Oloron le 29 Aout 2016

les conseillers municipaux du groupe minoritaire du conseil municipal

à

Monsieur le commissaire enquêteur

**Objet: Enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU par trois "déclarations de projet"**

Après étude des trois dossiers soumis à l'enquête publique nous vous faisons part des observations suivantes:

**1/ Dossier ADPEI de Légugnon.**

Ce projet est l'aboutissement d'une démarche entamée sous notre mandat et répond à la demande de l'ABF précédent qui désirait que l'ADAPEI lui soumette un projet complet et définitif avant d'accepter de modifier la ZPPAUP à l'époque, l'AVAP maintenant.

L'ABF ayant donné son accord, ce dossier répond aux contraintes juridiques de "la déclaration de projet": Le projet est présenté dans sa totalité et en détail ( Plans, situation, insertion paysagère) et s'agissant d'une œuvre d'utilité publique, l'intérêt général parait indiscutable.

En conséquence nous donnons notre accord à ce projet.

**2/ Dossier ADAPEI du Gabarn.**

Mêmes observations que pour le projet de Légugnon et en conséquence nous donnons notre accord pour ce projet.

**3/ Dossier de suppression de l'emplacement réservé n°27 du PLU rue du Fronton.**

L'utilisation de la "déclaration de projet" pour ce dossier nous semble relever du détournement de procédure.

En effet, la "déclaration de projet" suppose que deux conditions principales soient réunies:

-l'existence d'un projet évaluable dans toutes ses dimensions, (plans détaillés, cotations, objectifs, impact paysager et sur le voisinage)présenté par le projeteur.

- Que ce projet soit apprécié comme étant d'intérêt général

**Sur le projet:**

**Le problème majeur de ce dossier c'est qu'il n'y a pas de projet. Une intention n'est pas un projet, une déclaration non plus, une déclaration d'intention encore moins.**

Le Maire peut choisir de renoncer à doter l'école St Cricq d'un espace d'éducation physique et sportive pour consacrer ce terrain à la promotion immobilière, mais ce n'est pas la commune qui propose un projet dans ce dossier.

En effet c'est La société "A et L Promotion" qui demande que "cette parcelle soit ouverte à l'urbanisation afin de réaliser son projet"

C'est donc à cette société d' exposer son projet.

Mais quel est le projet? Le dossier présenté n'en expose aucun.

Déclarer vouloir faire du "logement social" reste un souhait tant que le projet n'est pas traduit en plans et en objectifs sur, quels types de logement sociaux pour quels publics, quel nombre, selon quelles modalités d'accès,( locations?, accession à la propriété,? prix?) combien de places et quel type de parking, quel impact sur la circulation rue Révol et rue du Fronton, quelle hauteur et quel impact sur les maisons de la rue Auguste Peyré, et sur quel planning de réalisation. Toutes ces questions sont sans réponses en l'absence de tout projet.

C'est ainsi que "l'évaluation environnementale" obligatoire dans une déclaration de Projet et qui doit informer dans toutes ses dimensions le conseil municipal sur l'impact du projet, n'a pu se réaliser puisque le projet reel reste inconnu.

Certes, l'ancien acquéreur retrouvera un terrain constructible, dés lors il pourra, soit l'utiliser soit le revendre, mais rien ne garantit dans ce dossier la réalisation d'un projet, inconnu à ce jour, d'autant que le dossier indique que des négociations (?) sont en cours avec l'office 64 de l'Habitat, société HLM qui se substituerait alors au demandeur, "A et L promotion".

C'est ainsi que l'absence de projet concret ne répond pas à la procédure utilisée (Déclaration de projet) et rend de fait, impossible d'apprécier l'intérêt général du projet.

Dés lors, nous considérons que cette "déclaration de projet" ne répond pas aux conditions minimales réglementaires et elle nous apparait entrer dans le champ d'un "détournement de procédure" ou en tous cas d'une erreur de procédure.

**Sur l'intérêt général:**

Dans une "déclaration de projet" le conseil municipal doit considérer **que le projet du demandeur** est d'intérêt général et que c'est ce projet et pas un autre qui sera réalisé.

Avez vous mes chers collègues connaissance du projet du demandeur A et L Promotion?

Dans ce dossier le Maire confond ce qu'il pense être "l'intérêt général de la commune" ( Ouvrir à la promotion immobilière un terrain de centre ville) et l'intérêt général pour la commune **du projet du demandeur.** Encore faut 'il que celui ci en présente un et ce n'est pas le cas.

Le seul projet du demandeur, c'est de faire annuler un emplacement réservé dans le PLU.

Dans ce dossier, si il allait au bout, les élus municipaux seraient trompés puisque ils auraient validé l'intérêt général d'un projet inexistant et sans aucune garantie de réalisation .

Comment mieux exposer la confusion entre l'intérêt général et l'intérêt particulier du promoteur?

**A propos du choix du maire et de sa majorité:**

Nous avions considéré que l'intérêt général et l'intérêt public de la commune consistait à conserver ce terrain pour en faire un terrain d'éducation physique et sportive pour les enfants de l'école St Cricq qui y avait un accès direct.( 2000m2 permettent ce projet à l'échelle d'une école primaire.)

L'argument de la baisse d'effectif est particulièrement spécieux, car d'une part c'est une occasion unique de doter cette école d'un terrain d'éducation physique et sportive qui la rendrait plus attractive et d'autre part c'est volontairement priver les enfants actuels de cet outil qui serait utile pour leur développement et pour les activités péri- scolaires désormais obligatoires.

C'est une occasion unique qui ne reproduira pas et nous pensions que la ville devait la saisir pour permettre aux futures générations d'enfants de cette école de disposer de cet espace d'activités physiques.

Vous restez insensible à cette vision de l'avenir de l'école St Cricq, c'est dommage je pensais qu'anciens écoliers de St Cricq tous les deux, nous serions en accord sur cette perspective. C'est raté!!

Par ailleurs la densification immobilière de l'espace du Fronton nous paraissait suffisante pour ne pas en rajouter, alors que d'autres quartiers pouvaient recevoir de nouvelles constructions, dans l'intérêt général de l'équilibre de la ville ( par ex: Quartier Notre Dame ou quartier de la gare) ) dans un contexte de faible pression immobilière et de stagnation démographique.

En même temps, l'architecte du patrimoine considérait que ce terrain, avec la parcelle voisine au nord, constituait une terrasse à préserver au titre du paysage patrimonial de la vieille ville avec, vue de Ste Croix, la découpe des maisons de la rue Auguste Peyré en arrière plan.

L'argument du manque de terrains constructibles en centre ville ne tient pas puisque le PLU a identifié un potentiel constructible de plus de 50ha.sur les trois quartiers de la ville.

Enfin, la perspective de la réouverture de la ligne Pau- Canfranc doit conduire la commune à ne pas refaire la même erreur que celle de l'immeuble "La Baline" d'ailleurs construite sur un terrain en partie inconstructible selon la ZPPAUP alors en vigueur.

Le Maire qui à l'époque,( je ne me souviens plus qui c'était) promettait que la réouverture de la ligne se ferait à l'Est de la ville, seul à le dire, se retrouve maintenant devant la réalité. L'urbanisation de la commune doit désormais intégrer prioritairement cette perspective.

C'est pour cet ensemble de raisons que nous avions prescrit l' emplacement réservé n°27 pour, d'une part, protéger cette parcelle de la promotion immobilière, et pour, d'autre part, y aménager un espace public ouvert aux enfants de l'école et à ceux du quartier.

**En conclusion:**

Nous divergeons avec le Maire sur le fond, mais c'est son choix. Surtout, nous considérons que cette "déclaration de projet" ne répond pas aux conditions minimales réglementaires et elle nous apparait entrer dans le champ d'un "détournement ou d'une erreur de procédure"

En conséquence, sauf à ce que vous retiriez ce dossier pour passer à une "révision simplifiée" ( 3ou 4 mois) qui est la bonne procédure pour un tel sujet, nous la soumettrons contrôle de légalité et éventuellement au juge administratif qui nous dira si une **"déclaration de projet sans projet"** et sans évaluation environnementale du projet, est conforme au droit Français ou si il n'y a pas une utilisation abusive d'une procédure inadaptée.

Par ailleurs puisque nous sommes dans le domaine des "Déclarations de projet" nous demandons que le conseil municipal décide d'ores et déjà, ,d'interrompre et de renoncer à la déclaration de projet en cours actuellement visant à modifier le PLU pour permettre le projet de carrières.

En effet désormais, en tous cas dès le 1er Janvier 2017, c'est à travers la révision du SCOT et l'élaboration du PLUI, que la future intercommunalité aura à se déterminer sur ce projet.

Le SCOT ayant été mis en révision, une nouvelle évaluation environnementale doit être entreprise pour l'élaboration du nouveau SCOT à l'échelle de la future intercommunalité. L'élaboration conjointe du PLUI garantira la compatibilité obligatoire entre les deux documents. Nous verrons à ce moment là, si la nouvelle intercommunalité veut, comme la CCPO l'a fait ( référence à l'évaluation du SCOT après 6 ans) protéger les terres agricoles et les espaces de Bio diversité remarquables ou si elle en décide autrement.

Dès lors, en tous cas, la procédure en cours n'a plus lieu d'être et il convient donc d'y mettre un terme.

Cette décision de notre conseil municipal aurait le mérite de clarifier la situation sur l'évolution à venir des documents d'urbanisme et sur la prise en compte de l'évolution législative traduite dans les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Comme nous n'avons pas eu besoin de délibérer pour lancer cette "déclaration de projet" point n'est besoin d'une autre délibération , il suffit d'un consensus majoritaire autour de cette table.

En conséquence nous vous demandons d'y procéder dès ce soir.