



**Mise en concordance du cahier des charges du lotissement  
« Sillo » également dénommé Société Immobilière de  
Lacanau et du chemin de fer de Lacanau à l'Océan  
avec le plan local d'urbanisme de la commune de Lacanau**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Notice de présentation**



## I – TEXTES APPLICABLES

---

### I.1. Code de l'urbanisme

#### a. Dispositions législatives

##### **Article L. 442-11**

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

#### b. Dispositions réglementaires

##### **Article R. 442-19**

L'autorité mentionnée aux articles L. 442-10 et L. 442-11 est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

### I.2. Code de l'environnement

L'enquête publique est régie par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

#### a. Dispositions législatives

##### **Article L123-1**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

##### **Article L123-2**

I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets de zone d'aménagement concerté ;
- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;
- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces

permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ;

- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II. - Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III. - Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis. - Sont exclus du champ d'application du présent chapitre afin de tenir compte des impératifs de la défense nationale :

1° Les installations réalisées dans le cadre d'opérations secrètes intéressant la défense nationale ainsi que, le cas échéant, les plans de prévention des risques technologiques relatifs à ces installations ;

2° Les installations et activités nucléaires intéressant la défense mentionnées à l'article L. 1333-15 du code de la défense, sauf lorsqu'il en est disposé autrement par décret en Conseil d'Etat s'agissant des autorisations de rejets d'effluents ;

3° Les aménagements, ouvrages ou travaux protégés par le secret de la défense nationale ;

4° Les aménagements, ouvrages ou travaux intéressant la défense nationale déterminés par décret en Conseil d'Etat, ainsi que l'approbation, la modification ou la révision d'un document d'urbanisme portant exclusivement sur l'un d'eux.

IV. - La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V. - L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret de la défense nationale, du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence.

#### **Article L123-3**

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

#### **Article L123-4**

Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête. Le public est informé de ces décisions.

#### **Article L123-5**

Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions.

#### **Article L123-6**

I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.

Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

II. - En cas de contestation d'une décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent article, la régularité du dossier est appréciée au regard des règles spécifiques applicables à la décision contestée.

#### **Article L123-7**

Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat, membre de la Communauté européenne ou partie à la convention du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière signée à Espoo, les renseignements permettant l'information et la participation du public sont transmis aux autorités de cet Etat, à la demande de celles-ci ou à l'initiative des autorités françaises. Les autorités de l'Etat intéressé sont invitées à participer à l'enquête publique prévue à l'article L. 123-1 ou à la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

#### **Article L123-8**

Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir en France des incidences notables sur l'environnement est transmis pour avis aux autorités françaises par un Etat, le public est consulté par une enquête publique réalisée conformément au présent chapitre. L'enquête publique est ouverte et organisée par arrêté du préfet du département concerné. Après la clôture de l'enquête, le préfet transmet son avis aux autorités de

l'Etat sur le territoire duquel est situé le projet. Cet avis est accompagné du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. La décision prise par l'autorité compétente de l'Etat sur le territoire duquel le projet est situé est mise à disposition du public à la préfecture du ou des départements dans lesquels l'enquête a été organisée.

#### **Article L123-9**

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

#### **Article L123-10**

I.- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

- l'objet de l'enquête ;
- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
- le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;
- la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;
- l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;
- le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;
- le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;
- la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.- La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

#### **Article L123-11**

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

#### **Article L123-12**

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

#### **Article L123-13**

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

#### **Article L123-14**

I. - Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou

le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II. - Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

#### **Article L123-15**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise

en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

#### **Article L123-16**

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Il fait également droit à toute demande de suspension d'une décision prise sans que l'enquête publique requise par le présent chapitre ou que la participation du public prévue à l'article L. 123-19 ait eu lieu.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

#### **Article L123-17**

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

#### **Article L123-18**

Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué à cet effet peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement.

## **b. Dispositions réglementaires**

#### **Article R123-1**

I.- Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue

de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.

II.- Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au troisième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :

1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;

2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;

3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;

4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;

5° Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.

III.- En application du III bis de l'article L. 123-2, ne sont pas soumis à enquête publique, afin de tenir compte des impératifs de la défense nationale :

1° Les installations classées pour la protection de l'environnement constituant un élément de l'infrastructure militaire et réalisées dans le cadre d'opérations secrètes intéressant la défense nationale, mentionnées à l'article R. 517-4 ;

2° Les projets de plans de prévention des risques technologiques mentionnés au III de l'article R. 515-50 ;

3° Les opérations, travaux ou activités concernant des installations ou enceintes relevant du ministre de la défense et entrant dans le cadre d'opérations secrètes intéressant la défense nationale, mentionnés au III de l'article R. 181-55 ;

4° Les opérations mentionnées à l'article R. 123-44.

IV.- Sauf disposition contraire, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête publique.

#### **Article R123-2**

Les projets, plans, programmes ou décisions mentionnés à l'article L. 123-2 font l'objet d'une enquête régie par les dispositions du présent chapitre préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, ou, en l'absence de dispositions prévoyant une telle décision, avant le commencement de la réalisation des projets concernés.

#### **Article R123-3**

I.- Lorsque la décision en vue de laquelle l'enquête est requise relève d'une autorité nationale de l'Etat, sauf disposition particulière, l'ouverture et l'organisation de l'enquête sont assurées par le préfet territorialement compétent.

II.- Lorsque la décision en vue de laquelle l'enquête est requise relève d'un établissement public de l'Etat comportant des échelons territoriaux dont le préfet de région ou de département est le délégué territorial en vertu de l'article 59-1 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, l'organe exécutif de l'établissement peut déléguer la compétence relative à l'ouverture et à l'organisation de l'enquête à ce préfet.

III.- Lorsque le projet porte sur le territoire de plusieurs communes, départements ou régions, l'enquête peut être ouverte et organisée par une décision conjointe des autorités compétentes pour ouvrir et organiser l'enquête. Dans ce cas, cette décision désigne l'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats.

#### **Article R123-4**

Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête les personnes intéressées au projet, plan ou programme soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent ou ont exercées depuis moins de cinq ans, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle du projet, plan ou programme soumis à enquête, ou au sein d'associations ou organismes directement concernés par cette opération.

Avant sa désignation, chaque commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête indique au président du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur en application de l'article L. 123-5, et signe une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme.

Le manquement à cette règle constitue un motif de radiation de la liste d'aptitude de commissaire enquêteur.

#### **Article R123-5**

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R. 123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président.

Dès la désignation du ou des commissaires enquêteurs, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse à chacun d'entre eux une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique. Il en sera de même en cas de désignation d'un commissaire enquêteur remplaçant par le président du tribunal administratif.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

#### **Article R123-7**

Lorsqu'en application de l'article L. 123-6 une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et au maître d'ouvrage de chaque projet, plan ou programme.

#### Article R123-8

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

#### Article R123-9

I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et

propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

#### Article R123-10

Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête.

#### Article R123-11

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que

celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfectures et sous-préfectures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

#### **Article R123-12**

Un exemplaire du dossier soumis à enquête est adressé sous format numérique pour information, dès l'ouverture de l'enquête, au maire de chaque commune sur le territoire de laquelle le projet est situé et dont la mairie n'a pas été désignée comme lieu d'enquête.

Cette formalité est réputée satisfaite lorsque les conseils municipaux concernés ont été consultés en application des réglementations particulières, ou lorsque est communiquée à la commune l'adresse du site internet où l'intégralité du dossier soumis à enquête peut être téléchargé. Un exemplaire du dossier est adressé sous format numérique à chaque commune qui en fait la demande expresse.

#### **Article R123-13**

I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

#### **Article R123-14**

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

#### **Article R123-15**

Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée.

Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête.

#### **Article R123-16**

Dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport.

#### **Article R123-17**

Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article L. 123-9 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport d'enquête. Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout



enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme.

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme refuserait de participer à une telle réunion ou de prendre en charge les frais liés à son organisation, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait mention dans son rapport.

#### **Article R123-18**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

#### **Article R123-19**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

#### **Article R123-20**

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

#### **Article R123-21**

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

#### **Article R123-22**

L'enquête publique poursuivie à la suite d'une suspension autorisée par arrêté, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-14, ou à la suite d'une interruption ordonnée par le président du tribunal administratif constatant l'empêchement d'un commissaire enquêteur dans les conditions prévues à l'article L. 123-4, est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté fixant son organisation, de nouvelles mesures de publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan, programme, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette étude d'impact ou cette

évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

#### **Article R123-23**

Lorsqu'une enquête complémentaire est organisée conformément au II de l'article L. 123-14, elle porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement. L'enquête complémentaire, d'une durée de quinze jours, est ouverte dans les conditions fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme, à l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que, le cas échéant, l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

L'enquête complémentaire est clôturée dans les conditions prévues à l'article R. 123-18.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire. Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les conditions définies à l'article R. 123-21.

#### **Article R123-24**

Sauf disposition particulière, lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de l'adoption de la décision soumise à enquête, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins que, avant l'expiration de ce délai, une prorogation de la durée de validité de l'enquête ne soit décidée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête a été organisée. Cette prorogation a une durée de cinq ans au plus. La validité de l'enquête ne peut être prorogée si le projet a fait l'objet de modifications substantielles ou lorsque des modifications de droit ou de fait de nature à imposer une nouvelle consultation du public sont intervenues depuis la décision arrêtant le projet.

#### **Article R123-25**

Les commissaires enquêteurs et les membres des commissions d'enquête ont droit à une indemnité, à la charge de la personne responsable du projet, plan ou programme, qui comprend des vacations et le remboursement des frais qu'ils engagent pour l'accomplissement de leur mission.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'environnement, du budget et de l'intérieur fixe les modalités de calcul de l'indemnité. Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin qui a désigné le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête, détermine le nombre de vacations allouées au commissaire enquêteur sur la base du nombre d'heures que le commissaire enquêteur déclare avoir consacrées à l'enquête depuis sa nomination jusqu'au rendu du rapport et des conclusions motivées, en tenant compte des

difficultés de l'enquête ainsi que de la nature et de la qualité du travail fourni par celui-ci.

Il arrête, sur justificatifs, le montant des frais qui seront remboursés au commissaire enquêteur.

Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin fixe par ordonnance le montant de l'indemnité. Cette ordonnance est exécutoire dès son prononcé, et peut être recouvrée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

Dans le cas d'une commission d'enquête, il appartient au président de la commission de présenter, sous son couvert, le nombre d'heures consacrées à l'enquête et le montant des frais de chacun des membres de la commission, compte tenu du travail effectivement réalisé par chacun d'entre eux.

Le commissaire enquêteur dessaisi de l'enquête publique est uniquement remboursé des frais qu'il a engagés.

Cette ordonnance est notifiée au commissaire enquêteur, au responsable du projet, plan ou programme, et au fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs prévu à l'article R. 123-26.

La personne responsable du projet, plan ou programme verse sans délai au fonds d'indemnisation les sommes dues, déduction faite du montant de la provision versée dans les conditions définies à l'article R. 123-27. Le fonds verse les sommes perçues au commissaire enquêteur.

Dans un délai de quinze jours suivant la notification, le commissaire enquêteur et la personne responsable du projet, plan ou programme peuvent contester cette ordonnance en formant un recours administratif auprès du président du tribunal administratif concerné. Il constitue un préalable obligatoire à l'exercice d'un recours contentieux, à peine d'irrecevabilité de ce dernier. Le silence gardé sur ce recours administratif pendant plus de quinze jours vaut décision de rejet. La décision issue de ce recours administratif peut être contestée, dans un délai de quinze jours à compter de sa notification, devant la juridiction à laquelle appartient son auteur. La requête est transmise sans délai par le président de la juridiction à un tribunal administratif conformément à un tableau d'attribution arrêté par le président de la section du contentieux du Conseil d'Etat. Le président de la juridiction à laquelle appartient l'auteur de l'ordonnance est appelé à présenter des observations écrites sur les mérites du recours.

#### **Article R123-26**

Il est créé un fonds, dénommé fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, chargé de verser à ceux-ci, dans les conditions prévues par le présent chapitre; les indemnités mentionnées à l'article L. 123-18 du présent code et à l'article R. 111-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La personne responsable du projet, plan ou programme verse au fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs les sommes et provisions destinées à couvrir les indemnités qui sont à sa charge en application de ces articles.

La Caisse des dépôts et consignations assure la gestion comptable et financière du fonds dans les conditions définies par une convention conclue avec l'Etat, représenté par le ministre chargé de l'environnement, et soumise à l'approbation du ministre chargé des finances. Cette convention précise, notamment, les modalités d'approvisionnement, de gestion et de contrôle du fonds.

#### **Article R123-27**

La personne responsable du projet, plan ou programme peut s'acquitter des obligations résultant de l'article L. 123-18 en versant annuellement au fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs un acompte à valoir sur les sommes dues et en attestant, à l'ouverture de chaque enquête effectuée à sa demande, que cet acompte garantit le paiement de celles-ci.

Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin peut, soit au début de l'enquête, soit au cours de celle-ci ou après le dépôt du rapport d'enquête, accorder au commissaire enquêteur, sur sa demande, une allocation provisionnelle. Cette décision ne peut faire l'objet d'aucun recours. L'allocation est versée par le fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs dans la limite des sommes perçues de la personne responsable du projet, plan ou programme.

## **II – DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE**

---

### **II.1. Organisation de l'enquête publique**

La commune de Lacanau a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal administratif de Bordeaux. Celui-ci par décision n°E20000048/33 du 17 août 2020, a nommé Monsieur Georges SEPTOURS, officier supérieur retraité.

**ANNEXE 1**      Décision du président du tribunal administratif de Bordeaux du 17 août 2020

Par arrêté n°AR2020-0670 du 7 septembre 2020, le maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroule du 12 octobre 2020 à 9h00 au 12 novembre 2020 à 17h00, à la mairie de Lacanau, 31 avenue de la Libération :
  - o Du Lundi au Vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
  - o Le Samedi de 9h à 12h.
  
- Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie :
  - o Le lundi 12 octobre 2020 de 9h00 à 12h00,
  - o Le mardi 27 octobre 2020 de 14h00 à 17h00,
  - o Le jeudi 12 novembre 2020 de 14h00 à 17h00
  
- Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie annexe de Lacanau-océan :
  - o Le samedi 31 octobre 2020 de 9h00 à 12h00,

**ANNEXE 2**      Arrêté du maire n° AR2020-0670 du 7 septembre 2020 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

Pendant la durée de l'enquête, un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci peuvent également être adressées au commissaire enquêteur à la Mairie de Lacanau, 31 avenue de la Libération 33680 Lacanau, ou par voie électronique : [enquetepublique@lacanau.fr](mailto:enquetepublique@lacanau.fr).

Le dossier d'enquête est consultable en ligne sur le site de la mairie [www.lacanau.fr](http://www.lacanau.fr) et un registre dématérialisé est mis à disposition du public sur ce même site.

### **II.2. Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête**

L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme de Lacanau est décidée par arrêté du Maire après délibération du conseil municipal (article L. 442-1 et R. 442-19 du Code de l'urbanisme).

### **II.3. Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.**

Monsieur le Maire  
Commune de Lacanau  
Hôtel de Ville  
31 avenue de la Libération  
33680 LACANAU

### **II.4. Entrée en vigueur**

Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

### **III – ENJEUX DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE**

---

#### **III.1. Le lotissement « Sillo »**

La création du lotissement du domaine de la Société Immobilière de Lacanau à Lacanau-océan (S.I.L.L.O.), également dénommé Société Immobilière de Lacanau et du Chemin de Fer de Lacanau à l'Océan, a été autorisée par arrêté du Préfet de la Gironde du 21 août 1928.

**ANNEXE 5** Arrêté préfectoral du 21 août 1928

Cet arrêté approuve également le cahier des charges du lotissement.

**ANNEXE 6** Cahier des charges du lotissement « Sillo »

Par arrêté du 16 février 1950, le Préfet de la Gironde a autorisé la vente de 3 542 m<sup>2</sup> à détacher du lotissement Sillo.

**ANNEXE 7** Arrêté préfectoral du 16 février 1950

Par arrêté du 22 juin 1950, le Préfet de la Gironde a autorisé la vente de 4 623 m<sup>2</sup> à détacher du lotissement Sillo.

**ANNEXE 8** Arrêté préfectoral du 22 juin 1950

Par arrêté du 16 janvier 1951, le Préfet de la Gironde a autorisé la vente de 16 794 m<sup>2</sup> à détacher du lotissement Sillo.

**ANNEXE 9** Arrêté préfectoral du 16 janvier 1951

Par arrêté du 12 décembre 1952, le Préfet de la Gironde a autorisé la vente de 7 912 m<sup>2</sup> à détacher du lotissement Sillo.

**ANNEXE 10** Arrêté préfectoral du 12 décembre 1952

Par arrêté du 14 septembre 1959, le Préfet de la Gironde a approuvé le projet d'aménagement modificatif du lotissement, modifiant notamment l'article 7 du cahier des charges du lotissement relatif aux constructions.

**ANNEXE 11** Arrêté préfectoral du 14 septembre 1959

Par arrêté du 17 février 1960, le Préfet de la Gironde a autorisé la vente de 27 lots de la 1<sup>ère</sup> tranche du lotissement.

**ANNEXE 12** Arrêté préfectoral du 17 février 1960

Par arrêté du 25 mai 1961, le Préfet de la Gironde a approuvé le nouveau parcellaire de la zone sud-est du lotissement.

**ANNEXE 13** Arrêté préfectoral du 25 mai 1961

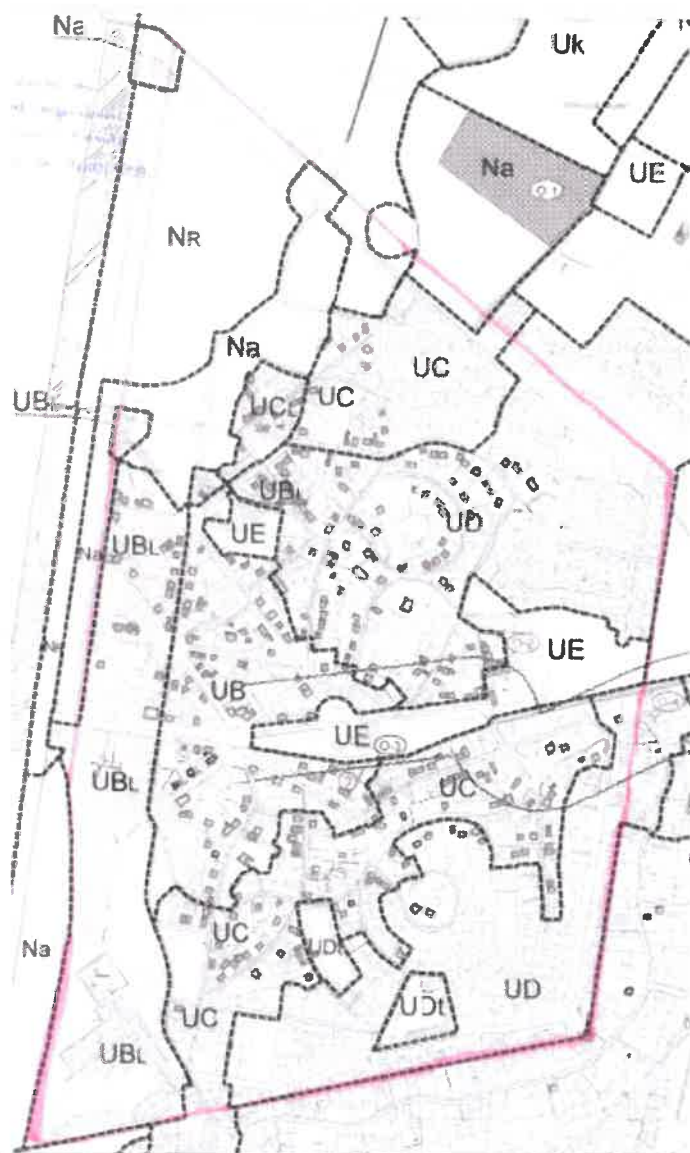
Par arrêté du 9 septembre 1961, le Préfet de la Gironde a approuvé la modification (contexture des routes) apportée au programme d'aménagement du lotissement.

**ANNEXE 14** Arrêté préfectoral du 9 septembre 1961

Par arrêté du 20 août 1962, le Préfet de la Gironde a autorisé la vente de la zone sud-est.

**ANNEXE 15** Arrêté préfectoral du 20 août 1962

Le périmètre du lotissement est le suivant :



**ANNEXE 16** Périmètre du lotissement





**ANNEXE 17**    **Plan cadastral**

### **III.2. Évolution des contextes urbain et réglementaire**

L'aménagement et l'urbanisation du territoire de la commune de Lacanau ont connu d'importantes évolutions depuis la création du lotissement.

Vaste espace rural longtemps isolé, ce territoire est marqué depuis les années 1960 par un important développement lié au tourisme balnéaire et à sa proximité avec la métropole de Bordeaux. La commune compte désormais 4 745 habitants (recensement 2016), contre 1 846 habitants en 1968. Par ailleurs, si la densité de population se révèle faible au regard de la moyenne départementale, le vaste territoire de la commune de Lacanau est en réalité marqué par d'importants espaces naturels exceptionnels (triptyque océan, lac, forêt). L'enjeu de préservation et de valorisation de ce patrimoine naturel constitue une limite importante à l'extension de l'urbanisation posée tant dans le code de l'urbanisme (notamment les dispositions issues de la loi « Littoral ») que dans les documents d'urbanisme, justifiant la densification des espaces urbanisés existants.

Les règles d'urbanisme ont ainsi évolué depuis la création du lotissement. En particulier, le conseil municipal de Lacanau a approuvé le nouveau plan local d'urbanisme par délibération du 11 mai 2017, justifiant que les règles d'urbanisme s'appliquent uniformément sur le territoire.

<b>ANNEXE 18</b>	Délibération du 11 mai 2017 approuvant le plan local d'urbanisme
<b>ANNEXE 19</b>	Rapport de présentation du plan local d'urbanisme
<b>ANNEXE 20</b>	Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

### **III.3. La valeur du cahier des charges du lotissement**

La loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 a introduit une règle de caducité décennale des dispositions d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer sous certaines conditions.

Cette règle est désormais reprise à l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme qui prévoit que le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, cet article prévoit également : « *Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes* ».

Par suite, le cahier des charges conserve une valeur contractuelle régissant de manière perpétuelle les rapports entre les colotis. La cour de cassation rappelle ainsi de façon constante

que les clauses d'un cahier des charges, approuvé ou non, engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont mentionnées (cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 21 janvier 2016, n°15-10.566 ; cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 15 juin 2014, n° 15-24.776 ; cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 14 septembre 2017, n° 16-21.329).

#### **III.4. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le plan local d'urbanisme de Lacanau**

Il résulte de ce qui précède que le cahier des charges du lotissement est un document contractuel perpétuel et quasi immuable en raison de la difficulté de rassembler la majorité nécessaire des colotis.

Or, le cahier des charges du lotissement « Sillo » est un document daté de 1928. Il est le reflet de préoccupations anciennes et obsolètes, source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en compte des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

En outre, la commune de Lacanau souhaite rendre compatible le cahier des charges du lotissement « Sillo » avec son plan local d'urbanisme approuvé le 11 mai 2017, et notamment son règlement qui est le reflet du parti d'aménagement de la commune.

En application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le plan local d'urbanisme, dans le but de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et les droits des colotis, et de permettre le renouvellement et la densification du tissu urbain existant.

L'objectif de la procédure de mise en concordance est de mettre en harmonie les documents du lotissement avec les règles nouvelles fixées par le plan local d'urbanisme, afin d'unifier les règles opposables.

## **IV – LA MISE EN CONCORDANCE – MODIFICATIONS APPORTÉES AU CAHIER DES CHARGES**

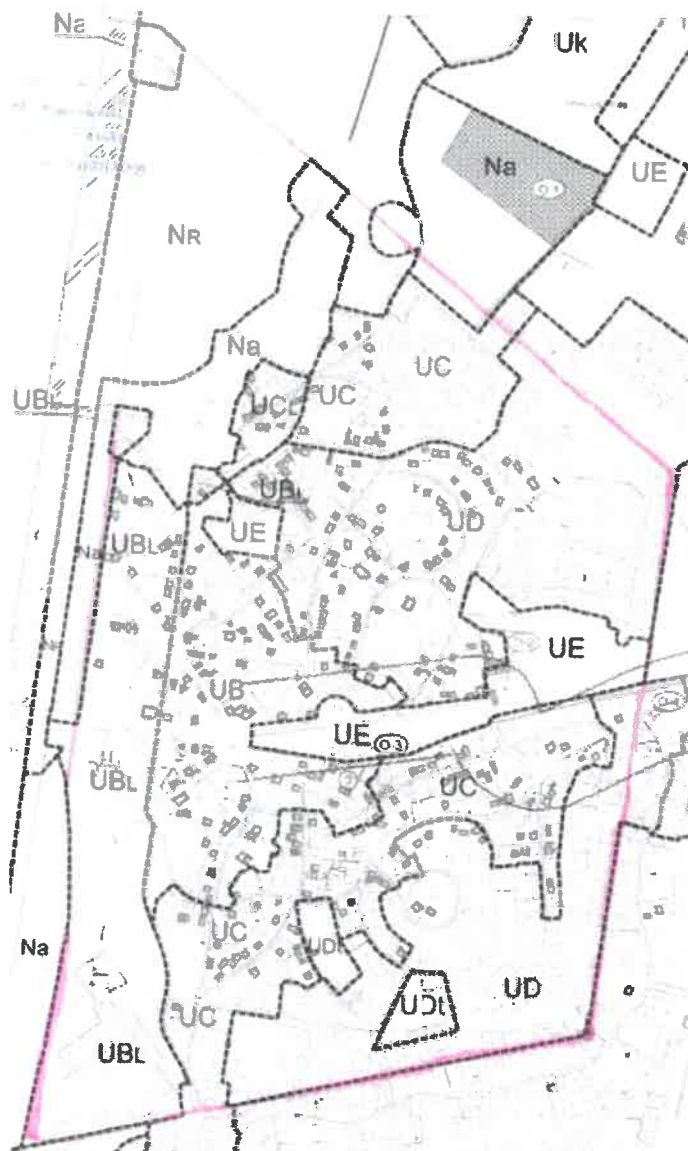
---

### **IV.1. Le plan local d'urbanisme de Lacanau**

Le plan local d'urbanisme de Lacanau a été approuvé par délibération du 11 mai 2017. Il a fait l'objet d'une révision allégée approuvée par délibération du 26 juin 2019.

Le périmètre du lotissement « Sillo » est concerné par les zonages suivants du plan local d'urbanisme :

- UD : Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat individuel qui constitue l'extension naturelle du Bourg de Lacanau, de Longarisse et de Lacanau-Océan, ainsi que le quartier de Marina de Talaris.
- UDt : Secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (colonies, villages vacances de Lacanau Océan, secteur du Moutchic).
- UC : Il s'agit d'une zone de maisons individuelles de faibles dimensions à vocation d'habitat principalement, qui ont été réalisées dans le cadre de lotissements anciens à Lacanau Océan, ou concessions communales, en rives du Lac et sous couvert boisé, à forte valeur paysagère.
- UC<sub>L</sub> : Secteur soumis au risque Littoral (au titre du PPRL).
- UB : Zone centrale de la partie agglomérée de LACANAU OCEAN qui comprend les activités du centre de cette agglomération et son front de mer Nord.
- UB<sub>L</sub> : Secteur soumis au risque littoral : zone de vulnérabilité dans laquelle il est tenu compte des études réalisées dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière.
- UE : Zone affectée principalement aux équipements publics, aux services, aux commerces et d'une manière générale aux destinations ayant vocation à recevoir du public.
- Na : Zone naturelle protégée – secteur lié à la fréquentation de la plage ou du lac, destiné à accueillir les animations de LACANAU OCEAN (installations démontables de type chapiteaux, cirques...) et lié aux concessions commerciales en bordure des plages



**ANNEXE 16** — Périmètre du lotissement

Les règlements des zones concernées figurent en annexe du dossier d'enquête.

**ANNEXE 21** Règlement du plan local d'urbanisme

## **IV.2. Le projet de modification du cahier des charges**

La procédure de mise en concordance porte sur la modification des articles du cahier des charges du lotissement « Sillo » dans sa version applicable.

**ANNEXE 6** Cahier des charges du lotissement « Sillo »

**ANNEXE 11** Arrêté préfectoral du 14 septembre 1959

Il est proposé la suppression de certaines stipulations selon les modalités définies dans les tableaux ci-dessous, qui sont remplacées par les dispositions du plan local d'urbanisme de Lacanau.

**MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT**

Cahier des charges en vigueur avant mise en concordance	Proposition de modifications	Stipulations du cahier des charges après mise en concordance
<p><b>ARTICLE 7 – CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La vente d'un ou plusieurs lots de terrains, contigus ou séparés, entraîne <i>ipso facto</i>, pour l'acquéreur, l'obligation et l'engagement de bâtir dans un délai de deux ans, à compter de la signature du sous-seing privé constatant l'accord.</p> <p>Avant toute construction d'immeuble, l'acquéreur devra requérir de l'administration le permis de construire et l'alignement ; il devra également requérir de la société le nivellement ; ce dernier sera le niveau du dessus du trottoir.</p> <p>L'acquéreur sera libre de choisir le type et le mode de construction qui lui conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.</p> <p>La Société se réserve le droit de demander aux acquéreurs la remise, avant tout commencement des travaux, d'un plan d'ensemble des dispositions projetées pour</p>	<p>Les passages en gras sont supprimés.</p> <p>Ils sont remplacés par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme applicable dans les zones concernées, à savoir notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</li> <li>- ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</li> <li>- ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</li> <li>- ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 7 – CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Avant toute construction d'immeuble, l'acquéreur devra requérir de l'administration le permis de construire et l'alignement ; il devra également requérir de la société le nivellement ; ce dernier sera le niveau du dessus du trottoir.</p> <p>L'acquéreur sera libre de choisir le type et le mode de construction qui lui conviendra le mieux.</p> <p>La Société se réserve le droit de demander aux acquéreurs la remise, avant tout commencement des travaux, d'un plan d'ensemble des dispositions projetées pour l'habitation et pour les lieux et fosses d'aisance, fosses septiques, puits, etc.</p> <p>Pour les constructions à édifier à la limite de deux parcelles contiguës, les acquéreurs auront à se conformer aux lois, règlements et usages concernant la mitoyenneté.</p> <p>Pour les constructions à édifier en alignement de la voie publique, les acquéreurs devront se</p>

<b>Cahier des charges en vigueur avant mise en concordance</b>	<b>Proposition de modifications</b>	<b>Stipulations du cahier des charges après mise en concordance</b>
<p>I'habitation et pour les lieux et fosses d'aisance, fosses septiques, puits, etc.</p> <p>Aucune construction en bois servant à l'usage d'habitations ne pourra être édiflée sur les terrains mis en vente.</p> <p>Sont autorisés dans le dernier tiers du terrain à partir de la voir publique, les communs, tels que : écuries, remises, poulaillers, hangars, loges à outils, etc. en tels matériaux que les acquéreurs le jugeront convenables, mais ces constructions, qu'elles soient provisoires ou définitives, ne devront jamais avoir une hauteur supérieure à trois mètres.</p> <p>Les étales et porcheries sont interdites.</p> <p>Sont formellement prohibées, toutes habitations constituées par wagons, autobus, caisses de voitures, véhicules déclassés, etc.</p> <p>Les couvertures des constructions ne pourront être faites, à l'exclusion de tous autres matériaux, qu'en tuiles, ardoises, zinc ou ciment armé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</li> <li>- ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</li> <li>- ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</li> <li>- ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</li> <li>- ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS</li> <li>- ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT</li> <li>- ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</li> </ul>	<p>conformer aux prescriptions des règlements de voirie de la commune de Lacanau.</p> <p>En cas de différence de niveau entre deux propriétés contiguës, il pourra être établi, sur la ligne séparative, un mur de soutènement.</p> <p>La construction des murs de soutènement sera effectuée à frais communs, s'il y a accord entre les propriétaires. A défaut d'accord, la dépense sera à la charge du propriétaire qui requerra la construction du mur de soutènement.</p>



<b>Cahier des charges en vigueur avant mise en concordance</b>	<b>Proposition de modifications</b>	<b>Stipulations du cahier des charges après mise en concordance</b>
<p>Pour les constructions à édifier à la limite de deux parcelles contiguës, les acquéreurs auront à se conformer aux lois, règlements et usages concernant la mitoyenneté.</p> <p>Pour les constructions à édifier en alignement de la voie publique, les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions des règlements de voirie de la commune de Lacanau.</p> <p>En cas de différence de niveau entre deux propriétés contiguës, il pourra être établi, sur la ligne séparative, un mur de soutènement, <b>mais ce mur ne pourra pas avoir plus de vingt centimètres de hauteur au-dessus du point le plus élevé.</b></p> <p>La construction des murs de soutènement sera effectuée à frais communs, s'il y a accord entre les propriétaires. A défaut d'accord, la dépense sera à la charge du propriétaire qui requerra la construction du mur de soutènement.</p> <p><b>Les marges de reculement seront de 4,00 mètres au minimum.</b></p> <p><b>Les marges d'isolement seront de 4,00 mètres pour les immeubles à étage et de 2,50 mètres pour les immeubles sans étage.</b></p>	<p>- ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (NB : le coefficient d'occupation des sols des constructions est libre depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « ALUR »)</p>	
ARTICLE 8 – CANALISATIONS	<b>Les passages en gras sont supprimés.</b>	ARTICLE 8 – CANALISATIONS

<b>Cahier des charges en vigueur avant mise en concordance</b>	<b>Proposition de modifications</b>	<b>Stipulations du cahier des charges après mise en concordance</b>
<p>Les acquéreurs de terrain pourront, à tout moment, se brancher à leurs frais, sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, etc. établies conformément au programme d'aménagement approuvé, ou sur celles qui pourraient être établies ultérieurement. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées, pour l'exécution de ces branchements, mais devront remettre sans délai la voie en état, et feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, aux conditions arrêtées par ces sociétés.</p> <p>En ce qui concerne la distribution de l'eau, la société se conformera à toutes les règles prescrites par M. le Ministre de l'Intérieur, aux communes qui entreprennent des travaux d'adduction d'eau. La vente de l'eau se fera au compteur pour les particuliers avec un minimum de consommation annuelle et à forfait pour la fourniture d'eau aux services public comprenant en particulier l'alimentation des bornes-fontaines, bouches d'arrosage et d'incendie.</p> <p>Les acquéreurs de terrain devront payer à la société immobilière une indemnité par mètre de façade du terrain par eux acquis, pour</p>	<p>Ils sont remplacés par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme applicable dans les zones concernées, à savoir notamment :</p> <p>- ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS</p>	<p>Les acquéreurs de terrain pourront, à tout moment, se brancher à leurs frais, sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, etc. établies conformément au programme d'aménagement approuvé, ou sur celles qui pourraient être établies ultérieurement. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées, pour l'exécution de ces branchements, mais devront remettre sans délai la voie en état, et feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, aux conditions arrêtées par ces sociétés.</p> <p>En ce qui concerne la distribution de l'eau, la société se conformera à toutes les règles prescrites par M. le Ministre de l'Intérieur, aux communes qui entreprennent des travaux d'adduction d'eau. La vente de l'eau se fera au compteur pour les particuliers avec un minimum de consommation annuelle et à forfait pour la fourniture d'eau aux services public comprenant en particulier l'alimentation des bornes-fontaines, bouches d'arrosage et d'incendie.</p> <p>Les acquéreurs de terrain devront payer à la société immobilière une indemnité par mètre de façade du terrain par eux acquis, pour</p>

<b>Cahier des charges en vigueur avant mise en concordance</b>	<b>Proposition de modifications</b>	<b>Stipulations du cahier des charges après mise en concordance</b>
<p>L'établissement des installations relatives à l'eau potable, et éventuellement à l'électricité ; cette indemnité sera arrêtée au moment de la construction de la canalisation principale d'eau et des canalisations électriques, à l'effet de tenir compte des fluctuations du cours des matières et de la main d'œuvre.</p> <p>Les acquéreurs anciens de la société, tant ceux qui ont acheté avant la loi sur les lotissements que ceux dont les actes d'acquisition ou les promesses de vente ont été consentis avant l'approbation du présent cahier des charges, devront payer à la société immobilière une indemnité par mètre de façade du terrain par eux acquis, pour avoir le droit de se brancher sur une canalisation principe d'eau ou sur les canalisations électriques ; cette indemnité sera arrêtée au moment de la construction de la canalisation d'eau et des canalisations électriques, à l'effet de tenir compte des fluctuations du cours des matières et de la main-d'œuvre. Toutefois, pour ces acquéreurs, la canalisation principale d'eau et les canalisations électriques ne seront établies que lorsque la moitié au moins des propriétaires des terrains des deux côtés d'une voie publique le demanderont.</p>		<p>L'établissement des installations relatives à l'eau potable, et éventuellement à l'électricité ; cette indemnité sera arrêtée au moment de la construction de la canalisation principale d'eau et des canalisations électriques, à l'effet de tenir compte des fluctuations du cours des matières et de la main d'œuvre.</p> <p>Les acquéreurs anciens de la société, tant ceux qui ont acheté avant la loi sur les lotissements que ceux dont les actes d'acquisition ou les promesses de vente ont été consentis avant l'approbation du présent cahier des charges, devront payer à la société immobilière une indemnité par mètre de façade du terrain par eux acquis, pour avoir le droit de se brancher sur une canalisation principe d'eau ou sur les canalisations électriques ; cette indemnité sera arrêtée au moment de la construction de la canalisation d'eau et des canalisations électriques, à l'effet de tenir compte des fluctuations du cours des matières et de la main-d'œuvre. Toutefois, pour ces acquéreurs, la canalisation principale d'eau et les canalisations électriques ne seront établies que lorsque la moitié au moins des propriétaires des terrains des deux côtés d'une voie publique le demanderont.</p>

Cahier des charges en vigueur avant mise en concordance	Proposition de modifications	Stipulations du cahier des charges après mise en concordance
<p>Chaque acquéreur devra pourvoir, par ses moyens, sans écoulement sur les voies du lotissement et sans qu'il puisse en résulter dommage ou même inconvénient pour les riverains, à l'absorption, sur son propre fonds, des eaux ménagères et matières usées de sa propriété.</p> <p><u>ARTICLE 9 – FOSSES, CARRIÈRES ET FOUILLES</u></p> <p>Les fosses d'aisance seront fixes, étanches et construites conformément aux règlements.</p> <p>Chaque maison sera pourvue de lieux d'aisance aménagés avec fosse septique, dans laquelle se déverseront les eaux pluviales et les eaux ménagères.</p> <p>Les eaux vannes, non nocives, provenant de la fosse septique s'écouleront directement dans le sol perméable du lotissement.</p> <p>Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou de faire des fouilles dans le lot, en vue de l'extraction de pierres, sable, cailloux, sauf pour l'usage personnel de l'acquéreur et seulement pour les constructions à élever sur le terrain même, et, dans ce cas, après l'extraction, le sol devra être convenablement nivelé.</p>	<p>Les passages en gras sont supprimés.</p> <p>Ils sont remplacés par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme applicable dans les zones concernées, à savoir notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</li> <li>- ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</li> <li>- ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DÉSERTESSE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS</li> </ul>	<p><u>ARTICLE 9 – FOSSES, CARRIÈRES ET FOUILLES</u></p> <p><i>Non réglementé</i></p>

Cahier des charges en vigueur avant mise en concordance	Proposition de modifications	Stipulations du cahier des charges après mise en concordance
<p>ARTICLE 10 – PROHIBITIONS – PUBLICITÉ – ÉTALAGE</p> <p>Les terrains lotis étant essentiellement destinés à l'habitation, il est interdit d'y édifier des fabriques, usines, entrepôts, compris par les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.</p> <p>Il en sera de même des ateliers et généralement de tous métiers industriels ou commerces, qui, par leur bruit, leur odeur, leurs émanations, seraient de nature à nuire aux voisins.</p> <p>Il est interdit de laisser des animaux vaquer sur la voie publique.</p> <p>Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même, à cet effet, tout ou partie de terrain ou des constructions.</p> <p>Seules les enseignes servant à désigner le commerce ou la profession de l'acquéreur dont l'exploitation aura été préalablement autorisée par la société, sont permises à raison de un mètre carré au maximum par quatre mètres de façade.</p>	<p>Les passages en gras sont supprimés.</p> <p>Ils sont remplacés par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme applicable dans les zones concernées, à savoir notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.</li> <li>- ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</li> <li>- ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS</li> </ul>	<p>ARTICLE 10 – PROHIBITIONS – PUBLICITÉ – ÉTALAGE</p> <p>Il est interdit de laisser des animaux vaquer sur la voie publique.</p>

Cahier des charges en vigueur avant mise en concordance	Proposition de modifications	Stipulations du cahier des charges après mise en concordance
<p>Les étalages ou terrasses sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété, sauf en ce qui concerne les locaux à usage de commerce ; toutefois, pour ces derniers, les étalages ou terrasses ne devront pas encombrer plus du tiers de la largeur des trottoirs.</p>		

## V – INCIDENCE DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE SUR L'ENVIRONNEMENT

---

La présente procédure de mise en concordance n'est pas soumise à évaluation environnementale ni à examen au cas par cas au titre du Code de l'environnement.

Par ailleurs, elle a pour objectif de mettre en cohérence le cahier des charges ancien du lotissement avec les dispositions du plan local d'urbanisme de Lacanau.

Ce plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le public est invité à se reporter au Rapport de présentation du plan local d'urbanisme qui, en application du code de l'urbanisme, comporte :

- 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
- 3° Une analyse exposant :
  - a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
  - b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
- 5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- 6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ce rapport de présentation est consultable sur le site internet [www.lacanau.fr](http://www.lacanau.fr). L'étude des incidences sur l'environnement vaut pour la présente procédure.

**ANNEXE 19**      Rapport de présentation du plan local d'urbanisme

## VI – ANNEXES

---

<b>ANNEXE 1</b>	Décision du président du tribunal administratif de Bordeaux du 17 août 2020
<b>ANNEXE 2</b>	Arrêté du maire n°AR2020-0670 du 7 septembre 2020 relatif à l'ouverture de l'enquête publique
<b>ANNEXE 3</b>	Avis d'enquête publique
<b>ANNEXE 4</b>	Publications de l'avis
<b>ANNEXE 5</b>	Arrêté préfectoral du 21 août 1928
<b>ANNEXE 6</b>	Cahier des charges du lotissement « Sillo »
<b>ANNEXE 7</b>	Arrêté préfectoral du 16 février 1950
<b>ANNEXE 8</b>	Arrêté préfectoral du 22 juin 1950
<b>ANNEXE 9</b>	Arrêté préfectoral du 16 janvier 1951
<b>ANNEXE 10</b>	Arrêté préfectoral du 12 décembre 1952
<b>ANNEXE 11</b>	Arrêté préfectoral du 14 septembre 1959
<b>ANNEXE 12</b>	Arrêté préfectoral du 17 février 1960
<b>ANNEXE 13</b>	Arrêté préfectoral du 25 mai 1961
<b>ANNEXE 14</b>	Arrêté préfectoral du 9 septembre 1961
<b>ANNEXE 15</b>	Arrêté préfectoral du 20 août 1962
<b>ANNEXE 16</b>	Périmètre du lotissement
<b>ANNEXE 17</b>	Plan cadastral
<b>ANNEXE 18</b>	Délibération du 11 mai 2017 approuvant le plan local d'urbanisme
<b>ANNEXE 19</b>	Rapport de présentation du plan local d'urbanisme
<b>ANNEXE 20</b>	Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
<b>ANNEXE 21</b>	Règlement du plan local d'urbanisme