

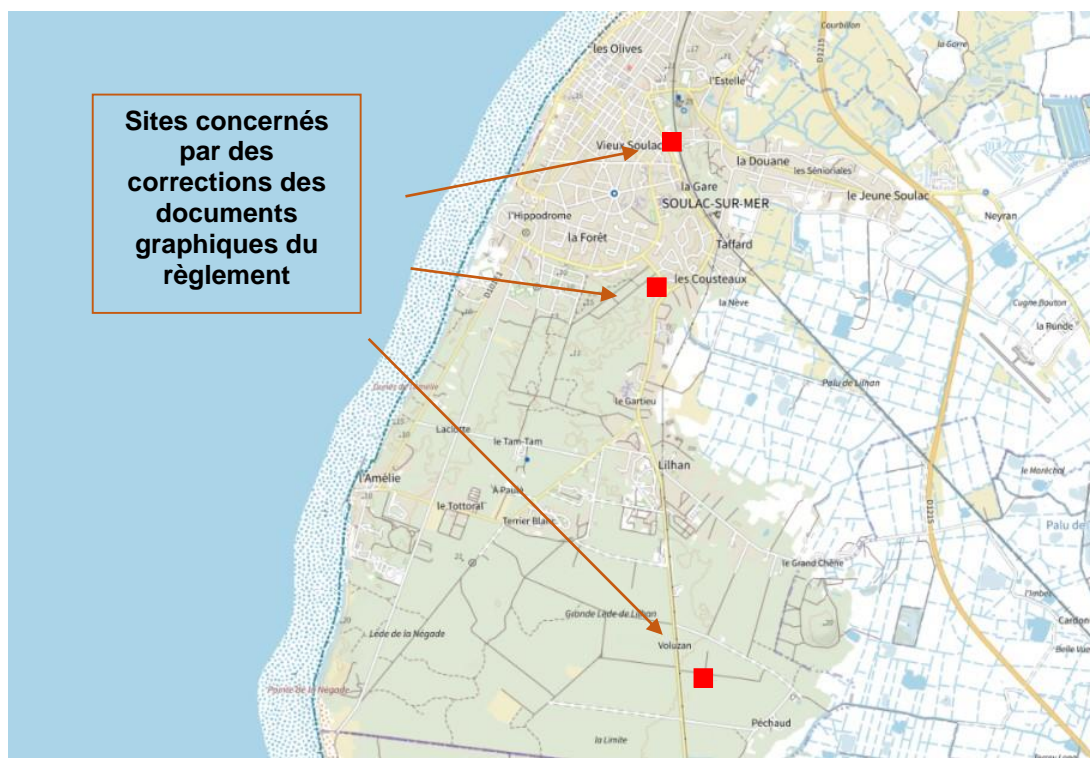
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE SOULAC-sur-MER



Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique
du 30 octobre 2023 au 29 novembre 2023



CONCLUSIONS et AVIS 2^{ème} PARTIE

Commissaire enquêtrice
Georgette PEJOUX

CONCLUSIONS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Soulac-sur-Mer a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2007. Il a, le 28 juin 2010, fait l'objet d'une première procédure de modification.

Par délibération du 14 novembre 2022, la présente modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soulac-sur-Mer, dont le Maître d'ouvrage et responsable du projet est la commune de Soulac-sur-Mer, est aujourd'hui engagée en vue de permettre :

- Le classement en zone UD de la parcelle cadastrée section AX n°11, située lieu-dit « Les Cousteaux Sud », conformément au jugement n°1900483 rendu par le tribunal administratif de Bordeaux le 30 décembre 2020, qui a censuré pour erreur manifeste d'appréciation le classement de cette parcelle en zone 2AU ;
- La réduction de l'emplacement réservé n°19 situé sur les parcelles cadastrées section D n°699 et 700, situées routes des Lacs ;
- La création d'un emplacement réservé sur les parcelles AP 147 et 148, 25 Boulevard Alsace-Lorraine, en vue de la réalisation d'une piscine municipale.

Ce projet de modification a fait l'objet d'un avis conforme de la MRAe **sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et **les formalités administratives requises ont été effectuées** : affichage, insertion dans la presse, tenue des permanences, mise à disposition du public des registres papier et numérique, consultation du dossier en mairie et sur le site internet, adresse courriel pour envoi des observations.

Il a été reçu par courriel une contribution de l'association « Vive la Forêt ». Dans le cadre du procès-verbal de synthèse rédigé par la commissaire enquêtrice, le maître d'ouvrage a pu y apporter des réponses.

De même, il a pu répondre aux observations formulées par les personnes publiques auxquelles le dossier a été notifié.

La commissaire enquêtrice observe que ces réponses sont satisfaisantes tout en soulignant les **recommandations suivantes** :

- Pour le projet de réduction de l'emplacement réservé n°19 afin de permettre l'extension du champ de tir :

1/ Elle fait remarquer que ce projet nécessitera lors de sa mise en œuvre de suivre les préconisations suivantes en matière de préservation des espèces faunistiques et floristiques :

« Les arbres à Grand capricorne recensés devront être conservés par le projet. Les aménagements nécessaires au projet devront être réalisés en dehors des périodes d'hivernation de la Salamandre tachetée et de nidification de l'Engoulevent d'Europe ».

2/ Le maître d'ouvrage précise qu'un dossier de demande de défrichement sera déposé le moment venu.

3/ le CNPF recommande une **vigilance concernant le risque d'incendie aux abords du stand de tir.**

- Pour le projet de piscine :

1/ Le Conseil départemental 33 invite le maître d'ouvrage **à se référer aux dispositions de la ZPPAUP.**

2/ La commissaire enquêtrice rappelle les termes du dossier « *le terrain concerné par l'identification d'un emplacement réservé dédié à la création d'une piscine est en revanche localisé au sein du SPR de Soulac. L'inscription dans ce périmètre implique des enjeux paysagers et architecturaux modérés à forts* ».

3/ La commune a engagé en 2022 des études dont les conclusions permettent d'envisager la réalisation de l'équipement public projeté. Un rapport en date du 16 janvier 2023 a ainsi été remis par le cabinet SEMOFI.

S'agissant d'un secteur d'information sur les sols, des **investigations complémentaires** s'imposeront pour permettre la réalisation du projet visé par l'emplacement réservé à créer.

Sur la forme

Le dossier soumis à l'enquête est complet et sa lecture est accessible au grand public.

Il comporte un volet très documenté et illustré permettant de mesurer la portée des modifications et d'en apprécier les motivations.

Le plan de zonage en vigueur et sa version modifiée, faisant notamment apparaître les évolutions de zonage ainsi que les Emplacements Réservés créés ou corrigés facilitent grandement la compréhension des modifications envisagées.

Le tableau des emplacements réservés est à compléter et à mettre à jour de manière à intégrer l'emplacement réservé n°25, dédié à la création de la piscine.

Il est demandé une correction mineure concernant le positionnement de l'ER 25 figurant sur la pastille de la carte en page 27 du rapport.

Sur le fond

Les trois secteurs concernés par la modification du PLU sont :

- 1- La parcelle cadastrée section AX n°11, dont le classement en zone 2AU a été censuré par jugement du tribunal administratif en date du 30 décembre 2020. Cette parcelle, dont le précédent zonage était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, est à classer en zone UD, **pour une superficie de 1 288 m².**

Il est précisé que le classement de la parcelle cadastrée section AX n°11 en zone UD ne s'assimile pas à une ouverture à l'urbanisation, dans la mesure où son classement en zone 2AU résulte d'une erreur manifeste d'appréciation (cf extrait du jugement du rapport).

La modification du zonage imposée à la commune de Soulac-sur-Mer en application du jugement du 30 décembre 2020 n'est donc pas soumise :

- Aux dispositions du 4° du I de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, imposant la procédure de révision pour toute ouverture à l'urbanisation portant sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives dans les 6 ans suivant sa création ;
- Aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, soumettant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à une délibération motivée du conseil municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- La procédure de modification vise à se conformer avec une décision du Tribunal Administratif de Bordeaux. La parcelle concernée est actuellement boisée mais se situait déjà au sein d'un type de zone destiné à être urbanisé avant le prononcé du jugement, et est déjà desservie par l'ensemble des réseaux (réseau d'eau potable, d'assainissement et électrique).

- 2- Les parcelles cadastrées section D n°699 et D n°700 font l'objet de l'emplacement réservé n°19 dédié à la construction d'une déchetterie. La présente modification a pour but de réduire la superficie de cet emplacement réservé sur une **surface de 2 900 m² environ, afin de permettre l'aménagement d'un pas de tir sur une superficie totale légèrement supérieure.**

La réduction de la surface de cet emplacement réservé à une future déchetterie ne constitue pas un obstacle à sa réalisation qui s'effectuera dans les règles d'une autorisation administrative.

Le projet d'extension du stand de tir devra prendre en considération les enjeux de sécurité incendie et de préservation de la faune et de la flore.

- 3- Les parcelles cadastrées section AP n°147 et 148 actuellement classées en zone UAb ont vocation à faire l'objet de la création d'un nouvel emplacement réservé, sur une **surface totale de 3 023 m² en vue de l'implantation d'une piscine.**

Sa situation, proche du centre tout en restant à proximité des principaux accès routiers et de la gare est une opportunité pour la commune qui aura à étudier le permis de construire avec attention au regard de la topographie des lieux, de la qualité des sols et des enjeux architecturaux et paysagers.

Ainsi, les remaniements apportés au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistent en des adaptations limitées des pièces graphiques du règlement qui ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et n'affectent ni la délimitation des zones agricoles et naturelles ni les éléments soumis à une protection réglementaire (EBC, éléments du paysage et du patrimoine, restrictions de constructibilité du fait d'aléas naturels...).

AVIS

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des aménagements projetés, la modification n°2 du PLU de Soulac-sur-Mer ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

Considérant que le maître d'ouvrage a souscrit aux suggestions et recommandations formulées plus haut en vue de poursuivre l'évolution de son document d'urbanisme.

Considérant que le maître d'ouvrage a pleinement connaissance que l'avis de la MRAe ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Considérant que la modification n°2 du PLU de Soulac-sur-Mer ne prévoit pas de réduction significative d'une zone A ou N, n'affecte pas une disposition de protection de l'environnement et ne contribue pas à aggraver un risque de nuisance.

Ne modifiant pas les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, le projet de modification n°2 du PLU de Soulac-sur-Mer s'inscrit bien dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

La commissaire enquêtrice **émet un avis favorable** aux modifications envisagées dans le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Soulac-sur Mer.

Le 29 décembre 2023, La commissaire enquêtrice
Georgette PEJOUX

