

D17.01_12

DEPARTEMENT
DE
LA GIRONDE

ARRONDISSEMENT
D'ARCACHON

Mairie  **Arcachon**

EXTRAIT

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

19-20/7

SEANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL

du jeudi 26 janvier 2017 à 16:00

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. FOULON, M. PHILIPPON, M. LUMMEAUX, M. CHANSAREL, MME PHELIPPOT, MME ANTOUN, M. HERSZFELD, M. LEFEBVRE, MME CAUSSARIEU, MME MAUPILE, M. COEURET, MME DEPARDIEU, MME DUBROCA, MME BIESEL LEGER, MME CASSOT, M. SCAPPAZZONI, MME MOULS, M. BEUNARD, M. CAPTUS, MME MARESCOT, MME DEVILLIERS, M. GHYSELS, M. BONNIN, M. LANDAIS, M. GRANET, MME PAJOT-TAUZIN, M. LUCAS, MME BEY, M. LAMARA

ONT DONNÉ POUVOIR : Conformément à l'Article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales

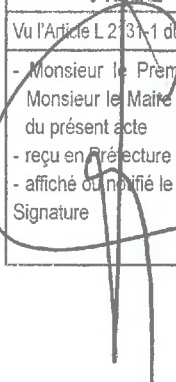
Geneviève BORDEDEBAT À Martine PHELIPPOT
Annie LUQUET À Paul SCAPPAZZONI
Nadine LIMOUZIN À Patrice BEUNARD
Simon SEGURA À Vincent LANDAIS

reçu le

01 FEV. 2017

SOUS-PREFECTURE
D'ARCACHON

Le quorum est atteint

VILLE D'ARCACHON	
Vu l'Article L 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales	
- Monsieur le Premier Adjoint par délégation de Monsieur le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte	
- reçu en Préfecture le :	01.02.2017
- affiché ou notifié le :	02.02.2017
Signature	

RAPPORTEUR : Mme Martine PHELIPPOT

APPROBATION DE LA RÉVISION DU PLU

Mes Chers Collègues,

I - Par délibération en date du 14 avril 2010 une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville, approuvé le 31 janvier 2007, a été prescrite.

Pour rappel, les objectifs poursuivis par la révision sont les suivants :

☐ Achever la réalisation des objectifs issus du Plan Local d'Urbanisme du 31 janvier 2007, à savoir :

- La préservation de l'environnement et du cadre de vie ;
- La sauvegarde et la valorisation du patrimoine naturel et bâti ;
- L'organisation du développement économique et urbain ;
- La diversité des fonctions urbaines et de l'habitat.

☐ Annexer, à nouveau au Plan Local d'Urbanisme, les documents actualisés comme les chartes architecturale et paysagère, indispensables à la protection de l'environnement et du bâti remarquable de la Ville.

☐ Prendre en compte de nouveaux objectifs d'aménagement pour l'avenir, portant sur :

- L'aménagement du Centre-Ville, en limitant la hauteur des constructions à 15m au faîtage à son Hyper-Centre et en aménageant les espaces publics en faveur des modes doux de déplacements ;
- L'habitat, en permettant l'accueil de nouveaux résidents permanents, dans le respect de l'architecture et du paysage des secteurs concernés et dans un souci de diversité et d'accessibilité à tous (création de petites unités de lotissements de 2 à 7 lots,...) ;
- Le logement social, en attribuant des règles de construction différentes et majorées par rapport à celles qui seront applicables aux constructions dites du marché libre (création également d'emplacements réservés, instauration de seuils de mixité sociale,...) ;
- Le cadre de vie, en modifiant les règles applicables en matière de clôtures tout en conservant l'objectif d'avoir une transparence visuelle sur les jardins et bâtis dont certains sont remarquables ;
- Les emplacements réservés et les servitudes d'utilité publique qui seront mis à jour en fonction des évolutions législatives et réglementaires ainsi que des projets précités.

A la suite de cette délibération, la concertation a été engagée et, en parallèle, le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme a commencé à être élaboré avec, en premier lieu, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

II - Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, il a été débattu, dans un premier temps, sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au cours de la séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2012 puis, suite à l'actualisation de ce document, il en a été à nouveau débattu au cours de la séance du 25 juin 2015.

III - La concertation engagée en parallèle, dont les modalités ont été définies par la délibération du 14 avril 2010, s'est effectuée dans les conditions suivantes :

- Mise à disposition du public d'un registre de concertation :

Ce registre de concertation a été mis à la disposition du public à compter du 06 mai 2010 au Service de l'Urbanisme de la Ville aux jours et heures d'ouverture de ce Service.

Au fur et à mesure de l'avancement de la procédure, ce registre a été complété des différentes délibérations du Conseil Municipal prises sur le sujet, des publications d'annonces dans la presse, des diaporamas présentés au cours des réunions publiques et techniques ainsi que ceux mis en ligne sur le Site Internet de la Ville. Enfin, un cahier a été tenu à la disposition du public, au Service de l'Urbanisme, afin que chacun puisse y noter ses observations.

- Organisation de réunions publiques :

Deux réunions publiques ont été organisées le 07 décembre 2012 et le 29 juin 2015. La première a porté sur la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la seconde a porté sur l'actualisation de ce document ainsi que la présentation des objectifs de la révision du Plan Local d'urbanisme dont les modifications apportées au Plan en vigueur.

Ces réunions publiques ont été annoncées par voie de presse ainsi que par voie d'affichage sur la Commune.

- Organisation de réunions avec les personnes publiques associées, les associations et représentants des quartiers ainsi qu'avec les personnes consultées à leur demande :

- Réunions avec les personnes publiques associées :

Conformément à l'article L 132-11 du Code de l'Urbanisme, des réunions techniques ont été organisées avec les personnes publiques associées, telles que M. le Préfet, Mme la Sous-Préfète, M. le Président du Conseil Régional, M. le Président du Conseil Départemental, MM. les Présidents des Chambres Consulaires, M. le Président du SIBA, Mme le Président de la COBAS, M. le Président du SYBARVAL, M. le Président de la Section Régionale Conchylicole, M. le Maire de LA TESTE-DE-BUCH, le 29 novembre 2012, pour leur présenter les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et le 26 juin 2015, pour leur présenter l'actualisation de ce document et les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les modifications apportées au Plan en vigueur.

- Réunion avec les personnes consultées à leur demande :

L'Association de Sauvegarde du Site d'Arcachon ayant expressément formulée la demande d'être consultée sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, elle a été reçue le 17 avril 2015 pour lui présenter les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les modifications apportées au Plan en vigueur.

- Réunion avec les associations et représentants des quartiers :

Une réunion de présentation des objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme et des modifications apportées au Plan en vigueur a été organisée le 29 juin 2015 avec les représentants des quartiers et les associations œuvrant en matière d'environnement, d'aménagement, de protection et de mise en valeur du cadre de vie.

Les demandes et remarques formulées au cours de la phase de concertation ont été prises en compte lorsqu'elles étaient compatibles tant avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme et les objectifs poursuivis par la Ville qu'avec le cadre législatif et réglementaire en vigueur.

IV - A l'issue de cette concertation, conformément à l'article L. 153-14 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été arrêté au cours de la séance du Conseil Municipal du 25 septembre 2015, avant de le soumettre, pour avis aux personnes publiques précitées, conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, à l'autorité environnementale, à la Commission Départementale des Sites et des Paysages, à la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers puis, à enquête publique, conformément aux articles R. 153-8 du Code de l'Urbanisme et L. 123-1 à L. 123-18 du Code de l'Environnement.

V - A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 janvier au 11 février 2016 sous la présidence de Monsieur Pierre THIERCEAULT, désigné comme Commissaire Enquêteur Titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, et vu les avis émis dans le cadre de celle-ci, il a été décidé de modifier substantiellement le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme sur les points suivants (cf détails dans délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2016) :

- 1) Le projet urbain, les prévisions de croissance et la consommation d'espaces ;
- 2) Les orientations relatives au logement social ;
- 3) Le basculement de certains secteurs Naturels, comprenant des constructions (Ne), en zone urbaine d'équipements (UE) ;
- 4) Les espaces naturels ;

- 5) Les éléments remarquables du bâti (E.R.B.) et les espaces verts à protéger (E.V.P.) ;
- 6) Le risque incendie de forêt ;
- 7) Nouvelle codification.

Le public a été informé de ces modifications qui ont été publiées sur le Site Internet de la Ville, www.arcachon.fr, en page urbanisme, et relayées par l'application telmail.

VI - Par suite et conformément à l'article L. 153-14 du Code de l'Urbanisme, le détail des modifications susvisées, apportées au dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme, a été présenté au Conseil Municipal au cours de sa séance du 29 juin 2016. A l'issue de cette présentation, le projet modifié de révision du Plan Local d'Urbanisme a été arrêté et le bilan de clôture de la concertation établi.

VII - Puis, conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, les modifications ainsi apportées au dossier ont été soumises à l'avis des personnes publiques associées à la révision, à l'autorité environnementale, à la Commission Départementale des Sites et des Paysages, à la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et au SYBARVAL en application des articles L. 142-4 et suivant du Code de l'Urbanisme (anciennement articles L. 122-2 et L. 122-2-1).

L'ensemble des avis émis, aussi bien par les personnes publiques associées que par les commissions ou le SYBARVAL, sont favorables au dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme, que ces avis soient arrivés pendant ou après le délai prévu à l'article R. 153-4 du Code de l'Urbanisme.

Seule la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ne s'est pas prononcée. Par conséquent et conformément à l'article précité du Code de l'Urbanisme, son avis est réputé favorable.

Ces avis ont été en grande partie assortis d'observations, de recommandations et/ou de réserves.

La Ville a apporté des réponses à chacune de ces observations, recommandations et/ou réserves en précisant si elle entendait ou non les suivre en modifiant en conséquence son dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme (cf tableaux joints à la présente délibération « avis des PPA et commissions » et « avis de la population et des associations » qui comportent pour chacun les « observations et propositions de la Ville »).

VIII - En application de l'arrêté municipal n°656 du 30 septembre 2016, le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme a été soumis à enquête publique du 20 octobre au 22 novembre 2016.

Cette enquête publique a été annoncée par voie de presse, d'affichage sur la Commune, en particulier dans chacune des Maisons de Quartier, et d'insertion sur le Site Internet de la Ville en page urbanisme.

Monsieur Daniel MAGUERETZ a été désigné comme Commissaire Enquêteur Titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Il a assuré cinq permanences, dont une un samedi matin, soit le jeudi 20 octobre 2016, mercredi 26 octobre 2016, lundi 07 novembre 2016, samedi 12 novembre 2016 et mardi 22 novembre 2016.

Ainsi, au cours de cette enquête publique, toutes les personnes intéressées ont pu se manifester.

Au total 178 observations ont été recueillies, 84 sont favorables et 54 plutôt défavorables au projet, le reste des observations étant davantage constitué de remarques et/ou de questions sans avis tranché sur le dossier.

Monsieur Daniel MAGUERETZ, après avoir analysé chacune des observations et pris bonne note des réponses apportées par la Ville à chacune d'elles (cf tableaux joints à la présente délibération « avis des PPA et commissions » et « avis de la population et des associations » qui comportent pour chacun les « observations et propositions de la Ville »), a rendu son rapport, avis et conclusions motivées le 28 décembre 2016 que vous trouverez annexés à la présente délibération.

Il y formule quatre recommandations :

- 1) Consolider et partager avec l'Etat les chiffres de la Commune en matière de résidences principales et d'évolution de la population au cours des dernières années ;
- 2) Engager l'identification individuelle des Eléments Remarquables du Bâti de la Ville d'Hiver ;
- 3) Augmenter la potentialité de réalisation de logements locatifs sociaux par le réglage du pourcentage de la part des logements sociaux dans les secteurs UM3 et UM4 et/ou l'augmentation des hauteurs maximales en UM4 ;
- 4) Limiter le droit à construire sur le site du préventorium en étendant l'espace boisé classé à l'Est et à l'Ouest aux limites des constructions existantes.

Monsieur Daniel MAGUERZ note que « malgré la difficulté d'identifier de nouveaux sites réservés aux logements locatifs sociaux, l'abattage d'arbres consécutifs aux projets du quartier de la gare et du Nord tennis, la forte opposition aux projets de la place Peyneau et du Pôle Océanographique Aquitain, ce projet (de révision du PLU) présente les avantages conséquents suivants :

- 1) Un effort significatif de construction de logements sociaux et de l'aménagement à cet effet du quartier de la gare ;
- 2) Des règles visant à favoriser la densité des constructions dans les espaces urbanisés tout en ménageant le caractère des quartiers pavillonnaires ;
- 3) Une volonté affichée de rééquilibrer les pourcentages de résidences principales et secondaires ;
- 4) Le maintien de l'esthétique architecturale de la Ville ;
- 5) Une augmentation des espaces boisés classés ;
- 6) Un renforcement des règles de préservation du caractère de la Ville d'Hiver. »

En conséquence de ce qui précède, Monsieur Daniel MAGUERZ émet un avis favorable au dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme, assorti de quatre réserves :

- 1) Intégrer l'espace boisé situé entre l'emprise du tennis club et le pilotaris à la zone Np contigüe ;
- 2) Limiter, par un classement en zone Naturelle, la surface de la zone UE, à l'Est du site de l'Etrier et au Nord-Ouest des établissements scolaires ;
- 3) Reconsidérer les majorations d'emprises au sol accordées aux constructions publiques dans les zones N et Ne, et de hauteurs dans les secteurs UP4 et UF. Ces dérogations pourraient être maintenues pour l'adaptation des constructions publiques existantes ;
- 4) Protéger la parcelle AW195 sur laquelle il ne serait pas pertinent, dans l'état actuel, de construire.

Concernant ces réserves, la Ville n'entend pas y donner une suite favorable car :

- 1) L'espace boisé situé entre l'emprise du tennis club et le pilotaris a retrouvé, à l'issue du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 29 juin 2016, son zonage tel qu'approuvé dans le précédent Plan Local d'Urbanisme le 31 janvier 2007 ;
- 2) Les espaces boisés des établissements scolaires du Lycée Grand-Air, du Collège Marie Bartette et du Lycée Hôtelier ainsi que ceux des équipements sportifs attenants ne sont pas modifiés dans le cadre de la présente révision du Plan Local d'Urbanisme. Ils sont inscrits en zone UE depuis le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé le 31 janvier 2007 ;
- 3) Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 31 janvier 2007, des dérogations d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur étaient prévues pour les constructions publiques mais sans limite à ne pas dépasser. La présente révision du Plan Local d'Urbanisme est au contraire venue améliorer la situation et encadrer ces constructions, ou travaux sur constructions publiques existantes, en fixant dorénavant, pour chacune des règles dérogatoires, des limites à ne pas dépasser dans un souci de meilleure intégration de ces constructions dans leur environnement ;
- 4) La parcelle AW195 n'est pas modifiée dans le cadre de la présente révision du Plan Local d'Urbanisme. Elle est inscrite en secteur UP1 et Espaces Verts à Protéger depuis le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé le 24 octobre 2003. En outre, après études environnementales menées sur cette parcelle dans le cadre de la présente révision du PLU, elle ne présente pas les caractéristiques justifiant une protection particulière.

En revanche, la Ville a pris en compte certaines des remarques et/ou observations des personnes publiques associées à la révision du Plan Local d'Urbanisme et/ou des commissions et a modifié le dossier de révision en conséquence sans que ces modifications ne soient substantielles et ne portent atteinte à l'économie générale du projet.

Ainsi, conformément à :

- 1) L'avis de RTE (Réseau de Transports d'Electricité) : le plan et le tableau des servitudes d'utilité publique a été repris pour intégrer la servitude I4, servitude relative à l'établissement des canalisations électriques ; Le règlement du secteur UP4 a été corrigé, dans ses articles relatifs à l'implantation des constructions et à leur hauteur, comme cela a été fait pour les secteurs UM3, UP6 et N dans le dossier de révision du PLU arrêté le 29 juin 2016 ; Enfin, un peu moins de 500m² ont été retirés des Espaces Boisés Classés, à côté du stade Ramon Bon, pour régulariser l'implantation d'une ligne souterraine de distribution d'énergie électrique dernièrement réalisée ;
- 2) L'avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) : Suite à la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme, post loi ALUR, les nombreuses références citées dans le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme ont été mises à jour pour une meilleure cohérence de l'ensemble du document ;
- 3) L'avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) : le rapport de présentation du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme a été complété, dans sa partie relative à la zone UF, d'un plan d'épannelage, de photographies, d'un rappel des règles de hauteur maximale des constructions, d'implantation et d'espaces verts minimums obligatoires par parcelles pour démontrer que l'extension éventuelle de l'urbanisation dans cette zone est bien limitée et que les villas d'intérêt patrimonial sont bien protégées en outre par le dispositif des Eléments Remarquables du Bâti ; Par ailleurs, l'identification des espaces naturels remarquables du littoral (secteur Np) a bien été faite dans les documents graphiques notamment du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme. Ils sont par conséquent inchangés sur ce point. En revanche, le règlement du secteur Np a été modifié pour être strictement conforme aux dispositions de l'article R. 121-5 du Code de l'Urbanisme ;
- 4) L'avis de l'Etat : Comme suite à l'avis de la CDNPS, l'avis de l'Etat a été pris en compte sur la demande de modification du règlement du secteur Np ; Par ailleurs, le rapport de présentation du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme a été modifié pour prendre en compte l'avis de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine, joint en pièce annexe à l'avis de l'Etat ; Enfin, l'article 12 des définitions et recommandations du règlement du PLU, relatif initialement aux accès et aux entrées charretières a été modifié pour être mis en cohérence avec les articles 3 du règlement de chaque zone urbaine, relatifs aux accès, et s'intitule désormais « portails et entrées charretières » ;
- 5) L'avis du Conseil Départemental : La nature des voies départementales et les zones de bruit ont bien été reportées sur les documents graphiques et les mesures d'isolement acoustique bien précisées dans le rapport de présentation du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme ; Par ailleurs les itinéraires de promenade (GR6 et GR8) classés au plan départemental ont bien été intégrés au dossier.

L'entier dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme, dont il est proposé l'approbation, a été présenté à la Commission d'Urbanisme du 17 janvier 2017 et vous a été adressé avec la convocation au présent Conseil Municipal le 19 janvier 2017.

Dans ces conditions, vu l'exposé qui précède et les pièces jointes à la présente délibération, je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

ADOPTER les modifications précitées du Plan Local d'Urbanisme ;

APPROUVER le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune.

La présente délibération et les dispositions engendrées par le Plan Local d'Urbanisme ne seront exécutoires qu'après :

- un délai d'un mois suivant sa réception par Monsieur le Préfet de la Gironde si celui-ci n'a notifié, dans ce délai, aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme, ou, dans le cas contraire, à compter de la date de prise en compte de ces modifications ;
- l'accomplissement des mesures de publicité.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public au Service de l'Urbanisme de la Ville, situé place Lucien de Gracia dans le Centre Administratif Municipal, à ses heures et jours d'ouverture au public, soit du Lundi au Vendredi de 8h30 à 12h30, le Mardi de 13h30 à 18h00 et le Vendredi de 13h30 à 17h00.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme est par ailleurs accessible en page urbanisme du site Internet de la Ville www.arcachon.fr avec le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur, Monsieur Daniel MAGUERET.

Et après en avoir délibéré, M. le Maire met aux voix les propositions ci-dessus. Le Conseil Municipal à la majorité ADOPTE - L. LAMARA, A. BEY, CA LUCAS, M. GRANET, MJ PAJOT-TAUZIN votant contre.

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme, **ARCACHON**, le 27 JANVIER 2017



Daniel PHILIPPON
Premier Adjoint



