

Taussat Village

La lettre d'information de l'association. N° spécial - Juillet 2021

Actualité du Plan Local d'Urbanisme

Au moment où le Plan local d'Urbanisme de Lanton fait l'objet d'une actualité quasi quotidienne, où les citoyens s'interrogent sur le droit effectivement applicable, où le sujet fait débat à chaque conseil municipal, Taussat-Village a souhaité présenter à ses adhérents et aux Taussatois un historique rapide de ce dossier puis exposer un «état des lieux» -non exhaustif- du projet de Règlement du PLU concernant Taussat et sa périphérie immédiate, afin que chacun puisse forger son opinion sur un sujet essentiel de la vie locale.

Le droit de l'urbanisme est le droit de l'action publique sur l'évolution urbaine. Le droit de la construction est celui des initiatives immobilières. Tous deux régissent un secteur d'activité commun, celui de l'occupation du sol, de l'habitat et du cadre de vie.

Le Plan Local d'Urbanisme, outil prospectif, doit comporter un « projet de développement et d'aménagement durable », exprimant une vision globale de la commune et de ses perspectives d'évolution. Il doit également déterminer les règles d'utilisation des sols sur le territoire de la Commune. C'est dire son importance.

Les réformes de décentralisation des années 1980 ont constitué une étape fondamentale dans l'évolution du droit de l'urbanisme en transférant des attributions aux collectivités locales. Mais l'urbanisme est un domaine trop sensible pour en laisser l'entière maîtrise aux communes. D'une part le pouvoir n'a été transféré qu'au profit des communes ayant enfermé leurs compétences dans une planification respectant des normes supérieures et contrôlée par l'Etat. D'autre part certaines normes s'imposent aux communes ainsi que divers principes, notamment concernant le littoral.

Si la commune a la maîtrise du contenu du PLU, sa décision reste placée sous le contrôle du Préfet lorsque la commune n'est pas couverte, ce qui est le cas aujourd'hui à Lanton, par un schéma de cohérence territoriale (SCOT).

C'est dire aussi l'importance d'une mobilisation des citoyens sur ce qui dessine le futur de leur cité, d'une collaboration étroite et constructive entre la Commune et l'Etat afin d'en établir les règles, de la mise en œuvre de moyens pour le respect de celles-ci.

Taussat-Village a souhaité voir Lanton se doter rapidement d'un PLU applicable quitte à ce qu'il soit amendé par des évolutions mesurées et complété par une charte paysagère protectrice. Taussat-Village a largement contribué à l'élaboration du projet de PLU pour notre village et demande à participer à nouveau aux instances consultatives en matière d'urbanisme dont notre association est écartée.

A travers ce document et dans une période d'incertitude, Taussat-Village présente aux Taussatois un historique rapide ainsi que les principales dispositions concernant Taussat d'un dossier qui depuis 2010 a progressé mais n'a pas encore vraiment abouti.

Cette présentation ne peut en aucun cas se substituer aux documents officiels auxquels il conviendra de se référer et dont les plans sont extraits. (PLU Lanton.fr).

Un peu d'histoire...

21 mai 2008 : la commune de Lanton approuve la révision de son Plan d'occupation des sols (POS) et sa transformation en Plan local d'urbanisme (PLU).

18 novembre 2010 : le tribunal administratif annule cette délibération.

12 janvier 2011 : la commune prescrit la révision de son POS et sa transformation en PLU.

17 janvier 2017 : la commune « arrête » un projet de PLU.

19 mai 2017 : *l'avis de l'Etat sur ce projet juge notamment excessive l'extension urbaine prévue et demande une meilleure application de la loi littoral.*

Juillet 2017 : enquête d'utilité publique sur le projet.

29 août 2018 : le conseil municipal approuve le projet.

28 septembre 2018 : *le Préfet suspend le caractère exécutoire du PLU approuvé en demandant de mieux valoriser le potentiel de*

densification disponible au sein des espaces déjà urbanisés de la commune. Cette décision ne sera pas attaquée par la mairie.

31 octobre 2018 : le préfet forme un recours gracieux contre la délibération du conseil municipal.

20 novembre 2018 : la mairie rejette le recours gracieux du préfet.

Et plus récemment...

23 janvier 2019 : le préfet défère la commune devant le tribunal administratif en demandant l'annulation de la délibération du conseil municipal du 29 août 2018.

20 novembre 2019 : le tribunal administratif informe les parties qu'il peut surseoir à statuer si certaines illégalités sont susceptibles d'être régularisées par une simple procédure de modification (DM).

27 décembre 2019 : le tribunal administratif constate plusieurs illégalités dans le projet, écarte certains moyens invoqués par le préfet, sursoit à statuer et demande à la commune de régulariser dans les dix mois les irrégularités qu'il constate.

10 juin 2020 : la mairie adresse à l'Etat un projet de modification n°1(DM1) du PLU.

9 juillet 2020 : Une lettre de la Préfète constate sur ce dernier projet des points positifs d'évolution depuis le jugement du 27 décembre 2019, mais *souligne qu'il contient encore des propositions très éloignées des demandes de l'Etat, notamment sur la transcription de la loi littoral et sur la consommation de l'espace communal.*

Cette lettre rappelle également que *la suspension du caractère exécutoire du PLU n'ayant pas été attaquée, cette suspension aura*

plein effet jusqu'à la prise en compte intégrale des demandes formulées par l'Etat. Elle demande en conséquence une deuxième modification pour tenir compte de celles-ci et notamment le renoncement aux ouvertures d'urbanisation.

Par ailleurs, une note jointe à la lettre de la Préfète du 9 juillet 2020 indiquait que si le jugement du tribunal administratif validait le PLU sans répondre aux motifs que l'Etat juge illégaux, ce dernier ferait appel si toutes les modifications qu'il demande ne sont pas effectuées.

Juillet 2020 : enquête d'utilité publique sur le projet de DM1 modifiant cinq points demandés par le tribunal administratif.

15 octobre 2020 : le conseil municipal approuve un projet de modification n°1.

10 décembre 2020 : le conseil municipal vote l'engagement d'une modification n°2 sans disposer d'un projet de contenu.

9 février 2021 : le tribunal administratif juge que la modification n°1 a régularisé les illégalités qu'il avait constaté en décembre 2019 et qu'ainsi la demande d'annulation par le préfet de la délibération du 29 août 2018 approuvant le projet n'est pas fondée.

15 mars 2021 : la Préfète refuse d'abroger la décision de suspension prononcée en 2018.

25 mars 2021 : lors du conseil municipal, la mairie confirme sa divergence avec l'Etat et annonce déférer devant le juge pour annulation la décision préfectorale de suspension du PLU.

8 avril 2021 : L'Etat fait appel de la décision du 9 février 2021 et demande le sursis à exécution du jugement du 9 février.

15 avril 2021: la sous-préfète d'Arcachon précise dans la «Dépêche du Bassin» que « l'Etat va établir, sur chaque commune du Bassin, une cartographie des zones inconstructibles et des zones incompatibles avec la loi Littoral afin qu'il n'y ait plus d'interprétation ».

20 avril 2021 : la cour d'appel saisie en référé rejette la demande de l'Etat de surseoir à l'exécution du jugement du 9 février.

26 avril 2021 : le tribunal administratif suspend l'exécution de la décision de la préfète du 15 mars.

La mairie communique sur le caractère désormais exécutoire du PLU.

La cour administrative d'appel doit se prononcer encore sur le fond du dossier.

Le projet de Règlement sur TAUSSAT

Le projet de Règlement fait suite au Plan de développement et d'aménagement durable dont Taussat-Village a déjà regretté le caractère flou. Ce dernier résulte d'un diagnostic (2017) marqué par des insuffisances et des déséquilibres que nous avons également signalés. Le projet de Règlement, après la modification N°1, comprend des dispositions générales et des dispositions particulières applicables aux différentes zones ainsi que leurs déclinaisons.

Les dispositions générales

Elles précisent d'abord la portée du Règlement vis-à-vis des réglementations nationales applicables à l'occupation des sols, notamment celles prévues au Code de l'urbanisme pour la reconstruction et la restauration de bâtiments, les cas de permis valant division de terrains, les permis de démolir, la déclaration préalable à l'édification de clôtures, les adaptations mineures possibles quand elles sont rendues nécessaires.

Enfin les dispositions générales précisent les définitions et les modalités d'application des termes qu'elles contiennent.

Les dispositions particulières

A Taussat, le territoire du village est divisé en zones urbaines U (zone de centre urbain, zones de secteur patrimonial et paysager, zones de lotissements, zone en continuité des ports) et zones naturelles N (espaces littoraux remarquables et protégés, espaces portuaires et d'activités liées à la mer, espaces protégés de quartier).

Des secteurs de prescriptions particulières sont délimités et identifiés. Ils se superposent dans les documents graphiques présentant des zones et des secteurs.

Ils concernent notamment :

- les espaces boisés classés (EBC) ;

- les emplacements réservés (ER) ;
- la limite d'alignement en façade littorale (matérialisée par un trait bleu) ;
- le dispositif de mixité sociale de l'habitat applicable à Taussat en secteurs UB, UBp, UBa, UBm;
- les éléments de paysage à protéger;
- les plans de prévention des risques d'inondation;
- les secteurs de projet d'aménagement global (cas de l'IME à Taussat);
- etc.

Quelques dispositions concernant ces secteurs particuliers sont détaillées ci-après et pages 6, 9 & 10 (Définitions).

Quelques définitions...

Charte paysagère et patrimoniale : C'est un outil de sensibilisation annexé au PLU afin de promouvoir une prise en compte du patrimoine et de l'architecture locale. Une charte a pour objectif de décrire les caractéristiques du site, d'identifier les différentes entités paysagères, les styles, de définir les enjeux pour lutter contre la banalisation du paysage et sa dépréciation, d'éditer des prescriptions. Un tel document peut comprendre des dispositions par exemple pour assurer la transparence visuelle (vues sur le Bassin), respecter le caractère des allées, lutter contre l'opacification des clôtures, interdire les haies sèches porteuses de risques d'incendie, promouvoir la plantation d'espèces locales, préserver le tissu végétal etc. Une telle charte est généralement assortie de moyens de contrôle de son application. Taussat-Village a proposé de co-construire une telle charte avec la mairie, proposition actée en août 2017. Le règlement du PLU la prévoit. Un budget a été voté. Elle n'a jamais été mise en œuvre.

Éléments de paysage à protéger : ils sont signalés par une étoile sur le plan. Leur recensement est aujourd'hui pour le moins sommaire.

Mixité sociale de l'habitat : Les secteurs concernés sont identifiés dans le document graphique du Règlement. A Taussat ce dispositif est applicable en secteurs UB et précisé : les opérations de plus de 8 lots ou logements doivent comporter au moins 20% de logements locatifs conventionnés ; celles de plus de 12 lots ou logements, 35% de logements locatifs conventionnés.

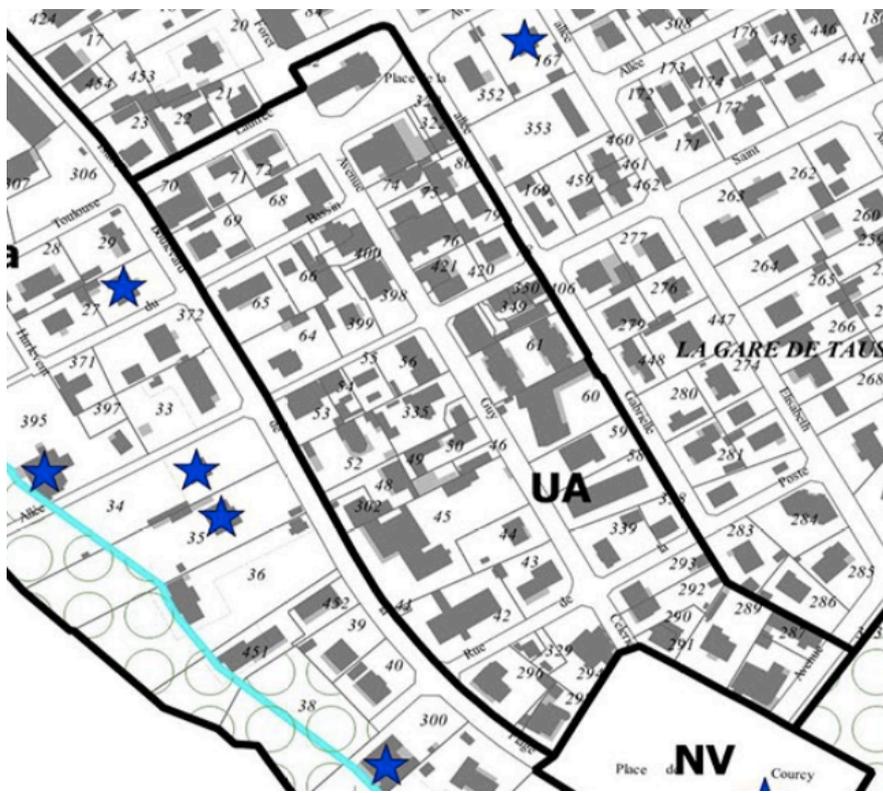
Secteur de projet d'aménagement global (cas de l'IME à Taussat) : cette qualification a pour finalité d'apporter une assurance sur le devenir de cet espace. Sur une période de cinq ans maximum, vendeur et promoteur doivent répondre au programme élaboré par la collectivité. Il était convenu que Taussat-Village soit associé à l'élaboration du programme. Il reste à élaborer... et à tenir cet engagement.

La zone UA (pages 17 à 23 du Règlement)

Cette zone à vocation d'habitat correspond au centre urbain de Tausat. Elle est tracée entre la place de la Chapelle et la rue

Toulouse-Lautrec au nord-ouest, au sud par la place de Courcy et une partie de l'avenue de la gare, au sud-ouest par le boulevard de la

Plage et au nord-est par une partie de l'allée Gabrielle.



Le règlement de cette zone contient des dispositions spécifiques facteurs de densification, par exemple : l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 60% de la superficie totale du terrain, la superficie d'espaces verts en pleine terre peut n'occuper que 20% de celle-ci. La hauteur autorisée des constructions (hors annexes) est de 10 m au faitage, un 2^{ème} étage en attique est autorisé en retrait de 3 m par rapport aux murs bordant les voies et emprises publiques. La végétalisation des clôtures n'y est pas obligatoire.



La place de la chapelle Saint-Louis est à l'extrémité nord de la zone UA.

La zone UB (pages 24 à 31 du Règlement)

Elle comprend trois secteurs considérés comme disposant de caractéristiques patrimoniales et paysagères remarquables. Deux d'entre eux (UBa et UBp) doivent faire d'une démarche de préservation et de mise en valeur via l'élaboration d'une charte. Cette charte, dont le principe et le financement ont pourtant été votés en 2017, n'a pas, malgré les demandes réitérées de Tausat-Village, fait encore l'objet d'un quelconque début d'étude par la mairie. Ces deux secteurs sont soumis à un risque de submersion marine.

Le secteur UBa

Il est compris entre l'allée longeant le port de Fontainevieille et la rue Albert Pitres, le rivage, le boulevard de la plage et l'allée Isabelle. Il se différencie des autres secteurs par des dispositions particulières d'implantation des constructions, de distance par rapport aux voies existantes (6m) des cheminements

doux (3m), d'emprise au sol des constructions (25% maxi de la surface des terrains), de hauteur maxi au faîtage (9m).

Les modifications ou extensions doivent se faire à l'identique, les constructions nouvelles s'inspirer des constructions environnantes. Les clôtures, réglementées dans leur hauteur et leur nature, doivent

être doublées de haies vives pour assurer la perspective végétalisée des allées. Les espaces verts de pleine terre doivent occuper 55% de la superficie du terrain.

Ce secteur comprend un Espace Boisé Classé important (voir définition page 10), notamment en front de mer.

La constructibilité du secteur UBa fait l'objet d'un différend entre l'Etat et la commune. L'Etat demande notamment l'interdiction de construire dans la bande littorale des 100 m, en s'appuyant sur un jugement de la Cour administrative d'appel de Nantes concernant une commune de Bretagne. Considérant qu'il s'agit ici d'un secteur à faible densité de construction, l'Etat préconise d'interdire les constructions nouvelles entre le bord de mer et le boulevard de la Plage.

Le trait bleu correspond à la limite d'alignement en zone littorale prévue par le projet de PLU.

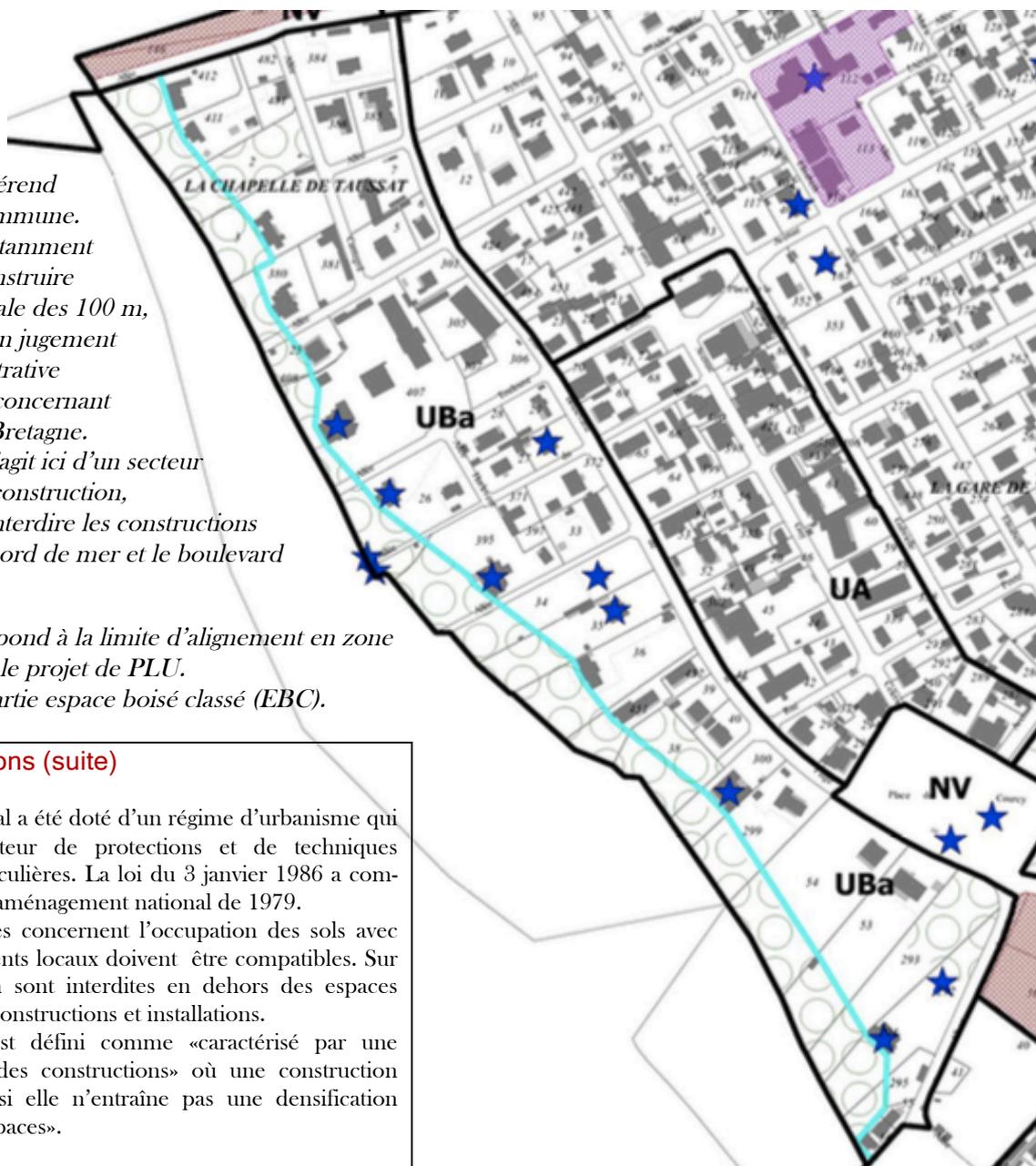
Le secteur est en partie espace boisé classé (EBC).

Quelques définitions (suite)

Loi littoral : Le littoral a été doté d'un régime d'urbanisme qui lui est propre, porteur de protections et de techniques d'aménagement particulières. La loi du 3 janvier 1986 a complété une directive d'aménagement national de 1979.

Des règles spécifiques concernent l'occupation des sols avec lesquelles les règlements locaux doivent être compatibles. Sur une bande de 100m sont interdites en dehors des espaces urbanisés, toutes les constructions et installations.

L'espace urbanisé est défini comme «caractérisé par une densité significative des constructions» où une construction n'est possible que «si elle n'entraîne pas une densification significative de ces espaces».

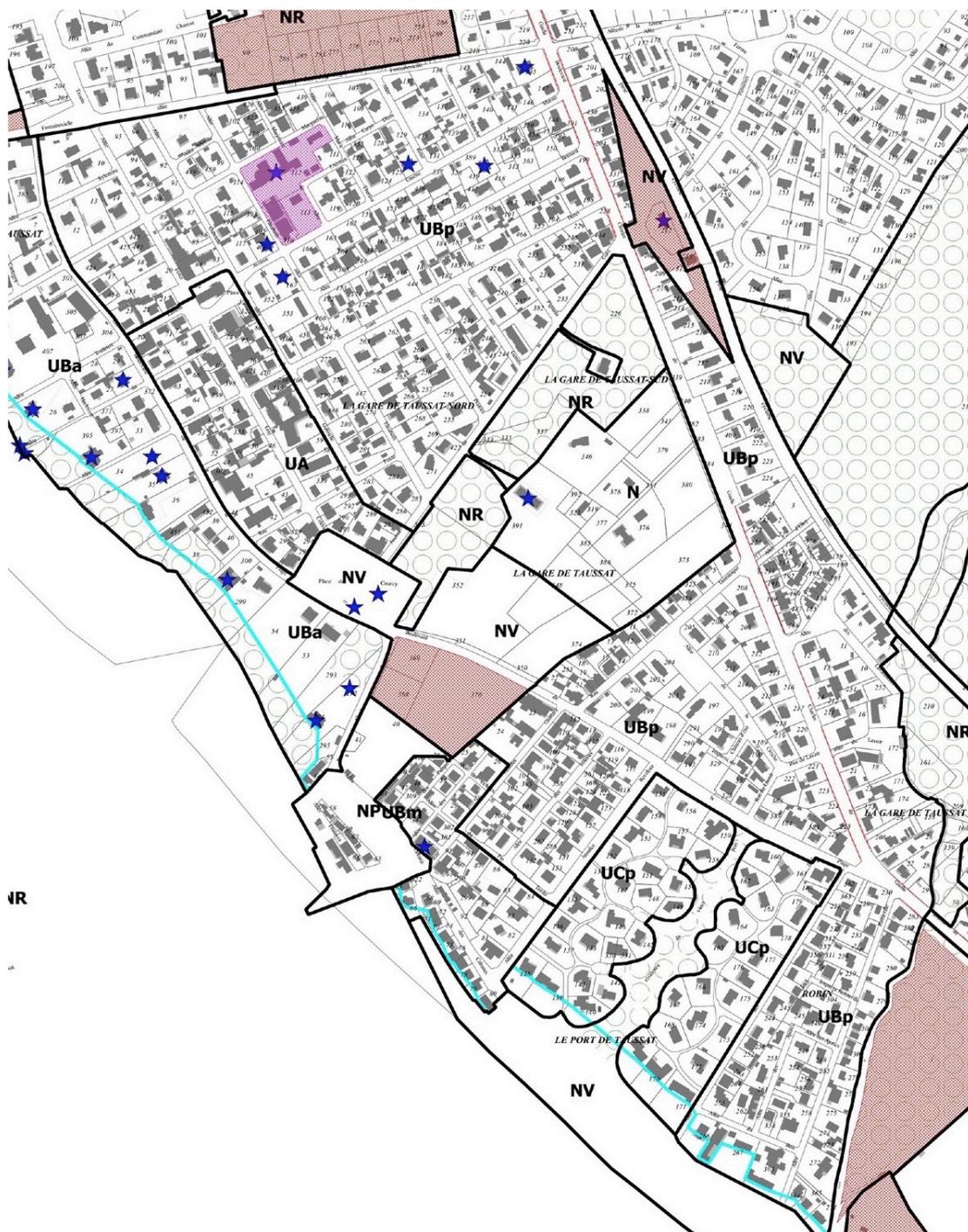


Le secteur UBp

C'est le secteur d'habitat le plus vaste, entre le nord de l'allée de

Fontainevieille, la piste cyclable départementale, les secteurs littoraux et Cassy. Suite à la décision du tribunal administratif du 9 fé-

vrier 2021 un important zonage naturel N, NR et NV le partage jusqu'au vieux port.



Le règlement de ce secteur se distingue ainsi: par exemple, implantation des constructions à 6m des voies existantes, à 5m s'agissant de la RD3, à 3m des cheminements doux, à 5m de la piste cyclable, en alignement ou en recul de la limite d'alignement sur la façade littorale (quartier des Sallois). Des règles particulières concernent les

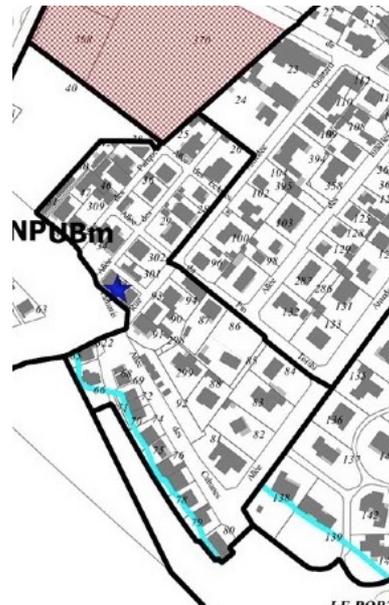
annexes. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain, la hauteur des constructions 7m au faîtage. Dans ce secteur, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 55% de la superficie totale du terrain. Les clôtures, également réglementées, doivent ici aussi être doublées de

haies vives pour assurer la continuité végétalisée des allées.

Le site de l'IME (en violet sur le plan) est mentionné comme «secteur de projet d'aménagement global» pour lequel un engagement a été pris d'associer Taussat-Village aux décisions sur son devenir.

Le secteur UBm

Dans ce secteur plus dense en continuité du vieux port, les constructions doivent être implantées au minimum à 3m des voies et cheminements doux et peuvent l'être en ordre continu, semi-continu ou discontinu. L'emprise des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain, leur hauteur 7m au faîtage. La superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter 45% de la superficie du terrain. Des règles précisent les dispositions relatives notamment à la couverture des toitures.



La zone UC (pages 32 à 39)

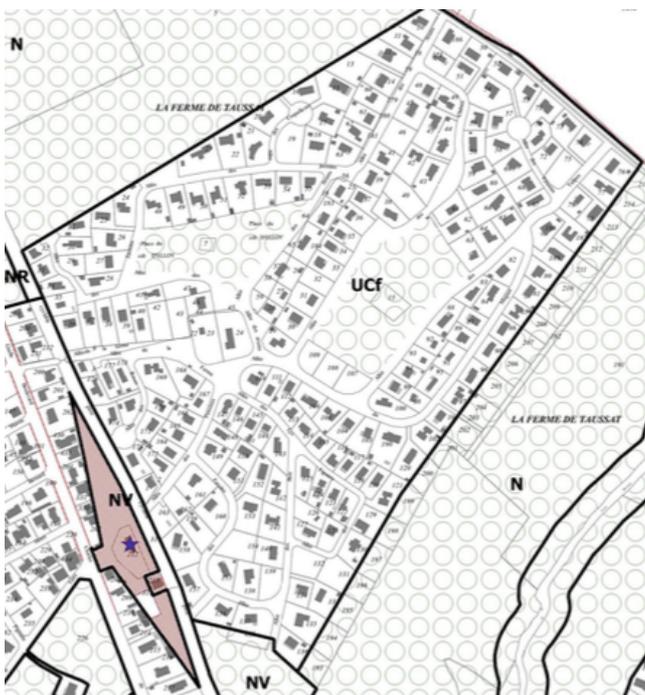
Elle comprend à Taussat trois secteurs résidentiels pavillonnaires. Des conditions sont fixées pour l'implantation de commerces et d'activités artisanales, pour l'emprise des constructions annexes dans chacun d'eux, les dessertes de terrains par les voies automobiles, les cheminements piétons et cyclistes, les dessertes par les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement, l'évacuation des eaux pluviales, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (notamment la piste cyclable), les limites séparatives, la hauteur maximale et l'aspect extérieur des constructions et des annexes, les clôtures et leur constitution, les aires de stationnement, la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, les plantations.

Le secteur UCf

Il correspond au lotissement de la « ferme de Taussat ». Il est entouré de zones naturelles souvent classées « espaces boisés classés » (EBC). La superficie d'espaces

verts en pleine terre doit représenter au moins 60% de la superficie totale du terrain. Le cahier des charges du 13 janvier 2003 est toujours d'actualité pour

les 212 lots et garde sa valeur contractuelle. En 2009 un règlement concernant les abris de jardin est venu le compléter.



Des dispositions particulières tiennent ici compte de l'histoire de ce lotissement et de son inscription au titre des sites naturels : elles concernent notamment la volumétrie et l'insertion des constructions (hauteur maximale 5m au faîtage), les façades, les couleurs et les menuiseries extérieures, les toitures et couvertures, les clôtures; est admise une construction annexe de moins de 20m². Les abattages d'arbres sont soumis à autorisation afin de maintenir le caractère boisé du quartier et du site inscrit.

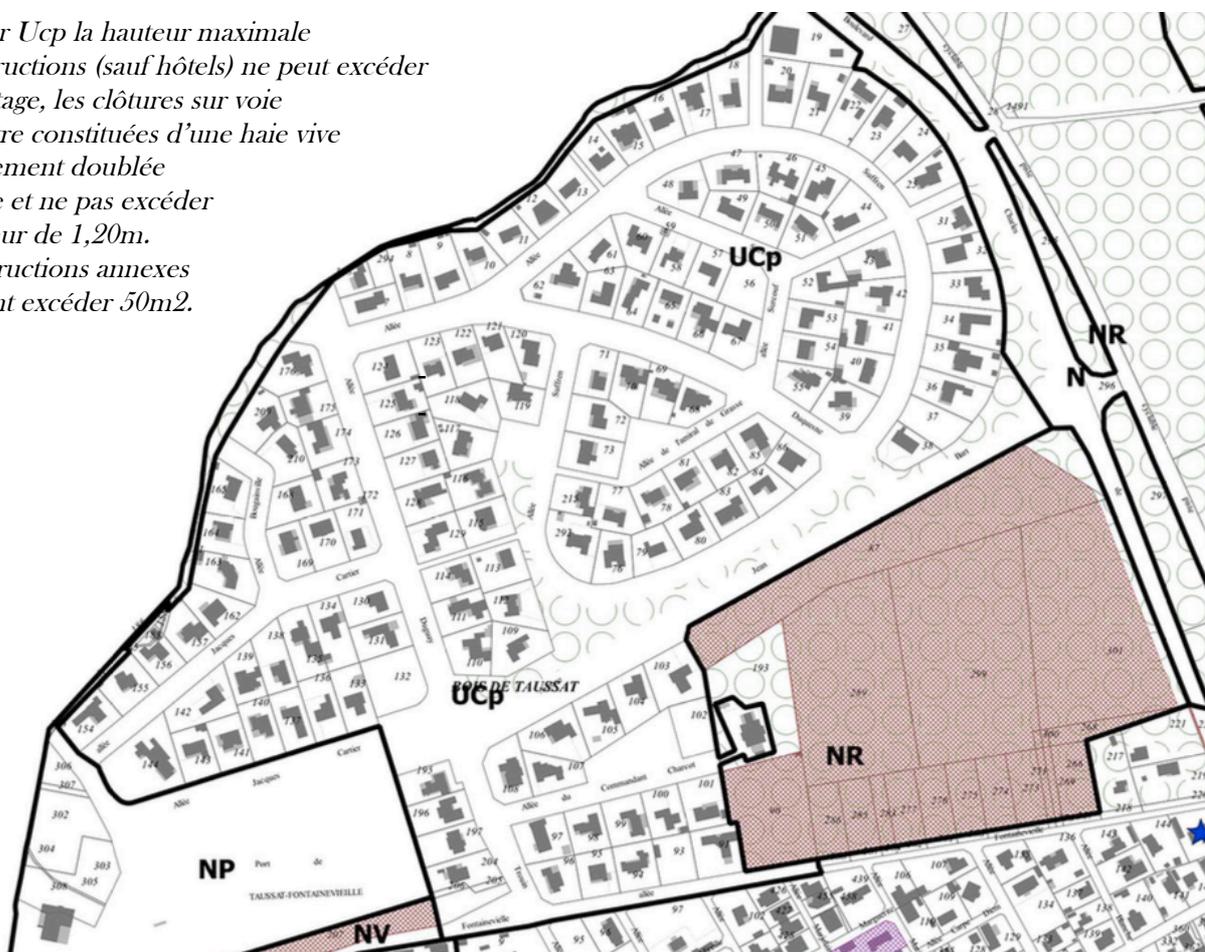
Le secteur Ucp

Il concerne les lotissements des Fontaines et celui du « Vieux port » : l'emprise au sol des constructions ne doit pas

excéder 20% de la superficie totale du terrain et la superficie d'espaces verts en pleine terre

doit représenter au moins 60% de celle-ci.

En secteur Ucp la hauteur maximale des constructions (sauf hôtels) ne peut excéder 8m au faîtage, les clôtures sur voie doivent être constituées d'une haie vive éventuellement doublée de grillage et ne pas excéder une hauteur de 1,20m. Les constructions annexes ne peuvent excéder 50m².



Le secteur Ucp du lotissement du Vieux Port est soumis au risque de submersion marine. (Voir le Plan de Prévention des Risques annexé au PLU)

Un espace boisé classé occupe la partie centrale. Le trait bleu matérialise la limite d'alignement.

Quelques définitions (suite) :

Emplacements réservés (ER) : c'est une option que prend la collectivité sur des terrains qu'elle souhaite acquérir pour un usage d'intérêt général. Le propriétaire dispose en contrepartie d'un droit de délaissement l'autorisant à demander à la collectivité d'acquérir. Ils sont colorés sur les plans. (Exemple sur le plan ci-dessus)



II. Les zones naturelles



Elles doivent normalement correspondre à des secteurs « équipés où non à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique » Peuvent y être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A Taussat le zonage N comprend :

- **deux zones N (espaces forestiers)** : l'une entoure le lotissement de la ferme (plan voir page 8) et fait l'objet d'un

classement en espace boisé classé (EBC) ; une autre est située en bordure de la D103 ; l'occupation des sols est soit interdite soit

soumise à des conditions particulières (voir pages 81 à 83 du Règlement).

- **quatre zones NV (espaces verts de quartier)** :



A Taussat les zones NV correspondent :

- à la place de Courcy et à un terrain privé au nord et au sud du boulevard de la plage ;
- à l'ancienne emprise ferroviaire de la gare, au sud du lotissement de la Ferme ainsi qu'à un foncier au sud de ce lotissement ;
- au foncier le long de l'allée en bordure du port de Fontainevieille.

Trois sont classées en « emplacement réservé » (voir page 9).

Des aménagements légers sont admis sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au quartier environnant. L'extension des bâtiments existants et leurs annexes est admise sous conditions.

Quelques définitions (suite)

Espace boisé classé (EBC) : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements y est interdit, les coupes et abattages soumis à déclaration préalable. En cas de classement partiel, la superficie du terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire comprend la partie de terrains classés EBC. Ils figurent par des cercles sur les plans.

- quatre zones NR (*espaces remarquables du littoral*) : deux le long de l'avenue de la gare séparées par un chemin d'accès, une autre entre la D103, l'allée de Fontainevieille, l'avenue Jean Bart et le lotissement des Fontaines. Cette dernière fait l'objet d'un « empla-

cement réservé » dans la perspective d'un parc public. Le calendrier d'acquisition n'est toujours pas fixé. Il s'agit de zones où à l'occupation et à l'utilisation des sols doivent préserver les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Les aménagements possibles y sont très restreints (Voir plans pages 10 & 11).

teristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Les aménagements possibles y sont très restreints (Voir plans pages 10 & 11).

Le projet de Règlement autour de Tausat

Il nous a paru nécessaire d'apporter quelques éléments d'information sur des secteurs périphériques de notre village pour lesquels les dispositions du Règlement en son état actuel auront une incidence :

Le secteur de Mouchon

Sur ce secteur concerné par le projet de déplacement des installations sportives pour permettre le projet dit de «centralité» de Cassy), le Tribunal administratif a constaté l'incompatibilité avec le code de l'urbanisme du zonage AUE initialement porté par la mairie; la commune a du modifier le Règlement en reclassant dans cette zone plusieurs secteurs non ouverts à l'urbanisation : la zone d'équipements sportifs est réduite à 4,8 hectares, les zones agricole ou naturelle sont elles portées à 26 hectares.

Les zones voisines du quartier des Sallois

- Deux zonages N, soumis aux risques de submersion marine, comprennent un secteur NR classé EBC, un secteur NP (zone naturelle portuaire) où seules sont admises les constructions et installations liées à l'activité ostréicole. Ces deux secteurs font l'objet d'«emplacements réservés».

-Un zonage UEc qui, contrairement à ce qui est quelquefois affirmé, n'est pas ouvert à l'urbanisation: l'aménagement est limité pour les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs à la modernisation de l'activité existante, sans transformation possible d'un camping en parc résidentiel de loisirs. Toute occupation assimilable à une extension d'urbanisation en espace

proche du rivage, et à moins de 100m de celui-ci est interdite tout comme l'aménagement de golfs ou de parcs d'attractions.

Le secteur UA (stade et office de tourisme actuels) correspond au projet de «nouvelle centralité de Cassy» désormais nommé «nouveau cœur de vie pour Lanton». Il continue d'interpeller notre association qui s'est exprimée dès le mois de mai 2018 sur ses contradictions avec les fondements du PLU qui sont de conforter les quatre quartiers constitutifs de l'identité communale et sur la pseudo-concertation visant à légitimer ce projet.

