

Département de la Gironde

Préfecture de la Gironde

Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

SYBARVAL

ENQUETE PUBLIQUE
relative au DAC

DOCUMENT d'AMENAGEMENT COMMERCIAL

du 17 décembre 2012 au 4 février 2013

RAPPORT de la COMMISSION D'ENQUÊTE
avec procès verbal des observations et mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Georgette PEJOUX, Présidente de la commission d'enquête
Philippe MOREL, Membre Titulaire
Carole ANCLA, Membre Titulaire

Nota : les conclusions et l'avis de la commission d'enquête font l'objet d'un document séparé.

Syndicat Intercommunal du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

SYBARVAL

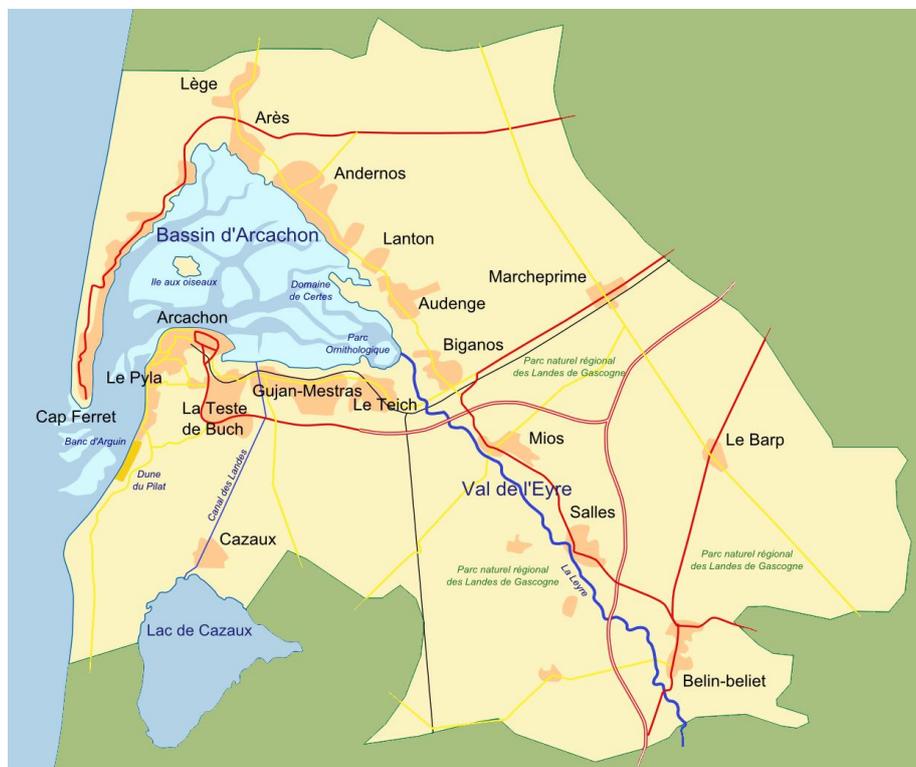
ENQUETE PUBLIQUE
relative au DAC

Document d’Aménagement Commercial

du 17 décembre 2012 au 4 février 2013

RAPPORT de la COMMISSION D’ENQUÊTE

avec procès verbal des observations et mémoire en réponse du maître d’ouvrage



source SYBARVAL

I - GENERALITES

Préambule

Le Syndicat du Bassin d’Arcachon Val de l’Eyre- SYBARVAL- est un syndicat mixte créé par arrêté préfectoral du 31.12.2005 : il a son siège au Domaine des Colonies - 46 avenue des Colonies à 33510 ANDERNOS LES BAINS.

Il a pour mission la gestion du Schéma Directeur existant approuvé le 14 avril 1994, et la mise sur pied du Schéma de Cohérence Territorial sur le territoire étendu au Val de L’Eyre, puis sa gestion pérenne, au sens de l’article L122-4 du Code de l’Urbanisme.

Le SYBARVAL, sur un territoire plus étendu, reprend donc une compétence qu’exerçait le Syndicat Intercommunal du Bassin d’Arcachon (SIBA) jusqu’alors.

Il rassemble les territoires des trois intercommunalités qui se situent autour ou à proximité du Bassin d’Arcachon : la Communauté d’Agglomération du Bassin d’Arcachon Sud (COBAS), la Communauté de communes Bassin d’Arcachon Nord (COBAN) et la Communauté de communes du Val de l’Eyre.

C’est donc un ensemble de 17 communes comportant 130.000 habitants permanents qui a transféré au SYBARVAL la compétence SCoT.

Ainsi, le SYBARVAL est l’autorité organisatrice et le maître d’ouvrage de ce projet qui comprend 2 volets distincts soumis à une enquête conjointe :

- *d’une part, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), qui fait l’objet d’un rapport et de conclusions distincts.*
- *d’autre part, le Document d’Aménagement Commercial (DAC), objet du présent rapport et de ses conclusions*



ensemble des 17 communes du SYBARVAL- source SYBARVAL

1°) Objet de l'enquête

L'enquête du DAC du SYBARVAL est organisée conjointement à celle du SCoT : il ne s'agit pas d'une enquête unique et à ce titre, chaque document (SCoT et DAC) doit faire l'objet d'un rapport séparé avec des conclusions distinctes.

S'agissant d'une enquête conjointe, la procédure suivie sera commune en terme de publicité ou d'organisation de l'enquête, les registres d'enquête étant par contre bien distincts.

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) est défini par la loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 Août 2008.

Il s'agit d'un instrument de planification territoriale commerciale. Le DAC est considéré comme le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et en devient une pièce obligatoire avec la loi Grenelle 2.

La loi Grenelle 2, n° 2010-788 du 12 juillet 2010 donne une nouvelle occasion d'appréhender la régulation du commerce à travers les documents d'urbanisme et en particulier les SCoT.

Au même titre que les autres fonctions (transport, tourisme, habitat ...), le commerce est visé par cette réforme de l'urbanisme dont l'objectif est de lutter contre l'étalement urbain en favorisant la construction dans le tissu existant ou en continuité immédiate de l'existant et ce, par le jeu des valeurs de densités par exemple.

Le DAC traduit essentiellement des principes d'aménagement et d'urbanisme : le Code de l'urbanisme, dans son article L.122-1-9 relatif aux SCoT stipule que :

« le document d'orientation et d'objectifs (DOO) précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L.752-1 du Code du commerce qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.

Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect des conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement

Le Code du commerce dispose (article L.752-1-II) que les SCoT peuvent définir des zones d'aménagement commercial (ZACOM)

2°) Cadre juridique

Une délibération du Conseil Syndical du SYBARVAL en date du 15 décembre 2008 a décidé de poursuivre la procédure de révision de ce Schéma Directeur engagée par le SIBA et d'étendre la démarche à l'ensemble du territoire du Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre constitué des trois intercommunalités que sont la COBAS, la COBAN et la Communauté de communes du Val de l'Eyre regroupant au total 17 communes.

Le diagnostic de territoire a été validé par délibération du Conseil Syndical le 22 juin 2009 et le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a fait l'objet d'une délibération du 20 novembre 2009.

Les délibérations du Conseil Syndical du SYBARVAL qui s'est tenu le 2 juillet 2012 ont été prises sur le bilan de la concertation, l'arrêt du projet de SCoT et l'adoption du DAC.

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté du Président du SYBARVAL du 23 novembre 2012 : il fixe notamment la durée et le siège de l'enquête, son objet, les conditions d'information du public.

L'enquête s'est déroulée, conformément à l'article L.123-3 du Code de l'Environnement et comme le prévoit l'article L.122-10 du Code de l'urbanisme, dans les formes prévues par les articles R. 123-2 à R. 123-24 du code de l'environnement. Cette enquête a été menée conformément aux prescriptions du Code de l'environnement telles qu'issues de la réforme opérée par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle II et le décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement entré en vigueur le 1^{er} juin 2012.

3°) Nature et caractéristiques du projet

Le DAC tel qu'il est « extrait » du projet de SCoT se fixe comme objectif de façonner un réseau commercial de proximité et de diversité.

Dans le projet de SCoT, on peut lire qu' « en terme d'organisation des équipements et en particulier de l'offre commerciale, la recommandation de les implanter prioritairement dans les tissus de centralité ou en tenant compte de la proximité des usagers potentiels répond aux mêmes objectifs déjà évoqués de meilleure structuration et animation de l'offre urbaine et de limitation des déplacements longs.

Cette politique de recentrage est complétée de dispositions spécifiques permettant à la fois de tenir compte d'une obligation de structuration à l'échelle des 17 communes et d'un nécessaire encadrement du développement des polarités commerciales monofonctionnelles. Sont ainsi délimitées :

- 3 polarités commerciales mono-fonctionnelles d'intérêt d'agglomération (ZACom de l'espace du centre commercial du Delta à Biganos, l'ensemble Cap-Océan-Caillivolle/Sécarit-Océanides à La Teste-de-Buch et l'espace du centre commercial Leclerc à Arès) ;
- une offre d'intérêt intercommunal (Grand Large/Actipole II à Gujan-Mestras ; Eyrialis au Barp ; projet Carrefour Market à Audenge ; quartier de la ZAC du Val de l'Eyre à Mios et les Oréades à Lanton). »

Dans ses modalités d'identification et de délimitation des ZACom, les choix du DAC sont ainsi justifiés :

« les ZACom sont délimitées autour des pôles commerciaux majeurs du territoire, sur la base de critères d'aménagement et de développement durable et n'entendent pas porter leur analyse sur l'offre commerciale existante ou à venir.

Elles sont au nombre de trois et intègrent :

- le pôle commercial d'Arès autour du projet d'extension du centre Leclerc,
- le pôle commercial de Biganos autour du centre commercial du Delta et incluant les projets déposés en CDAC/CNAC sur la ZAC de la Cassadotte,

- le pôle commercial, multi-sites, de La Teste de Buch qui comprend le site Cap Océan, Caillivolle-Sécarit et le projet, déposé en CDAC/CNAC, les Océanides.

Elles concernent donc les pôles qui concentrent l'offre commerciale la plus importante, la plus lourde et la plus diversifiée du territoire. Si ces pôles ne peuvent pas être apparentés à des centralités, de par leur caractère monofonctionnel, ils demeurent attractifs et répondent aux besoins des populations, allant de l'échelle de la quotidienneté jusqu'aux fréquentations exceptionnelles.

La délimitation des ZACom se différencie de celle des limites d'urbanisation du SCoT en ce sens qu'elle est effectuée à la parcelle. Il en résulte des documents cartographiques relativement précis, permettant de mieux articuler les espaces commerciaux avec leur environnement.

Le DAC du SYBARVAL distingue, au sein du périmètre de la ZACom :

- les emprises de développement commercial qui sont délimitées à la parcelle : ce sont les pôles commerciaux majeurs, marqué par une monofonctionnalité et une concentration commerciale,
- hors de ces emprises, les nouvelles implantations commerciales sont interdites. Cette disposition se traduit par une prescription dans les PLU qui doivent adopter un zonage excluant le développement commercial sur ces espaces,
- toutefois, hors des emprises de développement commercial, les quartiers de gare, de par leur rôle dans le développement urbain du territoire, pourront bénéficier d'un développement commercial de proximité
- par ailleurs, les secteurs de centralités (centre ville ou de quartier, délimités comme tels au PLU), ne sont pas concernés par ces restrictions et pourront accueillir des espaces à vocation commerciale sous réserve de respecter les dispositions prévues dans le volet urbanisme commercial du DOO,
- enfin, hors des emprises de développement commercial, les parcelles existantes à vocation commerciale au sein des ZACom pourront garder cette vocation. Pour les autres, aucune mutation n'est autorisée.

4°) Composition du dossier

Construit à partir des conclusions du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, des scénarios de développement, et des possibilités d'évolution du territoire, le PADD constitue la base du projet, sur laquelle sera établi le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Le DOO définit les prescriptions à caractère réglementaire permettant la mise en oeuvre du PADD. Il expose et justifie le projet de la collectivité, la vision partagée des communes et de ses partenaires institutionnels, dans le respect des objectifs du développement durable.

♦ Le dossier du DAC arrêté le 2 juillet 2012 élaboré par le bureau d'étude A'URBA est constitué :

- ♦ d'un extrait du DOO (partie 3.5) qui reprend les modalités d'identification et de délimitation des ZACom tout en :
 - justifiant les choix pour leur identification,
 - définissant le contexte urbain,
 - délimitant et réglementant les emprises dédiées au développement commercial,
 - élaborant des schémas de principe d'aménagement.

De par sa délimitation à l'échelle de la parcelle et sa description par des schémas de principe, mais aussi dans l'objectif d'articuler les espaces commerciaux avec leur environnement immédiat, le DAC se présente comme un document précis et détaillé.

- ♦ de la délibération du Conseil Syndical du 2 juillet 2012 relative au bilan de la concertation sur le projet,
- ♦ de la délibération du Conseil Syndical du 2 juillet 2012 arrêtant le projet de DAC,
- ♦ de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement
- ♦ de l'arrêté du Président du SYBARVAL du 23 novembre 2012 de mise à l'enquête conjointe du projet de SCoT et du DAC.

II - ORGANISATION GENERALE DE L'ENQUÊTE

L'enquête du DAC étant conjointe avec celle du SCoT, son organisation est structurée de la même manière.

1°) Désignation de la commission d'enquête

Par décision n° E12000244/33 du 23 octobre 2012, Monsieur le Président de Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné une commission d'enquête composée des membres suivants :

- Mme Georgette PEJOUX en qualité de Présidente de la commission d'enquête,
- M. Philippe MOREL et Mme Carole ANCLA membres titulaires de la commission d'enquête,
- M. Gérard CHARLES membre suppléant.

2°) Modalités de l'enquête

Préalablement et pendant l'enquête

- le 8 novembre 2012 : prise de contact/discussion sur le dossier et le contexte de l'enquête - réunion avec Monsieur PERRIERE, Président du SYBARVAL et Monsieur MAYENC, Directeur du SYBARVAL, la présidente de la commission d'enquête, les deux membres titulaires et le suppléant.
- en novembre 2012: mise au point du contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête et des modalités pratiques avec Monsieur MAYENC, Directeur du SYBARVAL,
- le 19 novembre 2012: remise des dossiers + CD pour examen aux membres de la commission,
- les 6 et 8 décembre 2012: la présidente de la commission a coté et paraphé les 42 registres d'enquête et paraphé les 42 dossiers. En effet, s'agissant d'une enquête conjointe et non unique, le projet de SCoT et le DAC ont fait l'objet chacun d'un dossier et d'un registre distincts,
- le 13 décembre 2012: réunion de travail pour questions/réponses sur le fond du dossier avec le Président et le Directeur du SYBARVAL, le bureau d'études A'URBA, la présidente de la commission d'enquête, et 1 membre titulaire,

➤ le 29 janvier 2012: la présidente est passée dans certaines communes hors sièges des permanences pour se rendre compte de l'état des registres.

Rencontres/échanges après la clôture de l'enquête:

➤ le 27 mars 2012: 1 rencontre le matin avec Monsieur le Sous-Préfet d'Arcachon et sa collaboratrice et 1 rencontre l'après midi avec Monsieur le Président du SYBARVAL et son Directeur.

Visite des lieux :

➤ au gré de nos permanences, vérification et prise de connaissance des points sensibles ou stratégiques,

Organisation pratique de l'enquête :

Il a été décidé de tenir 2 permanences par jour assurées par le même commissaire enquêteur et à des sièges les plus proches l'une de l'autre dans un souci de rationaliser les déplacements (minimiser le temps et le coût de transport).

Le choix de permettre à chaque commissaire enquêteur de tenir des permanences dans des lieux diversifiés a été retenu de préférence à une « territorialisation » de leur présence afin d'élargir le champ des appréciations personnelles. Aucune permanence ne s'est tenue simultanément à une autre.

Chaque permanence durait de 2h30 à 3h pour anticiper sur les dépassements afin de respecter les heures de fermeture des sièges d'enquête et ainsi, les heures de travail du personnel.

La tenue de l'enquête a volontairement intégré la période des vacances scolaires d'hiver par respect pour les résidents non permanents du territoire.

3°) Concertation et consultation préalables

La délibération du 15 décembre 2008 a organisé la concertation selon les modalités suivantes:

- Mise à disposition au siège du SYBARVAL de documents comme le Porté à Connaissance de l'Etat et du Diagnostic validé.
- Mise à disposition au siège du SYBARVAL d'un registre pour que le public puisse consigner ses observations.
- La création d'un site internet où les documents seront consultables au fur et à mesure de leur réalisation.
- La mise à disposition sur ce site des comptes rendus des réunions publiques qui auront lieu.
- L'organisation de réunions publiques « automatiques ».
- La tenue d'un nouveau séminaire sur le PADD.

Le bilan de la concertation tel qu'adopté par la délibération du 2 juillet 2012 rappelle les moyens de concertation mis en œuvre et leur concrétisation sous deux formes :

- tout au long de l'élaboration du projet (réunions, groupes de travail thématiques...).
- de façon continue, par la mise à connaissance sur le site du SYBARVAL des documents, études ou réunions.

4°) Information du public

L'avis d'enquête a été inséré dans trois journaux diffusés sur l'ensemble du département ou localement, comme en témoignent les pièces jointes n° 1 :

1^{ère} parution :

- Le journal Sud-Ouest du 29 novembre 2012,
- Le Courrier Français de Gironde du 30 novembre 2012,
- La Dépêche du Bassin n° 862 du 29 novembre au 5 décembre 2012
(au moins 15 jours avant le début de l'enquête),

2^{ème} parution :

- Le journal Sud-Ouest du 20 décembre 2012,
- Le Courrier Français de Gironde du 21 décembre 2012,
- La Dépêche du Bassin n° 865 du 20 au 26 décembre 2012,

(dans les 8 premiers jours de l'enquête).

L'avis d'enquête (format A2, en caractères gras majuscules noirs sur fond jaune, cf exemplaire en pièce jointe) a été affiché dans chacune des mairies concernées ainsi qu'au siège des intercommunalités (COBAS et Val de l'Eyre) et celui du SYBARVAL comme l'attestent les certificats d'affichage (pièces jointes n° 2).

L'affichage a été régulièrement effectué au moins quinze jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute la durée de celle-ci comme le prévoit l'article R.123-11 du Code de l'environnement.

Cet avis a également été mis en ligne sur le site Internet du SYBARVAL. La presse a rendu compte du déroulement de l'enquête (cf articles joints n°3).

5°) Déroulement et climat de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée pendant 50 jours consécutifs du 17 décembre au 4 février 2013 inclus.

Le siège de l'enquête était fixé au siège du SYBARVAL maître d'ouvrage du projet.

Les dossiers d'enquête ont été tenus à la disposition du public accompagnés des registres des observations dans les 17 mairies concernées (+ la mairie annexe du Canon) ainsi qu'au siège de la COBAS, de la communauté de communes du Val de l'Eyre et du SYBARVAL.

Les observations pouvaient également être adressées à l'attention de Mme la présidente de la commission d'enquête à l'adresse suivante au siège du SYBARVAL.

Les permanences des commissaires enquêteurs se tenant dans le même temps pour les 2 enquêtes conjointes, la commission d'enquête en rappelle le déroulement général tel que décrit dans son rapport sur le projet de SCoT.

☞ A noter que les visites visaient essentiellement le SCoT et de façon moindre le DAC.

☞ A signaler 4 moments médiatiques : visite d'un journaliste de Sud Ouest le 4/01/2013 à la COBAS (suivi d'un article) et le 04/02/2013, dernier jour de l'enquête, au SYBARVAL (rédaction d'un article) et organisation d'un reportage par France3 à la mairie du TEICH le 31/01/2013 (diffusé).

Enfin, à l'appel de nombreuses associations, une manifestation devant la sous-préfecture le samedi 2 février 2013 a rassemblé environ 200 personnes (selon l'article de presse – Sud Ouest).

Cet événement peut expliquer l'affluence notable du dernier jour d'enquête où 12 visites ont été comptabilisées, certaines en groupe ou en délégation d'une dizaine de personnes.

☞ Le nombre de visites ne rend pas compte du nombre de remarques qui ont été formulées. D'une part, certaines associations se sont rendues à plusieurs reprises à différentes permanences pour y déposer les mêmes requêtes sous la même forme et d'autre part, certaines personnes ont déposé des observations pré-rédigées circulant sur le net ou relayées par les associations.

☞ Durant leurs permanences ou leurs visites sur site, les commissaires enquêteurs ont pu s'entretenir avec les maires de : Biganos, Lège Cap Ferret, La Teste, Le Teich, Mios, Ste Magne.

Les membres de la commission d'enquête ont assuré 21 permanences conformément aux prescriptions de l'arrêté.

Collectivité	Permanences	
	Dates	Horaires
Au siège du SYBARVAL	Lundi 17 décembre 2012	9h00 à 12h00
	Mardi 15 janvier 2013	9h00 à 12h00
	Lundi 4 février 2013	14h00 à 17h00
Au siège de la COBAS	Lundi 17 décembre 2012	13h30 à 16h30
	Vendredi 4 janvier 2013	9h00 à 11h30
	Jeudi 31 janvier 2013	13h30 à 16h30
A la Mairie du Teich	Jeudi 27 décembre 2012	9h00 à 11h30
	Samedi 12 janvier 2013	9h00 à 11h30
	Jeudi 31 janvier 2013	9h00 à 11h30
A la Mairie de Belin-Beliet	Mardi 18 décembre 2012	9h00 à 11h30
	Mercredi 23 janvier 2013	9h00 à 11h30
	Vendredi 1 ^{er} février 2013	14h00 à 16h30
A la Mairie de Biganos	Jeudi 27 décembre 2012	14h00 à 17h00
	Vendredi 4 janvier 2013	14h00 à 17h00
	Samedi 19 janvier 2013	9h00 à 11h30
A la Mairie du Barp	Mardi 18 décembre 2012	14h00 à 17h00
	Mercredi 23 janvier 2013	14h00 à 17h00
	Vendredi 1 ^{er} février 2013	9h00 à 11h30
A la Mairie annexe de Lège-Cap-Ferret au CANON	Mardi 15 janvier 2013	14h00 à 16h30
	Samedi 26 janvier 2013	9h00 à 11h30
	Lundi 4 février 2013	9h00 à 12h00

6°) Clôture de l'enquête

Après le dernier jour de l'enquête, le 4 février, les 42 registres et dossiers ont été récupérés en mairie le 5 février. La présidente de la commission d'enquête a clos les 42 registres le 6 février 2013.

L'ensemble des dossiers, des courriers recueillis ainsi que les certificats d'affichage sont remis avec le présent rapport.

7°) Procès verbal de synthèse

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18, la présidente de la commission d'enquête a rencontré et remis, le 12 février 2013, à Monsieur le Président du SYBARVAL, autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage, un procès verbal de synthèse (cf pièce jointe n°4) en lui demandant de produire dans les 15 jours un mémoire en réponse.

8°) Dépassement du délai de remise du rapport d'enquête

Par courrier en date du 13 février dernier, le Président du SYBARVAL fait part de la nécessité de reporter la date de remise de son mémoire en réponse au 15 mars 2013 (cf pièce jointe n°5).

Par courrier du 26 février 2013, avec copie au président du Tribunal Administratif de Bordeaux, la présidente de la commission d'enquête a demandé un report du délai de remise des rapports conformément aux stipulations de l'article R.123-19-4ème alinéa du Code de l'environnement (cf pièce jointe n°5).

III - ANALYSE DES OBSERVATIONS

1°) Nombre d'observations recueillies

Le tableau ci-joint comptabilise **très précisément** le nombre des observations émises sur les registres du DAC. Elles s'élèvent au total à 97. Les observations relevant du SCoT ont été analysées dans le dossier afférent.

Registre	Nombre d'observations	
ANDERNOS	0	
ARCACHON	5	concernent le SCoT
ARES	52	dont une majorité d'avis favorables
AUDENGE	0	se référer à la réponse faite à Mme le maire dans SCoT
BELIN BELIET MAIRIE	0	
BIGANOS	1	lettre maire
CDC BELIN BELIET	0	
COBAS ARCACHON	2	1 association :ASPIT
GUJAN MESTRAS	4	
LANTON	0	
LA TESTE	25	dont 3 sur le DAC, 22 sur le SCoT
LE BARP	1	requête particulière
LE CANON LEGE CAP FERRET	0	
LEGE CAP FERRET	0	
LE TEICH	0	
LUGOS	0	
MARCHEPRIME	0	
MIOS	5	dont lettre maire
ST MAGNE	0	
SALLES	0	
SYBARVAL	2	2 lettres : IMMOCHAN et AUCHAN
Total	97	

2°) Analyse des observations

- Observations sur le registre d'Andernos = 0
- Observations sur le registre d'Arcachon = 5

Remarque de la commission d'enquête :

Ces observations concernent tout particulièrement le SCoT sur des thèmes que la commission d'enquête a traités dans son rapport . Il conviendrait de s'y référer.

- Observations sur le registre d'Arès = 52

Appréciation de la commission d'enquête :

Il faut remarquer la très forte mobilisation à Arès en faveur du DAC avec, comme principales raisons :

- l'essor économique,
- l'emploi,
- une harmonie du développement,
- une maîtrise des extensions,
- le rapprochement des centres commerciaux des lieux d'habitat et
- une amélioration des accès aux commerces,
- ces deux derniers facteurs plaidant en faveur de la réduction des déplacements et de la facilité d'accès pour les populations les plus fragiles.

Les avis défavorables, visent essentiellement le risque de voir s'accroître le déséquilibre entre les grandes surfaces et les commerces de proximité et les déplacements qui en résultent.

Sur ce point, la commission d'enquête rappellera plus loin son appréciation telle que développée dans le dossier du projet de SCoT.

- Observations sur le registre d'Audenge = 0

La commission d'enquête rappelle la réponse qui a été faite par le SYBARVAL à Madame le Maire dans le cadre de l'enquête sur le projet de SCoT : « le projet d'aménagement commercial du SCoT, s'il prévoit 3 ZACoM, ramène pour le reste, les développements du commerce vers les parties centrales des collectivités. A Audenge, une implantation a cependant été autorisée en périphérie ».

- Observations sur le registre de Belin-Beliet = 0

- Observations sur le registre de Biganos = 1

Il s'agit d'une demande de la commune de Biganos portant sur le tracé Sud de la ZACoM de Biganos. Monsieur le Maire fait remarquer que ce tracé ne reprend pas l'intégralité des parcelles cadastrales déjà comprises à l'intérieur des zones urbaines à usage d'activités des documents d'urbanisme de la commune. Il semble qu'il s'agisse d'une erreur matérielle qu'il est demandé de bien vouloir rectifier par rapport à la situation actuelle et au cadastre effectif.

Un plan de repérage de ces terrains est joint à la demande.

La commission d'enquête rappelle les termes du SYBARVAL dans son mémoire en réponse et qu'elle juge satisfaisants : « Plus généralement, le SYBARVAL entend rappeler que le SCoT

n'est pas un « super PLU », et certains points font l'objet d'une localisation trop précise pour relever d'un document de caractère prospectif.

Ainsi, seuls les éléments qui doivent « être délimités » (les ZACom par exemple) relèvent de ce niveau de détail. Dans ce cadre les observations et modifications de limites demandées par la Commune de Biganos (prise en compte plus précise de la ZAC) et Immochan (problème de limite foncière) seront prises en compte. »

- Observations sur le registre de la CdC de Belin Beliet = 0

- Observations sur le registre de la COBAS = 2

1/ des personnes remerciant de l'information complète donnée par le commissaire enquêteur
2/ remarque de l'ASPIT (Association de Sauvegarde du Patrimoine Immobilier Testerin) : qui trouve que le développement des 3 grands pôles commerciaux (Arès, Biganos, La Teste) ne sont pas une nécessité compte tenu de l'offre déjà très importante en la matière. Elle ajoute que le développement de ces 3 zones et la constitution d'un réseau commercial de proximité est antinomique dans la mesure où l'un va entraîner la disparition de l'autre. Elle ajoute que les grandes zones sont génératrices de déplacements et d'augmentation du trafic routier et rappelle l'avis de l'Etat sur ces 2 aspects.

La commission d'enquête fait part de son appréciation dans un avis global plus loin.

- Observations sur le registre de Gujan Mestras= 4

La commission d'enquête note que les observations sont formulées à travers des pétitions qui ont été analysés dans le rapport relatif au SCoT auquel il conviendra de se référer.

- Observations sur le registre de Lanton = 0

- Observations sur le registre de La Teste = 25

22 observations portent sur des sujets traités dans le rapport relatif au SCoT en affichant leur opposition à ce projet. Ces avis ont été traités dans le rapport relatif au SCoT.

Les contributions des 2 associations que sont L'A2DBA (Association pour le Développement Durable du Bassin d'Arcachon) et l'Union Républicaine pour La Teste de Buch rejoignent la formulation de l'ASPIT.

La commission d'enquête fait part de son appréciation dans un avis global plus loin.

- Observations sur le registre de Le Barp = 1

Il s'agit d'une requête déposée par MM BOUGNON et ZALDIVAR et Mme et M. PRADERA concernant le zonage de la zone commerciale du Barp. La demande vise une modification de zonage et sa nature est plus particulièrement du ressort d'un examen approfondi dans le cadre du PLU du Barp.

La commission d'enquête répond qu'il conviendra aux requérants de revenir vers la commune pour étudier leur proposition.

- Observations sur le registre de Le Canon Lège Cap Ferret = 0

- Observations sur le registre de Lège Cap Ferret = 0

- Observations sur le registre de Le Teich = 0

- Observations sur le registre de Lugos = 0

- Observations sur le registre de Marcheprime = 0
- Observations sur le registre de Mios = 5
 - 3 observations défavorables à la multiplication des grandes zones commerciales (problème de transport, mort des centres villes, disparition des commerces de proximité).
 - 1 contribution du groupe minoritaire « Tous pour Mios », sur le DAC, n'est pas opposé au positionnement géographique des 3 pôles commerciaux (Arès, Biganos, La Teste) mais relève que rien n'est prévu au niveau des infrastructures routières pour rejoindre ces pôles et évoque les bouchons sur la voie directe vers La Teste ou de Mios à Biganos. Le reste de leur contribution traitant de sujets qui ont été analysés dans le cadre du SCoT, il conviendrait de se reporter au rapport de la commission d'enquête.
 - 1 remarque de Monsieur Le Maire de Mios qui fait remarquer que la commune a été bénéficiaire de l'autorisation de 5000m² de vente délivrée par la CDAC du 26 août 2010. Il note que dans le DOO, les autorisations déjà autorisées demeurent en vigueur mais demandent que cette disposition soit soulignée dans le SCoT et dans le DAC où il apparaît que les nouvelles surfaces autorisées doivent être inférieures à 2500m².

Sur ce dernier point, la commission d'enquête demande au SYBARVAL de bien vouloir apporter des précisions au maintien des engagements pris dans le cadre de cette autorisation.

- Observations sur le registre de St Magne = 0
- Observations sur le registre de Salles = 0
- Observations sur le registre du Sybarval = 2

- demande d'Auchan : Le Directeur Opérationnel de Auchan note la répartition des 3 pôles majeurs et de 5 pôles commerciaux d'équilibre. Il estime cohérente cette répartition au vu des dynamiques territoriales et des politiques locales. Il fait remarquer que le Val de l'Eyre va faire l'objet d'une forte pression urbaine du fait de son attractivité résidentielle (foncier relativement disponible et abordable, accessibilité...). Il reconnaît que d'un point de vue commercial, la communauté de communes du Val de l'Eyre et le Bassin d'Arcachon disposent à la fois d'équipements majeurs et d'équipements de proximité. Il s'interroge sur les moyens à mettre en œuvre pour garantir cette armature, pour s'assurer que les pôles d'équilibre actuels et futurs resteront bien de pôles d'équilibre... Il pense que les pôles commerciaux d'équilibre pourraient justifier la mise en place d'une ZACom pour maîtriser la transformation des pôles d'équilibre en pôle majeur. A cette fin, la société Auchan souhaiterait que le SCoT prenne les dispositions qui s'imposent.

La commission d'enquête considère que cette demande, de la responsabilité des élus, ne manquera pas de susciter des débats.

- demande d'Immochan : la société Immochan fait observer quelques erreurs sur la ZACom de Biganos. Il s'agit de parcelles appartenant à la société : elles sont classées en UY au PLU de Biganos de 2010 et se trouvent situés au SCoT en zone urbaine mais exclues du périmètre des emprises de développement commercial dans le DAC.

Au vu du dossier, la commission d'enquête pense qu'il s'agit très probablement d'une erreur matérielle ; de même que pour l'incohérence entre le périmètre et la ZAC de Cassadote dont parle le SYBARVAL dans son mémoire en réponse. Cependant, elle demande au SYBARVAL de bien vouloir s'en assurer afin de prendre les dispositions qui s'imposent.

- La commission d'enquête a souhaité faire part de l'avis de la **Confédération pour les Entreprises et la Préservation du Pays du Bassin d'Arcachon (CEPPBA)** – association non agréée mais représentant le commerce et consultée lors de l'étude du DAC. La commission a relevé dans son avis la partie se référant au DAC
 - « *Concernant le commerce et les centralités, beaucoup de points positifs relevés dans le dossier : effort de rattrapage quantitatif et qualitatif sur les centralités en termes de commerces, de services et d'équipements scolaires pour les adapter au développement récent du territoire MAIS des points négatifs comme déséquilibre entre l'offre prévue pour le Nord bassin et le Sud Bassin (qui se trouve « bafouée »)*
 - *Propose une commission intercommunale de contrôle et de surveillance économique pour instruire les autorisations de nouvelles implantations au sein du SYBARVAL. »*

Appréciation générale sur les observations :

La commission d'enquête constate que les avis défavorables au DAC s'appuient sur les craintes suivantes :

- le développement des 3 grands pôles commerciaux (Arès, Biganos, La Teste) ne sont pas une nécessité compte tenu de l'offre déjà très importante en la matière,
- le développement de ces 3 zones et la constitution d'un réseau commercial de proximité est antinomique dans la mesure où l'un va entraîner la disparition de l'autre,
- les grandes zones sont génératrices de déplacements et d'augmentation du trafic routier,

La commission note que les avis favorables au DAC sont fondés sur :

- l'essor économique,
- l'emploi,
- une harmonie du développement,
- une maîtrise des extensions,
- le rapprochement des centres commerciaux des lieux d'habitat et
- une amélioration des accès aux commerces,

ces deux derniers facteurs plaidant en faveur de la réduction des déplacements et de la facilité d'accès pour les populations les plus fragiles.

La commission note qu'aucune proposition n'a émergé visant à amender ou à améliorer le dossier de DAC.

La commission rappelle son appréciation sur les orientations en matière commerciale émise dans son rapport sur le projet de SCoT :

« Le secteur économique principal, sur le Bassin est le tourisme, économie présenteielle.

En matière économique la commission d'enquête constate que le DOO et le DAC ont ouvert des zones à vocation multifonctionnelle et des zones vouées plus particulièrement aux activités artisanales ou commerciales.

Inciter et motiver l'arrivée d'activités économiques, vecteurs d'emplois sont possibles à travers des dispositions favorisant leur implantation : il n'en demeure pas moins qu'il ne suffit pas de le décréter ...

Aucune proposition pertinente en matière économique n'a été formulée dans les observations durant l'enquête à l'exception de la crainte de la disparition des commerces de proximité.

Les intentions définies dans le SCoT hiérarchisent 3 échelles d'implantation d'activités :

- Des cœurs de vie (centres-villes, bourgs ou quartiers) et des centralités majeures où le renforcement ou l'installation d'activités commerciales sont préconisés sans règles spécifiques de taille (*page 127 du DOO*) ;

- Des pôles commerciaux d'équilibre identifiés et listés dans lesquels l'extension et la création de nouvelles surfaces sont réglementées sans pouvoir atteindre un niveau de ZACom (page 125 du DOO) ;
- Trois ZACom – zone d'aménagement commercial pour grandes surfaces ont été identifiées dans le DAC. Il s'agit là d'un document (D.A.C.) extrêmement contraignant qui bloque l'évolution de ces zones pour les 20 à 30 ans à venir.

Les contraintes de ce document de cadrage et de programmation se présentent finalement comme un des outils de maîtrise des implantations nouvelles.

La commission prend acte du fait que le SCoT dans sa volonté de maîtriser la dispersion des commerces s'est orienté vers la définition de trois types d'échelons (les centralités, les pôles commerciaux d'équilibre et les ZACom). »

La commission souhaite attirer l'attention sur l'ouverture non maîtrisée de nouvelles surfaces commerciales dans les pôles d'équilibre et de leur éventuelle concurrence avec le commerce de proximité dans les centralités dont le maintien voire le développement sont affichés comme une des priorités dans le SCoT.

Sur ce point, elle souscrit à l'avis que l'Etat a formulé sur l'urbanisme commercial.

~~~~~

Dans son mémoire, le maître d'ouvrage a apporté des réponses au Procès Verbal des observations ainsi qu'aux questions de la commission d'enquête. Ces réponses se sont avérées utiles à la compréhension du dossier.

La présidente de la commission d'enquête a adressé à Monsieur le Président du SYBARVAL :

**-le présent rapport d'enquête avec les pièces jointes suivantes:**

- les avis de parution dans la presse,
- les articles de presse
- le procès verbal des observations de la commission d'enquête
- le mémoire en réponse du SYBARVAL (avec lettre d'envoi)
- les courriers de demande de report du délai de remise du mémoire du SYBARVAL et de celui du rapport de la commission d'enquête
- un exemplaire de l'affiche et photos

Fait à Bordeaux le 3 avril 2013

**Georgette PEJOUX**



Présidente de la  
commission d'enquête

**Philippe MOREL**



Titulaire

**Carole ANCLA**



Titulaire