

Eliane GAUTHERON

La teste de Buch le 30 octobre 2023

Madame le Maire
Hôtel de Ville
18 Avenue de la Libération
33138 LANTON

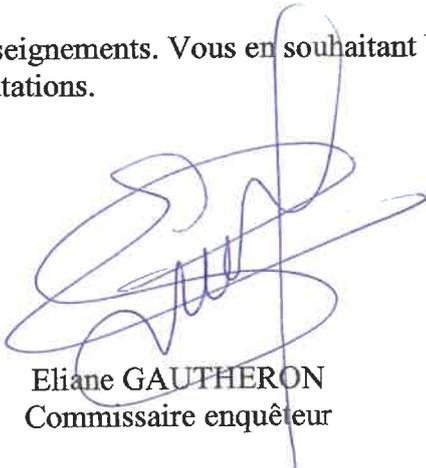
Objet: Enquête publique modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme de LANTON
P.J. 3

Madame le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint:

- mes rapport et conclusions relatifs à l'enquête publique citée en objet.
- le dossier soumis à l'enquête publique ainsi que le registre, en retour.

Je reste à votre dispositions pour tous renseignements. Vous en souhaitant bonne réception, recevez,
Madame le Maire, mes respectueuses salutations.



Eliane GAUTHERON
Commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE LANTON

ENQUETE PUBLIQUE
relative à la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme
du lundi 28 Août 2023 au vendredi 29 septembre 2023

RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Eliane GAUTHERON Commissaire enquêteur



A handwritten signature or scribble in blue ink, located in the bottom-left corner of the page. The mark is stylized and appears to be a cursive signature.

SOMMAIRE

CONTEXTE GENERAL DU PROJET	p 2
OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CONTEXTE JURIDIQUE	p 2
COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	p 3
CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU ENTENDUES	p 4
ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	
Désignation du commissaire enquêteur	p 6
Réunion préalable et visite sur site	p 6
publicité réglementaire et information du public	p 6
DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	
Mise à disposition du dossier et participation du public	p 7
Permanence du commissaire enquêteur	p 7
Clôture de l'enquête publique	p 7
ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DE LA COMMUNE	p 8
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	p 18
ANNEXES	p19



A small, handwritten mark or signature in the bottom-left corner of the page, consisting of several overlapping loops and a trailing line.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONTEXTE GENERAL DU PROJET

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANTON a été approuvé par délibération du conseil municipal le 29 août 2018. Une première modification a été approuvée le 15 octobre 2020. Ces 2 délibérations ont fait l'objet d'un recours en annulation, de Madame la Préfète. C'est par un arrêté, n° 21BX01520 en date du 12 mai 2022 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, que le Plan Local d'Urbanisme a été partiellement annulé. Les demandes d'autorisation présentées sur les parties de territoire concernées par cette annulation sont maintenant instruites au titre du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Elles devront faire l'objet d'une élaboration d'un nouveau document d'urbanisme. La délibération du 15 octobre 2020 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme a été rapportée. Madame le Maire a, sur la partie communale restée opposable, principalement des zones urbaines, prescrit par arrêté n°466-2022 daté du 16 décembre 2022, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme partiel et par ce même arrêté l'ouverture d'une enquête publique.(Annexe1)

A ce jour, les communes de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon nord ne sont pas soumises à la loi SRU puis qu'aucune ville ne franchit le seuil de 15000 habitants. Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale, arrêté le 23 mai 2023, le Plan Local de l'Habitat retient la production de 842 logements/an pour le nord Bassin, à l'horizon 2030. Avec seulement 5,7% de logements sociaux, le ville de LANTON souhaite anticiper la production de logements mais aussi répondre aux demandes de logements actuelles. Aussi la commune retient elle 3 secteurs, situés en zones urbaines, à proximité du centre ville et des voies de desserte et densifiables. Ces programmes répondront au besoin de renforcer l'habitat multifonctionnel et la mixité sociale.

OBJET DE L'ENQUETE ET CONTEXTE JURIDIQUE

Le projet de modification a pour objet d'accueillir, par adaptation du PLU, des projets urbains sur 3 secteurs déjà situés en zones urbaines et présentant des potentialités de densification. Les programmes proposés dans le bourg de LANTON sur:

- le secteur dit " Chênes verts ou Gare de LANTON Est" qui doit faire l'objet d'une rénovation ou restructuration complète

- le secteur du "Bourg de LANTON" qui dispose de terrains en dents creuses à l'ouest de la Mairie

- le secteur de "Roumingue-sud qui dispose de terrains en dents creuses à l'ouest de la rue de la Plage,

contribueront à renforcer le centre ville, la mixité sociale avec de l'habitat locatif social et des équipements d'accueil de personnes âgées, ainsi que la mixité fonctionnelle avec un accueil plurifonctionnel, habitat, commerces, services.....

Cette procédure permettra aussi, de rectifier le périmètre de zonage autour de la zone UX de Roumingue, une actualisation du plan des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés.

Présentation du projet sur les 3 secteurs

"Chênes verts ou Gare de LANTON Est" il s'agit de la démolition de logements vétustes et d'un EHPAD et de la reconstruction, sur un îlot de 2 ha, de 34 logements familiaux et d'un programme d'aménagement en logements libres (programme neuf et terrains à bâtir). Classé en UB, ce secteur sera reclassé dans un sous secteur UAd.

"Le Bourg de LANTON" ici ce sont 2 projets distincts qui sont proposés.

Le 1er avec la réalisation de 11 logements familiaux sur une parcelle de 2800 m², le second avec la création d'une résidence autonomie de 53 logements avec locaux de vie et techniques sur un terrain de 4900 m². Classées en zone UC ces 2 parcelles seront reclassées en UAd. 2 emplacements réservés 19 et 26 n'ayant plus l'utilité pour laquelle ils avaient été inscrits sont supprimés. Un emplacement réservé n° 35 est créé sur la parcelle située entre les 2 précédentes pour un programme de logements sociaux.

"Roumingue-sud" sur un terrain de 1,6 ha, il est envisagé la réalisation d'un programme de 76 logements collectifs, d'un cabinet médical et d'un centre commercial. Classé en UX, ce secteur sera reclassé en UAd. Les parcelles alentours non incluses dans le périmètre du projet seront quant à elles reclassées en zone UC.

Le classement de ces projets dans un sous secteur UAd permettra une densité plus élevée par une emprise au sol plus importante (60% au lieu de 30%).

Les autres modifications présentées concernent, l'actualisation des périmètres de servitude de mixité sociale découlant des modifications apportées par cette procédure et l'actualisation des dispositions générales du règlement, des erreurs matérielles ou techniques seront corrigées et des mises à jour apportées.

Le document graphique sera corrigé et les dispositions relatives au sous-secteur UAd seront introduites dans le règlement de la zone UA.

Cette modification n°2 est soumise, conformément aux articles L123.1 et suivants et R 123. 2 et suivants du code de l'environnement, à une enquête publique.

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé de 2 fascicules.

Le 1er "Modification n°2 du PLU – dossier projet" présente:

- le rapport de présentation et documents graphiques
- le tableau d'évolution des superficies de zones et d'espaces boisés classés
- les caractéristiques principales, valeurs et vulnérabilité du territoire avec la cartographie propre à chacune
- l'auto-évaluation des incidences notables du projet de modification sur l'environnement
- la cartographie des emplacements réservés par secteur
- la cartographie des secteurs de mixité sociale
- le règlement modifié

Le second "Modification n°2 du PLU – Annexes" contient:

- l'arrêté n° 466-2022 en date du 16 décembre 2022 prescrivant la modification n°2 ainsi que l'ouverture de l'enquête publique
- la décision n° E22000132/33 du Tribunal Administratif de Bordeaux portant désignation d'un commissaire enquêteur
- la copie de la délibération du Conseil Municipal 06/01/DG portant retrait de la délibération n°07-16 du 10 décembre 2022 relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

- la copie de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux n° 21BX01520 en date du 12 mai 2022 annulant partiellement le Plan Local d'Urbanisme
- les photos des différents affichages de l'avis d'enquête publique
- les copies des 4 parutions dans les journaux
- les copies des avis de réception des courriers de saisine adressés à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale ainsi qu'aux personnes publiques associées ou entendues
- les avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale et des personnes publiques associées ou entendues reçus
- la copie de l'affiche annonçant l'ouverture de l'enquête publique

Un registre d'enquête publique, paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par Madame le Maire.

CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU ENTENDUES

Le dossier de projet de modification n°2 du PLU a été adressé, pour avis, le 21 juin 2023 à l'Autorité environnementale et aux personnes publiques associées ou entendues:

MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE – Région Nouvelle Aquitaine
La MRAe, dans sa décision en date du 29 août 2023, n° 2023ACNA 110, rend un avis conforme a celui du 3 mai 2017 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLU

PREFECTURE DE GIRONDE – pas d'avis

SOUS-PREFECTURE D'ARCACHON – pas d'avis

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER – pas d'avis

CONSEIL REGIONAL DE NOUVELLE AQUITAINE – pas d'avis

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE GIRONDE – Service Départemental d'Incendie et de Secours
Réponse en date du 07 août 2023: les services n'ont pas d'observation particulière à formuler.

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE GIRONDE – Direction de l'habitat et de l'urbanisme – réponse en date du 24 août 2023 . (*CE: certainement un copier/coller malencontreux ou erreur de transmission car il fait mention de la modification n°1 de la commune de LACANAU*). Concerne les questions relatives à l'eau:

L'eau potable – la maîtrise d'oeuvre est assurée par la COBAN, la production et la distribution sont, jusqu'à fin 2023, confiées à la Société SUEZ. L'ensemble des nappes captées sont classées non déficitaires dans le SAGE "Nappes profondes". Il recommande que le PLU encourage le recours aux dispositifs permettant de réaliser des économies d'eau dans les bâtiments neufs et infrastructures (réduction des fuites.....).

L'assainissement collectif – l'autorité organisatrice est le SIBA et l'exploitation est confiée à ELOA. "Concernant le système d'assainissement de LANTON/BIGANOS le travail de suppression des eaux claires parasites d'origine météorique est à articuler avec le développement de l'urbanisation (séparation des eaux usées/ des eaux claires, annexion des différents règlements d'assainissement, limitation de l'artificialisation des sols.....mise en œuvre de techniques alternatives au réseau pour gérer les eaux pluviales.....).

Risques liés à l'eau – compétence GEMEPI (Gestion des Milieux aquatiques et Prévention des inondations) gérée par le SIBA.

Aléa inondations par débordement des cours d'eau. La carte transmise, l'est à titre informatif et non réglementaire. Les données seront à préciser afin de déterminer les enjeux liés à ce risque.

Aléa inondations par remontée de nappes – la cartographie des zones sensibles est issue du site "Géorisque", elle a un caractère informatif et comporte des incertitudes. Seules, à l'échelle d'une parcelle ou d'un quartier, des études spécifiques permettront de déterminer la présence ou non d'une nappe proche du niveau du sol. A titre préventif, il conviendrait de conserver la vocation agricole ou naturelle des secteurs concernés par cet aléa et non encore urbanisés. Dans les secteurs déjà urbanisés, des dispositions particulières devraient être intégrées telles que l'interdiction des caves, des sous-sols et l'obligation de surélévation du premier niveau du bâtiment par rapport au terrain naturel.

Réponse en date du 12 septembre 2023 – avis complémentaire: dans le cadre de l'actualisation des emplacements réservés, il demande de modifier le nom du bénéficiaire des emplacements n° E2 bis, E1 qui sont erronés et de remplacer "CRD" par "Département" par contre il convient de supprimer l'emplacement E2 le Département ne souhaitant pas en être bénéficiaire.

Réponse en date du 19 septembre 2023 – sur les mobilités. Le document est bien général, il y est fait mention de prescription, d'élaboration et de révision alors qu'il s'agit d'une modification en zone urbaine. Néanmoins il faut prendre en compte qu'il rappelle, que " les voies d'accès aux nouvelles zones d'urbanisation ne devront pas générer de nouveaux carrefours sur les RD. Leur rabattement devra être prévu sur ceux existants. A défaut, tout nouvel aménagement de carrefour est à la charge du demandeur". Il rappelle aussi les obligations de marges de recul sur les RD et leur inscription dans le rapport de présentation, et que la RD 3 est inscrite comme voie bruyante au Plan de prévention du bruit dans l'environnement arrêté par le département.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD – pas d'avis
MAIRE DE LA VILLE D'ANDERNOS – pas d'avis
MAIRE DE LA VILLE D'AUDENGE – pas d'avis

SYNDICAT DU BASSIN D'ARCACHON VAL DE L'EYRE – Réponse en date du 29 juin 2023: la modification n°2 du PLU est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale arrêté, avis favorable.

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU BASSIN D'ARCACHON – Réponse en date du 30 juin 2023: demande de rajouter:

dans les articles 4.3 du règlement de toutes les zones U " Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d'eau structurant, ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, la création d'une banquette de 3 m minimum de largeur, laissé libre d'accès en dehors des espaces privatifs individuels, pourra être imposée".

Dans l'article 6.17 des dispositions générales du règlement du PLU et/ou dans les articles 11.5 de toutes les zones " lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé".

PARC NATUREL REGIONAL DES LANDES DE GASCOGNE – Réponse en date 31 juillet 2023: propose de modifier l'article 13 "les arbres de hautes tiges existants doivent être préservés [.....] dans les autres cas où la suppression d'arbre de haute tige n'aurait manifestement pas pu être évitée et si la configuration du terrain le permet, il sera demandé de prévoir un remplacement par une plantation de même espèce, équivalente ou par l'aménagement paysager du secteur renforçant la présence végétale (arborée, arbustive et vivace)". Le Parc émet un avis favorable au projet de modification.

PARC NATUREL MARIN DU BASSIN D'ARCACHON – pas d'avis
COMITE REGIONAL DE LA CONCHYLICULTURE – pas d'avis
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE- pas d'avis

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT - Réponse en date du 03 juillet 2023: avis favorable
CHAMBRE D'AGRICULTURE – pas d'avis

ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En réponse à une demande de Madame le Maire de LANTON enregistrée le 23.12.2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désignée commissaire enquêteur, par décision n° E21000125/33 en date du 23.12.2021. L'enquête publique ayant été reportée, Madame le Maire a sollicité par courrier, enregistré le 21.12.2022 la confirmation de ma désignation ou celle d'un nouveau commissaire enquêteur. La décision précédente a été annulée et Madame la Présidente a, par décision n° E22000132/33 en date du 21.12.2022, renouvelé ma désignation. (Annexe 2).

" Les commissaires-enquêteurs sont désignés par l'autorité juridictionnelle à partir d'une liste d'aptitude à cette fonction, révisée annuellement. Ils ne doivent pas être intéressés à l'opération, à titre personnel ou en fonction de leur activité au sein de la collectivité ou de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'enquête. Ces dispositions garantissent leur indépendance".

REUNION PREALABLE ET VISITES SUR SITE

Le jeudi 20 juillet 2023 j'ai rencontré Madame le Maire, assistaient également à cette réunion Messieurs, LACOMBE Maire-Adjoint, MANET Directeur de cabinet de Madame le Maire, LENY Directeur général des services, GRIFFOUL Responsable du service urbanisme.

Cette réunion, avait pour but de me présenter la ville, les différents recours qui ont conduit à l'annulation partielle du PLU et à cette nouvelle procédure. Ensuite la commune m'a exposé les différents points de cette modification et répondu à toutes mes interrogations sur ce dossier, puis ensemble nous avons défini les modalités de l'enquête publique.

Au préalable, Mme le Maire précise que cette procédure porte uniquement sur les parties urbaines de la commune et qu'aucune des parties du PLU, annulées par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux et instruites au titre du RNU, n'est concernée. Ces dernières devant faire l'objet d'une procédure d'élaboration. L'enquête publique, dont le siège est fixé à la mairie de LANTON, aura lieu du lundi 28 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 inclus. La consultation du dossier papier se fera en mairie et du dossier dématérialisé sur le site ouvert à cet effet Le public pourra consigner ses observations sur les registres papier et dématérialisé ouverts pour cette procédure.

A la suite de cette rencontre je me suis rendue sur les sites concernés afin de bien visualiser les caractéristiques de chacun.

PUBLICITE REGLEMENTAIRE ET INFORMATION DU PUBLIC

En application de l'article L 123.10 du code de l'environnement l'avis, annonçant l'enquête publique et ses modalités, est paru dans 2 journaux locaux:

Sud Ouest, édition du jeudi 10 août 2023

Courrier de Gironde, édition du vendredi 11 août 2023

soit 15 jours avant le début de l'enquête.

Puis dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête publique dans,

Sud Ouest, édition du mardi 29 août 2023

Courrier de Gironde, édition du 1er septembre 2023

Cet avis a par ailleurs été affiché, dès le 4 août 2023, à l'intérieur et l'extérieur de la mairie, et sur les sites suivants:

Centre d'Animation Lantonnais, avenue de la Libération
Ecole maternelle publique Georges Brassens, avenue Marc Deleste
Ecole primaire publique, rue Mozart
Salle des Sports, avenue Deleste
Salle des Sports du Braou, route de la Plage
Salle de quartier de Taussat, allée Elisabeth
Salle de quartier de Blagon, route de la Salle de quartier

Un certificat d'affichage et des photos attestent de cette formalité. (Annexe 3).

Il a été par voie dématérialisée, inséré sur le site internet de la commune.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

MISE A DISPOSITION DU DOSSIER ET PARTICIPATION DU PUBLIC.

Le dossier papier était en consultation à l'accueil de la mairie aux jours et heures d'ouverture de celle-ci, soit du lundi au vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h. Un poste informatique était à la disposition du public. Ce dernier pouvait consulter le dossier numérique sur le site: <https://www.registre-numerique.fr/modif-2-plu-lanton>, et consigner ses observations par voie dématérialisée à l'adresse suivante: modif-2-plu-lanton@mail.registre-numerique.fr.

Alors que le public s'est peu déplacé en mairie (environ une quinzaine de personnes), la consultation du dossier par voie dématérialisée a été plus importante puisque le registre numérique fait apparaître 216 visiteurs pour 369 visites, 825 visualisations de documents et 522 téléchargements. 43 contributions y ont été déposées. 10 contributions ont été portées sur le registre papier, 2 émanent de collectifs de quartier (dont 1 représentant 50 familles) et 1 est une pétition (21 signatures).

PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 28 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 inclus. Les 5 permanences prévues se sont tenues dans la salle "le Lavoir" à la mairie, dans de bonnes conditions et, dans l'ensemble, un bon climat (j'ai dû tempérer les remarques de certains intervenants à propos de la construction de logements aidés). Au cours de celles-ci j'ai reçu:

- 10 personnes le lundi 28 août de 9 h à 12 h,
- 16 personnes le mercredi 06 septembre de 14 h à 17 h,
- 22 personnes le samedi 16 septembre de 9 h à 12 h (ouverture exceptionnelle de la mairie),
- 4 personnes le mercredi 20 septembre de 14 h à 17 h,
- 32 personnes le vendredi 29 septembre 2023 de 14 à 17 h 30 vu l'importance du public. Sachant toutefois que lors de cette dernière permanence certaines personnes étaient déjà venues mais souhaitaient des renseignements complémentaires ou déposer leurs observations.

CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET RENCONTRE AVEC LA MUNICIPALITE

Le vendredi 29 septembre 2022, à l'issue de la 5ème permanence, dernier jour de l'enquête publique, j'ai clos le registre et emporté le dossier.

Pour des raisons de calendrier, nous avons convenu avec Madame le Maire de nous rencontrer à la fin de l'enquête pour faire le point des observations et propositions reçues ou portées sur les registres.



Au cours de cette réunion à laquelle assistait Monsieur LACOMBE 1er Maire-Adjoint, nous avons "balayé" l'ensemble des observations. J'ai établi un Procès-verbal de synthèse des ces observations et propositions, document que j'ai adressé par mail et courrier postal, le 08 octobre 2022 à Madame le Maire.

La commune a répondu à toutes les observations. J'ai reçu le mémoire en réponse par mail le mercredi 25 octobre 2023. Il m'a été aussi adressé par courrier postal (Annexe 4).

ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPOSES DE LA COMMUNE

Les observations portent sur les différents points de la modification mais principalement sur le projet urbain du secteur du bourg de Lanton et celui de Roumingue-sud.

Projet urbain sur le secteur dit "Chênes verts ou Gare de Lanton Est":

Restructuration complète de cet îlot via une démolition/reconstruction et proposer une offre de logements et de mixité sociale par le développement de 34 logements familiaux et un programme de constructions en logements libres (programme neuf en libre et terrains à bâtir). Restructuration de l'espace lié au centre technique municipal.

* Madame . (obs 14) accompagnée de 10 personnes remet, en plus de sa contribution, une pétition signée par 21 autres personnes ne pouvant venir. Elles se disent toutes contre la démolition de leur logement ainsi que leur transfert dans une autre résidence.

* Madame . (obs 15) s'inquiète des nouvelles conditions de vie des locataires venus des "chênes verts" et se demande pourquoi n'y a t'il pas de rénovation de ces maisons comme à Ambarès. Elle demande le maintien des arbres existants.

Réponse de la commune: La dégradation constatée des logements pose un problème tant pour la sécurité des bâtiments et les obligations d'accessibilité, que pour les obligations en matière de réglementation thermique. La décision de rénover ou de reconstruire à neuf cette résidence ainsi que les 11 logements familiaux n'appartiennent pas à la Mairie ; seul ENEAL, bailleur social, est compétent en la matière. Au vu du coût des travaux de remise aux normes, des délais impartis, de la nécessité de reloger temporairement les résidents durant les travaux, il a pris la décision de répondre à un appel à projet du Département pour la construction d'une résidence neuve, dont il a été le lauréat.

La modification n°2 du PLU impose la préservation des arbres existants (article 13 du Règlement).

* Monsieur . (obs 74), propriétaire d'une parcelle mitoyenne sur toute sa longueur avec le projet, est contre cette modification du PLU en tant qu'elle prévoit une forte augmentation de la densité et de la hauteur des bâtiments autorisant les R+2. Cela va, selon lui tripler, la promiscuité et les nuisances déjà subies aujourd'hui.

Commentaire du commissaire enquêteur: que d'à priori et d'idées préconçues sur ses futurs voisins sans connaître la teneur précise du programme.

Réponse de la commune: Bien que le nouveau secteur UA permette une emprise au sol de 60%, le projet de GIRONDE HABITAT prévoit une emprise de seulement 36% (à noter, qu'elle était de 35% en secteur UB).

Le projet fera l'objet d'une concertation ainsi que d'une pré-instruction portant sur le positionnement des bâtiments, de façon à engendrer le moins de contraintes possibles.

Projets urbains sur le secteur du bourg de Lanton:

Création de 11 logements familiaux et d'une résidence autonomie de 53 logements avec locaux de vie commune, logistiques et techniques.



* Mesdames _____ et _____ : (obs 3), Messieurs _____ et _____ (obs 13) sont favorables aux projets.

* Les Résidents du Chemin du Braou (environ 50 familles) associés au "Collectif Quartiers en Actions" (obs 4 à 8) expriment leur profonde inquiétude concernant le projet de construction de 11 logements familiaux en R+1, mettant notamment en cause:

- la construction en limite de propriété,

Réponse de la commune: La construction en limite séparative n'impacte aucune parcelle. Le projet des 11 logements est situé à 6.5 mètres des parcelles construites qui bénéficieront d'une voie de séparation. Une modélisation des vues créées par la construction de ces 11 logements sur les résidences voisines..... permet de se rendre compte, même dans le cas le plus défavorable, qu'aucune vue n'est possible sur l'arrière des propriétés qui accueillent les espaces de vie extérieurs, notamment les piscines.

- l'insuffisance de l'infrastructure du chemin du Braou en l'état actuel non conforme à l'article UA3 sur les conditions de desserte des terrains

Réponse de la commune: Une étude est en cours pour réaliser la réfection de la voie dont l'emprise de 10 mètres reste réglementaire en matière de circulation routière sur deux voies.

- l'insuffisance des capacités des réseaux d'assainissement d'eaux usées (la pompe de relevage située en bout de l'impasse s'avère déjà saturée générant des nuisances olfactives et nécessitant de très fréquents curages. Ceux-ci accepteront-ils les rejets supplémentaires dus aux 53 logements de la Résidence Autonomie et des 11 logements familiaux?

Réponse de la commune: Le projet urbain des 11 logements conventionnés porté par un permis de construire devra obtenir un avis favorable du SIBA organisme indépendant compétent en matière de gestion des eaux pluviales et eaux usées.

- l'insuffisance des crastes et fossés recevant les eaux pluviales. Alors que la parcelle B31 sert d'exutoire aux eaux pluviales, son imperméabilisation va engendrer des inondations supplémentaires, car pas d'infiltration possible, sur les terrains alentours déjà fortement impactés par ces pluies.

Réponse de la commune : l'étude des 11 logements familiaux devra répondre aux exigences en matière d'évacuation des eaux pluviales et usées. Le projet devra prendre en compte la nappe phréatique ainsi que la côte NGF de 4.35 mètres du PPRSM.

- Ils demandent la préservation des arbres existant qui participent à la biodiversité ainsi qu'à la stabilisation des sols.

Réponse de la commune: La modification n°2 du PLU impose la préservation des arbres existants (article 13 du Règlement du PLU)

S'ils ne sont pas contre le projet de construction de 11 logements familiaux, ils ne peuvent accepter celui présenté qui dénature, selon eux, le quartier et propose un projet, toujours de 11 logements, en rez de chaussée ainsi qu'un plan de circulation, s'intégrant mieux avec l'existant et son environnement.

Réponse de la commune: Sur le site du BRAOU, seul le zonage de 3 parcelles est impacté par la modification (qui les fait passer en secteur UA). Le reste du secteur demeure en Zone UC. Le zonage UA a pour objet de permettre une densification du bâti avec une hauteur maximale de R+2, soit 12 mètres. A noter que l'ancien secteur UA permettait déjà du R+1+attique.

Une construction en rez-de-chaussée est impossible car elle impliquerait un étalement du projet qui serait alors impacté par l'obligation de prévoir une bande de 50 m à l'intérieur même de son emprise.

Enfin ils s'interrogent sur le montant des transactions de la parcelle B31 et les conditions financières de la commune.

Réponse de la commune: hors sujet

* Madame Karine X (obs 26) veut savoir où va aller l'eau qui ne peut s'infiltrer puisque les sols sont déjà inondés. Demande la mise en conformité de la route qui ne peut pas actuellement recevoir de véhicules supplémentaires.

Commentaire du commissaire enquêteur: s'agissant du chemin du Braou, pour l'avoir emprunté, il est vrai qu'en l'état actuel il ne peut recevoir de circulation supplémentaire. Une information sur son devenir aurait été nécessaire.

Réponse de la commune: la voirie ainsi que le fossé feront l'objet d'une réfection complète aux droits du projet. Une réunion de concertation doit être engagée tant avec le Centre Routier Départemental pour la sécurité routière, qu'avec le SIBA afin de répondre de façon efficiente à la gestion des eaux pluviales et usées.

* Mesdames Christine X (obs 28) et PLANCHE Christine (obs 35) certainement une seule et même personne car texte identique, demandent que la Résidence Autonomie soit construite en lieu et place des logements familiaux car prévue trop proche d'une rue bruyante, alors qu'il s'agit d'une population vulnérable.

* Monsieur BEYNAC (obs 45) se demande, pour cette résidence, si son emplacement est approprié et quelles sont les mesures de protection contre les nuisances sonores de la RD3 envisagées?

Commentaire du commissaire enquêteur: sans demander le déplacement de cette résidence, compte tenu de la population particulière, ne serait il pas possible d'étudier la possibilité de réaliser cette construction en fond de parcelle, outre le fait d'apporter une protection supplémentaire contre le bruit, elle offrirait un espace ouvert en direction de la ville et un contact avec sa population. De plus cela pourrait créer avec le parvis de la mairie un espace aéré et une esplanade propice aux rencontres intergénérationnelles.

Réponse de la commune: Le projet est situé dans un corridor identifié par l'arrêté préfectoral n°2023-02/01 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures terrestres de la Gironde.

En conséquence, ce projet impose une conformité des bâtiments par rapport au Code de la Construction et de l'Habitation, notamment en matière de nuisances sonores.

Afin d'offrir aux futurs résidents seniors un certain niveau de qualité de vie, il paraît évident qu'un écrin de verdure au sein de la Résidence, protégé du bruit de la circulation par les futures constructions, favorisera leur bien-être. Une connexion piétonne est prévue avec le parvis de la mairie, pour maintenir un lien avec les différents événements qui pourraient avoir lieu.

Le projet actuel permet de préserver une grande partie de la végétation, dont notamment le plus beau sujet qui est en fond de parcelle.

Si la résidence était implantée en fond de parcelle les inconvénients seraient les suivants :

- Le stationnement se ferait en front de voie et provoquerait de fortes perturbations sur l'avenue de la Libération ;*
- Nous n'aurions plus la possibilité de faire un bouclage sur le parking de la mairie ;*
- Les espaces verts seraient directement impactés par le bruit de la circulation, sans affaiblissement acoustique possible ;*
- Par ailleurs, le fait de reculer de quelques mètres la résidence ne changerait pas les effets du bruit sur les logements ;*
- L'intégration architecturale serait dégradée par la suppression de l'alignement en façade et de l'angle de rue « marqué » au croisement de l'avenue de la Libération et du Chemin du Braou ;*
- L'impact sur la végétation existante serait plus important avec la suppression des plus beaux sujets qui ne pourraient être conservés ;*
- Enfin, l'implantation actuelle permet de limiter les vues sur le voisin qui est au sud de la parcelle.*

Projet urbain sur le secteur de Roumingue-sud:

Secteur sur lequel est envisagé la réalisation de 76 logements collectifs, l'implantation d'un cabinet médical et d'un centre commercial.

* Mesdames et Messieurs (obs 15), BEYNAC (obs 38), PERUCHO (obs 43), DELATTRE (obs 50), BALLONGUE (obs 53), CHATAIN (obs 60), DEGUILLE (obs 64), Françoise X (obs 69), doutent, voire s'interrogent sur la nécessité d'implanter un 3ème centre commercial.

Certains souhaitent plutôt des commerces ou supérettes de proximité.

* Pour Monsieur BEYNAC (obs 41), le PLU ne respecterait pas la loi Climat et Résilience sur les conditions particulières relatives à l'urbanisme commercial.

Réponse de la commune: La modification n°1 du PLU positionnait déjà cet espace en secteur UX afin de créer une zone économique sur la commune.

Le nouveau zonage en UAd reprend le même schéma en le complétant avec un programme de logements libres et conventionnés, ainsi qu'un pôle santé. En concertation avec l'aménageur, il a été décidé d'y accueillir une surface alimentaire de type discount afin de répondre à la demande de nombreux administrés touchés de plein fouet par la crise économique.... A noter qu'il s'agit d'un commerce de proximité répondant aux recommandations du SCOT qui prône le retour des commerces, notamment de bouche, dans les centralités.

* Mesdames, Messieurs (obs 15), Emmanuel X (obs 16), Karine X (obs 25), RUAUD (obs 29), MALBERT (obs 54), s'inquiètent des conséquences de l'imperméabilisation des sols de cet espace déjà saturé par le phénomène de remontée de la nappe phréatique et régulièrement inondé. L'infiltration des eaux pluviales, dans ce cas, est quasiment impossible. Les inondations prendront donc plus d'ampleur

* Collectif de riverains de la zone UAd Roumingue-sud (obs 10, 12,13), les remarques sont pour la plupart identiques à celles des Riverains du chemin du Braou associés au Collectif de Quartiers en Actions. Néanmoins il demande: la suppression de la surélévation du plancher de 0,30 m et d'identifier une solution réaliste au problème d'inondation récurrente existant. Que ce problème d'inondation soit validé? (*C.E. je pense reconnu!*) dans le cadre de ce PLU, formalisé et entériné de façon officielle par le SIBA. Enfin il demande qu'une mission du SIBA vienne sur place à la rencontre des riverains de cette zone afin qu'une solution puisse être trouvée et enregistrée et qu'un plan de gestion et d'évacuation de ces eaux pluviales soit établi.

* Parallèlement à ce problème il signale comme bon nombre de personnes: Mesdames, Messieurs Karine X (obs 25), Patricia X (obs 31), Philippe X (obs 33), MALBERT (obs 54), des problèmes de saturation des réseaux d'assainissement des eaux usées, générant des odeurs et des refoulements dans les rues et les propriétés. Ce réseau obsolète n'est pas dimensionné pour recevoir les rejets de nouvelles constructions, qu'est il prévu pour améliorer cette situation?

Réponse de la commune: Le permis de construire ne sera accordé que si le SIBA délivre un avis favorable (avis conforme) organisme indépendant compétent en matière de gestion des eaux pluviales et eaux usées. De plus, ce projet d'aménagement devra faire l'objet d'une procédure « Loi sur l'Eau (IOTA), » si elle s'avère nécessaire.

* Le collectif dénonce (obs 11) comme Mesdames, Messieurs (obs 2), Karine X (obs 26), RUAUD (obs 30), Patricia X (obs 32), MALBERT (obs 55), Françoise X (obs 71), l'engorgement des voies de circulation dégradées et peu adaptées à de tels flux de véhicules. Pour le collectif, la rue de la Plage n'est pas conforme à la réglementation pour recevoir un flux d'automobiles aussi important. Il propose un projet d'aménagement de la rue de la Plage qu'il considère conforme à la réglementation, à savoir artère bi-directionnelle + bandes cyclables protégées.

Commentaire du commissaire enquêteur: J'ai pu constater en me rendant sur place, que la voie telle qu'elle existe à ce jour ne pourra jamais assurer la circulation locale et celles des camions de livraison, ses différents sens de circulation et son gabarit rendront accidentogène l'arrivée de cette voie sur un carrefour lui même déjà dangereux (il est particulièrement difficile d'accéder à la D3).

Réponse de la commune: Tout projet d'aménagement est soumis au préalable à l'avis conforme du Centre Routier Départemental concernant les voies départementales, en l'occurrence la Route Départementale n°3.

Concernant les voies communales, une commission composée des services de la Police Municipale et du Pôle Aménagement du Territoire & du Patrimoine, devra présenter un projet d'aménagement et de mise en sécurité du futur projet.

Modification du règlement:

* Mesdames MALET (obs 23), DEGUILLE (obs 67), Monsieur PERUCHO (obs 59), demandent, qu'à l'article UA 2.2.5 qui autorise " l'installation à destination d'activité de commerce..... à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit qui seraient incompatibles avec la proximité de l'habitat; dans le cas où elles sont admises, elles pourront faire l'objet de prescriptions spéciales selon l'appréciation des impacts prévisibles du fait de installations qui les accompagnent (climatiseurs.....) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds", les prescriptions spéciales soient négociées en concertation avec la mairie et les riverains.

Réponse de la commune: Aujourd'hui, les dossiers d'autorisation des droits des sols sont en cours d'instruction. A partir du moment où ils seront accordés, il appartiendra aux administrés de se les approprier pour identifier les problématiques particulières et en faire part à l'aménageur.

Le droit des tiers est ainsi protégé par d'éventuelles observations, voire des recours gracieux, qui sont autant d'éléments permettant les négociations sur le projet d'ensemble.

* Mesdames Messieurs MALET (obs 20), CAVERNES (obs 37), BEYNAC (obs 39), PERUCHO (obs 46), MALBERT (obs 56), CHATAIN (obs 61), DEGUILLE (obs 65), Françoise X (obs70) contestent, dans l'article UA, 10 la nécessité d'augmenter la hauteur des constructions et autoriser les R+2 car contraire à l'urbanisation environnante. Elles/ils demandent le maintien du règlement actuel à savoir 7 m à l'acrotère et 10 m au faîtage, le R+2 pouvant être autorisé si le 2ème niveau est en attique.

Réponse de la commune: Dans l'ancienne réglementation UA, l'article 10-1 «Hauteur des constructions » précisait que la hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelieril était donc déjà possible de créer du R+2. Cette autorisation est désormais étendue à toute construction, quelle qu'en soit la destination dans les secteurs UA..... Les obligations de la loi Climat et Résilience prônent la densification du tissu urbain tout en favorisant la création d'îlots de fraîcheur.

* Mesdames, Messieurs MALET (obs 21) BEYNAC (obs 40), PERUCHO (obs 57), DEGUILLE (obs 66) demandent que, dans l'article UA 11, relatif aux clôtures sur limites séparatives, la hauteur de celle-ci soit maintenue à 2 m comme dans le PLU opposable et non portée à 2,50 m. Cette dernière pourrait être autorisée uniquement pour des clôtures constituées de haies vives. Madame MALLET demande, selon les recommandations du CAUE, qu'un passage pour la petite faune soit réservé dans les clôtures.

Réponse de la commune: La hauteur des clôtures en limites séparatives a été portée de 2 mètres à 2.50 mètres dans la modification n°2 du PLU afin de répondre aux demandes d'administrés qui se plaignent que le SIBA impose une hauteur du sol fini des habitations à 0.30 au niveau de la route. La hauteur des clôtures étant fixée par rapport au sol naturel, la capacité occultante des clôtures se trouve ainsi altérée.



Des préconisations pourront être apportées à la réglementation pour que « le passage pour la petite faune soit réservé dans les clôtures comme le préconise le CAUE »

* Mesdames, Messieurs MALET (obs 22), Karine X (obs 27), Philippe X (obs 34), PERUCHO (obs 58), CHATAIN (obs 63), dans l'article UA 12, contestent la modification du nombre de places de stationnement, à savoir 1 place pour 4 logements, dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et les résidences d'autonomie des personnes âgées. Elles/ils demandent le maintien de 1 place par logement tel que prévu dans le règlement opposable. Madame CAVERNES (obs 37) demande pour les emplacements de stationnement que les espaces dédiés soient prioritairement prévus sur zone enherbée pour réduire l'artificialisation du sol et favoriser l'absorption des eaux pluviales.

Commentaire du commissaire enquêteur: c'est certes un des moyens pour lutter contre le ruissellement des eaux pluviales mais inapplicable pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite

Réponse de la commune: Le Code de l'Urbanisme ne fait pas obligation au PLU de fixer des règles concernant le nombre de places de stationnement. L'édictation de telles normes demeure une faculté pour la Commune. De plus, l'article L. 151-34 de ce même Code ne lui impose pas de prévoir la réalisation d'aire de stationnement pour les logements sociaux, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.....Cependant l'ENEALa prévu la création d'1 place de parking pour 4 logements.

* Mesdames CAVERNES (obs 37), MALBERT (obs 56) demandent à l'article UA13 que la superficie imposée en espaces verts soit maintenue à 30%

Réponse de la commune: La superficie d'espaces verts a été réduite à 20% car toute opération d'ensemble doit prévoir l'aménagement d'espaces verts communs, dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représentant 5% de l'emprise foncière . Celles présentées pour le ROUMINGUE SUD, "Chênes verts ou Gare de Lanton Est" sont au-delà de ce seuil.

* Madame (obs 9), photos de domaines privés à l'appui (déposées chez un huissier) demande une égalité des citoyens de la commune devant le règlement d'urbanisme. En effet il semblerait que leur demande de création de piscine ait été refusée (distance avec les limites séparatives??), alors que d'autres ont pu en construire une à moins de 3 m. Elle demande donc la suppression de cette mesure et préconise une implantation libre des piscines dans la zone UC lorsqu'elles sont contiguës à un espace naturel non bâti.

Commentaire du commissaire enquêteur: l'enquête publique, si elle permet au public de s'exprimer n'a pas vocation à enregistrer des faits par délation sur le non respect du règlement (il y a des recours légaux pour cela), et encore moins proposer des modifications au règlement du PLU en fonction d'un intérêt particulier.

Réponse de la commune: Il paraît nécessaire de préciser que la SCI3S, comme tout administré, peut faire valoir ses droits par voie de recours.....Cette prescription vaut pour l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune.

Divers:

* Monsieur (obs 1), propriétaire de la parcelle BV 0213 sise rue Louis Berthoud, demande que cette parcelle soit rendue constructible par la levée du classement "espace boisé à conserver". Il a fait appel à un juriste pour démontrer que cela est possible par modification.

Commentaire du commissaire enquêteur: Le juriste ne pouvait pas dire autre chose, sauf à vérifier le PLU opposable, car Mr PERUSAT n'utilise pas les bons termes.

En effet, cette parcelle est inscrite en "espace boisé classé" (au titre de l'article L113-1 à 7 du code de l'urbanisme) et non "à protéger". Cette procédure de modification ne permet pas la levée de ce classement. Conformément à l'article L 153-31 de ce même code, elle ne pourra se faire que par une procédure de révision.

Réponse de la commune: Les procédures en matière d'élaboration ou de modification du PLU sont encadrées juridiquement.....Une régularisation sera envisagée dans le cadre d'une nouvelle révision du PLU.

* Monsieur ROMBERG (obs19) se dit contre cette modification du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur: le registre d'enquête n'est pas un dévouloir. Si il est un lieu d'expression celle-ci doit rester correcte. De plus déverser des propos tendancieux voire diffamatoires discrédite son auteur.

Ce commentaire vaut pour la contribution de Monsieur ROUMILLY (obs 52) dont les propos fielleux n'apportent rien de constructif.

* Madame MALET (obs 24), signale ce qu'elle présume être une coquille. Dans le règlement modifié il est fait mention d'une zone UCp.. en front de golf, or depuis la modification n° 1 les lotissements en front de golf ont été déclassés de UCp en UC.

Réponse de la commune: cette observation sera rapportée au cabinet d'étude pour correction.

* Monsieur Emmanuel X (obs 18) rappelle que la commune de Lanton est située dans le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Les projets doivent répondre aux priorités de sa charte, ce qui ne lui semble pas le cas. Il souhaite savoir si celui ci a été consulté.

Commentaire du commissaire enquêteur: Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne a été consulté, en tant que Personne publique associée. Sa réponse en date du 21 juillet 2023, figure dans le dossier d'enquête. Le PNRLG propose de compléter l'article 13 en élargissant l'obligation de planter en cas de suppression d'arbre de haute tige et émet un avis favorable à ce projet de modification.

Réponse de la commune: La modification n°2 dans son article 13 précise : « Les arbres de hautes tiges existants doivent être préservés au maximum,.....paysagère équivalente.

* Madame MALLET (obs 51) s'inquiète de la préservation de la ressource en eau car depuis plusieurs années la commune de Lanton dépasse les volumes annuels autorisés par l'arrêté préfectoral et ces nouvelles constructions vont aggraver ces dépassements.

Réponse de la commune: Tout projet d'aménagement est soumis à l'examen de l'ensemble des responsables des réseaux. En conséquence, la consommation en eau potable d'un projet d'aménagement est analysée avant toute autorisation d'urbanisme.

* Madame Karine X (obs 25) demande la réalisation d'un plan de prévention des risques "submersion par nappe affleurante".

Réponse de la commune: cette compétence relève de l'Etat dans le cadre d'une Servitude d'Utilité Publique.

* Monsieur Emmanuel X (obs 17) s'inquiète des conséquences de la construction de logements, juste à coté d'une zone d'importance pour la protection des oiseaux, sur l'environnement faunistique.

Réponse de la commune: Aucun des futurs projets ne se situent à proximité d'une zone d'importance pour la protection des oiseaux.....

* Monsieur BEYNAC (obs 44) propose de mettre en œuvre le principe de partage de l'espace public en faveur des piétons et cyclistes.

Réponse de la commune: La Commune demande à chaque promoteur de prévoir un aménagement de la voirie avec des cheminements doux selon l'importance du projet. De plus, la Commune met en œuvre un plan de création de pistes cyclables dans les secteurs considérés comme prioritaires.

* Monsieur DELATTRE (obs 48,49) demande à la ville d'avoir un programme plus ambitieux en matière de réalisation de logements à biodiversité positive, d'espaces arborés, de bâtiments végétalisés.....

Réponse de la commune: Tout projet doit faire l'objet d'une conformité à la RT 2020 qui impose aux constructeurs et aménageurs des obligations en matière de construction, conformément aux prescriptions du SCOT.

Rectification du périmètre de zonage autour de la zone UX de Roumingue:

Reclassement de certaines parcelles de UX en UC.

Lors d'une permanence deux personnes sont venues me dire qu'elles étaient favorables au projet.

Actualisation des périmètres de mixité sociale au regard des modifications apportées dans la présente procédure:

Aucune observation

Modification apportées sur les emplacements réservés:

Aucune observation

Observations du commissaire enquêteur:

Certaines personnes ont cru bon de déposer des observations en double exemplaires, une identifiée et une de façon anonyme, les textes sont identiques et proviennent de la même adresse électronique. Cela surcharge le dossier mais ne contribue pas à enrichir le débat.

* Le dossier comporte, de la part du Bureau d'études " créham" des copier/coller malencontreux: p 39, le nom de la commune d'Andernos y figure en lieu et place de Lanton au chapitre 3.2.3 ainsi qu'à la page 53 au chapitre 3.3.1

ainsi que des incohérences: p 39, chapitre 3.2.3 il est indiqué que la commune n'est pas concernée par un PPRT, mais au paragraphe suivant il est écrit qu'elle est concernée par le PPRT du site militaire de la DGA de Saint-Jean d'Illac.

De même p 41, toujours dans le même chapitre, il est précisé que les secteurs qui font l'objet de cette procédure ne sont pas concernés par un EBC alors que le paragraphe suivant indique le contraire.

Il conviendrait, pour les emplacements réservés, qu'à la place du terme "nommage" inapproprié, plus spécifique à l'informatique, d'utiliser les termes du code de l'urbanisme qui mentionnent ceux de " destination, bénéficiaire et surface ".

Réponse de la commune: ces observations seront rapportées au Cabinet d'études pour correction

* Une implantation des constructions par rapport aux berges des cours d'eau et fossés est imposée à 1,50 m pour les fossés existants, or le règlement sanitaire du SIBA impose 3m.

Réponse de la commune: cette anomalie relevée aussi par la COBAN fera l'objet d'une rectification pour être conformeaux directives du SIBA.

* La surface des annexes autorisées est portée de 20 m² à 50 m² cela semble important pour une annexe, n'est ce pas la porte ouverte aux transformations en logement, alors que, page 10 du règlement article 6, il est précisé que les annexes ne peuvent constituer un logement.

Réponse de la commune: *La Commune a pris en compte les arguments exposés et revient à la réglementation antérieure,.....*

* L'article 2.1 stipule que les constructions autorisées, concernées par l'aléa nappe subaffleurante identifiée à sensibilité très élevée ou forte, devront surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel, mais étonnant il n'interdit pas les sous-sols semi-enterrés ou enterrés. A contrario, l'article 10 indique "une adaptation de la hauteur peut être admise pour les constructions prévoyant du stationnement semi-enterré pour libérer plus d'espace vert non imperméabilisé. Un cuvelage étanche ne devrait il pas être conseillé?.

Réponse de la commune: *Pour les constructions enterrées dans les secteurs impactés par le PPRSM, un cuvelage est imposé et toute habitabilité dans le sous-sol est proscrite.*

A noter que la construction de parkings semi-enterrés est autorisée par le SIBA et que hormis dans les secteurs impactés par le PPRSM, aucune disposition n'interdit la création de parkings enterrés ou semi-enterrés.

* Dans les clôtures pleines il n'est pas prévu d'espace vide pour la libre circulation de la petite faune.

Réponse de la commune: *Des préconisations pourront être apportées à la réglementation pour que « le passage pour la petite faune » soit réservé dans les clôtures comme le préconise le CAUE.*

* L'inscription de l'emplacement réservé 35 n'indique pas de superficie.

* p 41 à la rubrique "les secteurs qui font l'objet de la procédure"il serait peut être intéressant d'indiquer qu'ils sont concernés par le risque "remontée de nappe phréatique".

Réponse de la commune: *ces observations seront rapportées au cabinet d'étude pour correction*

* p 24 du règlement, l'article UA 12.3 renvoie, pour certaines obligations, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation. Le règlement du PLU ne doit il pas les reprendre dans sa rédaction plutôt que de renvoyer à ce code.

Réponse de la commune: *En effet, la rédaction d'un règlement doit être vulgarisée pour permettre une lecture sans interprétation. L'ajout d'un autre texte.....risque d'alourdir cette réglementation*

* p 63 du règlement, l' article UX 12.2 impose, pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre c'est sans compter celles nécessaires au personnel

Commentaire du commissaire enquêteur: *la commune a déjà répondu à cette remarque au public.*

* p 68 du règlement, l'article 1 AU 2.5 autorise les opérations d'aménagement à condition de comporter au moins 100% de logements locatifs conventionnés. Cette disposition est illégale car ne respecte pas la mixité sociale.

Réponse de la commune: *cette observation sera rapportée au cabinet d'étude pour correction.*

* Rue de la Plage: la voie telle qu'elle existe à ce jour ne pourra jamais assurer la circulation locale et celles des camions de livraison, ses différents sens de circulation et son gabarit rendront accidentogène l'arrivée de cette voie sur un carrefour lui même déjà dangereux (il est particulièrement difficile d'accéder à la RD3). Une étude sur son réaménagement me semble indispensable.

Commentaire du commissaire enquêteur: *la commune a déjà répondu à cette remarque au public.*

* Problèmes liés aux risques de remontée de la nappe phréatique: c'est un problème récurrent sur tout le pourtour du Bassin mais que j'ai senti ici particulièrement sensible et que je peux comprendre.

Ces inondations à répétition perturbent leur quotidien car elles détruisent tout et les riverains se sentent particulièrement démunis face à ce phénomène. L'imperméabilisation d'un lieu qui jusqu'à présent recevait ces débordements ne ferait, selon eux, qu'aggraver la situation. La proposition faite par les riverains me semble pertinente, une rencontre sur place avec les professionnels du SIBA permettrait une prise en considération qui jusqu'à présent leur semble faire défaut.

Les réponses de la commune dans leur intégralité sont disponibles dans les annexes de ce rapport.

La Teste de Buch le 30 octobre 2023



Eliane GAUTHERON
Commissaire enquêteur



AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

LANTON est une commune de 7273 habitants riveraine du Bassin d'Arcachon. Bien qu'attractive de par sa situation et la qualité de son environnement forestier et naturel, elle voit sa population, avec plus de 40% de retraités, vieillir, et son solde démographique rester négatif. En effet, elle est confrontée comme toutes les communes côtières du Bassin à 2 obstacles: une offre de logements insuffisante et un coût particulièrement élevé de l'immobilier, ce qui rend difficile l'installation d'une population plus jeune.

Avec 5,7% de logements aidés, la commune est carencée en logements sociaux. Bien qu'aucune de ses communes ne soient soumises à la loi SRU, le projet de SCOT arrêté prévoit à l'horizon 2030 la réalisation de 842 logements/an. La commune de LANTON souhaite anticiper cette demande de logements et répondre aux demandes actuelles.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2018 a été pour partie annulé. Un Plan Local d'Urbanisme partiel reste opposable sur les zones urbanisées de la commune. La Municipalité a saisi l'opportunité de parcelles libres constituant ce que l'on appelle des "dents creuses" dans ce tissu bâti, en centre ville, à proximité d'équipements et de voies de circulation, pour proposer des programmes d'aménagement de logements et d'équipements sur celles-ci. Le Plan Local d'Urbanisme dans sa rédaction actuelle ne permet pas leur réalisation, Madame le Maire a donc prescrit la modification n° 2 de ce document ainsi que l'ouverture de l'enquête publique. Les 3 secteurs retenus: Les Chênes verts ou gare de LANTON, le Bourg de LANTON et Rouminque-sud feront l'objet d'un reclassement en sous-secteur UAd, ceci afin de permettre une densité plus élevée par une emprise au sol plus importante.

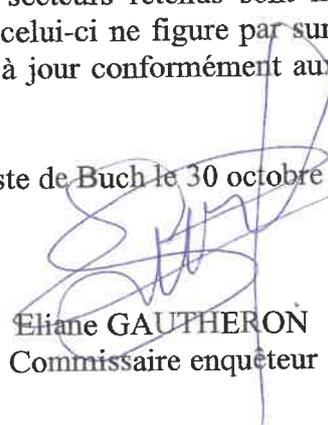
Sur une surface de 4,3 hectares, la commune propose, sur ces 3 sites, par densification de la zone urbaine, un programme d'aménagement de 121 logements, une résidence autonomie de 53 logements et ses équipements, un cabinet médical, un centre commercial, des logements et terrains libres répondant ainsi aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territorial arrêté. La densification du centre ville contribue à modérer la consommation d'espace et à lutter contre l'étalement urbain, comme préconisé par la loi Climat et Résilience.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Si le projet de modification a soulevé quelques refus de la part du public, il est bien difficile de cerner celles liées à une opposition de principe ou encore à la réticence d'accueillir des logements sociaux sur son territoire. Par contre ce qui est certain c'est que les problèmes dus aux remontées de la nappe phréatique, sont ici particulièrement exacerbés.

En conclusion, j'émet un avis favorable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de LANTON

Cet avis est assorti d'une réserve, en effet les secteurs retenus sont impactés par le Plan de Prévention des risques par submersion marine or celui-ci ne figure pas sur le document graphique du règlement. Il convient de mettre ce document à jour conformément aux articles R 151.31 et R 151.34 du code de l'urbanisme.

La Teste de Buch le 30 octobre 2023


Eliane GAUTHERON
Commissaire enquêteur

CS

ANNEXES

- 1 – Arrêté n° 466 – 2022 de Madame le Maire prescrivant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme et l'ouverture d'une enquête publique
- 2 – Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux n° E22000132/33 désignant un commissaire enquêteur
- 3 – Certificat d'affichage
- 4 – Synthèse de l'analyse des observations et réponses de la commune



Q

VILLE DE **LANTON**¹⁶³⁷



ARRÊTÉ DU MAIRE DE LANTON
N° 466 -2022

Arrêté prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

LE MAIRE DE LANTON,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants,

VU le Code de l'Environnement, et en particulier ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123.1 à R.123-33,

VU le schéma de mise en valeur de la mer du Bassin d'Arcachon approuvé par le décret n°2004-1409 du 23 décembre 2004, publié au JO le 28 décembre 2004,

VU la délibération du Conseil Municipal de Lanton n°01 du 12 janvier 2011 prescrivant la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération du Conseil Municipal n° 05-21 en date du 29 août 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU l'approbation de la modification de droit commun n°1 en date du 15 octobre 2020, visant à répondre au jugement n°1900316 demandant la régularisation par le Tribunal Administratif,

VU la délibération du Conseil Municipal n°07-16 du 10 décembre 2020 relative à la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU le jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 9 février 2021 rendant le PLU exécutoire,

VU l'arrêt n°21BX01520 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 12 mai 2022 annulant pour partie notre PLU,

VU la délibération n°06-01 en date du 22 septembre 2022 portant retrait de la délibération n°07 -16 du 10 décembre relatif à la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDÉRANT que les parties du PLU qui ont fait l'objet d'une annulation par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, en date du 12 mai 2022, doivent être aujourd'hui instruites au Règlement National d'Urbanisme (RNU),

CONSIDÉRANT que la Commune doit élaborer sans délai les nouveaux règlements applicables à chaque partie du territoire concernée par l'annulation, en application de l'article L.153-7 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°2 du PLU est expurgé des secteurs qui font l'objet d'une instruction au Règlement National d'Urbanisme (RNU) définis dans l'arrêt n°21BX01520 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 12 mai 2022 annulant pour partie notre PLU,

CONSIDÉRANT que l'ensemble des ajustements apportés ne sera pas de nature à :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il est prescrit une procédure pour élaborer le projet de modification n°2 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lanton.

ARTICLE 2 : Les objectifs de cette modification sont précisés comme suit :

a) Etudier les adaptations du PLU en vue d'accueillir des projets urbains dans 3 secteurs qui sont déjà situés dans des Zones Urbaines du PLU à proximité directe du centre-ville, et qui présentent des capacités de mutation et de densification urbaine potentielle. Les programmes visés devront renforcer l'habitat multifonctionnel et/ou la mixité sociale sur ces 3 secteurs du centre Bourg de Lanton :

- le secteur dit « Chênes verts ou Gare de Lanton Est » qui doit faire l'objet d'une rénovation ou restructuration complète,
- le secteur du Bourg de Lanton qui dispose de terrains en dents creuses à l'Ouest de la Mairie,
- le secteur de Rouminge-Sud qui dispose de terrains en dents creuses à l'Ouest de la Route de la Plage.

L'étude des modifications du PLU pour ces secteurs est motivée par le fait qu'elle paraît indispensable dans le cadre des réflexions menées pour le futur PLH, pour répondre aux importants enjeux d'habitat, et aux exigences de sobriété des consommations foncières, en donnant une priorité aux secteurs les plus proches du centre-ville. Elle devra donc contribuer :

- au renforcement du centre-ville,
- au renforcement de la mixité sociale avec l'habitat locatif social et les équipements d'accueil de personnes âgées,
- au renforcement de la mixité fonctionnelle avec l'accueil de programme multifonctionnel (habitat, commerces, services...).

b) Intégrer, en tant que de besoin, les adaptations du PLU entrant d'erreurs matérielles ou techniques antérieures, de mise à jour de pièces réglementaires ou annexes, de précisions ou d'ajustements ponctuels réglementaires souhaitables suite au retour d'expérience des services chargés de l'instruction des projets.

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera, avant le début de l'enquête publique, notifié pour avis à la Préfète de la Gironde et aux Personnes Publiques Associées (PPA), et sera transmis pour avis à l'Autorité Environnementale.

ARTICLE 4 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis reçus, dont les modalités seront fixées par arrêté municipal.

ARTICLE 5 : À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis reçus, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 6 : Conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois, et dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 7 : La Direction Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera publié sur le site internet de la Ville et ampliation sera adressée au Sous-Préfet de l'Arrondissement d'Arcachon, au titre du contrôle de légalité.

Fait à Lanton, le 16 décembre 2022



Marie LARRUE

Maire de Lanton
Conseillère Départementale

38

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

21/12/2022

N° E22000132 /33

La présidente

Décision désignation de commissaire

Vu enregistrée le 21/12/2022, la lettre par laquelle Madame le Maire de la commune de Lanton demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Lanton ;

Vu la décision n° E21000125 en date du 23/12/2021 ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : La décision N° E21000125 en date du 23/12/2021 est annulée ;

ARTICLE 2 : Madame Eliane GAUTHERON est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Madame le Maire de la commune de Lanton et à Madame Eliane Gautheron.

Fait à Bordeaux, le 21/12/2022

La présidente,

Pour expédition conforme à l'original
Pour le Chef et par délégation
Le Contrôleur des services techniques


Xavier BESSE des LARZES

Cécile MARILLER



J



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée Marie LARRUE, Maire de la Commune de LANTON 33138, Conseillère Départementale,

Certifie avoir affiché l’avis d’enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d’Urbanisme de la Ville de Lanton, du lundi 14 août 2023 à 9 heures et ce durant toute l’enquête.

Fait à LANTON, le 29 septembre 2023



Le Maire,


Marie LARRUE
Conseillère Départementale



9

Réponses de la Commune à la Commissaire Enquêtrice en charge de l'Enquête Publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public	Validation ou observations de la Mairie
<p>Madame (obs 14), accompagnée de 10 personnes, remet, en plus de sa contribution, une pétition signée par 21 autres personnes ne pouvant venir. Elles se disent toutes contre la démolition de leur logement ainsi que leur transfert dans une autre résidence.</p> <p>Madame (obs 15) s'inquiète des nouvelles conditions de vie des locataires venus des "chênes verts" et se demande pourquoi n'y a-t-il pas de rénovation de ces maisons comme à Ambarès.</p> <p>Elle demande le maintien des arbres existants.</p>	<p>Pour rappel : Le site des Chênes Verts a fait l'objet d'un bail à construire au profit du bailleur social LOGEVIE par la Mairie, pour un période s'étendant jusqu'à 2042. La dégradation constatée des logements pose un problème tant pour la sécurité des bâtiments et les obligations d'accessibilité, que pour les obligations en matière de réglementation thermique.</p> <p>A noter que la décision de rénover ou de reconstruire à neuf cette résidence ainsi que les 11 logements familiaux n'appartiennent pas à la Mairie ; seul ENEAL, bailleur social, est compétent en la matière. Au vu du coût des travaux de remise aux normes, des délais impartis, de la nécessité de reloger temporairement les résidents durant les travaux, il a pris la décision de répondre à un appel à projet du Département pour la construction d'une résidence neuve, dont il a été le lauréat.</p> <p>La modification n°2 du PLU impose la préservation des arbres existants (article 13 du Règlement du PLU « <i>Les arbres de hautes tiges existants doivent être préservés au maximum sauf si leur suppression s'avère nécessaire pour la réalisation des constructions et de leurs voiries, stationnements et réseaux divers, ou pour la sécurité des personnes ou des biens. Dans les autres cas où la suppression d'arbre de haute tige aurait manifestement pu être évité et si la configuration du terrain le permet, il pourra être demandé de prévoir un remplacement par une plantation de même espèce ou de valeur paysagère équivalente.</i> »</p>
<p>Monsieur (obs 74), propriétaire d'une parcelle mitoyenne sur toute sa longueur avec le projet, est contre cette modification du PLU en tant qu'elle prévoit une forte augmentation de la densité et de la hauteur des bâtiments autorisés les R+2. Cela va, selon lui, tripler la promiscuité et les nuisances déjà subies aujourd'hui.</p>	<p>La parcelle de Monsieur (en secteur Uc) est en limite du secteur UB qui fait l'objet de la présente modification qui l'inscrira en secteur UA.</p> <p>Bien que le nouveau secteur UA permette une emprise au sol de 60%, le projet de GIRONDE HABITAT prévoit une emprise de seulement 36% (à noter, qu'elle était de 35% en secteur UB).</p> <p>Le projet fera l'objet d'une concertation ainsi que d'une pré-instruction portant sur le positionnement des bâtiments, de façon à engendrer le moins de contraintes possibles.</p> <p>Ce secteur des Chênes Verts, déjà affecté à du logement conventionné, est l'un des rares fonciers communaux susceptibles d'accueillir un projet de logements sociaux.</p> <p>A noter que le parc de logements conventionnés de notre commune est aujourd'hui carencé, notamment par rapport aux obligations de la loi SRU à laquelle les 8 villes de la COBAN seront soumises dans un proche avenir. Conformément aux préconisations du SCOT, nous avons voulu anticiper cette problématique.</p>
<p>Les Résidents du Chemin du Braou (environ 50 familles) associés au "Collectif Quartiers en</p>	

Actions" (obs 4 à 8) expriment leur profonde inquiétude concernant le projet de construction de 11 logements familiaux en R+1, mettant notamment en cause :

- la construction en limite de propriété,

La construction en limite séparative n'impacte aucune parcelle. Le projet des 11 logements est situé à 6.5 mètres des parcelles construites qui bénéficieront d'une voie de séparation.

ENEAL a réalisé à notre demande, une modélisation des vues créées par la construction de ces 11 logements (dits « résidence intergénérationnelle ») sur les résidences voisines. Une coupe de principe avec le champ de vision d'une personne située à l'étage permet de se rendre compte, même dans le cas le plus défavorable, qu'aucune vue n'est possible sur l'arrière des propriétés qui accueillent les espaces de vie extérieurs, notamment les piscines. Ceci est confirmé par les juxtapositions des gabarits du projet avec celui des maisons mitoyennes. Vous trouverez ci-joint les documents afférents, n° 01 et 03.

- l'insuffisance de l'infrastructure du chemin du Braou en l'état actuel non conforme à l'article UA3 sur les conditions de desserte des terrains

Une étude est en cours pour réaliser la réfection de la voie dont l'emprise de 10 mètres reste réglementaire en matière de circulation routière sur deux voies.

- l'insuffisance des capacités des réseaux d'assainissement d'eaux usées (la pompe de relevage située en bout de l'impasse s'avère déjà saturée, générant des nuisances olfactives et nécessitant de très fréquents curages. Ceux-ci accepteront-ils les rejets supplémentaires dus aux 53 logements de la Résidence Autonomie et des 11 logements familiaux ?

Le projet urbain des 11 logements conventionnés porté par un permis de construire devra obtenir un avis favorable du SIBA. Cet organisme indépendant est compétent en matière de gestion des eaux pluviales et eaux usées. Son avis est conforme pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

- l'insuffisance des crastes et fossés recevant les eaux pluviales. Alors que la parcelle B31 sert d'exutoire aux eaux pluviales, son imperméabilisation va engendrer des inondations supplémentaires, car pas d'infiltration possible sur les terrains alentours déjà fortement impactés par ces pluies.

Comme cité précédemment, l'étude des 11 logements familiaux devra répondre aux exigences en matière d'évacuation des eaux pluviales et usées.

Le projet devra prendre en compte la nappe phréatique ainsi que la côte NGF de 4.35 mètres du PPRSM.

Réponses de la Commune à la Commissaire Enquêtrice en charge de l'Enquête Publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

<p>Ils demandent la préservation des arbres existants qui participent à la biodiversité ainsi qu'à la stabilisation des sols.</p> <p>S'ils ne sont pas contre le projet de construction de 11 logements familiaux, ils ne peuvent accepter celui présenté, qui dénature, selon eux, le quartier et proposent un projet, toujours de 11 logements, en rez de chaussée, ainsi qu'un plan de circulation, s'intégrant mieux avec l'existant et son environnement.</p> <p>Enfin ils s'interrogent sur le montant des transactions de la parcelle B31 et les conditions financières de la commune.</p> <p>Madame Karine X (obs 26) veut savoir où va aller l'eau qui ne peut s'infiltrer puisque les sols sont déjà inondés. Demande la mise en conformité de la route qui ne peut pas actuellement recevoir de véhicules supplémentaires.</p> <p>Commentaire de Mme la Commissaire enquêtrice: <i>s'agissant du chemin du Braou, pour l'avoir emprunté, il est vrai qu'en l'état actuel, il ne peut recevoir de circulation supplémentaire.</i></p>	<p>La modification n°2 dans son article 13, précise : <i>« Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum sauf si leur suppression s'avère nécessaire pour la réalisation des constructions et de leurs voiries, stationnements et réseaux divers, ou pour la sécurité des personnes ou des biens. Dans les autres cas où la suppression d'arbre de haute tige aurait manifestement pu être évitée et si la configuration du terrain le permet, il pourra être demandé de prévoir un remplacement par une plantation de même espèce ou de valeur paysagère équivalente. ».</i></p> <p>Pour rappel la protection trentenaire est une servitude qui permet de conserver les arbres à proximité de la limite de propriété (Code Civil).</p> <p>Sur le site du BRAOU, seul le zonage de 3 parcelles est impacté par la modification (qui les fait passer en secteur UA). Le reste du secteur demeure en Zone UC.</p> <p>Le zonage UA a pour objet de permettre une densification du bâti avec une hauteur maximale de R+2, soit 12 mètres.</p> <p>A noter que l'ancien secteur UA permettait déjà du R+1+attique.</p> <p>Une construction en rez-de-chaussée est impossible car elle impliquerait un étalement du projet qui serait alors impacté par l'obligation de prévoir une bande de 50 m à l'intérieur même de son emprise.</p> <p>Cette remarque est hors sujet.</p> <p>Lors du Conseil Municipal portant sur la délibération de la cession de la parcelle 31, la Municipalité a justifié la différence de prix par rapport à l'estimation des Domaines par la nécessité de prendre en compte les dépenses engagées par ENEAL pour les études de réalisation d'un premier projet avorté qui devait se situer sur l'emprise de l'actuelle résidence autonomie.</p> <p>Comme précisé dans des observations précédentes, la voirie ainsi que le fossé feront l'objet d'une réfection complète aux droits du projet.</p> <p>Une réunion de concertation doit être engagée tant avec le Centre Routier Départemental pour la sécurité routière, qu'avec le SIBA afin de réponde de façon efficiente à la gestion des eaux pluviales et usées.</p>
---	---

Réponses de la Commune à la Commissaire Enquêtrice en charge de l'Enquête Publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

<p><i>Une information sur son devenir aurait été nécessaire.</i></p> <p>Monsieur BEYNAC (obs 45) se demande, pour cette résidence, si son emplacement est approprié et quelles sont les mesures de protection contre les nuisances sonores de la RD3 envisagées ?</p>	<p>Le projet est situé dans un corridor identifié par l'arrêté préfectoral n°2023-02/01 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures terrestres de la Gironde.</p> <p>En conséquence, ce projet impose une conformité des bâtiments par rapport au Code de la Construction et de l'Habitation, notamment en matière de nuisances sonores.</p> <p>ENEAL a commandé des études qui permettront de définir les performances acoustiques des menuiseries, nécessaires pour garantir le meilleur confort au sein des logements.</p>
<p><i>Commentaire de Mme la Commissaire enquêtrice: sans demander le déplacement de cette résidence, compte tenu de la population particulière, ne serait-il pas possible d'étudier la possibilité de réaliser cette construction en fond de parcelle, outre le fait d'apporter une protection supplémentaire contre le bruit, elle offrirait un espace ouvert en direction de la ville et un contact avec sa population. De plus, cela pourrait créer avec le parvis de la mairie un espace aéré et une esplanade propice aux rencontres intergénérationnelles</i></p>	<p>Afin d'offrir aux futurs résidents seniors un certain niveau de qualité de vie, il paraît évident qu'un écran de verdure au sein de la Résidence, protégé du bruit de la circulation par les futures constructions, favorisera leur bien-être.</p> <p>Une connexion piétonne est prévue avec le parvis de la mairie, pour maintenir un lien avec les différents évènements qui pourraient avoir lieu.</p> <p>Le projet actuel permet de préserver une grande partie de la végétation, dont notamment le plus beau sujet qui est en fond de parcelle.</p> <p>Si la résidence était implantée en fond de parcelle les inconvénients seraient les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement se ferait en front de voie et provoquerait de fortes perturbations sur l'avenue de la Libération ; • Nous n'aurions plus la possibilité de faire un bouclage sur le parking de la mairie ; • Les espaces verts seraient directement impactés par le bruit de la circulation, sans affaiblissement acoustique possible ; • Par ailleurs, le fait de reculer de quelques mètres la résidence ne changerait pas les effets du bruit sur les logements ; • L'intégration architecturale serait dégradée par la suppression de l'alignement en façade et de l'angle de rue « marqué » au croisement de l'avenue de la Libération et du Chemin du Braou ; • L'impact sur la végétation existante serait plus important avec la suppression des plus beaux sujets qui ne pourraient être conservés ; • Enfin, l'implantation actuelle permet de limiter les vues sur le voisin qui est au sud de la parcelle.
<p>Projet urbain sur le secteur de Roumingue-sud: Secteur sur lequel est envisagée la réalisation de 76 logements collectifs, l'implantation d'un cabinet médical et d'un centre commercial. Mesdames et Messieurs (obs 15),</p>	<p>La modification n°1 du PLU positionnait déjà cet espace en secteur UX afin de créer une zone économique sur la commune.</p> <p>Le nouveau zonage en UAd reprend le même schéma en le complétant avec un programme de logements libres et conventionnés, ainsi qu'un pôle santé. Pour rappel, l'ensemble du projet est situé sur une propriété privée. En concertation avec l'aménageur, il a été décidé d'y accueillir une surface alimentaire de type discount afin de</p>

Réponses de la Commune à la Commissaire Enquêtrice en charge de l'Enquête Publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

<p>BEYNAC (obs 38), PERUCHO (obs 43), DELATTRE (obs 50), BALLONGUE (obs 53), CHATAIN (obs 60), DEGUILLE (obs 64), Françoise X (obs 69), doutent, voire s'interrogent sur la nécessité d'implanter un 3ème centre commercial. Commune de LANTON – N° 22000132/33 Certains souhaitent plutôt des commerces ou superettes de proximité.</p>	<p>répondre à la demande de nombreux administrés touchés de plein fouet par la crise économique (augmentation du prix des denrées et des carburants qui les dissuadent d'aller dans les centres commerciaux voisins pour faire leurs courses). A noter qu'il s'agit d'un commerce de proximité répondant aux recommandations du SCOT qui prône le retour des commerces, notamment de bouche, dans les centralités.</p>
<p>Pour Monsieur BEYNAC (obs 41), le PLU ne respecterait pas la loi Climat et Résilience sur les conditions particulières relatives à l'urbanisme commercial.</p>	<p>Si la Loi Climat et Résilience instaure un principe général d'interdiction d'implantation ou d'extension de surfaces commerciales qui engendrait une artificialisation des sols, elle permet d'en autoriser certaines, notamment si le projet se situe en continuité d'espaces déjà urbanisés, s'il est en adéquation avec les besoins du territoire et s'il favorise la mixité fonctionnelle du secteur concerné. En l'espèce, le projet répond à ces trois conditions.</p>
<p>Mesdames, Messieurs (obs 15), Emmanuel X (obs 16), Karine X (obs 25), RUAUD (obs 29), MALBERT (obs 54), s'inquiètent des conséquences de l'imperméabilisation des sols de cet espace déjà saturé par le phénomène de remontée de la nappe phréatique et régulièrement inondé. L'infiltration des eaux pluviales, dans ce cas, est quasiment impossible. Les inondations prendront donc plus d'ampleur !</p>	<p>Le permis de construire ne sera accordé que si le SIBA délivre un avis favorable (avis conforme). Cet organisme indépendant est compétent en matière de gestion des eaux pluviales et eaux usées. De plus, ce projet d'aménagement devra faire l'objet d'une procédure « Loi sur l'Eau (IOTA), » si elle s'avère nécessaire.</p>
<p>Collectif de riverains de la zone UAd Roumingue-sud (obs 10, 12,13) Karine X (obs 25), Patricia X (obs 31), Philippe X (obs 33), MALBERT (obr 54)</p>	<p>Même observation.</p>
<p>Le collectif dénonce (obs 11) comme Mesdames, Messieurs, (obs 2), Karine X (obs 26), RUAUD (obs 30), Patricia X (obs 32), MALBERT (obs 55), Françoise X (obs 71), l'engorgement des voies de circulation dégradées et peu adaptées à de tels flux de véhicules. Pour le collectif, la rue de la Plage n'est pas conforme à</p>	<p>Tout projet d'aménagement est soumis au préalable à l'avis conforme du Centre Routier Départemental concernant les voies départementales, en l'occurrence la Route Départementale n°3. Concernant les voies communales, une commission composée des services de la Police Municipale et du Pôle Aménagement du Territoire & du Patrimoine, devra présenter un projet d'aménagement et de mise en sécurité du futur projet.</p>

<p>la réglementation pour recevoir un flux d'automobiles aussi important. Il propose un projet d'aménagement de la rue de la Plage, qu'il considère conforme à la réglementation, à savoir artère bidirectionnelle + bandes cyclables protégées.</p> <p>Commentaire de Mme la Commissaire enquêtrice: <i>J'ai pu constater en me rendant sur place, que la voie telle qu'elle existe à ce jour ne pourra jamais assurer la circulation locale et celles des camions de livraison ; ses différents sens de circulation et son gabarit rendront accidentogène l'arrivée de cette voie sur un carrefour lui-même déjà dangereux (il est particulièrement difficile d'accéder à la D3).</i></p>	<p>Modification du règlement :</p> <p>Mesdames MALET (obs 23), DEGUILLE (obs 67), Monsieur PERUCHO (obs 59), demandent qu'à l'article UA 2.2.5, qui autorise " l'installation à destination d'activité de commerce.....à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit qui seraient incompatibles avec la proximité de l'habitat; dans le cas où elles sont admises, elles pourront faire l'objet de prescriptions spéciales selon l'appréciation des impacts prévisibles du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs.....) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds", les prescriptions spéciales soient négociées en concertation avec la mairie et les riverains.</p> <p>Mesdames Messieurs MALET (obs 20), CAVERNES (obs 37), BEYNAC (obs 39), PERUCHO (obs 46), MALBERT (obs 56), CHATAIN (obs 61), DEGUILLE</p>
	<p>Aujourd'hui, les dossiers d'autorisation des droits des sols sont en cours d'instruction. A partir du moment où ils seront accordés, il appartiendra aux administrés de se les approprier pour identifier les problématiques particulières et en faire part à l'aménageur.</p> <p>Le droit des tiers est ainsi protégé par d'éventuelles observations, voire des recours gracieux, qui sont autant d'éléments permettant les négociations sur le projet d'ensemble.</p>
	<p>Dans l'ancienne réglementation UA, l'article 10-1 « Hauteur des constructions » précisait que la hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier ne pouvait excéder :</p> <p>-7 mètres au point haut de l'acrotère,</p>

Réponses de la Commune à la Commissaire Enquêtrice en charge de l'Enquête Publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

<p>(obs 65), Françoise X (obs70) contestent, dans l'article UA 10 ,la nécessité d'augmenter la hauteur des constructions et autoriser les R+2 car contraire à l'urbanisation environnante. Elles/ils demandent le maintien du règlement actuel à savoir 7 m à l'acrotère et 10 m au faîtage, le R+2 pouvant être autorisé si le 2ème niveau est en attique. Commune de LANTON – N° E22000132/33</p>	<p>-10 mètres au faîtage, -2 étages sur rez-de-chaussée. Il était donc déjà possible de créer du R+2. Cette autorisation est désormais étendue à toute construction, quelle qu'en soit la destination, dans les secteurs UA pour permettre la création de parkings semi-enterrés dans le souci de préserver des espaces verts et/ou dédiés à des aires de jeux et de loisirs. Nous rappelons les obligations de la loi Climat et Résilience qui prônent la densification du tissu urbain tout en favorisant la création d'îlots de fraîcheur.</p>
<p>Mesdames, Messieurs MALET (obs 21) BEYNAC (obs 40), PERUCHO (obs 57), DEGUILLE (obs 66) demandent que, dans l'article UA 11, relatif aux clôtures sur limites séparatives, la hauteur de celle-ci soit maintenue à 2 m comme dans le PLU opposable et non portée à 2,50 m. Cette dernière pourrait être autorisée uniquement pour des clôtures constituées de haies vives. Madame MALLET demande, selon les recommandations du CAUE, qu'un passage pour la petite faune soit réservé dans les clôtures.</p>	<p>La hauteur des clôtures en limites séparatives a été portée de 2 mètres à 2.50 mètres dans la modification n°2 du PLU afin de répondre aux demandes d'administrés qui se plaignent que le SIBA impose une hauteur du sol fini des habitations à 0.30 au niveau de la route. La hauteur des clôtures étant fixée par rapport au sol naturel, la capacité occultante des clôtures se trouve ainsi altérée. En ce qui concerne les haies vives, la réglementation édictée est conforme au Code Civil. La Mairie n'a pas la compétence de modifier le contenu de ses articles. Des préconisations pourront être cependant apportées à la réglementation pour que « <i>le passage pour la petite faune soit réservé dans les clôtures comme le préconise le CAUE</i> ».</p>
<p>Mesdames, Messieurs MALET (obs 22), Karine X (obs 27), Philippe X (obs 34), PERUCHO (obs 58), CHATAIN (obs 63), dans l'article UA 12, contestent la modification du nombre de places de stationnement, à savoir 1 place pour 4 logements, dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et les résidences d'autonomie des personnes âgées. Elles/ils demandent le maintien de 1 place par logement tel que prévu dans le règlement opposable.</p>	<p>Le Code de l'Urbanisme ne fait pas obligation au PLU de fixer des règles concernant le nombre de places de stationnement. L'édiction de telles normes demeure une faculté pour la Commune. De plus, l'article L. 151-34 de ce même Code ne lui impose pas de prévoir la réalisation d'aires de stationnement pour les logements sociaux, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires. Cependant, ENEAL en concertation avec la Commune, a prévu la création d'1 place de parking pour 4 logements.</p>
<p>Mesdames CAVERNES (obs 37), MALBERT (obs</p>	<p>La superficie d'espaces verts a été réduite à 20% car toute opération d'ensemble doit prévoir l'aménagement</p>

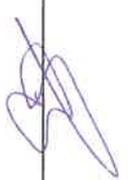
Réponses de la Commune à la Commissaire Enquêtrice en charge de l'Enquête Publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

<p>56) demandent à l'article UA13 que la superficie imposée en espaces verts soit maintenue à 30%</p>	<p>d'espaces verts communs, dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représentant 5% de l'emprise foncière totale. Les projets en secteurs UA sont destinés à accueillir une forte densification avec en général des opérations d'ensemble. Celles présentées pour le ROUMINGUE SUD, "Chênes verts ou Gare de Lanton Est" sont au-delà de ce seuil.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la Résidence intergénérationnelle : 485 m² d'emprise d'espaces verts pour 409 m² requis au PLU modificatif n°2 ; • Pour la Résidence autonomie : 1 627m² d'emprise d'espaces verts pour 974 m² requis au PLU modificatif n°2 ; • Pour le Projet ROUMINGUE SUD : le promoteur déclare 5 650 m² d'espaces en pleine terre, soit 35%.
<p>Madame [nom], (obs 9), photos de domaines privés à l'appui (déposées chez un huissier), demande une égalité des citoyens de la commune devant le règlement d'urbanisme. En effet, il semblerait que leur demande de création de piscine ait été refusée (distance avec les limites séparatives ??), alors que d'autres ont pu en construire une à moins de 3 m. Elle demande donc la suppression de cette mesure et préconise une implantation libre des piscines dans la zone UC lorsqu'elles sont contiguës à un espace naturel non bâti.</p>	<p>Il paraît nécessaire de préciser que la SCIS, comme tout administré, peut faire valoir ses droits par voie de recours. La volonté des Municipalités successives, notamment en matière d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives, est restée la même depuis le POS de 2001 et le PLU annulé de 2011. Cette distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives a été instaurée pour éviter les nuisances vis-à-vis du voisinage. Cette prescription vaut pour l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune.</p>
<p><u>Commentaire de Mme la Commissaire enquêtrice</u> : l'enquête publique, si elle permet au public de s'exprimer, n'a pas vocation à enregistrer des faits par délation sur le non-respect du règlement (il y a des recours légaux pour cela), et encore moins proposer des modifications au règlement du PLU en fonction d'un intérêt particulier.</p>	

Réponses de la Commune à la Commissaire Enquêtrice en charge de l'Enquête Publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

<p>enquêtrice : Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne a été consulté en tant que Personne publique associée. Sa réponse en date du 21 juillet 2023 figure dans le dossier d'enquête. Le PNRLG propose de compléter l'article 13 en élargissant l'obligation de planter en cas de suppression d'arbre de haute tige et émet un avis favorable à ce projet de modification.</p>	
<p>Madame MALLET (obs 51) s'inquiète de la préservation de la ressource en eau car, depuis plusieurs années, la commune de Lanton dépasse les volumes annuels autorisés par l'arrêté préfectoral et ces nouvelles constructions vont aggraver ces dépassements.</p>	<p>Tout projet d'aménagement est soumis à l'examen de l'ensemble des responsables des réseaux. En conséquence, la consommation en eau potable d'un projet d'aménagement est analysée avant toute autorisation d'urbanisme.</p>
<p>Madame Karine X (obs 25) demande la réalisation d'un plan de prévention des risques "submersion par nappe affleurante".</p>	<p>Cette compétence ne relève pas de la Commune de Lanton mais du SIBA ou de l'Etat dans le cadre d'une servitude d'utilité publique.</p>
<p>Monsieur Emmanuel X (obs 17) s'inquiète des conséquences de la construction de logements, juste à côté d'une zone d'importance pour la protection des oiseaux, sur l'environnement faunistique.</p>	<p>La question de Monsieur X manque de précision : de quelle zone s'agit-il ? Aucun des futurs projets ne se situent à proximité d'une zone d'importance pour la protection des oiseaux. L'instruction des opérations d'aménagement peut être soumise à des enquêtes environnementales selon l'importance du projet. Ces procédures sont diligentées par la DREAL selon la sensibilité du site. La procédure « Eviter Compenser Réduire » peut-être engagée pour la protection d'espèces sur le périmètre du projet.</p>
<p>Monsieur BEYNAC (obs 44) propose de mettre en œuvre le principe de partage de l'espace public en faveur des piétons et cyclistes.</p>	<p>La Commune demande à chaque promoteur de prévoir un aménagement de la voirie avec des cheminements doux selon l'importance du projet. De plus, la Commune met en œuvre un plan de création de pistes cyclables dans les secteurs considérés comme prioritaires.</p>

Réponses de la Commune à la Commissaire Enquêtrice en charge de l'Enquête Publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

<p>Monsieur [obs 1], propriétaire de la parcelle BV 0213 sise rue Louis Berthoud, demande que cette parcelle soit rendue constructible par la levée du classement "espace boisé à conserver". Il a fait appel à un juriste pour démontrer que cela est possible par modification.</p> <p><u>Commentaire de Mme la Commissaire enquêtrice:</u> Le juriste ne pouvait pas dire autre chose, sauf à vérifier le PLU opposable, car Mr [] n'utilise pas les bons termes. En effet, cette parcelle est inscrite en "espace boisé classé" (au titre de l'article L113-1 à 7 du code de l'urbanisme) et non "à protéger". Cette procédure de modification ne permet pas la levée de ce classement. Conformément à l'article L 153-31 de ce même code, elle ne pourra se faire que par une procédure de révision.</p>	<p>Les procédures en matière d'élaboration ou de modification du PLU sont encadrées juridiquement. Une dérogation à ces règles engendrerait une illégalité susceptible de fragiliser la modification n°2. Une régularisation sera envisagée dans le cadre d'une nouvelle révision du PLU.</p>
<p>Madame MALET (obs 24), signale ce qu'elle présume être une coquille. Dans le règlement modifié, il est fait mention d'une zone UCp en front de golf ; or, depuis la modification n° 1, les lotissements en front de golf ont été déclassés de UCp en UC.</p>	<p>L'observation de Madame MALET sera rapportée au Cabinet en charge de l'urbanisme pour correction.</p>
<p>Monsieur Emmanuel X (obs 18) rappelle que la commune de Lanton est située dans le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Les projets doivent répondre aux priorités de sa charte, ce qui ne lui semble pas être le cas. Il souhaite savoir si celui-ci a été consulté.</p>	<p>La modification n°2 dans son article 13 précise : <i>« Les arbres de hautes tiges existants doivent être préservés au maximum, sauf si leur suppression s'avère nécessaire pour la réalisation des constructions et de leurs voiries, stationnements et réseaux divers, ou pour la sécurité des personnes ou des biens. Dans les autres cas où la suppression d'arbre de haute tige aurait manifestement pu être évité et si la configuration du terrain le permet, il pourra être demandé de prévoir un remplacement par une plantation de même espèce ou de valeur paysagère équivalente. »</i></p>
<p><u>Commentaire de Mme la Commissaire</u></p>	

Réponses de la Commune à la Commissaire Enquêtrice en charge de l'Enquête Publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

<p>Monsieur DELATTRE (obs 48, 49) demande à la ville d'avoir un programme plus ambitieux en matière de réalisation de logements à biodiversité positive, d'espaces arborés, de bâtiments végétalisés.....</p>	<p>Tout projet doit faire l'objet d'une conformité à la RT 2020 qui impose aux constructeurs et aménageurs des obligations en matière de construction, conformément aux prescriptions du SCOT.</p>
<p>Observations de Mme la Commissaire enquêtrice</p> <p>- Le dossier comporte, de la part du Bureau d'études " Créham" des copier/coller malencontreux : p 39, le nom de la commune d'Andernos y figure en lieu et place de Lanton au chapitre 3.2.3, ainsi qu'à la page 53 au chapitre 3.3.1 ;</p> <p>- ainsi que des incohérences : p 39, chapitre 3.2.3 il est indiqué que la commune n'est pas concernée par un PPRT, mais au paragraphe suivant il est écrit qu'elle est concernée par le PPRT du site militaire de la DGA de Saint-Jean d'Illac.</p> <p>De même p 41, toujours dans le même chapitre, il est précisé que les secteurs qui font l'objet de cette procédure ne sont pas concernés par un EBC, alors que le paragraphe suivant indique le contraire.</p> <p>- Il conviendrait, pour les emplacements réservés, qu'à la place du terme "hommage" inapproprié, plus spécifique à l'informatique, d'utiliser les termes du code de l'urbanisme qui mentionnent ceux de " destination, bénéficiaire et surface " .</p> <p>Une implantation des constructions par rapport aux berges des cours d'eau et fossés est imposée à 1,50 m pour les fossés existants. Or, le</p>	<p>Observations retenues</p> <p>L'ensemble de ces observations sera porté à la connaissance du Cabinet Créham en charge du PLU pour régularisation et validation du document.</p>
<p>Observation retenue</p> <p>Cette anomalie relevée par le service de la COBAN fera l'objet d'une rectification pour être conforme à la règle des 3 mètres de prospect par rapport aux limites séparatives, respectant ainsi les directives du SIBA.</p>	

Réponses de la Commune à la Commissaire Enquêtrice en charge de l'Enquête Publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

<p>règlement sanitaire du SIBA impose 3m. La surface des annexes autorisées est portée de 20 m² à 50 m². Cela semble important pour une annexe, n'est-ce pas la porte ouverte aux transformations en logement, alors que, page 10 du règlement article 6, il est précisé que les annexes ne peuvent constituer un logement</p>	<p>Observation retenue La Commune a pris en compte les arguments exposés et revient à la réglementation antérieure, à savoir qu'une annexe : - de moins de 20m² d'emprise au sol peut être construite, soit en limite séparative, soit en fond de parcelle, - de plus de 20m² ne peut être construite qu'à 3 mètres des limites séparatives.</p>
<p>L'article 2.1 stipule que les constructions autorisées, concernées par l'aléa « <i>nappe subaffleurante identifiée à sensibilité très élevée ou forte</i> », devront surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel, mais étonnamment, il n'interdit pas les sous-sols semi-enterrés ou enterrés. A contrario, l'article 10 indique "<i>une adaptation de la hauteur peut être admise pour les constructions prévoyant du stationnement semi-enterré pour libérer plus d'espace vert non imperméabilisé</i>". Un cuvelage étanche ne devrait-il pas être conseillé ?</p>	<p>Observation retenue Pour les constructions enterrées dans les secteurs impactés par le PPRSM, un cuvelage est imposé et toute habitabilité dans le sous-sol est proscrite. A noter que la construction de parkings semi-enterrés est autorisée par le SIBA et que hormis dans les secteurs impactés par le PPRSM, aucune disposition n'interdit la création de parkings enterrés ou semi-enterrés.</p>
<p>- dans les clôtures pleines, il n'est pas prévu d'espace vide pour la libre circulation de la petite faune.</p>	<p>Observation retenue Des préconisations pourront être apportées à la réglementation pour que « le passage pour la petite faune » soit réservé dans les clôtures comme le préconise le CAUE.</p>
<p>- l'inscription de l'emplacement réservé 35 n'indique pas de superficie.</p>	<p>Cette observation sera portée à la connaissance du Cabinet Créham en charge du PLU pour régularisation et validation du document.</p>
<p>- p 41 à la rubrique "les secteurs qui font l'objet de la procédure" il serait peut-être intéressant d'indiquer qu'ils sont concernés par le risque "remontée de nappe phréatique".</p>	<p>Observation retenue Cette observation sera portée à la connaissance du Cabinet Créham en charge du PLU pour régularisation et validation du document.</p>
<p>- p 24 du règlement, l'article UA 12.3 renvoie, pour certaines obligations, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation. Le règlement du PLU ne doit-il pas les reprendre dans sa rédaction, plutôt que de renvoyer à ce code.</p>	<p>Observation non retenue dans une volonté de lisibilité En effet, la rédaction d'un règlement, en particulier la réglementation d'un PLU, doit être vulgarisée pour permettre une lecture sans interprétation. L'ajout d'un autre texte de manière littérale risque d'alourdir cette réglementation.</p>
<p>- p 63 du règlement, l'article UX 12.2 impose,</p>	<p>Observation retenue</p>

Réponses de la Commune à la Commissaire Enquêtrice en charge de l'Enquête Publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

<p>pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre, c'est sans compter celles nécessaires au personnel.</p>	<p>Le Code de l'Urbanisme ne fait pas obligation au PLU de fixer des règles sur le nombre de places de stationnement. L'édiction de telles normes demeure une faculté pour la Commune. De plus, l'article L. 151-34 de ce même Code ne lui impose pas de prévoir la réalisation d'aires de stationnement pour les logements sociaux, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires. Dependant, ENEAL en concertation avec la Commune, a prévu la création de 1 place de parking pour 4 logements.</p>
<p>- p 68 du règlement, l'article 1 AU 2.5 autorise les opérations d'aménagement à condition de comporter au moins 100% de logements locatifs conventionnés. Cette disposition est illégale car ne respecte pas la mixité sociale.</p>	<p>Observation retenue Cette observation sera portée à la connaissance du Cabinet Créham en charge du PLU pour régularisation et validation du document</p>
<p>- Rue de la Plage : la voie, telle qu'elle existe à ce jour, ne pourra jamais assurer la circulation locale et celle des camions de livraison. Ses différents sens de circulation et son gabarit rendront accidentogènes l'arrivée de cette voie sur un carrefour lui-même déjà dangereux (il est particulièrement difficile d'accéder à la D3). Une étude sur son réaménagement me semble indispensable.</p>	<p>Observation retenue Tout projet d'aménagement est soumis au préalable à l'avis conforme du Centre Routier Départemental concernant les voies départementales, en l'occurrence la Route Départementale n°3. Pour les voies communales, une commission composée des services de la Police Municipale et du Pôle Aménagement du Territoire & du Patrimoine devra présenter un projet d'aménagement et de mise en sécurité du futur projet.</p>

A handwritten signature or set of initials in blue ink, located in the bottom-left corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several overlapping loops and lines.

Enregistrement : 13/10/2023 (15:12)
Arrivée : 13/10/2023
Registre : 2023-10-6313
Secrétariat Général
LABÉYRIE-MORAS Corinne
Maire
552
Cab
17

Eliane GAUTHERON

La Teste de Buch le 07 octobre 2023



Madame le Maire
Hôtel de Ville
18 avenue de la Libération
33138 LANTON

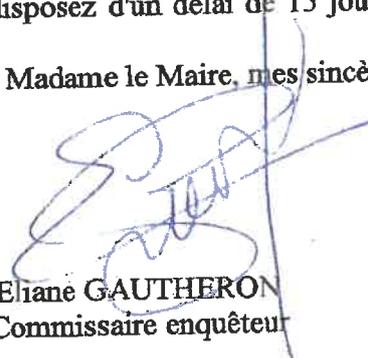
Objet: Modification n° 2 du PLU
Ref: n° E22000132/33

Madame le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations reçues pendant l'enquête publique et sur lesquelles nous étions entretenues lors de notre rencontre à la clôture de l'enquête le vendredi 29 septembre 2023.

Je me permets de vous rappeler que vous disposez d'un délai de 15 jours pour m'adresser votre mémoire en réponse.

Vous en souhaitant bonne réception recevez, Madame le Maire, mes sincères salutations


Eliane GAUTHERON
Commissaire enquêteur



Marie LARRUE
Maire de LANTON
Conseillère Départementale

COMMUNE DE LANTON (33138) Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Procès verbal de synthèse des observations formulées par le public

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 28 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023. Les 5 permanences se sont tenues dans la salle "le lavoir" à la mairie dans de bonnes conditions. Au cours de celles-ci j'ai reçu: 10 personnes le lundi 28 août, 16 le mercredi 06 septembre, 22 le samedi 16, 4 le mercredi 20, et 32 le vendredi 29 septembre 2023. Sachant que lors de cette dernière certaines personnes étaient déjà venues mais souhaitaient des renseignements complémentaires ou déposer leurs observations.

Alors que le public s'est peu déplacé en mairie, la consultation du dossier par voie dématérialisée a été plus importante puisque le registre dématérialisé fait apparaître 216 visiteurs pour 369 visites, 825 visualisations de documents et 522 téléchargements. 43 contributions y ont été déposées. 10 contributions ont été portées sur le registre papier, 2 émanent de collectifs de quartier (dont 1 représentant 50 familles) et 1 est une pétition.

Les observations portent sur les différents points de la modification mais principalement sur le projet urbain du secteur du bourg de Lanton et celui de Roumingue-sud.

Projet urbain sur le secteur dit "Chênes verts ou Gare de Lanton Est":

Restructuration complète de cet îlot via une démolition/reconstruction et proposer une offre de logements et de mixité sociale par le développement de 34 logements familiaux et un programme de constructions en logements libres (programme neuf en libre et terrains à bâtir). Restructuration de l'espace lié au centre technique municipal.

Madame (obs 14) accompagnée de 10 personnes remet, en plus de sa contribution, une pétition signée par 21 autres personnes ne pouvant venir. Elles se disent toutes contre la démolition de leur logement ainsi que leur transfert dans une autre résidence.

Madame (obs 15) s'inquiète des nouvelles conditions de vie des locataires venus des "chênes verts" et se demande pourquoi n'y a t-il pas de rénovation de ces maisons comme à Ambarès. Elle demande le maintien des arbres existants.

Monsieur (obs 74), propriétaire d'une parcelle mitoyenne sur toute sa longueur avec le projet, est contre cette modification du PLU en tant qu'elle prévoit une forte augmentation de la densité et de la hauteur des bâtiments autorisant les R+2. Cela va, selon lui tripler, la promiscuité et les nuisances déjà subies aujourd'hui.

Commentaire du commissaire enquêteur: que d'apprioris et d'idées préconçues sur ses futurs voisins sans connaître la teneur précise du programme.

Projets urbains sur le secteur du bourg de Lanton:

Création de 11 logements familiaux et d'une résidence autonomie de 53 logements avec locaux de vie commune, logistiques et techniques.

Mesdames
favorables aux projets.

... (obs 3), Messieurs

(obs 13) sont

Les Résidents du Chemin du Braou (environ 50 familles) associés au "Collectif Quartiers en Actions" (obs 4 à 8) expriment leur profonde inquiétude concernant le projet de construction de 11 logements familiaux en R+1, mettant notamment en cause:

- la construction en limite de propriété,
- l'insuffisance de l'infrastructure du chemin du Braou en l'état actuel non conforme à l'article UA3 sur les conditions de desserte des terrains
- l'insuffisance des capacités des réseaux d'assainissement d'eaux usées (la pompe de relevage située en bout de l'impasse s'avère déjà saturée générant des nuisances olfactives et nécessitant de très fréquents curages. Ceux-ci acceptent-ils les rejets supplémentaires dus aux 53 logements de la Résidence Autonomie et des 11 logements familiaux?
- l'insuffisance des crastes et fossés recevant les eaux pluviales. Alors que la parcelle B31 sert d'exutoire aux eaux pluviales, son imperméabilisation va engendrer des inondations supplémentaires, car pas d'infiltration possible, sur les terrains alentours déjà fortement impactés par ces pluies.

Ils demandent la préservation des arbres existant qui participent à la biodiversité ainsi qu'à la stabilisation des sols.

S'ils ne sont pas contre le projet de construction de 11 logements familiaux, ils ne peuvent accepter celui présenté qui dénature, selon eux, le quartier et propose un projet, toujours de 11 logements, en rez de chaussée ainsi qu'un plan de circulation, s'intégrant mieux avec l'existant et son environnement.

Enfin ils s'interrogent sur le montant des transactions de la parcelle B31 et les conditions financières de la commune.

Madame Karine X (obs 26) veut savoir où va aller l'eau qui ne peut s'infiltrer puisque les sols sont déjà inondés. Demande la mise en conformité de la route qui ne peut pas actuellement recevoir de véhicules supplémentaires.

Commentaire du commissaire enquêteur: s'agissant du chemin du Braou, pour l'avoir emprunté, il est vrai qu'en l'état actuel il ne peut recevoir de circulation supplémentaire. Une information sur son devenir aurait été nécessaire.

Mesdames Christine X (obs 28) et PLANCHE Christine (obs 35) certainement une seule et même personne car texte identique, demandent que la Résidence Autonomie soit construite en lieu et place des logements familiaux car prévue trop proche d'une rue bruyante, alors qu'il s'agit d'une population vulnérable.

Monsieur BEYNAC (obs 45) se demande, pour cette résidence, si son emplacement est approprié et quelles sont les mesures de protection contre les nuisances sonores de la RD3 envisagées?

Commentaire du commissaire enquêteur: sans demander le déplacement de cette résidence, compte tenu de la population particulière, ne serait-il pas possible d'étudier la possibilité de réaliser cette construction en fond de parcelle, outre le fait d'apporter une protection supplémentaire contre le bruit, elle offrirait un espace ouvert en direction de la ville et un contact avec sa population. De plus cela pourrait créer avec le parvis de la mairie un espace aéré et une esplanade propice aux rencontres intergénérationnelles.

Projet urbain sur le secteur de Roumingue-sud:

Secteur sur lequel est envisagé la réalisation de 76 logements collectifs, l'implantation d'un cabinet médical et d'un centre commercial.

Mesdames et Messieurs (obs 15), BEYNAC (obs 38), PERUCHO (obs 43), DELATTRE (obs 50), BALLONGUE (obs 53), CHATAIN (obs 60), DEGUILLE (obs 64), Françoise X (obs 69), doutent, voire s'interrogent sur la nécessité d'implanter un 3ème centre commercial.

Certains souhaitent plutôt des commerces ou superettes de proximité.

Pour Monsieur BEYNAC (obs 41), le PLU ne respecterait pas la loi Climat et Résilience sur les conditions particulières relatives à l'urbanisme commercial.

Mesdames, Messieurs (obs 15), Emmanuel X (obs 16), Karine X (obs 25), RUAUD (obs 29), MALBERT (obs 54), s'inquiètent des conséquences de l'imperméabilisation des sols de cet espace déjà saturé par le phénomène de remontée de la nappe phréatique et régulièrement inondé. L'infiltration des eaux pluviales, dans ce cas, est quasiment impossible. Les inondations prendront donc plus d'ampleur!

Collectif de riverains de la zone UAd Roumingue-sud (obs 10, 12,13), les remarques sont pour la plupart identiques à celles des Riverains du chemin du Braou associés au Collectif de Quartiers en Actions. Néanmoins il demande: la suppression de la surélévation du plancher de 0,30 m et d'identifier une solution réaliste au problème d'inondation récurrente existant. Que ce problème d'inondation soit validé? (*C.E. je pense reconnu!*) dans le cadre de ce PLU, formalisé et entériné de façon officielle par le SIBA. Enfin il demande qu'une mission du SIBA vienne sur place à la rencontre des riverains de cette zone afin qu'une solution puisse être trouvée et enregistrée et qu'un plan de gestion et d'évacuation de ces eaux pluviales soit établi.

Parallèlement à ce problème il signale comme bon nombre de personnes: Mesdames, Messieurs Karine X (obs 25), Patricia X (obs 31), Philippe X (obs 33), MALBERT (obr 54), des problèmes de saturation des réseaux d'assainissement des eaux usées, générant des odeurs et des refolements dans les rues et les propriétés. Ce réseau obsolète n'est pas dimensionné pour recevoir les rejets de nouvelles constructions, qu'est il prévu pour améliorer cette situation?

Le collectif dénonce (obs 11) comme Mesdames, Messieurs, (obs 2), Karine X (obs 26), RUAUD (obs 30), Patricia X (obs 32), MALBERT (obs 55), Françoise X (obs 71), l'engorgement des voies de circulation dégradées et peu adaptées à de tels flux de véhicules. Pour le collectif, la rue de la Plage n'est pas conforme à la réglementation pour recevoir un flux d'automobiles aussi important. Il propose un projet d'aménagement de la rue de la Plage qu'il considère conforme à la réglementation, à savoir artère bi-directionnelle + bandes cyclables protégées.

Commentaire du commissaire enquêteur: J'ai pu constater en me rendant sur place, que la voie telle qu'elle existe à ce jour ne pourra jamais assurer la circulation locale et celles des camions de livraison, ses différents sens de circulation et son gabarit rendront accidentogène l'arrivée de cette voie sur un carrefour lui même déjà dangereux (il est particulièrement difficile d'accéder à la D3).

Modification du règlement:

Mesdames MALET (obs 23), DEGUILLE (obs 67), Monsieur PERUCHO (obs 59), demandent, qu'à l'article UA 2.2.5 qui autorise " l'installation à destination d'activité de commerce..... à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit qui seraient incompatibles avec la proximité de l'habitat; dans le cas où elles sont admises, elles pourront faire l'objet de prescriptions spéciales selon l'appréciation des impacts prévisibles du fait de installations qui les accompagnent (climatiseurs.....) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds", les prescriptions spéciales soient négociées en concertation avec la mairie et les riverains.

Mesdames Messieurs MALET (obs 20), CAVERNES (obs 37), BEYNAC (obs 39), PERUCHO (obs 46), MALBERT (obs 56), CHATAIN (obs 61), DEGUILLE (obs 65), Françoise X (obs 70) contestent, dans l'article UA, 10 la nécessité d'augmenter la hauteur des constructions et autoriser les R+2 car contraire à l'urbanisation environnante. Elles/ils demandent le maintien du règlement actuel à savoir 7 m à l'acrotère et 10 m au faitage, le R+2 pouvant être autorisé si le 2ème niveau est en attique.

Mesdames, Messieurs MALET (obs 21) BEYNAC (obs 40), PERUCHO (obs 57), DEGUILLE (obs 66) demandent que, dans l'article UA 11, relatif aux clôtures sur limites séparatives, la hauteur de celle-ci soit maintenue à 2 m comme dans le PLU opposable et non portée à 2,50 m. Cette dernière pourrait être autorisée uniquement pour des clôtures constituées de haies vives. Madame MALLET demande, selon les recommandations du CAUE, qu'un passage pour la petite faune soit réservé dans les clôtures.

Mesdames, Messieurs MALET (obs 22), Karine X (obs 27), Philippe X (obs 34), PERUCHO (obs 58), CHATAIN (obs 63), dans l'article UA 12, contestent la modification du nombre de places de stationnement, à savoir 1 place pour 4 logements, dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et les résidences d'autonomie des personnes âgées. Elles/ils demandent le maintien de 1 place par logement tel que prévu dans le règlement opposable. Madame CAVERNES (obs 37) demande pour les emplacements de stationnement que les espaces dédiés soient prioritairement prévus sur zone enherbée pour réduire l'artificialisation du sol et favoriser l'absorption des eaux pluviales.

Commentaire du commissaire enquêteur: c'est certes un des moyens pour lutter contre le ruissellement des eaux pluviales mais inapplicable pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite

Mesdames CAVERNES (obs 37), MALBERT (obs 56) demandent à l'article UA13 que la superficie imposée en espaces verts soit maintenue à 30%

Madame I (obs 9), photos de domaines privés à l'appui (déposées chez un huissier) demande une égalité des citoyens de la commune devant le règlement d'urbanisme. En effet il semblerait que leur demande de création de piscine ait été refusée (distance avec les limites séparatives??), alors que d'autres ont pu en construire une à moins de 3 m. Elle demande donc la suppression de cette mesure et préconise une implantation libre des piscines dans la zone UC lorsqu'elles sont contiguës à un espace naturel non bâti.

Commentaire du commissaire enquêteur: l'enquête publique, si elle permet au public de s'exprimer n'a pas vocation à enregistrer des faits par délation sur le non respect du règlement (il y a des recours légaux pour cela), et encore moins proposer des modifications au règlement du PLU en fonction d'un intérêt particulier.

Divers:

Monsieur (obs 1), propriétaire de la parcelle BV 0213 sise rue Louis Berthoud, demande que cette parcelle soit rendue constructible par la levée du classement "espace boisé à conserver". Il a fait appel à un juriste pour démontrer que cela est possible par modification.

Commentaire du commissaire enquêteur: Le juriste ne pouvait pas dire autre chose, sauf à vérifier le PLU opposable, car Mr I n'utilise pas les bons termes. En effet, cette parcelle est inscrite en "espace boisé classé" (au titre de l'article L113-1 à 7 du code de l'urbanisme) et non "à protéger". Cette procédure de modification ne permet pas la levée de ce classement. Conformément à l'article L 153-31 de ce même code, elle ne pourra se faire que par une procédure de révision.

Monsieur ROMBERG (obs19) se dit contre cette modification du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur: le registre d'enquête n'est pas un défouloir. Si il est un lieu d'expression celle-ci doit rester correcte. De plus déverser des propos tendancieux voire diffamatoires discrédite son auteur.

Ce commentaire vaut pour la contribution de Monsieur ROUMILLY (obs 52) dont les propositions n'apportent rien de constructif.

Madame MALET (obs 24), signale ce qu'elle présume être une coquille. Dans le règlement modifié il est fait mention d'une zone UCp.. en front de golf, or depuis la modification n° 1 les lotissements en front de golf ont été déclassés de UCp en UC.

Monsieur Emmanuel X (obs 18) rappelle que la commune de Lanton est située dans le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Les projets doivent répondre aux priorités de sa charte, ce qui ne lui semble pas le cas. Il souhaite savoir si celui ci a été consulté.

Commentaire du commissaire enquêteur: *Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne a été consulté, en tant que Personne publique associée. Sa réponse en date du 21 juillet 2023, figure dans le dossier d'enquête. Le PNRLG propose de compléter l'article 13 en élargissant l'obligation de planter en cas de suppression d'arbre de haute tige et émet un avis favorable à ce projet de modification.*

Madame MALLET (obs 51) s'inquiète de la préservation de la ressource en eau car depuis plusieurs années la commune de Lanton dépasse les volumes annuels autorisés par l'arrêté préfectoral et ces nouvelles constructions vont aggraver ces dépassements.

Madame Karine X (obs 25) demande la réalisation d'un plan de prévention des risques "submersion par nappe affleurante".

Monsieur Emmanuel X (obs 17) s'inquiète des conséquences de la construction de logements, juste à coté d'une zone d'importance pour la protection des oiseaux, sur l'environnement faunistique.

Monsieur BEYNAC (obs 44) propose de mettre en œuvre le principe de partage de l'espace public en faveur des piétons et cyclistes.

Monsieur DELATTRE (obs 48,49) demande à la ville d'avoir un programme plus ambitieux en matière de réalisation de logements à biodiversité positive, d'espaces arborés, de bâtiments végétalisés.....

Rectification du périmètre de zonage autour de la zone UX de Roumingue:

Reclassement de certaines parcelles de UX en UC.

Lors d'une permanence deux personnes sont venues me dire qu'elles étaient favorables au projet.

Actualisation des périmètres de mixité sociale au regard des modifications apportées dans la présente procédure:

Aucune observation

Modification apportées sur les emplacements réservés:

Aucune observation

Observations du commissaire enquêteur:

Certaines personnes ont cru bon de déposer des observations en double exemplaires, une identifiée et une de façon anonyme, les textes sont identiques et proviennent de la même adresse électronique. Cela surcharge le dossier mais ne contribue pas à enrichir le débat.

- Le dossier comporte, de la part du Bureau d'études " créham" des copier/coller malencontreux: p 39, le nom de la commune d'Andernos y figure en lieu et place de Lanton au chapitre 3.2.3 ainsi qu'à la page 53 au chapitre 3.3.1

ainsi que des incohérences: p 39, chapitre 3.2.3 il est indiqué que la commune n'est pas concernée par un PPRT, mais au paragraphe suivant il est écrit qu'elle est concernée par le PPRT du site militaire de la DGA de Saint-Jean d'Illac.

De même p 41, toujours dans le même chapitre, il est précisé que les secteurs qui font l'objet de cette procédure ne sont pas concernés par un EBC alors que le paragraphe suivant indique le contraire.

- Il conviendrait, pour les emplacements réservés, qu'à la place du terme "nommage" inapproprié, plus spécifique à l'informatique, d'utiliser les termes du code de l'urbanisme qui mentionnent ceux de " destination, bénéficiaire et surface ".

– une implantation des constructions par rapport aux berges des cours d'eau et fossés est imposée à 1,50 m pour les fossés existants, or le règlement sanitaire du SIBA impose 3m.

– la surface des annexes autorisées est portée de 20 m² à 50 m² cela semble important pour une annexe, n'est ce pas la porte ouverte aux transformations en logement, alors que, page 10 du règlement article 6, il est précisé que les annexes ne peuvent constituer un logement.

– l'article 2.1 stipule que les constructions autorisées, concernées par l'aléa nappe subaffleurante identifiée à sensibilité très élevée ou forte, devront surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel, mais étonnant il n'interdit pas les sous-sols semi-enterrés ou enterrés. A contrario, l'article 10 indique "une adaptation de la hauteur peut être admise pour les constructions prévoyant du stationnement semi-enterré pour libérer plus d'espace vert non imperméabilisé. Un cuvelage étanche ne devrait il pas être conseillé?.

– dans les clôtures pleines il n'est pas prévu d'espace vide pour la libre circulation de la petite faune.

– l'inscription de l'emplacement réservé 35 n'indique pas de superficie.

– p 41 à la rubrique "les secteurs qui font l'objet de la procédure"il serait peut être intéressant d'indiquer qu'ils sont concernés par le risque "remontée de nappe phréatique".

– p 24 du règlement, l'article UA 12.3 renvoie, pour certaines obligations, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation. Le règlement du PLU ne doit il pas les reprendre dans sa rédaction plutôt que de renvoyer à ce code.

– p 63 du règlement, l' article UX 12.2 impose, pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre c'est sans compter celles nécessaires au personnel

– p 68 du règlement, l'article 1 AU 2.5 autorise les opérations d'aménagement à condition de comporter au moins 100% de logements locatifs conventionnés. Cette disposition est illégale car ne respecte pas la mixité sociale.

- Rue de la Plage: la voie telle qu'elle existe à ce jour ne pourra jamais assurer la circulation locale et celles des camions de livraison, ses différents sens de circulation et son gabarit rendront accidentogène l'arrivée de cette voie sur un carrefour lui même déjà dangereux (il est particulièrement difficile d'accéder à la D3). Une étude sur son réaménagement me semble indispensable.

- Problèmes liés aux risques de remontée de la nappe phréatique: c'est un problème récurrent sur tout le pourtour du Bassin mais que j'ai senti ici particulièrement sensible et que je peux comprendre.

Ces inondations à répétition perturbent leur quotidien car elles détruisent tout et les riverains se sentent particulièrement démunis face à ce phénomène. L'imperméabilisation d'un lieu qui jusqu'à présent recevait ces débordements ne ferait, selon eux, qu'aggraver la situation. La proposition faite par les riverains me semble pertinente, une rencontre sur place avec les professionnels du SIBA permettrait une prise en considération qui jusqu'à présent leur semble faire défaut.

La Teste de Buch le 07 octobre 2023



Eliane GAUTHERON
Commissaire enquêteur

