

PLU de Lège-Cap-Ferret: Synthèse des modifications apportées au PLU suite aux observations du Préfet		
Secteur de la Zone d'activités et d'artisanat à Lège (lieu dit Matoucat)	Observations du Préfet	Projet d'approbation du PLU du 18 Juillet 2019 avec prise en compte des remarques de l'Etat
Observations et demandes de l'Etat	Pour la Zone 1AUI: Consommation excessive d'espace naturels et forestiers/ la zone de 23 ha représente une augmentation	Suppression de la Zone 1AUI. La surface de zonage de 23 ha est reversée en zone N. La capacité d'accueil (hors ER) qui était estimée à 17,69 ha est donc supprimée. L'emplacement réservé pour accès à la zone est aussi supprimé.
PADD	inchangé : le PADD prévoit Orientation 3/ p.10 "si nécessaire, un étalement dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs". Les fondements de projet PADD restent valables- Chapitre III-Axe3-Orientation 8 / Chapitre IV-Lège/ Chapitre V.	
Rapport de présentation		Complété avec la justification quantitative des besoins en surface de Zone d'activités (estimée entre 16 et 20 ha) / modifié pour indiquer la suppression des mentions relatives à la zone 1AUI sur le site de Matoucat/ mise à jour des superficies et des capacités supprimées/ Indications de réflexions et actions de la commune pour pallier cette suppression, par la restructuration des terrains en fonds de la Zone d'activité existante, et par les solutions de zone d'activité à trouver dans une démarche intercommunale.
Zonage - Documents graphiques	Zone 1AUI	Reclassée en Zone N et suppression de l'ER d'accès à la Zone d'activité
Règlement et OAP	A supprimer	Zone 1AUI supprimée - OAP supprimée
Secteur de Zone d'habitat	Observations du Préfet	Projet d'approbation du PLU du 18 Juillet 2019 avec prise en compte des remarques de l'Etat
Observations et demandes de l'Etat	Pour les Zones 1AUp1, 1AUp2 / 1AUIg1 / 1AUIg2, 1AUIg3, 1AUIg4, 1AUIg5/ 1AUIg6 / Udn** Consommation excessive d'espace compte tenu du potentiel foncier disponible à vocation d'habitat dans les zones U du PLU (68,37 ha), qui permettrait d'absorber l'ensemble des besoins en logements identifiés, par l'augmentation des objectifs de densité (à 15 logements/ha sur les terrains disponibles, mutables ou densifiables)	Les Zones 1AUp1, 1AUp2 / 1AUIg1 / et 1AUIg6 et Udn** sont supprimées et reclassées en Zones de type N ou Nf / Les Zones 1AUIg2, 1AUIg3, 1AUIg4, 1AUIg5 sont écartées des zones ouvertes à l'urbanisation, et reclassées en Zones 2AUIg2, 2AUIg3, 2AUIg4 et 2AUIg5. Elles ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du PLU.
PADD	inchangé le PADD prévoit Orientation 3/ p.10 "si nécessaire, un étalement dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs". Les fondements de projet PADD restent valables - Chapitre III-Axe 2 -Orientation 3/ Orientation 4/ Actions/ Axe 3 Orientation 7/ Chapitre IV- Lège/ chapitre V	
Rapport de présentation		Complété avec la présentation des zones supprimées, et des diminutions de surfaces et de capacité qui en résultent; rappel des justifications par les avis de l'Etat faisant obstacle à leur urbanisation. Pour les zones reclassées en 2AU, prise en compte également du fait des insuffisances en eau lié au dépassement des seuils de prélèvement d'eau actuellement autorisé par arrêté préfectoral. Les densités dans les zones urbaines telles qu'elles étaient déjà exposées dans le rapport de présentation sont en moyenne de 12 à 17 logements / ha (avec certains îlots possibles qui sont indiqués à 30 ou 35 ou 50 log/ha)
Zonage - Documents graphiques	Zones 1AUp1, 1AUp2 / 1AUIg1 / 1AUIg2, 1AUIg3, 1AUIg4, 1AUIg5/ 1AUIg6 / Udn**	Les Zones 1AUp1, 1AUp2 / 1AUIg1 / et 1AUIg6 et Udn** sont supprimées et reclassées en Zones de type N ou Nf / Les Zones 1AUIg2, 1AUIg3, 1AUIg4, 1AUIg5 sont écartées des zones ouvertes à l'urbanisation, et reclassées en Zones 2AUIg2, 2AUIg3, 2AUIg4 et 2AUIg5. Elles ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du PLU. Les OAP de toutes ces zones sont supprimées
Règlement et OAP	A supprimer	
Risque incendie	Observations du Préfet	Projet d'approbation du PLU du 18 Juillet 2019 avec prise en compte des remarques de l'Etat
Observations et demandes de l'Etat	Faire apparaître un espace tampon de largeur suffisante, incluant une piste périmétrale dans l'OAP de Zone 1AUp3 (projet de centre de secours) et compléter la protection des secteurs ne disposant pas de dispositifs pare-feux (notamment autour des secteurs de Piquey, de Claouey et du bourg de Lège) en recourant à l'inscription sur le règlement graphique d'emplacements réservés destinés à cet effet.	Les dispositifs de défense incendie (débroussaillage) sont complétés et renforcés en prenant en compte le Règlement interdépartemental de Défense incendie et les préconisations techniques des chartes existantes, les seuls documents d'études cartographiés antérieures qui existaient/ Traductions avec l'inscription dans le document graphique de la ligne de contact entre les secteurs d'urbanisation et les secteurs psumés de risque de feu de forêt et des bandes de reculs inconstructibles, à traiter obligatoirement pour renforcer le dispositif pare-feux (piste accessibles aux véhicules de secours, végétations non inflammables/ Modification complétée de l'OAP de la Zone 1AUp3 avec ces dispositifs/ Inscription complémentaire conformément à la demande de l'Etat d'emplacements réservés aux ouvrages et installations de dispositifs pare-feux autour des secteurs de Lège Bourg, Claouey, Piquey (nouveaux ER 3a -3b-3c-3d-3e) / Compléments du règlement au niveau des dispositions de défense incendie (bandes d'inconstructibilité en bordure des lignes de contact avec le risque incendie feu de forêt/ Complément du rapport de présentation avec la situation actualisée des nombres d'hydrants disponibles (381 en 2018 contre 352 en 2015) suite aux travaux d'amélioration
Rapport de présentation		
Zonage - Documents graphiques		
OAP		
Risque Erosion Marine - Secteur littoral compris entre le Sud du Mimbeau et la jetée de Bellissaire	Observations du Préfet	Projet d'approbation du PLU du 18 Juillet 2019 avec prise en compte des remarques de l'Etat
Observations et demandes de l'Etat	Modifier le règlement graphiques et écrits du PLU pour tenir compte du risque érosion marine au droit du secteur considéré en application de l'article R.151-31 du CU	
Zonage		Délimitation d'une bande inconstructible de 50m en application de l'article R-151-31 pour risque Erosion Marine
Règlement		Interdiction de toute nouvelle construction dans la bande inconstructible de 50m à l'exception - des constructions strictement nécessaires aux équipements publics, à la lutte contre le recul du trait de côte et la lutte contre les submersions marines - des constructions nécessaires à la mise en sécurité des biens existants vis-à-vis des risques de submersion marine et de recul du trait de côte - des constructions et installations en relation directe avec les activités de pêche et de conchyliculture pratiquées à proximité immédiate du rivage, sous réserve qu'elles ne comportent pas la création de logement, qu'elles respectent les prescriptions rendues nécessaires par les risques de submersion marine et de recul du trait de côte et qu'elles ne soient pas de nature, par leur localisation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'espace littoral sur lequel elles sont implantées
Risque inondation par Submersion marine	Observations du Préfet	Projet d'approbation du PLU du 18 Juillet 2019 avec prise en compte des remarques de l'Etat
Observations et demandes de l'Etat	Dans l'attente de l'approbation du PPRISM, en application des articles R.151-30 et 151-31 du CU : Modifier les règlements graphiques pour y faire apparaître, dans les zones urbaines, les secteurs concernés par un aléa fort; modifier le règlement écrit pour soumettre les constructions aux prescriptions adaptées au niveau d'aléa (en particulier, interdiction ou stricte limitation des constructions en zone d'aléa fort)	Les documents graphiques sont modifiés pour faire apparaître les secteurs concernés par un aléa fort. Le PPRISM a été approuvé le 19 avril 2019 par le préfet, il est joint en annexe du PLU en tant que servitude opposable.
Rapport de présentation		
Zonage - Documents graphique		
Règlement		
Risque inondation par remontée de nappe phréatique	Observations du Préfet	Projet d'approbation du PLU du 18 Juillet 2019 avec prise en compte des remarques de l'Etat
Observations et demandes de l'Etat	En application de l'article R.151-31 du CU : délimiter sur le règlement graphique du PLU (plan de Zonage) les secteurs concernés par ce risque	Les documents graphiques sont modifiés pour faire apparaître les secteurs potentiellement assujettis à ce risque
Prise en compte de la loi Littoral	Observations du Préfet	Projet d'approbation du PLU du 18 Juillet 2019 avec prise en compte des remarques de l'Etat
Observations et demandes de l'Etat	Règlement Nc, Npp, Nf: se conformer aux dispositions de l'article L.128-8 du CU qui interdit toute extension d'urbanisation en discontinuité avec les villages existants Zonage Secteurs de camping UKn: Délimitation des zones UKn aux contours stricts des campings existants Règlement Secteurs de Camping UKn: n'autoriser que les aménagements légers, à l'exclusion de toute constructions nouvelles Reclasser en Zones N les zones considérées comme étant en discontinuité de l'urbanisation: d'activité projetée Zone 1AUI de Matoucat Reclasser en Zones N les zones considérées comme étant en discontinuité de l'urbanisation: Zone UD et UK au Nord du Bourg de Lège au lieu dit Lande du Grand Houstaou Reclasser en Zones N les zones considérées comme étant en discontinuité de l'urbanisation: secteur de la Pignada, repris en Zone UG Reclasser en Zones N les zones considérées comme étant en discontinuité de l'urbanisation: secteurs de Claouey repris en Zone UK, UBo*, UD, UD Reclasser en Zones N les zones considérées comme étant en discontinuité de l'urbanisation: secteur du Four, repris en zones UK et UBo* Reclasser en Zones N les zones considérées comme étant en discontinuité de l'urbanisation: espace intermédiaire entre le Canon et le Bocque, repris en Zones UDn1 et UD	Les règlements concernés Nc, Npp, et Nf sont modifiés et indiquent clairement l'interdiction de toute extension d'urbanisation. Les articles 1 indiquent sans ambiguïté l'interdiction de toute occupations non expressément autorisés dans les conditions précisées à l'article 2. Après vérification confirmation des contours Les règlements concernés sont modifiés et indiquent clairement l'interdiction de toute extension de construction nouvelle Reclassé en zone naturelle (cf points déjà évoqués ci-avant) Reclassé en zone naturelle Reclassé partiellement en zone naturelle pour toute la partie ouest non bâtie Reclassé en zone naturelle Reclassé en zone naturelle Reclassé en zone naturelle
Autres observations de la commune	Corrections d'erreurs matérielles ponctuelles dans les transcriptions effectuées suite à l'enquête publique Mixité sociale de l'Habitat	correction très ponctuelle d'une limite EBC mal reportée suite à l'enquête publique et suppression de lignes de reculs du bâti figurant encore par erreur dans des zones de type UA... Le seuil minimal au-delà duquel les programmes de logements sont concernés par l'application du dispositif, est égal ou supérieur à 5 lots ou 5 logements. Pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant au moins 5 lots à destination de logement ou 5 logements, 20% de logements locatifs sociaux conventionnés devront être réalisés