

# Procès-verbal du Conseil Municipal du 10 Décembre 2015

L'an deux mille quinze, le dix décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Monsieur Serge BAUDY, Maire, au lieu ordinaire de ses séances.

Monsieur le Maire précise que les débats sont enregistrés.

Monsieur le Maire procède ensuite à l'appel des conseillers municipaux.

**Présents** : M. BAUDY, M. SERRE, Mme CAZAUBON, M. LE ROUX, Mme CALLEN, Mme DANGUY, M. SIMORRE, M. GUICHENEY, M. COUPÉ, Mme TETEFOLLE, Mme FAUGERE, Mme FERNANDEZ, Mme LEBLANC, M. DA SILVA, M. BERBIS, Mme ROHRIG, M. MARTINEZ, Mme BATS, Mme BRETTE, M. MEISTERTZHEIM, M. BARGACH, Mme GAILLET.

## **Absents** :

Mme MAURIN a donné **procuration** à M. SIMORRE,  
M. VIGNACQ a donné **procuration** à M. BAUDY,  
M. GRATADOUR a donné **procuration** à Mme CAZAUBON,  
M. ERRE a donné **procuration** à M. SERRE,  
Mme BOURGAREL a donné **procuration** à Mme CALLEN.

**Secrétaire de séance** : Mme LEBLANC

Monsieur le Maire ouvre ensuite la séance.

Monsieur le Maire atteste avoir adressé les convocations informant les conseillers de la présente réunion ainsi que le procès-verbal de la précédente réunion du Conseil municipal en date du 30 septembre 2015. Il demande si quelqu'un souhaite formuler des observations ou remarques au sujet de ce procès-verbal.

Le procès-verbal du Conseil municipal du 30 septembre 2015 est adopté à l'unanimité des membres présents.

**Monsieur le Maire présente ensuite l'ordre du jour :**

## **ORDRE DU JOUR**

- 1. Plan Local d'Urbanisme de Marcheprime : Bilan de la Concertation**
- 2. Plan Local d'Urbanisme de Marcheprime : Arrêt du projet de PLU**

### **Questions et informations diverses**

Monsieur le Maire explique à l'Assemblée que « c'est la 2<sup>ème</sup> fois que l'on présente ce projet du PLU, car les services de l'Etat ont constaté que la consommation d'espace était trop importante. Par ailleurs, la loi ALUR a été votée entre-temps. Elle a été signée le 24 mars 2014, entre les deux tours des élections municipales et applicable trois jours après. Les services de l'Etat ont fait remarquer qu'il y avait une progression démographique trop importante sur les 12 dernières années. Le taux de 2,2% paraissait surprenant pour eux. Nous avons donc revu deux zones. Le principe même du PLU n'a pas été modifié. Mais, il nous a été demandé de faire des études complémentaires au niveau environnemental. Le 1<sup>er</sup> diagnostic a été effectué au niveau de la flore. Un 2<sup>ème</sup> diagnostic de validation a révélé qu'il y avait sur notre territoire des espèces telles que des « Fadet des Laiches » et des fauvettes « Pitchou ». Mais, elles peuvent se réimplanter autour des zones urbanisées, dans la forêt existante. La faune a la possibilité de bouger et de migrer légèrement. Dans le cadre de la loi ALUR, certains diagnostics ont révélé des zones humides. On va donc en profiter pour les exploiter et les mettre en valeur. Cela nous permettra d'avoir des espaces protégés au titre de la DCE de 2006 et des espaces verts sur les zones urbanisées. En commission, nous avons discuté des aménagements, suite à la concertation après la réunion publique, où nous avons constaté qu'il n'y a pas eu de questions sur le PLU. Je laisse la parole à Madame CAZAUBON ».

## **I. Plan Local d'Urbanisme de Marcheprime : Bilan de la Concertation**

Mme Karine CAZAUBON, Adjointe en charge de l'Habitat du Cadre de Vie et de l'Urbanisme, rappelle que la procédure de révision du document d'urbanisme de la Commune, initiée par délibération du 9 avril 2010, a fait l'objet d'un projet de PLU qui a été arrêté le 30 juin 2014.

Les services de l'Etat, pour leur part, ont formulé certaines observations sur ce projet, en particulier sur le développement de la population, la consommation de l'espace et la prise en compte de l'impact du projet sur l'environnement.

Pour sécuriser et adapter le PLU aux évolutions législatives et réglementaires récentes, il a été décidé de prendre en compte les remarques des services de l'Etat pour répondre aux objectifs en termes de développement de l'urbanisation et de protection de l'environnement.

Le nouveau projet de PLU a été présenté aux Marcheprimais le 25 novembre 2015.

En application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU.

La concertation s'est donc effectuée tout au long de la procédure d'élaboration comme indiqué ci-dessous dans le bilan de la concertation.

Madame CAZAUBON prend la parole:

**« Nous allons d'abord tirer le bilan de la concertation.**

*Je vais énoncer ce qui a été fait à partir de novembre 2014.*

***Tout au long de l'élaboration du projet de PLU, les moyens d'information suivants, à destination du public, ont été mis en place :***

*L'affichage en mairie de la délibération en date du 09 avril 2010, prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU ;*

*La mise à disposition du public et l'exposition des éléments produits et validés au fur et à mesure de l'avancement du projet, en mairie aux heures habituelles d'ouverture ;*

*L'exposition permanente sur le site internet de la commune, portant sur la définition du PLU et de la procédure d'élaboration ;*

*Une réunion publique s'est tenue le 25 novembre 2015 pour présentation au public du nouveau projet et en particulier les différences avec le projet précédemment arrêté et les concertations ;*

*La mise à disposition, sur le site internet de la mairie en juin 2015 du PADD débattu pour la 3<sup>ème</sup> fois le 16 juin 2015 ;*

*Une information régulière par le bulletin municipal, le Grand Chemins Croisés en janvier 2015, celui de juillet 2015 et le Petit Chemins Croisés de novembre 2015 (Les informations et documents resteront disponibles en mairie et sur le site internet de la commune jusqu'à l'approbation du PLU) ;*

*Des parutions dans la presse départementale (article du Sud-Ouest du 22 juin 2015, article de la Dépêche du 25 juin 2015) ;*

*Les réunions publiques ont fait l'objet d'un affichage sur les panneaux lumineux d'information municipale situés devant la mairie et au rondpoint de l'espace culturel « La Caravelle », sur le site internet de la commune et dans le Petit Chemins Croisés.*

***Les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat ont été les suivants :***

*Un registre d'observations mis à disposition des habitants en mairie, aux heures habituelles d'ouverture, dès le début de la procédure (aucune remarque consignée) ; de nouveaux courriers de remarques, observations ou demandes ont été adressés en mairie par des particuliers portant sur des demandes de classement de terrains en zone constructible ; Un courrier émanant de la SAMIN, société exploitant la carrière de la Silice, pour une prise en compte de l'extension d'exploitation dont cette société bénéficie ; Des rendez-vous en mairie assurés par Monsieur le Maire et Madame CAZAUBON, Adjointe à l'Urbanisme.*

*Les concertations menées jusqu'en 2014 ont permis d'engager un débat avec la population, lequel s'est poursuivi en 2015. Celle-ci a bien compris les enjeux de la révision du document d'urbanisme et en 2015 est venue s'informer des modifications intervenues par rapport au précédent projet.*

***La concertation avec les partenaires institutionnels a été la suivante : Une prise en compte des remarques et demandes des services de l'Etat et des autres personnes publiques (SIBARVAL, PNR, SDIS, SNCF, COBAN, Département), associées dans le cadre de la reprise du projet avec une concertation avec ces services ; La tenue de réunions de la Commission PLU pour information sur l'avancement des études de reprise du projet et prise en compte des avis des élus, les 10 novembre 2014, 12 mai et 27 octobre 2015 ; information régulière des élus de la Commission Cadre de Vie ; la tenue d'une réunion avec les Personnes Publiques Associées portant sur les justifications du projet, pour présentation du nouveau projet et ses caractéristiques le 13 novembre 2015. Les éléments ont été examinés et pris en compte de la manière suivante : Les parcelles qui ont un intérêt pour le projet communal et dont le classement en terrain constructible dans le cadre de l'élaboration globale de ce projet est nécessaire, ont fait l'objet du classement adapté. Les demandes ou remarques ayant trait à des intérêts particuliers qui ne sont pas compatibles avec l'intérêt général ne peuvent être prises en compte dans le projet, surtout dans le contexte règlementaire très contraignant des documents d'urbanisme. **Il est proposé au conseil municipal de considérer ce bilan favorable. Aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, il est proposé de décider de poursuivre la procédure** ».***

Madame BATS, conseillère municipale de l'opposition intervient : « *Il n'est pas possible de considérer ce bilan favorable au niveau de deux points : Tout d'abord la concertation en interne, puisque la commission chargée de l'élaboration du PLU, qui est la commission de l'élaboration du document qui va engager le devenir de la commune sur 15 ans, ne s'est réunie que trois fois. Au cours de ces réunions, nous n'avons jamais eu connaissance ou lecture des courriers de demandes ou de remarques qui ont été formulées, concernant ce projet, malgré nos demandes. Donc, on ne peut pas dire qu'au niveau des partenaires, il y ait eu une réelle concertation en interne. Le deuxième point est la concertation avec les administrés. Lors de la présentation du 1<sup>er</sup> projet, en juin 2014 à la Caravelle, où il y avait une cinquantaine de personnes, nous avons constaté que le nombre de personnes présentes n'était pas suffisant. Donc, nous avons préconisé que pour de prochaines rencontres d'une telle importance, un envoi d'invitations dans les boîtes aux lettres serait nécessaire. Cela n'a encore pas été le cas pendant la 2<sup>ème</sup> présentation du projet. Il n'y avait que 29 personnes dans la salle, lors de la 2<sup>ème</sup> présentation du PLU. C'est dommage !* ».

Monsieur le Maire lui répond : « *Pour le 2<sup>ème</sup> point, l'information a été donnée. On n'est pas dans un kolkhoze. On ne va pas chercher les gens par la main pour les emmener aux réunions. On est en démocratie. Chacun est libre d'assister ou ne pas assister aux réunions. Sur le 1<sup>er</sup> point, il y a eu des réunions avec la commission ainsi que des discussions. Un certain nombre de points ont été abordés* ».

Madame BATS continue : « *On n'est pas dans un kolkhoze, ni une dictature, mais quand il y a une réunion de quartier, on envoie bien des invitations dans les boîtes aux lettres* ».

Monsieur le Maire lui répond : « *Il ne faut pas mélanger les réunions de quartier qui sont des réunions d'informations où l'on peut aborder différents sujets et les réunions spécifiques au PLU qui sont différentes.* »

Madame GAILLET, conseillère municipale de l'opposition déclare : « *Votre but était donc de n'avoir personne* ».

Monsieur le Maire répond qu'il ne peut pas laisser dire cela.

Madame BATS continue : « *On dit juste que c'est dommage* ».

Monsieur le Maire poursuit : « *Dans ces réunions, les personnes présentes sont celles qui sont concernées par leur terrain. Il n'y avait qu'une personne qui était présente lors de la 2<sup>ème</sup> présentation. Les autres avaient effectué des demandes. D'ailleurs, leurs sollicitations ont été prises en compte* ».

Monsieur MARTINEZ intervient : « *Monsieur le Maire, sur un sujet aussi important, essayez de ne pas vous sentir agressé à chaque fois qu'il y a une remarque. Ma collègue dit qu'il est dommageable pour la commune, pour les Marcheprimais, parce que l'on parle de l'avenir de la commune quand on parle du PLU, qu'il n'y ait pas eu une invitation dans les boîtes aux lettres. Elle vous donne l'exemple des réunions de quartier. Et moi, je vais vous donner un autre exemple que j'avais évoqué, lors de l'arrêt du PLU en juin 2014, où je vous avais dit que vous aviez plus de force et*

*d'engagement à envoyer des invitations aux cérémonies de vœux de nouvel an, que pour inviter les gens à connaître le devenir de la commune. N'ayez pas peur de ce PLU. Soyez-en fier ! J'ai l'impression qu'il y a une certaine crainte d'avoir des questions. Le 24 novembre dernier, il n'y en a pas eues, parce qu'il n'y avait que 29 personnes, hors élus. Sur ces 29 personnes, 4 personnes étaient concernées sur le projet, de façon directe par leur propriété. Les 25 autres personnes ont pris l'information et d'autres l'ont vue sur les panneaux d'affichage. Je sais que ce n'est pas une obligation légale. Mais, d'autres m'ont dit qu'ils ne le savaient pas. Quand on veut inviter la population, on peut le faire autrement et en amont. C'est juste une critique qui avait déjà été faite le 30 juin 2014. En interne, je suis d'accord avec ma collègue. Sur le règlement du PLU, on découvre des décisions prises par vous-même, des zonages qui sont définis par un certain règlement, alors qu'on n'a jamais ouvert une page concernant le règlement, hormis avant l'arrêt de 2014. Je vais vous en citer un qui a été soulevé, en présence des personnes publiques associées, lors des réunions. Je reprends les propos de Monsieur MORIN des services de l'Etat page 42, où est notée la hauteur maximale des constructions en AUS1, AUS2, AUS3. Cela concerne le quartier de la Source, de part et d'autre de la voie ferrée, au sud de la commune. On s'est limité sur les hauteurs, donc sur le nombre d'étages avec certains endroits en rez-de-chaussée et d'autres logements R+1. Est-ce que l'on a débattu de cela en réunion PLU ? Pas du tout. Et quand on avait fait le PADD, en amont, vous aviez dit « le PLU est l'occasion pour la collectivité et précisément pour cette Assemblée, de débattre de l'architecture de la commune dans le devenir de son développement, c'est-à-dire quelle typologie on désirait mettre s'il y avait une caractéristique spécifique, comme les maisons arcachonnaise, par exemple ». Parce qu'on avait fait évoluer un Plan d'Occupation des Sols avec cette modification aujourd'hui qui a progressivement donné des pentes variables. Et on n'est pas rentré dans un débat comme celui-ci, comme la nature des clôtures au sein de la commune. D'un côté, on appartient au Parc Naturel des Landes de Gascogne, et il y a une interdiction de certaines choses, à cause des risques incendie, par exemple, la pose de la brande qui est interdite par le POS. On n'a pas eu un débat sur la facilité qui serait proposée aux artisans d'avoir des logements de fonction. Je ne parle pas d'habitations, parce qu'on a vu la dérive, lorsque l'on voit que les zones ne ressemblent plus à des zones industrielles. Et certains en ont profité sur le prix très bas pour en faire des plus-values. On n'a pas débattu sur l'intérêt de mettre des logements de fonction limités en surface qui permettraient, comme on le voit dans d'autres zones de garantir une sécurité nocturne entre autres. Aucune des zones actuelles n'a jamais été visitée, sauf l'entreprise « Garde-box ». Et je pense que c'est parce qu'il y a des logements qu'il fallait être restrictif, quant à la surface de ces logements de fonction, pour éviter tout dérapage. Toutes ces questions n'ont pas été débattues au sein de la commission PLU en interne et en externe. C'est dommageable. Parce que l'on aurait pu avoir un PLU qui soit le résultat d'un travail en commun. L'opposition est mise devant le fait accompli et il manque un peu de débat sur différents sujets qui sont importants pour le développement d'une commune comme la nôtre ».*

Monsieur le Maire lui répond : *« Le fait que l'on ait travaillé ensemble est un avantage pour moi et un inconvénient pour vous. Je suis dans le même objectif, mais comme vous êtes dans l'opposition, vous ne voyez pas aujourd'hui les choses de la même manière. L'approche est différente ».*

Monsieur MARTINEZ continue : *« Cela n'empêche pas le débat »*

Monsieur le Maire poursuit : *« Cela n'empêche pas le débat. Mais dans les réunions, le débat est ouvert et j'ai l'impression aussi qu'au fil des jours, il y a des idées que l'on n'évoque qu'au conseil municipal, alors que l'on a quand même discuté de certains sujets pendant nos réunions ».*

Monsieur MARTINEZ lui répond : *« Je ne critique pas l'avancée que vous avez faites et elle est colossale. Mais entre les premières réunions où nous n'étions même pas invités et la dernière réunion, où j'avais l'impression que vous aviez fait une évolution bondissante sur l'attitude que vous aviez, j'ai été surpris de la capacité que vous aviez à nous laisser réfléchir en commun et à donner la liberté de penser à chacun d'entre nous. A tel point que j'en ai parlé à mes collègues. J'avais trouvé que la réunion avait été constructive. Et nous avons avancé sur différents détails ».*

Monsieur le Maire répond alors : *« Il faudrait en faire peut-être d'autres ».*

Monsieur MARTINEZ continue : *« Mais il faut faire une autre réunion. Car, on n'a pas abordé le règlement et c'est dommage. On a 66 pages de règlement sans avoir eu de discussion à ce sujet. Le règlement du PLU, est un document sur la forme, les hauteurs, la définition de l'habitat entre autres, dans les zones urbanisables. On ne l'a abordé qu'en 2014. Et je pensais qu'on allait l'aborder cette fois-ci. J'ai eu le contenu du règlement lundi. Et je l'ai comparé avec celui de 2014. Certaines zones ont bougé mais j'ai été surpris de n'avoir ce règlement que lundi ».*

Monsieur le Maire intervient : *« Il faut affiner le règlement ».*

Monsieur MARTINEZ déclare : *« Pour l'affiner et pour l'écrire il faut faire une modification ».*

Monsieur le Maire rétorque : *« Il y a l'enquête publique ».*

Monsieur MARTINEZ lui indique : « Dans ce règlement par exemple, vous fixez la hauteur du faitage ».

Monsieur le Maire répond : « Les hauteurs n'ont pas changé depuis 1995, elles sont toujours les mêmes ».

Monsieur MARTINEZ continue : « Certainement, mais quand Monsieur MORIN vous dit que vous manquez de densification, pendant son intervention orale, il dit qu'il faut compenser des zones comme les zones commerciales, les zones humides et autres, par une densification un peu plus importante ailleurs. Or on ne peut pas densifier lorsque l'on a une hauteur de faitage déjà fixée. Il y a des espaces entre les habitations qui font que l'on ne pourra pas densifier davantage. J'espère que ce PLU passera. Mais, je reviens à la remarque verbale de Monsieur MORIN qui sera sûrement retranscrite. C'est dommageable que l'on ne puisse pas aborder des points aussi importants qu'un règlement de 66 pages de directives et de prescriptions ».

Monsieur le Maire déclare : « L'important, ce sont les orientations que l'on donne depuis 1995 avec un POS que l'on a approuvé depuis 2001. Avec la Résidence du Parc, on avait densifié le centre et nous n'avions pas fait beaucoup de modifications et nous n'avions d'ailleurs pas beaucoup de monde aux réunions publiques, même moins qu'actuellement. Depuis l'approbation en 2001, on a fait 6 modifications avec des adaptations mineures ou des rectifications simples. Avec ce nouveau PLU, on a du rebondir en prenant en compte dans la nouvelle réglementation les espaces verts, la densification et les zones humides. Avec la loi ALUR, il faut densifier, moins consommer d'espace. Mais, il faut tenir compte de la promiscuité et des problématiques de voisinage que cela engendre. Il faut faire attention à tout cela ».

Monsieur MARTINEZ lui répond : « Je suis complètement d'accord avec vous, mais cela a été pris comme une boutade par Madame Escoffier qui disait à Monsieur MORIN, que l'on allait pas faire des tours R + 10. Il est sûr que personne ne veut de tours de 10 étages. Lors de la présentation aux PPA, le représentant du SDIS expliquait que pour 3 étages, il y a des normes à respecter, d'accessibilité, d'incendie, à échelle au niveau des façades. Quand on fait le bilan de ce que l'on a fait en 20 ans, on a eu l'opportunité, parce que l'on avait le foncier, de faire 2 lotissements communaux. Ce qui nous a permis de garder les jeunes de la commune. Aujourd'hui, nous n'avons plus de foncier, sauf aux « Catalpas ». Les zonages appartiennent à des privés, hormis la zone de Croix d'Hins. Il sera difficile de vendre ou de louer à un prix raisonnable. Il y a un rapport offre/demande qui est tellement inversé que les jeunes Marcheprimais vont sur Mios, sur Biganos, et sur Audenge, surtout dans les résidences. Il y a 2 cas de figure. Soit, on arrive à maîtriser le foncier et on fait un lotissement communal, ce n'est pas le cas aujourd'hui, soit on densifie pour qu'à la fois le compromis entre le prix de vente de la propriété du privé et le m<sup>2</sup> de la construction puisse être le plus réduit possible. Et la densification permet cela. Une construction R+1 va coûter moins cher qu'un rez-de-chaussée, car elle va prendre moins de place sur le terrain. Et cela va permettre du locatif plus accessible à des jeunes. Si on ne permet pas de faire du R+1 ou R+2, on aura une fuite continue de nos jeunes ».

Monsieur le Maire précise : « On a opté pour du R+1 sur presque tout le territoire et sur la partie centrale, nous avons du R+2. Mais à l'époque où il y avait encore des COS, des aménageurs en ont profité et ont densifié au maximum. Par exemple, pour KHOR immobilier, ils ont un COS de 0,45 %, et ils doivent être à 0,33% de COS. Il faut faire attention. Maintenant, on limite par les emprises au sol et les hauteurs qui viennent compenser le COS et les minimums de parcelles. Il faut rester prudent ».

Madame CAZAUBON intervient en disant qu'il y a des remarques qui peuvent être faites une fois que l'on aura arrêté le PLU. « Et le commissaire enquêteur prendra en compte les remarques pendant l'enquête publique. Il va nous faire un rapport. Et à ce moment-là, nous verrons en commission, les remarques que l'on pourra prendre en compte et transcrire dans le dossier ».

Monsieur le Maire confirme : « Nous avons reçu le règlement vendredi en Mairie pour transmission par courrier et vous l'avez reçu lundi ».

Monsieur MARTINEZ lui répond : « Vous avez eu le temps de le regarder pendant le week-end ».

Monsieur le Maire fait remarquer qu'avec les manifestations communales, il n'a pas trop eu le temps. « Sur le règlement, on pourra modifier certains points après l'enquête publique ».

Madame VALLAIS, prend la parole, sur invitation de Monsieur le Maire : « Après l'enquête publique, il y aura une ou des réunions avec la commission PLU, en présence du cabinet Escoffier qui donnera suite au rapport du commissaire enquêteur. Au moment des avis des PPA, une réunion de la commission PLU sera organisée pour consulter les remarques qui ont été émises dans le dossier de l'enquête publique. Les remarques seront ainsi considérées et prises en compte pour rectification. Dans un deuxième temps, c'est l'enquête publique avec l'avis des PPA, sans modification du projet. Après

*l'enquête publique, avec le rapport du commissaire enquêteur, il y aura une deuxième réunion ou plusieurs réunions pour déterminer ce qui sera modifié dans le projet, suite aux observations du public et des PPA, avant approbation du projet. Il faudra déterminer à ce moment-là si ce sont des modifications mineures ou marginales qui peuvent faire l'objet d'une approbation directe ou s'il faut ré - arrêter le projet s'il y a des modifications trop importantes ».*

Monsieur le Maire précise : « Pour moi, il n'y aura pas de modifications importantes au niveau des zonages. Il y aura juste des modifications à la marge. »

Monsieur MARTINEZ lui répond : « J'insiste sur le fait que si on ne fait pas attention à ce règlement, on va arriver à niveler la commune avec des entités qui vont se ressembler qu'elles soient au Sud, au Nord, à l'Ouest ou l'Est de la commune et du territoire. Si on ne modifie pas les hauteurs de faitage à certains endroits, et pas à d'autres, comme vous le disiez, il sera difficile de créer un lotissement comme « les Jardins de Gascogne » à l'avenir. Mais on ne pourra renouveler cette opération à condition de densifier en parallèle. Le but n'est pas d'avoir 35 ou 45 logements par OAP, mais d'avoir une moyenne de l'évolution de la commune avec 25 à 30 logements par hectare, en permettant à certains endroits de tomber à 7, 8, 9 hectares comme les jardins de Gascogne et avoir du 40 ou 45 logements par hectare dans d'autres comme les Portes du Parc pour donner un équilibre. C'est une moyenne. Si on ne permet pas grâce à la hauteur de faire cela, on va arriver avec une uniformité dans tous les zonages définis par l'urbanisation future. On doit permettre aux jeunes d'acheter des petits logements, comme des T1 T2, T3 sur des résidences « verticales ». L'opération que l'on avait effectuée aux Jardins de Gascogne était d'attirer une population qui a une capacité financière un peu plus élevée pour se loger sur Marcheprime ».

Monsieur le Maire rétorque : « C'est bien de le dire. Mais c'est implicite »

Monsieur MARTINEZ insiste : « Il faut l'écrire ».

Monsieur le Maire lui répond : « Je crois que c'est écrit. On n'a pas 50 zonages. On n'a pas de mitages non plus. On a une zone à développer au Nord de Marcheprime, derrière le stade, sur 20 hectares. Et on a une autre zone à développer au sud de Marcheprime, qui est coupée par la voie ferrée dont 10 hectares entre la voie ferrée et la Nationale et 12 hectares de l'autre côté de la voie ferrée. On a 3 blocs. Lorsqu'on aura un aménageur, on aura donc un projet, dans ces zones là. Dans ce projet global, on définira des secteurs avec une petite urbanisation, des lots à vendre, et d'autres secteurs qui seront un peu plus densifiés. C'est l'orientation que je veux donner. On aura des réunions pour affiner le règlement un peu plus et pour lui donner de la consistance ».

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2010 prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU et fixant les modalités de la concertation,


Entendu le débat au sein du conseil municipal des 25 avril 2013, 28 avril 2014 et 16 juin 2015 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,

Entendu l'exposé de Mme CAZAUBON,

Entendu les remarques de Mme BATS et M. MARTINEZ et les réponses de Monsieur le Maire et Mme CAZAUBON,

**Après en avoir délibéré, par 21 Voix POUR, 0 CONTRE et 6 abstentions (M. MARTINEZ, Mme BATS, Mme BRETTE, M. MEISTERTZHEIM, M. BARGACH, Mme GAILLET).**

**Le Conseil Municipal,**

 **Tire le bilan de la concertation** qui s'est déroulée tout au long de l'élaboration du projet de PLU, soit :

**A) Du 9 avril 2010 au 30 octobre 2014**

1/ Tout au long de l'élaboration du projet de PLU, les moyens d'information suivants, à destination du public, ont été mis en place :

- L'affichage en mairie de la délibération en date du 09/04/2010 prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU,
- La mise à disposition du public et l'exposition des éléments produits et validés au fur et à mesure de l'avancement du projet, en mairie aux heures habituelles d'ouverture.

- Depuis Janvier 2012, l'exposition permanente sur le site internet de la Commune portant sur la définition du PLU et de la procédure d'élaboration régulièrement mise à jour,
- Des réunions publiques se sont tenues pour présentation au public et concertation :
  - Mai à novembre 2011 : Réunions de pré concertation par quartier ;
  - 25 juin 2013 : Réunion de présentation du diagnostic et du PADD portant sur les objectifs du projet ;
  - 10 juin 2014 : Réunion de présentation et concertation du projet de PLU et des dispositions réglementaire ;
- La mise à disposition, sur le site internet de la mairie, des documents suivants :
  - support de présentation du diagnostic de février à septembre 2013
  - support de présentation de la réunion publique du 25/06/2013 (portant sur le diagnostic territorial et le PADD) depuis le 05/09/2013 ;
  - support de présentation de la séance du Conseil Municipal du 28/04/2014 pour débat sur le PADD depuis le 05/05/2014 ;
  - support de présentation de la réunion publique du 10/06/2014 (portant sur les dispositions règlementaires du projet de PLU avant arrêt) depuis le 12/06/2014 ;
- Une information régulière par le bulletin municipal :
  - Petit "Chemins Croisés" Mai 2010 (information sur la prescription de l'élaboration du PLU) ;
  - Grand "Chemins Croisés" Janvier 2012 (annonce du lancement de l'élaboration du PLU valant révision du POS, et du choix du bureau d'études avec annonce des étapes de la procédure) ;
  - Petit "Chemins Croisés" Octobre 2012 (point d'étape : validation du diagnostic, annonce d'une prochaine réunion publique le 11/12/2012 - finalement reportée du fait de l'organisation des élections municipales anticipées) ;
  - Grand "Chemins Croisés" Février 2013 (point de calendrier : reprise des études suite aux élections anticipées, travaux en cours sur le PADD et les OAP, et annonce des étapes suivantes) ;
  - Petit "Chemins Croisés" Juin 2013 (annonce de la réunion publique du 25/06/2013 portant sur la présentation du diagnostic et du PADD) ;
  - Grand "Chemins Croisés" Juillet 2013 (point d'étape, présentation des orientations du PADD, annonce du calendrier prévisionnel) ;
  - Grand "Chemins Croisés" Janvier 2014 (point d'étape et présentation du calendrier prévisionnel) ;
  - Petit "Chemins Croisés" Juin 2014 (annonce de la réunion publique du 10/06/2014 portant sur la présentation du projet de PLU avant arrêt) ;
  - Grand "Chemins Croisés" Juillet 2014 (information sur l'arrêt du PLU et annonce de l'enquête publique à l'automne 2014).
- Des parutions dans la presse départementale :
  - Article du Sud-Ouest du 13 avril 2010 portant sur le Conseil municipal, dont la prescription de l'élaboration du PLU ;
  - Avis au public dans le Sud-Ouest du 3 mai 2010 portant sur la prescription de l'élaboration du PLU ;
  - Article de la Dépêche du Bassin du 12 mai 2011 évoquant la rencontre des élus avec la population sur le thème des aménagements et de l'urbanisme pour poser les bases du futur PLU ;
  - Article du Sud-Ouest du 2 janvier 2012 portant sur le bilan de 2011, dont le lancement des études du PLU ;
  - Article de la Dépêche du Bassin du 5 janvier 2012 portant sur le bilan de 2011, dont le lancement des études du PLU ;
  - Article du Sud-Ouest du 29 avril 2013 portant sur le Conseil municipal du 25 avril, dont le débat sur le PADD ;
  - Article de la Dépêche du Bassin du 4 juillet 2013 portant sur les débats lors de la réunion publique du 25 juin 2013 ;
  - Entrefilet du Sud-Ouest le 28 avril 2014 annonçant le Conseil municipal du même jour ;
  - Article du Sud-Ouest du 2 mai 2014 portant sur le Conseil municipal organisé pour débattre du PADD ;
  - Entrefilet du Sud-Ouest le 28 mai 2014 annonçant la réunion publique du 10 juin ;
  - Entrefilet de la Dépêche du Bassin le 5 juin 2014 annonçant la réunion publique du 10 juin ;
  - Article de la Dépêche du Bassin du 19 juin 2014 portant sur les débats de la réunion publique du 10 juin.
- Les réunions publiques ont fait l'objet d'un affichage à l'entrée de la mairie et au service urbanisme, ainsi que sur les panneaux lumineux d'information municipale situés devant la mairie et au rond-point de l'espace culturel « La Caravelle », sur le site internet de la Commune et d'une information dans le Sud-Ouest et la Dépêche du Bassin.

2/ Les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat ont été les suivants :

- un registre d'observations mis à la disposition des habitants en mairie aux heures habituelles d'ouverture, dès le début de la procédure (aucune remarque consignée) ;
- 27 courriers de remarques, observations ou demandes adressés en mairie ; 24 portant sur des demandes de classement de terrains en zone constructible, une portant sur une modification du règlement, une sur un projet équestre et une sur la limitation d'un accès au zone d'urbanisation future ;
- Des rendez-vous en mairie assurés par Monsieur le Maire et Mme Cazaubon, adjointe à l'urbanisme ;
- Lors de la tenue des réunions publiques, le public a fait des observations et posé des questions ;
- Lors des réunions de concertation de 2013 et 2014, les observations du public ont fait l'objet de réponses orales et ont été notées dans les comptes rendus.

Les concertations menées ont permis d'engager un débat avec la population. Celle-ci a bien compris les enjeux de la révision du document d'urbanisme, le poids des contraintes à Marcheprime (évolutions du contexte législatif et réglementaire, etc.), et la cohérence d'ensemble du projet communal. Les sujets abordés de manière récurrente ont porté sur :

- des interrogations relatives à la procédure de révision du PLU, et au rapport entre PLU et documents supra-communaux ;
- l'intégration au projet de PLU de la question de la gestion des eaux pluviales, et de l'assainissement collectif des eaux usées ;
- le désaccord ou les remarques de certains propriétaires concernant :
  - ✓ l'échéancier d'ouverture des zones à urbaniser retenu au sein du projet communal,
  - ✓ la localisation des secteurs de développement urbain (en extension urbaine ou renouvellement urbain) retenus au sein du projet par la commune ;
  - ✓ les principes d'aménagement définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le projet de la commune.

3/ La concertation avec les partenaires institutionnels a été la suivante :

- une consultation régulière des services de l'État tout au long de la procédure et jusqu'à la phase d'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal ;
- la tenue d'une réunion avec les personnes publiques associées portant sur la présentation du diagnostic, le 26/02/2013 ;
- la tenue d'une réunion avec les services de la DDTM et du SYBARVAL portant sur le projet de PADD, le 09/04/2013 ;
- la tenue d'une réunion avec les personnes publiques associées portant sur les justifications du projet, à l'issue des phases diagnostic/PADD/règlement/zonage, le 13/02/2014 ;
- Envoi du dossier de projet de PLU aux personnes publiques associées le 3 juillet 2014 ;
- Réponses des personnes publiques associées : Préfecture, DREAL, SYBARVAL, PNR, SDIS, SNCF, COBAN, Département.

## **B) A partir de novembre 2014**

1/ Tout au long de l'élaboration du projet de PLU, les moyens d'information suivants, à destination du public, ont été mis en place :

- L'affichage en mairie de la délibération en date du 09/04/2010 prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU,
- La mise à disposition du public et l'exposition des éléments produits et validés au fur et à mesure de l'avancement du projet, en mairie aux heures habituelles d'ouverture.
- L'exposition permanente sur le site internet de la Commune portant sur la définition du PLU et de la procédure d'élaboration (mise à jour régulière des informations),
- Une réunion publique s'est tenue le 25 novembre 2015 pour présentation au public du nouveau projet et en particulier les différences avec le projet précédemment arrêté, et concertation ;
- La mise à disposition, sur le site internet de la mairie en juin 2015, du PADD débattu pour la 3<sup>ème</sup> fois le 16 juin 2015 ;



- Une information régulière par le bulletin municipal :
  - Grand "Chemins Croisés" Janvier 2015 : Annonce de la reprise des études concernant le PLU et point d'étape ;
  - Grand "Chemins Croisés" Juillet 2015 : explication concernant les nouvelles études environnementales et point d'étape pour le prochain calendrier prévisionnel ;
  - Petit "Chemins Croisés" Novembre 2015 : annonce de la réunion publique du 25/11/2015 portant sur la présentation du projet de PLU avant arrêt.

*Les informations et documents resteront disponibles en Mairie et sur le site internet de la Commune jusqu'à l'approbation du PLU.*

- Des parutions dans la presse départementale :
  - Article du Sud-Ouest du 22 juin 2015 portant sur le Conseil municipal organisé pour débattre du PADD (objectifs démographiques en baisse) ;
  - Article de la Dépêche du Bassin du 25 juin 2015 portant sur le Conseil municipal organisé pour débattre du PADD ;
- Les réunions publiques ont fait l'objet d'un affichage sur les panneaux lumineux d'information municipale situés devant la mairie et au rond-point de l'espace culturel « La Caravelle », sur le site internet de la Commune et dans le Petit Chemin Croisé.

2/ Les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat ont été les suivants :

- un registre d'observations mis à la disposition des habitants en mairie aux heures habituelles d'ouverture, dès le début de la procédure (aucune remarque consignée) ;
- de nouveaux courriers de remarques, observations ou demandes adressés en mairie par des particuliers pour portant sur des demandes de classement de terrains en zone constructible ;
- un courrier émanant de la SAMINS, société qui exploite la carrière de silice, pour prise en compte de l'extension d'exploitation dont cette société bénéficie.
- Des rendez-vous en mairie assurés par Monsieur le Maire et Mme Cazaubon, adjointe à l'urbanisme.

Les concertations menées jusqu'en 2014 ont permis d'engager un débat avec la population, lequel s'est poursuivi en 2015. Celle-ci a bien compris les enjeux de la révision du document d'urbanisme et en 2015 est venue s'informer des modifications intervenues par rapport au précédent projet.

3/ La concertation avec les partenaires institutionnels a été la suivante :

- une prise en compte des remarques et demandes des services de l'État et des autres personnes publiques (SYBARVAL, PNR, SDIS, SNCF, COBAN, Département) associées dans le cadre de la reprise du projet avec une concertation avec ces services ;
- la tenue de réunions de la Commission PLU pour information sur l'avancement des études de reprise du projet et prise en compte des avis des élus, les 10 novembre 2014, 12 mai et 27 octobre 2015 ;
- information régulière des élus de la Commission Cadre de Vie ;
- la tenue d'une réunion avec les personnes publiques associées portant sur les justifications du projet, pour présentation du nouveau projet et ses caractéristiques, le 13 novembre 2015.

Les éléments ont été examinés et pris en compte de la manière suivante.

Les parcelles, qui ont un intérêt pour le projet communal et dont le classement en terrain constructible dans le cadre de l'élaboration globale de ce projet est nécessaire, ont fait l'objet du classement adapté.

Les demandes ou remarques ayant trait à des intérêts particuliers qui ne sont pas compatibles avec l'intérêt général ne peuvent être prises en compte dans le projet, surtout dans le contexte réglementaire très contraignant des documents d'urbanisme.

- ✚ **Considère ce bilan favorable**, aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée,
- ✚ **Décide de poursuivre la procédure.**

## **II. Plan Local d'Urbanisme de Marcheprime : Arrêt du projet de PLU**

Mme Karine CAZAUBON, Adjointe en charge de l'Habitat du Cadre de Vie et de l'Urbanisme, rappelle que la procédure de révision du document d'urbanisme, initiée par délibération du 9 avril 2010, a permis l'élaboration du présent dossier de projet de PLU, repris après l'arrêt du 30 juin 2014, pour prendre en compte les remarques des personnes publiques associées, en particulier des services de l'Etat.

Ce projet de PLU doit être à présent arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis de nouveau pour avis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes et soumis ultérieurement à enquête publique.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2010 prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU et fixant les modalités de la concertation,

Entendu le débat au sein du conseil municipal des 25 avril 2013, 28 avril 2014 et 16 juin 2015 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,

**Madame CAZAUBON présente les modifications et le projet V2 suite aux différentes réunions et les différences par rapport au 1<sup>er</sup> projet présenté :**

*« Je vais vous présenter les zones où nous avons fait des orientations d'aménagements programmés. Je vous rappelle le cadre législatif dont dépend notre PLU :*

- *La loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) qui introduit des notions nouvelles comme la gestion économe des sols, l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbains,*
- *La loi portant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle 2)*
- *La loi ALUR qui a été mise en approbation le 24 mars 2014 et qu'il a fallu intégrer à notre PLU. Ce qui a provoqué des retards puisqu'il a fallu prendre en compte des éléments rapidement.*

*Le cadre règlementaire dépend des documents supra-communaux comme les arrêtés préfectoraux, les servitudes d'utilité publique : le SCOT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre qui n'existe plus, le SDAGE Adour Garonne, le SAGE Nappes Profondes et SAGE à Leyre cours d'eaux côtiers et milieux associés, la Charte du PNR, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et le Plan Climat Energie Territorial.*

*Voici les évolutions apportées depuis le 1<sup>er</sup> arrêt du PLU : Les objectifs politiques initiaux ont été maintenus et ont été débattus lors du PADD : Nous prenons en compte le renouvellement générationnel de la population, le renforcement de l'attractivité résidentielle, le développement urbain économe, l'amélioration des déplacements, et la préservation des richesses environnementales. Ce qui a été pris en compte, c'est l'adaptation des objectifs quantitatifs : les perspectives démographiques, les besoins en logement et en foncier.*

*Sur le scénario démographique, nous avons une évolution de la population de 2,2% / an ce qui correspond à plus de 2000 habitants à l'horizon 2030 ; cela a été revu à la baisse avec une augmentation de 2%/an qui correspond à + 1700 habitants à l'horizon 2030. La densité moyenne est à 25 à 30 logements/ha retenue. Le besoin a également évolué. Nous sommes passés de 1250 – 1300 logements à 900 logements/ha. Ce qui nous a amené à mobiliser 45,8 ha d'habitat au lieu de 60 ha initialement prévu et 28,1 ha à vocation économique au lieu de 22 ha au départ. »*

Monsieur le Maire précise *« qu'au niveau économique, il n'y a pas eu de modifications sauf sur la zone de la Sablière à la demande de la Samin : La zone d'extraction de sable a été prolongée jusqu'à l'urbanisation de la commune ».*

Madame CAZAUBON continue : *« Les évolutions du projet sont les suivantes : la suppression en totalité du secteur de développement IAUC2 sur Croix d'hins, la suppression de la majeure partie du secteur IAUC1 sur Croix d'HINS (basculement du résiduel en Uba), la suppression de la majeure partie du secteur 1 AUT2 et ajustement du secteur IAUT1 en un seul secteur AUT, la création d'un secteur UAb sur la zone de l'Intermarché, le basculement et la diminution d'un secteur de développement (2AU) en AUS ».*

Monsieur le Maire explique la dénomination des zones : *« Le T correspond à Testemaure , le C à Croix d'Hins et le S à la Source ».*

Madame CAZAUBON poursuit : *« Les principes généraux pour les zones U et AU à vocation d'habitat sont : la mixité fonctionnelle, la densité et hauteur des constructions dégressives en s'éloignant du centre-ville, la poursuite de la densification du centre de la commune, la diversification de l'offre en logements, et le renforcement de la mixité urbaine en extension du centre.*

### Les zones à vocation d'habitat :

- la zone UA est divisée en 4 parties. Elle a été légèrement modifiée, suite aux inventaires faune et flore où ont été relevés des enjeux écologiques majeurs sur la zone humide. Nous avons dû la modifier en conséquence pour intégrer un espace à conserver. Les orientations sont de créer de la mixité en termes de génération et de la mixité en termes d'habitation. Le programme équivaut à environ 115 logements et équipements sur une superficie de 2,65 ha. »

Monsieur le Maire précise : « Il y a quelques personnes qui nous ont sollicités pour des modifications de leur parcelle et d'autres non. Mais j'ai souhaité pour une certaine cohérence, avoir une homogénéité au centre-ville et donc le densifier. »

Madame CAZAUBON explique qu'il y a une OAP qui a été modifiée : c'est la zone d'Intermarché avec un réel enjeu stratégique puisque c'est au centre bourg. Ce qui nous permettrait de redynamiser ce centre qui deviendrait un vrai lieu de vie. Les enjeux écologiques sont faibles puisque c'est une zone qui est artificialisée. Le programme correspondrait à créer 35 logements collectifs avec une densité de 53 logements/ha.

- La zone UB : les principes de cette zone sont d'assurer une maîtrise du développement urbain tout en permettant l'évolution des constructions existantes, le comblement des dents creuses et en conservant une maîtrise générale de la densité, tout en confirmant la multifonctionnalité du tissu urbain en extension du centre. Il y a une OAP qui a été supprimée sur cette partie. Et une OAP a été modifiée sur la zone UBB pour prendre en compte une sortie différente suite aux recommandations du SDIS pour des chemins d'accès. Les densités sont peu importantes, le programme est de 10 logements individuels qui sont soumis à une opération d'ensemble.

- Les zones à vocations d'habitat :

o la zone AUT

L'OAP a été modifiée. Il y a des enjeux écologiques majeurs liés à la présence d'une zone humide. On va en profiter pour réaliser un aménagement paysager au sein du lotissement. Il n'y a pas de voirie. Il y a un espace vert qui sera préservé et qui permettra de circuler de manière douce. Nous prévoyons tous les accès entre les 2 lotissements pour l'urbanisation et l'accès de la commune. Ce qui implique aussi la création de 35% de logements sociaux.

o La zone AUS

Elle a été modifiée et est passée en zone AU directement. Cette zone de 20 hectares a été découpée en 3 parties : La densité moyenne au sein de la zone est de 20 à 40 logements/ha, dont 35% de logements sociaux. Il y a des enjeux écologiques majeurs liés à la présence d'une zone humide au sein de la Chênaie. Le programme sera de 380 logements individuels et collectifs avec une zone commerciale. Pour la zone AUS3, nous avons la possibilité de développer une zone commerciale.

- Les zones à vocation économique (UI et AUI)

Il s'agit de développer une zone d'activités en accroche avec la RD et la voie ferrée. Nous y avons également détecté la présence d'une zone humide qu'il faudra prendre en compte dans l'aménagement pour limiter l'impact sur le milieu, en préservant notamment la zone humide. Il est prévu de raccorder toute construction nouvelle au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. La superficie est de 18,3 ha. C'est une zone d'activités avec des conditions d'urbanisation dédiée à la fois à l'artisanat et à l'industrie.

- Les zones naturelles et forestières (N) :

Elles ont vocation à protéger les espaces à forts enjeux écologiques et à garantir la pérennité de l'activité sylvicole.

4 lagunes ont été identifiées. Les secteurs à préserver sont la zone humide de la Source, le Craste de Tagon, le Secteur patrimonial du Pujoulet, les berges du Biard et du Bach. Le principe de la zone Ns est de préserver les secteurs à enjeux écologiques les plus forts, donc pas d'urbanisation à proximité.

- Dans les zones naturelles et forestières (N)/STECAL

Le secteur Ne est celui du haras de Croix d'Hins. Le secteur NL est celui de la base de loisirs, le plan d'eau de Croix d'Hins. Le principe du secteur Nc est une aire de camping. Les secteurs Nh sont les hameaux de Biard et de la Vieille Possession, où la construction est réellement limitée aux dents creuses qui dépendent d'une disposition réglementaire restrictive.

- La zone agricole est destinée à maintenir l'exploitation agricole existante

Les éléments patrimoniaux protégés : le PLU identifie des éléments de paysage, les espaces publics, les monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Les principes de protection des éléments du patrimoine végétal sont de maintenir les parcs, les espaces verts urbains et les prairies. Nous allons préserver les espaces verts dans les lotissements, ce que nous n'avons pas fait lors du 1<sup>er</sup> projet pour garantir aux habitants qu'il n'y aura pas de constructions à proximité de leur habitation. Nous avons des éléments du patrimoine bâti avec 5 bâtiments représentatifs de l'architecture locale et le principe est la protection de ces éléments à Marcheprime.

*Enfin voici le calendrier prévisionnel de finalisation du PLU :*

*Aujourd'hui, a lieu l'arrêt du projet du PLU. La consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées sera effectuée au 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Il y aura ensuite l'enquête publique au courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 et ensuite l'approbation du PLU qui est prévue en juin 2016 ».*

*Monsieur MARTINEZ intervient : « Vous n'avez pas mentionné dans votre présentation la suppression de l'OAP de Biard. C'est-à-dire, qu'il n'y a pas de zone naturelle qui pourrait devenir urbanisable parce qu'il n'y a pas d'assainissement collectif. Ce sont les prérogatives du SCOT. Donc, il n'y aura pas d'urbanisation sur Biard ».*

*Monsieur le Maire lui répond : « On a diminué l'urbanisation dans plusieurs zones, à Biard, à la vieille possession et à Croix d'Hins. Ce sont des secteurs que l'on a supprimés en premier ».*

*Monsieur MARTINEZ fait remarquer : « On a réduit la zone à 1,5 ha. Il ne faut pas aller au-delà. La zone de Testemaure Sud appartient à 2 propriétaires qui vont faire une opération avec des logements. Dans le nord du Bourg, on arrive au terme de l'urbanisation. Il faudra garantir à ce lotissement que le chemin communal ne deviendra pas une route d'accès carrossable et carrossée par le lotisseur ».*

*Madame CAZAUBON répond que c'est marqué dans l'OAP.*

*Monsieur MARTINEZ poursuit : « Comme vous l'avez dit, Madame CAZAUBON, sur la zone de Testemaure, la zone verte entre l'EHPAD et la fin des Jardins de Gascogne doit être sauvegardée et uniquement traversée par une voie piétonne et cyclable. On a une surface d'un hectare qui est un poumon pour la commune. Je tiens à signaler que j'avais effectué une remarque le 30 juin 2014, concernant les trames vertes urbaines et cette remarque a été suivie. Je vous félicite d'avoir tenu compte de mes propos qui avaient été jugés un peu farfelus, car vous considériez que vous nous ne pouviez pas faire de zone EBC dans toutes les zones vertes comme les espaces verts de la Possession, des Jardins de Gascogne, de l'Esquirau. Ces zones vertes sont des sauvegardes de poumons et de lien social ».*

*Madame CAZAUBON explique : « Nous n'avons pas fait de zones EBC mais nous avons trouvé d'autres moyens ».*

*Monsieur MARTINEZ confirme : « Ce sont des zones NV. Concernant l'OAP à Maéva, elle a évolué par rapport à celle du 30 juin 2014. Par rapport à la voie d'accès qui va être créée et qui va concerner 150 véhicules dans cette zone. La circulation va être très dense. 150 véhicules de plus dans cette zone, entre la voie ferrée et l'urbanisation et passant essentiellement par une zone d'activités est une situation qui paraît difficilement envisageable ».*

*Monsieur le Maire précise que « le rond-point va être créé en 2016, maintenant que les constructions ont bien démarré. La sortie va se faire par la zone d'activités mais nous n'avons pas d'autres choix. La sortie de la trémie ne coupera pas la route ».*

*Madame BRETTE intervient : « Je pensais qu'il était interdit de faire des sorties sur des départementales ».*

*Monsieur le Maire lui répond : « C'est laissé à l'appréciation de la collectivité, à condition qu'il y ait des aménagements. On a eu des discussions avec les services du département. Ce sera restrictif ».*

*Madame BRETTE continue: « Pour nous, particuliers, cela nous avait été interdit et là vous allez faire sortir 150 véhicules ? »*

*Monsieur le Maire explique : « On peut n'avoir qu'un sens entrant et pas de sens sortant ».*

*Madame CAZAUBON poursuit : « Les aménageurs vont travailler avec le Département pour réaliser leurs voies de sorties. Mais c'est déjà prescriptif ».*

*Madame BRETTE intervient : « Je pense qu'une voie d'entrée en venant du Barp est suffisante. Et pas une entrée depuis le pont ».*

*Monsieur le Maire lui répond : « Les services de l'Etat vont donner leurs avis ».*

*Monsieur MARTINEZ demande alors : « On n'a pas prévu de zone « tampon » dans cette zone ? ».*

Monsieur le Maire lui répond : « *Cela fera partie des aménagements.* »

Monsieur MARTINEZ poursuit : « *Je trouve que c'est aberrant de faire une résidence Senior dans cette zone, comme je l'ai déjà dit en commission PLU. Il m'a été répondu qu'il y avait plusieurs catégories de résidences Séniors. Cela reste à définir car un sénior reste un sénior. Quand il devient propriétaire ou locataire, je le vois mal changer de logement, car il est dans une situation de proximité. Ce n'est pas bien placé, car tout le monde n'a pas la capacité de se déplacer avec un véhicule. D'une part, les déplacements vers les services de proximité et les commerces se trouvent de l'autre côté de la voie ferrée. Ce déplacement me paraît délicat. D'autre part, on n'a pas mentionné les conditions de nuisance sonore dans cette zone, le long de la voie ferrée* ».

Monsieur le Maire continue : « *Cela est spécifié dans les annexes. De plus, on a reçu un projet des services de l'Etat avec les zones de bruit sur les 2 axes* ».

Monsieur MARTINEZ fait remarquer : « *Je trouvais que ce n'était pas judicieux de mettre une résidence séniors de ce côté, alors que les commerces et les services de proximité allaient enfin se développer en cœur de ville* ».

Monsieur le Maire lui répond : « *On aura d'autres résidences dans d'autres secteurs* ».

Monsieur MARTINEZ continue : « *Je voudrais revenir sur la zone de Croix d'Hins qui mérite que l'on s'y penche longuement. Comme on a reçu le dossier lundi dont les annexes s'élèvent à 253 pages, j'ai consulté ce dossier. Les pages 218 à 251 concernent cette zone. L'étude avait été faite par une entreprise neutre et avait fait des carottages de sol en 2011, à l'époque où nous cherchions à savoir s'il fallait faire une 2<sup>ème</sup> station d'épuration à proximité de Croix ou agrandir notre station. Le choix a été fait d'agrandir notre station. Selon l'étude effectuée par Géopal, il est mentionné une légende qui fait un zoom sur cette zone et où on s'aperçoit que les 2 tiers de la zone sont d'une sensibilité de nappes affluentes. C'est une carte de risques de remontées de nappes. Je veux parler de cette zone inondable. En page 20, il est spécifié que l'écoulement de nappes, dû aux précipitations est naturellement ralenti par la perméabilité médiocre des sols et son drainage artificiel peu efficace dans l'état actuel. Il est également mentionné l'autre contexte de la nappe sub-affluente, non pas celle issue de la pluie mais celle du sol. La partie Ouest et Centre du site est particulièrement exposée. Les aménagements de voirie et de construction devront prendre en compte la contrainte de nappes hautes. La création d'un réseau d'eau pluviale sur lequel se raccorderaient les infrastructures implantées dans les 18 ha seraient techniquement et particulièrement contraignantes avec la nécessité d'un important dispositif de collecte, vu la géométrie du site et la création d'une rétention générale d'un volume considérable. Enfin, la mise en place des réseaux secs et humides devraient également prendre en compte le réseau hydrogéologique, en définissant une cote d'assise minimale suffisamment remontée par rapport aux côtes des plus hautes zones. Comme précisé ci-avant, il sera indispensable de surélever les voies de circulation et les voies intérieures par rapport aux terrains existants et de créer probablement un bâti surélevé de 40 et 50 cm plus haut que le terrain naturel existant. A Marcheprime, il y a une obligation de rehausser les constructions de 30 cm. C'est un principe de précaution. Ici, ce n'est plus un principe de précaution. Toutes constructions devront être à 40/50cm au-dessus du terrain naturel. C'est une annexe qui n'a pas changé depuis 2014 et mes propos sont toujours les mêmes. Cette zone a un contexte particulier. On a fait une OAP sur la totalité de la zone et on s'est appuyé sur le fait que c'est un foncier appartenant à la collectivité, parce que vous avez décidé d'acheter ce terrain, malgré certaines oppositions, dont la mienne. Je vous avais dit qu'il ne fallait pas l'acheter, sans en avoir fait l'analyse du sol. Aujourd'hui, la commune est propriétaire de ces 18 hectares. Lors de la 1<sup>ère</sup> présentation du PLU, les Services de l'Etat avaient spécifié que Marcheprime était dans une trame verte, entre l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon. Marcheprime a 2 corridors, l'un entre Croix d'Hins et le bourg, et l'autre entre le bourg et Biard. On va enlever la moitié de ce corridor, d'un seul tenant, d'une seule OAP. On n'investit pas d'un coup 18 hectares. Pourquoi dans les autres OAP assez importantes, comme l'AUS, on les a segmentées. Et pourquoi, on ne le ferait pas pour cette OAP. Pourquoi ne ferait-on pas un phasage ? Parce que l'on ne peut pas imaginer 18 hectares avec une seule sortie. Imaginez la circulation des véhicules avec une seule sortie. Les riverains du lotissement Belle Idée vont être très contents d'avoir un passage supplémentaire. Lors de la présentation auprès des PPA, nous avons suggéré de créer un rond-point. Je ne l'ai pas vu sur l'OAP. C'est une zone réservée. Donc il faut l'intégrer dans l'OAP, parce que la loi NOTRe va permettre de basculer dans une gestion intercommunale. La COBAN va prendre en gestion cette zone. Il faudrait faire comme le pôle intermodal et incorporer le rondpoint par la COBAN* ».

Madame CAZAUBON intervient : « *Le rond-point est bien dans la zone réservée de l'OAP de la zone de Croix d'Hins* ».

Monsieur MARTINEZ continue : « *Si un jour, après tous les efforts d'investissement que les artisans doivent faire pour obéir à cet inconvénient qu'est la nappe sub-affleurante au niveau du sol, on se rend compte qu'on pouvait faire un deuxième rond-point à l'extérieur, il faut le prévoir. L'aménagement se ferait en phase 3, lorsque les panneaux d'agglomération seront progressivement déplacés* ».

Madame CAZAUBON confirme et explique que les services départementaux seront consultés à ce sujet. « *Au niveau du phasage, nous n'en avons pas mis parce que cette zone est industrielle et donc demande beaucoup d'hectares. D'après les études effectuées sur le bassin d'Arcachon, le minimum des terrains varient entre 6 et 10 hectares. Donc, cela permet à des grosses sociétés de s'implanter* ».

Monsieur SERRE estime que cela nous bloquera peut-être.

Monsieur MARTINEZ poursuit : « *On ne peut pas imaginer cette zone sans phasages. On peut passer d'une phase à une autre en le marquant dans l'AUS : le taux peut être de 60 à 70%. Quel est l'intérêt d'investir la totalité si l'on occupe que le tiers de la zone avec tous les inconvénients d'aménagement. Quant à la zone de parking, on a l'exemple de la zone MAEVA où les véhicules se garent sur les trottoirs, en dehors des aires de parking. C'est un « no man's land ». Il faut donner des contraintes d'aménagement de parking dans chacun des lots, pour obliger chacun des propriétaires à investir la surface nécessaire et suffisante au fonctionnement de leur entreprise. Il ne faut pas que la collectivité perde de la surface, en créant un parking sous forme de noue qui n'appartiendrait à personne et qui serait géré par la commune et pour lequel il faudrait un policier municipal pour garantir la sécurité* ».

Madame CAZAUBON explique que les exigences de parking dans chaque lot sont déjà écrites dans le règlement.

Monsieur MARTINEZ insiste en affirmant qu'il est difficile de créer ce parking en forme de noue avec l'évacuation des eaux pluviales. Il faut un aménagement plus pragmatique.

Monsieur le Maire intervient : « *La règlementation nous indique qu'il faut faire des OAP. Je pense que jusqu'à maintenant, on a eu des orientations et des aménagements, comme relier le cimetière avec un rond-point. Cette zone est effectivement une noue. Il n'est pas question que l'on crée un parking pour le stationnement public. Le règlement spécifie que chacun doit avoir son aménagement et stationnement. Les espaces sont assez importants dans les lots. On peut aussi faire un phasage. On a une zone réservée à l'artisanat et l'autre pour de l'industrie* ».

Madame CAZAUBON explique que ce sont des principes de zones.

Monsieur le Maire continue : « *Quant à la nappe sub-affleurante, il y a d'autres endroits sur la commune que l'on a aménagés, en créant des chaussées réservoirs avec des drains qui permettent l'évacuation de l'eau. Il y a 2 secteurs à Marcheprime où cela fonctionne très bien. Ce n'est pas un problème, car nous sommes quand même à 50 m, plus haut que le niveau de la mer. Mais nous sommes sur la ligne de partage des eaux et le bassin versant va vers le Bassin d'Arcachon. Nous avons 6 à 7m de dénivelé sur 3 kms* ».

Monsieur MARTINEZ l'interrompt : « *Je vais vous contredire, Monsieur le Maire, sur les OAP. A la page 14, il est marqué « création d'un parking paysager, au centre de la zone permettant parallèlement l'infiltration des eaux pluviales ».* »

Madame CAZAUBON intervient : « *C'est un principe d'aménagement* ».

Monsieur MARTINEZ insiste : « *Le parking est mentionné. Que l'on dise que l'on va faire un bassin de rétention, comme cela a été fait à la Possession, pour contenir l'eau de ruissellement, parce qu'il y a une zone qui est difficilement perméable, je l'entends. Mais le parking est mentionné* ».

Monsieur le Maire explique que c'est à titre indicatif.

Monsieur MARTINEZ continue : « *A la page 109, il est indiqué que les remontées de nappes sont sur tout le territoire de Marcheprime et au-delà par des petites taches bleues. Mais il y a une grosse tache bleue sur le pourtour de l'urbanisation actuelle de Croix d'Hins. On a abandonné l'extension de la zone industrielle de Réganeau, alors qu'il n'y a que des avantages, parce qu'elle n'a pas de nappes sub-affleurantes et elle est proche de la station d'épuration. On pourrait faire un phasage à Croix d'Hins et faire une extension à Réganeau* ».

Monsieur le Maire lui répond : « *On a quand même préparé le terrain pour préparer l'avenir, en amenant les réseaux. Vous vous contredisez, car ce que vous nous reprochez dans cette zone, vous nous dites de le faire de l'autre côté* ».

Monsieur MARTINEZ répond que la surface des 18 hectares est trop importante pour y investir d'un seul tenant et qu'il n'y a que des inconvénients par rapport à cette analyse du sol. « *Je l'avais déjà dit en 2014, il serait peut-être préférable d'investir dans des lieux qui appartiennent à la collectivité où l'assainissement serait moins coûteux par exemple. On*

*pourrait investir dans des lieux qui pourraient attirer des entreprises de part et d'autres de la voie ferrée. On a laissé tomber la zone de Réganeau, alors que cela aurait pu être une zone supplémentaire ».*

Monsieur le Maire répond qu'on aurait rejoint Biard par la distance.

Monsieur MARTINEZ poursuit : *« On découvre page 23 la zone NC la future zone du camping. Nous n'en avons pas débattu en commission PLU et nous n'avons pas étudié ce zonage-là à cet effet. Il est mentionné un accès obligatoire à la zone, mais ce n'est pas précis. La voie est marquée partiellement sur le plan ».*

Madame CAZAUBON répond que ce sujet a été abordé avec les PPA en commission PLU. *« Les emplacements réservés et les accès ont été mentionnés. Mais sur la zone, il n'y a rien de déterminé ».*

Monsieur MARTINEZ demande : *« Sur cette zone de futur camping, il n'y a pas de cheminement ? ».*

Monsieur le Maire lui répond : *« Le plan n'est effectivement pas précis, car j'ai donné un plan au Cabinet Escoffier ».*

Madame CAZAUBON continue : *« Le chemin d'accès a été mentionné sur un emplacement réservé et sur l'OAP, suite à la commission ».*

Monsieur le Maire précise que *« le chemin va tout le long de la rue Colonel Robert Picqué pour qu'on ait une emprise de 10 m de large, pour pouvoir mettre une voie de 6m et un cheminement piéton et cyclable sur le côté ».*

Monsieur MARTINEZ poursuit : *« Par rapport au Centre Bourg, je vous félicite Monsieur le Maire, vous avez admis que le 1<sup>er</sup> PLU présenté le 30 juin 2014 n'était pas conforme, par rapport à la Loi ALUR, et par rapport aux différentes contraintes. Et cela me rappelle un programme de campagne. Cette commune a besoin d'un cœur de ville et a besoin d'abord d'urbaniser son centre-ville. Et vous avez grâce à ces 2 OAP, à savoir le secteur UAb aujourd'hui occupé par Intermarché et son parking et deuxièmement le secteur AUs de la Source avec 10 hectares d'un côté et 12 hectares de l'autre, vous avez fait passer un message et je vous en félicite et l'on ne peut que vous soutenir sur cette présentation. Et je pense que l'Etat sera d'accord avec vous et vous aurez je pense un retour positif ne serait-ce que grâce à ces 2 OAP, en restreignant les surfaces en périphérie et en abattant des arbres. Nous avons eu l'idée peut-être avant vous, mais aujourd'hui vous le faites. On vous soutient à ce niveau. Bravo pour ce virement de situation. C'est favorable pour les marcheprimais qui découvriront enfin un cœur de ville, un aménagement de services de proximité et un commerce qui aujourd'hui génère plus de complications que le lien social que doit représenter un centre ».*

Monsieur le Maire lui répond : *« Entre les 2 PLU, il y a des lois, telles que les Grenelles de l'environnement et la Loi ALUR qui ont fait modifier l'approche et le phasage. On a les mêmes objectifs, le bien-être de notre commune et de ses habitants. Mais, c'est un PLU restrictif et cela un coût. J'ai une vision et une orientation vers l'horizon 50. Sur ce PLU, on a essayé de « boucher » les dents creuses, on s'étend du centre vers les extérieurs et on privilégie le centre bourg suivant les recommandations des services de l'Etat ».*

Monsieur MARTINEZ lui fait remarquer qu'il risquait d'y avoir un retour des Services de l'Etat par rapport à la densification nécessaire pour compenser certaines zones. *« Quand on bascule le commerce d'Intermarché sur la zone bleue claire, on enlève automatiquement de la densité. Si on ne peut pas urbaniser les espaces humides et les espaces verts, on risque d'avoir un retour de l'Etat, quant au manque de densification de ces zones-là ».*

Monsieur le Maire lui indique : *« On est conforme aux prescriptions du SCOT. On a découvert la zone humide grâce aux rapports. On a quand même agrandi cette zone mais il y a une zone qui restera verte. Il y a une moyenne de 40 logements à l'hectare, mais cela se discute et l'on s'arrangera avec les promoteurs lors des opérations ».*

Monsieur MARTINEZ demande *« si cela est une erreur que la zone humide soit détachée de l'OAP sur le dernier plan. Si on l'incorpore à l'intérieur de l'OAP, on peut s'en servir comme zone verte ».*

Madame CAZAUBON répond *« qu'il y a les lignes haute tension, donc il y a beaucoup d'endroits qui ne peuvent pas être urbanisés. La densité va se répercuter sur le reste ».*

Monsieur MARTINEZ continue : *« On calcule le nombre de logements sur la surface totale de l'OAP. Si on l'incorpore, ce sera à l'intérieur de l'urbanisation future. Il y a une erreur sur la zone de Croix d'Hins où il n'y a pas de zone tampon entre la zone de Croix d'Hins et la forêt. Or, c'est une obligation : elle n'est ni sur l'OAP, ni sur le plan de zonage ».*

Madame VALLAIS confirme qu'il y en a une.

Monsieur MARTINEZ poursuit : « Contrairement à juin 2014, parce que vous avez fait un effort, parce qu'il y a eu un travail plus précis, plus judicieux, plus pertinent pour la commune, et non parce que la loi nous y oblige et malgré le fait que l'on se soit opposé à plusieurs reprises, et quand on regarde ces OAP, on ne peut qu'acquiescer sur cette présentation de PLU. Malgré tout, parce qu'il y a de nombreuses réserves, notamment celle de Croix d'Hins et des choses qui n'ont pas été débattues lors du point 1 et des débats importants concernant le règlement et parce que cela va nous coûter non pas 60 000€ initiaux mais plutôt 110 000€ à peu près, pour toutes ces raisons, on ne votera pas contre l'arrêt du PLU mais on s'abstiendra ».

Monsieur le Maire rétorque alors : « Je suis un peu surpris, car on a amorcé des discussions et on en a parlé encore ce soir, et nous aurons d'autres réunions. On a constaté ensemble qu'il y avait quelques coquilles à la marge. Mais l'orientation globale générale est bonne et tout le monde est d'accord autour de la table et vous également avec votre équipe. Le reste est du détail et certains points seront à reprendre ensemble en commission avant l'arrêt définitif. On tiendra compte de l'enquête publique ainsi que du retour des PPA. Je regrette cette abstention, car je pensais que les grandes avancées permettaient une grande cohérence à ce sujet ».

Monsieur MARTINEZ explique : « Si on vote pour, c'est pour toutes les OAP présentées ce soir. Or, ne serait-ce que pour celle de Croix d'Hins où quelques incohérences ou non-dits par rapport au règlement, on ne peut pas voter pour. Sur l'idée générale, je préférerais de loin le PLU de ce soir que celui du 30 juin 2014 où je vous avais désapprouvé totalement sur la présentation de ce PLU qui allait plutôt vers l'extérieur qu'au cœur du sujet, dans tous les sens du terme. On s'abstient car nous ne voudrions pas qu'un jour on nous dise que l'on était pour telle zone alors que l'on n'est pas tout à fait d'accord sur certaines OAP. Être pour, c'est être pour toute la présentation du PLU, donc on s'abstient ».

Entendu l'exposé de Mme CAZAUBON,

Entendu les remarques de M. MARTINEZ et les réponses de Monsieur le Maire et Mme CAZAUBON,

Vu le projet de PLU,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

Considérant le Bilan de la Concertation tiré par le Conseil municipal,

**Après en avoir délibéré**, par 21 Voix POUR, 0 CONTRE et 6 abstentions (M. MARTINEZ, Mme BATS, Mme BRETTE, M. MEISTERTZHEIM, M. BARGACH, Mme GAILLET).

### **Le Conseil Municipal,**

✚ **Arrête** le projet de Plan Local d'Urbanisme de Marcheprime tel qu'il est annexé à la présente,

✚ **Précise** que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques associées.
- aux communes limitrophes et aux organismes qui ont demandé à être consultés.

✚ **Dit** que le projet définitif de PLU tel qu'arrêté sera tenu à la disposition du public en Mairie,

✚ **Dit** que le dossier sera soumis à enquête publique après que les personnes publiques auront rendu leur avis dans le délai de 3 mois,

✚ **Dit** que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant 1 mois, cet affichage étant mentionné dans un journal diffusé dans le département, et d'une publication au recueil des actes administratifs.

### **Questions et Informations diverses**

NEANT

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **21h25**.