

REVISION ALLEGEE N°2 (stecal)
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U
de la commune de
SAINT-MORILLON
Réunion d'examen conjoint du jeudi 16 janvier 2020
Procès-verbal

	Présents	Signature
La commune		
Mme Laurence BOURGADE, Maire	X	
M. Florian POCQUET, secrétaire général	X	
Mme Sylvie PEREZ, responsable service urbanisme	X	
Communauté de communes de Montesquieu		
M. Sébastien GOMEZ, responsable service urbanisme	X	
Les services invités		
Parc naturel Régional des Landes de Gascogne		
Architecte des Bâtiments de France		
SCOT SYSDAU, M. Ivan BOSSAVIT	X	
ARS Agence Régionale de Santé		
Conseil Départemental 33, Mme Florence BERARD	X	
Chambre d'Agriculture 33		
Chambre de commerce et d'industrie		
Chambre des Métiers et de l'artisanat		
Centre régional de la propriété forestière		
Conseil régional nouvelle Aquitaine		
DDTM, M. Geneste représentant le Préfet et services de l'Etat	X	
DRAC		
DREAL		
INAO		
Préfecture de la Région Nouvelle Aquitaine		
Préfecture de la Gironde		
Syndicat des Transports urbains		
SDIS		
Syndicat d'eau et d'assainissement		
TIGF		
Les chargés d'étude		
axe&site - Mme Christine BARROSO	X	

La séance est ouverte à 9h30.

Rappel du contexte

La commune de Saint-Morillon engage une procédure de révision allégée afin de créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme en zone N, et plus précisément au niveau des parcelles n° 447 et 448 section A, afin de construire un restaurant gastronomique et ses annexes.

Ce projet a été considéré comme d'intérêt général dans le sens des répercussions économiques et touristiques prévues sur le territoire.

Le site objet de la révision simplifiée concerne un espace agricole zoné en N dans le PLU en vigueur : il concerne globalement un espace de prairie et de bois avec une grange inutilisée le long de la route de Saint-Selve.

Un projet de changement de destination avec extension pour la création d'un restaurant gastronomique motive la présente procédure. Ce projet s'inscrit dans la politique générale de développement touristique communautaire. Il propose un concept de restauration avec jardin potager associé qui est un support d'animation en synergie avec le restaurant gastronomique.

Une démarche d'évaluation environnementale a été conduite.

Ce STECAL est exceptionnel et justifié du fait de la présence de la grange identifiée au titre du patrimoine et raccordée à l'eau, l'électricité avec un accès référencé par l'autorité compétente du Conseil Départemental. Il est en lien avec la volonté de valoriser ce patrimoine à l'abandon dans le cadre d'une activité économique.

Les objectifs complétés et poursuivis de la révision alléguée n°2 avec examen conjoint du PLU ont été définis dans la délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2019 :

- **RA2-** la construction d'un restaurant gastronomique en zone N du PLU relève de l'intérêt général dans la mesure où un tel projet serait créateur d'emploi et participerait à l'attractivité du territoire et au rayonnement touristique de la Commune de Saint-Morillon et de la Communauté de communes de Montesquieu. **Création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme en zone N, et plus précisément au niveau des parcelles n° 447 et 448 section A, afin de construire un restaurant gastronomique et ses annexes ;**

Rappel de la procédure

Le plan local d'urbanisme (PLU) « communal » fait l'objet d'une procédure de **révision dite « alléguée »**.

La révision n°1 s'inscrit ainsi dans le champ d'application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. ».

En l'espèce le recours à cette procédure est due à la réduction d'une zone naturelle par création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (sans réduction d'espace boisé classé).

Une réunion publique s'est tenue le 14 novembre 2019 pour présenter la révision conformément aux modalités de la concertation. La commune a arrêté le projet de révision par une délibération en date du 3 décembre 2019.

Le dossier a été adressé aux personnes publiques associées concernées par courrier du 10 décembre 2019.

Le présent PV a pour objet de recueillir les observations de ces dernières.

Il sera annexé au dossier d'enquête publique

Déroulement de la procédure

Au préalable il est indiqué que la procédure de consultation des PPA a été réalisée, la commune ayant reçu les éléments de contenu et de services à consulter via la DDTM.

Pour la présente réunion d'examen conjoint, il est proposé que le bureau d'étude rédige un PV de synthèse à transmettre aux participants pour vérification/correction. Après les adaptations éventuelles apportées au PV de synthèse, il en sera demandé une validation officielle par consultation officielle des services. Ce PV de synthèse et sa validation écrite par les services seront joints à l'enquête publique.

Le dossier de consultation de la révision alléguée n°2 (rapport de présentation sous format évaluation environnementale) a été transmis, ainsi que la convocation à la réunion, le 10 décembre 2019.

La DDTM a été consulté et a formulé un avis écrit en date du 10 décembre 2019. Elle formule l'avis de l'ensemble des services déconcentrés de l'Etat. Un avis défavorable est exprimé du fait de la déficience du projet en l'état au regard du risque feu de forêt :

La MRAe a été consultée en date du 9 décembre 2019. L'avis est à produire dans les trois mois

La CDPENAF a été consultée en date du 9 décembre 2019. L'avis est à produire dans les trois mois.

Commentaires des personnes publiques associées

Le rappel du contexte et des enjeux, mesures d'adaptations prévues ayant été fait, le débat se déroule.

DDTM

Monsieur Geneste indique l'avis défavorable formulé au titre de la sécurité incendie et du risque feu de forêt (voir avis DDTM en date du 10122019) :

- Non prise en compte du risque feu de forêt malgré la proximité d'un massif boisé.
- Absence de couverture de protection contre les incendies sur la zone (pas de poteau incendie, ni autre dispositif)
- Risque de propagation du feu avec un continuum arboré de verger tel que présenté dans l'esquisse du projet.

Monsieur Geneste confirme la nécessité de maintenir un passage entre le bois et les constructions pour assurer la possibilité aux engins d'intervenir. Il pourra être formulé dans le rapport de présentation la nécessité de ne pas planter des arbres formant un continuum entre le massif boisé et les constructions prévues.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

L'esquisse incluse dans le rapport de présentation est un avant-projet et n'est en aucun cas le projet définitif qui devra se conformer aux prescriptions que nous sommes en train de définir.

Au sujet du risque feu de forêt, il est proposé d'intégrer au règlement du stecal un recul de 6m minimum par rapport au front boisé existant pour les constructions nouvelles.

Concernant la couverture incendie, la commune qui votera son budget le 28 janvier prochain a effectivement prévu et budgétisé la somme relative à la mise en place d'un poteau incendie au droit du terrain (réseau d'eau).

SCOT SYSDAU

La remarque de la DDTM est reprise et il est proposé de voir s'il ne serait pas envisageable de reculer l'emprise du stecal pour avoir un espace tampon de 6m avec le front boisé.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il semble plus logique de conserver l'accès et l'emprise, notamment pour l'assainissement. Le fait d'imposer le recul de 6m pour les constructions nouvelles vis-à-vis du front boisé existant propose une solution équivalente.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MONTESQUIEU

Il est confirmé que la charge financière de la réalisation du poteau incendie, comme des autres réseaux est imputable au porteur de projet car c'est un projet d'activité. En l'absence de poteau incendie, le permis sera refusé.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Compte tenu du calendrier, la collectivité doit acter dans le cadre de la révision allégée la réalisation de cet ouvrage pour répondre à la question du risque incendie.

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA GIRONDE

Le recul de 20 mètres par rapport aux voies départementales doit être maintenu également pour les exploitations agricoles.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Cette disposition sera reprise dans le règlement de la zone (stecal) et les constructions à destination agricole seront soumises à un recul de 20 mètres conformément au règlement départemental.

Conclusions

Au regard du débat, et sous réserve des modifications à apporter au règlement, et des compléments à intégrer au rapport de présentation (notamment précision sur l'absence de continuum arboré dans le projet avec le front boisé existant), le projet de révision allégée n°2 ne reçoit pas d'objection de nature à l'ajourner. Il est donc décidé de continuer la procédure. Le présent PV de synthèse et sa validation par les services seront joints à l'enquête publique (qui comprendra également les avis de la CDPENAF et de la MRAe).

A noter que le changement de destination de la grange sera soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur.