

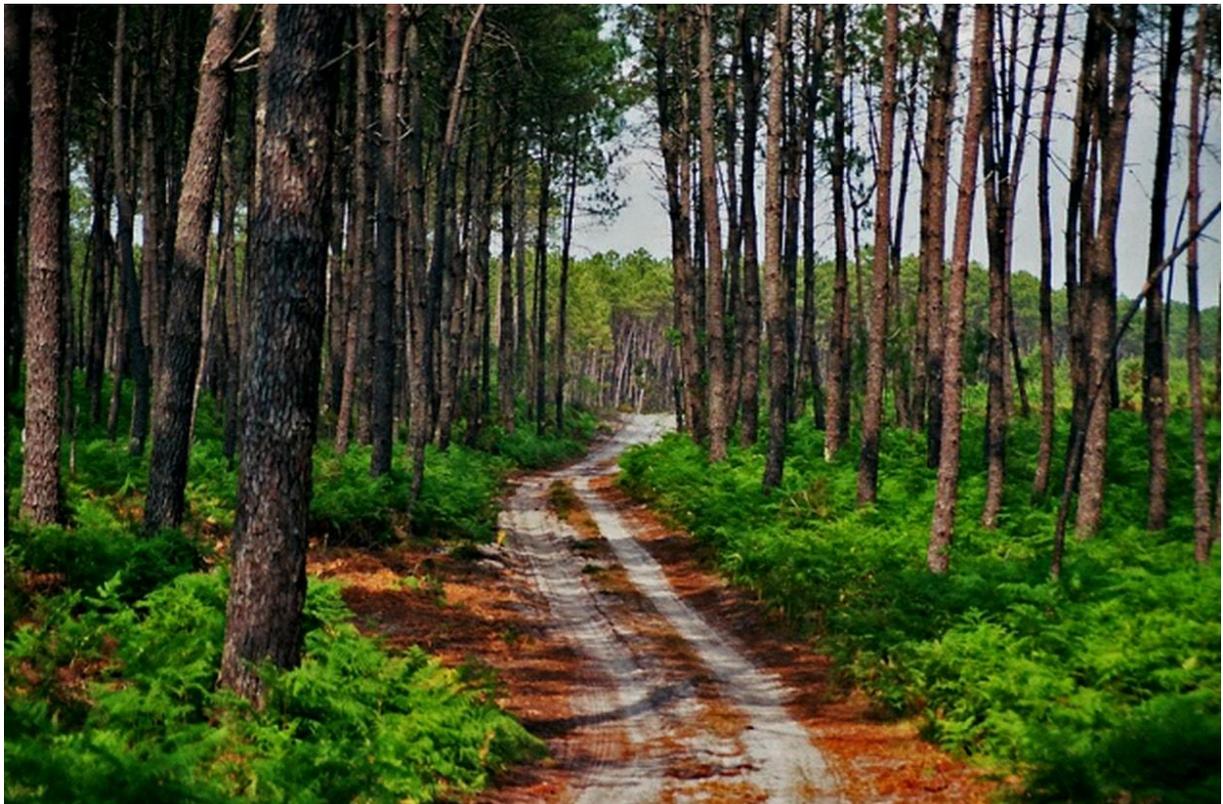
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HOSTENS

ENQUETE PUBLIQUE

Du lundi 22 Mai 2017 au jeudi 22 Juin 2017

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Alain RIVOAL

SOMMAIRE

A – OBJET DE L'ENQUETE

B - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

C - OBSERVATIONS

D - ANALYSE DU PROJET

E - CONCLUSION

A - PRESENTATION DE L'ENQUETE

Objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique est de recueillir du public sur la demande de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la Commune d'Hostens (Gironde).

Le projet est porté par la Communauté de Communes du Sud Gironde auprès de laquelle la compétence « Urbanisme » à été transférée.

Le projet de modification n°5 du P.L.U d'Hostens porte sur sept points :

Point 1 : permettre la création d'un parc de loisirs en modifiant le classement de la zone AU1p en NL (Jeux+HLL) et UL (guinguette et sanitaires) au lieu dit Bertet.

Point 2 : Rajouter dans la zone Uy la possibilité de création d'un parking lié à l'activité du parc de loisirs.

Point 3 : Modifier le règlement écrit relatif à l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives à 4 mètres.

Point 4 : Supprimer les secteurs N4 et mettre en œuvre les dispositions de la loi LAAAF et de la loi Macron en zone naturelle.

Point 5 : Classer des arbres remarquables en espace boisé classé (E.B.C).

Point 6 : Revoir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) du Bourg sud sur le secteur « Bertet ».

Point 7 : Supprimer l'emplacement réservé n°1.

Cadre juridique

Articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme dans sa partie qui traite de la modification du PLU.

Articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement transposant intégralement la Loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

Articles L.2224-8 et suivants ; D.2224-1 ; R.2224-6 et suivants du Code Général des Collectivités territoriales (C.G.C.T).

Article L2542-2 et suivants du Code Général des Collectivités territoriales (C.G.C.T).

Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 modifiant le code de l'urbanisme et portant sur l'organisation des enquêtes publiques.

Arrêté N° E117000050/33 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux en date du 23 mars 2017 désignant Monsieur Alain RIVOAL, Commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Hostens.

Plan local d'Urbanisme de la Commune d'Hostens approuvé le 31 août 2007 et ses modifications des 15 janvier 2010, 25 Mai 2012, 13 décembre 2013.

Délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Hostens en date du 15 Septembre 2015 portant modification du Plan Local d'Urbanisme.

Arrêté n°ART2016JUIL242b du 29 juin 2016 du Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde prescrivant le lancement de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Hostens.

Arrêté n°ART2017AVR433 du 20 Avril 2017 du Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde prescrivant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Hostens.

Le dossier d'enquête publique réalisé par le cabinet URBAM.

Avis de la DDTM.

Avis de la Chambre d'Agriculture de Gironde.

Avis du Syndicat Mixte du SCOT.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Note complémentaire suite à l'avis des personnes publiques associées réalisée par le Cabinet URBAM.

Réponse du porteur de projet au Procès verbal du Commissaire enquêteur en date du 8 Juillet 2017.

Dans ce cadre juridique, le commissaire enquêteur après avoir examiné la régularité de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique rapporte les observations recueillies auprès du public, conclut et exprime en le motivant son avis.

Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique était composé :

- D'un dossier d'enquête publique diligentée par le Cabinet URBAM composé d'un rapport de présentation, des pièces modifiées et des résultats de la consultation des personnes publiques associées et de la note complémentaire du Cabinet URBAM suite aux avis précités.
- D'un registre d'enquête publique de 32 pages non détachables numérotées de 1 à 32 et paraphées par mes soins.

B - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique relative à la modification n°5 Du plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Hostens (33) s'est déroulée du lundi 22 mai 2017 au jeudi 22 juin 2017.

En accord avec le représentant de la Communauté de Communes du Sud Gironde, Monsieur Duvigneau et de Monsieur Dartiailh, Maire d'Hostens lors d'une réunion préalable à l'enquête qui s'est tenue le 13 avril 2017, nous avons convenu de la tenue de trois permanences pendant la durée de l'enquête ainsi que des modalités matérielles de leur organisation :

- Mardi 30 mai 2017 de 14 à 17 heures
- Samedi 10 juin 2017 de 9 à 12 heures
- Mercredi 21 juin 2017 de 14 à 17 heures

Par ailleurs, Il a été convenu lors de cette rencontre, à laquelle participait également la responsable du service communication de la ville de Langon, qu'un registre dématérialisé, accessible par internet

serait créé pour cette enquête et ce, en application du décret n°2017-626 du 25 avril 2017 modifiant le code de l'urbanisme, Il a également été convenu que l'ensemble des pièces relatives à l'enquête seraient consultables sur le site de la Communauté de Commune du Sud Gironde (www.cdcsudgironde.fr) ainsi que sur le site de la commune d'Hostens (www.hostens.fr). Un poste informatique a été mis à la disposition du public dans les locaux de la bibliothèque d'Hostens afin de permettre d'une part la consultation du dossier d'enquête et d'autre part de permettre aux administrés de faire figurer leurs observations sur le registre dématérialisé. Ces observations devaient m'être adressées quotidiennement. Aucune observation ne m'a été communiquée pendant la durée de l'enquête. M.Duvigneau m'a en effet indiqué qu'une défaillance informatique n'a pas permis leur lecture et leur transmission avant le 23 Juin 2017. Je tiens cependant compte de ces dernières car elles sont datées des 21 et 22 juin 2017 c'est-à-dire pendant la durée de l'enquête.

Je me suis rendu dans la commune d'Hostens dans les locaux mis à ma disposition par la commune, en l'occurrence, la salle du Conseil Municipal, pour tenir ces trois permanences et y recevoir les administrés à ces trois dates. A ma demande, Monsieur le Maire d'Hostens m'a remis une copie du P.L.U modifié de la Commune. Je note à ce propos, l'excellent accueil des personnels et des élus de la Mairie d'Hostens ainsi que les bonnes conditions d'accueil lors de mes permanences.

Je me suis par ailleurs rendu sur le site de la Commune en compagnie de Monsieur Dartailh, Maire d'Hostens, le 9 mai 2017 afin d'avoir une vision plus précise de la Commune et des sites concernés par la modification n°5 du P.L.U.

Je me suis rendu le 16 mai 2017 au service urbanisme de la Communauté de Communes à Langon afin de parapher le registre d'enquête.

Lors de mes permanences plusieurs administrés se sont présentés :

- Quatre personnes lors de ma première permanence le 30 mai 2017 qui ont inscrits trois observations sur le registre d'enquête
- Cinq personnes à l'occasion de ma seconde permanence le 10 juin 2017. Un courrier annexé au registre d'enquête m'a été remis. Trois administrés m'ont fait part de leurs observations sans noter de remarques sur le registre, m'indiquant qu'ils rédigeraient leurs remarques « à tête reposée » et me les adresseraient soit sur le registre dématérialisé, soit en main propre lors de ma dernière permanence.
- Quatre personnes lors de ma troisième permanence le 21 juin. Il s'agissait d'une part de deux administrées qui étaient déjà venues lors de ma première permanence et d'une personne venue lors de ma seconde permanence et qui était accompagnée de son conseil.

Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par un arrêté de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux N° E117000050/33 en date du 23 mars 2017.

Concertation préalable à l'enquête publique

Monsieur le Maire de Hostens et Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde m'ont indiqué qu'aucune réunion d'information des habitants de la commune n'a été organisée préalablement à l'enquête publique concernant le projet de modification n°5 du P.L.U. Aucune communication n'a été faite dans le bulletin d'information municipal sur ce projet.

Le déroulement des permanences

Le dossier d'enquête publique consultable lors de mes permanences et aux horaires d'ouverture de la Mairie d'Hostens ainsi que sur les sites internet précités comprenait un rapport de présentation, les pièces modifiées ainsi que les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A) au projet de modification du P.L.U. Ce dossier a été réalisé par le cabinet URBAM pour le compte de la CdC du Sud Gironde.

Les observations du registre papier ont été indexées **Host** et celles du registre dématérialisé indexées **Hosd**.

Le climat de mes permanences était calme et serein. L'accueil des personnels et des élus de la Commune d'Hostens particulièrement agréable.

Observation Host1 : Page 2 du registre

M et Mme Despujols (frère et sœur) sont propriétaires en indivision de nombreuses parcelles cadastrée 465, 470, 472, 019, 471,018, 476, 0104, 016, 480, 479, 015, 478, 013, 527, 513, 010,...ces parcelles composées essentiellement de bois sont d'une superficie d'une quarantaine d'hectares qui sont classées en zone AU2 (non ouvertes à l'urbanisation)

Mme Despujols habite le quartier « Bertet » sur la parcelle cadastrée 472 classée en zone AU1c (Zone multifonctionnelle d'urbanisation centrale). Sa propriété se voit grevée du classement d'un chêne en arbre remarquable.

Mme Despujols craignant des nuisances sonores liée à l'activité du projet de création d'un parc de loisirs à proximité de son habitation demande d'une part que des mesures soient entreprises par le porteur de projet afin de réduire au maximum le bruit lié aux animations et à la circulation ;

Elle regrette par ailleurs qu'une information n'ai pas été faite sur les conséquences du classement de son chêne en arbre remarquable.

Elle propose enfin que lors d'une prochaine modification du Plan Local d'Urbanisme une partie de ses terrains comprenant le chemin desservant le bassin de décantation deviennent classés en zone AU1c, c'est-à-dire urbanisables, en particulier les parcelles cadastrées 476 et en partie la parcelle 479.



Avis du commissaire enquêteur :

Une information relative aux prescriptions relatives aux E.B.C et aux arbres remarquables pourrait être communiquée à Mme Despujols.

Concernant les craintes de Mme Despujols relatives aux nuisances sonores qui seraient induites par le projet de parc de loisirs, des mesures techniques de protection sont envisagées notamment par rapport aux pollutions sonores par la Commune (Voir réponses de la CdC du Sud Gironde au PV du Commissaire enquêteur) Cependant il conviendra de veiller à la tranquillité des riverains. Un arrêté concernant les horaires d'ouverture de la guinguette du parc de loisirs pourrait ainsi être pris par le Maire de la Commune d'Hostens afin de réduire l'impact sonore des activités nocturnes du parc de loisirs.

Concernant une future modification du P.L.U sur les droits à construire de certains terrains de Mme Despujols, cette demande est portée à connaissance.

Porté à connaissance du porteur de projet

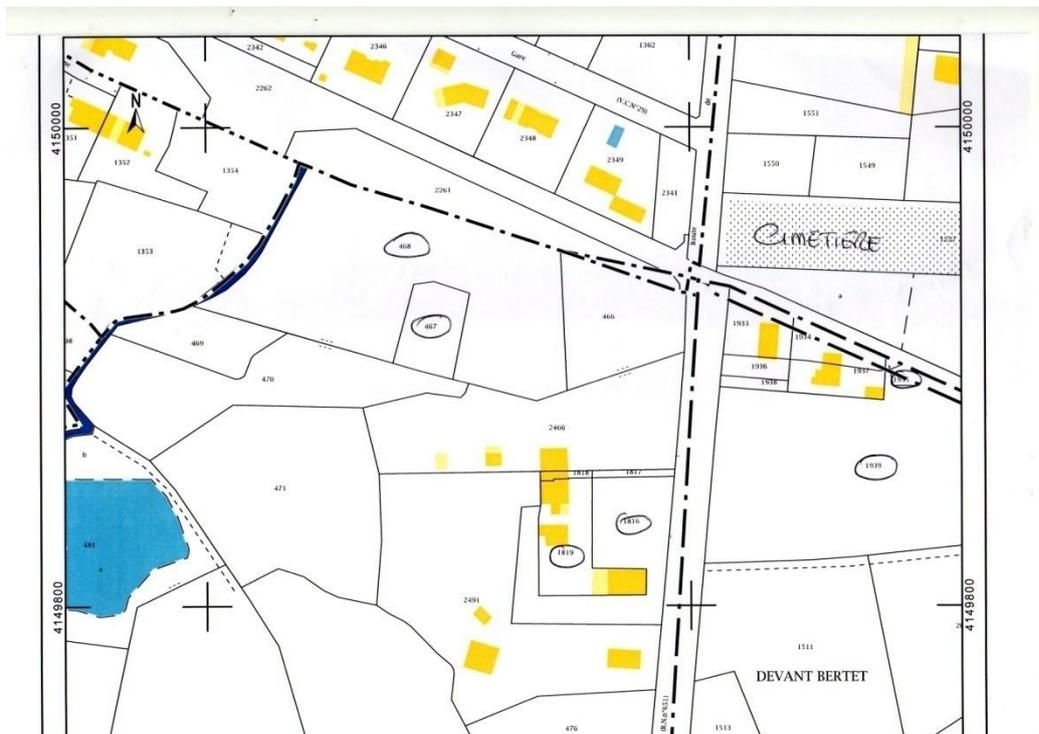
Observation Host2 : Page 2 du registre

Mme Lalanne est propriétaire de parcelles cadastrées 468, 467, 1816, 1819, 1939, 1936 classées en zone AU1c (Zone multifonctionnelle d'urbanisation centrale).

Les parcelles concernées sont bien classées en zone AU1c c'est-à-dire urbanisables. Il est cependant à noter que la parcelle cadastrée 1939 est grevée d'un espace boisé classé (EBC) en bordure de la piste cyclable et qu'en fonds de parcelle, l'OAP prévoit la création d'un cheminement.

Il est également à noter que la parcelle cadastrée 468 est classée pour partie en AU1c (Zone multifonctionnelle d'urbanisation centrale) et pour une seconde partie en zone N1 (Zone d'enjeux environnementaux et paysagers nécessitant une protection maximum).

Je précise que Mme Lalanne est venue à ma première et à ma troisième permanence.



Avis du commissaire enquêteur :

Porté à connaissance du porteur de projet

Observation Host3 : Page 2 du registre

Mme Dudezert est propriétaire de parcelles cadastrées 2491, 1818, 1819, 1513, 1511, 1821, 1824 classées en zone AU1c (Zone multifonctionnelle d'urbanisation centrale).

Il est cependant à noter que la parcelle 1821 située entre le cimetière et la piste cyclable est grevée d'une part d'arbres existants à préserver le long du cimetière et fait partie intégrante d'un espace libre paysager structurant à caractère public qui obèrent la constructibilité de cette parcelle classée en zone urbanisable. Ces mesures étant intégrées dans l'OAP du Bourg sud.

Je précise que Mme Dudezert est venue à ma première et à ma troisième permanence.



Avis du commissaire enquêteur :

Porté à connaissance du porteur de projet

Observation Host4 : Page 3 du registre

Maitre Ferrant est le Conseil de Mesdames Urbin nu propriétaires d'une maison d'habitation et de parcelles cadastrées 1528, 1529, 1530, 1535, 1636, 2477, 1099. L'ensemble de ces parcelles ont été incluse sur un emplacement réservé afin d'y construire l'extension d'une école et un centre de loisirs en 2007 lors de l'adoption du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Hostens.

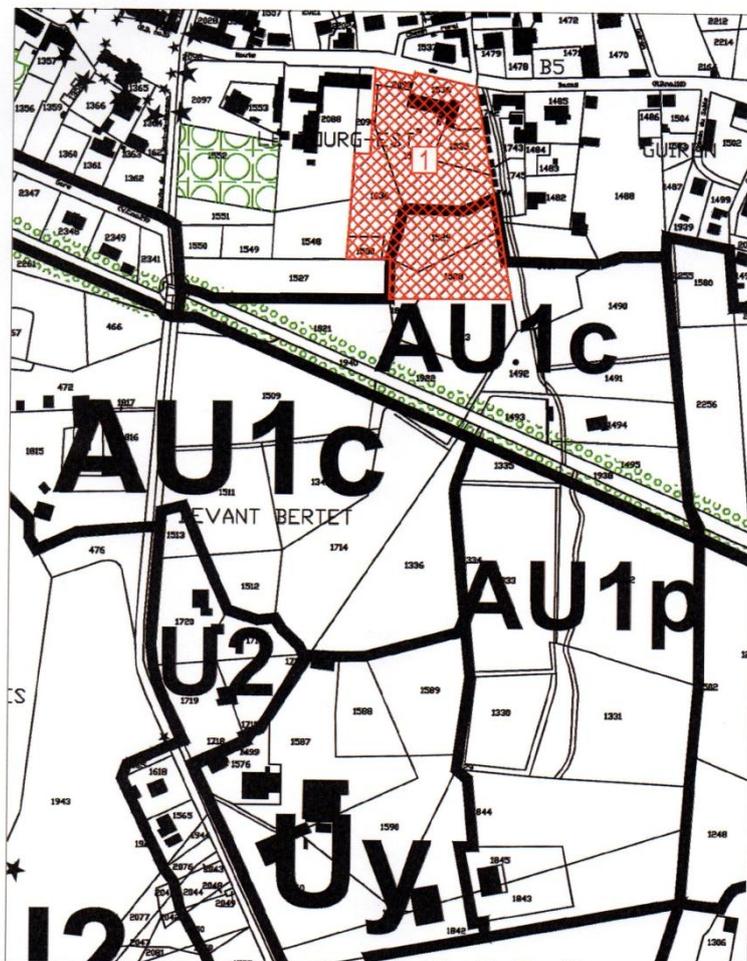
La modification n°5 du P.L.U prévoit la suppression de cet emplacement réservé confirmant une délibération du Conseil Municipal d'Hostens en date du 5 Mars 2016 considérant que l'établissement scolaire prévu sur ces parcelles avait été construit sur d'autres terrains, ne rendant ainsi plus nécessaire le maintien de cet emplacement réservé.

Maitre Ferrant demande au nom de ses clients un avis favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°1. Cette suppression fait partie intégrante de la modification n°5 du P.L.U.

Maitre ferrant accompagnait sa cliente lors de ma seconde permanence et m'a remis un courrier joint au registre d'observation.



AVANT modification n°5



Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°1. Cette modification permet d'une part de satisfaire les propriétaires des terrains concernés par l'emplacement réservé et de régler un contentieux.

Observation Host5 : Page 3 du registre

Maitre Ferrant est le Conseil de Madame Delorme propriétaire des parcelles cadastrées 2039, 2040, 2041, 2042, 2031, 2033, 2035, 2037, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 qui sont situées dans le secteur « Haut de la Lande » à environ 200 mètres du projet de parc de loisirs.

Mme Delorme demande qu'un avis défavorable soit rendu aux points 1,2 et 4 de la modification n°5 du P.L.U d'Hostens. Elle motive sa demande par l'incompatibilité du projet de parc de loisirs avec les documents d'urbanisme (PADD, Rapport de présentation, orientations d'aménagements et charte du Parc régional des landes de Gascogne).

Elle considère que le projet de parc de loisirs aura des impacts négatifs :

- Des nuisances sonores diurnes et nocturnes du fait des activités motorisées et des soirées dansantes jusqu'à 4 heures du matin.
- Des risques potentiels de pollution des sols du fait des activités de « Paint-Ball ».
- Des risques sécuritaires du fait des activités extérieures notamment des feux de camp.
- Un préjudice économique lié à la dépréciation de la valeur son bien.

Une collaboratrice de Maitre ferrant accompagnait sa cliente lors de ma troisième permanence et m'a remis un courrier joint au registre d'observation.

Je précise que Mme Delorme était venue accompagnée de son mari lors de ma deuxième permanence afin de voir le dossier d'enquête et exprimer ses craintes liées à la création du parc de loisirs en particulier les nuisances sonores.



Avis du commissaire enquêteur :

La création d'un parc de loisirs et d'un parking et la mise en œuvre de la LAFF et de la loi Macron concerne effectivement le PADD. Les modifications 1,2 et 4 du P.L.U sont en adéquation avec ce document d'urbanisme applicable.

En effet le thème 2 du PADD « équipements et services » permet de conforter les pôles de sports et de loisirs. Le thème 3 du document « économie et tourisme » permet de promouvoir le parc départemental et les synergies avec le centre Bourg et ses équipements ainsi que la mise en valeur de la zone d'activité artisanale actuelle. Le thème 5 « en matière de paysage, d'environnement et de patrimoine » est également conforté sur plusieurs points. Du fait des activités proposées par le parc de loisirs, il met en valeur les sites naturels de richesse environnementale et de variété paysagère, met en valeur les sites patrimoniaux de la Commune et valorise les atouts du centre Bourg notamment par l'ajout d'une offre touristique complémentaire et le développement économique qu'il induit pour la Commune.

En ce qui concerne la zone Uy, il convient de préciser que cette zone comporte déjà un parking et que la modification proposée porte sur le règlement de cette zone : « *les zones de stationnement ouvertes au public sont autorisés, à condition que ces stationnements soient liés à une activité économique* ».

Ces deux points de modification du P.L.U correspondent à l'intérêt général de la Commune et de ses habitants, sur le plan des objectifs de développement touristique, économique et de l'emploi ainsi que sur le plan des recettes communales (Bail relatif à des terrains communaux, recettes fiscales nouvelles).

Mme Delorme souhaite la suppression du point 4 qui consiste à mettre en œuvre les LAAF et loi Macron. Elle souhaite en particulier que soit repris dans le nouveau zonage les dispositions relatives à l'intérêt paysager, architectural et patrimonial de son arial.

En effet, l'article 25 de la LAAF, les bâtiments dans les zones A et N (naturelles ou forestières) peuvent faire l'objet d'une extension, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère. L'article 80 de la Loi Macron revient sur les possibilités de construction additionnelles aux habitations dans ces mêmes zones des P.L.U. Ainsi les P.L.U peuvent-ils autoriser des annexes à ces habitations. Toutefois, les règlements des P.L.U doivent préciser la zone d'implantation (emprise au sol, hauteur, densité des annexes) afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces dispositions doivent être soumises à l'avis de la CDPENAF, ce qui a été le cas (voir avis des PPA ci-joint) avant l'enquête publique. Ces dispositions ont été transposées dans l'article L.151-12 du code de l'urbanisme et dans l'article L.112-1-1 du code rural.

Il paraît impossible de donner une suite favorable à une modification transposant des dispositions législatives.

Avis défavorable

Il est également à noter que six observations ont été écrites sur le site internet dédié à l'enquête publique :

Observation :

M.Bru est locataire de la parcelle cadastrée 1914 située dans le secteur « Haut de la Lande » à environ 200 mètres du projet de parc de loisirs (Voir situation cadastrale dans observation Host 5).

M.Bru exprime dans son observation des remarques relatives au projet de création d'un parc de loisirs. Il indique notamment que les activités de plein air proposées (enterrement de vie de garçon et de fille, anniversaires) et les animations liées à ces événements ne valorisent pas le patrimoine naturel et culturel de la région et sont source de nuisances sonores pour le voisinage en particulier lorsqu'elles sont pratiquées par des groupes de jeunes adultes venus faire la fête et susceptibles de s'alcooliser.

Je précise que M.Bru était venu lors de ma deuxième permanence afin de voir le dossier d'enquête et exprimer ses craintes liées à la création du parc de loisirs en particulier les nuisances sonores. Il m'avait indiqué qu'il enverrait un courrier ou noterait ses observations sur le registre dématérialisé.

Avis du commissaire enquêteur :

M.Bru qui est un riverain du site du parc de loisirs, il loge en effet à 200 mètres des terrains impactés, confirme les craintes d'autres voisins en ce qui concerne les nuisances sonores des activités du parc de loisirs. Les craintes de M.Bru paraissent justifiées. Des mesures techniques et réglementaires semblent être nécessaires pour réduire l'impact sonore du projet de parc de loisirs.

Porté à connaissance

Observation HOSD2 :

Mme Courbin émet un avis favorable au projet de création d'un parc de loisirs. Elle indique que les activités proposées par le porteur de projet sont originales et permettraient d'occuper les enfants en dehors de la saison estivale.

Avis du commissaire enquêteur :

L'avis favorable de Mme Courbin à la création d'un parc de loisirs concerne essentiellement les aspects ludiques de ce parc en direction des plus jeunes.

Porté à connaissance

Observation HOSD3 :

M.Simoni donne un avis favorable au projet de création d'un parc de loisirs car il considère que celle-ci permettra :

- Le développement touristique de la Commune.
- Une amélioration de l'économie locale (restauration notamment).
- Des sorties pédagogiques pour les enfants scolarisés à Hostens.
- Des jeux et des activités autour du développement durable.
- Des jeux de plein air et surtout des activités hors saison.

Avis du commissaire enquêteur :

Les arguments développés par M.Simoni vont dans le sens des objectifs de la Commune d'Hostens concernant la majoration de l'attrait touristique de la collectivité locale en faveur de la création d'un parc de loisirs, en particulier en ce qui concerne ses aspects touristiques, économiques et pédagogiques autour du développement durable et ce pendant toute l'année.

Porté à connaissance

Observation HOSD4 :

Mme Merlet indique travailler pour le porteur de projet de Parc de loisirs sur son site de Cestas. Elle exprime son approbation à la création de ce parc considérant que cela lui permettra un rapprochement de son domicile et de créer des emplois en particulier saisonniers pour les jeunes de la Commune d'Hostens.

Avis du commissaire enquêteur :

Le rapprochement domicile / travail motive l'avis favorable de Mme Merlet. L'impact économique du projet de parc en particulier en ce qui concerne l'emploi local lui apparaît également non négligeable.

Porté à connaissance

Observation HOSD5:

M.Bernadat exprime un avis favorable à la création d'un parc de loisirs. Il indique connaître le porteur de projet et indique son implication pour construire un espace de loisirs dans la forêt Landaise.

La multiplicité des publics de ce type de structure lui paraît bénéfique tant sur le plan local que pour les touristes. L'aspect environnemental du projet lui paraît également éducatif.

Avis du commissaire enquêteur :

M. Bernadat développe ses observations autour des activités environnementales et pédagogiques des activités proposées par le porteur de projet de parc de loisirs ainsi que sur les aspects bénéfiques pour le tourisme de cette création.

Porté à connaissance

Observation HOSD6:

DM Architectes est une société d'architecture et d'urbanisme qui travaille entre autre sur des projets dans le parc des Landes de Gascogne. Son représentant M. Ugo Demarco indique être favorable à la modification n°5 du P.L.U. Il justifie son avis car cette modification permet une adaptation aux contraintes de l'évolution du territoire dans l'intérêt public. Les modifications proposées sont t bienveillantes et semblent mineures, bien qu'essentielles pour permettre aux professionnels de travailler avec des documents à jour et au plus proche des objectifs de la Commune.

Il émet aussi un avis favorable au projet de parc de loisirs qui permettra selon lui une alternative touristique innovante, en particulier en ce qui concerne l'aspect « nature » et sur la mixité sociale du projet.

Il indique enfin que l'identité de la Commune sera valorisée par le projet et permettra des retombées économiques locales tout au long de l'année.

Avis du commissaire enquêteur :

M. Demarco communique ses observations en qualité de professionnel. L'adaptation de règles d'urbanisme aux contraintes du territoire dans l'intérêt public lui paraît indispensable et ce pour être au plus proche des objectifs communaux.

L'aspect touristique du projet de création d'un parc de loisirs lui semble favorable sur le plan touristique, économique et social du public concerné par ce parc. L'image de la Commune sera valorisée par ce projet.

Porté à connaissance

Il m'a été remis deux courriers relatifs à cette enquête publique lors de mes permanences. Ces derniers sont joints au registre. Il s'agit de deux lettres du Cabinet d'avocats Ferrant agissant pour deux administrés de la Commune, Mmes Urbin (Indexé Host 4) et Mme Delorme (indexé Host 5).

Il est à noter qu'à l'exception des observations Host 2,3 et 4 toutes les autres contributions abordent la question du projet de création d'un parc de loisirs qu'elles soient favorables ou défavorables au projet. Les enjeux touristiques, économiques ou environnementaux motivent l'accord de ces contributions tandis que les aspects nuisances relatives à la tranquillité sont développés par les adversaires du projet et sont au cœur de ces oppositions.

Le classement des arbres remarquables fait l'objet d'une observation. La suppression de l'emplacement réservé n°1 fait également l'objet d'une observation.

Notons que la modification du règlement écrit relatif à l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives à 4 mètres n'a fait l'objet d'aucune observation.

Le point 4 de la modification du P.L.U d'Hostens à savoir la suppression les secteurs N4 et mettre en œuvre les dispositions de la loi LAAAF et de la loi Macron en zone naturelle ne concerne qu'une remarque dans l'argumentaire du courrier adressé par le Conseil de Mme Delorme (Host5) et en réclame un avis défavorable

Le dossier d'enquête publique consultable lors de mes permanences et aux horaires d'ouverture de la Mairie d'Hostens ainsi que sur les sites internet précités comprenait un rapport de présentation, les pièces modifiées ainsi que les réponses des Personnes Publiques Associés (P.P.A) au projet de modification du P.L.U. Ce dossier a été réalisé par le cabinet URBAM pour le compte du pétitionnaire.

Des copies de l'ensemble de ces remarques sont annexées au présent Procès Verbal.

L'information effective du public

La publicité réglementaire a été faite dans deux journaux régionaux :

Des annonces relatives à l'enquête publique sont parues dans le journal « LE REPUBLICAIN » les jeudis 4 mai 2017 et 25 mai 2017.

Des annonces relatives à l'enquête publique sont parues dans le journal « ECHOS JUDICIAIRES GIRONDINS » les vendredis 5 mai 2017 et 26 mai 2017.

Un avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché 15 jours avant son ouverture sur les panneaux d'affichage administratifs de la Mairie de la commune d'Hostens ainsi que sur le panneau de la Communauté de Communes du Sud Gironde dans les mêmes délais et pendant toute la durée de l'enquête. Un certificat d'affichage de cet avis réalisé par Monsieur le Maire d'Hostens et de Monsieur le président de la Communauté de Communes le 3 février 2017 seront joints au rapport d'enquête.

D'autres formes de publicité ont été réalisées. Une information sur la durée de l'enquête et sur les dates de mes permanences figuraient avant et pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la commune et sur les panneaux lumineux communaux. J'estime donc que l'information auprès des habitants de la commune d'Hostens a t été faite dans des conditions suffisantes.

Des photocopies des annonces précitées sont jointes à ce rapport.

J'estime que l'information auprès des habitants de la commune d'Hostens a t été faite dans des conditions suffisantes.

La clôture de l'enquête

J'ai clos et signé le registre de l'enquête le 23 juin 2017. J'ai remis au représentant de la Communauté de Communes du Sud Gironde un Procès Verbal des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête publique assorties de mes propres interrogations à l'étude du dossier et ce en application de l'article 5 de l'arrêté n°ART2017AVR433 du 20 Avril 2017 du Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde prescrivant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Hostens. La CdC du Sud Gironde a répondu aux questions posées dans ce procès verbal par Mail et par courrier recommandé que j'ai reçu le samedi 8 juillet 2017 à mon domicile.

Avis des Personnes Publiques Associées et réponse du pétitionnaire

Les personnes publiques associées ci-après ont été consultées préalablement à l'enquête publique et leurs avis étaient joints au dossier d'enquête :

- La Chambre d'agriculture de Gironde.

La Chambre d'agriculture ne formule aucune remarque particulière et émet un avis favorable au projet de modification du P.L.U.

- Le Syndicat mixte du SCoT de Sud Gironde.

Le Syndicat mixte du SCoT de Sud Gironde émet un avis favorable au projet de modification.

- La Direction Départementale de Territoires et de La Mer (DDTM) de la Gironde.

La Direction Départementale de Territoires et de La Mer (DDTM) de la Gironde constate une incohérence dans la rédaction entre le règlement des zones N1, N2 et NF qui précise dans la page 38 du rapport de présentation : « *La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 80 m2* » et la pièce 5 du dossier qui stipule en page 69 : « *la surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 120 m2* ». La DDTM considère que la bonne formulation est la première.

Elle propose par ailleurs une surface maximum plus raisonnable de 50 m2. Et en limitant ces extensions à des bâtiments ne dépassant pas une surface totale de 200 m2 maximum.

- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La CDPENAF émet un avis favorable à la modification du P.L.U d'Hostens assorti d'une observation relative à l'emprise au sol des piscines au maximum de 80m2. Ce seuil pouvant également être appliqué en zone N.

- La Commune d'Hostens.

La Commune ne formule aucune remarque particulière au projet de modification du P.L.U.

Ces avis ont été analysés par le rédacteur du dossier d'enquête, le Cabinet URBAM qui a formulé une réponse (non datée). Ce document a également été porté à connaissance du public dans le dossier d'enquête.

Le Cabinet URBAM se propose suite à l'avis des personnes publiques associées et en application des décisions communales de modification du dossier après l'enquête publique :

- De corriger l'incohérence soulevée par la DDTM. Le texte corrigé proposera une extension des bâtiments existants à usage d'habitation dans la limite d'une surface de plancher totale réalisée en extension de 50 m2. Son emprise au sol sera également limitée à 50 m2. Les extensions auront également une emprise au sol maximum de 50 m2, exception faite des piscines qui auront une emprise au sol maximum de 80 m2.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur prend acte des avis des Personnes Publique Associées et des réponses du pétitionnaire.

C – OBSERVATIONS

Les observations du public et les questions du Commissaire enquêteur et les réponses du responsable du projet

Afin de compléter mon information, j'ai communiqué au Maître d'œuvre le 29 juin 2017 un procès verbal de l'enquête, assortie de quelques questions. Ce procès verbal est annexé au rapport d'enquête.

Le maître d'œuvre m'a répondu le 8 Juillet 2017 par courrier recommandé. Ses réponses sont également jointes au rapport d'enquête et figurent ci-après.

Remarques et questions du Commissaire enquêteur dans son Procès verbal d'enquête et réponses du pétitionnaire :

La lecture du projet de modification du P.L.U de la Commune d'Hostens, des pièces figurant dans le dossier d'enquête et des observations et courriers figurant dans les registres d'observations dématérialisé et physique dont la synthèse figure plus haut me conduisent aux questions suivantes :

Information et consultation du public

Pourriez-vous m'indiquer si des réunions d'information et/ou de concertation du public ont été organisées préalablement à l'enquête publique portant sur la modification n°5 du P.L.U.

Réponse de la CdC du Sud Gironde :

Aucune réunion publique n'a été organisée préalablement à cette enquête publique. Comme vous l'avez constaté une publicité a été organisée conformément aux textes. Mais je me permets de vous faire savoir que l'arrêté prescrivant le lancement de cette procédure a été affiché à la mairie d'Hostens ainsi qu'au siège de la CdC pendant un mois après sa transmission au contrôle de légalité et a fait l'objet d'un avis dans le journal « Les échos judiciaires girondins » en date du 15 juillet 2016. Enfin sur notre site internet dans l'onglet urbanisme et habitat nous avons créé un espace dédié à ce dossier avec mise en ligne dès le mois d'octobre 2016 de l'arrêté précité.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CdC du Sud Gironde.

Zone de bruit

La crainte de certains riverains de la zone concernée s'est manifestée lors de mes permanences par la création du parc de loisirs, elle porte sur la tranquillité et en particulier sur le bruit que générerait la guinguette en particulier la nuit.

Pourriez vous m'indiquer si en dehors de l'arrêté du 30 décembre 2009 du Préfet de la Gironde, la commune a pris ou envisage de prendre un arrêté plus restrictif concernant les horaires d'ouverture des débits de boissons sur son territoire. Des mesures techniques permettant la réduction de l'impact sonore du parc de loisirs sont –elles envisagées en particulier dans le cadre du bail.

Réponse de la CdC du Sud Gironde :

La commune n'a pris aucun arrêté en complément de celui de Monsieur le Préfet de la Gironde en date du 30/12/2009. Par contre Monsieur le Maire d'Hostens m'a fait savoir que pour réduire l'impact sonore les enceintes seront dirigées vers le bas et un mur végétal périphérique est envisagé. Le niveau sonore sera baissé à partir de minuit.

Avis du commissaire enquêteur :

La tranquillité est une des préoccupations qui se sont manifestées lors de cette enquête par des riverains. Les mesures techniques de réduction du bruit qui sont envisagées vont dans le sens de

cette protection. Il conviendra au fil du temps de mesurer si celles-ci sont suffisantes et ne doivent être complétées par des mesures réglementaires qui pourrait être prise par le Maire , en particulier en ce qui concerne les horaires de fonctionnement de la guinguette.

Coût de l'opération et son financement

Le coût du projet de parc de loisirs n'est pas abordé dans le dossier de modification du P.L.U. Le mode de financement de l'opération n'est pas évoqué dans le dossier mis à la disposition du public. Seule la référence à un bail emphytéotique sur les terrains dont la commune est propriétaire est évoquée. Quel sera le montant annuel du bail (canon).

Pourriez-vous compléter mon information sur ce sujet. Vos réponses étant bien entendu des estimations.

Réponse de la CdC du Sud Gironde :

Nous n'avons pas connaissance du coût de cette opération privée. Par contre le bail emphytéotique de droit privé signé par la commune serait de 12 000€/an.

Avis du commissaire enquêteur :

Les recettes générées par le bail emphytéotique représentent une ressource supplémentaire non négligeable pour la collectivité.

Forme de la maîtrise foncière

Le dossier d'enquête publique indique que le porteur de projet de parc de loisirs possèdera la maîtrise foncière du site d'implantation du projet sous la forme d'un bail emphytéotique d'une durée de vingt ans.

Pourriez-vous indiquer si des dispositions sont prévues en cas de défaillance de l'entreprise porteuse du projet de parc de loisirs. S'agit-il d'un bail emphytéotique administratif ou de droit privé.

Réponse de la CdC du Sud Gironde :

La réponse de la CdC du Sud Gironde à cette question figure dans la réponse à la question précédente.

Avis du commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Classement des arbres remarquables

Des administrés concernés par le classement d'arbres remarquables sur leur propriété m'ont signalé ne pas avoir été informé préalablement de ce classement et des conséquences de ce dernier.

Pourriez-vous m'indiquer si les propriétaires concernés seront informés de ces conséquences, à la suite de l'adoption de la modification n°5 du P.L.U d'Hostens.

Réponse de la CdC du Sud Gironde :

Le souhait des élus de la commune d'Hostens, qui est intégrée dans le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne a été, à travers cette demande de classement d'arbres remarquables, de renforcer l'identité et la qualité paysagère de la commune et de protéger les espaces ainsi répertoriés.

Le recensement fait par les services de cette commune a permis de rencontrer certains propriétaires. Mais effectivement une information en complément de celle déjà faite pourrait être envisagée suite à l'approbation de cette modification.

Avis du commissaire enquêteur :

Les prescriptions réglementaires relatives au classement des Espaces boisés classés sont importantes et opposables aux administrés. Une information à leur intention paraît indispensable.

LAAAF et Loi Macron

La Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) et la Loi Macron justifient la suppression des secteurs N4 du PLU afin de mettre en œuvre les dispositions desdites Lois. La note explicative relative à l'enquête publique indique : Point 4 : « *...selon la Loi LAAAF l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, sous condition, au sein des zones N.* » et explique que la mise en vigueur des dispositions des Lois précitées « *le secteur N4 zones naturelles d'habitat traditionnel existant à préserver qui permettait les extensions et les annexes, n'a plus vocation d'exister. Il convient donc de supprimer ce secteur, et de remplacer les secteurs N4 en secteur NF.* »

Pourriez-vous m'indiquer plus précisément quel article de la Loi Macron est visé dans ce point 4, s'agit-il en particulier de l'article 80.

La Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) prévoit des dispositions sur la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et permet la consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Pourriez-vous m'indiquer si cette commission sera consultée avant la création du parc de loisirs.

La LAAAF prévoit d'autre part la mise en place de baux environnementaux et de mesures de compensation de défrichement.

Pourriez-vous m'indiquer si des mesures de ce type sont envisagées.

Réponse de la CdC du Sud Gironde :

Les bâtiments d'habitation compris dans les zones A et N peuvent, depuis la LAAF (article 25), faire l'objet d'une extension à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère.

L'article 80 de la loi Macron revient sur les possibilités de constructions additionnelles aux habitations existantes situées dans les zones agricoles (A) et naturelles ou forestières (N) des plans locaux d'urbanisme (PLU).

En complément des extensions prévues par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, les PLU peuvent désormais autoriser des annexes à ces habitations.

Toutefois, le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces annexes, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

De plus, ces dispositions doivent être soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avant l'enquête publique ou la mise à disposition du public prévues dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU qui les crée, cet avis devant être joint au dossier soumis au public.

Article L151-12 du code de l'urbanisme

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Concernant la CDPENAF, elle ne sera pas consultée dans le cadre de la création du parc de loisirs puisque le site concerné était classé, avant la modification n°5, en zone à urbaniser AU1p, classement plus contraignant que le classement en zone naturelle NL : la pression urbaine sur ces terrains est moins forte après la modification qu'avant.

Des terrains jusqu'alors à urbaniser deviennent en effet naturels.

Avis du commissaire enquêteur :

Le point 4 de la modification du PLU correspond effectivement à une mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les évolutions réglementaires intervenues lors de l'adoption des lois d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) et Macron.

Cependant, si la CDPENAF a bien été consultée préalablement à l'enquête publique, elle ne l'a été que pour ce qui concerne le règlement des zones A et N et qu'en regard la commission conclut que les modifications du PLU ne conduisent pas à une réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers, il convient cependant de noter que le rapport de présentation de la modification n°5 du PLU d'Hostens indique en ce qui concerne le parc de loisirs, (page 15) : « **Une part importante (notamment la partie Nord de la Zone) de la végétation existante sera maintenue pour préserver la raison d'être du concept : un retour à la pleine nature dans la forêt Landaise.** ». Rien n'indique cependant la surface de végétation conservée, ni de celle qui ne le sera pas.

Environnement et santé

Plusieurs administrés expriment une crainte concernant la pollution sonore diurne et nocturne qui serait générée par la création du parc de loisirs. Une personne s'inquiète également de la pollution des sols que provoquerait l'activité « Paint- Ball » que propose le porteur de projet de parc de loisirs.

Pourriez-vous m'indiquer si des mesures de protection environnementales sont envisagées.

Réponse de la CdC du Sud Gironde :

Concernant la pratique du PAINTBALL cette activité n'est pas polluante. Elle est encadrée au niveau de la réglementation environnementale et les balles de peintures qui seront utilisées sont bio dégradables.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CdC.

Risque incendie

Une observation d'administré fait part de sa crainte concernant le risque d'incendie que l'activité « Feux de camps » du parc pourrait provoquer.

Pourriez-vous m'indiquer si une limitation de cette activité est prévue ou si une réglementation existe sur le territoire communal.

Réponse de la CdC du Sud Gironde :

Le risque incendie sera limité puisque le parc de loisirs a des normes à respecter. Ce sujet sera étudié lors de l'instruction du permis d'aménager qui pourrait être délivré (consultation SDIS).

Avis du commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur prend acte de cette réponse. La consultation du S.D.I.S paraît indispensable dans une Commune particulièrement exposé au risque incendie.

Documents graphiques

Une difficulté de lecture des documents graphiques soumis à l'enquête publique est apparue lors de la réception des administrés, en particulier en ce qui concerne l'inclusion des mesures de l'OAP dans les plans de zonage (EBC)n'y figurant pas, création de desserte, noues, réseaux d'assainissement, etc).

Pourriez-vous m'indiquer si lors d'une prochaine révision du PLU ou lors de l'élaboration du PLUi, il serait possible d'incrémenter ces éléments prescriptifs dans les documents graphiques.

Réponse de la CdC du Sud Gironde :

Concernant votre remarque, les services m'ont confirmé que tous les EBC étaient repris sur les nouveaux plans.

Par contre dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal, une attention toute particulière sera portée sur ce thème. Mais il sera nécessaire aussi, de respecter la lisibilité de ces plans, aux non-initiés. La complexité sera d'informer sans « noyer » l'administré dans une masse d'informations qui viendrait parasiter la lecture et la compréhension du document.

Avis du commissaire enquêteur :

Les informations figurant sur les cartes permettent d'avoir une vision d'ensemble des différentes prescriptions affectant une zone et les parcelles des propriétaires fonciers et ainsi de mesurer à l'aide des règlements de zones les possibilités qui s'offrent et les contraintes qui sont opposées. La lisibilité de ces documents graphiques n'est pas affectée par une indexation d'informations complémentaires, tant pour les particuliers que pour les professionnels.

Le Commissaire enquêteur prend acte des réponses du porteur de projet de modification du PLU d'Hostens.

D - ANALYSE DU PROJET

Le projet soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique est clair, lisible et conforme à la réglementation. Il est cependant à noter que les documents graphiques apparaissent, comme je l'indique dans mon procès verbal, «... *en ce qui concerne l'inclusion des mesures de l'OAP dans les plans de zonage (EBC n'y figurant pas, création de desserte, noues, réseaux d'assainissement etc)* ».

Consultation du public

Il est à noter que le projet a fait l'objet d'une délibération au sein du Conseil Municipal d'Hostens. Ces débats étant publics, bien que les administrés ne puissent y prendre la parole et leurs comptes rendus étant applicables dès leur publication, les recours étaient donc possibles.

Les conditions d'organisation de l'enquête publique ont par ailleurs permis aux administrés de formuler leurs remarques et observations. En effet, une très large information a été mise en place sur le plan matériel (Journaux locaux, panneaux administratifs et lumineux, site internet dédié, permanences du Commissaire enquêteur...) permettant d'exprimer leurs opinions.

Il est rappelé que la 5^{ème} modification du P.LU concerne sept points.

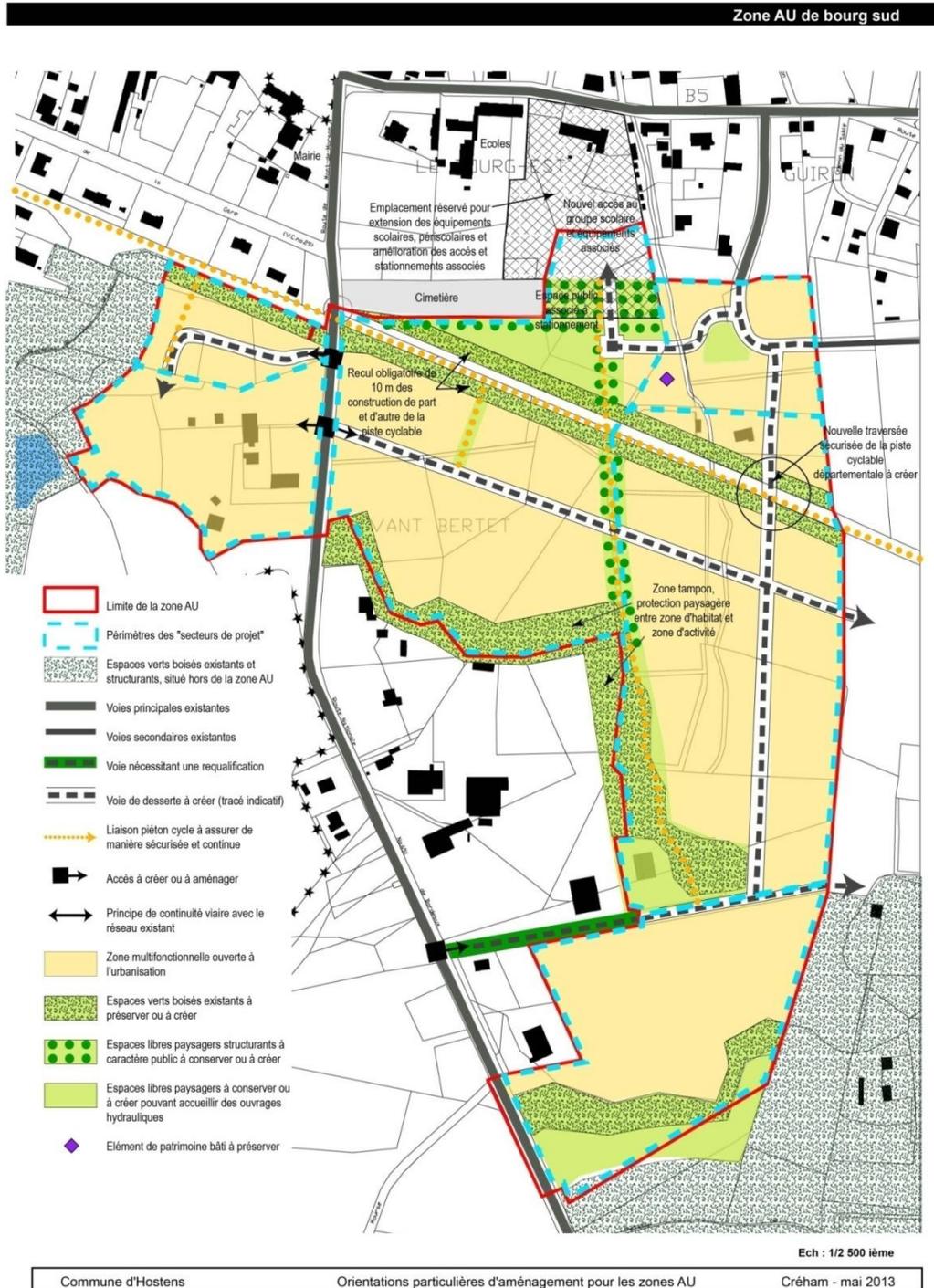
Implantation d'un parc de Loisirs et d'un parking

Le projet d'implantation d'un parc de loisirs et d'un parking recouvre trois points du projet de modification.

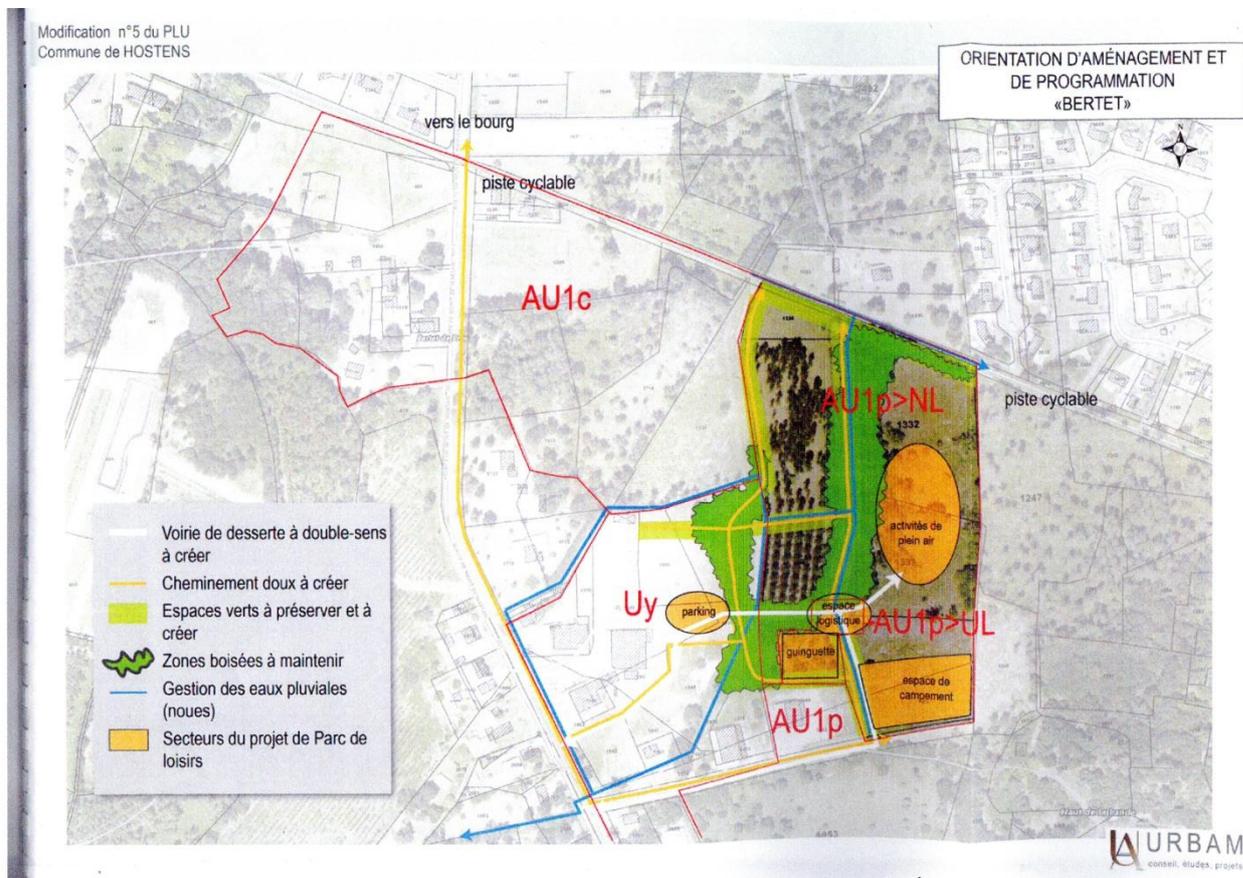
Les terrains concernés par le projet de parc de loisirs et du parking sont propriété communale. Le parking est déjà existant dans la zone Uy limitrophe. Un bail emphytéotique d'une durée de 20 ans permettra la réalisation du parking du parc de loisirs. Cette réalisation sera autorisée par une modification du règlement de la zone Uy et de la zone AU1p en NL et UL.

Ainsi : « *les zones de stationnement ouvertes au public sont autorisées, à condition que ces stationnements soient liés à une activité économique* ».

L'O.A.P « Bourg Sud » adopté lors de la 4^{ème} modification du P.L.U, secteur « Bertet ».



La modification proposée du secteur « Bertet » par la 5^{ème} modification du P.L.U :



Le projet de création d'un parc de loisirs et de son parking vient modifier l'O.A.P Bourg Sud « Bertet ». Ainsi un changement de classement de la zone AU1p en NL (zone naturelle à vocation de loisirs de plein air) et UL (ginguette + sanitaires) est-il proposé. Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées 1329 à 1335 et 1843 à 1845. Notons que le rapport de présentation indique : « qu'une part importante (notamment dans la partie Nord) de la végétation existante sera maintenue » (page 15) peupleraie

Natura 2000, ZNIEFF et sites classés

Trois zones Natura 2000 sont présentes dans la Commune d'Hostens :

- La Lagune de Louchats (FR7200708)
- Les vallées de la grande et petite Leyre (FR7200721)

-Le Domaine Départemental d'Hostens (FR7200696)

La Commune est également concernée par des ZNIEFF de type I et II :

- Le Domaine départemental et le Lac de Curton (Type I)

-Les Lagune de Louchats, Saint Magne ainsi que le marais de Clas (type II)

- Les Vallées de la grande et petite Leyre (type II)

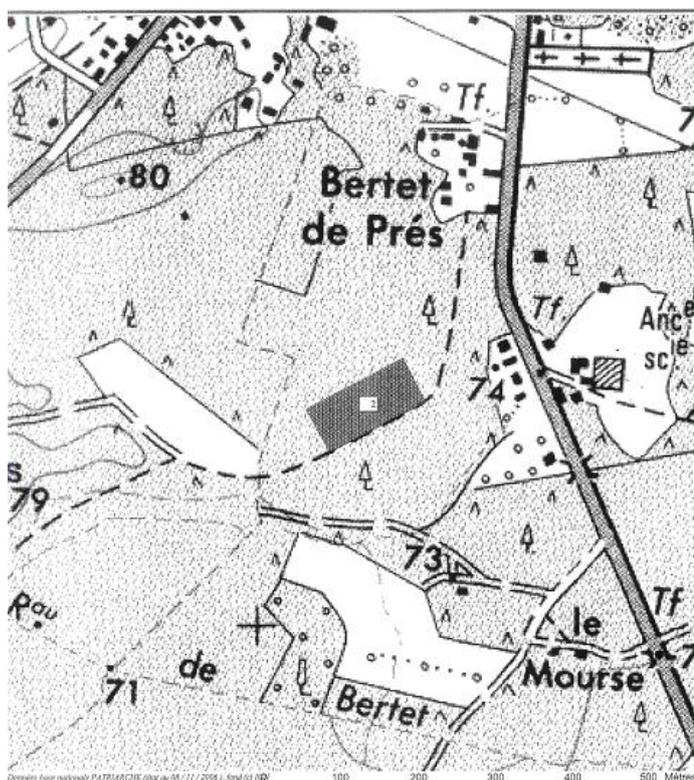
Le secteur du projet de parc de loisirs n'impacte pas les sites protégés précités car situé éloignés des limites de ces sites. Il n'y aura pas d'incidence notable sur les habitats d'espèces et les espèces d'intérêts communautaire identifiés de la zone Natura 2000.

Le rapport de présentation (page 57) indique cependant qu'une attention particulière devra être apportée aux conditions de recueil et de traitement des eaux de ruissellement du Parking car il est situé sur le bassin versant du site Natura 2000.

Notons que l'autorité environnementale n'a pas été consultée sur ces modifications du P.L.U.

Aucun site archéologique ou patrimonial classé n'est situé à proximité à l'exception d'un site de fouilles archéologiques (mobilier mésolithique). Il est cependant à noter que le secteur « Bertet » est situé dans une zone de prise en compte du patrimoine archéologique et qu'il conviendra de consulter la DRAC à l'occasion du permis de construire du parc de Loisirs. En effet le rapport de présentation du P.L.U signale que du mobilier archéologique peut-être découvert aux abords du secteur « Bertet ».

- Zones de prise en compte du patrimoine archéologique (DRAC)



Source PLL

P.L.U.
HOSTENS
Zones archéologiques

Risque incendie

Dans sa réponse aux questions que je posais dans mon procès verbal, le porteur de projet indique que l'avis du service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S) sera demandé dans le cadre du permis de construire du parc de Loisirs. Cela constitue une véritable sécurité pour la viabilité du projet, pour l'environnement et les riverains.

Par ailleurs le P.L.U adopté en 2007 détermine :

4.3. La prise en compte du risque incendie et feux de forêts

- **Les secteurs de quartier ou airials (zone N4))** sont clairement identifiés et ne permettent aucun développement de l'urbanisation au regard des risques incendies identifiés pour ce type d'habitat particulier isolé au cœur de la forêt de pins et dont la défense contre le risque incendie est aujourd'hui à « un niveau de sécurité tout juste acceptable dans certains secteurs »¹.
- **Les projets d'urbanisation sont concentrés autour du centre bourg et de sa périphérie immédiate.** Les zones AU1 prévues au PLU, malgré la présence de PI, ont une couverture incendie aujourd'hui insuffisante puisque située en site forestier non équipée. L'urbanisation de ces zones d'extension de l'habitat devra être réalisée en disposant les points d'eau permettant l'utilisation de 120 m³ en 2 heures et implantés de façon à ce que chaque lot soit à moins de 200 m (conformément aux dispositions prévues par le SDIS et rappelées en annexe technique).

Ainsi conviendra-t-il de suivre l'avis du SDIS au moment de la demande de permis de construire concernant le risque incendie que pourrait générer l'activité « feux de camps » du parc de loisirs.

Il convient également de souligner que s'agissant d'un équipement recevant du public (ERP) le parc de loisirs sera soumis à la visite préalable à son ouverture de la commission communale de sécurité dont le service d'incendie et de secours est partie prenante. Cette commission émettra un avis sur cette ouverture, ses équipements et son respect des mesures de sécurité.

Risques relatif à la pollution des sols et aux nuisances sonores

Les sols ne seraient pas impactés par les activités proposées par le porteur de projet de parc de loisirs. En effet la peinture utilisée par l'activité « Paint ball » sera biodégradable.

Concernant la lutte contre le bruit, le P.L.U de la Commune adopté en 2007 fixe : «

- **Lutte contre le bruit**

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs que la commune doit s'assurer de garantir :

- *Instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées),*
- *Renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat,*
- *Instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées. »*

Il conviendra donc de mettre en œuvre les mesures précitées.

L'augmentation de la circulation automobile n'aura qu'un faible impact. En effet le parc de loisirs ne permettra l'accueil que d'une cinquantaine d'usagers par jour.

Sur le plan visuel, le Parc sera protégé par un rideau de végétation ce qui permettra de n'avoir aucun impact pour le voisinage.

Le dossier soumis à enquête démontre l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Des mesures techniques de protection sont envisagées notamment par rapport aux pollutions sonores. Cependant il conviendra de veiller à la tranquillité des riverains et au risque incendie. Un arrêté concernant les horaires d'ouverture de la guinguette du parc de loisirs pourrait ainsi être pris par le Maire de la Commune d'Hostens afin de réduire l'impact sonore des activités nocturnes du parc de loisirs.

Maîtrise foncière et impact financier pour la commune

La maîtrise foncière du site d'implantation du parc de loisirs se fera sous la forme d'un bail emphytéotique d'une durée de 20 ans conclut avec la Commune d'Hostens, propriétaire des terrains, ce qui confère au pétitionnaire, la société Nature Lande, des droits et des obligations quasi identiques à un propriétaire classique sur la chose louée pendant la durée du bail. A l'issue de ce bail le propriétaire recouvre ses droits initiaux.

Il est à noter que le loyer annuel perçu par la Commune qui sera de 12 000 euros, constituera une recette nouvelle pendant 20 ans. Cet élément n'est pas négligeable dans une période de baisse des ressources des collectivités locales. Des recettes fiscales viendront s'ajouter à ce loyer.

E – CONCLUSION

Cette enquête a pour objet la cinquième modification du P.L.U de la Commune d'Hostens (Gironde) et porte sur 7 points. Suite à ma désignation en qualité de Commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux, j'ai pris contact d'une part avec le représentant du porteur de projet ainsi qu'avec le Maire de la commune de d'Hostens et nous avons convenu des dates de mes permanences, de la mise à disposition de locaux permettant l'accueil du public ainsi que de la mise en place d'un registre dématérialisé permettant au public de faire part de ses observations. L'arrêté de Monsieur le Président de la CdC du Sud Gironde, a été publié le 29 juin 2016. L'affichage de l'avis relatif à l'enquête sur les panneaux administratifs de la Mairie et sur le site de projet a été vérifié. La publicité relative à l'enquête publique dans des journaux locaux a été conforme à la réglementation. Aucune concertation préalable n'a cependant été organisée. Je note par ailleurs la bonne coopération des agents communaux et du représentant de la Communauté de Communes du Sud Gironde, M.Duvigneau et du Maire de la Commune d'Hostens, M. Dartiailh pour que l'enquête se déroule au mieux.

Le dossier est complet, explicite et conforme à la réglementation. Les documents complémentaires que j'ai demandé (PLU, extraits du cadastre...) m'ont été fournis rapidement permettant de compléter mon analyse.

J'estime donc que l'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation en particulier avec l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde, M.Plagnol.

Points 1, 2, 6 relatifs à la création d'un parc de loisirs et d'un parking

Le projet correspond aux objectifs de la Commune d'Hostens en particulier en ce qui concerne le développement touristique et économique. Il constituerait également une recette nouvelle du fait du bail emphytéotique et de nouvelles ressources fiscales.

Ce projet fait l'objet d'avis contrastés, les uns favorables et les autres opposés. Les premiers s'appuyant sur le développement d'une offre touristique et de loisirs supplémentaire, sur l'attractivité de la Commune, son développement économique et de l'emploi ainsi que sur le caractère environnemental des activités qui seront proposées. La surface de la zone concernée représente 5,7365Ha.

Les opposants font part de leurs craintes relatives à la pollution sonore qui serait générée par le parc et s'appuyant sur la situation du projet, la remise en cause du PADD et de la Charte du parc départemental.

Point 3, relatif à l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

Ce point de modification du P.L.U permet de prendre en compte l'implantation des extensions au sein d'une parcelle que représentent les piscines dans les règlements de zones. Il permet également de régler des problèmes de voisinage et de fragilisation des fondations des bâtiments voisins. Ce point n'a fait l'objet d'aucune observation pendant l'enquête publique. Il conviendra cependant de prendre en compte dans le document final l'avis de la CDPENAF concernant l'emprise au sol des piscines (80 m2) et ce également dans les zones N.

Point 4, relatif à la suppression des secteurs N4

Le quatrième point de modification du P.L.U consiste à mettre en œuvre des dispositions de la LAAAF et de la loi Macron. Le secteur N4 du P.L.U « Zones naturelles d'habitat traditionnel existant à préserver » permettait les extensions et les annexes n'a plus vocation de perdurer. Une modification du règlement de la zone N dans ses articles 2, 9 et 10 complètera les dispositions déjà existantes. Elles consistent à autoriser sous conditions au sein des zones N les annexes aux constructions existantes ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions.

La surface des zones concernées représente 97,1805 Ha

Point 5, relatif au classement des arbres remarquables

Ce classement vient compléter le classement en Espaces Boisés Classés établi dans le P.L.U adopté en 2007. Il permet par ailleurs de préserver le patrimoine arboré de la Commune et revêt un caractère environnemental supplémentaire à la Commune. Il conviendrait d'associer les propriétaires à ces prescriptions qui ont de plus un avantage de valorisation de leurs biens et de sauvegarde de leur patrimoine. Ainsi 1722 m2 d'EBC seront-ils ajoutés au patrimoine naturel de la Commune.

Point 7, relatif à la suppression de l'emplacement réservé n°1

La création de cet emplacement réservé afin de permettre l'extension de l'école et la création d'un centre de loisirs sans hébergement (CLSH) en 2007 lors de l'adoption du P.L.U de la Commune avait fait l'objet d'un contentieux administratif. Depuis lors la réalisation de ces équipements communaux a été faite sur d'autres terrains, qui rendent cet emplacement réservé inutile et permettent d'éteindre tout risque de contentieux. Les propriétaires émettent un avis favorable à cette suppression d'emplacement réservé. La surface des parcelles concernées représente 16 400 m2.

Ceci constitue mon rapport d'enquête concernant l'enquête publique relative à la demande de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Hostens (Gironde). Mon avis motivé fait l'objet d'un document séparé, joint au présent rapport.

Fait le 17 juillet 2017 à Saint Michel de Lapujade

Alain RIVOAL

Commissaire enquêteur