

DDTM GIRONDE

33-2018-04-18-002

Arrêté préfectoral refusant la dérogation prévue 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



PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

Service Urbanisme Aménagement Transport

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

**refusant la dérogation prévue 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**

**Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine
Préfet de la Gironde**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles :

- L. 142-4-1° qui stipule que dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme,
- L. 142-5 qui permet de déroger à l'article L. 142-4 avec l'accord du Préfet après l'avis de la CDPENAF et du SCoT si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services :

Vu le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, ouvrant à l'urbanisation certaines zones de la commune de LANTON, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 janvier 2017 ;

Vu le courrier accompagné du dossier de demande de dérogation du Maire de la commune de LANTON en date du 26 décembre 2017 ;

Vu la délibération du conseil syndical du SYBARVAL en date du 12 février 2018 donnant un avis favorable à la demande de dérogation de la commune de LANTON ;

Vu l'avis favorable assorti d'observations de la CDPENAF en date du 3 mai 2017 ;

Considérant que la demande d'ouverture à l'urbanisation porte sur 4 secteurs de la commune de Lanton pour une superficie totale de 35,80 ha :

- Un secteur à vocation d'équipements, d'activités de sport, loisirs et touristiques (zone 1AUL et Aud) pour une superficie de 17,20 ha au Mouchon à Cassy ;
- Un secteur à vocation d'habitat social (zone 1AUs) pour une superficie de 3,30 ha et à vocation d'habitat (zones 1AUa, 1AUb et 1AUd) pour une superficie de 9,50 ha à Pichot
- Deux secteurs à vocation d'habitat pour une superficie totale de 5,80 ha :
 - Un secteur route de Blagon (zone 1AU et 1AUd) pour une superficie de 1,90 ha
 - Un secteur gare de Taussat (zone 1AU) d'une superficie de 3,90 ha

Considérant que 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 urbains et que, ce faisant, la commune reste dans la logique du développement marqué par l'étalement urbain et le manque de centralités urbaines fortes ;

Considérant que dans ce contexte, 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 existant auraient pu permettre d'éviter cette consommation d'espaces ;

Considérant 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 Taussat) et d'habitat social (1AUs à Pichot) ;

Considérant 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) ;

Considérant 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 (1AUp de Taussat) ;

Considérant que l'inconstructibilité des 8,50 ha de zones 1AUd du 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 d'Incendie de Forêt de la commune approuvé le 30 mars 2010 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

ARRÊTE

Article 1^{er} :

La dérogation à l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme demandée par la commune de LANTON pour ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones, telle que présentée dans le dossier de demande de dérogation en date du 26 décembre 2017, est refusée.

Article 2 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif ou contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux, dans le délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Gironde.

Article 3 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des actes administratifs.

Fait à Bordeaux, le 18 AVR 2018

Le Préfet,



Didier LALLEMENT