

reçu le

04 SEP. 2018

CONSEIL MUNICIPAL DU 29 AOÛT 2018
COMMUNE DE LANTON - 33138

Envoyé en préfecture le 03/09/2018

Reçu en préfecture le 03/09/2018

Affiché le

ID : 033-213302292-20180829-0521APPROPLU-DE

Date de la convocation : 23 août 2018

Nombre de membres en exercice : 29

Sous la présidence de Madame le Maire, Marie LARRUE

PRÉSENTS (17) : DEVOS Alain, MERCIER Pascal, CAZENTRE-FILLASTRE Vanessa, DARENNE Annie, CHARLES Jacqueline, PEUCH Annie-France, GLAENTZLIN Gérard, AURENTIS Béatrice, SUIRE Daniel, DELATTRE François, BOISSEAU Christine, DE OLIVEIRA Ildio, MARTIAL Jean-Luc, MONZAT Michèle, DEGUILLE Annick, BILLARD Tony.

ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION (5) : PERRIN Bertrand à GLAENTZLIN Gérard, CAUVEAU Olivier à DEVOS Alain, PEYRAC Nathalie à CAZENTRE-FILLASTRE Vanessa, DIEZ-BERTRAND Céline à BILLARD Tony, JOLY Nathalie à LARRUE Marie.

ABSENTS (4) : JACQUET Éric, DEJOUÉ Hélène, AICARDI Muriel, HURTADO Michel.

ONT QUITTÉ LA SÉANCE À 18 H 50 (3) : Josèphe MERCIER, Didier OCHOA, Joël BAILLET.

ET À 19 H 40 : JOLY Nathalie a donné procuration à compter de la délibération n° 05-15 à Mme le Maire.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : DARENNE Annie

SÉANCE OUVERTE À : 18 H 30

SÉANCE LEVÉE À : 21 H 40

OBJET : URBANISME – APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Marie LARRUE - Maire

N° 05 – 21 – Réf. : RC/DG

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

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 Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, R.151-1 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-4, R.151-23 1°, et R.151-25 1°, R.152-1 à R.153-21 et ses articles R.123-1 à R.123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 mars 2000 et modifié en 2000, 2003 et 2004 ;

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 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 les Révisions Simplifiées du POS :

- **RS n° 2** « Lieu-dit Pichot » approuvée le 15 février 2012
- **RS n° 3** « Le Domaine des Baccharis » approuvée le 15 février 2012
- **RS n° 4** « Extension du pôle médico-social et handicap au lieu-dit Pichot » approuvée le 11 octobre 2012
- **RS n° 5** « Extension du secteur lieu-dit Bassoulant » approuvée le 13 février 2013
- **RS n° 6** « Extension les Landes de Mouchon » approuvée le 13 février 2013 ;

Vu l'adoption le 26 mars 2013 du Schéma de Cohérence Territoriale et son annulation par jugement du Tribunal Administratif du 7 mai 2015, confirmée par arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux le 29 décembre 2017 (CAA Bordeaux, n°15BX02851) ;

Vu la délibération n° 04 – 05 du 24 juin 2015 aux termes de laquelle le Conseil Municipal a saisi les services de l'État d'une demande de révision du PPRIF ;

Vu le procès-verbal du Conseil Municipal n° 7 en date du 21 décembre 2015 portant sur le débat relatif aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération n° 01-05-2016 du SYBARVAL en date du 19 décembre 2016 portant dérogation à l'article L.142-4 d'ouverture à l'urbanisation des 4 secteurs : Taussat « Gare de Taussat Sud » - Cassy « Les Landes de Mouchon » - Lanton « Lieu-dit Pichot » et « Lénan Ouest » ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 01-07 du 17 janvier 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et le tableau synthétisant l'ensemble de leurs avis, justifiant la suite à donner aux demandes, avant approbation du PLU ;

Vu l'avis favorable en date du 3 mai 2017 de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestières (CDPENAF) ;

Vu l'arrêté municipal n° 166 en date du 15 mai 2017 de mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;

Vu le courrier du 19 mai 2017, relatif à l'avis de l'État sur le projet arrêté de PLU, dans lequel le Préfet a formulé un certain nombre de remarques que la Commune a concrètement pris en compte ;

Vu l'avis favorable en date du 1^{er} juin 2017 de la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites (CDNPS) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2017 inclus,

Vu l'ensemble des conclusions, le rapport et l'avis favorable du Commissaire Enquêteur du 25 août 2017 qui précise de surcroît **que le projet modifié de PLU est insusceptible d'être soumis à une nouvelle enquête publique ;**

Vu la délibération n° 03-01-2018 du SYBARVAL en date du 12 février 2018 portant dérogation à l'article L 142-4 d'ouverture à l'urbanisation des 4 secteurs précités ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend 24 pièces ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 18 avril 2018, refusant la dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour ouvrir à l'urbanisation certaines zones de la commune de Lanton dans le cadre de l'élaboration du PLU ;

Vu la rencontre avec Monsieur le Sous-Préfet en date du 16 mai 2018, qui nous a invité à réduire nos prétentions, ce que nous avons accepté ;

Vu le recours gracieux transmis à Monsieur le Préfet en date du 16 mai 2018 ;

Vu la rencontre avec les services du Préfet en date du 18 juin 2018, qui malgré nos nouvelles propositions sont restés inflexibles au motif que Monsieur le Préfet maintiendrait sa position de principe ;

Vu le rejet de notre recours gracieux en date du 19 juin 2018 ;

Vu le recours contentieux déposé le 6 août 2018 au Tribunal Administratif contre l'arrêté préfectoral ;

Vu la note de synthèse rattachée à la présente ;

Considérant les modifications apportées au dossier du PLU arrêté pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées sur le sujet, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur ;

Considérant les très nombreux échanges avec les services de l'Etat et la nécessité aujourd'hui de mettre l'Etat face à ses responsabilités pour répondre aux besoins de développement du territoire ;

Considérant que le Préfet a formulé un certain nombre de remarques que la Commune a pris soin d'examiner et auxquelles elle a répondu concrètement ;

Considérant dès lors que la Municipalité a démontré sa bonne volonté et sa parfaite coopération en répondant point par point à toutes les observations de l'Etat, amendant par là-même le projet de PLU arrêté ;

Considérant que sur proposition constructive de M. le Sous-Préfet, la Commune a décidé de hiérarchiser ses priorités et de réduire à nouveau ses prétentions ;

Considérant que la Municipalité estime que les dispositions de la Loi ALUR portent gravement atteinte, non seulement, à l'identité de la Commune de Lanton, mais également à l'équilibre écologique du Bassin d'Arcachon, tant au niveau de la qualité de son patrimoine terrestre et maritime que vis-à-vis de sa production ostréicole ;

Considérant que la Ville de Lanton rejette le « modèle urbain » que certaines lois ou positions de principe entendent imposer et se battra inlassablement pour préserver son environnement exceptionnel et son identité intrinsèque séculaire.

Considérant ainsi que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que ledit projet a fait l'objet d'une présentation en réunion du Comité de Pilotage de la révision du PLU en date du 22 août 2018 ;

Considérant les travaux des Commissions « Urbanisme – Bâtiments – Infrastructures » et « Finances – Intercommunalité – Marchés Publics » réunies respectivement les 22 et 27 août 2018 ;

Considérant que l'intégralité des pièces du dossier du PLU a été tenu à la disposition de tous les Élus, à la fois en version papier auprès du Secrétariat Général et également en version dématérialisée téléchargeable par lien communiqué par courriel le 23 août 2018 à l'occasion de l'envoi des convocations, ordre du jour et pièces du Conseil Municipal ;

Le Conseil Municipal

Dit que le PLU n'a de raison d'être que s'il permet à la Municipalité de mettre en œuvre une politique d'aménagement du territoire, certes dans le respect des lois et règlements, mais aussi dans le respect de ses engagements électoraux conformes aux aspirations des Lantonnais ;

Revendique en dernier lieu la stricte application de l'article 72 de la Constitution française qui proclame le principe de la libre administration des collectivités territoriales ;

Rappelle que ce principe de rang constitutionnel, s'impose au législateur et à toutes les autorités administratives et qu'il est repris dans l'article L 1111-1 Code Général des Collectivités Territoriales ;

Propose d'adopter un PLU conforme aux aspirations légitimes de la population et de ses représentants visant la protection d'un environnement et d'un cadre de vie harmonieux ;

Rejette un PLU imposé par les services de l'État qui serait contraire au destructeur de notre richesse la plus précieuse : « la qualité de notre bien vivre ensemble ».

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **Décide** d'approuver le Plan Local d'Urbanisme dont le projet a été tenu à l'entière disposition des Conseillers,
- **Précise** :
 - ☞ Que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme :
 - d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local
 - d'une mention dans un journal diffusé dans le département
 - d'une publication au recueil des actes administratif
 - ☞ Que la présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura fait l'objet des mesures de publicité précitées et qu'elle aura été transmise à l'Autorité Administrative compétente de l'État, et ce conformément à l'article L.123-12 du Code de l'Urbanisme.

« Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, il est publié et transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet. »

ANNEXE A LA DELIBERATION N° 05-21 DU 29 AOUT 2018

CONSIDÉRANT LA POSITION DE « BLOCAGE » DU PRÉFET, IL EST RAPPELÉ LES ÉLÉMENTS SUIVANTS

SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

- ☞ Tous les services de l'État ont été associés, depuis le début de la procédure jusqu'à son arrêt.
- ☞ Par délibération n° 04 – 05 du 24 juin 2015, le Conseil Municipal a bien saisi les services de l'État pour demander la modification du PPRIF afin de renforcer notamment, le tissu urbain dans les dents creuses de Mouchon et ainsi réduire la fragilité de notre PLU vis-à-vis de la Loi Littoral (rupture d'urbanisation), ALUR (absence de centralité) et SRU (insuffisance de logements abordables) :

Sans réponse depuis, Mme le Maire a rencontré le Préfet, Monsieur DARTOUT, le 10 janvier 2017, et malgré une réunion constructive, la demande de révision partielle du PPRIF est restée lettre morte.

Or, pour pouvoir renforcer la structuration urbaine à l'intérieur de l'agglomération comme demandé par l'Etat, il conviendrait de réviser le PPRIF qui est à même de débloquent et rationaliser la trame constructible (cf. plan n° 1).

- ☞ Lors de son passage en Commission des Sites et Paysages, le 11 mai 2017, la Commune a démontré son attachement à préserver son environnement remarquable en multipliant par 4 la protection des Espaces Boisés Classés.
- ☞ La plupart des zones IAU souhaitées étaient déjà ouvertes au POS de 2000 et au PLU de 2008.

SUR LES PROPOSITIONS DE LA COMMUNE POUR AMENDER

- ☞ Par courrier du 19 mai 2017, relatif à l'avis de l'État sur le projet arrêté de PLU, le Préfet a formulé un certain nombre de remarques que la Commune a pris soin d'examiner finement et auxquelles elle a répondu concrètement lors d'une réunion fructueuse qui s'est tenue en Mairie, le 4 juillet 2017, avec les représentants de la DDTM, et dont voici des extraits :

Logements sociaux

Préconisation : « Abaissement du seuil de déclenchement pour la réalisation de logements sociaux »

Proposition : Ce seuil, initialement fixé à 35 % au-delà de 15 lots, a été porté à 20% au-delà de 8 lots et à 35 % au-delà de 12 lots.

Landes de Mouchon (cf. plan n° 2)

Préconisation : « La poursuite de l'urbanisation au-delà du stade présente une fragilité »

Proposition : Le secteur de Mouchon a été réduit de 32,9 ha à 13,4 ha et se limite uniquement à des activités sportives pour permettre le transfert des équipements du centre de Cassy.

Secteur de Taussat (cf. plan n° 3)

Préconisation : « L'urbanisation de ce secteur se heurte à de réels obstacles, Site Inscrit, espaces remarquables, espaces proches du rivage »

Proposition : Il a été proposé un programme sous forme d'airial.

Secteur de Pichot (cf. plan n° 4)

Préconisations : « Différer l'urbanisation en 2AU de la partie rouge PPRIF »

« Inclure dans la zone IAU la bande du PPRIF »

Propositions : L'ouverture a été conditionnée à la révision du PPRIF.

Une bande de 50 mètres figure bien sur les plans définitifs.

Secteur de Cantalaude (cf. plan n° 5)

Préconisation : « Ce secteur mérite d'être classé en zone urbaine spécifique »

Proposition : Cette zone a été classée en zone urbaine UXa.

Secteur de Blagon (cf. plan n° 6)

Préconisation : « Il est confirmé la faculté de justifier le caractère de village »

Proposition : Blagon-Nord a été requalifié en « Village » et Blagon-Sud en « Hameau ».

Ainsi la Municipalité a démontré sa bonne volonté et sa parfaite coopération en répondant point par point à toutes les observations de l'État.

SUR LE REFUS DE DEMANDE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ☞ Par courrier du 26 décembre 2017, la Commune a sollicité l'avis du Préfet pour ouvrir à l'urbanisation 4 secteurs importants et indispensables à son développement, élaborés sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ci-après désignés :

Secteur 1 – Route de Blagon (cf. plan n° 7)

1,2 ha à vocation d'habitat privé (trait d'union entre 2 tissus urbains existants)
0,7 ha (non constructible) pour répondre au PPRIF

Secteur 2 – Pichot (cf. plan n° 8)

3,3 ha à vocation d'habitat social (sous couvert d'un bailleur public LOGEVIE)
5,5 ha destinés à la réalisation d'un lotissement pour primo-accédants
4 ha (non constructibles) pour répondre au PPRIF

Secteur 3 – Les Landes de Mouchon (cf. plan n° 9)

13,4 ha à vocation d'équipements sportifs (transfert des terrains de Cassy Centre)
3,8 ha (non constructibles) pour répondre au PPRIF

Secteur 4 – Taussat (cf. plan n° 10)

3.9 ha à vocation d'habitat privé de type arial

Les études environnementales démontrent que ces zones prévues à l'urbanisation :

- *Ne nuiront pas à la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,*
- *Ne conduiront pas à une consommation excessive de l'espace et ne généreront pas d'impact abusif sur les flux de déplacements,*
- *Ne porteront pas atteinte à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.*

Sur la base de ces motifs, la CDPENAF (service de l'État) et le SYBARVAL ont donné des avis favorables.

☞ Malgré tous les efforts déployés par la Commune visant à répondre positivement aux préconisations du Représentant de l'État, ce dernier a finalement refusé, en date du 18 avril 2018, la dérogation prévue à l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme, mettant ainsi gravement en difficulté l'avenir harmonieux et équilibré de Lanton.

☞ Cet arrêté de refus comporte 6 Considérants sur lesquels il a été très concrètement répondu lors de notre entrevue organisée avec M. le Sous-Préfet d'Arcachon, en date du 16 mai 2018, ci-après précisés (extraits) :

- **Considérant n° 1** « *L'analyse du potentiel de densification a été conduite en repérant les seules possibilités d'accueil liées à des parcelles divisibles ou non bâties de taille suffisante (en moyenne 2 000 m²) sans envisager un scénario plus ambitieux de renouvellement et restructuration urbain et que, ce faisant, la Commune reste dans la logique du développement marqué par l'étalement urbain et le manque de centralités urbaines fortes* ».

RÉPONSES DE LA COMMUNE

Concernant la taille moyenne des terrains potentiellement mutables et contrairement à l'affirmation ci-dessus, elle se situe à 1 500 m² et non à 2 000 m² (page 78 du RP).

S'agissant du scénario envisagé « peu ambitieux », le choix assumé de la Municipalité s'oriente sur la volonté de maintenir un cadre de vie agréable pour ses habitants en préservant des surfaces minimales pour permettre :

- la préservation des arbres existants,
- la création de haies végétalisées,
- le maintien d'espaces verts en pleine terre pour l'infiltration des eaux pluviales,
- la possibilité de construire des piscines et des annexes (garages, abris...),
- d'aménager des espaces de stationnements privatifs suffisants.

Concernant l'étalement urbain, on peut observer qu'entre 2000 et 2012, environ 94 ha ont été consommés (page 64 du RP), alors que notre PLU a réduit cette surface à 35,8 ha (dont 8,5 ha en 2AUD non constructibles PPRIF), soit en réalité 27,30 ha ouverts à l'urbanisation – ce qui reste très modéré et vertueux sachant que ce document est élaboré pour 15 ans.

Sur le « manque de centralités urbaines fortes », la Commune a mené une large concertation avec ses habitants pour en créer une au cœur de la Commune (zone UA), après le transfert sur Mouchon des équipements sportifs existants (terrain de football, de tennis et club house). Cette consultation a recueilli 71 % d'avis positifs auprès de la population.

- **Considérant n° 2** « *Les choix exprimés par le projet conduisent à des ouvertures nouvelles à l'urbanisation dans des espaces sensibles ou éloignés de la partie agglomérée qui posent question, dès lors que des scénarios de développement urbain*

plus volontaristes en matière de densification du tissu et d'éviter cette consommation d'espaces ».

RÉPONSES DE LA COMMUNE

Sur les ouvertures nouvelles à l'urbanisation dans les espaces sensibles (Bois de la Gare de Tausat), la Commune n'a fait que se conformer à un jugement du Tribunal Administratif en encadrant le développement de cette zone par l'élaboration d'une charte paysagère (crédits votés au BP 2018), menée sous la conduite de l'Architecte des Bâtiments de France afin de respecter au mieux le site inscrit.

Sur les ouvertures nouvelles à l'urbanisation dans les espaces éloignés de la partie agglomérée (plaine de Mouchon), celles-ci se justifient par la volonté de conforter les équipements déjà existants (terrain de football + terrain d'entraînement + vestiaires + pavillon de chasse) en transférant les terrains situés au centre-ville de Cassy (voir supra) et ainsi créer la centralité à laquelle il est fait référence dans la première observation.

- **Considérant n° 3** « L'insuffisance de justification des perspectives de croissance et le manque d'efforts en faveur de la densification pour les secteurs à vocation d'habitat (1AU route de Blagon, 1AUa et b à Pichot et 1AUp à la gare de Tausat) et d'habitat social (1AUs à Pichot) » ;

RÉPONSES DE LA COMMUNE

L'avis favorable du 3 mai 2017 de la CDPENAF prend le contre-pied de cette argumentation en précisant sur son débat et conclusion :

« La CDPENAF note un équilibre cohérent du PLU avec un rythme de croissance de la population modéré. Pour permettre une capacité d'accueil suffisante d'une population nouvelle, 3 zones sont ouvertes à l'urbanisation... »

Zone 1AUL des Landes de Mouchon de 32,9 ha (cf. plan n° 11)

- Depuis cette surface a été réduite à seulement 13,4 ha et les mesures relatives au PPRIF ont été prises en compte.

Zones 1AU et 2AU de Pichot et de la route de Blagon de 12,9 ha (cf. plan n° 12)

- Depuis cette surface a été réduite à 10 ha et les mesures relatives au PPRIF ont été prises en compte.

Zone 1AU de Tausat de 3,9 ha (cf. plan n° 13)

- Depuis ce secteur a été proposé pour être aménagé sous le contrôle d'une charte paysagère et de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Considérant n° 4** « La discontinuité avec l'agglomération actuelle en contradiction avec le principe d'extension en continuité de l'agglomération de la loi Littoral (L121-8) pour le secteur à vocation d'équipements, d'activités de sport, loisirs et touristiques (zone 1AUL à Cassy) et la contradiction entre l'ouverture à l'urbanisation et le principe de motivation des extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (L121-13) ; »

RÉPONSES DE LA COMMUNE

Afin de répondre favorablement aux observations des services de l'État, cette zone de 32,9 ha a été réduite à seulement 13,4 ha pour permettre le transfert des équipements de Cassy centre et ainsi pouvoir créer à la place un pôle de centralité (voir supra).

Sur la notion de discontinuité avec l'agglomération actuelle, nous es déplacement d'un terrain de football, des cours de tennis et un club house ne viendra que conforter les installations actuelles déjà existantes à savoir :

- un terrain de football,
- un demi terrain de football d'entraînement,
- des vestiaires,
- un pavillon de chasse,
- les parkings du Golf.

En réalité, notre modeste projet ne viendra que renforcer la cohérence des installations sportives sur un même secteur en entrée de ville.

En ce qui concerne la notion d'urbanisation dans les espaces proches du rivage, nous contestons que le secteur de Mouchon soit concerné, dans la mesure où il se trouve à 3,3 km du rivage et sachant que le SCOT avait parfaitement spécifié que cette notion ne s'appliquait que sur les espaces compris entre la Départementale et le Bassin d'Arcachon.

- **Considérant n° 5** « L'insuffisance de prise en compte des enjeux environnementaux pour le secteur à vocation d'équipements, d'activités de sport, loisirs et touristiques (zone 1AUL à Cassy) et la contradiction entre l'ouverture à l'urbanisation et les enjeux patrimoniaux pour le secteur à vocation d'habitat (1AU de Taussat) » ;

RÉPONSES DE LA COMMUNE

Sur l'insuffisance de prise en compte des enjeux environnementaux pour le secteur à vocation d'équipements, d'activités de sport, loisirs et touristiques (zone 1AUL à Cassy), on notera que cette observation est en totale contradiction avec les conclusions de la CDPENAF qui précise : « ...les extensions de l'urbanisation prévues dans le document portent sur des espaces à faible enjeu écologique, n'entraînant pas de conséquence négative sur les espaces naturels et la biodiversité de la Commune. Les zones futures d'urbanisation prévues dans le PLU (1AU) auront très peu d'effet sur les milieux naturels dans la mesure où il s'agit d'espaces sans enjeu écologique ».

Voir également sur ces enjeux, l'étude environnementale établie par le cabinet d'études.

Sur la contradiction entre l'ouverture à l'urbanisation et les enjeux patrimoniaux pour ce secteur à vocation d'habitat (1AU de Taussat) » ; la CDPENAF fait remarquer « que le document précise que la végétation est dominée par du gazon parsemé d'arbres sans intérêt particulier. Il y est cependant indiqué que la qualité paysagère est à préserver ».

C'est bien la raison pour laquelle la Commune à préserver en EBC les espaces boisés les plus significatifs, ainsi que la prairie.

- **Considérant n° 6** « L'inconstructibilité des 8,50 ha de zones 1AU de Mouchon à Cassy, de la route de Blagon et de Pichot n'apporte pas la garantie suffisante à l'application du Plan de Prévention des Risques de Forêt de la Commune approuvé le 30 mars 2010 » ;

RÉPONSES DE LA COMMUNE

A ce jour les nouveaux plans proposés font apparaître très clairement la prise en compte des prescriptions imposées par le PPRIF à savoir (plan n° 14) :

- Protection d'une bande inconstructible de 50 m (maintenue débroussaillée)
- Accès normalisés aux zones naturelles tous les 200 m
- Pistes périphériques de 5 m

SUR LA RÉVISION DES PRÉTENTIONS DE LA COMMUNE

- ☞ Sur proposition constructive de Monsieur le Sous-Préfet, la Commune a décidé de hiérarchiser ses priorités et de réduire à nouveau ses prétentions comme suit :

➤ **Priorité n° 1 : l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAUL de Mouchon (opération domino), indispensable pour assurer l'avenir de la Commune afin de :**

- Créer une centralité sur Cassy (terrains de 2,3 ha libérés au cœur de Ville)
- Transférer des équipements sportifs renforçant la cohérence de la plaine sportive multifonctions
- Réduire la fragilité de la rupture d'urbanisation avec le comblement de la dent creuse existante (actuellement parking du golf)

La Commune a fait connaître au Préfet qu'elle est disposée à étudier une réduction de cet espace, si cette nécessité lui paraissait impérieuse.

➤ **Priorité n° 2 : l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAUs, IAUA et IAUB de Pichot, indispensable pour la réalisation d'un écoquartier à dominante sociale afin de :**

- Réaliser un écoquartier multifonctionnel et intergénérationnel mené sous la houlette d'un bailleur social (Logévie) pour augmenter notre quota de logements conventionnés et accroître de 30% notre capacité d'accueil des personnes âgées (actuellement réduite à 38 places)
- Réaliser un lotissement communal pour primo-accédants permettant de proposer des logements abordables aux jeunes Lantonnais

La Commune a fait connaître au Préfet qu'elle est disposée à étudier une réduction de cet espace, si cette nécessité lui paraissait impérieuse.

➤ **Priorité n° 3 : l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAUp de Taussat (espace proche du rivage), qui reste souhaitable mais non vitale pour le devenir de la commune, afin de :**

- Créer un lotissement sous forme d'aerial respectueux de ce site inscrit

La Commune a fait connaître au Préfet qu'elle est disposée à renoncer à cet espace, si cette nécessité lui paraissait impérieuse.

➤ **Priorité n° 4 : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AU de Lanton qui reste souhaitable mais non vitale pour le devenir de la commune, afin de :**

- Réaliser un programme d'habitat groupé

La Commune a fait connaître au Préfet qu'elle est disposée à renoncer à cet espace, si cette nécessité lui paraissait impérieuse.

- ☞ Un recours gracieux a immédiatement été formé et transmis à Monsieur le Préfet de la Gironde en date du 16 mai 2018.
- ☞ Parallèlement, Mme le Maire a sollicité une audience auprès du Préfet pour lui expliquer les enjeux importants en termes de développement souhaité. Une réunion s'est bien tenue le 18 juin 2018, mais uniquement en présence de ses représentants qui sont restés inflexibles, au motif que Monsieur le Préfet maintiendrait sa position de principe suite à l'annulation du SCOT.
- ☞ Dès le lendemain, soit le 19 juin 2018, le Préfet signait le rejet de notre recours gracieux précité, ce qui pourrait laisser à penser que la décision était prête avant même notre entrevue.
- ☞ Face à cette situation, nous avons demandé à notre Avocat, dès le 6 août 2018, un premier recours contre l'arrêté du 18 avril 2018 au motif que ce dernier apparaît manifestement entaché d'une erreur de droit vis-à-vis de la loi ALUR. La Commission de Conciliation en matière d'urbanisme sera également saisie prochainement, si nécessaire,

SUR LES CONSÉQUENCES DÉSASTREUSES DE LA LOI ALUR

En effet, nous avons pu clairement constater les effets pervers de ce texte dans la mesure où il vise à densifier fortement les espaces déjà urbanisés en supprimant les minimas de surface.

Le recours systématique à la parcellisation (division des terrains en lots de moins de 200 m² au lieu de 1000 m² précédemment) entraîne de facto :

Une densification irraisonnée

- Nécessité de construire en hauteur (verticalité plutôt qu'horizontalité)
- Divisions incohérentes (saucissonnage, drapeaux ...)
- Obligation d'optimiser les surfaces constructibles disponibles
- Imperméabilisation des sols et aggravation du risque d'inondation
- Atteinte au Site Inscrit de Taussat
- Capacité des réseaux publics et routiers à recalibrer
- Risque de pollution aggravé

La coupe des arbres et du couvert végétal

- Abattage de sujets remarquables (chênes, tamaris, platanes ...)
- Disparition des perspectives végétalisées constituées par les haies ...
- Réduction des espaces verts privatifs et communs

Une qualité de vie nettement dégradée

- Promiscuité pesante
- Conflits de voisinage / incivilités

Une inflation à la hausse des prix de vente

- Prix inaccessibles aux jeunes Lantonnais
- Raréfaction du foncier pour des équipements publics

En conséquence, la Municipalité estime que les dispositions de la Loi ALUR portent gravement atteinte, non seulement, à l'identité de la Commune de Lanton, mais également à l'équilibre écologique du Bassin d'Arcachon, tant au niveau de la qualité de son patrimoine terrestre et maritime que vis-à-vis de sa production ostréicole.

Cette loi n'est pas adaptée aux communes littorales d'une manière générale et au Bassin d'Arcachon en particulier, et elle doit être appliquée, à tout le moins, avec un discernement extrême.

C'est pourquoi, la Ville de Lanton rejette le « modèle urbain » que l'État veut lui imposer et se battra inlassablement pour préserver son environnement exceptionnel et son identité intrinsèque séculaire.

Il convient par ailleurs utile de rappeler que la Commune de Lanton est déjà très largement impactée par un arsenal et un enchevêtrement de mesures qui se veulent protectrices, mais qui étouffent et sclérosent irrémédiablement son développement, comme par exemple :

- La loi littoral
- La loi ALUR
- Natura 2000
- Le SMVM
- Le PNM
- Le PPRIF
- Le PPRSM
- La charte du PRNLG...

Cette longue liste de textes, non exhaustive, démontre une fois de plus que l'Etat et ses lois sont contradictoires. Alors que la Loi Littoral protège nos communes parfois à l'extrême, la loi ALUR quant à elle, libéralise la constructibilité jusqu'à l'excès.

POUR CONCLURE

- ☞ Le rejet par le Représentant de l'État de notre projet de PLU ne saurait être accepté par la Municipalité dans la mesure où il entraverait d'une manière irréversible l'équilibre fragile entre le développement maîtrisé de son urbanisme et le respect de son environnement exceptionnel ;
- ☞ L'opposabilité de notre PLU répond à des enjeux de développement vertueux qui permettront la réalisation des projets d'intérêt public suivants :

Projet de centralité de Cassy (conforme à la loi ALUR - cf. plan n° 15)

- Construction d'un centre-ville
- Implantation de commerces de proximité
- Création d'emplois

Projet de Pichot (conforme à la loi SRU - cf. plan n° 16)

- Programme de logements conventionnés et réalisation d'une résidence pour Personnes âgées en partenariat avec Logévie
- Lotissement communal pour les primo-accédants Lantonnais

Projet de Mouchon (conforme au bon sens – cf plan n° 17)

- Transfert et accueil des équipements de Cassy Centre
- Réserve foncière pour des projets d'intérêt intercommunal
- Requalification de l'entrée du bourg de Cassy

Projet du Braou (cf plan n° 18)

- Extension du cimetière

Projet au Tignous (cf plan n° 19)

- Aménagement d'une aire pour camping-cars

Projet de Cantalaude (cf. plan n°20)

- Extension de la zone d'activités après levée du PPRIF sur une surface de 2 ha

- **Approuve** la présente à la majorité.

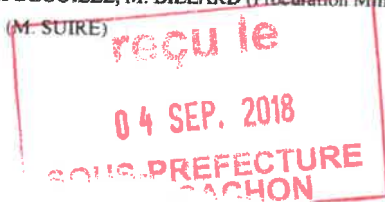
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Fait à Lanton, le 29 août 2018

Pour : 18

Contre : 3 (Mme DEGUILLE, M. BILLARD (Procurateur Mme DIEZ-BERTRAND)

Abstention : 1 (M. SUIRE)



Marie LARRUE

Maire de LANTON
Conseillère Départementale

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux (9, rue Tastet - 33000 BORDEAUX) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État. Le Maire et le Directeur Général des Services de la Commune seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision. Certifié exécutoire les formalités de publicité ayant été effectuées le :

03/09/2018

Envoyé en préfecture le 03/09/2018

Reçu en préfecture le 03/09/2018

Affiché le



ID : 033-213302292-20180829-0521APPROPLU-DE