

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 033-213302292-20241212-DEL\_07C\_04\_2024-AR



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE LANTON

### Elaboration partielle du PLU

(art. L.153-7 du C.U. sur les parties annulées par voie juridictionnelle)



## BILAN DE CONCERTATION

# SOMMAIRE

**Introduction**

**Principes et enjeux de la concertation**

**Une concertation qui s'inscrit dans le cadre légal prédéfini**

**Les modalités de communication et de concertation mises en œuvre**

**Synthèse des demandes de régularisation présentées lors de la phase de concertation**

**Les contributions écrites**

**L'impact des contributions sur le PLU. Réponses aux remarques formulées**

**Conclusion**

# Introduction

Lors du Conseil municipal du 30 mars 2023, la commune de LANTON s'est engagée à répondre aux prescriptions de la Cour Administrative d'Appel (arrêt du 12 mai 2022), concernant certaines dispositions du PLU.

Pour mener à bien cette procédure, la Commune a fait appel au bureau d'études « Créham », cabinet mandaté à l'origine pour rédiger le PLU approuvé et procéder aux modifications n°1 et 2.

La concertation a débuté le 11 avril 2023 et a été menée durant toute la phase d'élaboration du projet avec la mise en disposition d'un registre dédié.

Ce bilan de concertation est composé de quatre parties :

- Rappel des principes de la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU
- Rappel des actions de communication et de concertation mises en œuvre jusqu'à l'arrêt du projet d'élaboration
- Restitution synthétique des échanges
- Réponses aux remarques formulées et aux questions posées pendant la concertation

Il est précisé que les réponses apportées dans ce document ne peuvent être individuelles ou nominatives, mais uniquement thématiques et transversales.

# Principes et enjeux de la concertation

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune a été approuvé par délibération du 29 août 2018.

Par déféré en date du 23 janvier 2019, la Préfète de la Gironde a saisi le Tribunal Administratif de Bordeaux (TA) d'une demande d'annulation de la délibération d'approbation du PLU de Lanton.

Par jugement du 27 décembre 2019, le TA a prononcé un sursis à statuer sur le déféré et accordé un délai de 10 mois à la Commune pour régulariser le PLU. La modification n°1 portant sur les régularisations demandées, a été approuvée par le Conseil municipal en sa séance du 15/10/2020.

Par jugement du 9 février 2021, le Tribunal Administratif a conclu à la régularisation du PLU (via la délibération du 15 octobre 2020) et a rejeté de facto le déféré préfectoral.

Par requête en date du 8 avril 2021, la Préfète de Gironde a interjeté appel auprès de la Cour administrative d'Appel de Bordeaux (CAA) aux fins d'obtenir l'annulation des jugements des 27 décembre 2019 et 9 février 2021 et de la délibération du 29 août 2018.

Dans son arrêt du 12 mai 2022, la CAA a prononcé l'annulation partielle du PLU, qui par ailleurs est resté exécutoire sur la majeure partie du territoire communal.

Pour rappel, l'article L.153-7 précise « *qu'en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un Plan Local d'Urbanisme, l'Autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation* ».

## Une concertation qui s'inscrit dans le cadre légal prédéfini

L'article L. 103-2 du code de l'urbanisme précise que la procédure d'élaboration ou de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU, PLUi), est soumise à une concertation obligatoire.

Dans le cas d'une procédure d'élaboration ou d'évolution d'un document d'urbanisme, la concertation est organisée en même temps que la prescription de la procédure.

La nécessité d'organiser une concertation en amont des décisions a été prescrite par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité qui a défini celle-ci comme la « *participation du public à l'élaboration des projets d'aménagement et d'équipement ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire* ».

C'est dans cet esprit que l'article L.300-2 du code de l'urbanisme a été rédigé. Il précise que dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, « **le Conseil Municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les**

*modalités d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. A l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère ».*

## Les modalités de communication et de concertation mises en œuvre

La Commune a donc, dans le cadre de la délibération prescrivant l'élaboration partielle du PLU, défini les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un registre accompagné du dossier de concertation
- Information de la population, notamment par voie de presse et via le site Internet de la Ville
- Avis publié dans un journal départemental et affichage sur les supports extérieurs et intérieurs de la Mairie
- Tenue de permanences d'accueil et d'information du public, les 18 mai et 1<sup>er</sup> juin 2024

## Synthèse des demandes de régularisation présentées lors de la phase de concertation

1. Annulation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Pichot
2. Annulation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur UEg dans la zone des Landes de Mouchon, ainsi que des zones UC au sud-ouest du golf et au sud du cimetière
3. Annulation du classement de quatre boisements situés au sud de la commune, en zones Nv et UC
4. Annulation du classement en zone UC de la partie ouest du lotissement du Golf, du lotissement dit des « Landes de Mouchon » et de la zone triangulaire située dans son prolongement
5. Annulation du classement en zone UXa du secteur d'activité de « La Cantalaude »
6. Annulation du classement en zone UEg de la partie du secteur des Landes de Mouchon située au nord-ouest du Golf
7. Annulation de l'autorisation de construire des annexes aux habitations telle que mentionnée aux articles 2.2 du règlement des zones N et A
8. Absence, dans les documents graphiques, du règlement des secteurs où le risque de submersion marine justifie que les constructions soient interdites ou soumises à des conditions spéciales

**Rappel : les parties du PLU ayant fait l'objet d'une annulation par la Cour Administrative d'Appel doivent être instruites au Règlement National d'Urbanisme.**

# Les contributions écrites

Les contributions écrites formulées par les habitants, lors des réunions publiques, se trouvent annexées au présent document.

**Remarque n°1** – *« L'élaboration du PLU présentée à ce jour fait référence au SCoT approuvé le 25 janvier 2024. Or, depuis, le SCoT a été suspendu par le Préfet. Que devient le document de concertation publique répondant à la décision de la CAA sur 5 points ? »*

**Remarque n°2** – *« Il est question du zonage du cimetière, cimetière qui est terminé depuis plusieurs années. Je pensais que les règles du PLU auguraient du futur du PLU. »*

**Remarque n°3** - *Sincérité de la concertation*

*« La concertation publique préalable, régie par l'article L 103-2 du CU, est un jalon légal dans une procédure d'élaboration d'un PLU. C'est pourquoi, on peut s'attendre à ce qu'elle repose sur des déclarations sincères. Celle qui nous concerne a été annoncée le 4 avril 2024. Or, le 29 mars 2024, Monsieur le préfet remettait en main propre à Mme la Présidente du Sybarval et Maire de Lanton, sa décision de suspendre le caractère exécutoire du SCOT, l'enjoignant à des modifications en profondeur devant conduire à une nouvelle délibération. (Notamment sur Lanton et le secteur de Mouchon concerné par la présente concertation). Cette concertation a commencé une semaine plus tard, il est donc extrêmement surprenant de lire dans le "dossier de concertation publique préalable" que la Commune de Lanton est couverte par un SCOT, ce qui est faux. »*

**Remarque n°4** - *Secteur de Pichot*

*« De fait, à date sans SCOT, il est nécessaire d'obtenir du Préfet une demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation. Si cette demande avait été déposée et obtenue (depuis le temps...), elle serait jointe au dossier de concertation puisqu'elle contiendrait les densités de logements et les différentes formes socio juridiques.*

*A l'heure de la présente concertation, cette demande n'existe pas. Dès lors, la zone de Pichot ne peut pas devenir 1 AU, et devra rester inconstructible le temps que cette demande soit déposée et instruite. Ce, d'autant plus, que le SYBARVAL a fait le choix de ne pas communiquer sur le fait qu'il avait attaqué ou non la décision du Préfet, ou sur un calendrier prévisionnel pour une nouvelle tentative d'approbation du SCOT. Toute autre contribution sur l'OAP serait donc hors champs de ce que sera l'élaboration du PLU. Quand bien même le SCOT serait opposable, l'enveloppe à urbaniser dévolue à Lanton est inconnue du public et des PPA ; rien ne prouve que LANTON dispose d'une enveloppe à urbaniser, au sens de la loi ZAN, dans le SCOT. Seule, l'enveloppe globale COBAN est publiée dans le DOO du SCOT.*

*On note également que l'étude environnementale ENVOLIS ne figure pas au dossier et n'est pas communiquée au public qui en fait la demande. Pourquoi ? »*

**Remarque n°5** - *Cimetière*

*« La demande de la CAA est de sortir cette parcelle de l'enveloppe U comme urbaine. Le PLU devant être en compatibilité avec le SAGE et les orientations du PADD, il paraît opportun de rappeler la classification Ramsar (Zone humide d'intérêt mondial) + PPRISM bleu foncé et rouge, ce qui n'apparaît pas explicitement dans le dossier de concertation remis au public. PADD : "Pour réduire l'exposition des*

*biens et des personnes, le PLU préservera les secteurs d'intérêt pour la régulation hydraulique, permettant de limiter les incidences des débordements, d'écrêter les crues ou de ralentir les écoulements : fossés, ripisylve, zones humides. Compte tenu des hauteurs de nappes affleurantes, la prescription de la prise en compte du plafond de la nappe pour les exigences d'infiltration du pluvial sur site paraîtrait judicieux et permettrait de répondre aux objectifs explicites du PADD en la matière (cf. Zones à SENSIBILITÉS TRÈS ÉLEVÉES, NAPPES AFFLEURANTES du Plan des zones à risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques, qui n'est pas explicitement rappelé dans le dossier de concertation). »*

#### **Remarque n°6 - Lotissement des Landes de Mouchon/ Ng Golf/ Ne sport**

« Les SDU du SCOT non opposables ne sont pas transposables contrairement à ce qui est écrit dans le dossier de concertation.

D'une manière générale, on peut penser que normer sans ambiguïté la possibilité d'extension des bâtis se trouvant en rupture d'urbanisation peut amener clarté et lisibilité aux propriétaires/pétitionnaires et usagers, CF les nombreux arrêts du CE sur le sujet.

Concernant UC Im, rien ne vient justifier/éclairer dans le dossier, la phrase : "La constructibilité pourra être rétablie par le PLU" qui contredit la notion de constructibilité "limitée".

Pour ces 3 zones, compte tenu des hauteurs de nappes affleurantes, la prescription de la prise en compte du plafond de la nappe pour les exigences d'infiltration du pluvial sur site paraîtrait judicieux et permettrait de répondre aux objectifs explicites du PADD en la matière. (cf. Zones SENSIBILITÉS TRÈS ÉLEVÉES, NAPPES AFFLEURANTES du Plan des zones à risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques qui n'est pas explicitement rappelé dans le dossier de concertation). »

## **L'impact des contributions sur le PLU**

### **Réponses aux remarques formulées**

#### **> Remarques n°1 et n°3**

*Ces remarques portent sur la référence à l'approbation du SCoT (inscrite dans le registre de concertation publique), alors que ce dernier a fait l'objet d'une suspension.*

#### **Réponse apportée :**

Dans le registre de concertation publique présenté le 4 avril 2024, il est fait référence à l'approbation du SCoT en date du 25 janvier 2024. Pour rappel, ce document stratégique a été suspendu le 29 mars 2024.

Le dossier présenté par le Cabinet Créham, en charge de l'élaboration, a été transmis à la Mairie le 14 mars. A cette date, le Cabinet a, en toute logique, pris pour référence la situation de la procédure du SCoT en cours, soit, en l'occurrence, son état de document approuvé.

La Mairie, dès le 6 juin 2024 suite aux remarques écrites n°1 et n°3, a immédiatement classé le courrier relatif à la suspension dans le registre de concertation et a procédé à une parution simultanée sur le site de la Commune.

Pour rappel la suspension du SCoT a ensuite été levée. Le Scot qui a été approuvé de nouveau le 6 Juin 2024 est actuellement exécutoire.

**> Remarque n°4**

*La suspension du SCoT ne permet pas le classement du secteur de PICHOT en zone 1AU.*

**Réponse apportée :**

Nous retrouverons ici certaines justifications déjà formulées pour les remarques n°1 et n°3 portant sur la suspension du SCoT.

Pour rappel la suspension du SCoT a ensuite été levée. Le SCoT qui a été approuvé de nouveau le 6 Juin 2024 est actuellement exécutoire.

**>Remarque n°5**

*L'extension du cimetière ne tient pas compte de la problématique de la nappe phréatique, des dispositions du SAGE et des orientations du PADD*

**Réponse apportée**

Dans sa décision, la CAA ne fait référence ni à la nappe phréatique, ni aux dispositions du SAGE, ni aux orientations du PADD.

La classification en zone U de ce secteur prend en compte la dérogation accordée par l'État autorisant l'extension du cimetière. La Ville, comptant plus de 2 000 habitants, est considérée comme une commune urbaine et l'extension du cimetière se situe dans le périmètre d'agglomération au sens de l'article L.2223-1 du CGCT. Elle est spécifiquement classée en secteur UCc (lieu-dit Le Braou).

**> Remarque n°6**

*Les SDU du SCoT ne sont pas transposables contrairement à ce qui est écrit dans le dossier de concertation.*

**Réponses apportées :**

➤ **Concernant le lotissement des Landes de Mouchon et l'impasse de Mouchon,**

Le Cabinet Créham dans l'article UC2 du règlement - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES – précise les éléments suivants :

« 2.5 : Dans le secteur UC Lm (SDU des Landes de Mouchon), ne sont admises que les constructions ou installations suivantes, à condition de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti :

- habitat ou hébergement contribuant à l'amélioration de l'offre sur le territoire,
- équipement collectif ou de service public. »

On constate que le Cabinet a bien identifié dans le règlement, le lotissement des Landes de Mouchon et l'impasse de Mouchon, comme des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU). Il répond ainsi à l'arrêt de la CAA demandant de retirer ces secteurs de l'enveloppe urbaine en attente de la décision du Conseil d'État.

➤ **Concernant les secteurs du Golf et du Stade de Mouchon**

Pour rappel, la CAA demandait l'annulation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur UEg. Le Cabinet a reclassé en définitive ces zones en Ng pour le secteur du golf et Ns pour le secteur du Stade de Mouchon, ce qui permet de répondre à cette requête.

**Remarque** : En page 3/6 du courrier de Monsieur le Préfet portant sur la suspension du SCOT, le Représentant de l'État ne remet pas en cause l'identification du SDU, mais alerte sur la difficulté à identifier ce secteur (au nord-est de la Commune) sur la cartographie. Le Cabinet Créham répond à cette remarque en identifiant de manière claire ce SDU en lien avec la notion d'agglomération.

#### **Remarques des PPA à la suite de la consultation**

La Mairie a réceptionné le 15 novembre 2023, à la suite du porté à connaissance, le rapport de la DDTM et ses annexes (Service Urbanisme Paysages Énergies Mobilités – Unité Planification Règlementaire Aménagement Commerciale). L'ensemble de ces préconisations a été transmis au Cabinet Créham en charge de l'élaboration de la révision partielle et n'a pas fait l'objet d'aucune remarque particulière.

## **Conclusion**

Les modalités de la concertation telles que définies dans la délibération du 30 mars 2024 ont été effectivement mises en œuvre tout au long du processus d'élaboration partielle du PLU.

Cette concertation a ainsi permis aux habitants :

- de comprendre les enjeux en question, les objectifs visés et les modifications à apporter pour répondre avec précision, à chaque point soulevé par la Cour Administrative d'Appel dans son arrêt en date du 12 mai 2022,
- d'apporter leur expertise d'usage et leurs idées à la construction de ce document.

Ce bilan est destiné à être approuvé par le Conseil municipal lors de l'arrêt du projet de révision partielle du PLU. Il sera annexé au dossier de l'enquête publique qui aura lieu en 2025 et qui sera l'occasion, pour tous les habitants, de venir s'exprimer sur ce nouveau document d'urbanisme amendé.