

ENQUETE PUBLIQUE
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
RELATIVE
AU PLAN DE PLAGE D'ONDRES



CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

14 OCTOBRE 2012

I. **RAPPEL DU PROJET**

Ondres, commune littorale de 1 513 ha est située à l'extrême Sud-ouest du département des Landes. Sa population permanente est de 4500 habitants mais la commune accueille jusqu'à 10.000 touristes par jour en été. La plage est fréquentée par plus de 5300 personnes les week-ends d'été en augmentation constante. Le site de la plage d'Ondres a fait l'objet d'un plan plage en 1985. Confrontée à cette fréquentation importante et croissante du site, la commune d'Ondres souhaite redéfinir globalement son organisation. Le nouveau plan de plage vise quatre objectifs : réaménager la plage, créer des espaces de loisirs, étendre la zone touristique actuelle et permettre à la ville d'Ondres d'accéder au statut de station touristique. Il concerne trois domaines :

a) **Protection de l'environnement**

Il s'agit essentiellement d'éviter la divagation des touristes dans les dunes par la mise en défens du site. Deux blockhaus situés sur la plage, jugés dangereux et responsables de sifflets à vent, seront détruits. L'accès à la plage des engins de nettoyage sera modifié pour leur éviter de traverser les zones naturelles. Enfin, la récupération des eaux pluviales sera améliorée.

b) **Amélioration de la circulation et des parkings**

Le parking principal sera entièrement refait avec notamment un giratoire d'entrée, un large terreplein central avec des pergolas et une redistribution des emplacements. Le parking « sauvage » qui s'est créé sur un terrain privé un peu plus à l'est sera officialisé et réaménagé. Les camping-cars dont la présence perturbe la circulation et le stationnement sur le parking central pourront disposer d'une aire de stationnement (et non de camping) en face de ce second parking. Un giratoire facilitera la circulation à hauteur de l'entre de ces deux installations. La RD 26 sera reprise. Sur sa bordure nord, l'espace public sera élargi pour une piste cyclable et un trottoir à piétons. L'accès au centre équestre sera modifié pour supprimer le conflit avec les usagers du parking « sauvage ».

c) **Agencement du front de mer et des activités commerciales**

La zone de baignade surveillée sera doublée. En conséquence le poste de secours doit être agrandi. Il sera réimplanté, avec de nouveaux sanitaires publics dans un bâtiment démontable situé en partie sur terrain communal, en partie sur un terrain actuellement privé. Il se trouvera toujours dans la bande littorale mais au-delà de l'évolution possible du trait de côte à l'horizon 2040. L'hélistation sera réaménagée, l'accès à la page des véhicules de secours modifié. L'aspect visuel et ludique du « front de mer » sera repris par la création de solariums, aire de fitness et surtout d'une aire de jeu pour enfants en bordure du parking central. Enfin, les commerçants saisonniers, actuellement dans des installations mobiles pourront disposer de quelques échoppes en bois, démontables entre le parking central et le poste de secours.

Le guide régional pour l'application de la loi littoral, précise que les "Plans Plages" et la mise en place d'un réseau cohérent de pistes cyclables constituent un exemple d'application pratique de gestion de la fréquentation en prenant en compte la sensibilité des milieux, leur valeur patrimoniale et leur valorisation. Selon le pétitionnaire, le projet a été élaboré dans le respect du cahier des charges du GIP du littoral aquitain.

II. ENQUETE

L'enquête de DUP s'est déroulée sans incident du 16 août au 17 septembre 2012, conjointement avec les enquête parcellaire et de mise en compatibilité du PLU. Les opérations de publicité ont été faites conformément aux dispositions légales. Le dossier était conforme aux dispositions de l'article R. 11-3-1 Code de l'expropriation. Une réunion publique réunissant une quarantaine d'habitants a été tenue le 16 août.

Au cours des cinq permanences tenues en mairie, le commissaire enquêteur a reçu quatre visiteurs. La demande de déclaration d'utilité publique présentée par la municipalité d'Ondres en vue d'élaborer un nouveau plan de plage, a fait l'objet de deux observations, l'une sur le registre et la seconde transmise par courriel et insérée dans le registre par le commissaire enquêteur.

III. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

a. Intérêt général

L'expression « Intérêt Général » désigne les intérêts, valeurs ou objectifs qui sont partagés par l'ensemble des membres d'une société. Elle correspond aussi à une situation qui procure un bien-être à tous les individus. Incontestablement, la mise en œuvre du nouveau plan de plage d'Ondres va dans ce sens. C'est explicite dans ses objectifs. Ceux-ci visent notamment le souhait d'accueillir les touristes dans de meilleures conditions, de créer des espaces de loisirs complémentaires à la plage et des espaces d'animation etc. En outre, l'augmentation de la fréquentation rend indispensable l'extension de la zone de baignade surveillée et partant le réaménagement des installations de sécurité (poste de secours, hélisation) et des équipements liés à l'hygiène (sanitaires). Globalement, la nécessité des aménagements sont prévus pour l'accueil du public et donc l'utilité publique du projet semble parfaitement avérée :

Cependant, si globalement, le projet est manifestement d'intérêt général, certains aspects doivent être examinés de plus près :

- i. Au regard de la législation sur le littoral et de la protection des espaces naturels :
L'article 146-1 du code l'urbanisme autorise les aménagements dans les zones remarquables lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public. Il autorise les installations d'hygiène et de sécurité et permet les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier ou nécessaires à la pratique d'activités économiques.

Le commissaire enquêteur note tout d'abord que le projet s'inscrit dans la volonté de la communauté de communes du Seignaux de développer un « tourisme durable » qui préserve l'environnement. En effet, une partie des travaux n'ont d'autre but que d'améliorer la protection des sites naturels à travers notamment la mise en défens complète du site de telle sorte que les touristes n'aient plus la possibilité de gagner la plage que par l'axe central prévu à cet effet et n'iront plus s'égarer dans les dunes. La destruction des blockhaus va dans le même sens en supprimant des sifflets à vent. Elle renforce aussi la sécurité des usagers de la plage.

Le projet ne prévoit pas d'installations interdites dans les zones à préserver ni dans la bande littorale. Toutes les installations prévues sont bien démontables et la municipalité assure qu'elles seront effectivement démontées l'hiver, ne serait-ce que pour les mettre à l'abri des intempéries. Les nouvelles aires de stationnement (parking SETIM et camping-cars) ne seront pas plus bétonnées qu'elles ne le sont déjà et les emplacements seront recouverts d'aiguilles de pins.

Bien que la bande littorale n'ait pas été reportée sur les documents graphiques ni définie spécialement par un SCOT encore en cours d'élaboration, il semble bien que seul le nouveau bâtiment servant de poste de secours et de sanitaires public se trouvera dans cette bande. Il s'agit bien là d'installations dérogatoires à l'interdiction instaurée par la loi littoral.

La création de l'aire de jeu entraînera la suppression de 3000 m² d'EBC et pourrait perturber l'habitat du lézard vert. Cependant, cette aire ne créera que des dégâts mineurs à une végétation non naturelle et ne devrait pas être destructrice pour l'animal qui bénéficiera juste à côté de la protection offerte par la mise en défens. Cette clôture générale du site justifie aussi que le public, ainsi confiné dans la zone du front de mer y dispose de possibilités de détente et de loisirs.

L'aire de stationnement des camping-cars est justifiée par la nécessité de ne plus les laisser s'installer sur le parking VL et la difficulté de trouver un autre site. Elle dispose en outre d'une piste existante ce qui réduira à la fois son coût et l'impact environnemental des travaux. Elle aussi entraînera la suppression ² d'EBC mais la municipalité assure qu'aucun arbre ne sera abattu. Le commissaire enquêteur estime donc que cette installation est justifiée. **Cependant, elle n'est acceptable, au regard des dispositions de la loi littoral que s'il s'agit strictement d'une aire de stationnement comme un autre parking et non d'une zone de camping.**

ii. Au regard de l'intérêt général:

C'est le cas des échoppes commerciales. Si celles-ci semblent bien être prévues en dehors de la bande littorale, servent-elles pour autant l'intérêt général? Le commissaire enquêteur note tout d'abord que ces commerces existent déjà et sont installés dans des équipements de fortune qui dénature le paysage. Leur installation dans des bungalows démontables constituera un rapport pour la collectivité et au moins un (club de surf) nécessite la proximité immédiate de l'eau. Il n'y a pas d'autre zone de commerce à proximité de la plage. Enfin ces services commerciaux de plage semblent utiles et appréciés du public.

b. Application de la théorie du bilan

i. Inconvénients

L'opération comporte essentiellement trois inconvénients :

1. Le premier concerne la perturbation d'espèces protégées

Si la suppression d'EBC ne devrait pas entraîner la destruction d'espèces végétales remarquables, en revanche, les travaux sur le parking et les voiries nécessiteront l'arrachage d'un nombre limité de plants de Corbeille d'or des Sables. Toutefois une mesure compensatoire (réimplantation) a été prévue.

2. Le second réside dans la nécessité de priver autoritairement les propriétaires fonciers. Cependant, cet inconvénient est atténué par les éléments suivants :
 - Faible valeur de la plupart des parcelles concernées selon les estimations de France Domaine ;
 - Faible utilité économique: terrains non constructibles impropres à l'agriculture ;
 - Les offres amiables supérieures aux évaluations ont été refusées.

Encore faut-il que les propriétaires en reçoivent une juste compensation notamment pour les parcelles qui constitue un rapport. En cas de perte avérée de loyer, l'indemnisation devra en tenir compte comme le souligne France Domaine

3. Le troisième inconvénient réside dans le coût de l'opération pour la collectivité et notamment pour le contribuable d'Ondres puisque 1,8 M€ HT devraient rester à la charge de la commune. Toutefois la municipalité a affirmé que cette dépense serait couverte par la vente de terrains communaux dans le cadre de la création d'une nouvelle résidence de loisir.

ii. Avantages

L'opération comporte plusieurs avantages pour la collectivité :

1. Elle assure une meilleure protection des espaces naturels remarquables et notamment de la dune actuellement endommagée par le piétinement;
2. Elle contribuera à permettre à la commune d'Ondres d'accéder au statut de ville touristique ;
3. Elle permettra de mieux accueillir les touristes, notamment par le doublement de la zone de baignade, la création de sanitaires modernes, l'amélioration de la circulation et du stationnement et la suppression de conflits d'usage ;
4. Elle améliorera la sécurité (nouveau poste de secours, réfection de l'hélistation, destruction de blockhaus jugés dangereux) ;
5. Elle offrira aux touristes des possibilités de divertissement qui font actuellement défaut : aire de jeu, de fitness, terrains de sport.
6. Elle améliorera sensiblement l'aspect visuel et paysager grâce à l'uniformisation des installations démontables proches de la plage (poste de secours, échoppes, pergola), au réaménagement du front de mer et à la mise en place d'un meilleur éclairage le soir.
7. L'augmentation des effectifs de MNS aura un effet, certes modeste, sur l'emploi saisonnier.

iii. Bilan

Au bilan, les avantages pour la collectivité et notamment pour les touristes et les habitants d'Ondres l'emportent sur des inconvénients, eux-mêmes partiellement tempérés.

IV. CONCLUSIONS

Considérant que l'augmentation de la fréquentation impose de revoir en profondeur la gestion et les installations de la plage d'Ondres, que le projet respecte globalement les dispositions régissant les zones littorales et qu'il s'inscrit dans une volonté de développement touristique durable et préservant l'environnement, le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique du plan de plage, **sous réserve que la future aire de camping-cars soit strictement réservée au stationnement et non à l'installation plus ou moins durable. Cela suppose d'une part et comme prévu de n'y implanter aucune facilité (réseaux, branchements, etc.) et d'autre part que son règlement et son application par les services de police locaux ne permettent pas cette installation durable. En outre, la zone devra être bien séparée du camping voisin par une clôture et pourrait être fermée la nuit.**

A Garrey, le 10 octobre 2012

Alain TARTINVILLE