

REVISION ALLEGEE N°1 (Ne en U)
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 mettre en conformité son PLU suite aux décisions de justice suivantes : jugement du Tribunal administratif de Bordeaux dans l'affaire DAGEST ET AUTRES c/COMMUNE DE SAINT-MORILLON du 7 juillet 2017 et jugement de la cour administrative d'appel de Bordeaux dans l'affaire DAGEST ET AUTRES c/ COMMUNE DE SAINT-MORILLON du 18 février 2019.

Il s'agit de transformer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées figurant en secteur Ne en zone UBd. Le secteur concerné est un espace comportant deux entités bâties totalisant plus de 70 habitations et séparées par des prairies formant une coupure d'urbanisation qui est maintenue en zone N.

Les objectifs complétés et poursuivis de la révision allégée n°1 avec examen conjoint du PLU ont été définis dans la délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2019 :

RA1- la réduction d'une zone naturelle par intégration de la zone Ne du PLU en zone U.

"Changement de qualification du zonage Ne en zonage UB des quartiers Peyron-Jacoulet-Le Verdurat suite aux décisions de justice suivantes : jugement du Tribunal administratif de Bordeaux dans l'affaire DAGEST ET AUTRES c/COMMUNE DE SAINT-MORILLON du 7 juillet 2017 et jugement de la cour administrative d'appel de Bordeaux dans l'affaire DAGEST ET AUTRES c/ COMMUNE DE SAINT-MORILLON du 18 février 2019."

Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 4 mars 2019

Rappel de la procédure

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

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 (sans réduction d'espace boisé classé) en la classant en zone U conformément au jugement de la cours administrative d'appel.

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 allégée n°1 (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. Elle a souligné la question de l'assainissement autonome et ses impacts au regard de la faible aptitude des sols et la présence d'exutoire non pérenne, tout en recommandant de préciser la desserte prévue en assainissement collectif telle que prévue au schéma directeur d'assainissement.

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 qu'il serait nécessaire de préciser dans le rapport de présentation l'historique des choix pour permettre une meilleure compréhension des décisions.

L'observation concernant la problématique de l'assainissement autonome qui se situe dans une aptitude défavorable est notée conformément à l'avis reçu par courrier.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ce complément sera fait dans le rapport de présentation. Concernant l'assainissement collectif, une extension du réseau est prévue pour cette année et budgétisée par le syndicat d'assainissement. La programmation des travaux n'est pas encore connue mis avait été annoncée pour l'exercice 2020.

SCOT SYSDAU

Le potentiel de constructions nouvelles possibles avec la proposition de règlement est questionné. En effet, au regard du SCOT, cette zone n'est pas une zone de développement, ce qui implique un potentiel limité, au maximum situé à une dizaine de constructions, et dans l'enveloppe existante. Cette question est d'autant plus cruciale si l'assainissement collectif est installé.

Le constat d'un tissu urbain diversifié interroge sur le recours à des sous-secteurs présentant des règlements spécifiques.

Il y a lieu également de maintenir la coupure d'urbanisation et d'en garantir la pérennité. L'extension du réseau d'assainissement est motivée pour résoudre les problématiques sanitaires et il ne convient pas d'en faire un prétexte pour développer ce quartier, ce qui serait non compatible avec le SYSDAU.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le bureau d'étude, sur la base de la traduction réglementaire proposée a estimé à 3 constructions nouvelles possibles hors extension et annexe. La rédaction réglementaire de la zone UBd prévoit une réglementation différente selon la taille de la parcelle à la date d'approbation pour décliner des emprises au sol limitant la constructibilité, cela revient dans le fond à la même chose et évite de complexifier le règlement et le zonage.

Le contour de la zone UBd respecte la coupure d'urbanisation. Le fait qu'il y ait une jurisprudence de la CAA de Bordeaux indiquant explicitement le maintien de cette coupure d'urbanisation semble une garantie de pérennité. En tout état de cause, seule une révision pourrait produire la non-reconduction de cette coupure, et serait soumise à l'avis des services ainsi qu'à l'appréciation de la compatibilité avec le SYSDAU.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MONTESQUIEU

L'analyse du potentiel possible dans le cadre de la révision allégée faite par la communauté de communes avance un chiffre d'une dizaine de constructions nouvelles possibles, à l'extrême des divisions possibles (au regard des unités foncières existantes). Il semble important de cadrer le règlement pour limiter les constructions nouvelles. En effet, dans le cadre du PLU en cours, les documents d'urbanisme devront respecter les enveloppes de production possible, et c'est à ce titre que la communauté de communes pourrait se positionner défavorablement.

Pour le cas, la rédaction réglementaire pourra être précisée. Le règlement impose en UBd 50% d'emprise végétalisée, peut-être faut-il préciser ?

Par ailleurs le règlement pourrait permettre les toits à 4 pentes car cela est une volonté de la commune et pose des problèmes d'instruction.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Après avoir questionné la DDTM qui en confirme la possibilité, le règlement de la zone UBd sera repris pour autoriser les toits à 4 pentes (ils sont autorisés en l'état du règlement actuel dès lors que l'architecture n'est pas de style local).

Pour le calcul du potentiel, un plan et un quantitatif explicité seront ajoutés dans le rapport de présentation, sur la base d'un échange pour se valider avec les collectivités.

Il est proposé de modifier la rédaction réglementaire pour l'emprise au sol qui devrait être calculée sur l'unité foncière.

L'emprise végétalisée de 50% est prévue pour limiter les constructions nouvelles. Il faudra peut-être préciser en fonction de la taille des terrains. La question d'imposer un coefficient de pleine terre est envisagée mais ne semble pas être déterminante. Finalement la notion d'emprise végétalisée semble convenir.

Le bureau d'étude, sur la base de la traduction réglementaire proposée a estimé à 3 constructions nouvelles possibles hors extension et annexe. Le contour de la zone UBd respecte la coupure d'urbanisation. Le fait qu'il y ait une jurisprudence de la CAA de Bordeaux indiquant explicitement le maintien de cette coupure d'urbanisation semble une garantie de pérennité. En tout état de cause, seule une révision pourrait produire la non reconduction de cette coupure, et serait soumise à l'avis des services ainsi qu'à l'appréciation de la compatibilité avec le SYSDAU.

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA GIRONDE

Pas d'observation sauf le rappel des enjeux sur le milieu récepteur.

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 le potentiel en constructions nouvelles sur la zone UBd), le projet de révision allégée n°1 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).