PLU Modificatif

Rapport du Commissaire Enquêteur

(Annexe n°5)

Vu pour être annexé à la Délibération
du 15 OCTOBRE 2020
LE MAIRE.

Marie LARRUE
Maire de LANTON
Conseillère Départementale

MAIRIE de LANTON
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
(Gironde)

reçu le
20 OCT. 2020
SOUS-PREFECTURE
D'ARCACHON

Marc JAKUBOWSKI
Commissaire Enquêteur
Membre de la Compagnie des commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

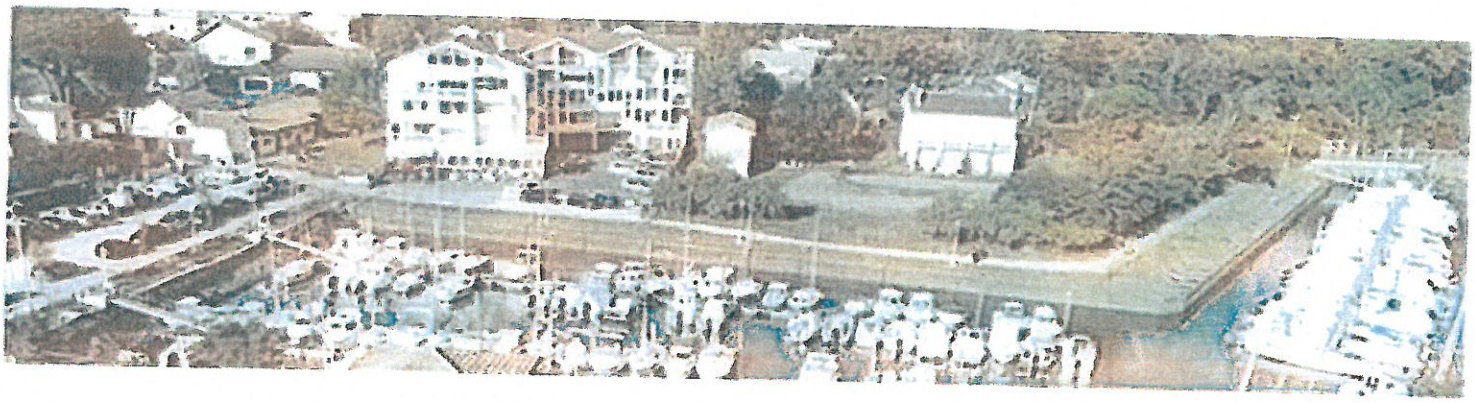
08 septembre 2020

Département de la Gironde
Commune de LANTON

ENQUÊTE PUBLIQUE

N° E20000019/33

1 ère modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANTON



Partie 1 **pages 2 à 15**
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie 2 **pages 16 à 19**
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie 3 **pages 20 à 66**
DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

I GENERALITES

1.1 Contexte de l'enquête

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné par décision N° E20000019/33 du 24 février 2020 (**Annexe B**) Monsieur Marc JAKUBOWSKI en qualité de Commissaire Enquêteur pour mener une enquête publique concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lanton.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lanton a été approuvé par délibération du 29 Août 2018. Par un déféré enregistré le 23 Janvier 2019, la Préfète de la Gironde a demandé au Tribunal administratif d'annuler cette délibération.

Par décision délibérée après audience du 10 décembre 2019 et lu en audience publique le 27 décembre 2019, le jugement du tribunal administratif a décidé qu'il n'y avait pas lieu d'annuler le PLU approuvé et a décidé : « *il est sursis à statuer sur le déféré de la Préfète de la Gironde pour permettre à la Commune de Lanton de procéder à la régularisation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 Août 2018, jusqu'à l'expiration d'un délai de dix mois à compter de la date de notification du jugement*».

L'Autorité Territoriale compétente en PLU est la Mairie de Lanton.

1.2 Présentation succincte du projet

L'objet de cette modification du PLU porte sur les régularisations mentionnées dans le jugement du tribunal administratif. Ces régularisations, au nombre de cinq, sont les suivantes :

- Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme (Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées) :

  - secteur 1AUE « Les Landes de Mouchon »,
  - secteur UD « Vents de Mer »,
  - secteur UC « Route de Blagon »,

- Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme (Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage) :

  - secteur 2AU « Taussat ».

- Méconnaissance du plan de prévention des risques d'incendie de forêt :

  - secteur UC « Bruyères ».

1.3 Cadre réglementaire

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-10 et R.123-19, L153-37 et L.153-38, L.153-41 à L.153-44, ainsi que les articles L.121-8, L.121-13 et R.151-3,

Vu l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 relative à la réalisation d'une évaluation environnementale,

Vu le code de l'environnement et notamment l'article L.321-2 relatif à l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs,

Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement pris pour l'application de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

l'environnement, toutes les procédures de modification de PLU doivent être soumises à la procédure d'évaluation environnementale, en faisant au moins l'objet de l'examen au cas par cas.

1.6 Le dossier d'Enquête Publique

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- Arrêté municipal prescrivant une enquête publique en date du 15 juin 2020 (**Annexe A**) en vue de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Lanton
- Avis d'enquête publique destiné à l'affichage (**Annexe C**)
- Un dossier comprenant :
  - Pièce 1 : le rapport de présentation
  - Pièce 2 : les plans de zonage modifiés
  - Pièce 3 : le règlement modifié
  - Pièce 4 : les orientations d'aménagement et de programmation
- Le registre d'enquête (version papier)

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur un poste informatique en accès libre à la Mairie de Lanton, et également à l'adresse suivante : https://www.registre-numérique.fr/plu-lanton.

1.7 Présentation et justification des modifications apportées au PLU

1.7.1 Secteur 1AUE « Les Landes de Mouchon »

Le secteur 1AUE « Les Landes de Mouchon » d'une surface de 13 hectares ne s'inscrit pas en continuité avec une agglomération ou un village existant. De fait, son extension à l'urbanisation n'est pas possible car pas compatible avec l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme.

La modification repose sur la suppression de la zone 1AUE. Les terrains concernés sont reclassés en cohérence avec leur occupation et les zonages avoisinants, à savoir :

- Les terrains au Sud-Ouest du site qui représentent environ 35% de la superficie sont reclassés dans le secteur redésigné UEgs (activités de loisirs du Golf et des équipements de sport). En effet, il s'agit de parties déjà occupées par des équipements sportifs (2 terrains de sport, vestiaires et autres bâtis liés aux activités sportives) et leurs abords paysagers sont en continuité avec le golf. Ces terrains participent déjà à un ensemble reconnu à vocation de sport et de loisirs.
- Les terrains au Nord-Est du site qui représentent environ 65% de la superficie sont constitués d'espaces non urbanisés sans ouverture à l'urbanisation. A titre conservatoire pour les équipements et les installations de services publics ou d'intérêt collectif à plus long terme, ces terrains sont reclassés dans la zone fermée à l'urbanisation 2AUE.

Afin de rester cohérent, il apparaît nécessaire de supprimer d'une part l'OAP de la zone 1AUE puisque le projet initialement envisagé est désormais modifié, et d'autre part, la zone 2AUd de Mouchon puisqu'elle était justifiée au titre des espaces tampons de défense incendie en limite de zone 1AUE.

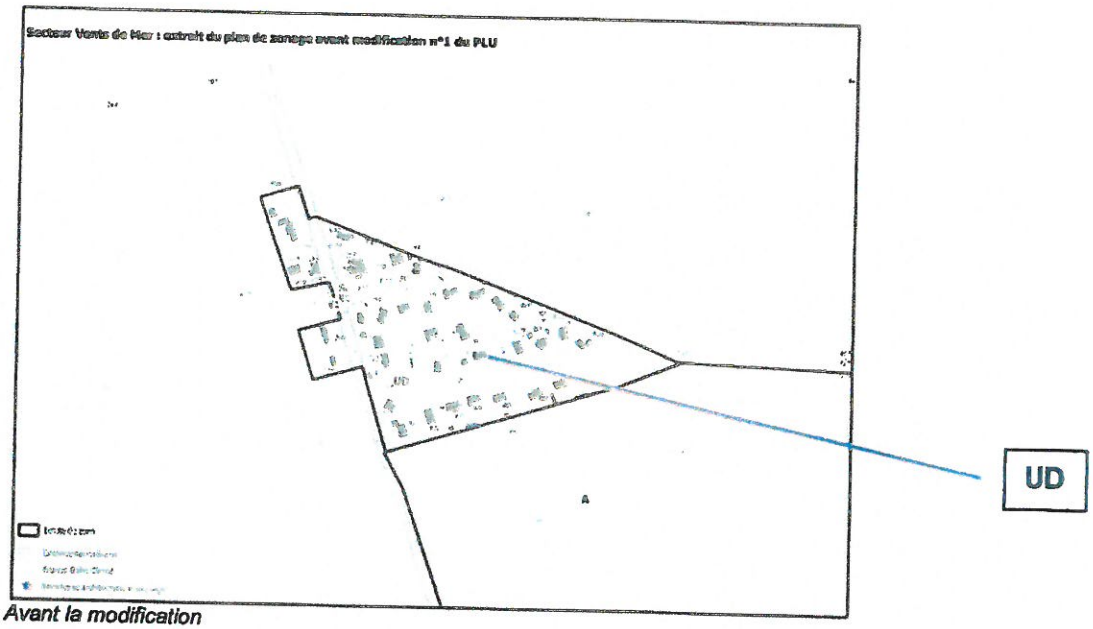
Les modifications apportées concernent le règlement écrit et les documents graphiques associés à savoir :

- Le règlement écrit de la zone 1AUE est supprimé, puisque qu'elle était la seule sur le PLU de Lanton.
- Le règlement écrit de la zone UEg, est redéfini avec sa désignation en zone UEgs, afin de mentionner dans le caractère de la zone le fait qu'elle englobe à la fois le golf et les terrains de sport.

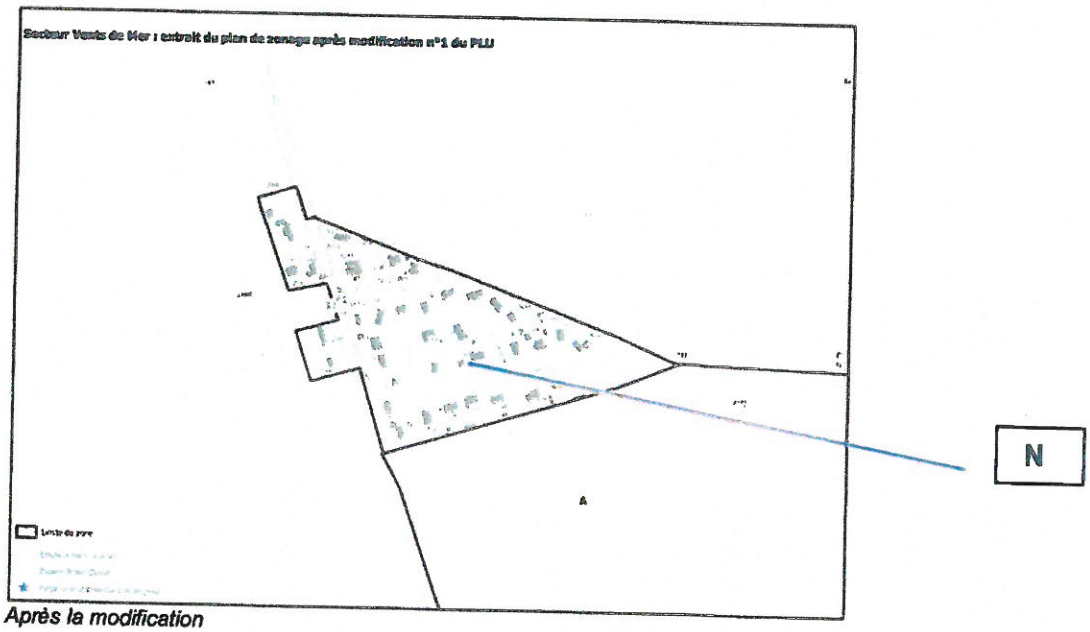
Les plans ci-dessous montrent les extraits de zonage avant et après la modification proposée du PLU.

Les modifications apportées concernent uniquement les documents graphiques de règlement. Ils sont modifiés par le déclassement de la zone UD du lotissement « Vents de Mer » en zone N.

Les plans qui suivent montrent un extrait de plan de zonage avant et après modification.



Avant la modification



Après la modification

1.7.3 Secteur UC « Route de Blagon »

La zone UC « Route de Blagon » correspond à un groupe d'habitations implantées le long de la RD3E10 (route de Blagon). Ce secteur comprend quelques possibilités de construction supplémentaires.

Le Tribunal Administratif n'identifiant pas ce secteur comme étant en continuité avec un village ou une agglomération existante, il est de fait illégal d'y autoriser des constructions nouvelles.

1.7.4 Secteur 2AU « Taussat »

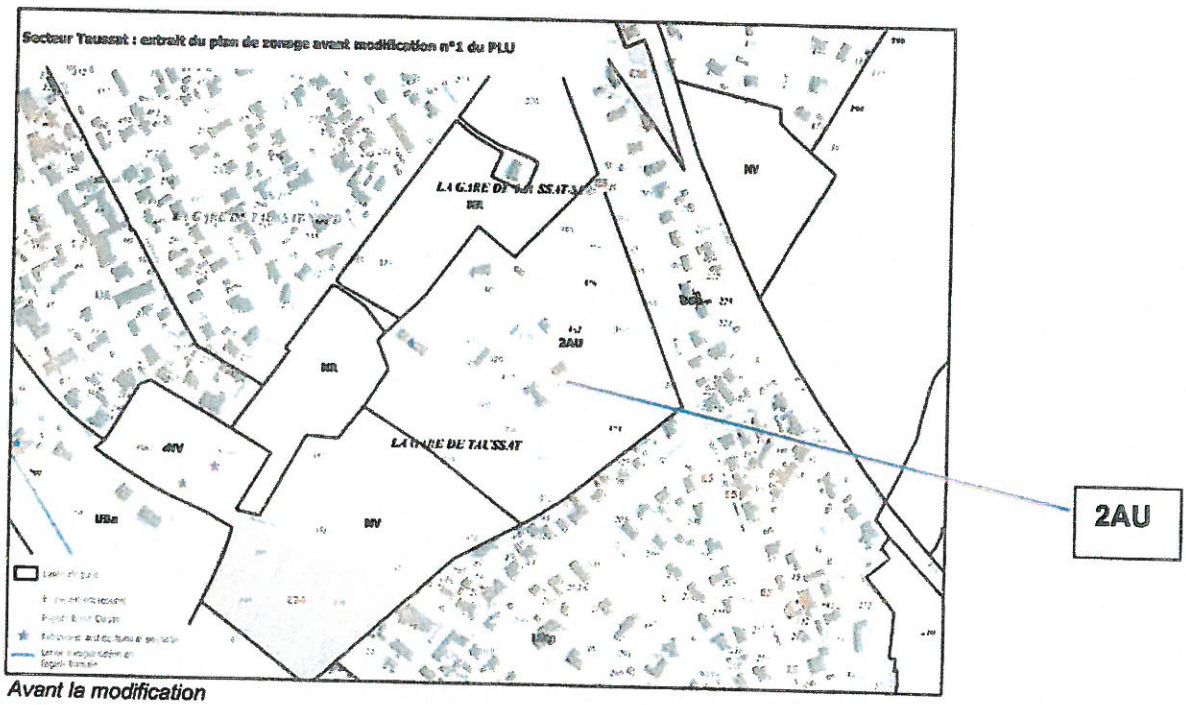
La zone 2AU du secteur de Taussat, d'une surface de 3,9 hectares, se situe dans les espaces proches du rivage. Le Tribunal Administratif estime que les éléments apportés dans le PLU ne sont pas suffisants pour permettre de justifier l'extension limitée de cette zone au regard des critères imposés par l'article L.121-13 du code de l'urbanisme. En l'absence de justification de l'extension limitée de l'urbanisation par la création de la zone 2AU de Taussat, le plan local d'urbanisme de Lanton est sur ce point incompatible avec l'article L.121-13 du code de l'urbanisme».

La zone 2AU « Taussat » bénéficie d'une situation stratégique, au sein du tissu urbain de Lanton et se trouve à proximité des services et des équipements. L'évaluation environnementale réalisée sur cette zone mentionne qu'il n'y a pas d'inventaire patrimonial ou de protection réglementaire identifié et que les habitats du site ne présentent aucun intérêt écologique particulier. Il est à noter la présence quelques bâtis à vocation d'habitat sur cette zone.

La régularisation consiste à déclasser la zone 2AU du secteur de Taussat en la reclassant en zone N. Dans le règlement du PLU, la zone N intègre déjà des bâtis à vocation d'habitat (hameau ou habitat isolé). Le règlement de la zone N prévoit et encadre des possibilités d'évolution des constructions existantes (extension des bâtiments d'habitation, construction d'annexe).

Les documents graphiques de règlement sont modifiés par le déclassement de la zone 2AU en zone N.

Les plans qui suivent montrent un extrait de plan de zonage avant et après modification.

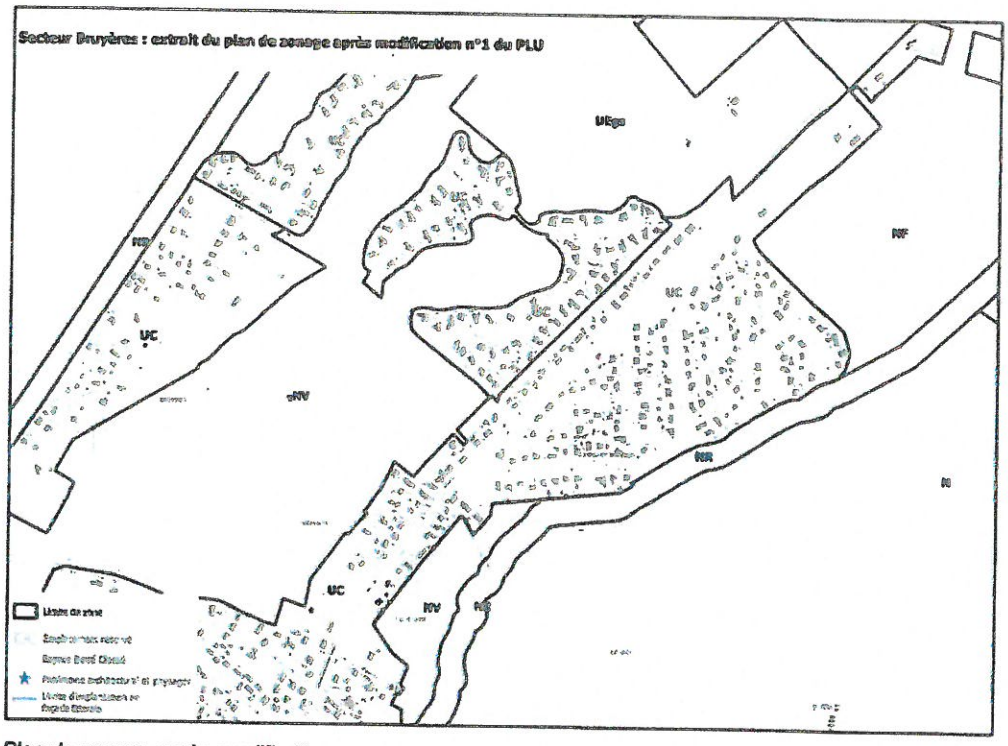


Avant la modification

La régularisation consiste à étendre les zones naturelles (NV ou NF) sur les parcelles ou parties de parcelles concernées initialement classées en UC.

Les documents graphiques de règlement sont modifiés en ce sens.

Le plan qui suit montre un extrait de plan de zonage après modification.



Plan de zonage après modification

1.7.6 Actualisation des Servitudes de Mixité Sociale

Le PLU en vigueur de Lanton prévoit des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) sur l'ensemble des zones U, 1AU et 2AU.

Les modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLU modifient le périmètre des zones U et 2AU, sur les secteurs de « Vents de Mer », « Route de Blagon », « Taussat » et « Bruyères ». Ces zones U et 2AU sont soit réduites, soit supprimées.

Il est donc nécessaire d'actualiser le plan des servitudes de mixité sociale.

1.7.7 Tableau de superficie des zones

La modification n°1 du PLU a pour conséquence la modification des superficies de zones. Au global, les évolutions représentent :

- une diminution des zones urbaines d'environ 7 ha,
- une diminution des zones à urbaniser d'environ 8,6 ha,
- une augmentation des zones naturelles, d'environ 15,6 ha.

Le détail des modifications des superficies de zones est mentionné dans le tableau suivant :

- Siège de l'enquête publique et lieu des permanences : Mairie de Lanton 18 Avenue de la Libération 33138 Lanton.
- Localisation du bureau permettant de recevoir le public pendant les permanences.
- Les dates de l'enquête : du lundi 20 juillet 2020 au mercredi 19 août 2020 inclus.
- Les dates et horaires des permanences du Commissaire Enquêteur.
- La désignation du prestataire de service assurant l'hébergement du site dématérialisé.
- La localisation du poste informatique en mairie destiné à la consultation du dossier par le public.
- La désignation des journaux officiels pour publication de l'avis d'enquête.

L'autorité organisatrice a remis un dossier le vendredi 12 juin 2020 au Commissaire Enquêteur sous format papier et informatisé.

2.2 Déroulement de l'enquête publique

Le dossier de l'enquête publique ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par moi-même est mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique durant toute la durée de celle-ci, du lundi 20 juillet 2020 au mercredi 19 août 2020 inclus soit pendant 31 jours consécutifs afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie et y consigner éventuellement ses observations sur le registre d'Enquête.

Les observations peuvent également être envoyées par courrier au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie de Lanton et être annexées au registre d'enquête.

Le dossier est également consultable par internet à l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/plu.lanton.

Le public peut pendant toute la durée de l'enquête adresser ses observations par voie dématérialisée sur le registre numérique ou par courriel à l'adresse suivante :

plu-lanton@mail.registre-numerique.fr.

2.3 Information du public – publicité légale

- L'avis d'enquête conformément à l'article R 512-39 du Code de l'Environnement a été affiché sur le panneau d'affichage de la mairie de Lanton ainsi que sur plusieurs sites stratégiques de la commune notamment : le Centre d'Animation Lantonnais, l'Ecole Maternelle Publique, l'Ecole Publique Mixte, la Salle des Sports, la Salle des Sports du Braou, la Salle de quartier de Taussat et la Salle de quartier de Blagon. Cet affichage réglementaire a été consultable par le public à compter du 18 juin 2020, comme l'atteste le certificat d'affichage du 19 juin 2020 (**Annexe D**) signé par Mme le Maire de Lanton. Il est resté visible par le public pendant toute la durée de l'enquête.

- Les insertions réglementaires de l'avis d'enquête publique dans la presse officielle (**Annexe E**) ont été réalisées par la mairie de Lanton dans 2 journaux :
  - Le Sud-Ouest du mercredi 01 juillet 2020 et du jeudi 23 juillet 2020
  - La Dépêche du Bassin du jeudi 02 juillet 2020 et du jeudi 23 juillet 2020

2.4 Permanences du Commissaire Enquêteur

Les permanences se sont déroulées conformément aux prescriptions de l'arrêté d'enquête du 15 juin 2020 de Mme le Maire de Lanton. Elles sont rappelées ci-après :

- Lundi 20 juillet 2020 de 09h00 à 12h00 en Mairie de Lanton,
- jeudi 30 juillet 2020 de 14h00 à 17h00 à la salle de quartier de Taussat,
- jeudi 06 août 2020 de 09h00 à 12h00 à la salle de quartier de Blagon,
- Mercredi 19 août de 14h00 à 17h00 en Mairie de Lanton, uniquement sur rendez-vous pris au service d'accueil de la Mairie au 05 56 03 86 00.

2.5 Participation du public

Le public s'est particulièrement mobilisé au cours de cette enquête publique, malgré la crise sanitaire en cours qui aurait pu avoir comme conséquence de limiter les participations en présentiel. L'importante fréquentation du site dématérialisé confirme la forte mobilisation du public avec plus de 361 visiteurs et 652 visites. Il y a eu 611

Quelques erreurs rédactionnelles et de mise à jour de références d'articles administratifs (date d'application du PPR submersion marine) auraient dû être corrigées lors d'une relecture plus attentive du dossier.

3.4 Procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai remis contre signature le 21 août 2020 à 15h30 à Mr Damien BELLOC Conseiller Municipal, Délégué à l'Urbanisme, Mr Roberto CAMBRONERO Directeur Général des Services et Mr Dominique GRIFFOUL Responsable du Service Urbanisme, Aménagement Urbain et Développement Durable à la mairie de Lanton, le procès-verbal de synthèse qui regroupe l'ensemble des observations. L'autorité organisatrice dispose à compter de cette date d'un délai de 15 jours, pour produire ses commentaires éventuels. Le procès-verbal de synthèse est consigné en **annexe F** de ce rapport.

3.5 Réponses de l'autorité organisatrice au procès-verbal de synthèse

Le 04 septembre 2020, j'ai reçu par messagerie électronique les réponses de l'autorité organisatrice au procès-verbal de synthèse. Le pétitionnaire a apporté une réponse point par point à chacune des observations formulées dans le procès-verbal de synthèse. La réponse au PV de synthèse est consignée en **annexe G**.

Fait à Andernos les Bains le 08 septembre 2020
Le Commissaire Enquêteur
Marc JAKUBOWSKI

reçu le
20 OCT. 2020
SOUS-PREFECTURE
D'ARCACHON