



Département des Landes



Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°2

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

**Dossier mis à la disposition du public
du 12 décembre 2016 au 12 janvier 2017 inclus**

**Annexe à la délibération
du Conseil Communautaire du 2 mai 2017
n°.....**

SOMMAIRE

- I. Rapport de présentation du projet exposant les motifs :p.3
- II. Justification de la procédure : p.6
- III. Pièces du PLU modifiées :p.7



Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Soustons a été approuvé par la délibération du 14 novembre 2013 et la délibération complémentaire du 13 janvier 2014. Il a donné lieu à une modification simplifiée le 10/04/2015.

Le présent dossier expose les motifs et l'objet de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU (partie 1), en précise la procédure (partie 2) avant d'en présenter son contenu (partie 3)

Ce dossier est mis à la disposition du public pendant une période d'un mois. Il est accompagné d'un registre dans lequel :

- le public peut consigner ses propres remarques
- sont consignées les remarques adressées par voie postale ou électronique aux adresses suivantes :
 - par voie postale : Monsieur le Maire
Place de l'hôtel de ville
BP 88
40141 Soustons cedex
 - par voie électronique : urbanisme@mairie-soustons.fr

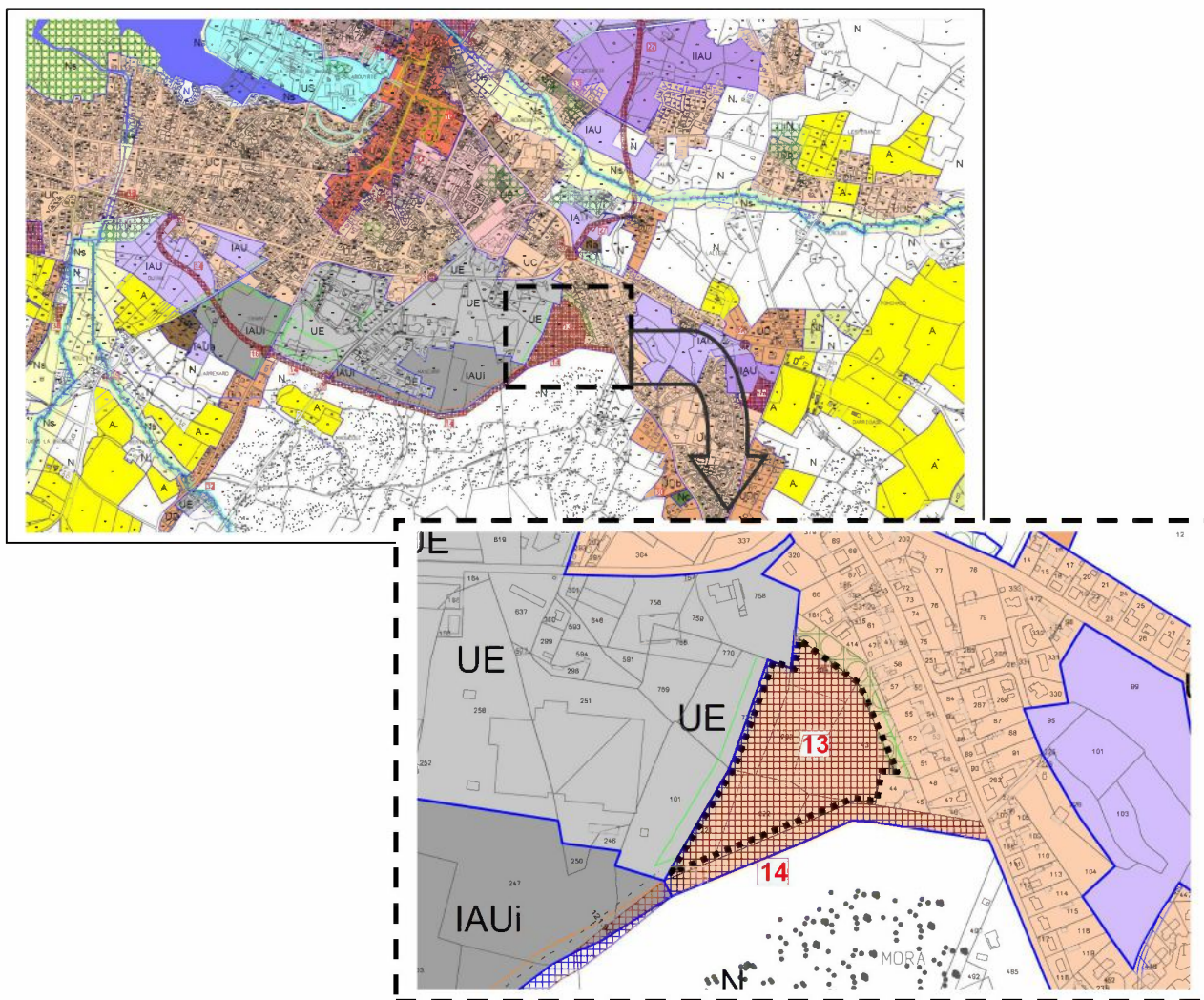
Le dossier est également mis en ligne sur le site de la commune : www.mairie-soustons.fr





Partie 1. Exposé des motifs de la modification simplifiée : Suppression de l'emplacement réservé destiné à la création d'un cimetière et modification du zonage sur ce même périmètre afin de stabiliser les règles permettant la réalisation de cet équipement public

1.1. Le site visé par la modification : un secteur classé en UC sur lequel est délimité un emplacement réservé



1.1.1. Un site identifié dans le Projet d'aménagement et de développement durables pour la mise en place d'un équipement public structurant ou un pôle de quartier

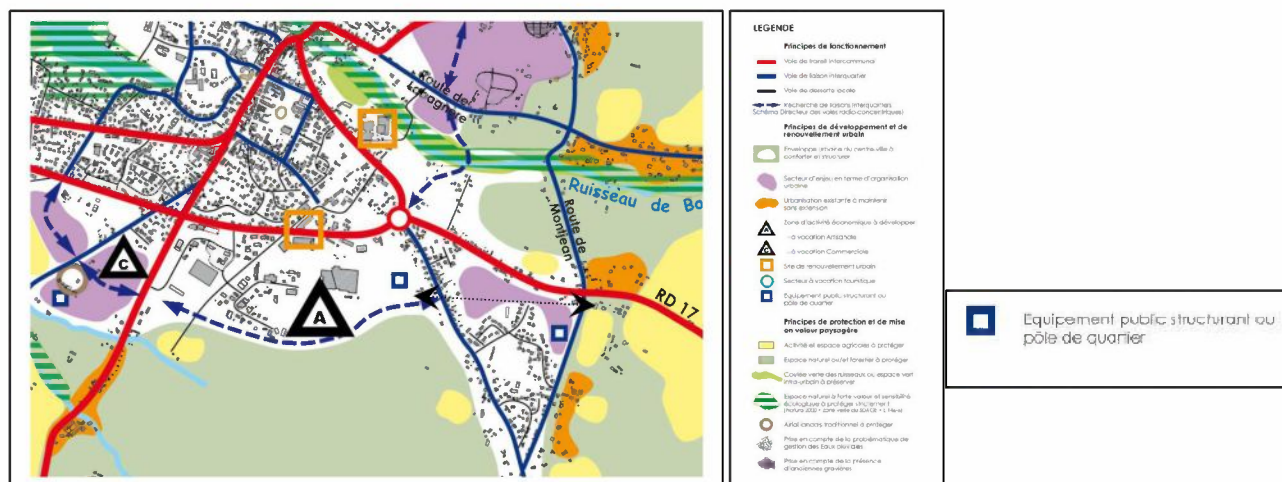
Le premier des trois principes retenus dans le cadre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU consiste à :

« **Mettre en œuvre une politique volontariste** en matière d'équipements publics de proximité afin de conforter la qualité de vie des quartiers.

Le développement futur appelle la programmation de nouveaux équipements publics en vue de répondre aux besoins de la population, notamment un centre de loisirs, une maison de retraite, une crèche, une nouvelle école, un cimetière... »



Le schéma d'organisation du centre ville illustre ce principe en localisant, notamment, les « équipements publics structurants ou pôles de quartier ». Un de ces derniers est localisé sur le site objet de la présente modification simplifiée (cf. ci-dessous)



1.1.2. La traduction règlementaire du schéma d'organisation du centre ville issu du PADD : un emplacement réservé destiné à la création d'un cimetière et son stationnement

Depuis la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière, sont distinguées deux catégories de zones : les zones « ordinaires » (les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières) et les zones « spéciales » (permettant des modulations spatiales à l'intérieur des zones ordinaires) au nombre desquels se trouvent les emplacements réservés.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement sociaux... ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. La technique des emplacements réservés apparaît comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

L'emplacement réservé n°13 destiné à la création d'un cimetière et son stationnement, au profit de la commune est ainsi exposé au rapport de présentation :

« Le cimetière actuel de Soustons, ouvert en 1908, est situé dans le quartier de La Gare, en plein cœur de la zone urbaine. Il s'étend sur 1.8 hectares et compte aujourd'hui 2077 emplacements, dont 403 ont été créés lors de l'extension de mars 1993.

Avec un taux de remplissage de plus de 90%, l'équipement devrait atteindre son niveau de saturation à moyen voire court terme. Son extension en cours répond aux besoins à court terme.

Pour le moyen terme, le présent emplacement réservé permettra l'aménagement d'un nouveau cimetière.

Le site retenu pour ce projet rassemble toutes les caractéristiques nécessaires à ce type de projet, à savoir :

- un espace paysager privilégié,
- une bonne desserte en réseaux, notamment eau potable et évacuation eaux pluviales,



- une distance assez importante avec les secteurs résidentiels (le secteur retenu constitue l'arrière de parcelles d'un quartier résidentiel),
- une proximité de l'église, du cimetière existant et du funérarium. »

1.2. La substitution de l'emplacement réservé par un zonage dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif

La dernière opération d'extension du cimetière existant permet d'envisager la création de près de 500 nouveaux emplacements, alors que le rythme annuel de cession est de l'ordre de 15 à 20 emplacements. A la perspective d'un besoin à moyen terme tel qu'identifié dans le rapport de présentation il apparaît plus opportun de s'inscrire dans une perspective à plus long terme.

Ce changement de perspective requiert d'assurer une meilleure stabilité du droit à construire applicable sur le secteur par la substitution de l'emplacement réservé par un zonage spécifique aux équipements publics et d'intérêt collectif.

En effet, si l'évolution du zonage est le fruit d'un processus d'évolution du Plan Local d'Urbanisme, ce qui lui confère une certaine stabilité, le devenir d'un emplacement réservé est également lié à la stratégie patrimoniale du propriétaire foncier impacté par l'emplacement réservé du fait du droit de délaissement. Cette situation, dans le cadre d'un équipement public projeté à long terme tel que l'est aujourd'hui le cimetière, peut s'avérer problématique en ce que l'acquisition de l'assiette foncière nécessaire au projet n'est pas programmée par la seule collectivité mais relève également du propriétaire privé. Difficulté qui peut s'avérer rédhibitoire dans le cas d'un projet envisagé par tranches.

En outre, le zonage actuel, en UC, n'est pas sans incidence sur la valorisation du terrain d'assiette car son évaluation par le service des Domaines fait fit de l'emplacement réservé, et lors de sa destination réelle envisagée, ce qui constitue une « surcharge foncière » notable dans l'approche financière de l'opération.

Enfin, le classement en US de l'ensemble de la zone permet d'ouvrir, le cas échéant, les types d'équipements publics mis en œuvre sur le secteur, dans le plus strict respect du projet d'aménagement et de développement durables.

Partie 1.bis. Substitution du Conseil Général par la Commune comme bénéficiaires des emplacements réservés n° 36, 40 et 41

A la demande du Département, dans le cadre de son avis sur le projet de modification simplifiée, un changement de bénéficiaire des emplacements réservés n° 36, 40 et 41, destinés à l'aménagement de carrefours, est opéré : au Département se substitue la Commune, qui a en charge les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ces aménagements.



Partie 2 : La procédure de modification simplifiée

2.1. Justification de la procédure de modification simplifiée

Le code de l'urbanisme, dans son article L153-45 dispose que :

« **Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41**, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L 151-28, **la modification peut**, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, **être effectuée selon une procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Etant entendu que l'article L 153-41 du même code précise que « 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. »

Etant également rappelé que l'art. L 153-31 du code de l'urbanisme précise que « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Ainsi, le présent projet ne relevant pas des articles L153-31 et L153-41 du code de l'urbanisme, elle s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L153-45 du même code.

2.2. Rappel de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est régie par l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

Il dispose que « le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. »



Il dispose également que « lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Enfin il précise que « à l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Partie 3 : Le projet de modification simplifiée

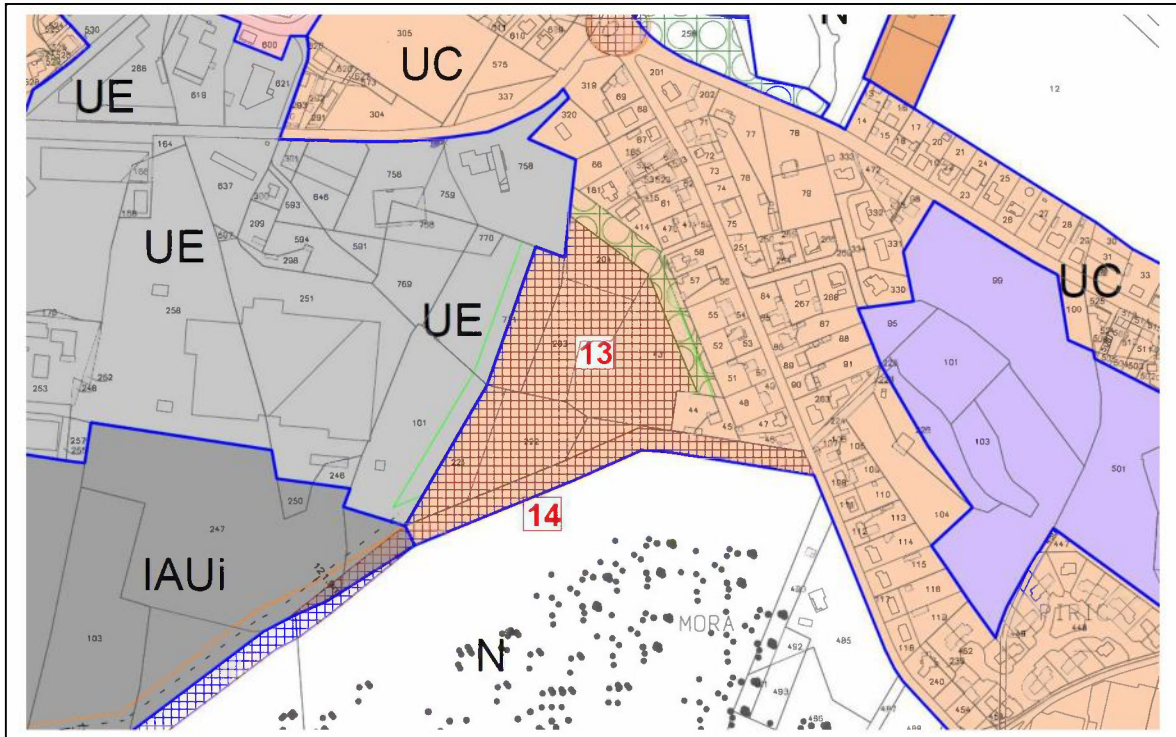
La modification porte donc sur le règlement (graphique (et littéral) et le rapport de présentation du PLU

3.1. Modification du règlement graphique et littéral

3.1.1. Règlement cartographique



Règlement cartographique actuel



Règlement cartographique modifié

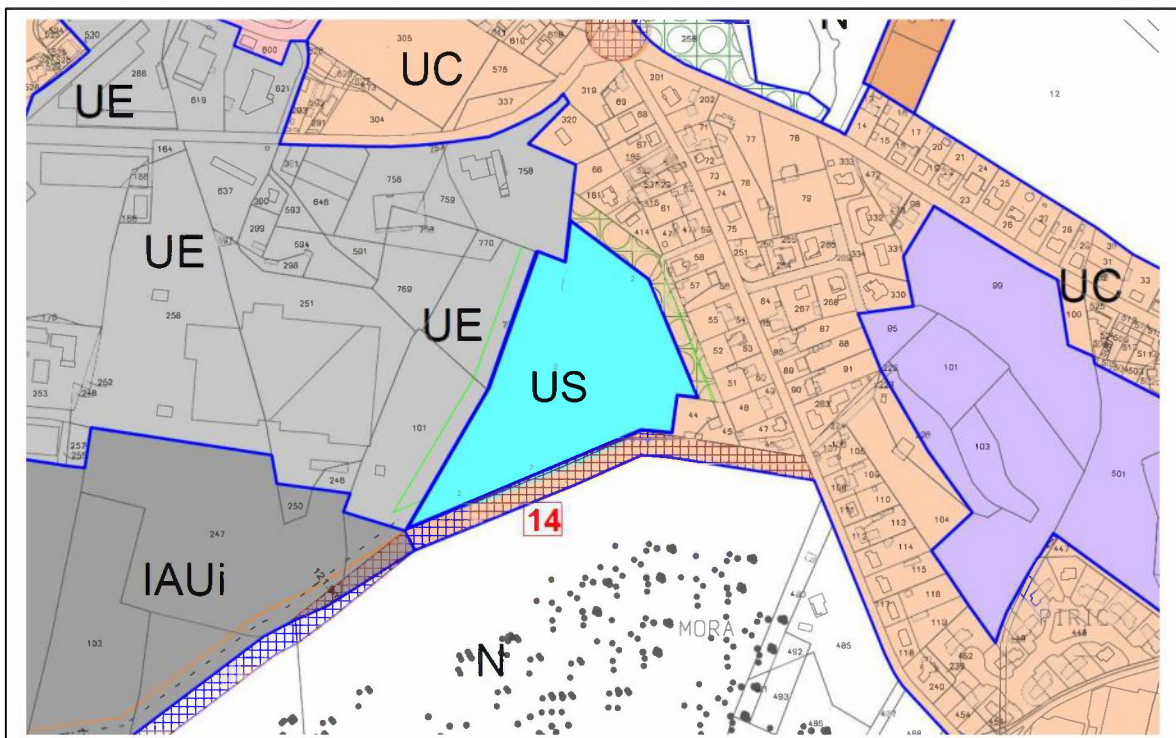




Tableau des emplacements réservés

Actuel

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	Désignation des opérations	Bénéficiaires
1	Parking école	Commune
2	Giratoire Route 50/ Magescq	Commune
3	Création d'une voie de liaison	Commune
4	Centre de loisirs	Commune
5	Stationnement	Commune
6	Equipeement social (crèche - petite enfance)	Commune
7	Equipeement sanitaire (maison de repos en liaison avec l'EHPAD)	Commune
8	Création d'un accès (largeur 7 m) à une opération de logements sociaux	Commune
9	Création d'une liaison piétonne	Commune
10	Aménagement de voirie (liaison piétonne)	Commune
11	Création d'une liaison piétonne et cyclable (largeur 9 m) entre la place des Arènes et la rue Bernard Pontbriau	Commune
12	Supprimé	
13	Création d'un cimetière et son stationnement	Commune
14	Création d'une voie de bouclage Est / Ouest	Commune
15 et 16	Aménagement de carrefour	Commune
17a	Création d'un terrain de football	Commune
17b	Stationnement du terrain de football	Commune
18	Création d'un ouvrage hydraulique	SIEAM
19	Supprimé	
20a et 20b	Supprimé	
21 - 22 et 23	Aménagement de carrefour	Commune
24	Création d'un équipement sportif	Commune
25	Création d'un accès	Commune
26	Supprimé	
27	Création d'une voie de liaison interquartier (20 m)	Commune
28	Supprimé	
29	Création d'un parc de stationnement	Commune
30 à 32	Création d'un accès pompier	Commune
33	Elargissement de voie (4m)	Commune
34	Aménagement d'un espace public et de stationnement	Commune
35	Aménagement de carrefour	Commune
36	Aménagement de carrefour	Conseil général
37	Aménagement de carrefour	Commune
38	Création d'une bache de stockage eau potable	SIEAM
39	Création d'un poste de refoulement EU	SIEAM
40 et 41	Création d'un aménagement de carrefour	Conseil général

Modifié

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	Désignation des opérations	Bénéficiaires
1	Parking école	Commune
2	Giratoire Route 50/ Magescq	Commune
3	Création d'une voie de liaison	Commune
4	Centre de loisirs	Commune
5	Stationnement	Commune
6	Equipeement social (crèche - petite enfance)	Commune
7	Equipeement sanitaire (maison de repos en liaison avec l'EHPAD)	Commune
8	Création d'un accès (largeur 7 m) à une opération de logements sociaux	Commune
9	Création d'une liaison piétonne	Commune
10	Aménagement de voirie (liaison piétonne)	Commune
11	Création d'une liaison piétonne et cyclable (largeur 9 m) entre la place des Arènes et la rue Bernard Pontbriau	Commune
12	Supprimé	
13	Création d'un cimetière et son stationnement	Commune
14	Création d'une voie de bouclage Est / Ouest	Commune
15 et 16	Aménagement de carrefour	Commune
17a	Création d'un terrain de football	Commune
17b	Stationnement du terrain de football	Commune
18	Création d'un ouvrage hydraulique	SIEAM
19	Supprimé	
20a et 20b	Supprimé	
21 - 22 et 23	Aménagement de carrefour	Commune
24	Création d'un équipement sportif	Commune
25	Création d'un accès	Commune
26	Supprimé	
27	Création d'une voie de liaison interquartier (20 m)	Commune
28	Supprimé	
29	Création d'un parc de stationnement	Commune
30 à 32	Création d'un accès pompier	Commune
33	Elargissement de voie (4m)	Commune
34	Aménagement d'un espace public et de stationnement	Commune
35	Aménagement de carrefour	Commune
36	Aménagement de carrefour	Conseil général
37	Aménagement de carrefour	Commune
38	Création d'une bache de stockage eau potable	SIEAM
39	Création d'un poste de refoulement EU	SIEAM
40 et 41	Création d'un aménagement de carrefour	Conseil général

Règlement littéral

NOVEMBRE 2013	PLU DE SOUSTONS - REGLEMENT D'URBANISME 43
CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U5	
ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	
<u>Caractère de la zone</u>	
Elle recouvre des terrains réservés à l'implantation d'installations et de constructions destinées aux activités de loisirs, sportives, scolaires, culturelles et médico-sociales.	
Elle comprend un secteur USA à Soustons-Plage où s'appliquent des dispositions particulières destinées à limiter la densité bâtie.	

Ajout des points de suspension pour sortir du cadre limitatif

3.2. Modification du rapport de présentation

La justification de l'emplacement réservé est présenté p.132 du rapport de présentation (texte repris in extenso par. 1.2.2. du présent document). L'ensemble de ce paragraphe est supprimé.