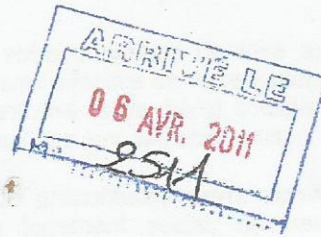




PRÉFECTURE DE LA GIRONDE



Direction des
Relations avec les
Collectivités
Territoriales

Bureau de l'Urbanisme

BORDEAUX, LE 04 AVR. 2011

Le Préfet de la Région Aquitaine
Préfet de la Gironde

à

Madame le Maire
Hôtel de Ville
Allée Ernest de Boissière

33980 AUDENGE

S/C de Monsieur le Sous-Préfet d'ARCACHON

OBJET : Avis de l'Etat sur P.L.U. arrêté

Par courrier reçu en Sous-Préfecture le 31 décembre 2010 vous m'avez adressé, pour avis, le Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2010.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, ci-joint, l'avis de synthèse de mes services.

L'actualisation des données a permis d'enrichir ce nouveau P.L.U. et d'approfondir les incidences du projet sur l'environnement. Votre P.L.U. étant soumis à évaluation environnementale, il fera l'objet d'un avis de l'autorité environnementale.

J'attire dès à présent votre attention sur deux points particuliers auxquels j'attache une grande importance.

- Le hameau de Lubec ne peut être considéré comme un village. Son urbanisation doit y être limitée au strict comblement des dents creuses ; il n'est pas concevable par application de la loi littoral, d'y prévoir une zone 1AU.
- La zone ludique NLt, en milieu naturel sensible, repéré en zone verte dans le SAGE Leyre doit retrouver sa vocation initiale et être zonée en NLR.

Il apparaît aussi nécessaire de reconsidérer l'importance de la zone NLc sur le domaine de CERTES afin de la ramener à de plus justes proportions.

Si les importantes zones 1AU et 2AU, dont il convient d'apprécier la cohérence de zonage, devaient être maintenues, leurs justifications devraient être assises sur des projets quantifiés au cas par cas et, pour la zone 1AU, faire l'objet d'orientations d'aménagement précisant les conditions d'aménagement et d'équipements.

L'avis mentionne aussi certaines imprécisions ou compléments à apporter pour ce qui concerne les risques naturels, notamment le risque inondation par submersion marine et et le risque pluvial.

En dernier ressort, j'attire votre attention sur la nécessité pour votre commune de faire appel à l'ensemble des outils réglementaires pour aller vers la mise en oeuvre effective de votre souci d'offrir des logements adaptés à l'ensemble de la population et permettant une réelle mixité sociale. Cette offre devra s'accompagner de tous les services nécessaires dont ceux liés aux déplacements.

Il convient de compléter chaque pièce du dossier. Le rapport de présentation devra notamment exposer la prévision des besoins répertoriés en matière de logement social, de transport, d'équipements et de services. Les orientations d'aménagement devront être prévues pour l'ensemble des zones 1AU. Enfin, pour ce qui concerne les pièces réglementaires, il sera nécessaire de les fiabiliser.

La prise en compte de l'ensemble de ces recommandations et l'apport des corrections nécessaires pour s'inscrire pleinement dans la loi littoral permettront d'affermir l'assise juridique requise avant approbation du document.

Mes services se tiennent à votre disposition pour l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser votre document d'urbanisme.

Le PREFET,
Pour le Préfet,

~~La Secrétaire Générale~~

Isabelle DILHAC