

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DU VERDON SUR MER

ENQUETE PUBLIQUE n° E16000235/33

RELATIVE AU PROJET de

PLAN LOCAL D'URBANISME

30 janvier – 3 mars 2017

Louis-julien SOURD

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PARTIE I: L'ENQUETE PUBLIQUE

- 1-Le cadre législatif et réglementaire
- 2-La Commune
- 3-Le projet de PLU
- 4-Le déroulement de l'enquête publique
- 5-Les observations et les questions du public

PARTIE II: LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PARTIE III: L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ANNEXES

1 –LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Loi du 2/2/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

Loi du 30/7/2003 relative à la prévention des risques naturels

Loi du 30/12/2006 sur l'eau et les milieux aquatiques

Lois du 3/8/2009 (Grenelle I) et du 12/07/2010 (Grenelle II)

Directive européenne du 21/5/2012 concernant le réseau NATURA 2000

Code de l'environnement : art. L123-1 et R 123-5

Code de l'urbanisme: art 123-10 modifié par l'ordonnance 2012-11 du 5 janvier 2012 et art R123-19

Délibération du Conseil municipal du Verdon /mer du 5 septembre 2016 décidant la poursuite de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Décision du Président du Tribunal administratif de Bordeaux en date du 3/01/2017 désignant le commissaire enquêteur: M. Louis-Julien SOURD

Arrêté de Monsieur le Maire du Verdon/mer du 11 janvier 2017 prescrivant l'enquête publique relative à la modification du POS valant élaboration du PLU.

2- LA COMMUNE DU VERDON

La commune se situe à la pointe du Médoc, au Nord Ouest du Département de la Gironde. C'est la porte d'entrée en Gironde quand on arrive du Nord, en particulier de ROYAN, en Charente maritime, par le bac du Département de la Gironde qui fait la desserte de traversée de l'estuaire.

Elle est aussi une des 14 Communes membres de la **Communauté de Communes MEDOC-ATLANTIQUE**, résultat de la fusion de la CDC de la Pointe du Médoc et de la CDC des lacs médocains, qui réunit depuis le 1^{er} janvier 2017 une population totale de près de 25 000 habitants et qui exerce, entre autres compétences, celle de l'urbanisme, du tourisme et du développement de l'économie locale.

A 100 km de Bordeaux, la commune comptait 1300 Habitants en 2012; elle est éloignée de l'agglomération de Bordeaux, le temps de transport étant près de 2H par la route comme par le train. Ce « finistère » a donné son nom à la basilique de SOULAC, Commune voisine: « basilique de la fin des terres ». On peut donc considérer que Le Verdon souffre **d'un enclavement** peu favorable à son développement économique ou touristique. Mais ce « bout du monde » a aussi des atouts non négligeables : un grand port de plaisance, **un patrimoine bâti très riche** (phare de Cordouan, fort de Séré de Rivière, près de 200 blockhaus) **et naturel exceptionnel** (marais, dunes...). Cet ensemble permet d'expliquer la forte demande pour construire ou aménager des résidences secondaires et le caractère attractif du « village à vivre ».

2-2-Caractéristiques géographiques

Le territoire communal a une façade sur l'océan atlantique et une autre sur l'estuaire de la Gironde. Cette position expose évidemment la Commune aux risques d'érosion de la côte et d'inondation; une bonne partie de la surface de la Commune a connu des inondations lors des grandes tempêtes de 1999 et 2009. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est un des points essentiels de vigilance dans l'élaboration du PLU. **La carte des zones inondables** ou susceptibles de l'être (zone rouge, zone jaune) est en cours

d'actualisation et ce sujet intéresse au premier plan de nombreux habitants qui ont connu d'inquiétantes montées des eaux lors des tempêtes.

Sur la carte de la Commune, on constate immédiatement **la place exceptionnelle occupée par les propriétés publiques**: Département de la Gironde (ENS : Espaces Naturels Sensibles), Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer), Ministère de la défense (fort Séré de Rivière), SNCF, Conservatoire du littoral, Grand Port Maritime de Bordeaux, Service des Phares et balises, forêt domaniale. Ce dernier poste est très important car la forêt joue ici un rôle essentiel, celui de la protection contre l'érosion de la mer qui est une menace très prégnante ; la gestion de la grande majorité des forêts est assurée par l'ONF (Office National des Forêts) dont la compétence et le savoir faire sont unanimement reconnus dans les périmètres du littoral. L'accueil du public représente la deuxième vocation des forêts sur la Commune ; les parcelles non entretenues par l'ONF (allée Déclide par exemple) se remarquent immédiatement par leur mauvais état, en comparaison avec les parcelles aménagées comme l'aire de pique-nique de l'avenue du phare. Il faut ajouter une propriété privée, l'ancien site SHELL, vaste friche industrielle de 30 Hectares environ, en grande partie remblayé et aménagé avec tous les réseaux et avec des bâtiments importants. A l'état d'abandon depuis une trentaine d'années, avec la nature qui reprend ses droits, il représente un grand potentiel pour d'éventuelles activités artisanales ou aquacoles.

La Commune est desservie par plusieurs infrastructures:

- **la route départementale D 1215 de Bordeaux au Verdon** connaît une circulation importante et constitue un axe majeur du Département avec un caractère dangereux et meurtrier en raison du passage dans de nombreux villages (Le Taillan, Lustrac, Lesparre, Gaillan) et du faible kilométrage en 2x2 voies.
- **la voie ferrée Bordeaux-Le Verdon** ne constitue pas un atout certain pour faciliter la mobilité de la population vu la lenteur des trains (4 par jour pour relier Bordeaux et Le Verdon).
- **les bacs du Département de la Gironde** permettent de traverser l'estuaire de la Gironde vers ROYAN et de rejoindre l'autoroute A10 sans passer par Bordeaux.

Il faut noter que le cœur de la ville est assez dense et compact mais que **l'habitat est assez dispersé** avec des quartiers assez éloignés du centre: les Huttes, à 5 km environ, est très proche de Soulac.

Les activités agricoles du VERDON sont très réduites. La déprise agricole est importante, les élevages ont disparu; de nombreuses surfaces sont en friches. Il ne reste que quelques mauvaises prairies avec des chevaux...

Le réseau hydrographique est constitué de marais alimentés par des chenaux (Le Conseiller et le Logit) qui s'écoulent vers la Garonne. L'entretien des chenaux relève de la compétence du Syndicat des bassins versants du Médoc ; il est assez mal assuré ; donc ces chenaux sont fortement envasés, ce qui ne permet pas une bonne remontée des eaux vers l'intérieur; le marais du Logit, en particulier, est menacé d'assèchement à moyen terme et pourrait perdre ainsi son nom de marais.

2-3: Les données socio-économiques

Population: la Commune comptait 1366 habitants au Recensement général de la population (RGP) de 2010. Depuis une vingtaine d'années la population a évolué, la tendance étant à la croissance. La demande de terrains à bâtir est assez forte, en raison du prix abordable des terrains à bâtir (60 à 70^E/m²). La ville a connu un rythme soutenu de constructions entre 2002 et 2015 avec 50 logements construits chaque année en consommant 3,4 hectares, soit une moyenne de 700 m² par logement.

On constate un signe peu encourageant: la population vieillit avec l'arrivée de nombreux retraités.

Il y a peu d'emplois publics (Mairie, Ecoles, Service des Phares et balises, Service des bacs du département de la Gironde) sur la Commune, l'essentiel des emplois étant dans les secteurs artisanal et commercial, la Zone portuaire ayant actuellement une très faible activité. L'hôtellerie et la restauration fonctionnent au ralenti en hiver

Les logements

La Commune compte de nombreuses résidences secondaires : près de 1100 logements sur un total de 1900 logements. **Le potentiel touristique est certain** avec de nombreux centres de vacances, des campings et des chambres d'hôtes, le port de plaisance PORT MEDOC, créé en 2004 à l'initiative de la CDC, a une capacité actuelle de 800 places qui pourra être portée à 1400) ; le gestionnaire PORT AD HOC a des projets intéressants de développement des activités et des animations.

Les équipements publics

La Commune dispose de peu d'équipements **L'assainissement collectif desservait, en 2015, la majorité des habitations du centre ville; la station d'épuration a une capacité actuelle de 5000 équivalents-habitants et l'extension est** prévue. C'est la société SUEZ qui assure ces services.

Les installations individuelles (**SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif**) concernent **240 habitations. Le raccordement des nouvelles constructions est systématiquement prévu dans les prévisions de développement des constructions envisagées en zones UA, UB et 1AU.**

3-LE PROJET DE DU PLU

- La Commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en date du 31/08/1984 puis modifié à plusieurs reprises; **elle a entrepris en 2003** (délibération du Conseil municipal du 27 juillet) **la révision du POS valant élaboration d'un PLU** mais la procédure n'a pas abouti.
- La Communauté de Communes de la pointe du Médoc avait réalisé en 2010 le **SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)** qui a été approuvé le 11 août 2011. Le SCoT précisait que Les Huttes sont un quartier urbain contigu à SOULAC. L'Etat a alors accepté les principes de densification de l'urbanisation et de continuité urbaine.
- Le Maire a décidé, au printemps 2014, de mettre en œuvre la procédure de préparation du PLU et il a fixé les modalités de concertation pour associer la population à l'élaboration du PLU. Cette période a permis de réaliser le diagnostic complet de la situation de la Commune et de mener des réflexions sur l'avenir de la ville.
- **le projet de PADD pour fixer les orientations générales** a fait l'objet d'une présentation au Conseil municipal le 10 avril 2015.
Il y a trois grands axes dans le PADD :
 - protection du patrimoine naturel,
 - progression vers un tourisme durable
 - confirmation du rôle de la Commune comme pôle urbain. L'objectif fixé est de 1700 habitants en 2030.
- **La concertation préalable** a été menée en prenant tout le temps nécessaire à cette phase importante. Tous les documents ont été présentés au public dans le grand salon de la Mairie et **deux réunions publiques** annoncées avec une large diffusion ont été organisées le **10/04/2015 et le 4 juillet 2016.**

Le Conseil municipal a arrêté le projet le 5/09/2016 puis le projet de PLU a été présenté aux Personnes publiques associées (PPA) et aux Communes limitrophes (SOULAC et ROYAN).

La DDTM de la Gironde assure les compétences en matière d'urbanisme et elle est très vigilante sur les PLU; l'Unité d'Aménagement Médoc a été étroitement associée à l'ensemble de la procédure.

4-LE DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le 12/12/2016, le Maire a demandé au Président du tribunal administratif de Bordeaux de bien vouloir désigner le commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique.

Suite à la décision du Président du Tribunal administratif de Bordeaux du 3/01/2017 désignant le Commissaire enquêteur, le contact a été établi avec le Maire. La période retenue pour l'enquête a été fixée du 30 janvier au 3 mars 2017, avec 6 permanences du commissaire enquêteur en mairie.

4-1-L'arrêté du Maire prescrivant l'enquête a été pris le 11/01/2017 en fixant les six permanences du Commissaire enquêteur en Mairie comme suit:

- Le LUNDI 30/01 de 10H à 12H30 (ouverture)
- le MARDI 7/02 de 13H30 à 17H
- le MERCREDI 15/02 de 10H à 12H30
- le JEUDI 23/02 de 13H30 à 17H
- le LUNDI 27/02 de 13H30 à 17H
- le VENDREDI 3/03 de 13H30 à 17H (clôture)

4-2-La publicité dans les deux journaux d'annonces légales a bien été effectuée:

- dans Sud-Ouest, avec 2 parutions: 13/01 et 03/02
- dans Le Journal du Médoc du 13/01 et du 03/02

4-3-L'affichage a bien eu lieu sur les panneaux d'affichage à la Mairie et avant le début de l'enquête. Et un bulletin d'information a été déposé dans toutes les

boites aux lettres de la Commune pour informer toute la population de l'enquête publique.

De plus, vu l'importance des résidences secondaires, un courrier a été adressé à tous les propriétaires non résidents principaux pour les informer de l'enquête publique en leur donnant les possibilités de s'informer (site internet) ou d'exprimer leurs questions.

4-4-Le dossier de l'enquête publique

Il a été préparé par le Cabinet d'études EREA conformément aux exigences règlementaires pour la préparation d'un PLU. Il contenait les pièces suivantes:

- le rapport de présentation (pièce 1): 542 pages
- le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) (pièce 2) :21 pages
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce 3) pour 4 sites: La pointe de Grave, Le Moulin, Port Médoc et la zone artisanale des Baïnes
- pièce écrite, recensement et protection du patrimoine bâti et paysager, avec les documents graphiques
- les annexes (pièce 5): servitudes d'utilité publique, plan, annexes sanitaires, plan de prévention des risques naturels...

Il faut ajouter que «le porter à la connaissance » a été joint au dossier de l'enquête publique. Ce rapport comprend les dispositions générales (articles L.110 et L.121.1du code de l'urbanisme), les prescriptions de portée juridique et les servitudes d'utilité publique.

La synthèse des avis des PPA consultées faisait aussi partie du dossier: Etat, Autorité environnementale, Chambre d'agriculture, CDPENAF, Département, SDIS, SCoT, RTE, CPIE du MEDOC, ONF...

Résumé des avis des PPA :

- **le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de secours)** a souligné les besoins importants de renforcement des secteurs non défendus ou mal défendus contre le risque d'incendie.
- **La CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites)** a émis un avis favorable en particulier sur les espaces boisés ;
- **La CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)** a émis un avis favorable tout en soulignant que le quartier des Huttes, qu'elle désigne comme un hameau, ne peut pas faire l'objet d'une extension urbaine ;
- **La Chambre d'agriculture de la Gironde** émet un avis favorable
- **La Commune de SOULAC** émet un avis favorable
- **L'ETAT demande** de clarifier le besoin de logements, d'améliorer la prise en compte des risques naturels (inondation, érosion de la côte) et de la loi littoral, et de préciser les zones à vocation industrielle (UX et AUX). **L'Etat reconnaît l'effort considérable des élus pour la réduction des terrains constructibles mais précise le risque juridique d'un éventuel comblement des «dents creuses».**
- **Le CPIE (association CURUMA, labellisée Centre permanent de Protection de l'Environnement)** n'est pas une PPA; Il est reconnu pour ses compétences dans le domaine environnemental (plan de gestion du marais du Logis).
- **La ville de ROYAN a émis un avis favorable**
- **L'ONF (Office National des Forêts)** souligne l'importance des surfaces forestières (350 ha) et des Espaces Boisés Classés (EBC) ; il demande de compléter les annexes cartographiques en faisant figurer les surfaces boisées soumises au régime forestier.
- **La MRAE (Mission Régionale d'autorité environnementale) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)** souligne les risques essentiels. Et elle précise que « le projet peut être

amené à évoluer en fonction des avis collectés, des conclusions du commissaire enquêteur et de la décision du Conseil municipal ».

Il faut noter que **trois avis de PPA sont arrivés après les délais** et que ces observations n'ont donc pas pu être incluses dans le dossier de l'enquête publique :

- le Département de la Gironde a répondu le 22 /02
- la CDC MEDOC-ATLANTIQUE a répondu le 26/01 (avis favorable)
- la DDTM a apporté des précisions sur les servitudes d'utilité publique le 15 février

Le dossier de l'enquête publique pouvait aussi être consulté sur le site Internet de la Mairie (www.ville-verdon.org). Ce qui a permis à plusieurs personnes ou organismes de consulter les pièces qu'ils souhaitaient connaître sans aller en Mairie. Et un site Internet permettait de poser des questions comme sur le registre papier : www.ville-verdon.org/plu-enquete.aspx

4-7- La participation du public

Au cours des six permanences en Mairie, **une cinquantaine de personnes** se sont présentées pour consulter le plan et le règlement ou pour poser des questions ou exprimer des souhaits. Sur ce total, 36 personnes ont inscrit leurs questions sur le registre. La majorité des interventions concernent **la demande de constructibilité** de la (ou des) parcelle(s) dont ces personnes sont propriétaires.

12 courriers et courriels à l'adresse électronique mise en place durant l'enquête publique ont aussi été adressés au Commissaire enquêteur; 1 de ces courriels a été envoyé par une personne qui est aussi venue en permanence en Mairie.

Il faut aussi souligner que l'enquête a permis de recueillir des questions et des points de vue sur **des sujets plus larges que le PLU: écoulement des eaux,**

protection contre l'inondation et entretien des digues, avenir de la Zone d'Activités Economiques du Grand Port Maritime de Bordeaux, avenir du site SHELL...

5-LES OBSERVATIONS ET LES QUESTIONS DU PUBLIC

Le public a été assez nombreux à venir rencontrer le Commissaire enquêteur au cours des six permanences en Mairie; il a même fallu prolonger l'accueil du public au-delà de l'heure prévue. De plus quelques personnes sont allées consulter le dossier, le règlement et le plan. L'ensemble des interventions du public sont présentées en annexe.

Le sujet qui est très largement majoritaire est la **demande de constructibilité** de la (ou des) parcelle(s) appartenant au requérant. L'ancien POS ouvrait de larges perspectives de construction, alors que le PLU limite la constructibilité à court terme aux zones UA, UB et 1AU. Le public a du mal à comprendre la limitation des surfaces constructibles quand les parcelles voisines sont déjà construites, parfois très récemment...

P

PARTIE III. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La Commune du VERDON a une population en croissance depuis une dizaine d'années. Elle a besoin d'un cadre règlementaire clair pour définir **une stratégie de développement** qui assure son avenir économique, social et environnemental. Le rythme actuel de constructions a été de 50 logements par an de 2000 à 2015.

Le projet du PLU présente des perspectives en termes de croissance de la population qui passerait de 1400 à 1700 habitants avec une consommation d'espaces agricoles réduite.

Les zones classées en UA et UB et 1AU sont peu importantes, ce qui ne permettra pas de faire face aux fortes demandes de terrains à bâtir.

L'importance des espaces naturels remarquables fait l'objet de protections règlementaires: sites NATURA 2000, zones humides...

Après la fin de l'enquête, une réunion a été organisée avec des élus du Conseil municipal; j'ai donné mon point de vue et mes propositions qui sont présentées en annexe de façon exhaustive, par ordre chronologique.

PERSONNES RENCONTREES OU INTERROGEEES:

- M. Xavier PINTAT, président de la CDC
- M. Frank LAPORTE, vice-président de la CDC
- M. PARIS (Cabinet d'urbanisme EREA) à Bordeaux
- M. BOUDEAU, directeur de la Communauté de Communes
- M. SPAHN, directeur du port de plaisance PORT MEDOC
- M. Dominique BICHON et Karim MESSAI du Service foncier du grand port maritime de Bordeaux
- Mme LABOURIE de la DDTM de la Gironde (Service d'aménagement rural), chef de l'Unité d'aménagement Médoc
- M. Alex PELLE, technicien du SBVM (Syndicat des bassins versants du Médoc)
- M. Vincent RAYNAUD, technicien de l'ONF

EN CONCLUSION:

-Les élus de la Commune ont bien respecté le cadre règlementaire pour élaborer le projet de PLU en procédant à toutes les étapes obligatoires en menant très prudemment la concertation avec les habitants et les PPA,

- Ils ont aussi examiné avec grand soin les avis des PPA et ont donné systématiquement la suite qu'ils envisagent pour donner la réponse pertinente.

- Les observations et les questions du public ont été analysées avec le plus grand soin par le commissaire enquêteur et par les élus de la Commune

-Le commissaire enquêteur exprime son avis après avoir pris connaissance des positions des organismes concernés: Services de l'Etat et en particulier la DDTM, Communauté de Communes chargée du SCoT, Personnes publiques associées

- Le commissaire enquêteur juge que le projet de PLU de la Commune du VERDON/mer est bien conforme aux textes en vigueur, qu'il répond aux attentes de l'Etat, en particulier en matière de limitation de la consommation d'espaces, et que l'enquête publique a permis au public de s'informer correctement et de s'exprimer.

Le site des Huttes a très fortement mobilisé les propriétaires de ce secteur qui n'est ni un hameau ni un village du Verdon, mais bel et bien un quartier de SOULAC, en continuité évidente avec la zone urbaine de Soulac. Tous les réseaux existent sur la route et la Ville de SOULAC a fait le projet d'installer le réseau du tout à l'égout sur tout ce quartier. La loi littoral est invoquée par la DDTM pour contester le caractère urbain du quartier mais les propriétaires contestent cette position qui ne leur semble pas fondée. Plusieurs visites sur place montrent que ce quartier n'est pas rattaché au Verdon mais bien à SOULAC.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La procédure de préparation du projet de modification du PLU a bien été respectée conformément aux textes en vigueur avec toutes les étapes obligatoires: PADD (projet d'aménagement et de développement durable), recueil des avis des PPA (Personnes Publiques Associées), constitution du dossier de l'enquête publique, information du public.

L'ambition des élus est une croissance mesurée de la population qui passerait de 1400 habitants actuellement à 1700 dans une dizaine d'années. Les deux sites retenus pour l'urbanisation (port Médoc, Le Moulin), le site de la pointe de Grave réaménagé et la future zone artisanale des Baïnes font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui ont été judicieusement choisies à proximité du Centre ville ou des sites touristiques. Cependant certains considèrent que la friche industrielle de SHELL aurait constitué un site très pertinent et déjà viabilisé pour installer des artisans, à l'entrée de la ville, alors que les allées des Baïnes sont à l'extrémité Est de la ville ; les artisans auront donc à traverser toute la ville ...

L'enquête publique s'est déroulée normalement, sans incident, du 30 janvier au 3 mars 2017.

Une cinquantaine de personnes sont venues en Mairie aux permanences du commissaire enquêteur, mais certaines n'ont pas souhaité inscrire sur le registre leurs questions ou leur avis. Par ailleurs 12 personnes ont écrit au commissaire enquêteur, par courrier ou par courriel. Enfin quelques personnes ont utilisé le site internet créé ad hoc pour poser leur question. La participation du public peut donc être considérée comme satisfaisante pour un sujet important concernant l'avenir de la ville.

Le projet de PLU traduit un souci d'équilibre entre la protection du patrimoine naturel et les constructions nécessaires pour assurer le développement de la ville. Les élus ont courageusement supprimé des périmètres constructibles des espaces boisés comme la pointe de Grave et des zones inondables qui figurent, à tort, dans les zones urbanisables.

RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1-L'entretien des digues, des levées de terre pour assurer la protection des maisons contre l'inondation constitue une forte préoccupation de nombreux habitants. Il serait donc souhaitable au la Municipalité et la CDC organisent ensemble une réunion d'information sur ce sujet sensible.

2-La défense contre l'incendie est mal assurée, dans plusieurs quartiers. Le SDIS demande donc le renforcement des moyens de défense. Ce sujet doit être une priorité au cours des prochaines années.

3-L'entretien du chenal du logit est très mal assuré : dragage, circulation de l'eau, partie busée, écluse. Si l'on veut que cet espace veuille conserver son statut de zone humide remarquable, des interventions cohérentes sont indispensables. Le SBVM devrait mieux organiser cet entretien.

4-Le stationnement des caravanes et des mobil homes sur des parcelles privées ou sur des parkings plus ou moins règlementés, de même que des « chalets » nécessite un règlement clair de la Municipalité

5-Le patrimoine historique de la Commune est exceptionnel – environ 200 blockhaus, dont 12 en ligne près de l'allée Déclide- Il mérite une initiative de la municipalité et du Grand Port Maritime de Bordeaux pour étudier une convention dans ce sens, en concertation avec l'association qui valorise les blockhaus des Arros à Soulac

6-L'entretien des propriétés publiques (Conservatoire du littoral, Département, GPMB...) ne semble pas optimum. Certaines zones humides ressemblent davantage à des broussailles sauvages impénétrables ou à des nids à moustiques peu attrayants

7-De nombreux « passages », »impasses», « chemins » sans statut bien clair devraient être soit intégrés dans la voirie communale, soit déclassés et aliénés...

8-Les résidents secondaires représentent un poids très important ; ils ont bien apprécié d'être directement informés par le Maire du déroulement de l'enquête publique. Et ils demandent des informations sur l'avenir de la ville où ils apprécient beaucoup de séjourner quelques mois par an.

Au vu des différentes pièces du dossier de présentation du projet, des avis des Services de l'Etat, et des Personnes Publiques Associées,

en tenant compte des textes législatifs et réglementaires en vigueur, en particulier la loi ALUR qui refuse l'étalement de l'urbanisation des hameaux, après avoir entendu les organismes compétents concernés par le projet, et analysé les questions du public et après de nombreuses visites de terrain, et en ayant connaissance du caractère très contraint de la Ville, qui est cernée de secteurs protégés inconstructibles,

j'émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de PLU du VERDON/MER.

Mais il reste un seul secteur qui fait débat, le quartier des Huttes, riverain de la ville de SOULAC, en continuité immédiate, et pourvu de tous les réseaux, avec l'équipement prochain du tout à l'égout. Ce quartier des Huttes comporte une centaine de maisons ; il constitue la prolongation immédiate de la zone urbanisée de Soulac, avec un caractère arboré intéressant. Il est aujourd'hui classé en zone NH, N ou NP ; il est situé à plus de 400m de la limite des eaux océanes. Dans le SCoT il fait partie des secteurs urbains.

Je me suis rendu à plusieurs reprises sur le terrain, j'ai rencontré un grand nombre de propriétaires qui réclament tous la reconnaissance du caractère particulier de ce secteur et son classement en zone U. J'estime que la situation de ce territoire mérite une un examen très attentif des élus avec l'Administration pour délimiter très précisément la zone qui pourrait être classée en U.

Le commissaire enquêteur

Louis-Julien Sourd

ANNEXES

- 1- Délibération du Conseil municipal du 05/09/2016 arrêtant le projet du PLU**
- 2- Décision du 03/01/2017 du Président du Tribunal administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur titulaire, M. Louis-Julien SOURD,**
- 3- Arrêté du 11/01/2017 de Monsieur le Maire prescrivant l'enquête publique du 30/01/2017 au 03/03/2017**
- 4- Annonces légales dans deux journaux d'annonces légales**
- 5- Avis d'enquête publique publié dans les deux journaux, affiché à la mairie et diffusé aux propriétaires non résidents**
- 6- Analyse des demandes et des observations du public**
- 7- Sigles et acronymes**