

DEPARTEMENT

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL

LANDES

DE LA COMMUNE de LABENNE



NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
27	27	24

Date de la convocation	26.11.2012
Date d'affichage	26.11.2012

Séance du 13 Décembre 2012
L'an deux mil douze
Et le treize décembre à 19h00 , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean Luc DELPUECH Maire de LABENNE

Présents : tous les membres à l'exception de Mr RODRIGUEZ – Mr FONTELAYE – Mme SANTELLANI qui avaient donné respectivement pouvoir à MM DELPUECH – PETITJEAN -

BEAUDRU

Absent : Mr OXARAN

Absents excusés : Mme AUGER – Mr GALAN

Secrétaire : Mme CHARBONNIER

N° 2012-12-13/94

Conclusions du Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique liée à la modification du cahier des charges du lotissement à Labenne Océan

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 442-1 à L 442-14 et R 442-22 à R 442-25,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles R 123-1 à R 123-33,

VU la délibération en date du 14.06.2012 autorisant le Maire de LABENNE à organiser une enquête publique pour la mise en concordance des cahiers des charges du lotissement de Labenne Océan avec le P.L.U de la Commune,

VU la décision du Tribunal Administratif de Pau en date du 30 juillet 2012 désignant en qualité de Commissaire Enquêteur Mr Alain PONSOT,

VU l'arrêté municipal du 03.08.2012 prescrivant l'enquête publique du 27 août 2012 au 28.09.2012 inclus,

VU le rapport du Commissaire Enquêteur et l'avis favorable émis par celui-ci,

VU le dossier d'enquête publique et après analyse des observations portées au dossier et des questions réponses entre Mr le Commissaire Enquêteur et la Commune,

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture

Le 21.12.2012

Et publication ou notification

Le 21.12.2012

Le Conseil Municipal,

APPROUVE les conclusions de Mr le Commissaire Enquêteur et tient compte des observations formulées par celui-ci.

DEMANDE la possibilité de réaliser des commerces en rez-de-chaussée soit maintenus sur les pourtours Nord et Ouest de la Place des Landais.

Unanimité

**Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Pour Copie Conforme
LABENNE le 13 Décembre 2012
LE MAIRE**



COURRIER REÇU LE

26 DEC. 2012

SOUS-PREFECTURE DE DAX

**Observations annexées à la délibération n° 2012-12-13/94
du 13 Décembre 2012**

219
Vu pour être annexé à la
délibération en date du
13-12-2012
Le Maire, le Président,



OBJET : Conclusions du Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique liée à la modification du cahier des charges du lotissement à Labenne Océan

Avis favorable (de Monsieur PONSOT Commissaire Enquêteur) à la mise en concordance du cahier des charges de 1926 à 1961 avec les règles de la zone Uhc du P.L.U

« sous les réserves suivantes » :

1° De modifier les cahiers des charges en supprimant purement et simplement les alinéas ou articles dont la rectification est décidée, au lieu d'y réintroduire des fragments du règlement de la zone Uhc du P.L.U. Seules les modifications non issues du règlement de la zone Uhc du P.L.U pourront être maintenues (eaux usées, eau potable)

2° D'accomplir la publicité nécessaire afin de parvenir à une bonne information du public, des propriétaires concernés, de l'ensemble des professions intervenant sur le foncier (notaires, géomètres, architectes, agents immobiliers, etc...)

3° De clarifier la question de la possibilité d'édifier plusieurs constructions sur la même unité foncière (1^{er} § de l'article Uhc 2 du règlement du P.L.U en contradiction avec l'article Uhc 8 du même règlement) et de l'interdire en zone Uhc1.

Concernant ces réserves, le Conseil Municipal,

1° Est d'accord pour que les règles d'urbanisme disparaissent des cahiers des charges, le P.L.U s'imposant conformément à la loi

2° Est d'accord pour élargir l'information publique règlementaire aux quartiers concernés, aux professionnels de l'immobilier, à la chambre des Notaires, à l'ordre des Architectes

3° Ne constate pas de contradictions entre le 1^{er} § de l'article Uhc 2 du règlement du P.L.U et l'article Uhc 8, l'interdiction de plusieurs constructions sur une même unité foncière n'étant pas interdite selon le P.L.U

« avec les recommandations qui suivent » :

A l'occasion de la révision du P.L.U en cours, il est recommandé :

1° de compléter l'article Uhc6 du P.L.U en précisant les règles concernant l'aspect général des constructions

2° d'inscrire l'obligation une superficie plantée d'arbres minimale en zone Uhc1 afin de préserver le label « nature océane » au lotissement et à toute la zone.

Concernant ces recommandations, à l'occasion de la révision du P.L.U en cours, le Conseil Municipal,

1° Ne constate pas de complémentarité réglementaire entre l'article Uhc6 du P.L.U (« implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ») et l'article Uhc11 (« aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords »)

2° Est d'accord pour maintenir une superficie d'arbres minimale en zone Uhc1, même si cette possibilité peut être exigée par application conjuguée des articles Uhc11 et Uhc13



DEPARTEMENT DES LANDES

COURRIER REÇU LE
26 DEC. 2012
SOUS-PREFECTURE DE DAX

VILLE de LABENNE



3-12-2012
en date du

Enquête publique relative à la mise en concordance des cahiers des charges du lotissement de Labenne Océan avec le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Labenne.

Réalisée en Mairie de Labenne du lundi 27 août au vendredi 28 septembre 2012 inclus, les lundis, mardis, mercredis et jeudis de 8 h 45 à 12 h, et de 13 h 30 à 17 h 30, et le vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h.

Pétitionnaire : la ville de Labenne

CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Alain PONSOT

A Biarritz, le 25 octobre 2012

CONCLUSIONS & AVIS

Située au sud du département des Landes, à une dizaine de kilomètres de Bayonne, la ville de Labenne est composée d'un bourg traversé par la RD 810 et par la voie ferrée Bordeaux-Hendaye, et d'un quartier à vocation résidentielle et touristique en bordure du littoral. Il se trouve à une distance d'environ 4 km du bourg.

Ce quartier a commencé à se développer à partir de la seconde décennie du XXème siècle lors de la création du lotissement Labenne Océan, approuvé par arrêté préfectoral du 22 septembre 1926. Un nouveau lotissement contigu a été approuvé ensuite par arrêté préfectoral du 13 janvier 1961.

L'ensemble représente aujourd'hui 330 lots, habités par plus d'un quart de la population sédentaire labennaise qui représente 4.652 habitants.

A l'occasion de la transformation du POS en PLU, le lotissement de Labenne Océan, ainsi que les espaces proche du littoral, ont été classés en zone à vocation résidentielle Uhc1, couverte par des règles d'urbanisme spécifiques.

Le nouveau PLU, approuvé par une délibération du conseil municipal de Labenne en date du 15 octobre 2009, a rendu caduques les règles d'urbanisme contenues dans les deux cahiers des charges, conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, la majorité qualifiée des propriétaires ne s'étant pas prononcée, alors, en faveur de leur maintien.

Cependant des incertitudes ont persisté sur la validité des règles d'urbanisme contenues dans les deux cahiers des charges, car certains colotis continuaient à se référer à ces derniers, et d'autres estimaient que le PLU s'appliquait par défaut.

C'est pourquoi, la ville de Labenne a entrepris de mettre en conformité les cahiers des charges du lotissement de Labenne Océan avec son PLU approuvé le 15 octobre 2009, conformément à la procédure prévue par l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme.

En effet, certaines dispositions des deux cahiers des charges ne sont pas en cohérence avec les dispositions du règlement du PLU, et sont de nature à créer une insécurité juridique.

La ville de Labenne a chargé le cabinet « Dune », établi 3, rue de Gascogne à Soustons, associé avec l'architecte Jean-Claude Verrier de Labenne, de préparer le dossier technique de l'enquête publique.

Ce dossier comportant les pièces énumérées et décrites dans le rapport d'enquête s'est révélé cependant d'accès difficile, aussi bien dans sa forme que dans son fond, pour les raisons exposées ci-après, ce qui a valu des demandes d'explications fréquentes de la part de propriétaires du lotissement.

I - Sur la forme

1) Le dossier est rédigé en **caractères serrés**, collés les uns aux autres, ce qui rend la lecture difficile, et nécessite souvent une relecture de la même phrase. Cela ne facilite pas la bonne compréhension des explications données. Par exemple, à la page 2 la « zone Uhc1 » peut être lue « Unc1 » tellement les lettres sont collées ; les « c » collés à d'autres lettres peuvent être lus comme des « o ». Pour quelles raisons le choix de ce type de caractères a été fait ? N'y avait-il pas moyen d'aérer davantage le texte de présentation ?

2) De plus, **les annexes** reproduisant les cahiers des charges de 1926 et de 1961 sont à peine lisibles, certaines phrases étant totalement illisibles (notamment les articles 5 et 6 etc... du cahier des charges de 1926), alors qu'il s'agit de mettre ces cahiers des charges -précisément- en conformité avec le PLU.

3) Pourquoi, alors, n'avoir pas juxtaposé les règles prévues par le PLU concernant la zone Uhc1 qui intègre le lotissement de Labenne Océan, puisque le but recherché est de mettre en concordance les cahiers des charges précités avec les règles de la zone Uhc1 du PLU ? Pourtant, **ces règles du PLU sont absentes du dossier soumis à l'enquête publique**. Or, il s'est trouvé que la totalité des questions soulevées au cours de l'enquête concernait la nature des modifications apportées par la mise en concordance de ces différents documents.

De plus, la note de présentation du dossier d'enquête renvoie certaines explications à des documents du dossier du PLU, lesquels documents n'étaient pas joints au dossier d'enquête. Exemples :

- page 4 de la note de présentation (2^{ème} §) : « (voir schéma N°10, cote 3.1 dossier PLU) »,
- puis au 3^{ème} § : « (voir dossier PLU, cote 4.2, règles applicables à la zone Uhc 1) »,
- au 4^{ème} § : « (cote dossier PLU, voir supra) », etc...

C'est pourquoi, dès le début de l'enquête, j'ai demandé que le dossier de PLU, approuvé en 2009, soit joint au dossier d'enquête, afin de permettre une comparaison des textes susceptibles d'être mis en concordance.

4) Les plans portent des numérotations dont la cohérence ne s'impose pas :

- En effet, le premier plan est dénommé « Annexe 1, extrait du plan de zonage du PLU ». Il porte une légende sur laquelle sont mentionnés des emplacements réservés non expliqués, car le lecteur est renvoyé à une liste non jointe.
- Le deuxième plan porte la référence « Annexe n°3 », « extrait des orientations d'aménagement ».
- Le troisième plan est qualifié de « pièce n° 3 ». Il s'agit du plan de situation.
- Le quatrième plan, qui porte sur l'emprise du lotissement Labenne Océan est qualifié de « pièce 4 ».
- Le cinquième plan relatif à la place des Landais est appelé « Annexe 5 ».

5) Le dossier explicatif ne clarifie pas la **confusion** résultant de l'existence de deux sortes de cahiers des charges, l'un de 1926, et l'autre de 1961. Il ne précise pas à quels périmètres se rapportent le premier et le second cahier des charges, (le second cahier des charges est-il une extension du premier lotissement, ou un second lotissement?), et il laisse même supposer que le second pourrait se substituer au premier (page 2 : « *Un nouveau lotissement... issu du premier* »). Cette absence de précision sur ce sujet complique la compréhension du dossier,

d'autant que certaines règles importantes sur un même sujet sont différentes, comme par exemple l'obligation de construire en retrait des voies publiques : le retrait de 6 m (art.6) est obligatoire dans le premier cahier des charges, et de 10 m dans le second (art.15). Si cela concerne deux périmètres différents, cela aurait dû être précisé dans le rapport explicatif, et si le second cahier des charges remplace le premier pour l'ensemble de Labenne Océan, il aurait été nécessaire de l'indiquer.

Autre exemple : les clôtures réglementées à l'article 5 du cahier des charges de 1926 sont soumises à des règles différentes dans le cahier des charges de 1961 (articles 20, 21, et 22). Dans le premier cas, la suppression de l'article est proposée, alors que les articles 20, 21, et 22 sont conservés. Et, comme les clôtures ne sont pas réglementées par la zone Uhc1 du PLU, le cahier des charges de 1961 ne peut s'imposer contractuellement au périmètre de 1926, pour ce qui concerne les clôtures.

6) Le dossier de présentation des objectifs de l'enquête ne propose aucune synthèse des modifications apportées aux cahiers des charges permettant de faire ressortir les points sur lesquels ces documents seront mis en concordance avec le PLU, le dossier se contentant d'énumérer les modifications ou suppressions proposées.

En outre, à supposer que la présente enquête se justifiait pour lever les incertitudes, il aurait été plus clair de présenter les modifications proposées en indiquant que les alinéas ou articles sont remplacés par les articles 1, 2 etc.. de la zone Uhc1 du PLU, plutôt que de proposer une nouvelle rédaction qui n'est autre que celle des règles du PLU, dont certains fragments se trouvent ainsi intégrés dans les cahiers de charges modifiés.

De plus, le fait de réintroduire dans les cahiers des charges de nouvelles règles d'urbanisme, fussent-elles issues du règlement du PLU, condamnent la ville de Labenne à utiliser à nouveau la procédure prévue par l'article L. 442-11 du code

de l'urbanisme, à chaque fois qu'une modification ou une révision du PLU s'appliquera à la Zone Uhc1.

Procéder comme le dossier d'enquête le propose laisse supposer que le cahier des charges a conservé des règles d'urbanisme, ce qui paraît erroné au regard des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, et que les autres règles du PLU non citées (comme, par exemple, celles relatives au stationnement ou à la hauteur maximale des constructions, respectivement articles Uhc 10 et 12) ne s'appliquent pas au lotissement, ce qui est également faux.

II - Sur la procédure adoptée

1) L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme dispose, en effet, dans ses trois premiers alinéas, que :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

« Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. »

« Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes... »

En conséquence, « les règles d'urbanisme » contenues dans les deux cahiers des charges du lotissement Labenne Océan sont devenues caduques dès lors que le lotissement s'est trouvé « couvert » par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 octobre 2009, puisque la majorité des colotis n'en a pas demandé le maintien à la majorité qualifiée prévue par l'article L. 442-10 du code. Cependant, les autres règles définies dans les cahiers des charges, régissant notamment les rapports entre les colotis, demeurent applicables.

Il résulte de ces dispositions :

- a) Que les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges lotissement Labenne Océan ont cessé de produire leurs effet à la date d'approbation du PLU, soit le 15 octobre 2009, et qu'y ont été substituées toutes les règles du PLU de la zone Uhc1, puisque la majorité qualifiée des colotis ne s'est pas prononcé pour leur maintien. Il y a lieu d'observer d'ailleurs que les annexes du dossier de PLU soumis à l'enquête publique en 2009 comportait une pièce (annexe n° 5-6), comme le stipule l'article R. 123-14, 2°) du code de l'urbanisme, mentionnant « *la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues* ». Cette liste citait seulement deux lotissements dont les règles spécifiques ont été maintenues, sans mentionner le lotissement Labenne Océan, ce qui permet de confirmer le non maintien des règles d'urbanisme de ce lotissement qui ont été automatiquement remplacées par les règles de la zone Uhc1 du PLU.
- b) Que les règles de droit privé régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges demeurent applicables.
- c) Que, dès lors, l'introduction, dans les deux cahiers des charges, de règles d'urbanisme mises en concordance avec celles du règlement de la zone Uhc1 est une erreur au regard de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.
- d) Que la tentative de mise en concordance – partielle – des deux cahiers des charges avec les règles de la zone Uhc1 du PLU, ne clarifie aucunement la situation juridique du lotissement au regard des règles d'urbanisme, mais qu'au contraire elle ne fait qu'ajouter une confusion supplémentaire à une situation initiale ambiguë. Ce n'est pas parce que la mise en concordance aura eu lieu que d'autres règles maintenues dans les cahiers des charges ne devraient pas être jugées comme relevant de « règles d'urbanisme ».

2) L'initiative de la procédure

L'initiative de la procédure d'enquête publique vient de la Mairie de Labenne, en application des dispositions de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme. Cet article est ainsi rédigé :

*« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, **modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.** »*

C'est en conformité avec les dispositions qui précèdent que la Ville de Labenne a décidé, par délibération de son conseil municipal en date du 14 juin 2012 (jointe au dossier d'enquête), d'engager la procédure de mise en concordance - partielle - des cahiers des charges du lotissement :

- a) Cette initiative est étonnante, car la mairie applique déjà les règles du PLU, lors des demandes d'autorisation d'urbanisme intéressant le lotissement. En effet, le PLU, approuvé en 2009, n'a pas retenu le lotissement de Labenne Océan parmi ceux dont les règles d'urbanisme des cahiers des charges étaient maintenues. Il en résulte donc que la mairie considère qu'à compter de l'approbation du PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges de ce lotissement sont devenues caduques.
- b) En outre, trois propriétaires (courriers n° 3, 4 et 12) ont fait remarquer que cette initiative de la Ville suit une tentative infructueuse menée par un groupe de personnes, en 2011, pour modifier certaines règles du cahiers des charges, et en particulier pour le secteur de la Place des Landais (monsieur COLL, monsieur VERRIER, architecte, et le cabinet de Géomètres Dune). Cette tentative n'a pu aboutir en raison de l'absence de majorité qualifiée des colotis, prévue par l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme.

III - Sur le fond

Les propriétaires qui ont fait des remarques sur l'objet de l'enquête se sont déclarés attachés au maintien des règles d'urbanisme de leur lotissement, dussent-elles être transposées dans le règlement de la zone Uhc1 du PLU.

Mais aucun n'a pu préciser les périmètres recouvrant chacun des deux cahiers des charges, ce qui ajoute encore à la confusion des règles qui s'appliquent à ce lotissement. Certains notaires se réfèrent encore, semble-t-il, aux cahiers des charges de 1926 et 1961, et la plupart de ces colotis pensent que le règlement du PLU ne s'applique à leur lotissement que par défaut.

Par conséquent, il est salubre de dissiper la confusion, ce que la présente enquête publique aura contribué à obtenir.

Les colotis ont exprimé le souhait :

- de conserver les règles d'urbanisme qui font de leur lotissement un quartier résidentiel de Labenne. Dans l'hypothèse où la mise en concordance des règles du lotissement serait encore nécessaire, malgré l'analyse présentée précédemment, ils souhaitent le maintien de la règle de constructibilité des lots limitée aux parcelles de plus de 1000 m² (au lieu de 800 m² prévue par le PLU).
- de préserver le couvert végétal qui est la « parure » de Labenne Océan, alors que des parcelles viennent d'être rasées récemment au mépris de l'article Uhc13 du règlement du PLU, et de l'article 15 du cahier des charges de 1961.
- de revenir à plus d'harmonie dans l'aspect des constructions.
- de favoriser l'implantation de commerces de proximité.
- de parvenir à une sécurisation des voies d'accès au lotissement, en raison des risques importants constatés.

La nécessité de clarifier les règles d'urbanisme applicables à ce lotissement s'impose à l'évidence, du moins peut-on espérer que la procédure engagée y aura contribué.

Mais, puisqu'il a été demandé aux colotis de donner leur avis au cours de l'enquête portant sur la mise en concordance des cahiers des charges de leur lotissement, ils n'ont pas manqué d'exprimer leurs souhaits, dont certains sont en décalage par rapport aux règles de la zone Uhc1 du PLU.

Comme les règles régissant les rapports entre les colotis demeurent applicables, il apparaît indispensable, dans un souci de clarification, de corriger la méthode employée par les auteurs du dossier de présentation. En effet, plutôt que de proposer une nouvelle rédaction de certains articles, provenant de divers fragments du règlement de la zone Uhc1 du PLU, il paraît plus clair d'indiquer que l'article ou l'alinéa ancien est supprimé et que le règlement du PLU de la zone Uhc1 s'y substitue.

Il est donc préconisé de rectifier les cahiers des charges selon la forme indiquée ci-dessus, et de supprimer tout élément non en concordance avec le PLU.

Cela étant rappelé,

le commissaire enquêteur soussigné,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, « *les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu...* »

Considérant que le lotissement Labenne Océan a plus de dix ans, les cahiers des charges ayant été approuvés par arrêté préfectoral respectivement les 22 septembre 1926 et 13 janvier 1961,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article R. du 123-14, 2°) du code de l'urbanisme, le lotissement Labenne Océan ne figure pas sur la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenus par le PLU de Labenne approuvé le 15 octobre 2009, et que le lotissement est couvert par la zone Uhc1 de ce PLU,

Considérant que les modifications proposées par le dossier soumis à l'enquête publique, ne peuvent avoir pour effet de réintroduire de nouvelles règles d'urbanisme dans les cahiers des charges, sous peine d'être automatiquement frappées de caducité, par l'application des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'enquête publique a néanmoins permis à une grande partie des colotis (21 observations, 13 lettres, 89 motions signées, soit au total 123 propriétaires) d'être mieux informés des règles applicables à leur lotissement, et d'exprimer leurs souhaits,

Considérant que la majorité qualifiée des colotis prévue par l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme s'est exprimée en faveur de la modification des cahiers des charges du lotissement,

Considérant que les questions soulevées par les différents intervenants au cours de l'enquête publique marquent une réelle inquiétude par rapport aux dérives constatées, et qu'il paraît opportun de les souligner, voire de le corriger, à la suite de la consultation publique,

Considérant que la réduction de la surface minimum constructible est conforme aux objectifs définis par le Grenelle 2 de l'environnement, afin de parvenir à une gestion économe des espaces naturels,

Considérant que sur certains aspects les règles de la zone Uhc du Plu sont moins précises que les règles correspondantes des cahiers des charges (clôtures, aspect des constructions),

Considérant que la mise en concordance des règles d'urbanisme des cahiers des charges du lotissement avec le Plan d'Urbanisme de Labenne est inévitable, (au

regard de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme), dès lors que les colotis ne l'ont pas demandé leur maintien à la majorité qualifiée prévue par l'article L. 442-10,

Considérant qu'il importe que l'ensemble des colotis, ainsi que les professionnels de l'immobiliers soient parfaitement informés des dispositions qui s'appliquent au lotissement de Labenne Océan,

émet un avis favorable

à la mise en concordance des cahiers des charges de 1926 et de 1961 avec les règles de la zone Uhc du PLU,

sous les réserves suivantes :

1°) de modifier les cahiers des charges en supprimant purement et simplement les alinéas ou articles dont la rectification est décidée, au lieu d'y réintroduire des fragments du règlement de la zone Uhc du PLU. Seules les modifications non issues du règlement de la zone Uhc du PLU pourront être maintenues (eaux usées, eau potable),

2°) d'accomplir la publicité nécessaire afin de parvenir à une bonne information du public, des propriétaires concernés, de l'ensemble des professions intervenant sur le foncier (notaires, géomètres, architectes, agents immobiliers, etc...).

3°) de clarifier la question de la possibilité d'édifier plusieurs constructions sur la même unité foncière (1^{er} § de l'article Uhc 2 du règlement du PLU en contradiction avec l'article Uhc 8 du même règlement), et de l'interdire en zone Uhc1.

Avec les recommandations qui suivent :

A l'occasion de la révision du PLU en cours, il est recommandé :

- 1°) de compléter l'article Uhc6 du PLU en précisant les règles concernant l'aspect général des constructions,
- 2°) d'inscrire l'obligation une superficie plantée d'arbres minimale en zone Uhc1 afin de préserver le label « nature océane » au lotissement et à toute la zone.

Fait à Biarritz, le 25 octobre 2012

Le commissaire enquêteur,



Alain Ponsot