

5

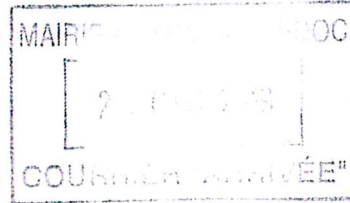


PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde



Bordeaux, le 20 mars 2019



Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la notification prévue à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous avez adressé à Monsieur le Préfet pour avis le projet de modification n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Ce dossier appelle les observations suivantes de la part de mes services.

**Le choix de la procédure :**

Le courrier de transmission de votre dossier cite la procédure de modification simplifiée, alors que la délibération communale du 20 juin 2018 lance une modification avec enquête publique. Je vous confirme que la nature des changements apportés à votre PLU, tel que présenté dans le dossier, relève bien de la modification avec enquête publique et non d'une modification simplifiée sans enquête publique.

Selon l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant justifie l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones. La délibération jointe à votre dossier, dans son contenu, n'est pas conforme à cet article.

Le programme d'aménagement du site du collège ne nous permet pas d'apprécier ce qui sera réalisé sur l'arrière de la parcelle BS76, laissée en zone naturelle (N) du PLU. Nous soulignons le caractère particulièrement restrictif du règlement de cette zone N (article 2) qui ne permet aucune construction même pour le fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (version du PLU de 2017). Si des aménagements sont prévus sur cette zone, il serait préférable de faire évoluer également le règlement de cette zone, vers une zone naturelle aménageable. Notons que si cette option est retenue, la procédure de modification n'est pas adaptée pour faire évoluer une zone naturelle du PLU. Il faudrait

**Monsieur le Maire**  
**Hôtel de ville -260 rue Pasteur**  
**33290 Le Pian Médoc**

alors utiliser la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du document d'urbanisme (article L. 153-54 à 59 du Code de l'Urbanisme).

**Sur la forme :**

Les documents que nous avons reçus correspondent au rapport de présentation et à la note de synthèse qui a servi à la consultation de l'autorité environnementale. Ces rapports n'étant pas des pièces du PLU opposables au tiers, il est indispensable que les pièces réglementaires (zonage et règlement) qui font l'objet d'une évolution fassent l'objet d'une édition séparée du rapport de présentation et soient intégrées au dossier qui sera mis à l'enquête publique. Le plan de zonage du PLU modifié au 1/5000ème et le règlement de la zone UG sont cités dans le rapport de présentation (p.12) comme faisant partie de la composition du dossier mais, ils n'étaient pas inclus dans le dossier de consultation.

**Sur le fond :**

Le tronçon de la RD 211, entre le rond point de Louens à la limite communale avec Saint-Aubin-du-Médoc est classé à grande circulation. Sur ce tronçon en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations (**dont les parkings**) sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Selon l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 **lorsqu'il comporte une étude justifiant**, en fonction des spécificités locales, **que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Lors de la révision du PLU approuvé en 2011, cette possibilité permettant de déroger à la règle du recul n'a pas été mise en œuvre et le règlement de PLU prévoit donc un recul de soixante-quinze mètres pour les zones 1 AU bordant la RD211.

Comme le dossier de modification ne contient pas d'étude spécifique répondant aux critères de l'article L.111-8, le plan d'aménagement du collège proposé dans le dossier qui prévoit « *l'installation des parkings dans la bande d'accès des 75 m, non constructibles* » (rapport de présentation p.10) ne pourra pas être mis en œuvre en l'état.

Enfin, notre avis devant être joint au dossier d'enquête publique, je vous invite à consulter de nouveau les services de l'État si votre dossier de modification évolue, suite à ce premier courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le responsable du Service aménagement urbain

Frédéric KOZIMOR