

COMMUNE DU PIAN MEDOC



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°3

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Décembre 2018



Cabinet NOËL - 20, Place Pey-Berland - 33000 Bordeaux
Tél : 05 56 48 28 55 - e mail : noel.urbaniste@gmail.fr



GEREA – Site Montesquieu
12 allée Magendie – 33650 MARTILLAC
Tel : 05 56 64 82 23 – contact@gerea.fr

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE	3
1.1 - OBJET DE LA MODIFICATION	3
1.2 - RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
2 – LE CONTEXTE COMMUNAL	4
2.1 – CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF	4
2.2 – LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU ACTUEL	5
3 – LE PROJET DE MODIFICATION : IMPLANTATION D’UN COLLEGE	6
3.1 – LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT DU PROJET	6
3.2 – LE PROJET DE COLLEGE	7
3.3 – LA MODIFICATION DU PLU	9
4 – FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION	12
5 – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION	12
6 – PROCEDURE DE MODIFICATION	12

1 - PREAMBULE

1.1 - OBJET DE LA MODIFICATION

La commune du Pian-Médoc dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juillet 2011.

Par délibération en date du 26 septembre 2012, le Conseil Municipal de la commune a décidé d'engager la révision de son PLU. La déclinaison réglementaire du PADD est en cours.

Néanmoins, la commune du Pian-Médoc est concernée par un projet de collège porté par le Conseil Départemental de la Gironde qui s'inscrit dans le cadre du « Plan Collèges Ambition 2024 » du département.

Afin de ne pas retarder la réalisation du projet, la commune initie une procédure de modification du PLU, portant sur l'intégration de ce projet au document d'urbanisme en vigueur.

La modification porte sur le classement en zone UG (zone d'équipements publics) de 3,23 ha de terrains actuellement en zone 2AU au PLU en vigueur.

1.2 - RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Article L153-36 (ancien L.123-13-1) du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L153-41 (ancien L.123-13-2) du code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Article L153-40 du code de l'Urbanisme :

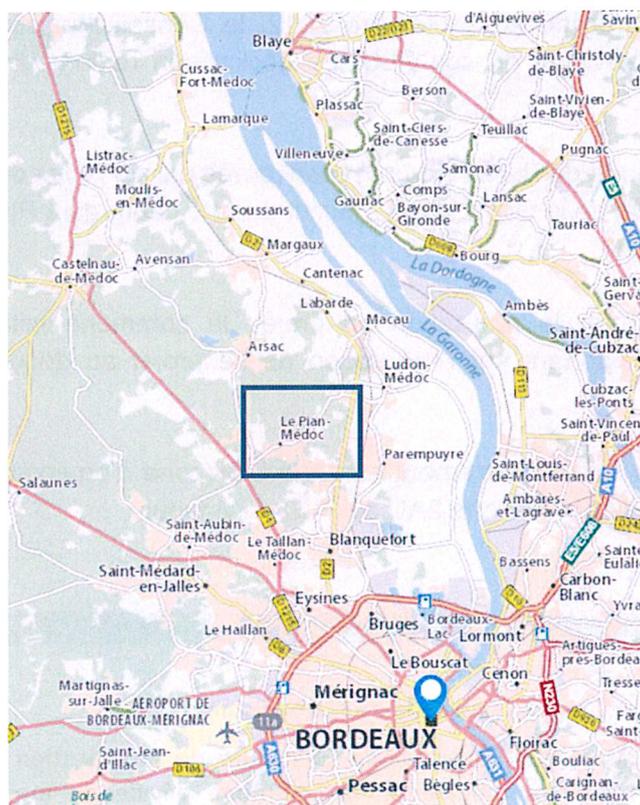
« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

2 – LE CONTEXTE COMMUNAL

2.1 – CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

La commune du Pian Médoc se situe à une vingtaine de kilomètres de Bordeaux, au Nord de l'agglomération bordelaise, à laquelle elle est reliée par les RD.1 et RD.2.

Elle s'étend sur 3012 hectares et compte 6 446 habitants (Insee 2017).



La commune est rattachée à la Communauté de Communes Médoc Estuaire qui compte 10 communes (Le Pian Médoc et Ludon Médoc constituant les communes les plus au Sud ; Cussac-Fort-Médoc la commune la plus au Nord).

La Communauté de Communes Médoc-Estuaire fait partie d'un syndicat intercommunal, le Sysdau, qui regroupe les 94 communes de l'aire métropolitaine bordelaise.

La commune est ainsi couverte par le SCOT de l'aire métropolitaine approuvé le 13 Février 2014.



La commune du Pian-Médoc dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 27 juillet 2011.

La commune a engagé une première modification du Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération en date du 6 Avril 2016.

Elle a engagé une seconde modification du Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération en date du 28 Mars 2017.

Par délibération en date du 26 septembre 2012, le Conseil Municipal de la commune a décidé d'engager la révision de son PLU. Une évaluation environnementale complète ayant été imposée par les services de l'Autorité Environnementale, la procédure de révision n'est pas achevée.

La commune a de ce fait engagé la mise en œuvre d'une 3^e modification de son PLU afin de permettre, suite à la décision du Conseil Départemental dans le cadre du Plan Collège 2024, de construire un collège sur le territoire de la commune du Pian Médoc.

2.2 – LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU ACTUEL

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur s'articulent autour des trois axes suivants :

Préservation et mise en valeur de l'environnement

- Maintenir et mettre en valeur les espaces et habitats naturels
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager de la commune
- Prendre en compte les risques naturels

Maitrise de l'urbanisation – Equité et solidarité sociale

- Favoriser une structuration de l'urbanisation spécifique à l'identité communale en quartiers distincts regroupés autour des hameaux d'origine
- Privilégier une mixité de typologies de logements adaptés aux besoins de la population
- Prévoir et accompagner les besoins de la population en matière d'équipements.

Développement économique durable – Maitrise des déplacements

- Développer les pôles de commerces, d'activités et de services, et contenir l'activité industrielle de traitement des métaux de la RD.1
- Maintenir et développer le tourisme
- Maintenir et mettre en valeur les espaces agricoles
- Améliorer les conditions de déplacements pour les différents types d'utilisateurs

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification engagée.

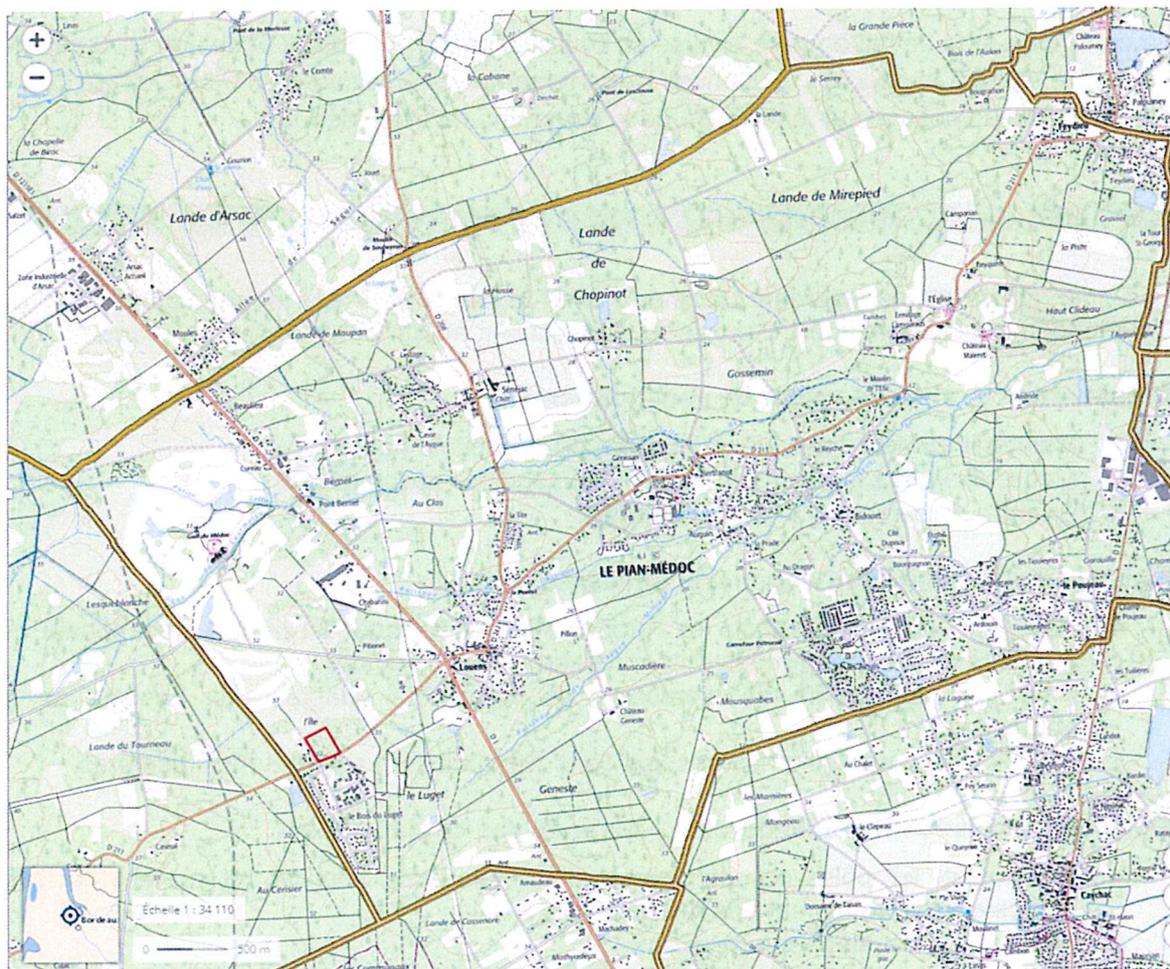
3 – LE PROJET DE MODIFICATION : IMPLANTATION D'UN COLLEGE

La modification du PLU a pour unique objet de modifier le document afin de permettre la réalisation du projet de collège retenu par le conseil Départemental sur le territoire de la commune.

3.1 – LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT DU PROJET

Au sein de la commune du Pian Médoc, le projet se situe à proximité de la limite communale, en secteur d'entrée Sud-Ouest de la commune.

La desserte du site est aisée par la RD.211, venant de Saint-Aubin-de-Médoc.



Localisation du projet de collège (encadré rouge)

Caractéristiques générales de l'occupation du sol de la commune

Le territoire communal est majoritairement constitué par le massif forestier (formations forestières constituées de boisements de Pin maritime et de boisements mixtes, chênes et pins).

L'activité agricole ponctue le paysage sous la forme de vastes clairières viticoles.

Au sein de cet ensemble naturel, les espaces urbanisés se sont développés au fil du temps.

Le bourg du Pian, constitué plus à l'Est autour de l'axe historique structurant RD.211, a connu des extensions bâties importantes, qui se sont développées en bord de voies ou sous la forme de vastes lotissements.

Le développement s'est également structuré à partir des hameaux et lieux-dits de Louens-Le Pontet (à l'Ouest du bourg, sur la RD.211 et les voies rayonnantes), de Le Poujeau (secteur Sud-est de la commune, avec de vastes ensembles en lotissement et une zone commerciale importante), de Feydieu (Nord-Est de la commune), de Senéjac, du Luget ...

La commune présente un vaste golf en position Ouest du territoire.

Caractéristiques environnementales

La commune présente un réseau hydrographique assez développé, avec plusieurs cours d'eau traversant la commune d'Est en Ouest (ruisseau de Courmatau, ruisseau de Maupan, qui confluent pour former la jalle de Ludon).

Ce réseau hydrographique local induit la présence de zones humides proches des cours d'eau identifiés et joue à cet égard un rôle majeur de liaison (corridor écologique) mais aussi de réservoir biologique.

Au plan des inventaires, la commune présente en limite Ouest du territoire une ZNIEFF de type 1, ZNIEFF des « Landes de Lesqueblanque » (n°720030011).

3.2 – LE PROJET DE COLLEGE

Le programme

Le Conseil Département de la Gironde s'est fixé pour objectifs de :

- répondre au besoin d'un collège pour un effectif de 800 élèves.
- mutualiser certains espaces afin d'offrir au territoire l'accès à des équipements culturels et sportifs du collège
- proposer un collège performant énergétiquement, inscrit dans une démarche environnementale (E+C- avec des objectifs de niveaux E3 C2).

L'ensemble des espaces bâtis représentent une surface de plancher d'environ 11 000 m².

La mise en service est envisagée pour la rentrée 2022.

La ville a par ailleurs émis le souhait que soit étudiée la possibilité d'accueil du club de gymnastique et de théâtre de la commune.

La contrainte de hauteur (trampoline) et la nécessité de prévoir des agrès fixes et un local de stockage des agrès mobiles sera à examiner.

Ces points seront étudiés en phase de programmation détaillée.

Le site d'implantation

Comme notifié précédemment, le site envisagé pour accueillir le collège se situe en secteur d'entrée Sud-Ouest de la commune.

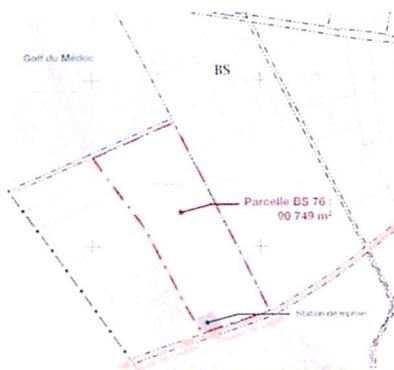
Le site est localisé non loin de la zone urbanisée de Louens et en vis-à-vis du lotissement « le Bois de Luget » situé au Sud, duquel il est séparé par la RD.211.

Au Nord, à noter l'implantation du golf du Médoc.



Le foncier retenu est constitué par la parcelle BS76, d'une surface de 9,07 ha, propriété de la commune.

Le terrain envisagé pour le projet est actuellement occupé par la pinède.
A noter une station de reprise en angle Sud-Ouest de la parcelle.



Site de projet bordé par la RD.211 et une voie en impasse.
A noter que la station de reprise, récente, n'apparaît pas sur la photo.

Desserte et réseaux

Accès et circulations

Le site est desservi par le Chemin de Luget (RD.211) au Sud, ainsi que par une voie en impasse à l'Ouest.

Concernant la desserte future du collège, deux scénarios d'étude contrastés ont été envisagés en terme d'accès :

- Un accès direct à partir de la voie RD.211.
- Un accès par la voie en impasse, via un rond-point.

Le scénario avec voie d'accès sur la RD.211 serait privilégié.

Une piste cyclable est mise en place jusqu'à Saint-Aubin de Médoc. Sa prolongation pourra être étudiée en lien avec le projet.

Un élargissement de la voie RD.211 pourra également être envisagé pour le passage des cars scolaires.

Réseau d'eau – Défense incendie Assainissement

Le réseau d'eau est présent sur la voie RD.211

Le secteur n'est actuellement pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Assainissement

Au plan de l'assainissement, l'étude établie dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement a défini le périmètre d'assainissement collectif (en strié marron, extrait ci-contre). Le secteur d'implantation du collège est situé dans ce périmètre.

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement.



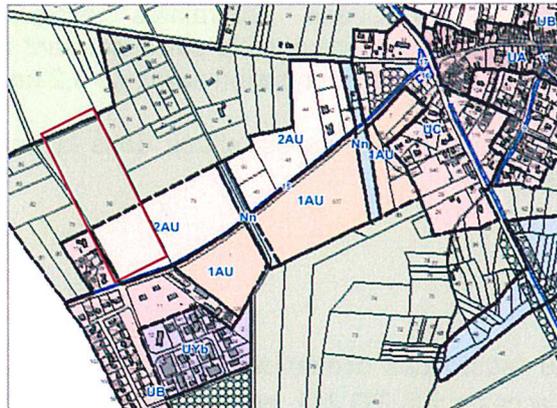
Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est concerné par aucune Servitude d'Utilité Publique.

3.3 – LA MODIFICATION DU PLU

Le contenu de la modification

La parcelle communale retenue pour l'implantation du collège fait actuellement l'objet d'un classement au PLU en vigueur pour partie en réserve foncière, zone 2AU (34 551 m²) et pour partie en zone naturelle N (56 186 m²).



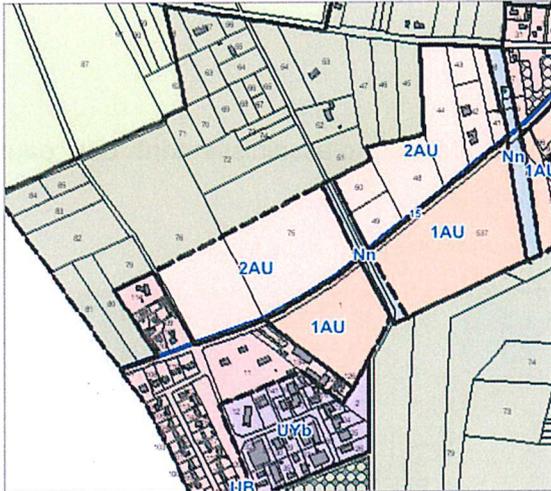
Le projet prendrait place sur la partie de parcelle classée en zone 2AU au PLU actuel.

La zone 2AU constitue une zone à urbaniser à long terme.

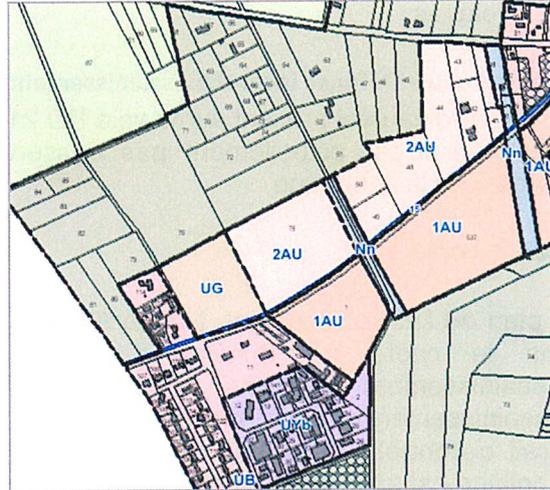
Afin de rendre la construction du futur collège réglementaire, il est nécessaire de faire évoluer la zone 2AU en une zone U.

Le PLU dispose d'une zone UG qui constitue une zone urbaine d'équipements publics.

La modification du PLU consiste ainsi à classer le secteur 2AU considéré en zone UG.



Zonage dans le cadre de la modification du PLU actuel



Projet de zonage dans le cadre de la modification du PLU

Règlement de la zone UG

La zone UG à vocation d'équipements publics et de services urbains se caractérise par les principales dispositions suivantes (extraits) :

Article UG 6 :

- Une distance minimale de 75 m de l'axe de la RD.211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec St Aubin classée à grande circulation.
- Une distance minimale de 15 m de l'alignement des autres voies

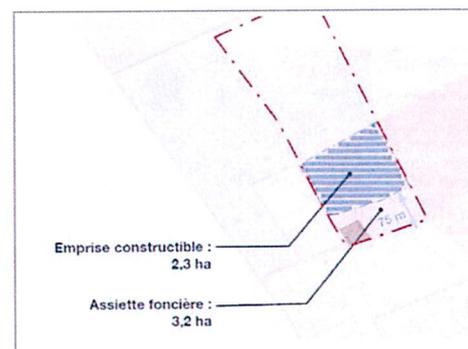
Articles 9 et 10

Il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol et de hauteur des bâtiments

Il n'est pas proposé dans le cadre de la modification d'évolution du règlement de la zone UG

Compte tenu des contraintes évoquées, l'assiette foncière disponible correspondant à la zone ouverte à l'urbanisation serait de 3,2 ha.

La station de reprise est située dans la bande des 75 m.



Au regard des scénarios d'implantation du programme du collège, le scénario avec voie d'accès sur la RD.211, et positionnement des parkings dans la bande d'accès des 75 m, non constructibles, serait privilégié (par rapport à un autre scénario proposant une entrée et des parkings en recul de la RD et l'implantation de l'anneau sportif dans la bande non constructible des 75m).

L'accès sur la RD.211 serait accompagné d'une étude de faisabilité pour la création d'un giratoire au niveau du chemin du Luget, ménageant une entrée/sortie spécifique pour le collège.



Légende ci-contre

Dans l'hypothèse envisagée, les espaces sportifs et récréatifs devront s'implanter de façon à favoriser une ouverture visuelle vers la zone naturelle du site.



Evaluation environnementale de la modification

Il a été établi une évaluation environnementale pour examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

L'analyse des incidences attendues issues de la modification du PLU sur l'environnement permet de mettre en évidence :

- Des incidences limitées envers la biodiversité compte-tenu de la faible patrimonialité des habitats naturels en présence et de l'absence d'espèce d'intérêt patrimonial recensée au sein du secteur étudié.
- Une incidence limitée en termes de consommation de l'espace et de ressources forestières : 3,23 ha de nouvelle zone artificialisée positionnée en continuité de l'enveloppe urbaine existante ;
- Un impact faible vis-à-vis de la trame verte et bleue compte-tenu de l'absence de création de nouvelle voie de desserte à l'extérieur de la zone UG et du positionnement de la zone en continuité de l'enveloppe urbaine existante ;
- Un accroissement faible de l'exposition de la population aux risques naturels mis en évidence du fait de la desserte incendie existante (réservoir d'eau positionné au sud-ouest de la parcelle) ;
- Des incidences non significatives sur la ressource en eau du fait de la conformité des rendements épuratoires de la station d'épuration et des travaux engagés sur le réseau d'assainissement collectif. **Des dispositifs de recueil et de traitement des eaux pluviales seront néanmoins à mettre en place sur la parcelle compte-tenu de l'absence de desserte de la zone UG par le réseau d'assainissement des eaux pluviales afin d'éviter tout impact sur le milieu récepteur.**
- In fine, de faibles incidences en termes d'émissions de gaz à effet : il ne s'agit pas de la création d'une industrie particulièrement polluante, les voies de desserte automobile sont déjà existantes et la zone UG est positionnée en continuité de l'enveloppe urbaine délimitée.

4 – FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

La procédure de modification, conformément à l'article L.153-31 du code de l'Urbanisme, doit respecter les critères suivants :

- Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD.

La modification s'est limitée au point précité et ne remet nullement en cause les fondements du PLU.

- Ne pas avoir pour effet de réduire :

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.

- Ne pas comporter de graves risques de nuisances

La modification proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances.

La modification du PLU est donc conforme aux prescriptions de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme.

5 – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION

La modification du PLU est compatible avec :

- les lois d'aménagement et d'Urbanisme

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

- les Servitudes d'Utilité Publique

La modification du P.L.U. respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLU approuvé.

- les Projets d'Intérêt Général

La commune du Pian-Médoc n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

6 – PROCEDURE DE MODIFICATION

1 – Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation
- Le plan de zonage du PLU modifié, au 1/5000°
- Le règlement de la zone UG.

2 – Suivi de la procédure

Le projet de modification est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées, avant l'ouverture à l'enquête publique ; le cas échéant les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

