu'il veut de sa propriété, d'autant que sur ce terrain se trouve un grand pylône de l'armée qui en limite l'usage. Il indique avoir été placé devant le fait accompli, sans consultation préalable.

2/ Ses parcelles CR 37, 431 et 290 sont un camping, classé en zone Uk, qu'il exploite. Le camping voisin, "le bosquet et carabosse" devient constructible, avec des parcelles minuscules, de moins de 200m², alors que c'étaient des campings pour mobil homes ou chalets. Il demande que le même traitement lui soit réservé et qu'il soit autorisé à aménager des parcelles de 200 m² sur une partie de son terrain, le long de la limite avec le Bosquet.

3/ Son terrain de Millas , BR388 et 389, qui fait plus de 2000 m², est classé en Ncu. Il estime qu'il constitue une dent creuse et demande son classement en UD, comme les terrains voisins.

4/La situation est la même pour ses parcelles BR 3 et 5 à Matoucas qui sont en zone N alors que tout est construit à côté.

M Belliard indique qu'il va envoyer un dossier.

2.1.1.17. M et Mme Bohrer viennent remettre les documents (8 pages) qu'ils avaient annoncé lors de la précédente permanence, notamment un courrier où ils formalisent leur demande de remise en état du chemin rural qui traverse leur propriété pour leur permettre d'accéder à celle-ci. Ils disent ne pas être opposés à discuter de la cession du terrain d'assiette du chemin pour passer en limite de parcelle. Ils demandent aussi que leurs parcelles 308 "Braoudy" de 1ha 06 a 89 et 207 "Mayotte" de 50 a 18 passent en terrains constructibles.

2.1.1.18. Mme Brisson possède deux parcelles AK 150 et 1248 à Mayotte dont une partie est classée en zone UC alors que le reste est en zone 2AU. Elle souhaite donner une partie du terrain à sa fille et demande le classement de la parcelle 1248 en totalité en zone UC.

Elle remet un plan.

2.1.1.19. Mme Belliard Françoise possède deux parcelles contiguës AH 491 et 492 de 750 et 3200m². La parcelle AH 491 est classée en zone UC et la AH 492 en zone AU. Mais sa parcelle constructible AH 491 est très étroite et difficilement constructible; aussi elle demande qu'une bande identique de la parcelle AH 492 soit classée en UD pour lui permettre de disposer d'une largeur suffisante de terrain constructible.

Elle remet 2 plans.

2.1.1.20. M Pastré représente la SCI la Montagne, qui possède une propriété agricole à biscarrosse, qui est classée en zone A pour environ 15 ha. Il s'est rendu compte que sur les documents du PLU deux bâtiments ont été oubliés. IL souhaite que cette erreur soit rectifiée.

Il remet 3 plans.

2.1.1.21. M et Mme Bellanger habitent à Ipe. Ils font part de leur opposition à la création dans le PLU d'une zone Np, qui jouxte leur maison, sur laquelle doit être créée une aire pour 70 camping cars, sur 2 ha. Ils font valoir que cette zone est située en pleine forêt, sur un site boisé classé en Ner et EBC où le camping a toujours été interdit.

L'aménagement d'une aire de services pour camping cars va entraîner un afflux de camions qui vont circuler et stationner en permanence et où vivront 150 à 200 personnes. Ils estiment que ce site est mal choisi car il n'y a aucun accès possible au lac à proximité, ce qui imposera aux conducteurs de campings cars de sortir leur véhicule et faire des déplacements pour aller stationner près du lac, créant ainsi des encombrements supplémentaires. Ils indiquent que le préfet a formulé un avis négatif sur ce projet, qui est contraire à la loi littoral.

Ils font observer qu'il y a beaucoup de parkings sur les bords du lac entre la route et le lac, qui sont des parkings aménagés dans des EBC, surveillés et payants qui ne sont pas recensés comme parkings dans le PLU. Celui-ci est inexact sur le nombre de parkings qui est artificiellement diminué.

Ils indiquent vouloir remettre un dossier.

2.1.1.22. M Lalanne vient expliquer qu'une partie de son terrain est réservée dans le PLU pour servir d'emprise à une future voie destinée à servir de second accès à un lotissement déjà construit. Cette emprise de 10m de large lui pose problème pour ses projets de construction. Il demande qu'elle soit limitée à 8 m au maximum.

Il remet 3 plans.

2.1.1.23. M et Mme Evangelisti viennent exposer la situation de 2 terrains:

Les parcelles CK 892 et 439 constituent une unité et les parcelles BV 162, 430 et 467 une autre. Il n'est cependant pas possible de les situer sur les plans du dossier d'enquête pour vérifier le zonage. Aussi décident-ils de rechercher ces éléments et de revenir.

2.1.1.24. M Condou pose le cas de:

-son terrain BW 459 de 9000m² du quartier Gouberne, qui est situé entre une zone UD et une zone UXc, en bord de la route de Sanguinet. Il s'agit d'une dent creuse dont il demande le classement, au moins partiel, en UD.

- son terrain BW 165 de 38 ares en zone N qui touche les zones UD et NK. Il demande aussi son classement en UD, s'agissant d'une dent creuse.

Il remet un plan.

2.1.1.25.M Bourgeoisin vient faire part d'observations à caractère général sur le PLU.

- A Biscarrosse plage, deux points lui paraissent devoir être revus: le centre de balnéothérapie qui est sans grand intérêt pour la ville au plan économique et social, alors qu'il entrainera la suppression d'une zone verte naturelle; la suppression du camping nord, qui révèle un choix de société: faire du haut standing en privilégiant les logements chers et non les campings. La ville a été trop urbanisée, ce qui explique la saturation du centre. Mais le problème pourrait être réglé par la création d'un parking relais à l'entrée nord.

- La liaison routière entre plage et bourg est trop étroite, en particulier la piste cyclable qui est un facteur d'accident et devait être élargie.

- Au bourg, l'axe de contournement est nécessaire, mais il éloigne encore les visiteurs du centre ville et de ses commerces qui dépérissent, d'autant que l'absence de parkings et la zone bleue n'incitent pas à y venir. Le flux de circulation est envoyé vers le Leclerc et sa zone.

M Bourgeoisin va envoyer une note précisant sa position.

2.1.1.26. M Ellie, accompagné par M Placin, indique être propriétaire de plusieurs terrains constructibles dans le POS mais maintenant situés en zone 2AU , ZAC Lapuyade. qui ne deviendront constructibles qu'à un terme lointain et très hypothétique, ce qui rend ses projets familiaux trop incertains. En plus un projet de route, dont le tracé n'est pas arrêté, passe sur ses parcelles, ce qui aggrave l'incertitude. Pour lever ces obstacles, il fait à la commune la proposition suivante: il s'engage à lui céder gracieusement la superficie nécessaire à la future voie, soit 9000m², et demande en contrepartie la possibilité de construire immédiatement sur le reste de ses parcelles. Il remet une note de 3 pages où il explicite ses propositions.

2.1.1.27. M et Mme Bellanger reviennent compléter leurs explications concernant la zone Np la Montagne à Ispe. (point 1.21. ci-dessus). Ils insistent sur: le fait que cette aire de camping cars sera utilisée jour et nuit, en complément ou en remplacement de l'actuelle aire de Navarrosse , ce qui entrainera des nuisances permanentes et lourdes, dans une zone naturelle et normalement interdite au stationnement à la nuitée (voir lettre du Préfet); que ce site n'intéresse pas les camping caristes, car trop éloigné des plages (au moins 500 mètres) où ils ne pourront se rendre à pied; le PLU est inexact dès lors que s'il reprend cette zone en Np, il n' y fait pas figurer les parkings en bord de lac ainsi que la zone de campings cars de Navarrosse, tous payants. Cette diminution volontaire du nombre de stationnement temporaire ou de longue durée permet faussement de justifier l'actuelle opération. Ils demandent que l'ensemble des parkings et aires de camping cars existants soient recensés en zone Np, et ils font des propositions pour que d'autres localisations mieux adaptées soient recherchées. Ils remettent un courrier de 7 pages et 2 pièces annexes, soit lettre du préfet des Landes (avis des PPA) et du Préfet de région sur la demande de défrichement concernant cette zone qui font ressortir les nombreux inconvénients environnementaux du projet et les avis négatifs de des autorités.

2.1.1.28. M d'Antin vient poser plusieurs problèmes d'ordre général:

1/ l'abus du classement en EBC.

Cette notion ne devrait être utilisée que pour les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune (article L121-27 du code de l'urbanisme), ce qui ne peut être le cas lorsqu'ils concernent 7000 ha, soit plus de la moitié des bois d'une commune qui compte 13000ha de forêt. Or ce classement emporte des conséquences sérieuses pour les propriétaires des terrains, qui ne peuvent pratiquement plus rien en faire.

Pour M d'Antin il y a, sinon abus de droit, à tout le moins abus de procédure, dans le recours à ce classement en EBC.

2/ Dans les coulées vertes les bâtiments d'exploitation forestière sont prohibés par le règlement, alors qu'il peut s'avérer utile pour une bonne utilisation de la forêt de disposer de tels bâtiments.

3/ Plusieurs zones naturelles ont vu leur zonage modifié dans le nouveau PLU, notamment une parcelle qui se trouve incluse dans une excroissance de la zone naturelle 2000. Il demande le maintien du zonage antérieur.

4/ La limitation de l'emprise au sol des constructions à 150m² est trop limitée et devrait être revue.

Il remet un document de 2 pages sur les EBC.

2.1.1.29. M et Mme Rodriguez ont un terrain AE0373 de 3250m² à Piroulet en zone 1AU; Le règlement impose une superficie de 5000m². , ce qui leur interdit de disposer de leur terrain. Ils n'ont pas besoin d'utiliser la future route pour accéder à leur terrain car ils disposent d'un droit de passage. Ils demandent une dérogation à la règle des 5000m pour construire sur leur parcelle.

2.1.1.30. MM Fourquet, sont deux frères, propriétaires ensemble d'un terrain BS816 de 900m² en zone UD. Ce terrain mesure 21,50m sur 33,40m; Compte tenu de sa configuration, et de l'exigence dans le règlement du PLU d'un recul des 8m des limites séparatives, il ne leur reste que 6 m constructible, ce qui est trop peu . A la rigueur 10m suffiraient. Ils demandent la modification de cette disposition.
Ils remettent un plan.

2.1.1.31. Mme Marie Pascale Dubos possède 2 terrains en zone UA , AC 1050 et C 0888. Sur celui-ci deux garages sont construits Le projet de PLU classe en partie ce terrain en zone AUc. Si elle ne met pas en cause l'aménagement routier prévu, elle estime qu'il peut se faire sans l'obliger à détruire ses garages. Elle demande que ceux-ci soient exclus de la zone AUc.
Elle remet un plan.

2.1.1.32. Mme Marguerite Barsac, née Ducourneau, possède en zone Ncu les terrains AI 0086 et AI 101 qui font 8000m² et le terrain AH 191 de 7000m². Elle demande que ces deux terrains soient classés en zone constructible, dès lors qu'ils se situent entre deux zones UC et UD et qu'ils disposent de tous les réseaux à proximité.
elle remet deux plans.

2.1.1.33. Mme Martineau et Mme Grivet demeurent à Biscarrosse plage près d'une future route de dégagement qui dessert les stationnement Np de la plage sud et contourne l'ex camping sud, classé en 2AU, pour passer dans le CEL. Elles remettent un courrier en forme de pétition, signé par 9 personnes ou familles. Ce courrier conteste la pertinence du choix du stationnement près des plages et demande que les parkings soient situés en périphérie de la ville avec un système de navettes (électriques) et un développement des pistes cyclables.

2.1.1.34. M Vincent Delomenede possède à Mayotte un terrain de 2 parcelles BT0245 classé en zone Ncu et BT0409 classé en UD. Un projet de construction en 2006 sur la parcelle BT 0409 a du être arrêté en raison de malfaçons et a donné lieu a contentieux qui vient juste de débocher. Il voudrait reprendre son projet et avait pour ce faire obtenu que son terrain BT 0245 soit partiellement classé en UD dans le premier projet de PLU. Puis il en a été retiré dans le projet actuel. Il demande que le zonage du premier projet de PLU soit maintenu.
Il remet un plan.

2.1.1.35. M Petiteville pour l'hôtel " les vagues " possède à Biscarrosse plage les parcelles BC 360 et BC 386 qui sont dans le PLU intégrés en zone UCH réservée à

l'hôtellerie. Il souhaite réaliser sur ces parcelles une construction de logements locatifs à l'année, ce que ne permet pas le classement en UCH. Il demande un classement en UBA, comme prévu en 2011/2012.

Il remet un courrier.

2.1.2. Observations écrites

Les documents qui nous ont été remis par les personnes citées au paragraphe précédent viennent à l'appui de leurs observations orales. Ils sont intégralement décrits dans le PV de synthèse, point 3. Il n'y sera pas revenu dans ce paragraphe qui ne fait état que des observations envoyées par courrier ou courriels par des personnes qui ne se sont pas physiquement exprimées. Il s'agit des personnes suivantes :

a/ observations sur le registre (manuscrites, collées ou agrafées).

- Mme Delmouly-Forcet Marie Hélène demande que la zone verte qui coupe sa propriété en deux soit incluse dans la zone 1AU.
- une observation signée " Brigitte".
- une observation avec signature illisible.
- Une observation de M Jean Yves Nicolau.

Ces trois observations concernent le site du Vivier, à Biscarrosse plage où est envisagée l'installation d'un centre de soins ou balnéothérapie. Ils se déclarent opposés à ce projet qui supprimera le dernier point sauvage de la côte, un espace naturel et zone humide à protéger et non à bétonner. Deux d'entre eux recommandent de réaliser ce projet au bourg.

- M et Mme Gosselin demandent que leur parcelle AL 2003 de 389 m² continue à bénéficier des dispositions applicables actuellement à la zone UB du POS.
- Mme Flory Joséphine s'oppose à la destruction de la forêt à Ispe pour faire une aire de camping cars et indique que tous les parkings payants de Navarrosse à Maguide ainsi que l'aire de campings cars de Navarrosse situés en zone EBC ne sont pas référencés en zone Np. S'il en était ainsi, on verrait que tous les bords du lac sont une immense zone Np.
- Sur 11pages et demie on trouve des observations sans rapport avec la présente enquête et apparemment incohérentes. La personne qui les a apposées n'a pas donné son identité et s'est ensuite présentée pour s'excuser de ces annotations. Voir point 1.43.)
- Mme Lemeilleur souhaite une modification du tracé de la voie de déviation.

b/ observations par courrier et documents annexés au registre.

b1/ M Decrequey Jean Marie indique être propriétaire d'une parcelle CR0165 dans le parc de loisirs le Bosquet qui lui pose deux problèmes:

1/ sa parcelle et d'autres de cette zone sont régulièrement inondées sous 30 cm d'eau, ce qui impose de surélever les constructions. Il demande cette autorisation et par voie de conséquence la possibilité de dépasser la hauteur de 5,5 m au faîtage.

2/ Pour construire ce qu'il souhaite, il faut l'autoriser à implanter sa construction à 3m de la voie, par dérogation au recul prévu à 5m.

Il indique que, selon M Pons adjoint au maire de Biscarrosse, cette dérogation aurait déjà été accordée à d'autres propriétaires mais que la décision incombe au commissaire enquêteur.

b2/. Nous avons annexé au registre d'enquête la photocopie de la page 3 d'un registre de concertation sur lequel a été portée par erreur une observation formulée dans la présente enquête par M Laporte, au sujet du projet d'établissement de santé "Lilly". Il estime que ce projet est peu compatible avec l'environnement naturel, urbain et à la circulation. Le sous sol est peu adapté car la nappe phréatique est à 3 mètres. Un autre emplacement proche de la déviation conviendrait mieux, tandis que le site actuel ne devrait recevoir que des aménagements légers pour les activités de plein air .

b3/. Mme Marcadet est propriétaire des parcelles CZ 61 et 274. Elle envisage de construire un garage sur la parcelle CZ 61, mais elle n'est que partiellement constructible et son accès par la parcelle CZ 274 ne l'est pas. Elle souhaite que cette dernière parcelle soit entièrement constructible et partiellement la CZ 6. Cette modification minimale pourrait être considérée comme une rectification des limites de la zone.

b4/. Observations de la SEPANSO Landes.

La SEPANSO Landes dépose le 19/12/2016 un mémoire de 8 pages qui comporte d'abord une analyse du projet de PLU et des observations des PPA, puis ses conclusions.

A/ L'analyse de la SEPANSO porte sur les points suivants:

1/ Démographie :

La commune est démographiquement dynamique et son environnement la rend naturellement attractive. Elle estime qu'il n'est donc pas besoin de chercher à attirer encore plus de population ou plutôt satisfaire les habitants déjà résidents.

Compte tenu d'une densité de 15 logements/ha, la surface totale prévisionnelle pour les nouvelles constructions de résidences principales est 172 ha prélevés sur les espaces naturels, sylvicoles, et agricoles. Par suite, pour 2040, il faudrait 262 ha. Pour les logements touristiques et secondaires le PADD prévoit 148 ha pour 2040. Soit au total 369 ha pour 2030 et 410 ha pour 2040

En conséquence de ces prévisions, il faudra :

- Classer en zone N tous les sites Natura 2000 pour les protéger;
- Limiter l'imperméabilisation des sols par la rédaction d'un règlement spécifique et complet
- Raccorder obligatoirement à l'assainissement collectif les zones d'extensions urbaines

2/ Espaces naturels et projets:

- Trait de côte :La SEPANSO doute de l'efficacité, à terme, de sa défense par enrochement sur 960 m sur une base de sable mouillé. Elle devrait être accompagnée

d'une anticipation d'un recul par abandon des constructions les plus proches du rivage afin de prévoir la restitution du caractère dynamique du trait de côte.

- Limiter l'urbanisation des dépressions dunaires, notamment la zone 1AU de Cugnes (Biscarrosse-Plage Nord) qui est un contre exemple.

- Espace littoral: la SEPANSO constate avec satisfaction que le PLU ne prévoit aucune nouvelle opération à proximité du rivage.

Mais elle estime qu'un espace aussi exceptionnel par sa lisibilité et sa conservation que Lette du Vivier doit rester naturel.

- Lilly : la réalisation d'un projet d'établissement de soins pour personnes en réadaptation et convalescentes est envisagé sur ce site. C'est un projet intéressant et utile, mais qui présente des inconvénients, notamment la destruction d'une zone humide proche du canal. La SEPANSO est favorable à un projet de centre de soins (dans le Sud de Lapouyade par exemple), mais pas sur ce site qui est déjà occupé aujourd'hui par des jardins potagers.

- Coupures d'urbanisation et corridors verts. Les plans indiquent par de grosses flèches les coupures à maintenir, non bâties entre les grands ensemble urbanisés de la commune. Notamment au Nord entre le Bourg et le quartier de Navarrosse. Mais selon le plan page 12 la double flèche verte pointillée indique un corridor vert « altéré » par une coupure rouge. Or ce passage est le seul qui permet aux animaux du plateau forestier de rejoindre la zone humide de Laouadie. De plus, l'installation d'un giratoire et d'une voie supplémentaire est prévue. La Fédération SEPANSO Landes suggère que la commune prévoit de restaurer ce corridor vert en établissant des dispositifs tels que ceux permettant de franchir les autoroutes et voies ferrées. Cette action constituerait un geste fort et franchement positif et pas seulement de limitation des impacts anthropiques négatifs sur la biodiversité.

3/ Avis des PPA

La SEPANSO approuve la plupart des réserves formulées par les PPA, et notamment celles de:

- la CPDNAF du 18 octobre 2016 selon lesquelles le dossier devra intégrer des clarifications concernant les données chiffrées relatives au nombre de logements prévus, à la densification, au phasage de l'occupation des zones d'activités, à l'évolution des zones UD, notamment sur la justification de ce qui paraît être des extensions, la recherche d'une solution alternative pour l'implantation du projet de centre de soins.

- L'observatoire de la côte aquitaine (OCA), pour le recul du trait de côte, qui serait de 1 m à 6 m/an sur la côte sableuse soit une moyenne de 50 m d'ici à 2050.

- le CDNPS selon lequel l'ouverture à l'urbanisation des zones AUt (Vivier) et AUi (Lilly) n'est pas opportune.

- L'autorité MRAe - Mission Régionale d'Autorité Environnementale – et la DDTM pour le Vivier et Lily

- la Chambre d'Agriculture des Landes, qui souhaite que l'activité sylvicole et le rôle économique de la filière bois soient pris en compte dans les orientations définies dans l'axe 3 du PADD.

4/ autre points:

- La SEPANSO demande que les quelques airiaux particulièrement bien conservés soient préservés de la densification et soient considérés comme des monuments historiques.

- Elle demande aussi que Le PLU continue l'effort de classement en EBC commencé par la troisième modification du POS (435 ha à 2384 ha) notamment sur les dunes paraboliques et les barkhanes (zones déjà protégées), classées en espace Ner , y compris dans la zone DGA une largeur de 800 m à 1000 m, couvrant le cordon dunaire ce qui aboutit à un total apparemment vertueux de 6058,6ha dont en fait seulement 3090 ha sont en zone terrestre sur les 19249 ha de la commune soit 16%.

B/ Elle formule les conclusions suivantes que nous reproduisons intégralement:

Citation: "

1 - Abandon d'une protection dure (enrochement) du trait de côte à Biscarrosse plage au profit de solutions résilientes et d'usage éphémères du littoral ; abandon d'une densification dans ce secteur.

2 - Conservation en l'état de l'espace protégé de la Lette du Vivier

3 - Déplacement du projet d'établissement de soins prévu sur Lilly

4 - Renforcement et protection du corridor bleu sur la rive Est des lacs d'Aquitaine

5- Maîtrise de l'accueil touristique en propriétés de résidences secondaires au profit d'un accueil locatif et hôtelier.

6- Restauration à long et moyen terme du corridor vert et coupure urbaine entre le bourg et Navarrosse.

Enfin si nous constatons à travers ce PLU (et au delà) que la nécessité de protéger les surfaces naturelles contre les artificialisations diverses pénètre de plus en plus les consciences, par contre, nous regrettons que les actions de conservation, sans dérogation ni grignotage et encore plus les restaurations indispensables au maintien de la biodiversité apparaissent encore comme beaucoup trop vertueuses pour être budgetisées et mises en oeuvre. "

c/ observations par courriel.

Un tirage papier de ces observations est classé par ordre chronologique dans une chemise annexée au registre.

Elle contient les observations de:

1. association les amis de la terre qui demande copie numérique du dossier.

2. Mme Armelle Rodriguez qui demande que sa parcelle n 356 allée de Piroulet de 2050m2 puisse être constructible par elle même sans aménagement d'ensemble dans la mesure où son voisin, propriétaire des parcelles entourant la sienne, n'est pas intéressé par une opération d'aménagement.

3. Mme Capdepuy confirme son accord sur la demande présentée par la société Sud-ouest lotissements pour une opération d'aménagement conjointe; (voir ci-dessus 1.5. et 2.1.1.5).

4.Mme Stéphanie Pambet Chastin qui proteste contre le projet de création d'un parking de 70 emplacements pour camping cars dans le quartier de Ispe, un environnement préservé, à 200 m du lac dans la forêt, près des maisons. Elle suggère d'autres emplacements qui lui paraissent mieux adaptés.

5. M Laurent Loubère qui possède deux parcelles CH1160 et 1162 en zone Ncu à la limite de la zone UD, desservies par tous réseaux. Comme son frère, Yannick Loubère (point 1.1. du PV), et pour les mêmes raisons, il demande leur classement en zone UD.

6. M Chotard souhaite effectuer une opération immobilière. concernant ses parcelles AL 41 et AL 971 en zone UB ainsi que d'autres parcelles qu'il possède sur le même site. Il demande le classement en zone UB de sa parcelle AL 701, ce qui lui permettrait de désenclaver ses parcelles AL 699 et AL49.

7. Mme Brisson confirme par courriel sa demande verbale (point 1.18. ci-dessus) tendant au classement en zone UC, non plus d'une partie, mais de la totalité de ses parcelles AK 0150 et AK 1248.

8. M Lacombe, représenté par M Berges, géomètre, demande que ses parcelles BV 556,558,et 650 (ex BT421) soient entièrement classées en zone constructible dès lors que des travaux ont été effectués pour faire passer la craste en limite de la parcelle BV 650, de sorte que ses 3 parcelles constituent maintenant une seule unité foncière dont les deux premières sont constructibles.

9. M Michel Belliard formalise sa demande verbale (point 1.16) par un courriel comportant une demande écrite et des pièces jointes.

10. La société des amis de Navarosse (SAN) envoie par courriel un mémoire de 10 pages et un document joint de 9 pages. Elle annonce l'envoi des originaux par la poste

La SAN développe les points suivants:

1/ Elle formule d'abord des observations générales: elle se plaint en premier lieu que la commune n'ait jamais donné suite à ses demandes de documents divers concernant les POS précédents, et estime que ce refus est destiné à couvrir, voire régulariser des irrégularités précédentes dès lors qu'aucune mesure de destruction ou de retour à l'état des lieux n'a jamais été prise; en c second lieu elle demande que l'activité sylvicole fasse l'objet d'une orientation du PADD; en troisième lieu elle se plaint que le PLU ne respecte pas la jurisprudence et les textes qui accordent une forte protection à la commune de Biscarrosse, dont une grande partie est située dans le site inscrit des étangs landais.

2/ Elle formule ensuite un avis défavorable sur 14 points:

1. zone AUs Lily;

2. zone AUt dans la lette de Laougue Soule;

3. voirie: la route de Leclerc à Navarrosse est inutile pour la circulation et coupe la continuité écologique; de même la voie de délestage à Biscarrosse plage; la route prévue par l'ER8 coupe un EBC et le dernier corridor vert.

4. défrichement pour mise en culture de 86,5 ha de forêt au lieu dit Cassiot:

5. abus caractérisé de STECAL(s) qui, pour la moitié, régularisent des installations illégales;

6. urbanisation de la lette du petit Cugne;

7. le recours à l'enrochement comme moyen de lutte contre le recul du trait de côte;

8. non application de l'article L121-16 et suivants du code de l'urbanisme pour porter la bande littorale à, au moins, 300 m. Elle demande que cette bande littorale soit reportée sur les documents graphiques;

9. Le zonage UK ne doit pas englober la zone lacustre du canalet à Navarrosse. Le canal doit réintégrer la zone Ner ou Npo;

En outre le classement en zone UK a pour objet d'initier la transformation insidieuse en zones habitables de terrains non constructibles des zones proches du rivage, dès lors que ces zones peuvent déjà construire sur 10% de leur superficie. Pour les 130ha de terrains de camping cela représente 130 000m² de constructions à venir. Cette multiplication de zones UK est une façon de détourner la loi littoral qui n'autorise pas la construction en dehors des villages et n'autorise qu'une extension limitée de l'urbanisation; la SAN demande le maintien des campings en zone N et la diminution de leur constructibilité de 10% à 2%;

10. Le zonage NPo n'est pas une emprise portuaire. La zone des chenaux à Navarrosse devrait rester en Ner avec autorisation de dragage;

11. La zone EP interdit dans son article 1 ce qu'elle autorise dans les autres, notamment le dragage. Elle doit rester limitée aux installations terrestres et les secteurs aquatiques (aire Nautilac, port de Navarrosse) doit rester en Ner.

Ce mélange de zones UEP/N/UK conduit à transformer sans autorisation des zones naturelles en parkings, campings, extensions portuaires en zones urbanisées, comme c'est le cas avec le projet de camping cars la montagne à Ispe, ainsi qu'il ressort du courrier joint;

12. La zone Np concerne les aires de stationnement existantes ou à créer. La SAN relève deux anomalies: l'absence de politique de gestion des flux de circulation et des tentatives répétées d'aménagement d'aires de camping sous couvert d'aires de services sans autorisation. C'est le cas de la Montagne à Ispe et au nord de la lette de Jaougue Soule. Le règlement Np est entaché d'illégalité.

13. La zone UD est excessivement large. Elle ne se limite pas aux dents creuses mais rend possible l'urbanisation en dehors des agglomérations, contrairement à la loi littoral. Le périmètre de la zone UD doit être revu et resserré;

14. Zonage Uep. La rédaction du règlement est à revoir car elle interdit dans son article 1 ce qu'elle autorise dans les autres (commerces et lotissements).

3/ remarques concernant l'assainissement

la SAN constate qu'un effort en la matière a été fait, mais elle demande en outre: une planification des opérations d'assainissement; l'identification des secteurs de remontée de nappe; le raccordement prioritaire au réseau collectif des effluents de la station des Hautes Rives; l'arrêt de toute construction dans les zones UD, UE, UK UX non desservies par l'assainissement collectif.

4/ conclusions

La SAN demande la tenue d'un moratoire après les conclusions du commissaire enquêteur et avant approbation définitive du PLU.

5/ aire de camping cars La Montagne à Ispe

La SAN joint à son mémoire une lettre de 9 pages envoyée au Maire de Biscarrosse le 11/10/2016, où elle précise qu'en Avril 2016, elle a été alertée par des adhérents qui indiquaient que des travaux de défrichement étaient en cours sur la parcelle BN 501P à Ispe classée en EBC. il est apparu que ces travaux ne faisaient l'objet d'aucune autorisation, puis ensuite qu'une décision préfectorale d'examen au cas par cas concluait à la nécessité d'une étude d'impact préalable à un défrichement.

La SAN a demandé à la commune toutes explications par des courriers qui ne recevront aucune réponse.

La SAN développe ensuite un historique selon lequel la commune, pour en arriver à compter 54 000 lits d'hôtellerie de plein air dans des parcs résidentiels de loisirs, a attiré les touristes en multipliant les campings et parkings gigantesques en bord de lac, par artificialisation des berges du lac, devenues des aspirateurs à véhicules.

Tout ceci s'étant fait sur les espaces naturels littoraux et rives du lac, la commune en est maintenant à utiliser les EBC pour les transformer en campings supplémentaires. Mais tout ceci est interdit par la loi littoral, article L 146-6 du code de l'urbanisme.

La SAN procède à une étude détaillée de ces textes ainsi que des articles L130-1, R421-19, R146-2 du code de l'urbanisme pour conclure que ces travaux d'aménagement d'un terrain de camping ou caravaning hors agglomération, dans un espace proche du rivage et dans un espace remarquable, sont illégaux.

De même sont illégaux tous les parkings construits dans la bande littorale des 100 mètres entre Navarrosse et Maguide.

Elle demande l'arrêt des travaux, la remise en état des lieux et le classement de la zone en Ner.

4.11. courriel de M Deudon indiquant avoir remis un dossier. Il en envoie un double par courriel. (voir points 1.36 et 3.41 du PV)

4.12. M Seng fait part de sa totale opposition au projet d'aire de camping cars à Ispe, qui est contraire à la loi littoral. De plus le site est loin des plages, dans la forêt, avec des risques d'incendie. Ce projet est sans intérêt pour Biscarrosse et n'apportera que des nuisances.

4.13. M Gregory Sepz, notaire à Pugnac expose qu'il est propriétaire d'un terrain CY 530 formant le lot 28 du lotissement Novempopulanie contigu au golf, et que les règles applicables le rendraient "quasiment reconstructible" (plutôt faut-il lire "inconstructible") compte tenu de sa configuration; Il demande que la limite de zone non aedificandi de 10m soit ramenée à 5 m. son courriel comporte 2 pages et des annexes sur 13 feuillets joints.

4.14. M et Mme Rodriguez exposent que leur parcelle AE 0373 de 3259 m² est actuellement en zone UC . son classement en 1AU dans le PLU ne leur permet plus de construire , à défaut d'avoir les 5000m² nécessaires. Ils souhaitent son maintien en zone UC En outre il signalent que si la route envisagée doit passer sur leur terrain ils souhaitent que ce soit au milieu pour faire deux lots égaux. (voir point 1.29. du PV)

4.15. Un courriel de M et Mme Recalt, Europcar Biscarrosse, arrivé hors délai d'enquête, et de ce fait irrecevable, a cependant été joint au dossier, la commune restant libre de l'examiner comme un courrier "normal".

2.2. observations du commissaire enquêteur

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, avec une forte participation du public. Nous avons reçu 67 personnes dont la grande majorité souhaitait exposer leur situation personnelle, essentiellement pour demander la modification du zonage de leur parcelle pour la rendre constructible. Il nous a paru que ce contact avec le commissaire enquêteur était vivement attendu, plusieurs des personnes rencontrées ayant fait état de leur satisfaction d'avoir été écoutées. Il est vrai que nous avons pour règle, lors des enquêtes publiques de laisser les personnes venues lors des permanences s'exprimer autant qu'elles le souhaitent.

3. Procédure postérieure à l'enquête

Après la clôture de l'enquête et du registre, il a été mis en œuvre les dispositions de l'article R123-18 alinéa 2 du Code de l'environnement. Un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été établi et remis au demandeur le 05/01/2017. Il est à noter que cette date est la première disponibilité du Maire de Biscarrosse qui souhaitait recevoir en personne le PV des observations. En effet l'enquête se terminait le 23/12/2016, soit le vendredi veille de Noël, et le délai de huit jours prévu par le décret pour la remise du PV tombait donc le 31/12/2016, au milieu des jours fériés de fin d'année.

Toutefois, pour permettre aux services de la commune de commencer son étude, une première mouture du PV a été envoyée auparavant par courriel du 27/12/2016 comme document de travail.

Le PV a été remis à M Dudon, Maire de Biscarrosse, lors d'une séance de travail qui s'est tenue le 05/01/2017 avec M Dudon, maire de Bicarrosse, Mme Peltier, adjoint chargée de l'urbanisme, Mme Bossy directrice du service d'urbanisme, M Paris, du bureau d'études EREA .

La réponse de la commune de Biscarrosse à ce procès-verbal nous est parvenue dans les délais, par courriel le 20/01/2017, puis par voie postale.

Ces documents figurent en annexe 1 et 2.

3.1. Synthèse des observations formulées pendant l'enquête

Les observations recueillies pendant l'enquête, ainsi que la réponse du responsable du projet figurent ci-dessus et de façon exhaustive, dans le PV de synthèse en annexe 1, auquel il convient si nécessaire de se reporter.

De façon synthétique, nous retenons les éléments suivants :

A l'issue de l'enquête il est constaté que:

- 47 observations orales, numérotées de 1.1 à 1.47 dans le PV, ont été formulées auprès du commissaire enquêteur, qui a reçu 67 personnes;

- 12 observations, en dehors des visas du commissaire enquêteur, ont été apposés sur le registre d'enquête;
 - 47 courriers, séries de courriers ou documents divers ont été annexés au registre, numérotées de 1.1 à 1.47 dans le PV;
- Sur ce nombre seulement 4 concernent des interventions nouvelles (M Decrequy, M Laporte, Mme Marcadet, SEPANSO Landes). Tous les autres sont des documents qui explicitent des observations orales.
- 14 courriels ont été reçus, dont un tirage papier a été inséré dans une chemise annexée au registre.

Les observations orales concernent le plus souvent la situation personnelle de propriétaires de terrains, qui, pour nombre d'entre eux demandent le classement de leurs parcelles en zone constructible. Un classement par thèmes a été fait point 5 du PV.

Les autres observations, notamment celles posées par des associations, sont plus variées et posent des problèmes plus généraux.

Parmi ceux-ci, nous citerons:

- l'aire pour camping cars "la montagne" à Ispé
- la demande de classement en Np des parkings situés entre le lac et la route, de port Maguide à Navarrosse, tous aménagés et payants et le classement en Uk de l'aire de campings cars de Navarrosse,
- la lette du vivier
- Le projet de lily
- La notion d'EBC et autres questions soulevées par M d' Antin (point 1.28).
- L'accès aux plages (Mme Martineau point 1.33).
- La superficie importante des espaces consommés:
- Le recul du trait de côte et lutte contre ce phénomène
- les corridors bleus et verts (SEPANSO point 3.36)

3.2. Réponse du responsable du projet

Le mémoire en réponse envoyé par courriel par la commune de Biscarrosse le 20/01/2017 comprend 25 pages. Il figure en annexe 2.

a/ Il répond uniquement à des observations formulées par le public et listées dans le PV. Il s'agit de 45 observations orales; 5 observations sur registre; 4 observations par courrier annexé au registre; 6 observations par courriel, soit un total de 60 observations en réponse.

b/ Il ne répond pas, sauf parfois indirectement, aux observations formulées in fine par le commissaire enquêteur notamment celles portant sur:

- la demande de classement en Np des parkings situés entre le lac et la route, de port Maguide à Navarrosse et en Uk de l'aire de campings cars de Navarrosse, tous aménagés et payants (points 1.27 ; 2.8 et 4.12);

- La superficie totale des espaces consommés: la plupart des documents, y compris ceux des PPA, font état de 200 à 230 ha, sauf la SEPANSO qui estime que ce sont plus de 400 ha (point 3.36)
- les corridors bleus et verts (SEPANSO point 3.36)
- Révision de plusieurs zonages (SAN point 4.10)

c/ En outre deux observations orales ne reçoivent pas de réponse: 1.24. M Condou et 1.32. Mme Barsac.

d/ Analyse du mémoire de la commune:

sur les 60 paragraphes de la commune, deux, les plus longs, répondent aux arguments développés par les deux associations SEPANSO Landes et SAN.

d.1. Les 58 autres réponses concernent des observations formulées par des personnes physiques.

La très grande majorité, 49, concernent des situations individuelles, les autres se réfèrent à des situations plus générales concernant des choix du PLU (aire de camping cars, voie de déviation au camping sud, Lily, lette du Vivier). Nous examinerons ces différents points plus loin.

Les situations individuelles font l'objet de propositions par la commune. Nous notons que 23 font l'objet d'un rejet et 26 reçoivent satisfaction totale (pour 12 d'entre elles) ou partielle (pour 14 d'entre elles).

En général les intéressés reçoivent satisfaction lorsqu'il s'agit de rectifier des erreurs matérielles, d'atténuer la rigidité de certaines règles, ou tenir compte de situations de fait.

Les avis négatifs sont souvent motivés par l'impossibilité de classer en zone constructible des terrains, situés hors zone agglomérée et qui constitueraient une extension d'urbanisation interdite par la loi littoral. Sur les 23 refus, nous en avons relevé 13 avec cette motivation. Les autres refus sont motivés par la situation spécifique des lieux et les perspectives du PLU.

d.2. Les observations de la SEPANSO et de la SAN font l'objet de réponses détaillées de la part de la commune. Nous en ferons part pendant l'examen ultérieur des différents points. Nous nous limiterons ici à indiquer quels sont les points d'accord entre les associations et la commune.

SEPANSO LANDES :

Il est relevé que la commune marque son accord sur les trois points suivants:

- raccordement total à terme au réseau d'assainissement collectif;
- la commune va adopter une politique de trait de côte moins impactante (que le projet d'enrochement);
- La création de passages pour la faune pourra être examinée lors de la réalisation de la route Bourg/Navarrosse.

SAN:

Il n'est relevé qu'un seul point, mineur, d'accord de la commune sur les propositions de la SAN: le canalot à Navarrosse sera classé en zone Npo.

Nous noterons en particulier que, au mémoire très argumenté de la SAN sur le projet d'aire de campings cars la Montagne, la commune se borne à renvoyer à ses

précédentes observations selon lesquelles: " quoi qu'il en soit, elle (la commune) ne souhaite pas revenir sur ce projet d'aménagement qui s'avère indispensable pour gérer la présence de campings cars sur la commune qui ne cesse d'augmenter au fil des années."

4. Analyse des propositions et contre-propositions formulées pendant l'enquête et des observations en réponse

Cette analyse est prévue par l'article R123-19 alinéa 1 et 2 du Code de l'environnement comme un des éléments du rapport d'enquête.

Elle découle d'une part des observations figurant dans le procès-verbal de synthèse et résumées ci-dessus point 2.1 et .2.2 et, d'autre part, du mémoire en réponse de la commune.

Les propositions formulées pendant l'enquête sont pour leur très grande majorité relatives à des situations individuelles. Quelques unes demandent la correction d'erreurs matérielles, mais la plupart demandent le classement en zone constructible de parcelles classées, en totalité, ou parfois en partie, en zone non constructible dans l'immédiat (zone 2AU) ou à titre permanent (zone N). Les arguments invoqués sont le plus souvent la proximité de zones constructibles et l'existence des réseaux (voirie, assainissement, électricité, eau). Certains invoquent aussi la notion de "dent creuse" pour demander la constructibilité de terrains situés dans les quartiers..

Dans quelques cas, sont abordées des situations plus générales: l'aire de camping cars "la Montagne" à Ispe, la lette du vivier à la Plage, le projet de Lily au Bourg.

Dans ces trois cas les propositions formulées par le public sont simples: les projets d'urbanisation doivent être rejetés, et les zones concernées laissées à leur état naturel. Les équipements envisagés devraient être abandonnés ou installés "ailleurs". La SEPANSO propose d'installer le centre de soins de Lily dans la ZAC Lapuyade. C'est parfois aussi la position de certaines PPA (voir notamment la préfecture et l'autorité environnementale).

Il a aussi été proposé:

- de classer en zone Np, comme le sont les parkings proches de Biscarrosse plage, les parkings situés entre le lac et la route, de port Maguide à Navarrosse et en Uk l'aire de campings cars de Navarrosse, tous sites aménagés et payants, qui ne sont pas repris sur les documents graphiques du PLU. La commune n'a pas répondu à cette demande;
- de supprimer les stationnement Np de la plage sud et la voie de desserte prévue pour es desservir en contournant l'ex camping sud, et de transférer ces parkings en périphérie de la ville avec un système de navettes (électriques) et un développement des pistes cyclables. La commune indique n'avoir pas retenu cette option en raison de son incrtitue technique et de son coût;
- de modérer les classements en EBC, qui touchent 7000 ha sur 13000 de forêt;
- de modifier certaines dispositions trop contraignantes du règlement. La commune a partiellement accepté cette demande en modifiant certaines dispositions du règlement;

Les associations pour leur part demandent:

1/ SEPANSO:

- de classer monuments historiques les quelques airiaux qui subsistent.
- Abandon d'une protection dure (enrochement) du trait de côte à Biscarrosse plage au profit de solutions résilientes et d'usage éphémères du littoral; abandon d'une densification dans ce secteur.
- Conservation en l'état de l'espace protégé de la Lette du Vivier
- Déplacement du projet d'établissement de soins prévu sur Lilly
- Renforcement et protection du corridor bleu sur la rive Est des lacs d'Aquitaine
- Maîtrise de l'accueil touristique en propriétés de résidences secondaires au profit d'un accueil locatif et hôtelier.
- Restauration à long et moyen terme du corridor vert et coupure urbaine entre le bourg et Navarrosse.

2/ SAN

Elle reprend plusieurs points soulevés par SEPANSO, et y ajoute:

- voirie: la route de Leclerc à Navarrosse est inutile pour la circulation et coupe la continuité écologique; de même la voie de délestage à Biscarrosse plage; la route prévue par l'ER8 coupe un EBC et le dernier corridor vert.
- défrichement pour mise en culture de 86,5 ha de forêt au lieu dit Cassiot;
- abus caractérisé de STECAL(s) qui, pour la moitié, régularisent des installations illégales;
- urbanisation de la lette du petit Cugne;
- Faire application de l'article L121-16 et suivants du code de l'urbanisme pour porter la bande littorale à, au moins, 300 m. Elle demande que cette bande littorale soit reportée sur les documents graphiques;
- révision de différents zonages:

Le zonage UK ne doit pas englober la zone lacustre du canalet à Navarrosse . Le canal doit réintégrer la zone Ner ou Npo. En outre le classement en zone UK a pour objet d'initier la transformation insidieuse en zones habitables de terrains non constructibles des zones proches du rivage , dès lors que ces zones peuvent déjà construire sur 10% de leur superficie. Pour les 130ha de terrains de camping cela représente 130 000m² de constructions à venir. Cette multiplication de zones UK est une façon de détourner la loi littoral qui n'autorise pas la construction en dehors des villages et n'autorise qu'une extension limitée de l'urbanisation; la SAN demande le maintien des campings en zone N et la diminution de leur constructibilité de 10% à 2%;

Le zonage NPo n'est pas une emprise portuaire. La zone des chenaux à Navarrosse devrait rester en Ner avec autorisation de dragage;

La zone EP interdit dans son article 1 ce qu'elle autorise dans les autres, notamment le dragage. Elle doit rester limitée aux installations terrestres et les secteurs aquatiques (aire Nautilac, port de Navarrosse) doit rester en Ner.

Ce mélange de zones UEP/N/UK conduit à transformer sans autorisation des zones naturelles en parkings, campings, extensions portuaires en zones urbanisées, comme c'est le cas avec le projet de camping cars la montagne à Ispe.

La zone Np concerne les aires de stationnement existantes ou à créer. La SAN relève deux anomalies: l'absence de politique de gestion des flux de circulation et des tentatives répétées d'aménagement d'aires de camping sous couvert d'aires de services

sans autorisation. C'est le cas de la Montagne à Ispe et au nord de la lette de Jaougue Soule. Le règlement Np est entaché d'illégalité.

La zone UD est excessivement large. Elle ne se limite pas aux dents creuses mais rend possible l'urbanisation en dehors des agglomérations, contrairement à la loi littoral. Le périmètre de la zone UD doit être revu et resserré;

Zonage Uep. La rédaction du règlement est à revoir car elle interdit dans son article 1 ce qu'elle autorise dans les autres (commerces et lotissements).

Concernant l'assainissement, la SAN demande le raccordement prioritaire au réseau collectif des effluents de la station des Hautes Rives; l'arrêt de toute construction dans les zones UD, UE, UK UX non desservies par l'assainissement collectif.

Enfin la SAN développe très longuement une argumentation opposée à l'aire de campings cars la Montagne à Ispe, à partir d'une étude détaillée de la loi littoral ainsi que des articles L130-1, R421-19, R146-2 du code de l'urbanisme pour conclure que ces travaux d'aménagement d'un terrain de camping ou caravanning hors agglomération, dans un espace proche du rivage et dans un espace remarquable, sont illégaux, de même que sont illégaux tous les parkings construits dans la bande littorale des 100 mètres entre Navarrosse et Maguide.

Elle demande l'arrêt des travaux, la remise en état des lieux et le classement de la zone en Ner.

Nous avons déjà indiqué que la commune refuse toutes les propositions de la SAN, sauf une. Voir point 3 ci-dessus in fine. Nous noterons en particulier que, au mémoire très argumenté de la SAN sur le projet d'aire de campings cars la Montagne, la commune se borne à renvoyer à ses précédentes observations selon lesquelles: " quoi qu'il en soit, elle (la commune) ne souhaite pas revenir sur ce projet d'aménagement qui s'avère indispensable pour gérer la présence de campings cars sur la commune qui ne cesse d'augmenter au fil des années."

Fait à La Teste de Buch, le 26 Janvier 2017

Le commissaire-enquêteur
Jean-Pierre LAJAUNIE

CONCLUSIONS

1/ L'enquête a pour objet, selon l'article L123-1 du Code de l'environnement, qui s'applique en vertu de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme, d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Le PLU de la commune de Biscarrosse, en gestation prolongée depuis plus de 10 ans, doit remplacer le POS existant, en vertu d'une délibération du conseil municipal du 24/09/2014. Le projet a été arrêté une première fois le 14/11/2014. Devant les remarques et avis des PPA, il a été décidé, pour prendre en compte celles-ci, de relancer la procédure d'élaboration du PLU et de concertation par délibération du 31/08/2015. Les orientations générales du PADD ont été examinées le 01/02/2016 par le conseil municipal. Celui-ci, par délibération du 04/07/2016, a tiré le bilan de la concertation et arrêté à nouveau le projet de PLU qui a été communiqué en Juillet 2016 pour avis aux personnes publiques associées et à d'autres personnes concernées.

L'enquête publique est la dernière phase de l'élaboration du PLU, avant son approbation par le conseil municipal.

2/ L'enquête est effectuée en application de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme, selon les modalités définies par le code de l'environnement (article L123-1 à L123-19 et article R123-1 à R123-24) et plus spécifiquement par les articles R123-6 à R123-24 du Code de l'environnement. Elle s'effectue sur la base d'un dossier qui comprend le projet de PLU (article L153-19 et R153-8 du code de l'urbanisme) et les documents prévus par les articles L123-10 et R123-8 du code de l'environnement.

3/ L'enquête qui a été préparée avec la mairie de Biscarrosse, s'est effectuée dans de bonnes conditions, avec cinq permanences lors desquelles nous avons reçu 67 personnes, la plupart résidant dans la commune, qui souhaitent, pour quelques-unes obtenir des informations d'ordre général sur le PLU, et surtout, pour la majorité, exposer leur situation personnelle, en particulier sur la constructibilité de terrains leur appartenant. Douze observations ont été apposées sur le registre d'enquête, 47 lettres et documents ont été annexés en cours d'enquête, et 14 courriels ont été reçus.

4/ Après avoir arrêté le 04/07/2016, le projet de PLU a été communiqué pour avis à 23 PPA et 6 associations, à peu près 4 mois avant le début de l'enquête.

La majorité des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU (14) n'a pas répondu dans le délai de trois mois. Elles sont donc réputées avoir émis un avis favorable.

Comme indiqué point 1.6. du rapport, ce sont donc près des deux tiers des PPA qui formulent un avis favorable.

Pour les 9 autres, il apparaît que la mairie prend très largement en considération leurs réponses, selon sa réponse au PV de synthèse.

Aucune des associations destinataires n'a formulé d'observations en réponse à cette communication.

Comme indiqué ci-dessus, point 1.6 du rapport, diverses questions se sont posées en cours d'enquête sur ces consultations:

4.1. la question de savoir si les réponses présentées hors délai peuvent être ou non examinées lors de l'enquête.

En effet l'absence de réponse des PPA au projet de PLU est, par l'article R153-4 du code de l'urbanisme, assimilé à un avis favorable.

Faut-il en conclure, qu'une réponse des PPA au projet de PLU, dès lors qu'elle a été présentée après l'expiration du délai de trois mois prévu par l'article L153-16 et L153-17 du Code de l'urbanisme est, par l'article R153-4 du code de l'urbanisme, assimilé à un avis favorable?

Autrement dit, faut-il en conclure qu'une réponse explicite, dès lors qu'elle a été présentée après l'expiration du délai de trois mois est irrecevable ?

Dans ce cas, les mémoires reçus hors délai de 3 mois devraient être rejetés et les avis émis considérés, sans même les examiner, comme favorables. Il pourrait en être ainsi, en l'espèce, des réponses de la chambre d'agriculture, du département des Landes, de la commission départementale de la préservation de espaces naturels agricoles et forestiers.

Sur le plan juridique, nous avons effectué des recherches sur la jurisprudence concernant les avis des PPA dont des extraits figurent en annexe 5. On y trouve quelques décisions qui confirment le point de vue exprimé ci-dessus: CE n° 89215 du 29/12/1995, CAA Lyon 11LY00891 du 13/11/2012.

Toutefois, et même si les avis des 3 PPA précitées auraient pu en droit être rejetés, il ne nous paraît pas anormal que la commune les ait fait figurer parmi les avis reçus, d'autant que leur réception s'est effectuée dans les 2 à 3 jours après la fin du délai.

Nous les avons aussi retenus et examinés, au moins comme éléments d'information pour une bonne compréhension du dossier d'enquête.

4.2. La question de l'étendue de la compétence des PPA s'est posée. En effet il apparaît en pratique que les PPA répondent très largement sur tous les points du PLU qui leurs paraissent poser problème, sans toujours s'en tenir à leur compétence propre, comme les y oblige pourtant l'article R153-4 du code de l'urbanisme.

C'est ainsi que, si nous constatons que le département des Landes, qui est cependant une collectivité territoriale à compétence générale, limite ses observations à la voirie départementale sur la commune, un organisme comme le centre régional de la propriété forestière, à compétence en principe étroite, intervient très largement, bien au delà des problèmes forestiers. C'est ainsi que, par exemple, s'il est normal qu'il s'interroge sur la consommation d'espace forestier par l'urbanisation, il paraît sortir de son rôle lorsqu'il estime excessif le pourcentage de résidences secondaires dès lors que, d'une part, la consommation d'espace est la même, qu'une résidence soit secondaire ou principale et que, d'autre part, la notion de résidence principale ou secondaire est éminemment fluctuante et ne relève que de la décision de son propriétaire.

4.3. En tout état de cause et en l'espèce, les réponses des PPA qui ont toutes été formulées **avant** l'ouverture de l'enquête ne peuvent de ce fait être regardées comme des observations formulées **pendant** l'enquête, et devant à ce titre être étudiées comme des observations du public. Elles doivent être jointes au dossier d'enquête et traitées comme des éléments de ce dossier, pour l'information du public. Elles seront éventuellement prises en compte par l'organisateur de l'enquête, au même titre que les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur, lors de la définition de la version définitive du PLU à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant, comme le prévoit l'article L153-21 du code de l'urbanisme.

5/ Sur la forme et la procédure de l'enquête

a/ les règles de forme de l'enquête publique ont été respectées: la durée de l'enquête a été de 33 jours, avec cinq permanences; la publicité a été conforme à l'article R123-11 du Code de l'environnement avec double publication dans la presse et affichage de l'arrêté à la mairie; le registre d'enquête a été ouvert et clôturé dans les règles, après paraphe par le Commissaire-enquêteur.

b/ le dossier d'enquête était composé comme indiqué point 1.5. du rapport, qui est à comparer avec la composition prévue par les textes et décrite point 1.3.2; il en ressort que les différents documents du dossier contiennent toutes les pièces prévues par les textes.

c/ la commune a en outre procédé à une large information du public, au-delà de celle prévue par les textes, en affichant l'avis d'enquête (affiches jaunes format A2) à plusieurs endroits et en affichant aussi des avis sur les permanences du commissaire enquêteur dans 19 sites. En outre elle a publié sur son site internet l'avis d'enquête et ouvert une possibilité de consulter le zonage des parcelles et de formuler des observations par courriel, que plusieurs de nos interlocuteurs ont utilisé, soit de chez

eux soit sur le poste en service dans le local d'accueil du public à la mairie. Enfin elle a ouvert pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la mairie, un local spécifique pour l'accueil du public, comportant pour consultation toutes les pièces du dossier, avec affichage des différents zonages sur les murs et la présence d'un agent du service de l'urbanisme pour assister ceux qui le souhaitaient, notamment pour les recherches informatiques.

d/ Une question s'est posée sur la recevabilité d'un courriel envoyé après la fin de l'enquête, comme indiqué in fine du PV et point 1.4.5. du rapport.

Dans ce type de situation, on estime en général que le courrier est irrecevable dans le cadre de l'enquête en application de l'article R123-13 du code de l'environnement, lequel imposerait que ces supports d'information soient tenus à la disposition du public dans les meilleurs délais. C'est ce que propose la CNCE dans le dernier numéro de "l'enquête publique".

Nous sommes assez sceptiques sur cette interprétation, qu'aucune de nos recherches jurisprudentielle n'est venue corroborer. En effet, si l'objectif premier est d'assurer l'entière information du public dès qu'une observation est formulée, il faudrait imposer au commissaire enquêteur de rendre compte sans délai des observations orales qu'il recueille, alors qu'il ne le fait qu'après la clôture de l'enquête, dans un PV des observations orales et écrites. Il nous semble qu'il serait plus simple de dire que toutes les observations, qu'elles que soient les modalités par lesquelles elles sont formulées, ne peuvent être présentées que pendant l'enquête, entre sa date et heure d'ouverture et sa date et heure de fermeture. Pour les seuls courriers postaux arrivés après la clôture de l'enquête, mais expédiés avant, la jurisprudence tranchera, si nécessaire.

Nous estimons enfin que ce courriel, même s'il n'est pas recevable au titre de l'enquête, peut cependant être examiné par la mairie comme un courrier ordinaire, et nous l'avons donc joint au registre pour son information.

e/ Le nombre assez important de personnes reçues témoigne de l'intérêt de la population de Biscarrosse pour l'enquête, son objet, le PLU, et un choix très net de l'entretien avec le commissaire enquêteur pour exprimer ses observations plutôt que l'expression écrite que ce soit par annotation du registre, le courrier papier ou le courriel. Il nous semble également que ce contact est essentiel pour comprendre exactement ce que souhaitent les intervenants et parfois même les aider à formuler leurs observations.

f/ Il paraît utile de signaler que de fortes redondances ont été constatées dans l'utilisation des différents moyens d'expression de la population. Bien souvent les particuliers qui viennent en personne rencontrer le commissaire enquêteur pour formuler des observations orales formulent aussi des observations sur registre, ou déposent un dossier complet, ou l'envoient par courrier, et parfois même doublent ce courrier par courriel, de sorte qu'un seul et même problème se trouve parfois abordé selon trois modalités différentes.

6. Au fond

Les observations formulées lors de l'enquête sont de deux ordres : d'une part des observations générales concernant le PLU et l'urbanisation de la commune, d'autre part des observations particulières concernant le classement de parcelles privées.

6.1. Les observations générales

a/ Plusieurs observations portent sur des questions de forme. Le rapport de présentation du PLU apparaît à plusieurs long et confus, l'absence de synthèse est soulignée, des erreurs factuelles sont relevées. C'est notamment le cas des observations du préfet des Landes qui relève des erreurs et inexactitudes et formule aussi des suggestions de forme et procédure.

Ces remarques nous paraissent fondées, il est en effet difficile pour un citoyen "normal" de s'y retrouver dans ce dossier, avec un rapport de présentation de plus de 600 pages. A notre sentiment le meilleur document de synthèse du PLU de Biscarrosse est celui établi par le Syndicat du SCOT de Born, qui en quelques pages, notamment grâce à un tableau comparatif des objectifs du PLU et du SCOT, analyse très exactement les points forts du projet et leur cohérence avec ceux du SCOT. (voir dans observations des PPA).

La commune de Biscarrosse devrait prendre en considération ces observations de forme pour donner plus de cohérence à son PLU.

b/ La question de l'évolution de la commune et celle du Pays de Born a été posée, notamment au plan démographique. Plusieurs personnes, y compris des PPA et des associations, estiment excessive les prévisions de croissance démographique de la région et de Biscarrosse en particulier, et souhaitent que des mesures de limitation soient prises pour freiner l'urbanisation, qui consommerait trop d'espace.

Il s'agit bien évidemment de choix fondamentaux.

La commune de Biscarrosse, très touristique, fait reposer son PLU sur des hypothèses de croissance démographique de 2000 habitants tous les dix ans: de 14 000 habitants en 2013, elle atteindrait 16 000 habitants en 2020, 18 000 en 2030 et 20 000 en 2040, avec une croissance annuelle moyenne de 200 à 240 habitants, et un peu moins de 200 logements par an. Les activités se développeront aussi, orientées essentiellement vers le tourisme (mais moins de camping) et les activités connexes. La consommation foncière serait de l'ordre de 14 logements/ha pour un total estimé en 2040 à 230 ha environ, logements et activités.

Plusieurs observations trouvent cette prévision excessive (préfet, CRPF, associations). Il nous semble cependant que:

- Une consommation de 230 ha de forêt en 25 ans n'est a priori pas excessive dans une commune d'une superficie totale de 19 000 ha dont 13 000 de forêt. 230 ha sur 13 000 ha de forêt représentent 1,7% de la superficie de forêt sur 25 ans, soit 0,068% par an. 230 ha, cela représente aussi la surface minimale d'une seule exploitation agricole actuelle dans cette zone des Landes (étant précisé que Biscarrosse ne compte qu'une seule exploitation agricole importante sur l'ensemble de son territoire), ou 4 centrales photovoltaïques de 50 à 55 ha comme il s'en construit régulièrement dans les Landes.

- La commune, a fait un effort pour limiter la consommation d'espace, ce que met d'ailleurs en évidence le Syndicat mixte du SCOT de Born, qui fait valoir la cohérence entre ses prévisions et celles du PLU de Biscarrosse. Nous avons cependant relevé une différence notable dans les évaluations d'espaces consommés, qui dzns la plupart des documents, y compris ceux des PPA, font état de 200 à 230 ha, sauf la SEPANSO qui estime que ce sont plus de 400 ha (point 3.36 du PV). La commune n'a pas répondu sur ce point.

- Cette enquête fait ressortir une forte pression des propriétaires fonciers pour obtenir le classement de leurs terrains en zone constructible. Nous pensons que les seules demandes exprimées pendant l'enquête aboutiraient, si on donnait à toutes satisfaction, à augmenter la surface constructible d'une cinquantaine d'hectares environ.

Il nous semble aussi qu'il est plus facile de critiquer, depuis un bureau de Mont de Marsan ou de Bordeaux, le caractère excessivement consommateur d'espace du PLU, que de l'expliquer de vive voix et face à face aux propriétaires intéressés.

c/ aire pour camping cars "la montagne" quartier de Ispe.

Mme Stéphanie Pambet Chastin critique le projet de création d'une aire de stationnement de 70 emplacements pour camping cars dans le quartier de Ispe, un environnement préservé, à 200 m du lac dans la forêt, près des maisons. Elle suggère d'autres emplacements qui lui paraissent mieux adaptés. M et Mme Bellanger reprennent ces critiques sur la zone Nep en se fondant, notamment, sur des arguments d'ordre juridique et l'avis négatif du Préfet. Ces mêmes arguments sont repris par Mme Liaunet (1.42) , Mme Flory (2.8), Mme Pambet-Chastin (4.4) et M Seng (4.12). Surtout, la SAN produit un mémoire très argumenté sur ce sujet. Elle reprend l'historique du projet, porté par la commune, indique qu'un déboisement irrégulier a été effectué en avril 2016, et qu'une procédure de régularisation de ce déboisement a été enclenchée ensuite. Elle n'a reçu aucune réponse à ses différents courriers au maire. Elle effectue une analyse juridique détaillée qui conclut à l'illégalité de ce projet, comme contraire à plusieurs dispositions de la loi littoral.

Nous observerons que, comme l'indiquent le Préfet et la SAN, des incertitudes d'ordre juridique paraissent peser sur ce projet.

Nous noterons en préalable que cette aire de campings cars de 70 emplacements est assimilée par la comune elle-même à un terrain de camping et caravanning qui relève des rubriques 45 et 51 de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement et qui est soumis à permis de construire: voir la demande n° 2016-0431 d'examen au cas par cas présentée par la commune de Biscarrosse. Cette qualification a été reprise par l'arrêté préfectoral du 18/07/2016 qui estime que, s'agissant d'un terrain de camping et caravanning qui relève de la rubrique 45° de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement, accompagné d'un défrichement portant sur 2 ha (rubrique 51°a de la même annexe), une étude d'impact au cas par cas s'impose.

Ces documents sont publiés sur le site de la préfecture de la Gironde (voir en annexe 8).

Nous synthétisons et complétons ci-après l'analyse juridique de la SAN, en rétablissant toutefois les textes actuels, qui sont en vigueur depuis le 1/01/2016, les articles L121-1

et suivants du code de l'urbanisme ayant remplacé les articles L146-1 et suivants qu'invoque la SAN dans son mémoire:

1°/ Application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme (ex I de l'article L146-4):

La création d'une aire de services pour camping cars de 70 emplacements sur 2 ha, avec tous les aménagements que cela induit, est, selon la commune de Biscarrosse (voir ci-dessus) , une opération d'urbanisme au même titre que la construction d'une aire de camping ou de caravanning. Cette opération doit répondre aux prescriptions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, c'est à dire être en continuité avec les agglomérations existantes ou constituer un hameau nouveau. Ce n'est pas le cas en l'espèce. D'une part une aire de camping cars n'est évidemment pas un hameau nouveau, d'autre part les deux seules agglomérations de Biscarrosse, selon le projet de PLU, sont la plage et le bourg. Comme déjà indiqué, en dehors de ces deux zones ne peuvent être urbanisées que les dents creuses des "quartiers", ce qui n'est pas le cas de la zone Nep en question.

Voir en ce sens en annexe 5: CAA Nantes13NT 01736 du 02/02/2015:les zones réservées aux campings doivent être en continuité de l'agglomération ou village. voir aussi CAA Marseille 13MA 05165 du 02/07/2015 le L146-4 I s'applique pour une aire pour gens du voyage. qui, située dans une zone qui n'est pas en continuité avec l'agglomération, crée une extension irrégulière de l'urbanisation.

2°/ Application de l'article L121-13 du code de l'urbanisme (ex article L146-4 II):

La zone Nep prévue pour le projet est située dans un espace proche du rivage du lac, où l'extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée et motivée (article L121-13 du code de l'urbanisme), ce qui s'applique aussi aux aires de camping et caravanning (article L121-14). Il faut donc que cette installation soit justifiée soit par la configuration des lieux, soit parce que l'activité projetée exige la proximité immédiate de l'eau. Il est difficile d'admettre qu'une aire de camping cars rentre dans l'une ou l'autre de ces catégories. En outre, à défaut de SCOT, l'accord du représentant de l'Etat , après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites est obligatoire . Voir en annexe CAA Nantes 001NT 02031 de 04/05/2006. cet accord ne figure pas dans les pièces du dossier.

3°/ application des articles L121-23 et de l'article R121-4 2° du code de l'urbanisme:

Le site réservé pour cette installation est un terrain naturel boisé qui constitue un espace remarquable au sens de l'article L121-23 et de l'article R121-4 2° du code de l'urbanisme: "forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 ha". Le lac de Cazaux a une superficie de 5500 ha. Selon les articles L121-24 et R121-5 ces sites ne peuvent recevoir que des aménagements légers définis par ces textes. Il ne nous semble pas que ces aménagements destinés à recevoir pendant plusieurs jours jusqu'à 70 camping cars et leurs occupants puissent être considérés comme des aménagements légers. D'une part, ce n'est pas ce qu'a déclaré la commune dans sa demande d'examen au cas par cas, en annexe, d'autre part la jurisprudence en annexe nous paraît claire.

La CAA de Marseille a estimé que l'implantation d'un terrain de camping dans un site remarquable au sens de l'article L146-6, est illégale car ce site doit être protégé: 00MA896 du 03/06/2004.

4/ enfin nous noterons que devant cet ensemble d'objections bien argumenté, la commune ne développe aucun argument autre que de dire " la commune ne veut pas revenir sur un projet qui lui paraît indispensable". Ce n'est évidemment pas une

argumentation qui tiendra devant la juridiction administrative. Il est en outre bien regrettable de constater que, dans le cas présent, la commune refuse de s'appliquer à elle-même l'article L121-8 du code de l'urbanisme, alors que, dans son mémoire en réponse, elle l'oppose pas moins de 13 fois aux demandes des propriétaires. Bien évidemment, la loi ne peut qu'être la même pour tous, comme le dit bien l'article L121-3.

Pour ces différents motifs il nous semble que ce projet, comme le souligne le Préfet, paraît contraire à diverses dispositions de la loi littoral et encourt de ce fait un risque très sérieux d'annulation, en cas de recours contentieux. A notre avis, et dans le contexte actuel, il serait plus sage pour la commune de s'orienter vers la recherche d'un autre site pour faire face à l'afflux des campings cars.

Nous noterons enfin que M Lafargue a formulé pendant l'enquête une demande tendant à être autorisé à aménager un terrain d'un ha lui appartenant en aire pour campings cars.(point 3.37 du PV). Cette proposition alternative pourrait être examinée.

d/ la lette du vivier.

Plusieurs observations ont critiqué le projet d'aménager cette zone 1AUt en centre de soins marins avec centre de soins ou thalassothérapie, équipements collectifs et 120 hébergements résidentiels, sur 4,3 ha d'une zone naturelle très proche d'une zone natura 2000 et en contre bas du cordon littoral dunaire.

Sur les 3 articles de la loi littoral cités au paragraphe précédent, le premier ne peut s'appliquer dans ce cas. En effet Biscarrosse plage est un des 2 villages de la commune, et l'aménagement projeté est apparemment dans la continuité de cette agglomération.

Le second pourrait également ne pas s'appliquer s'il était démontré que la proximité immédiate de l'eau est nécessaire à l'activité projetée. Il peut éventuellement en être ainsi pour un centre de thalassothérapie, mais moins pour les 120 logements prévus. Enfin il est possible que le troisième argument s'applique. Ce site peut être regardé comme un espace remarquable au sens des articles précités de la loi littoral, articles L121-23, L121-24, R121-4 et R121-5, où ne peuvent être édifiés que des aménagements légers.

C'est l'interprétation de l'autorité environnementale, qui mérite d'être examinée avec soin.

En outre le Préfet fait état du risque de recul du trait de côte, ce qui pour lui justifierait le classement de la zone 1AUt en zone naturelle. C'est également la position de la SEPANSO qui demande le maintien en l'état.

Le projet ne paraît pas très avancé et nécessitera, s'il se précise, une série de formalités, dont une enquête publique, qui sera l'occasion de réexaminer la légalité du PLU sur ce point. La commune devrait, à tout le moins, au stade actuel de l'établissement du PLU, apprécier dans quelle mesure le zonage actuel risque d'engager sa responsabilité financière à terme.

e/ recul du trait de côte et bande des 100 mètres.

Ce point n'est abordé que par la SEPANSO et certaines PPA, sous l'angle de l'insuffisance de l'enrochement prévu par le PLU comme moyen de lutte contre ce phénomène.

Il mérite effectivement d'être étudié: selon diverses informations, le recul du trait de côte pourrait atteindre 50 mètres à l'horizon 2040 dans ce secteur des Landes, ce qui risque de créer bien des difficultés pour les habitations de Biscarrosse plage situées à proximité et d'engager la responsabilité de la commune et des pouvoirs publics. Il n'est peut-être pas très prudent pour le PLU de multiplier les constructions si proches de la côte.

Il faut observer que sur ce point du recul du trait de côte la commune de Biscarrosse ne soutient pas que l'enrochement est la seule possibilité qu'elle envisage, mais qu'elle examinera toutes les possibilités de lutte contre ce phénomène. Elle indique en outre que le front bâti actuel est en retrait de 40 à 100 mètres du trait de côte estimé en 2040, ce que nous comprenons mal dès lors que l'hôtel de la Plage, très récemment réhabilité, et les villas voisines sont quasiment déjà les pieds dans l'eau.

Comme le proposent diverses observations, notamment du préfet, et compte tenu de l'érosion du trait de côte sur l'ensemble de la côte aquitaine, il pourrait être justifié de porter la bande du littoral marin à plus de 100 m, comme le prévoit l'article L121-19. La SAN demande 300 m.

Ce problème de recul du trait de côte ne se pose pas pour les rivages du lac, qui ne bougent pratiquement pas, sauf s'ils sont creusés ou au contraire engraisés en sable. En outre le niveau du lac est régulé par Cazaux d'un côté et Navarrosse de l'autre lorsqu'il atteint la hauteur maximale de 20,94 m NGF. Dans ces conditions on voit mal quelles seraient les difficultés qui rendraient impossible la délimitation des limites hautes du rivage ou des plus hautes eaux, et, par voie de conséquence, celle de la bande des 100 mètres (cf article L121-16 du code de l'urbanisme). Il est certainement souhaitable pour tous que le PLU fasse état de cette limite.

f/ Le projet Lily

Il est prévu de créer dans le secteur de Lily, zone 1AUs, à proximité du bourg de Biscarrosse, un établissement de santé, soins de suite et réadaptation. Ce projet a fait l'objet d'appréciations critiques, fondées pour l'essentiel sur la forte sensibilité écologique du secteur, situé dans le site inscrit des étangs landais et à proximité d'autres zones protégées.

Il est à noter, d'une part, que ce projet intéresse moins les personnes privées (une seule observation) que les associations et les PPA et, d'autre part, que parmi celles-ci les avis ne sont pas unanimes sur le projet Lily. La SEPANSO estime le projet utile, mais sur un autre site. Elle propose la ZAC Lapuyade. L'autorité environnementale, dans son dernier mémoire, considère que les dernières modifications apportées le rendent à peu près acceptable, tandis que le préfet des Landes en demande la suppression, en faisant valoir que les articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme justifient son classement en zone Ner. Il nous semble que l'article L121-13 pourrait aussi être invoqué.

La aussi il appartiendra à la commune d'apprécier le niveau de risque juridique qu'elle entend assumer.

g/ Voie de délestage à Biscarrosse plage

Cette voie est destinée à desservir les parkings de la plage sud en longeant le camping sud et en passant sur le terrain du CEL. Le Préfet estime que ce tracé doit être modifié pour ne pas empiéter sur un terrain militaire, tandis que plusieurs futurs riverains de la

voie s'inquiètent des inconvénients et proposent sa suppression et son remplacement par des parkings en périphérie assortis de navettes de véhicules électriques (Mme Martineau point 1.33 du PV).

Si nous comprenons bien que les habitants d'un secteur jusque là tranquille veuillent se protéger, il reste que leur proposition relève de l'opportunité. Le PLU proposé a examiné cette option mais a retenu un plan plage avec desserte par des parkings de proximité.

Le choix entre cette option et celle proposée par la pétition de Mme Martineau appartient au conseil municipal. Nous ne voyons pas de raison de prendre position sur ce point.

Par contre, si le projet est maintenu, le tracé devrait en être modifié, comme le demande le Préfet, pour ne pas empiéter sur le terrain militaire du CEL.

h/ la demande de classement en Np des parkings situés entre le lac et la route, de port Maguide à Navarrosse et en UK de l'aire de campings cars de Navarrosse, tous sites aménagés et payants (point 1.27 du PV) paraît normale, dès lors que ces aménagements n'apparaissent pas sur les documents graphiques du PLU, lesquels doivent refléter la réalité. Il semble s'agir d'un oubli qui devra être réparé.

Toutefois le refus de la commune de répondre sur ce point, et aux objections du public et à notre demande dans le PV des observations, semble laisser penser que ce refus peut avoir des causes plus profondes qu'un simple oubli, telles que l'illégalité de ces aménagements, notamment dans la bande des 100 mètres.

i/ Un des principaux problèmes posé par l'enquête est l'application au PLU de la loi littoral, tout particulièrement de l'article L121-8 (ex article L146-4 I) du Code de l'urbanisme, selon lequel l'extension de l'urbanisation se réalise dans les communes littorales et sur tout le territoire de la commune, "soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement".

Un deuxième niveau de protection est celle des espaces proches du rivage où l'extension de l'urbanisation ne peut se faire que si elle est justifiée et motivée et, en l'espèce, avec l'accord du préfet (article L121-13 actuel, ex art L146-4 II).

Un troisième niveau est l'interdiction de toute urbanisation dans une bande littorale de 100m.(article L121-16, ex article L146-4 III)

Cette limitation de l'urbanisation est en outre complétée par la protection de l'environnement, avec l'obligation de préserver des coupures d'urbanisation (L121-22) et la préservation des espaces remarquables (L121-23 et suivants).

Pour y voir plus clair, nous avons recherché dans la jurisprudence administrative les interprétations à donner à ces dispositions issues de l'article L146-4 I du Code de l'urbanisme.

Cette jurisprudence est synthétisée par la décision du Conseil d'Etat n° 315863 du 25 juillet 2008, selon lequel « les constructions peuvent être autorisées en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative de constructions mais qu'aucune construction en revanche ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations. »

Nous insérons en annexe 5 une série de décisions et arrêts, rendus le plus récemment possible, qui reprennent intégralement cette motivation, ainsi que sur les autres points soulevés par l'application des différents articles de la loi littoral.

Sur ce point, évidemment fondamental, nous ne pouvons que souligner la difficulté pratique d'appliquer ces dispositions de la loi littoral, très restrictives, alors que les propriétaires, le plus souvent d'anciennes famille de la commune, acceptent mal les limitations, voire les interdictions appliquées à leur droit légitime de propriété qui leur imposent de charges d'entretien, sans possibilité de valoriser leur bien.

6.2. Les observations concernant des situations individuelles sont nombreuses. Elles ont été analysées dans le rapport, point 2.1. La quasi-totalité sont des demandes tenant à modifier le classement des terrains pour les rendre constructibles, ou à améliorer le classement attribué, en se fondant sur l'équipement existant (eau, électricité, voirie), sur la proximité de terrains construits, sur des projets individuels ou familiaux.

6.2.1. Il sera signalé, parmi toutes les demandes examinées ci-dessus, les situations suivantes :

a/ anomalies apparentes à corriger.

C'est le cas du terrain de M Carrara (point 1.3 du PV). Il apparaît que le tracé de la zone N empiète de 2 à 3 mètres sur sa parcelle et le prive de l'accès prévu par le permis de construire obtenu en 2015. Il est proposé de rectifier cette erreur de tracé.

C'est le cas de M Bohrer (point 1.7 du PV) qui se plaint d'avoir été privé d'accès à son terrain par la clôture et la transformation en piste cyclable du chemin rural qui le desservait jusque là. Cette partie de sa demande paraît fondée, bien qu'elle paraisse relever moins du PLU que de la voirie communale et du pouvoir de police du Maire. Par contre sa demande de reclassement de deux de ses terrains en zone constructible ne pourra qu'être examinée comme les autres.

Voir aussi M Pastré (point 1.20. du PV).

Mme Marcadet (point 1.38 du PV)

b/ cas des personnes dont le terrain est classé pour partie en zone N et pour partie en zone constructible

Ont fait état de problèmes en ce sens: MM Plantey et Fohanna (point 1.6 du PV), Mme Brisson (point 1.18. du PV), M Azzoune (point 1.8 du PV), M Dupuy (point 1.10. du PV), Mme Belliard (point 1.19 du PV). Il semble que dans certains cas les projets de construction soient rendus quasiment impossibles, compte tenu de la configuration des lieux (Mme Belliard). Dans ces cas il nous semble qu'il pourrait être possible de déplacer légèrement la limite de la zone constructible.

c/ les "dents creuses".

Ces références odontologiques sont d'usage courant dans les ex DDE. Elles désignent des parcelles non construites enclavées dans des parcelles construites et qui, pour assurer la continuité urbaine, peuvent être considérées constructibles. Cette notion est utilisée pour les "quartiers" au sens landais du mot, qui sont des points d'urbanisation sans être, pour l'administration d'Etat, des agglomérations ou villages au sens de la loi littoral.

Plusieurs personnes ont compris que dans des quartiers comme Mayotte, ou autres, il est possible d'invoquer cette notion pour demander la constructibilité d'un terrain. Il en est ainsi de M Michel Belliard (point 1.16.3° du PV) , M Pitaud (point 1.11. du PV)

d/ opérations d'aménagement

Mme Capdepuuy (point 4.3. du PV) et Sud ouest lotissement (point 1.5. du PV) ont présenté une demande conjointe pour effectuer une opération d'aménagement sur des terrains leur appartenant qui semble, dans sa dernière version, donner satisfaction à la commune en créant une zone verte et un raccordement de voirie. S'il en est bien ainsi, nous ne voyons pas d'inconvénients de principe à ce que leur demande soit examinée favorablement.

e/ terrains situés dans des zones réservées.

Certains propriétaires se sont plaints que des terrains leur appartenant se trouvaient inclus dans des zones réservées à certaines activités, ce qui les empêche de disposer de leur bien.

M Michel Belliard indique que ses parcelles BP346, 347 et 352 sont en zone UE, réservée pour des équipements collectifs, que ce classement constitue une préemption qui l'empêche de faire ce qu'il veut de sa propriété. Il indique avoir été placé devant le fait accompli, sans consultation préalable (point 1.16.1° du PV).

Mme Rodriguez (point 4.2. du PV) demande à pouvoir céder sa parcelle à titre individuel, aucune opération d'ensemble n' étant possible.

Il nous paraît souhaitable, bien que comprenant la nécessité de préserver l'avenir dans les PLU, que cette situation ne dure pas excessivement, l'insécurité actuelle étant difficilement admissible à long terme.

f/ terrains situés en zone inondable.

M Decrequy (point 3.8. du PV) indique que la parcelle de 161 m² qu'il possède dans le parc de loisirs "le bosquet" ainsi que les parcelles voisines n° 163 à 167, sont régulièrement inondées sous 30 cm d'eau lors de fortes pluies.

Si ce point est exact, il est difficile de comprendre comment une autorisation de lotir a pu être accordée pour ce camping, ou ex-camping dans une zone inondable.. Une enquête sérieuse sur la situation de fait paraît s'imposer.

Pour la demande de dérogation de M Decrequy, outre le fait que le commissaire enquêteur est totalement incompétent pour l'accorder, il ne lui semble pas opportun de densifier encore des parcelles de 160 à 170 m².

g/ personnes ayant des projets professionnels

M Hausséguy souhaiterait pouvoir construire une maison et son atelier de menuisier ébéniste sur une parcelle lui appartenant en zone N.

M Debes, pour la SCI lou tom , souhaiterait créer des locaux commerciaux au rez de chaussée de son immeuble à Biscarrosse plage.

6.2.2. S'il nous est difficile de formuler des propositions solides sur la seule base des observations des intéressés, la réponse de la mairie apporte des possibilités de solution dans plusieurs des cas qui ont été soumis. Dans plus de la moitié des cas la

commune se propose de donner soit des suites favorables, soit des explications. Les refus sont en général motivés par la nécessité de respecter la loi littoral, article L 121-8. Nous souhaitons que ces solutions soient mises en œuvre et que toutes les autres demandes individuelles présentées pendant l'enquête soient examinées avec attention avant décision définitive de la commune sur le PLU.

Nous ajouterons que, contrairement à ce que pensent beaucoup des personnes qui se sont présentées, ni la commune, ni à fortiori le commissaire-enquêteur, ne peuvent passer outre les règles existantes, notamment celles issues de la loi littoral, pour leur donner satisfaction. Encore faudrait-il qu'ils ne soient pas encouragés dans ces errements (voir observation de M Decrequy, dans rapport point 2.1.2.b).

6.3. Observations terminales

6.3.1. Les recherches jurisprudentielles effectuées montrent que le non-respect des règles d'urbanisme, par les communes et même l'Etat, déjà souvent sanctionné par des annulations, s'est traduit aussi dans certains cas par la mise en jeu des responsabilités des collectivités et leur condamnation pécuniaire. Voir en ce sens, pour une zone d'activité commerciale, CAA de Marseille 00MA00685 du 31 mars 2005 et pour un PLU (terrain classé constructible au PLU alors qu'il ne l'était pas en vertu de l'article L146-4 I du Code de l'urbanisme), CAA de Nantes 10NT00118 du 25 mars 2011. voir aussi CE 36767 du 08/04/2015 en annexe.

C'est pourquoi, nous proposerons simplement que les demandes individuelles ci-dessus analysées fassent l'objet d'un examen attentif, pour tenir compte de situations personnelles parfois difficiles ou de faits qui ont pu échapper lors de la confection du PLU, sans toutefois remettre en cause les choix et orientations d'urbanisme et les contraintes existantes. En effet il est bien possible que donner satisfaction à ces demandes aboutisse à dénaturer les orientations choisies, et notamment le caractère modéré de la consommation de terrains, alors même que plusieurs observations de PPA et d'associations estiment le PLU actuel trop consommateur d'espace. Le mémoire en réponse de la commune nous paraît à cet égard satisfaisant dès lors qu'il tient compte des cas particuliers, à l'exception de deux oublis (rapport point 3.2.c).

6.3.2. Les associations qui sont intervenues lors de l'enquête ont formulé beaucoup d'observations, pour la plupart axées sur la défense des espaces naturels, de la faune et la flore la maîtrise de l'urbanisation. Elles jouent aussi un rôle essentiel pour faire respecter la légalité en saisissant les autorités de l'Etat et, dans la mesure où celles-ci hésitent de plus en plus à s'engager dans la voie contentieuse, elles en viennent à se substituer à elles en n'hésitant pas à engager des recours contentieux devant la juridiction administrative, seule compétente pour trancher en droit. Ce recours au juge pour trancher les questions de légalité soulevées par ce PLU nous paraît normal et même nécessaire, notamment pour ce qui concerne l'application bien complexe de la loi littoral dans le cadre de ce PLU.

6.3.3. Le PLU est un exercice de planification et programmation qui a des incidences directes sur la situation personnelle et familiale de très nombreuses personnes propriétaires de terrains. Il suffit de voir le nombre d'observations présentées. Ces propriétaires ont, dans plusieurs cas le sentiment d'être empêchés d'utiliser leur bien,

voire d'en être de fait expropriés par des décisions de classement qui gèlent leur possibilités d'utilisation pour une durée indéterminée. En ce sens on ne peut que comprendre et approuver la demande du préfet de réduire à 5 ans la durée du PLU.

Il ne faudrait pas raisonner comme si le PLU s'appliquait uniquement à des propriétés communales ou collectives. Il s'applique aussi à des propriétés privées. Il faudrait ne pas oublier, d'une part, que le droit de propriété est un droit constitutionnel, inscrit dans le préambule de la constitution par la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et, d'autre part, qu'on ne peut priver quelqu'un de sa propriété sans une juste et préalable indemnité. Il nous est apparu lors de l'enquête que le PLU tendait à apparaître à certains, peut-être pas comme une collectivisation des sols, mais à tout le moins comme une collectivisation de l'usage des sols, imposée, sans indemnité, et sans limitation de durée, à tous les propriétaires. Comme l'ont souligné certains, à 70 ans, on ne peut attendre indéfiniment que la commune se prononce sur ce qu'elle entend faire de nos terrains.

Il est donc recommandé de faire preuve de tact et de mesure dans la mise en œuvre des dispositions du PLU lorsqu'elles apparaissent attentatoires à des droits fondamentaux.

6.3.4. Le PLU est de la compétence de la commune, et d'elle seule, sauf les cas d'irrégularités manifestes prévus à l'article L153-25 du code de l'urbanisme. C'est pourquoi les demandes des associations et surtout des PPA qui font état de considérations d'opportunité pour s'opposer à tel ou tel projet ou disposition du PLU, peuvent certes être étudiées par la commune comme éléments de sa réflexion, mais ne peuvent en aucun cas être considérées comme des instructions s'imposant à celle-ci, même si elles émanent de l'autorité préfectorale. Cependant aussi la commune doit tenir compte des textes (par exemple accord obligatoire du préfet pour les projets situés dans les espaces proches du rivage) et des réalités (difficultés juridiques d'application de la loi littoral), ce qui, selon nous, devrait la conduire, dans la dernière étape de la procédure d'approbation du PLU, à effectuer les consultations utiles, y compris des services de l'État, pour minimiser les difficultés juridiques et les risques contentieux.

6.3.5. La commune étant seule compétente, elle est aussi responsable des erreurs, illégalités, irrégularités et conséquences dommageables de son PLU. Nous avons signalé dans de ce rapport un certain nombre de situations dont la régularité juridique pourrait être critiquée, notamment au regard de la loi littoral, d'autant que cette contestation juridique peut s'exercer non seulement lors de la parution du PLU, mais longtemps après, lors de l'intervention des actes pris sur son fondement (par exemple permis d'aménager, permis de construire, de lotir, défrichement). La commune doit donc être consciente que les dispositions du PLU peuvent, même à terme, engager sa responsabilité pécuniaire, parfois de façon lourde (voir ci-dessus point 6.3.1).

6.3.6. Le rôle du commissaire enquêteur, dans ses conclusions, est de donner, à partir des observations formulées lors de l'enquête, un avis personnel sur le projet. Nous avons vu, dans la présente enquête, que bien des propositions du PLU étaient critiquées, soit pour des raisons d'opportunité, soit pour de possibles illégalités. Nous avons formulé dans les présentes conclusions des observations, réserves et suggestions sur différents points qui nous paraissent mériter une attention particulière

de la part de la commune, notamment en raison de leurs incidences possibles et des risques encourus.

Mais si nous estimons qu'il est de notre devoir de commissaire enquêteur d'attirer l'attention de la commune sur les difficultés possibles, sinon probables, et de lui signaler les risques de toutes natures, et notamment contentieux, qu'elle peut encourir de ce fait, nous estimons aussi que ces appréciations ne peuvent suffire à motiver un avis globalement négatif de notre part, dès lors que, d'une part l'appréciation de la légalité d'une décision administrative est de la compétence du juge administratif, à qui le commissaire enquêteur ne peut se substituer, et que, d'autre part, le présent projet de PLU nous paraît malgré tout constituer un effort important de prospective qui reste globalement satisfaisant, et qui constitue aussi une amélioration par rapport au POS antérieur.

Pour ces motifs,

Le Commissaire-enquêteur formule un avis de principe favorable au projet de PLU de la commune de Biscarrosse.

Il formule cependant les réserves suivantes:

- rechercher, pour l'aire de campings cars envisagée à Ispe, un autre site moins juridiquement critiquable.
- faire apparaître dans le zonage du PLU les parkings existants entre Navarrosse et Maguide et les limites de la bande des 100 mètres.

Il recommande à la commune:

- de prendre en considération lors de la rédaction de la version définitive du PLU et dans toute la mesure du possible, les observations présentées par les personnes publiques associées, celles présentées pendant l'enquête par les associations et par les personnes privées, et celles développées dans le rapport et les présentes conclusions, notamment dans les paragraphes 6.1 et 6.2., et ce, afin de minimiser les risques contentieux, en particulier pour ceux de ses projets dont la légalité au regard de la loi littoral est contestée avec des arguments paraissant sérieux.

Fait à La Teste de Buch, le 26 Janvier 2017

Le Commissaire-enquêteur
Jean-Pierre LAJAUNIE