

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE  
DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
ET  
DU PROJET DE PLAN DELIMITE DES ABORDS DES  
MONUMENTS HISTORIQUES  
DE LA COMMUNE D'ANDERNOS-LES-BAINS  
Gironde**

**Enquête conduite du  
Lundi 20 mars au lundi 03 avril 2023**

**Conclusions et avis motivé  
sur le  
PROJET DE MODIFICATION N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE D'ANDERNOS-LES-BAINS  
Gironde**

---

Cette enquête publique sur le projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ANDERNOS-LES-BAINS, porté par la commune, a été conduite dans le cas d'une procédure d'« enquête unique » regroupée avec la procédure du projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques d'ANDERNOS-LES-BAINS proposé par l'architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde).

La Commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 13 juillet 2017, un document d'urbanisme traduisant un projet global d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune et fixant les règles de construction et d'utilisation des sols.

**Le présent projet de 1<sup>ère</sup> Modification du PLU d'Andernos-les-Bains (prescrit en 2020) a pour objectif de compléter, améliorer et actualiser le document initial de 2017.** Il répond à ses obligations réglementaires en apportant essentiellement des ajustements visant à modifier des dispositions réglementaires, sans porter atteinte aux éléments visés à l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Pour la commune, la nature des modifications ne remettant pas en question le PADD, ni la cohérence du PLU, le dossier a ainsi été présenté sous la forme d'une procédure de « modification ».

Les pièces écrites et graphiques réglementaires du dossier, proposées à la consultation du public, exposent bien les objectifs et la démarche de cette première « Modification » du PLU communal, modification visant à pallier des difficultés de compréhension ou d'interprétation du règlement, ainsi qu'à corriger une erreur matérielle (sur un EBC) sur le Plan de zonage.

Une **Notice non technique de présentation** de la procédure, favorisait l'approche du dossier.

Un « Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale », rendu le 10 février 2023, joint au dossier, **confirmait la dispense d'évaluation environnementale** de ce projet de modification de PLU.

Nous avons aussi constaté, dans le dossier, que **les décisions administratives** (du TA du 10/10/2019 annulant partiellement certains éléments du PLU de 2017) **sont bien reportées sur les documents graphiques présentés à l'enquête**, même si les zonages concernés ne sont pas modifiés sur ces mêmes documents (nombreuses observations du public sur ce sujet) ou dans les tableaux récapitulatifs des surfaces par zonages.

Cette consultation a été l'occasion pour le public (qui s'est manifesté) de **mettre en avant ses préoccupations de « qualité de vie », de préservation de la qualité paysagère et du réseau hydrographique du territoire communal, ainsi que de la nécessaire prise en compte du « réchauffement climatique »**.

A ce titre l'établissement d'une **liste des « espèces végétales invasives »** serait à communiquer au plus tôt, comme devrait être aussi engagé le chantier de la « **Charte de l'arbre** » demandée.

Nous avons relevé l'intérêt du projet communal porté dans **l'OAP n°8 concernant les « Sites mutables d'anciens campings »**, classés en UEch - en lieu et place de UEc (réservé au campings) - **destiné à accueillir un habitat à vocation sociale affirmée, représente une réponse** (570 logements) **à la hauteur de la forte demande de logements** s'exprimant sur la zone, pour laquelle la commune se propose d'apporter sa contribution.

Ce projet, sur ces 2 « sites des anciens campings », ayant suscité nombreuses réactions du public, **le commissaire enquêteur a pris acte** que, dans sa « Note en réponse » aux observations, **la commune se propose de retravailler les densités de ces projets** où se confrontent faisabilité économique des projets et qualité du cadre de vie urbain et paysager de ces espaces.

**Le volet social de l'habitat est aussi souligné**, dans cette modification du PLU, par le **dispositif de servitude de mixité sociale, dès 10 logements créés** par opération, appliquée sur l'ensemble de la commune.

**Avec cette « modification », le PLU d'Andernos-les-Bains se cantonne bien dans son enveloppe urbaine existante**, en proposant de nouvelles capacités de construction en favorisant une optimisation des emprises au sol (réévaluation en général de 10%) pour les zones urbanisées déjà définies, tout en cherchant à **préserver la qualité du bâti, notamment en apportant des prescriptions complémentaires** de recul pour les constructions en étage.

**L'information du public**, dans le cadre de l'« enquête unique » a été largement réalisée : dans la presse locale (2X2 avis), par l'affichage en mairie et locaux administratifs, ainsi que par le site internet de la commune et relayé par sites d'annonces légales.

Différents moyens, étaient offerts au public pour s'exprimer dans le cadre de cette consultation : 3 Permanences du commissaire enquêteur, le « registre papier », l'adresse « courriel » réglementaire et le « courrier ».

La **participation du public** s'est traduite par une **forte représentation du tissu associatif**, et de ses soutiens, essentiellement par courriel, malgré les 3 permanences proposées. On regrettera que plusieurs points contestés auraient trouvé réponse en consultant le commissaire enquêteur lors de ses permanences ou en contactant le service de l'urbanisme.

La contribution du public à ce projet de modification du PLU a été synthétisée dans le **Procès Verbal des Observations** remis et commenté par le commissaire enquêteur auprès des représentants de la commune, le 11 avril.

La collectivité, dans sa **Note en réponse** - tout en rappelant ses objectifs - a reconnu pouvoir amender son document, en examinant les observations recueillies et exploitant certaines contributions pouvant participer à ce projet collectif. Elle réserve un examen des requêtes particulières à un prochain travail en commission urbanisme.

Les Avis des Personnes Publiques Associées, pour ceux recueillis, nécessitent leur prise en compte dans la finalisation de la rédaction de cette Modification N°1 du PLU avant son approbation par le Conseil Municipal.

**Le commissaire enquêteur a relevé la pertinence des amendements apportés et le caractère « rectificatif » de ce projet de Modification N°1 du PLU, qui préserve les espaces naturels et maîtrise le développement des territoires urbains en proposant de « construire la ville sur la ville », dans l'emprise préalablement définie en 2017 des zones « urbaines ».**

**Plusieurs contributions déposées devraient aussi pouvoir participer à la construction d'un projet collectif dans le cadre du futur chantier de Révision du PLU, à engager à l'issue de l'approbation du SCoT du Bassin d'Arcachon.**

**Au regard des éléments ci-avant,**

**Je donne un avis favorable au projet de Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ANDERNOS-LES-BAINS.**

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- La prise en compte des amendements, corrections et observations apportées par le commissaire enquêteur au « PV des Observations » et restituées dans le Rapport ;
- La prise en compte des observations des PPA ;
- La prise en compte de la requête de M. Maire (conservation du périmètre du zonage UAa) restituée et commentée par le commissaire enquêteur dans le « PV des Observations » et dans le « Rapport ».

Bordeaux le 05 mai 2023  
Le commissaire enquêteur



Christian VIGNACQ