

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ENQUETE PARCELLAIRE

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

**RELATIVES
AU PLAN DE PLAGE DE ONDRES**



**RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DES
ENQUÊTES**

14 octobre 2012

SOMMAIRE

I. RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DES ENQUÊTES

1. Objet des enquêtes	3/32
2. Cadre juridique	3/32
3. Cadre et nature du projet	3/32
4. Composition des dossiers	4/32
5. Publicité	5/32
6. Notifications individuelles	5/32
7. Concertation préalable	6/32
8. Déroulement des enquêtes	6/32
9. Réunion publique	7/32
10. Avis des PPA	7/32

II. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE

1. Présentation du projet	12/32
2. Impact sur le parcellaire	16/32
3. Impact sur les documents d'urbanisme	16/32
4. Estimation du coût de l'opération	17/32
5. Observations du public et commentaires du commissaire-enquêteur	17/32

ANNEXES

1. Procès verbal de la réunion publique du 16 juillet 2012	26/32
2. Plan et état parcellaire	31/32
3. Plan de la zone de stationnement des camping-cars	32/32

PIECES JOINTES

1. Registres d'enquête déposés en mairie
 - a. Enquête de DUP
 - b. Enquête parcellaire
 - c. Mise en compatibilité du PLU
2. Arrêté préfectoral du 30 mai 2012
3. Relevé des observations et réponse de la municipalité d'Ondres
4. Publicité
 - a. Certificat d'affichage
 - b. Extraits de presse
5. Bordereau de composition des dossiers
6. Notifications individuelles
 - a. Copie des lettres de notification
 - b. Copie des accusés de réception
7. Documents remis au CE par la mairie
 - a. Lettre SCP Etchegaray & associés du 26/07/12 et réponse faite par M. le maire d'Ondres le 03/08/12
 - b. Délibération du conseil municipal en vue de l'acquisition de la parcelle AA7 du 17 juillet 2012 et attestation notariale
 - c. Copie des demandes de dérogations pour enlèvement ou perturbation d'espèces protégées

PREMIÈRE PARTIE

RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DES ENQUÊTES

1. Objet des enquêtes

Par décision du 11 mai 2012, l'auteur du présent rapport a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau en qualité de commissaire-enquêteur (CE) pour les enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique (DUP), parcellaire et de mise en compatibilité du PLU dans le cadre du plan de plage de la commune d'Ondres. Ces enquêtes publiques ont été ordonnées par un l'arrêté préfectoral DAECCL n°2012-791 du 30 mai 2012, signé par M Romuald de Pontbriand, secrétaire général. Elles se sont déroulées du vendredi 16 août au lundi 17 septembre 2012 inclus.

2. Cadre juridique

Le projet entrant dans les catégories listées à l'article R.123-1 du code de l'environnement, les trois enquêtes sont déroulées selon la procédure des enquêtes dites de « Bouchardeau », régies par :

- Le code de l'expropriation dans ses articles L.11-1 à L.11-9, L12-1 ; R.11-1 à R.11-3, R.11-14-1 à R.11-14, R11-15 à R11-31
- le code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 à L123-16, R123-1 à R123-23 ; L.122-1 à L122-3, R122-1 à R122-16 et L126-1, R126-1 à R126-4 ;
- le code de l'urbanisme et notamment ses articles L123-15, L123-16 et R123-25

Par ailleurs, l'arrêté de mise à l'enquête publique ayant été signé avant le 1^{er} juin 2012, celle-ci n'a pas pris en compte les modifications de procédure décidées par les articles 236 et suivants de la loi du 12 juillet 2010 et par le décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

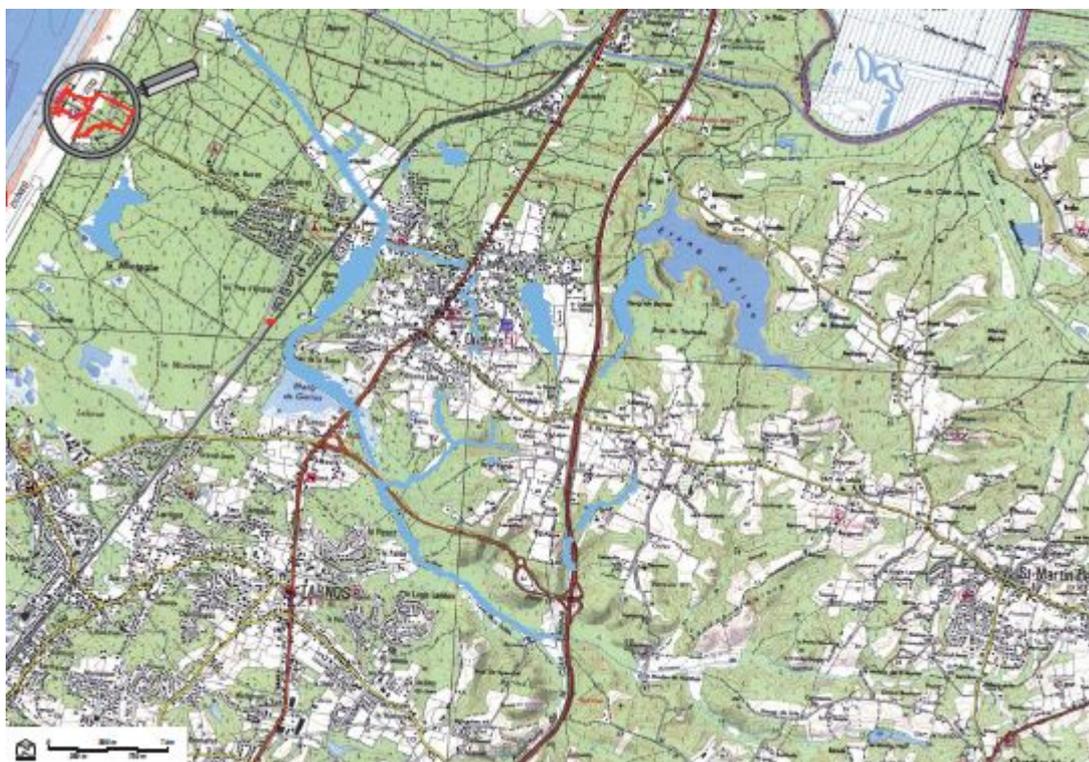
Enfin, le projet entrant dans le cadre de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doit respecter en outre les dispositions des articles L146-1 à L146-9 du code de l'urbanisme

3. Cadre et nature 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. Cette fréquentation est en augmentation constante (+20% depuis 2004). 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. Elle invoque notamment de nombreux dysfonctionnements :

- le manque de places de stationnement avec comme corollaire le stationnement sauvage ;
- difficulté d'accès des services de secours et de lutte contre l'incendie ;
- sécurité et mise aux normes de l'hélistation ;
- problèmes engendrés par le stationnement des camping-cars ;
- difficultés d'accès au centre équestre suite au parking sauvage de véhicule sur son chemin d'accès ;
- problèmes d'installations des marchands ambulants ;
- dégradation des milieux naturels due aux cheminements sauvages.

Lors de sa délibération du 13 avril 2012 jointe au dossier soumis à l'enquête, le conseil municipal a approuvé la constitution du dossier de déclaration d'utilité publique de ce nouveau plan de plage, demandé à M. le préfet des Landes d'ouvrir un enquête publique pour cette DUP et parcellaire ainsi que la mise en compatibilité du PLU et chargé M. le maire d'Ondres d'accomplir les formalités nécessaires à l'accomplissement de ce dossier.



4. Composition des dossiers

Les dossiers soumis aux enquêtes étaient conformes aux dispositions du codes de l'expropriation et de l'urbanisme. Ils comprenaient :

- ✓ Une partie commune
 - L'arrêté préfectoral susvisé du 30 mai 2012 ;
 - La copie de l'avis d'enquête publique affiché en mairie.

- ✓ Au titre de la DUP :
 - Une notice explicative
 - Un plan de situation au 1/5000°
 - Un plan général des travaux au 500° complété par des descriptifs détaillés
 - Les caractéristiques principales des ouvrages
 - L'appréciation sommaire des dépenses : une page numérotée 49 jointe à la notice ci-dessus
 - Un extrait du registre des délibérations du conseil municipal d'Ondres du 13 avril 2012
 - L'étude d'impact
 - L'avis de l'autorité environnementale
 - La réponse de la municipalité à cet avis
 - L'avis de la direction régionale de l'aviation civile
 - L'avis de la commission ces sites

- ✓ Au titre de l'enquête parcellaire :
Conformément à l'article R11-19 du code de l'expropriation, le dossier comportait un plan parcellaire et la liste des propriétaires (état parcellaire).
- ✓ Au titre de la mise en compatibilité du PLU:
 - Un dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme
 - Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du jeudi 24 mai 2012 :

La composition du dossier a fait l'objet d'un bordereau détaillé¹, rédigé et signé par le commissaire-enquêteur et joint aux dossiers soumis au public en mairie d'Ondres.

L'ensemble des pages et pièces diverses des dossiers, ainsi que les registres d'enquête ont été cotés et paraphés par nos soins puis déposés en mairie de Ondres le 3 août 2012.

Un exemplaire complet de chacun des dossiers été tenu à la disposition du public dans les locaux de la Mairie de Mont-de-Marsan du 16 août au 17 septembre 2012.

5. Publicité

Les formalités de publicité et d'affichage relatives à l'enquête publique ont été régulièrement exécutées ainsi qu'en attestent le certificat de M le Maire et les extraits de presse joints au présent rapport. L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau prévu à cet effet à l'extérieur de la mairie d'Ondres du 13 mai au 17 septembre 2012. Cet avis a aussi été affiché sur un des panneaux d'information situé sur le parking de la plage du 1^{er} août au 17 septembre 2012. Le 1^{er} août, le commissaire-enquêteur s'est rendu sur place pour constater la présence de ces deux affichages.

L'annonce officielle est parue une première fois dans le journal « Sud-Ouest » du 27 juillet et dans l'hebdomadaire « Les Annonces Landaises » le 28 juillet, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête. Cette annonce a été réitérée dans la première semaine de l'enquête soit le 18 août pour « Les Annonces Landaises » et le 21 août pour « Sud-Ouest ».

6. Notification individuelle (art R11-22 du Code de l'expropriation)

Cette notification doit permettre aux propriétaires de disposer d'au moins 15 jours² pour formuler des observations. La lettre de notification a été adressée aux différents propriétaires concernés par courrier du 23/07/12. Les accusés de réception sont datés du 25 et du 26 juillet 2012. Cependant les lettres destinées à M. Alain Pontnau et Mme Maylis Rigaud-Jacquet n'ayant pas été réclamées ont été retournées à l'expéditeur. Par ailleurs, le propriétaire de la parcelle AA5 étant récemment décédé la municipalité n'était pas certaine d'avoir adressé l'avis d'enquête à tous les héritiers. Pour ces deux raisons et comme le prévoit l'article R11-22 du code de l'expropriation, un avis particulier concernant les parcelles concernées a été affiché en mairie. L'absence de preuve, dans le dossier, de la notification individuelle entache la procédure d'illégalité, le commissaire enquêteur a donc fait ajouter au dossier les accusés de réception de cette notification. Les propriétaires auxquels notification est faite sont tenus de fournir toutes les indications relatives à leur identité : nom, prénoms, date et lieu de naissance, profession, nom du conjoint ; et pour les personnes morales : la dénomination de la société ou de l'association, forme juridique et siège social, éventuellement numéro d'immatriculation au

¹ Voir pièce jointe

² La procédure aurait pu être annulée si les expropriés n'avaient pas disposé d'un délai suffisant (CAA Bordeaux, 6 avril 2006, n° 03BX02112)

registre du commerce. L'administration n'est pas tenue d'adresser aux propriétaires une copie des pièces constituant le dossier. Aucune demande dans ce sens n'a été adressée au commissaire enquêteur. Un seul propriétaire a souhaité rencontrer le commissaire enquêteur au cours de l'enquête. Aucun courrier ne lui a été adressé. Cependant, l'avocat de Madame Paule Rigaud, propriétaire de la parcelle AA2 a adressé le 26 juillet 2012 donc trois semaines avant le début officiel de l'enquête, une lettre³ contestant le montant de l'indemnisation de cette parcelle. Cette lettre ainsi que la réponse de M. le maire ayant été remise au commissaire enquêteur par la municipalité, ces propositions sont analysées dans la deuxième partie du présent rapport.

A noter que des notifications ont été adressées aux propriétaires de la parcelle AA7. Or celle-ci a été retirée, à la demande des services de l'état, pour ne pas fragiliser la DUP. Cette parcelle est en cours d'acquisition à l'amiable (attestation notarial et délibération du CM).

7. Concertation préalable :

Préalablement à l'enquête publique, la municipalité a tenu à conduire une concertation sur le projet tant avec les professionnels du tourisme qu'avec les habitants d'Ondres.

a. Avec les professionnels du tourisme

Une lettre leur a été adressée le 17 novembre 2009⁴ afin de les convier à une réunion le 2 décembre 2009 pour leur présenter le diagnostic du projet, recueillir leurs observations et compléter ainsi le bilan de l'état initial établi au cours de l'été par un bureau d'études. Ils ont à nouveau été réunis le 3 mai 2011 et le 15 mai 2012 pour leur faire part de l'avancée du projet.

b. Avec les habitants d'Ondres

Selon la mairie, le projet a été présenté au public dès la fin 2009. Il a ensuite fait état explicite dans le bulletin communal. Enfin, le projet finalisé a été à nouveau exposé lors d'une réunion publique tenue le 5 juillet 2012.

8. Déroulement des enquêtes

Afin de remplir au mieux notre mission et d'avoir une bonne connaissance du dossier, nous avons procédé aux opérations suivantes :

- le jeudi 24 mai, participation à la réunion de coordination des personnes publiques associées au projet de modification du PLU présidée par M. le Sous-préfet de Dax ;
- le mardi 3 juillet 2012, visite des lieux organisée par la municipalité d'Ondres ;
- le mercredi 1^{er} août, vérification de l'affichage en mairie et sur la plage ;
- le vendredi 3 août, signature des registres et du dossier en mairie d'Ondres ;
- le mardi 18 septembre, remise du relevé des observations à M. le maire d'Ondres.

La municipalité d'Ondres avait organisé le 3 juillet une visite des lieux à l'attention du commissaire enquêteur et des services de l'état. Conformément aux dispositions de l'article R11-14-10 du code de l'expropriation, le commissaire enquêteur avait adressé une lettre à M. le préfet le 22 juin 2012 afin que celui-ci puisse avertir les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire. Cependant, en dehors du gérant du camping de la CCAS, aucun propriétaire ou son représentant ne se trouvait sur les lieux lors de cette visite.

³ Voir pièce jointe

⁴ Voir en pièce jointe

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30/05/12, nous avons tenu cinq permanences en mairie d'Ondres les :

- jeudi 16 août 2012 de 9h00 à 12h00
- samedi 25 août 2012 de 9h00 à 12h00
- mercredi 29 août 2012 de 14h00 à 17h00
- jeudi 6 septembre 2012 de 14h00 à 17h00
- mardi 12 septembre 2012 de 9h00 à 12h00

L'enquête s'est déroulée sans incident.

Au cours des cinq permanences tenues en mairie, le commissaire enquêteur n'a reçu que quatre visiteurs. La demande présentée par la municipalité d'Ondres en vue d'élaborer un nouveau plan de plage, a fait l'objet de trois observations, l'une sur le registre de l'enquête parcellaire, l'autre sur celui de la DUP et la troisième transmise par courriel et insérée par le commissaire enquêteur dans le registre relatif à la DUP⁵. Cette faible fréquentation s'explique aisément. D'une part, à l'exception des quelques propriétaires concernés, le projet n'a que peu d'impact immédiat sur la vie quotidienne des habitants d'Ondres et d'autre part, le projet a fait l'objet d'une concertation préalable qui a permis de bien informer les Ondrais. En outre la réunion publique a rassemblé un nombre significatif de personnes et leur a permis d'être directement informées sur le projet et de poser de nombreuses questions.

En revanche, le commissaire enquêteurs s'étonne qu'à l'exception du président de la SETIM, société propriétaire de la parcelle AA14, les propriétaires concernés par le projet d'expropriation ne se soient pas déplacés ni aient adressé de courrier

9. Réunion publique

A la demande du commissaire en quêteur, une réunion publique a été organisée par la mairie. Prévue dès l'établissement de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête, la publicité concernant cette réunion a été insérée dans la publicité générale de l'enquête et notamment dans les encarts parus dans la presse. Cette réunion s'est tenue à la salle Carpenties à Ondres le 16 juillet de 18h30 à 21h00 environ. Quarante cinq personnes y ont assisté. De nombreuses questions ont été posées par l'assistance. Elles ont été consignées dans un procès verbal rédigé par la mairie et que le commissaire enquêteur a approuvé. Ce procès verbal est joint en annexe 1. Les questions posées et les réponses du maître d'ouvrage sont exposées et commentées dans la deuxième partie du présent rapport.

10. Avis des personnes publiques associées

L'avis des personnes publiques associées (PPA) au projet a été recueilli de plusieurs manières :

- a. L'avis de l'autorité environnementale a été demandé par la préfecture des Landes 2012 à partir d'une version V0 du dossier différente de la version finalement soumise à l'enquête. En effet, cette version a servie de base à la concertation initiale, longue et délicate en raison de la sensibilité du projet, entre la municipalité et les services de l'état. Or les délais devenaient relativement pressants. En effet, le projet est, pour partie, financé par des crédits européens valables pour l'année budgétaire 2012. Pour pouvoir bénéficier de ces crédits, la DUP doit avoir été décidée avant la fin de l'année.

⁵ Mention de ce document a en outre été portée sur les deux autres registres

C'est la raison pour laquelle, compte tenu du temps nécessaire à l'élaboration du dossier, la préfecture de Landes a pris deux décisions:

- i. Envoyer le dossier V0 en l'état à l'autorité environnementale pour lui laisser le temps rédiger son avis Ce dossier a été adressé le 30 mars 2012 à la DREAL qui prépare la décision du préfet de Région, autorité environnementale désignée ;
- ii. Diffuser l'arrêté prescrivant l'enquête avant le 1er juin 2012 pour que celle-ci soit encore régie par les anciennes dispositions relatives aux enquêtes publiques. Le décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, pris en application, de la loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2 ne s'applique en effet qu'aux enquêtes prescrites à partir du 1er juin 2012.

Dans son avis, l'autorité environnementale estime que l'étude d'impact présente l'ensemble des chapitres prévus par l'article R.122-3 du code de l'environnement. De même le résumé non technique « permet d'avoir une vision globale du contexte et des caractéristiques du projet ainsi que des impacts sur l'environnement et des mesures compensatoires associées ». La représentation cartographique qui manquait dans le dossier initiale a été ajoutée dans celui qui a été soumis à l'enquête.

Analysant le milieu physique, l'AE souligne que le site est concerné par le risque littoral et le risque incendie de forêt. Elle demande que le recul de la côte liée à l'érosion marine, les submersions et les avancées dunaires soient bien pris en compte dans le choix des aménagements et leur positionnement retenu. Dans sa réponse, la municipalité précise que l'on a pu constater le recul de la dune dans les années 70, mais durant les quinze dernières années on constate que la dune avance et l'océan recule. Un recul potentiel du trait de côte à l'horizon 2040 a néanmoins été retenu pour implanter le poste de secours et les constructions envisagées sont démontables et peuvent donc être soustraites facilement à la submersion marine.

S'agissant de l'érosion dunaire, la municipalité rappelle les travaux prévus sur les caoudeyres frontaux pour limiter l'érosion éolienne. Le commissaire enquêteur constate que ces points figurent bien dans le dossier. Il rappelle que, selon le document départemental des risques majeurs (DDRM 40) la commune d'Ondres n'est pas concernée par les risque submersion marine et s'agissant du recul du trait de côte, l'aléa est noté « faible ».

Concernant le milieu naturel, l'AE regrette que les éléments présentés dans les inventaires naturalistes réalisés ne soient pas mieux intégrés dans l'étude d'impact. La municipalité souligne que la primauté a été donnée aux études faite par l'ONF. Le commissaire enquêteur note que les deux études figurent en annexe de l'étude d'impact et qu'elles ont été complétées par les éléments recueillis le 4 juillet 2012 lors d'une visite effectuée par le spécialiste de l'ONF qui a conduit à définir des mesures compensatoires supplémentaires.

Sur les enjeux humains, l'AE demande d'accompagner ce développement touristique et d'organiser la fréquentation pour en maîtriser les impacts environnementaux. Le commissaire enquêteur estime que les travaux de mise en défens vont bien dans ce sens.

L'AE regrette que l'étude paysagère et patrimoniale ne s'appuie pas davantage sur des documents graphiques. La municipalité répond que l'analyse a été établie sur la base

de relevés photographiques du terrain, intégrés dans le corps du document. Le commissaire enquêteur constate qu'une carte des sensibilités paysagères a été ajoutée au dossier.

L'AE regrette l'absence de données cartographiques permettant de mieux localiser les sites NATURA 2000. La municipalité a donc ajouté, dans le dossier soumis à l'enquête, une cartographie du périmètre NATURA 2000 qui montre la discontinuité avec la zone concernée par le projet. Elle souligne que les travaux prévus en bordure de zone dunaire (couvertures de branchage) contribuent à la préservation des habitats naturels de dune. Le commissaire enquêteur constate néanmoins la très grande proximité de la zone NATURA 2000 (moins de 100m) et ce d'autant plus que l'ONF envisagerait de demander son extension jusqu'aux abords de la RD 26, la rendant alors mitoyenne de la zone du plan. Il note toutefois que la mise en défens du site améliorera sa protection dans la mesure où l'accès ne sera plus possible que par la côte. Cependant, l'autorité environnementale regrette que les enjeux ayant conduit à la désignation du site NATURA 2000 ne soient pas davantage explicités. La municipalité répond qu'elle a pris l'attache du représentant de l'ONF qui est aussi animateur du réseau NATURA 2000. De fait, selon le commissaire enquêteur, la visite effectuée par ce dernier et les recommandations qui en découlent (voir analyse des observations) sont de nature à combler les lacunes constatées par l'AE.

Concernant les espèces protégées, l'autorité environnementale regrette l'absence de qualification et de quantification des impacts du projet sur la faune et la flore au regard de la cartographie. Elle rappelle que le déclassement d'une partie des espaces remarquables du littoral doit s'appuyer sur un argumentaire établissant la nécessité de l'aménagement pour l'accueil du public, l'absence d'alternative et le moindre intérêt du site concerné. Elle demande de compléter les mesures de protection de la corbeille d'or des Sables. La municipalité estime que l'étude d'impact identifie les enjeux floristiques liés à la cartographie et détaille les mesures pour éviter toute atteinte aux espèces végétales protégées. Dans le dossier final, le lien avec la cartographie a été amélioré. Le commissaire enquêteur note que, dans le projet soumis à l'enquête, l'aire de jeu, initialement prévue au sud de la zone a été transférée au nord pour préserver l'habitat du bruant zizi. Le problème de la destruction éventuelle d'espèces a fait l'objet de questions dans le relevé des observations et est analysé en deuxième partie de ce rapport. La nécessité de l'aménagement du site pour l'accueil du public constitue le fondement de la déclaration d'utilité publique : il est analysé en seconde partie.

L'autorité environnementale rappelle que le déclassement d'une partie des espaces remarquables du littoral doit s'appuyer sur un argumentaire consolidé établissant, au vu de l'approche globale du plan plage, d'une part, la nécessité de cet aménagement pour l'accueil du public, en l'absence d'alternative, et, d'autre part, le moindre intérêt du site concerné. Les mesures de protection portant sur la station de la Corbeille d'or des sables, espèce végétale protégée à fort enjeu patrimonial, pourraient utilement être complétées pour garantir les conditions de protection de l'espèce. Le commissaire enquêteur note que ces mesures ont été définies à l'issue de la visite effectuée le 4 juillet par l'animateur NATURA 2000.

L'autorité environnementale considère que l'étude d'impact ne présente pas un argumentaire suffisant, incluant la présentation de scénario alternatif, qui permettrait de justifier le choix de l'emplacement de l'aire de jeux. La municipalité répond que cet aire de jeux a été déplacée dans le projet final pour mieux respecter les habitats. Elle estime que la zone désormais prévue est fortement anthropisée et ne peut pas être

considérée comme un habitat favorable au bruant zizi et au lézard vert. En outre elle précise que des mesures sont prises pour éviter les travaux au moment de la reproduction et que la mise en défens évitera aux enfants de s'égayer en dehors de cette aire. Ce point est analysé en deuxième partie du rapport.

L'AE estime que la zone prévue pour le stationnement des camping-cars est disproportionnée. Elle aurait mérité d'être justifiée tant en terme de dimensionnement (comptage) que de positionnement (emplacement plus éloigné du littoral). La municipalité répond que la zone a été dimensionnée sur la base des comptages effectués en 2009 et que la zone a été choisie en raison de son caractère fortement anthropisée, de son aménagement partiel (piste) et que sa surface a été choisie pour accueillir 50 véhicules sans coupe aucun arbre. Ce point est analysé en deuxième partie du rapport.

S'agissant des différentes installations prévues, l'AE estime que le dossier ne précise pas à quelles périodes elles seront mise en place. La municipalité répond que les structures démontables seront en place d'avril à octobre. Le commissaire enquêteur note que, selon le guide pour l'application de la loi littoral en Aquitaine⁶ : « démontable ne signifie pas démontable chaque année, mais possibilité permanente de retour à l'état naturel après disparition des éventuelles fondations. » ce qui semble être le cas des installations projetées.

L'autorité environnementale estime que l'étude d'impact ne précise pas suffisamment les choix retenus au regard des critères environnementaux. La municipalité rappelle que l'un ses objectifs principaux est de restituer le plan plage dans une politique de développement touristique durable.

In fine, l'AE retient comme principaux enjeux

- la présence d'espèces végétales patrimoniales protégées et/ou fragiles et celle d'habitats naturels et de communautés végétales associées extrêmement fragiles,
- la présence des risques d'érosion marine et d'incendie de forêt
- la présence le site inscrit « étangs landais sud ».

Elle regrette d'une part que l'état initial de l'environnement ne s'appuie pas sur des analyses cartographiques et que les impacts et mesures ne soient pas localisés et quantifiés et d'autre part que les enjeux ayant conduit à la désignation du site NATURA 2000 ne soient pas davantage explicités

Elle considère que toutefois la plupart des dimensions environnementales a fait l'objet d'un traitement proportionné que le projet est susceptible d'avoir des impacts positifs sur certaines d'entre elles.

Elle demande de mieux justifier le dimensionnement et le choix d'implantation d'une aire d'accueil pour les camping-cars ainsi que la zone d'implantation de l'aire de jeux

- b. S'agissant de la modification du PLU, et conformément aux articles L123-16 et R123-23 du code de l'urbanisme, une réunion présidée par M. le sous-préfet de Dax a eu lieu le 24 mai 2012, à partir d'une version déjà révisée (V1) du dossier initial transmise à la DREAL. Le commissaire enquêteur y a été convié. Cette réunion a fait l'objet d'un procès verbal⁷ qui a été joint au dossier soumis à l'enquête. Les différentes remarques formulées par les PPA lors de cette réunion ont été prises en compte par la

⁶ Page 77

⁷ Voir en pièce jointe

municipalité dans la version V2 du dossier qui a finalement été soumis à l'enquête publique. Les modifications à apporter à cette dernière version ont néanmoins imposé de retarder un peu l'enquête prévue initialement à partir de la mi-juillet et qui a finalement débuté le 16 août.

- c. La Commission départementale des sites, perspectives et paysages des Landes s'est réunie le 26 juin 2012 pour donner son avis notamment sur le plan de plage d'Ondres. Cet avis a été joint au dossier soumis à l'enquête publique. Après en avoir débattu, la commission a donné un avis favorable malgré le vote négatif de la DREAL qui avait rédigé l'avis de l'autorité environnementale et l'abstention de la DDTM40 et de la SEPANSO. Il est à noter que l'avis défavorable de la DREAL peut s'expliquer d'une part par le fait qu'elle s'est basée sur un dossier par la suite assez profondément remanié et qu'elle n'avait pas, à cette date, pris connaissance des réponses du maître d'ouvrage aux griefs qu'elle avait formulés dans l'avis de l'autorité environnementale.
- d. L'avis de la direction général de l'aviation civile a été demandé pour la modification de l'hélistation. Dans sa réponse, la DGAC précise que le faible nombre annuel et journalier d'atterrissage et de décollage la classe en hélisurface qui ne requiert pas l'agrément des services de l'aviation civile. Notant que la prise en compte des recommandations faites par le détachement aérien de Biarritz permet de garantir une exploitation sécuritaire de cette hélisurface, elle émet un avis favorable au projet.

DEUXIEME PARTIE

ANALYSE DU PROJET **OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE** **ENQUETEUR**

1. Présentation, du projet

Confrontée selon le dossier de présentation à de nouveaux problèmes liés à une fréquentation importante et croissante, la commune d'Ondres souhaite redéfinir globalement l'organisation du site, pour assurer la protection des milieux naturels, la sécurité et l'accueil de tous les publics. Selon le pétitionnaire, le nouveau plan de plage est en conformité avec le cahier des charges du GIP littoral aquitain et s'inscrit dans un tourisme durable articulé autour de quatre axes majeurs :

- réaménager la plage ;
- créer des espaces de loisirs ;
- étendre la zone touristique actuelle ;
- accéder au statut de station touristique

Sans reprendre tous les détails du projet tels qu'ils sont décrits dans la notice explicative, le commissaire enquêteur estime que les travaux envisagés concernent trois domaines :

a) Protection de l'environnement



Actuellement la dune est entièrement ouverte. Si beaucoup de touristes accèdent à la plage à partir du parking et de la « rambla », nombreux sont ceux qui s'égayent dans la nature et accèdent à la mer en piétinant la dune. En outre les engins de nettoyage sont eux aussi amenés à pied d'œuvre par une piste en sable qui traverse la dune au nord de la zone bâtie et contribue à accentuer sa détérioration. Pour remédier à cette situation, le plan envisage les principaux aménagements suivants :

- **La mise en défens du site.**
Le projet de plan de plage prévoit d'interdire l'accès à la mer aux piétons autrement que par la voie principale. A cet effet, des défens, constitué la plus part du temps de ganivelle d'1m20 canaliseront les touristes à partis des points de stationnement. Ils ne pourront plus accéder à la mer que par la voie centrale (rambla) et une voie secondaire située dans la zone artificielle. Cette zone sera elle même clôturée pour contenir l'accès direct à la dune.



- La destruction des blockhaus

Le dossier montre que les deux blockhaus situés de part et d'autre de la plage surveillée sont à l'origine de « sifflets à vent » qui détruisent progressivement la dune derrière eux. Par ailleurs, ces vestiges de l'occupation nazie peuvent présenter des dangers pour les touristes. Le plan prévoit de les détruire, de concasser le béton et de l'utiliser en remblai dans les travaux de voiries sur place.



- La modification de l'accès à la plage des engins de nettoyage

La modification des voiries et du parking principal permettra aux engins de nettoyage comme aux véhicules de secours, d'accéder directement à la plage. Ils n'auront plus à traverser la zone naturelle.

- L'amélioration de la récupération des eaux pluviales

Les eaux pluviales des voiries sont actuellement canalisées puis infiltrées. Le projet prévoit de mieux les collecter et d'ajouter un bassin de rétention.

b) Amélioration de la circulation et des parkings



Actuellement, les véhicules ne disposent officiellement que d'un seul parking de 445 places situé en bout de la route départementale. L'accès n'est pas fluide et l'agencement n'est pas optimisé en fonction des différents utilisateurs. Ce parking est rapidement saturé en saison et les automobilistes ont pris l'habitude de se garer un peu plus en amont sur un terrain privé (SETIM) jadis partiellement viabilisé par les Allemands et qui peut offrir environ 350 places. Enfin la piste cyclable qui borde la route fait l'objet d'un conflit d'usage avec les piétons venant du parking sauvage situé du même côté. De même le stationnement sauvage gêne l'accès au

centre équestre situé à son nord. Le plan prévoit donc un aménagement important de la circulation et du stationnement

1. Parking principal

Le parking principal sera entièrement refait avec 330 places disponibles. Son accès sera amélioré par un giratoire et l'allée piétonnière centrale élargie et aménagée avec des pergolas. La répartition des places entre les automobiles, les motocyclettes et les bicyclettes sera revue. Les camping-cars ne devront plus

l'utiliser. Les eaux pluviales collectées et dégazées seront dirigées vers un bac de rétention avant infiltration dans le milieu naturel.



2. Parking sauvage

La municipalité souhaite officialiser le parking sauvage sur le terrain de la SETIM. Celui-ci sera sommairement aménagé : la piste de circulation en dalle de béton qui date de l'occupation sera réparée et sablée. 300 emplacements de stationnement seront requalifiés et recouverts d'un tapis d'aiguilles.



3. Camping-cars

Les camping-cars seront dirigés vers une nouvelle zone, côté sud de la route en bordure de l'actuel camping de la CCAS. Le terrain sera débroussaillé mais aucun arbre ne sera abattu. 50 emprises de stationnement y seront recouvertes d'un tapis d'aiguilles.

4. voiries

L'accès aux différents points de stationnement sera facilité par la construction de deux giratoires. La RD 26 sera refaite. Côté nord, la piste cyclable sera décalée pour permettre la réalisation en bordure de route d'un trottoir piéton et éviter ainsi le conflit d'usage. Le trottoir piéton côté sud sera lui aussi refait. A partir du parking central, une piste particulière sera aménagée et réservée aux engins de secours et de nettoyage pour accéder à la plage. Enfin, l'accès au centre équestre sera modifié pour supprimer le conflit avec les usagers du parking SETIM.

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

Actuellement, la zone de baignade surveillée est assez étroite. Sur la dune, des marchands ambulants se sont installés. Le centre de secours est aménagé dans un bungalow préfabriqué. Les touristes ne disposent que de sanitaires minimum et, en dehors de la plage et du restaurant, d'aucun autre moyens de loisir. Enfin l'hélistation n'est plus aux normes de sécurité. Le projet prévoit donc d'améliorer la sécurité et l'accueil des touristes



5. extension de la zone de baignade surveillée

La zone de baignade devrait être doublée. Cela impose d'agrandir le poste de secours



6. Sécurité

Un nouveau poste de secours sera installé dans une zone située en dehors du recul du trait de côte à l'horizon 2040. Le nouveau poste, essentiellement en bois et démontable inclura les sanitaires publics. L'hélistation sera réaménagée



7. Aspect visuel et ludique

Des travaux seront entrepris pour revoir le front de mer sur lequel seront aménagés des solariums et une zone de fitness. Un peu plus au nord, deux petits terrains de sport seront réalisés. L'éclairage public sera repris. Enfin une aire de jeux pour enfants sera installée dans une zone naturelle triangulaire de 150 m de long et au maximum 50 m de large située en bordure nord du parking principal



8. Echoppes

Quelques échoppes en bois, entièrement démontables, seront installées le long de la rambla entre le parking principal et le nouveau 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.

2. Impact sur le parcellaire (voir annexe 2)

Selon le plan parcellaire joint au dossier, les travaux envisagés dans le cadre du plan de plage imposeraient l'expropriation de quatre parcelles privées. Il s'agit de :

- La parcelle AA 2 de 795 m² sur laquelle doivent être installés les sanitaires et une petite partie du poste de secours
- La parcelle AA5 de 248 m² nécessaire pour aménager la piste qui permettra aux engins de secours et de nettoyage d'accéder à la plage en remplacement de la piste actuellement utilisée plus au nord à travers la dune
- La parcelle AA14 de 59.373 m² sur laquelle se trouve le parking sauvage qui doit être officialisé et aménagé. En outre l'aménagement trottoir plus piste cyclable sur la bordure nord de la RD26 se fera aussi sur cette parcelle
- Une partie de la parcelle BE32 de 40.489 m² qui doit servir à la création de la zone de stationnement des camping-cars.

A noter qu'un petit terrain de sport est envisagé sur la parcelle AA7, parcelle privée non prévue au plan parcellaire. De fait, cette parcelle est en cours d'acquisition par la municipalité comme en atteste la délibération du conseil municipal du 17 juillet 2012 et l'attestation délivrée par Hélène Mounaix, notaire à Peyrehorade toutes deux jointes au présent rapport.

3. Impact sur les documents d'urbanisme

Le projet envisagé concerne les zones NI et Npp du PLU actuellement en vigueur sur la ville d'Ondres. Les zones NI sont des zones qu'il convient de protéger. Elles ne sont pas compatibles en l'état avec certains travaux envisagés. Les zones Npp sont des zones naturelles concernées par le plan de plage existant.

Il n'y a pas d'extension des zones urbanisées, Cependant, le PLU actuel doit être modifié pour

- Redéfinir l'objectif d'aménagement N° 9 « Aménager les espaces liés à la fréquentation de la plage » pour remplacer le plan actuellement en vigueur par ceux issus du projet ;
- Permettre la création d'une zone Npp, dans la zone NI concernée par le plan pour l'aménagement de l'aire de stationnement des camping-cars ;
- Etendre légèrement, au détriment de la zone NI, la zone NPP du parking principal à l'est pour réaliser le giratoire d'entrée et au nord pour aménager la nouvelle aire de jeu ;
- Adapter de règlement des zones Npp. Cette modification concerne essentiellement l'article 1 : « seules les installations prévues à l'orientation d'aménagement N°9 sont autorisées. »
- Par ailleurs, la création ou l'extension des zones Npp entraînera la suppression de parcelles d'espaces boisés classés (EBC)
 - au nord du parking central une portion de 3000 m² à l'emplacement de l'aire de jeu ;
 - à l'ouest du camping « CCAS » sur une surface d'environ 11.000 m² pour la zone de stationnement des camping-cars.
- La suppression partielle de l'emplacement réservé V13 désormais inutile puisque la piste d'accès des véhicules de secours et d'incendie est modifiée

4. Estimation du coût de l'opération

L'appréciation sommaire des dépenses jointe au dossier estime le coût total de l'opération à environ 3,7 M€ répartis comme suit :

- 105.500 € pour l'acquisition foncière. Les parcelles susceptibles d'être expropriées ont été évaluées par France Domaine. Cependant, il convient d'y ajouter d'une part les acquisitions faites à l'amiable et d'autre part, le cas échéant l'indemnisation éventuelle pour perte de loyer.
- 2,9 M€ pour la réalisation des travaux d'infrastructures. L'essentiel concerne les travaux sur et aux abords de la RD 26 et les parkings, mais entre aussi dans ce montant la réalisation des autres infrastructures : aire de jeu, hélisation, terrain de sport ... Il faut notamment noter que la communauté de communes n'ayant pas compétence pour les pistes cyclables, les travaux envisagés sur celle-ci ce devront être supportés par la commune.
- 0,7 M€ pour l'installation des différents bâtiments: poste de secours, échoppes, pergola.

Lors de la réunion publique, la municipalité a annoncé que cette enveloppe pourraient bénéficier de subvention à hauteur de 1,6 M€ HT soit 47% du montant total. Ces subventions proviendront de l'Etat, de l'Europe, de la Région et du Département. Le reste serait à la charge de la commune et serait financé par la vente de la parcelle communale destinée à la création de la nouvelle résidence de tourisme.

Pour le commissaire enquêteur, cette appréciation des dépenses semble réaliste et exhaustive. Il note que le retrait de certaines parties du projet, jugées trop sensibles telles que l'aire de jeu ou même l'aire de stationnement des camping-cars, n'aurait qu'une faible incidence sur le montant total des travaux tout ne dénaturant sensiblement le projet.

S'agissant du montant de la cession de la parcelle AA14 qui est contesté par son propriétaire, le commissaire enquêteur note que la mairie (voir mémoire en réponse) en avait offert 50.000 € alors que France Domaine l'évalue à 18.000 €.

5. Observations du public et commentaires du commissaire-enquêteur

a. Réunion publique

Les observations faites par le public lors de la réunion du 16 août ont fait l'objet de réponses immédiates de la part du maire ou de son adjoint. Elles sont détaillées dans le procès-verbal joint au présent rapport⁸. Seules ont reprises ici celles qui appellent des commentaires de la part du commissaire enquêteur et qui ne sont pas analysées dans le paragraphe b) ci-après.

- i. Le phasage de l'opération a été précisé : la phase 1 (début des travaux parking central) sera réalisée avant l'été 2013, la phase 2 (tête de plage) devrait être terminée pour l'été 2014 et la phase 3 (parking rétro littoral) sera réalisée avant l'été 2015. Ces précisions ne figuraient pas clairement dans le dossier : la municipalité apporte ici un complément utile.

⁸ Annexe 1

- ii. Selon la mairie, le risque de voir les installations totalement ensablées est faible, notamment parce qu'il n'y a pas actuellement de recul marqué de la dune. En outre, le commissaire enquêteur note que leur démontage est prévu l'hiver pour éviter leur détérioration à la mauvaise saison. Enfin, des filets seront mis en place l'hiver pour protéger les terrasses.
- iii. Le projet prévoit de doubler la plage surveillée. La commune prévoit donc de recruter des MNS pour augmenter le nombre de surveillants. Le projet aura donc aussi un (modeste) impact positif sur l'emploi saisonnier.

b. Autres observations

Un relevé des observations⁹ a été remis à Monsieur le maire d'Ondres le 18 septembre 2012 en lui précisant qu'en l'état actuel la réglementation, il n'était pas tenu d'y répondre. Toutefois, la municipalité a adressé au commissaire enquêteur un mémoire en réponse daté du 1^{er} octobre 2012. Ces deux documents sont joints au présent rapport.

Le projet de plan de plage n'a fait l'objet que de trois observations de la part du public :

- M. MIFSUD, président de la SETIM. La SETIM est propriétaire de la parcelle AA14 sur laquelle est envisagé l'aménagement d'un parking (pérennisation du parking « sauvage » actuel). M. Mifsud se dit surpris par cette expropriation. Il estime qu'il n'y a eu aucune concertation préalable sinon des offres d'achat ou d'échanges qu'il considère comme très insuffisantes. Il ne conteste pas la pérennisation du parking mais il réfute d'une part la nécessité d'exproprier la totalité de la parcelle alors que le parking n'en occupera que la moitié et d'autre part la valeur du bien qu'il estime supérieur aux offres qui lui ont été faites.
- M. Dartigulelongue a fait une série d'observations dans le registre DUP sans rencontrer le commissaire enquêteur. Ces observations concernent les parkings (nombre de places, facilité de circulation, parking près des navettes) et l'utilité comme le dimensionnement de l'aire de jeu
- Dans une note transmise par un courriel de M. Georges Cingal et qui a été insérée au registre de DUP par le commissaire enquêteur le 6 septembre, la SEPANSO, qui s'était abstenue sur ce dossier lors de la réunion de la commission des sites, demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable sur le plan de plage. Ses observations concernent les constructions sur la dune, l'indication et le respect de la bande des 100m, la destruction des blockhaus et l'aire de stationnement des camping-cars

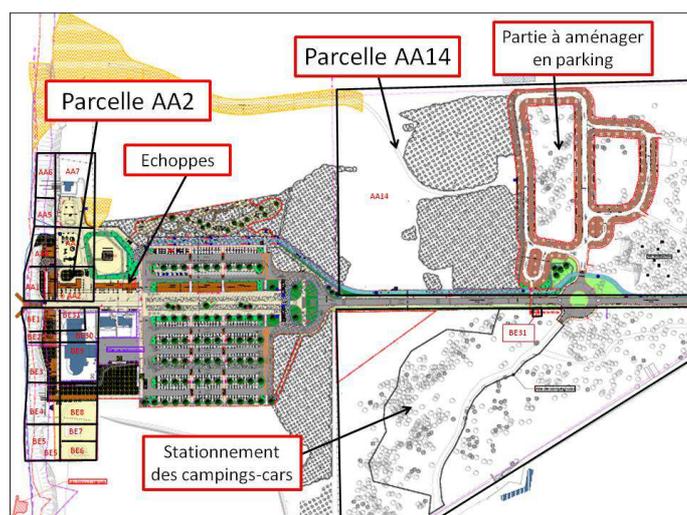
A l'exception de la SETIM, aucun propriétaire des parcelles susceptibles d'être expropriées n'est venu rencontrer le commissaire enquêteur, lui a écrit ou a fait des observations sur le registre. Cependant, la mairie d'Ondres a remis au commissaire une lettre de l'avocat de Mme Rigaud, propriétaire de la parcelle AA2 et la réponse qui lui avait été faite.

Par ailleurs quelques points du dossier ont amené le commissaire à poser des questions complémentaires au maître d'ouvrage. Ces points concernent les espèces protégées, la sécurité incendie et l'éclairage.

⁹ Voir en pièce jointe

i. Parcelle AA14

De fait, le projet ne prévoit des travaux que sur une partie de cette parcelle. Dans sa réponse, la municipalité rappelle qu'elle a fait au propriétaire une offre d'achat très supérieur à l'évaluation faite par les domaines et qu'il lui a aussi été proposé un échange (avec soulte de sa part) avec un terrain constructible ailleurs. Elle estime surtout que la protection du site, notamment face au piétinement et au risque d'incendie de forêt imposent de s'en rendre entièrement propriétaire. Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux. Cette parcelle est située en zone naturelle. Lors de la visite faite par l'animateur NATURA 2000, la présence de la corbeille d'or des sables, espèces menacée strictement endémique de la région, a été remarquée sur la zone prévue pour l'agrandissement de la piste cyclable. Comme mesure compensatoire, le maître d'ouvrage prévoit de transplanter ces plants plus loin sur cette parcelle. Le fait d'en être propriétaire facilitera la verbalisation d'éventuels récalcitrants à la mise en défens du site, et permettra la réalisation des élagages de protection contre l'incendie. En outre cette parcelle ne présente guère d'intérêt économique pour son propriétaire puisque situé sur un terrain sans valeur agricole, non constructible et qui le restera compte tenu des contraintes de la loi littoral. Enfin, selon le représentant de l'ONF, la zone NATURA 2000 qui s'arrête actuellement légèrement au sud de la zone du plan de plage pourrait être étendue de part et d'autre de la RD 26, précisément sur la partie incriminée de la parcelle AA14 ce qui rendrait sa protection encore plus nécessaire. Bref, si le projet est autorisé, il semble préférable que la commune acquiert toute la parcelle dont le propriétaire ne pourra plus tirer profit. Par ailleurs, il n'appartient au commissaire enquêteur de se prononcer sur le montant de l'indemnisation. En cas de litige, la décision appartient au juge des expropriations. Le commissaire note cependant que le montant du rachat ne doit léser ni le propriétaire ni les fonds publics.



ii. Parcelle AA2

L'avocat de Mme Rigaud, propriétaire de cette parcelle estime que l'expropriation ferait subir à sa cliente un préjudice « sans commune mesure » avec l'évaluation faite par France Domaine. Il propose une vente avec dation en paiement et donc le transfert de la propriété des installations prévues à sa

cliente. La municipalité a répondu que, comme le stipule l'évaluation de France domaine, l'indemnisation doit inclure, en plus de la valeur du terrain, un versement destiné à compenser la perte de revenu correspondant à cinq années de loyer. Pour avancer dans le sens d'une acquisition à l'amiable, elle demande que la propriétaire fasse connaître, si possible en produisant des documents officiels, le montant des loyers qu'elle percevait. Elle précise en outre qu'il n'est pas envisagé de dation en paiement.

Le commissaire enquêteur n'a pas compétence pour se prononcer sur les modalités d'établissement de l'indemnisation. Il précise seulement que la parcelle AA2 est destinée à accueillir des installations démontables d'hygiène¹⁰ (essentiellement) et de sécurité¹¹ (pour une petite partie). L'établissement de ces services publics nécessaires au fonctionnement de la plage atteste de l'intérêt général du projet à cet endroit. Si l'utilité publique est déclarée et en cas de litige, il appartiendra au juge des expropriations de fixer le montant de l'indemnisation. Par ailleurs, s'agissant d'installations de services publics, la dation en paiement lui semble difficilement acceptable.

iii. Parkings

Le nombre total de places de stationnement va effectivement diminuer légèrement par rapport à la situation actuelle. La municipalité s'est expliquée sur ce point. Le commissaire enquêteur rappelle d'abord que les parkings envisagés soit existent déjà officiellement (parking central) soit ne sont que la maîtrise d'une situation de fait. Ces aménagements dans les espaces préservés, à conditions qu'ils ne dénaturent pas les sites, sont prévus par l'article R146-2 du code de l'urbanisme qui cite notamment les pistes cyclables et piétonnières, les parkings nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile ou à la résorption du parking sauvage. Le commissaire estime en outre que la légère diminution du nombre total de places est justifiée. Elle permettra d'inciter tous ceux qui le peuvent à utiliser d'autres moyens pour se rendre à la plage, notamment les navettes et la bicyclette dont l'usage sera amélioré par la séparation des flux vélos/piétons. Compte tenu des améliorations envisagées, la conservation, a fortiori l'augmentation du nombre de places aurait imposé d'étendre la zone de parking. Il en serait de même s'il fallait adopter un système de rampe d'accès et de giratoire supplémentaire si on voulait, comme à Labenne où le commissaire enquêteur s'est rendu, séparer encore davantage les flux piétons et véhicules. Les travaux supplémentaires se traduiraient par une augmentation des coûts. Ils imposeraient surtout d'étendre le parking plus au sud, le rapprochant encore de la zone NATURA 2000 et empiétant sans doute sur l'habitat du bruant zizi et de la corbeille d'or dont l'existence a justifié le transfert de l'aire de jeu au nord de la zone du plan. Le commissaire enquêteur n'est donc pas favorable à cette contreproposition.

La question des places de parking près des arrêts de la navette n'entre pas directement dans cette enquête puisque ces haltes sont situées hors zone du plan. Le commissaire enquêteur note toutefois que la municipalité affirme que les parkings existants ne sont jamais saturés et qu'en conséquence une extension ne semble pas nécessaire.

¹⁰ Sanitaires

¹¹ Poste de secours

iv. Destruction des blockhaus



La SEPANSO conteste la destruction de ces blockhaus datant de la deuxième guerre mondiale pour des raisons à la fois historiques et écologiques. Ces blockhaus ont effectivement été « inventoriés par l'ONF et le GRAMASA dans le cadre de l'observatoire de la côte aquitaine à travers l'étude du mur de l'Atlantique » mais ne font l'objet d'aucun classement comme monument historique. L'aspect écologique serait lié à l'habitat qu'il pourrait offrir à certaines espèces. Dans sa réponse, la municipalité rappelle d'abord que l'un d'entre eux au moins provoque un sifflet à vent très destructeur pour la dune en arrière est que sa démolition est

donc nécessaire pour la préserver. Elle ajoute que ces blockhaus présentent d'inconstables dangers pour le public (ferrailles, trous, passages sous les bâtiments...) et que leur intérêt en tant qu'habitat pour des espèces terrestres notamment des chiroptères n'a pas été démontré dans l'étude d'impact. Pour le commissaire enquêteur, les risques présentés par ces bâtiments au regard de la préservation de la dune et de la protection des touristes l'emportent incontestablement sur l'intérêt historique ou l'intérêt écologique non avéré de leur conservation d'autant que le doublement souhaité et nécessaire de la zone de baignade surveillée augmentera encore le nombre de plagistes qui s'installeront à ces endroits. Quant à servir d'abri pour des espèces aquatiques, il faudrait sans doute un recul du trait de côte plus important.

v. Aire de jeu



La justification et le dimensionnement de l'aire de jeu constitue un point essentiel puisque posée à la fois par l'autorité environnementale et le public. Dans sa réponse, la municipalité souligne que la ville d'Ondres ne dispose actuellement d'aucune aire de jeu et que le site lui-même n'offre actuellement aucune activité complémentaire à la plage or le public ne se contenterait plus de rester sur celle-ci. Le commissaire enquêteur estime que l'aire de jeu de la plage ne saurait remplacer ou pallier l'absence d'aire de jeu ailleurs dans le village compte tenu de la distance qui les sépare. Toutefois, la création du nouveau plan de plage impose sans

doute d'offrir aux touristes d'autres activités. En effet, au-delà d'une évolution du comportement des plagistes, il est clair que la mise en défens du site va confiner les touristes sur la plage ou dans la zone du plan. Il est donc tout à fait logique de leur offrir des dérivatifs à la promenade dans les dunes. C'est tout l'intérêt des équipements (fitness, solarium, aires de sport) prévus par le plan et la présence d'une aire de jeu pour enfants jouera un rôle important. Encore faut-il que ces installations respectent le site et notamment les zones naturelles pouvant servir d'habitats à des espèces menacées. A cet égard, le commissaire qui s'est rendu sur les lieux à plusieurs reprises note que l'aire de jeu

initialement prévue au sud de la zone a été déplacée au nord pour préserver l'habitat du bruant zizi et sans doute la présence de corbeille d'or des sables. On peut donc estimer que l'étude a bien, au moins initialement, étudié une solution alternative comme le demande l'AE. La zone désormais prévue est une zone triangulaire de 50 m de large maximum, proche de l'hélistation et longeant le parking central sur toute sa longueur. Certes ce choix fait que l'aire de jeu sera installée dans ce qui est actuellement un espace boisé classé (EBC). Toutefois, sur place, le commissaire a pu constater qu'il s'agissait d'une zone anthropisée occupée par des espèces végétales non endémiques de la zone et donc apportées. La surface concernée est de l'ordre de 3000 m², ne comprend aucun arbre de haute futaie et est végétalisée, partiellement, par des taillis et broussailles ou des arbustes moyens. Cet ensemble constitue un habitat pour le lézard vert espèce protégée mais répandue dans la région. Le pétitionnaire a fait le 15 août 2012 une demande de perturbation d'espèces protégées qui concerne notamment le lézard vert. Il appartiendra aux autorités compétentes de statuer. Toutefois, il ne semble pas que l'aire de jeu puisse mettre en danger cette espèce sur la dune. En effet, celle-ci pourra désormais bénéficier de la mise en défens du site partout ailleurs où elle est actuellement dérangée par le passage des touristes. Enfin, concernant la dimension de la zone, il note que l'entassement des agrès offerts aux enfants sur une plus petite surface aurait été sans doute été plus destructeur pour la nature que le projet prévu qui peut s'y intégrer facilement.

vi. Stationnement des campings cars



La création d'une zone particulière pour le stationnement des camping-cars a fait l'objet de remarque tant de l'autorité environnementale que de la SEPANSO. Celle-ci reproche notamment le manque de précision du projet sur ce point. L'AE aurait souhaité que cette aire soit déplacée nettement plus en amont et la considère comme disproportionnée. Dans sa réponse, la municipalité rappelle que le nombre d'emplacements qui ne figurait pas dans le dossier initial et était envisagé à 70 sur le dossier intermédiaire a finalement été ramené à 50 sur le dossier soumis à l'enquête en tenant compte des mesures de fréquentation effectuées. Elle souligne que les emplacements, recouverts de tapis d'aiguilles ne seront pas délimités et qu'aucun arbre ne sera abattu. Un plan de masse est joint à cette réponse (voir en annexe). Elle estime par ailleurs nécessaire d'offrir à ces véhicules une possibilité de stationner ailleurs que sur le parking central où ils sont gênants à cause de leur gabarit. Elle ajoute que leur interdire purement et simplement l'accès à ce parking par des portiques empêcherait les livraisons effectuées pour les commerces de bord de mer. Un arrêté municipal sera pris, et les policiers municipaux continueront d'assurer la surveillance des parkings.

Selon le commissaire enquêteur, il semble difficile de trouver un meilleur emplacement dans la zone de plage. Contraindre les camping-cars à stationner nettement plus en arrière supposerait de trouver un terrain disponible accessible par la navette et relié à la piste cyclable. En outre cela constituerait

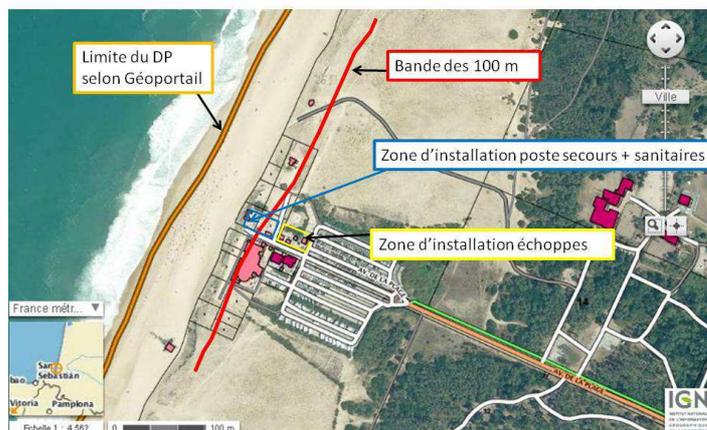
une discrimination importante pour les usagers dont c'est le seul moyen de locomotion. La zone prévue, entre la route et le camping CCAS ne présente pas de sensibilité majeure. Certes, elle s'insère actuellement dans une zone d'EBC qui devra donc être réduite sur 11.000 m² environ (dimension de la zone Npp du PLU modifié) mais la municipalité a assuré qu'aucun arbre ne sera abattu. Est-elle disproportionnée ? La partie utile de cette zone fait environ 9000 m² ce qui, théoriquement permettrait de créer plus d'une centaine d'emplacements¹². Cependant, la volonté de la municipalité de n'abattre aucun arbre et d'utiliser la piste existante réduit considérablement l'espace disponible. Enfin, la zone comprend déjà un piste carrossable ce qui diminuera à la fois son coût d'aménagement et l'impact des travaux sur l'environnement. L'aménagement d'une aire de stationnement dans cet espace à préserver est conforme à la disposition de la loi littoral à condition cela reste un parking et ne devienne pas un camping. La municipalité souligne qu'aucune facilité (réseau d'eau ou d'électricité, récupération des eaux usées des eux usées, etc..) ne sera mise en place et que la zone sera hermétiquement séparée (clôture) du camping CCAS. Encore faut-il que le règlement de son fonctionnement comme l'action des services de police ne permettent pas aux usagers d'y séjourner. La fermeture de nuit pourrait être envisagée.

- vii. Recul du trait de côte, indication et respect de la bande des 100 m, La SEPANSO souligne que la limite de la bande littorale des 100 m n'a pas été reportée sur les documents graphiques du PLU. Elle estime que cette partie du littoral va accueillir des constructions non autorisées par l'article L146 du code de l'urbanisme et qu'en outre elles seront trop exposées aux intempéries. La question du report de la limite des 100 m sur les documents graphiques avait déjà été posée par la DDTM 40 lors de la réunion de concertation avec les personnes publiques associées du 24 mai 2012.

Concernant le report de la bande des 100m, la municipalité répond qu'elle n'est pas en mesure de le faire puisque la limite du domaine maritime (trait de côte) n'a pas été fournie par l'état à travers un porté à connaissance. De fait, la détermination du domaine maritime public est une mission de l'état et en son absence, il n'est pas possible de fixer clairement la limite de la zone préservée par l'article L146-4 III du code de l'urbanisme. Le guide pour l'application de la loi littoral en Aquitaine précise d'ailleurs que « pour fixer la bande littorale de 100 mètres, il indispensable de dispose de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. ». Le SCOT qui pourrait étendre cette bande littorale n'a pas encore été établi. Toutefois comme la modification du PLU n'ouvre dans cette zone aucune autre possibilité que les travaux envisagés par le plan, la seule question est de savoir si ces installations sont conformes aux dispositions de la loi littoral. Pour le déterminer, le commissaire enquêteur a fait plusieurs mesures en s'appuyant soit sur la limite de la mer répertoriée sur certains sites Internet géographiques, soit sur les recommandations du guide d'application de la loi littoral.

¹² Sur une surface équivalente, le parking central accueillera plus de 260 voitures

LIMITE DU DP ET BANDE DES 100m



Dans les deux cas, seul le poste de secours et les sanitaires pourraient effectivement se trouver à moins de 100m de la mer. Or ces installations sont bien des installations de services publics prévues dans les dérogations autorisées et confirmées par la jurisprudence sur l'application de l'article L.321-1 du Code de l'environnement. Les échoppes se trouvent légèrement en dehors. Il semble donc possible d'autoriser leur installation. Cependant le recul prévisionnel du trait de côte à l'horizon 2020, a fortiori 2040, tel qu'il est reporté sur le plan général des travaux, pourrait alors placer aussi les échoppes dans la bande littorale, bien que, selon le DDRM¹³ des Landes l'aléa de recul du trait de côte soit estimé « faible ». Ces échoppes, d'ailleurs très peu nombreuses, légères et démontables ne feront que remplacer en les organisant et en les embellissant les installations sauvages existantes. Déplacer les échoppes sur le terreplein central du parking reviendrait à leur retirer une partie du flux de touristes allant à la plage qui actuellement passe obligatoirement devant les étales et serait donc de nature à réduire l'activité des professionnels concernés, d'autant que l'un d'entre eux (club de surf) exige la proximité immédiate de l'eau. Enfin, comme le souligne la municipalité, ces échoppes seront démontées d'octobre à avril et ne seront donc pas exposées aux intempéries hivernales.

viii. espèces protégées,

1. Réimplantation des plants de corbeille d'or

Une tournée effectuée le 4 juillet 2012 par l'animateur de la zone NATURA 2000 a permis de déterminer que les travaux le long de la RD26 entraîneront la destruction d'une dizaine de pieds d'*Alyssum loiseleurii* (corbeille d'or des sables), espèce protégée strictement locale. Dans sa réponse la municipalité souligne qu'il n'est pas possible d'éviter leur arrachement sauf à interrompre la piste cyclable ou à reconfigurer entièrement l'avenue de la plage. La mesure compensatoire proposée consiste à décaper prudemment ces plants et à les réinstaller ailleurs sur le site. Cette opération sera faite hors période de floraison. Il ne sera pas nécessaire de pendre des mesures supplémentaires de protection. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la mairie. Le nombre de

¹³ Document Départemental sur els risque majeurs

pieds concernés reste relativement réduit et la réimplantation aurait de bonne chance de succès. La reconfiguration des voies piétonnes et cyclables le long de la RD 26 lui semble par ailleurs indispensable. Il a pu constater que la situation actuelle provoque d'incessants conflits d'usage. Il est donc favorable à cette mesure. En outre, la municipalité a fait le 15 août 2012 une demande de dérogation à l'article L411-1 du code de l'environnement pour l'enlèvement d'espèces végétales qui sera instruite par les services compétents.

2. Autres espèces protégées

De même, la municipalité joint à sa réponse au relevé des observations, la copie de la demande de dérogation à la perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces animales protégées concernant le bruant zizi et le lézard ce vert. Ces demandes correspondent aux conclusions de l'étude d'impact.

ix. Sécurité incendie

L'étude d'impact estime qu'un élagage des arbres situés en bord de parking ou des chemins permettrait d'améliorer la sécurité des usagers. En outre, un débroussaillage DFCI au bord du parking et de l'accès au centre équestre permettrait de conforter la sécurisation du site. Le commissaire enquêteur a demandé des précisions sur ces points. Dans sa réponse, la municipalité dit en avoir pris note et qu'il sera régulièrement procéder à ces opérations, soit par les services municipaux, soit par des prestataires extérieurs. La bonne réalisation de ces travaux sous l'égide de la municipalité peut contribuer à justifier l'acquisition de la totalité des parcelles AA14 et BE 32e en bordure de la RD26.

x. Eclairage

En réponse à la question du commissaire enquêteur, la mairie précise les travaux concernant l'éclairage du front de mer, l'éclairage des terrains de sport et l'éclairage de la rambla. L'hélistation et de l'ensemble des voiries n'en font plus partie. En revanche, les pergolas seront bien éclairées grâce à des luminaires « fluo Sammode » installés entre les lames de la structure.

A Garrey, le 10 octobre 2012

Alain TARTINVILLE

ANNEXE 1

PROCES VERBAL DE LA REUNION PUBLIQUE DU 16 JUILLET 2012

Ouverture de la séance par Monsieur le Maire :

Introduction de M. le Commissaire Enquêteur, M. TARTINVILLE, désigné par le Tribunal Administratif, pour mener les 3 enquêtes conjointes du plan plage à savoir :

- Enquête sur l'utilité publique du projet
- Enquête parcellaire (identité des propriétaires concernés)
- Enquête sur la mise en compatibilité du PLU

Le but de ces enquêtes étant de toujours mieux informer le public

Les permanences du commissaire viennent en complément de l'affichage effectué sur site et en Mairie, du dossier, des registres, des permanences, et des correspondances écrites qui pourront être adressées au Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire enquêteur est une personne indépendante (par rapport à la municipalité, mais aussi par rapport aux services de l'Etat) qui conduit l'enquête et qui émet un avis personnel et motivé. Trois types d'avis :

- favorable,
- défavorable,
- avis avec réserves (c'est-à-dire défavorable tant que les réserves ne sont levées). Possibilité de recommandation qui n'engage pas le pétitionnaire.

Présentation détaillée du projet plan par Monsieur Guilloteau, adjoint au maire. Objectifs :

- améliorer l'accueil du public,
- créer un nouveau lieu de vie tout en préservant l'environnement et en développant et en favorisant l'activité économique touristique.
- Mieux accueillir :
 - o 2 zones de baignade,
 - o nouveau poste de secours,
 - o nouveaux sanitaires et douches,
 - o terrasses vues sur mer,
 - o aire de pique-nique,
 - o amélioration du parking central,
 - o séparation des flux piétons/vélos
- Lieu de vie pour l'été mais aussi hors saison (promenade, aire de jeux, mail central avec animations).
- Préservation de la nature : mise en défense du site.
- Activités économiques : améliorer les conditions de fonctionnement des commerces sédentaires et des commerces saisonniers.
- Poste de secours : retrait par rapport au positionnement actuel (en tenant compte du trait de côte à l'horizon 2040), construction en bois, toiture végétalisée.
- Parking central : rond-point à l'entrée pour les navettes (meilleure fluidité des rotations).
- Mail central en partie ombragé (possibilité d'accueillir des animations du type marché nocturne).
- Aire de jeux : équipement à l'année, pour tout public
- Aménagement aire « SETIM » stationnement sécurisé, conservation du nombre de stationnement.

- Création d'un rond-point sur la départementale pour limiter la vitesse, permettre l'accès au parking véhicule léger et à l'aire de stationnement des campings cars.

Conclusion effectuée par M. le Maire.

Questions de l'assemblée et réponses apportées par la mairie

- **Planning du projet ?**
Enquête utilité publique fin octobre 2012, dossier de subvention en préparation, enveloppe budgétaire finalisée en octobre 2012, début des travaux parking central hiver 2013, tête de plage hiver 2014, et parking rétro littoral hiver 2015.
- **Pendant les travaux, l'accès à la plage sera-t-il préservé ?**
Oui
- **Y-aura-t-il une participation financière de la Communauté de Communes du Seignanx ?**
Sur un plan plage le subventionnement maximum peut atteindre 80% des dépenses sont éligibles. Toutes les dépenses ne sont pas éligibles. Dans notre projet, environ 50% des dépenses sont éligibles et seront financées par l'Etat, la Région, le Département et l'Europe et environ 50 % restent à la charge de la commune
- **Quel est le coût du projet**
Environ 3 400 000 € HT dont 2 000 000 € de dépenses éligibles soit environ 1 600 000€ de subventions possibles et entre 1 600 000 et 1 800 000 € à la charge de la commune
- **Quel impact sur les impôts ?**
Ce plan plage s'inscrit dans un projet touristique global. Le projet de nouvelle résidence de tourisme sur une parcelle communale devrait rapporter 1 800 000 € à la commune.
- **C'est une perte de réserve foncière ?**
C'est une transformation du capital.
- **Le projet prévoit-il la création de trottoir sur toute l'avenue de la plage ?**
la piste cyclable et la piste piétonne seront dédoublées
- **Les clôtures des propriétés situées le long de la route de la plage seront-elles déplacées ?**
Non car les aménagements sont réalisées côté propriété communale.
- **Qu'en est-il du stationnement des camping-cars ?**
Des négociations sont en cours pour acquérir une partie des terrains du camping CCAS afin d'y aménager une aire de stationnement réservée aux camping-cars.
- **Quel est le devenir du Centre Equestre ?**
Le centre équestre reste en place, seul son accès sera déplacé en amont du parking.
- **Quel moyen de contrainte existe-t-il pour empêcher les campings car de venir sur le parking principal ? Mise en place d'un système de barre ?**
Le système barre est difficile à mettre en place notamment par rapport aux livraisons effectuées pour les commerces de bord de mer. Un arrêté municipal sera pris, et les policiers municipaux continueront assurer une surveillance des parkings.

- Vu l'érosion hivernale, des protections sont-elles envisagées, notamment par rapport au sable ?
En 1973/76 on a pu constater le recul de la dune, mais durant les quinze dernières années, on constate que la dune avance et l'océan recule. L'étude sur l'évolution du trait de côte (faite à l'initiative de l'ONF) montre qu'il ne devrait pas y avoir de recul de la dune avant 2040. Concernant le traitement du sable, la mise en place de filets sur les terrasses en période hivernale est prévue. Les filets seront retirés au printemps. Recul de la dune au niveau du blockaus, dont la destruction est prévue mais il reste une incertitude quant à l'éligibilité de cette dépense aux subventions du plan plage
- Création de 2 zones de baignade ? Des effectifs supplémentaires de surveillance sont-ils prévus ?
Oui 2 zones seront créées. Le poste de secours sera adapté pour accueillir cet effectif supplémentaire.
- CRS ou MNS ?
En matière de sécurité, les CRS ont une autorité que les MNS n'ont pas. La présence de CRS affectée par l'Etat, reste donc indispensable, complétée par des MNS recrutés par la commune
- Le parking sera-t-il équipé de places supplémentaires ?
Le nombre de place total reste quasi-identique. La navette est une réponse à cette problématique. L'aménagement de parking relais pour la navette au niveau du cœur de quartier touristique et du stade est prévu. La mise en place de panneaux d'information sur le nombre de places disponibles est également prévue.
- Des bals le samedi soir seront-ils organisés à l'entrée de la plage ?
Sur le mail central, il y aura un lieu d'animation, mais des animations sont également prévues au niveau du futur cœur de quartier touristique.
- Les commerces seront-ils uniquement saisonniers ?
En bord de plage oui, dans le cœur de quartier, on peut envisager d'avoir quelques commerces à l'année. Pas de modification de zone urbanisée sur la bande littorale, donc pas de construction fixe. L'aire de stationnement de camping car ne peut se transformer en aire de service. Les bâtiments doivent également être démontables, mais il n'y a pas d'obligation de les démonter.
- Le sens de circulation de la piste cyclable manque de précision depuis le rond-point de la vierge, des améliorations sont-elles envisagées ?
Il est précisé que cette observation ne concerne pas le plan plage. L'aménagement de la piste cyclable fait l'objet d'un projet à l'échelle du Seignanx, dans le cadre de liaison cyclable entre les communes. La Communauté de Communes du Seignanx n'a pas la compétence piste cyclable. Seul cas en Aquitaine. Les pistes cyclables sont subventionnées à hauteur de 80 % à la condition que la compétence soit détenue par la Communauté de Communes. Or quelques élus de Tarnos et Saint- Martin de Seignanx s'opposent à l'adoption de cette compétence.

C'est un ensemble pour avoir moins de voitures à la plage !

- Quel sera le sens de circulation des voitures sur le parking central ?
Le sens de circulation actuel est conservé
- Est-il possible d'accéder directement par le rond-point ? Comme à Labenne ?

C'est une observation à étudier, cela supposerait 2 voies sur le rond-point. Le Commissaire Enquêteur précise en outre que lorsque la déclaration Utilité Publique du projet est prononcée, le contour du projet ne pourra être modifié, il ne peut y avoir que des modifications mineures.

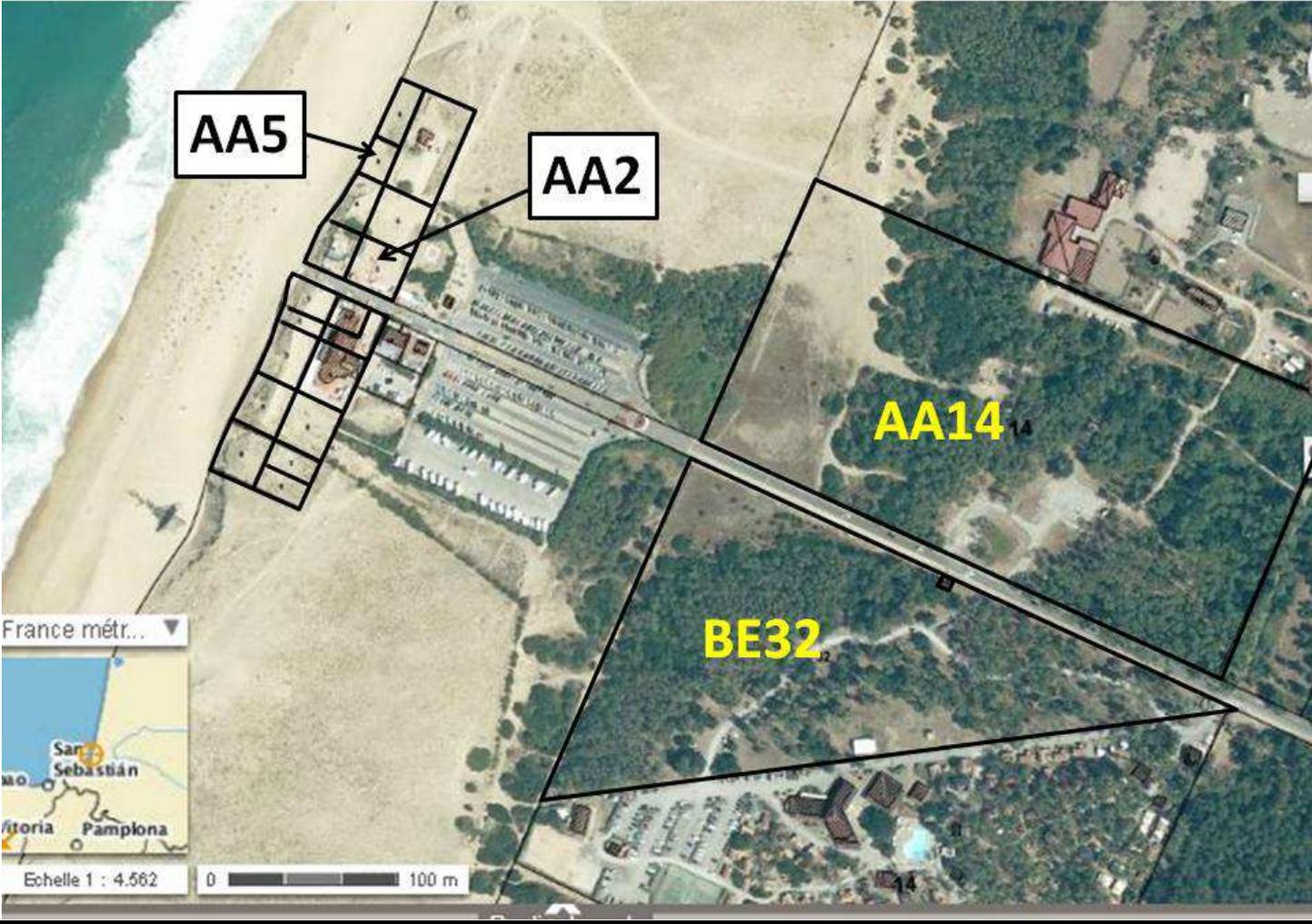
- Où est l'accès des engins de nettoyage

Un accès direct et réservé aux pompiers et aux engins de nettoyage est prévu directement à partir du parking principal. Les engins de nettoyage ne passeront plus par la dune, l'accès actuel sera rendu à la nature.

Les questions de l'assemblées (environ 45 personnes) étant épuisées, Monsieur le Commissaire enquêteur clôture la réunion. Toutes les observations seront commentées dans le rapport.

ANNEXE 2

PLAN ET ETAT PARCELLAIRE



PROPRIETAIRES		Lieu dit	Section	Parcelle	Nature	Superficie	Surface à acquérir	Surface restante
NOM	Adresse							
RIGAUD Paule	6 rue jean Prudet, 40990 St Paul lès Dax	Promenade de l'Océan	AA	2	Dune	795	795	0
Héritiers incertains		Promenade de l'Océan	AA	5	Dune	248	248	0
SA foncière Les Pins SETIM	1 avenue du maréchal Foch 61200 Biarritz	La Montagne	AA	14	Sable, et pins	59373	59373	0
CCAS EDF	Rue des quatre Castera 33130 Bègles	Camping CCAS	BE	32	Pins	40489	26000	14489
Emphytéote : Les plateaux du Quercy	9 rue de la Moselle 75019 Paris							

ANNEXE 2

PLAN DE LA ZONE DE STATIONNEMENT DES CAMPING-CARS

