



Annexe 5

Mémoire en réponse aux conclusions de la

Commission d'Enquête

(levée des réserves et prise en compte des recommandations)



1- EXTRAIT DES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LES DOSSIER D'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE TALLER ET LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) COTE LANDES NATURE ARRETE

- La commission d'enquête donne un **AVIS FAVORABLE** à l'abrogation de la carte communale de Taller.
- La commission d'enquête donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Côte Landes Nature.

L'avis favorable au projet de PLUi est assorti de **5 réserves** portant sur le scénario de développement, la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

2- LEVEE DES RESERVES

Réserve n°1

Scénario de développement

- Inclure au dossier l'état du droit concernant les conséquences de la mise en œuvre du PLUi sur les autorisations d'urbanisme antérieures au PLUi et en cours de validité au moment de son approbation (« coups partis »), et justifier le choix opéré relatif à la détermination de la limite calendaire pour la prise en compte des autorisations d'urbanisme.

Dans le rapport de présentation en pièce **1.4 « Explication du projet »** un paragraphe explicatif accompagné d'un tableau ont été ajoutés pour justifier de la prise en compte des « coups partis » (voir extrait ci-dessous page 123 à 126).

Il convient également de préciser que durant le temps d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des autorisations d'urbanisme déjà délivrées ou en cours d'instruction ont nécessairement dû être intégrées comme des « coups partis », c'est-à-dire des opérations d'aménagement sur lesquelles aucun refus n'a pu être opposé au regard d'une réflexion non suffisamment aboutie lors de la conception du nouveau document d'urbanisme.

Voici, ci-dessous la liste des opérations considérées comme des « coups partis » :

Commune	Destination	Secteur concerné par un « coup parti » faisant l'objet d'une OAP de cadrage	Localisation	Léon	Activités	OAP du secteur des Agréous 2 : Permis d'aménager délivré le 12/12/2023	
Castets	Habitat	Tranche A de l'OAP de Moncaout 2 : Permis d'aménager délivré le 07/07/2023 pour la réalisation de 120 logements					
Castets	Activités	OAP du secteur Leste : Permis de construire délivré pour la réalisation d'un entrepôt le 13/10/2022		Linxe	Habitat	Lotissement communal de l'OAP du secteur Gran-Jan : Permis d'aménager délivré le 03/07/2023 pour la réalisation de 40 logements minimum	
Castets	Activités	OAP du secteur Route de Bayonne : Permis de construire délivré pour la réalisation d'une plateforme logistique le 20/11/2023		Linxe	Habitat	OAP du secteur Clos Camille Bouges : Permis d'aménager délivré le 27/12/2023	



Linxe	Activités	OAP du secteur de la friche Darbo : un permis de construire délivré le 06/03/2023 dans la zone d'activités		Saint-Julien-en-Born	Habitat	OAP du secteur de Couquillat : Permis d'aménager délivré pour la réalisation d'un potentiel de 51 logements environ	
Lit-et-Mixe	Habitat	OAP du secteur de Truymorte : Permis d'aménager délivré le 20/09/2024 pour 99 lots.		Saint-Michel-Escalus	Habitat	OAP du secteur du Bourg : Permis d'aménager délivré pour la réalisation d'un potentiel de 16 logements environ	
Lit-et-Mixe	Activités	OAP du secteur de la zone d'activités du bourg sud : Permis de construire délivré le 14/08/2024 pour la réalisation de 3 locaux commerciaux		Saint-Julien-en-Born	Activités	OAP du secteur d'activités de Dardas : Permis d'aménager délivré sur une partie de l'extension de la zone d'activités intercommunale	

Dans rapport de présentation en pièce « **1.2 « Diagnostic »** » un chapitre complet est consacré au bilan de la consommation de l'espace (chapitre 8 page 201 à 215).

Ce chapitre fait le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur deux périodes distinguées :

- Consommation d'espaces sur la période 2011-2022 (12 ans)
- Consommation d'espaces sur les 10 dernières années – 2014-2023

Il est ajouté en préambule de ce paragraphe les éléments méthodologiques ayant conduits aux différents calculs et notamment il est précisé que les permis de construire et d'aménager connus ont été pris en compte sur les années concernées.

Réserve n°2

Mise en œuvre de la loi Littoral

- Estimer réglementairement l'étude de la capacité d'accueil pour les trois communes littorales.

Dans le rapport de présentation en pièce **1.4 « Explication du projet »** (page 110), un chapitre spécifique à la capacité d'accueil au sens de la loi littoral a été ajouté afin d'apporter une plus grande cohérence au sein du document.



Réserve n°3

Règlement

- Porter une attention particulière aux points susceptibles de constituer une illégalité relevée par les services de l'Etat.

La communauté de communes a rencontré les services de la DDTM suite à l'enquête publique et à plus précisément suite à la remise du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête pour partager et préparer les réponses à apporter aux remarques accompagnant l'avis favorable de l'Etat. La pièce **1.8 « Avis des PPA et enquête publique »** apporte les éléments de justification de cette prise en compte en ciblant les modifications opérées et les pièces du PLUI modifiées en conséquence dans une colonne dédiée.

Réserves n°4 et 5

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Prendre en compte le risque « aléa feu de forêt » dans le cadre de l'aménagement des zones AU.
- Adapter les surfaces de transition en intégrant des aménagements de protection vis-à-vis des zones urbanisées ou naturelles à proximité.

La pièce « **3.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** » a été modifiée pour renforcer la prise en compte du risque feu de forêt dans les zones 1AU à vocation d'habitat ou économiques concernées directement ou situées en interface.

Dans les zones 1AU concernées par le risque fort feu de forêt il a été fait le choix d'ajouter un paragraphe dans les principes obligatoires : *“Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée : - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ; - à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U). Par ailleurs, l'aménagement du site devra comporter une piste périphérique de bouclage non représentée dans le schéma d'orientations d'aménagement.*

Ces prescriptions sont également reprises dans la pièce 6.1 « *Règlement écrit* » au sein des dispositions et règles générales afin d'améliorer la cohérence et la lisibilité du document.

Enfin les zones d'interface entre les zones U / AU et le risque feu de forêt ont été matérialisées aux plans de zonage avec une trame spécifique sur les pièces 5.1 à 5.11.

Enfin, les annexes du PLUi relatives aux risques et nuisances ont été complétée pour intégrer :

- Le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies (RIPFCI) cosigné par les Préfets de la Gironde, des Landes et du Lot et Garonne en juillet 2023
- Les obligations légales de débroussaillage reprises également dans le règlement écrit (pièce 6.1)
- Une annexe sur les espèces inflammable



3- PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS

1. Favoriser la lisibilité des pièces du dossier

- Homogénéiser chaque document, notamment les tomes du rapport de présentation (sommaire, pagination, hiérarchie des paragraphes).
- Améliorer la superposition des différentes trames des documents graphiques.



Autant que possible, des améliorations ont été apportées. Toutefois, la lisibilité de certaines séquences de zonage pourra rester difficile par l'empilement d'informations...

2. Favoriser la compréhension du projet

Le projet global :

- Présenter au sein du résumé non technique, au-delà de l'aspect réglementaire, les raisons qui ont guidé le souhait de la communauté de communes d'élaborer ce document d'urbanisme intercommunal applicable sur le territoire.



Les explications étaient déjà présentes dans la notice explicative 1.4 du rapport de présentation.

Scénario de développement :

- Stabiliser les points suivants :
 - la durée du PLUi, parfois affichée sur une période de 10 ans (2025-2035), parfois sur 12 ans (2025-2037) ;
 - le scénario démographique et le besoin en logements au sein du rapport de présentation ;
 - la période de référence et la méthodologie employée pour le calcul de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



Une clarification a été effectuée systématiquement : 2037 correspondants à l'horizon de ce PLUi. En conséquence, les perspectives d'évolution du diagnostic ont été actualisées. Seule la période de référence (2011-2022) de consommation NAF figure désormais dans le diagnostic.

- Corréler les objectifs du PLUi avec ceux du SCoT et du PLH.
- Préciser le potentiel de densification, par commune, chiffré en fonction des types d'espaces libres recensés.



Cela était déjà fait. Des précisions ont été apportées et des cartographies ont été ajoutées au rapport de présentation.

Emplacements réservés :

- Compléter les légendes de la réglementation graphique par la liste des emplacements réservés et leur affectation.
- Compléter le rapport de présentation par :
 - des informations relatives aux emplacements réservés supprimés par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur ;
 - la justification de certains emplacements réservés.
- Surseoir à la suppression de l'emplacement réservé pour la voie de contournement de Léon, et déterminer son avenir dans le cadre de la révision du SCoT.



Les emplacements réservés ont été modifiés autant que possible au regard des observations exprimées. A noter, que le PLUi maintient la suppression de l'ER de contournement de Léon.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) :

- Stabiliser les données relatives au nombre et aux types de STECAL, entre les tomes du rapport de présentation, mais également au sein d'un même tome.
- Compléter le dossier avec des informations concentrées au sein d'un même chapitre, relatives au nombre de STECAL par zone, par type et par commune, en précisant les surfaces impactées.



Les STECAL ont été réinterrogés en nombre et en spécificité en particulier au regard de la simplification apportée à l'identification des campings et sites d'hébergements touristiques.

Loi Littoral :

- Intégrer un tableau détaillant les surfaces impactées par la loi Littoral.



La compatibilité avec la loi littoral a été approfondie en apportant des précisions sur les capacités d'accueil,

3. Favoriser l'application du projet

Constructibilité :

- Adapter la réglementation relative aux campings et au secteur industriel.



Il y a eu simplification du mode de gestion réglementaire des campings.



Mobilités :

- Traiter la problématique du stationnement sur le littoral, en application du code de l'urbanisme et de la loi Littoral.

Orientations d'aménagement et de programmation :

- Prendre en compte l'acceptabilité sociale des projets d'OAP en :
 - considérant les arguments avancés par les riverains ;
 - intégrant des aménagements de protection des zones urbanisées ou naturelles à proximité.
- Concernant l'intégration de la charte architecturale et paysagère au sein de l'OAP patrimoniale :
 - conserver un équilibre entre la volonté de préservation du patrimoine de la commune et les contraintes techniques et financières pour les habitants induites par l'application des prescriptions ;
 - s'assurer de la corrélation entre les dispositions du règlement écrit du projet de PLUi et les prescriptions obligatoires de la charte.



Les OAP ont connu quelques adaptations à la marge.

Règlement :

- Adapter les règles d'urbanisme à l'activité et à l'environnement en indiquant les trois secteurs UT de Contis et Léon.



Il y a eu création des secteurs UTa, UTb et UTc.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Evaluer les incidences environnementales dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de STECAL.



Cela avait déjà été fait, mais cette évaluation a été complétée et surtout rendue cohérente avec la finalisation des sites considérés comme STECAL.

Développement économique :

- Simplifier le règlement écrit relatif aux secteurs dédiés aux campings.
- Adapter certaines dispositions du règlement écrit et graphique, afin de permettre le développement des structures industrielles importantes sur Castets et Vielle-Saint-Girons, voire de zones d'activités de proximité comme à Lit-et-Mixe et Saint-Julien-en-Born.



Oui, les adaptations réglementaires ont été effectuées.

Prise en compte des risques :

- Mettre à jour le règlement graphique relatif à l'aléa fort feux de forêt dans certaines zones urbanisées.



Le règlement graphique a été complété par l'ajout d'une carte « risque » pour chaque commune.