



Agence
Départementale
d'Aide
aux Collectivités
Locales

Décembre 2020

Vu pour être annexé à la
présente délibération

MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT SEVER



Les Landes, le Département

Communauté de Communes CHALOSSE TURSAN

1 Rapport de présentation

La Présidente,

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	1
2. LE PLU ET LA MODIFICATION N°3.....	1
2.1. Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-SEVER	1
2.2. La modification n°3 du PLU de SAINT-SEVER.....	1
2.3. Les objectifs de la modification n°3 du PLU	2
2.3.1 Modification de la zone de « Péré »	3
2.3.2 Rectification d'une erreur matérielle au document graphique (Zone AU dite de « l'Espérance »	4
2.4. Les avis des personnes publiques et associées.....	5
3. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT	6
4. MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE	8
4.1. Création d'un sous-secteur Uyd à la zone dite de « Péré »	8
4.2. Rectification de l'erreur matérielle zone 1AU dite de « l'Espérance »	9
5. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°3 SUR L'ENVIRONNEMENT.....	10
6. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	11
6.1. La notion de « compatibilité »	11
6.2. La notion de « prise en compte »	14

1. La procédure de modification

Rappel de la procédure

La procédure de modification permet, à tout Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent, ou à toute commune, de pouvoir adapter son document d'urbanisme, sans mise en révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

L'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme précise, que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié 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* ».

L'article L. 153-37 rappelle que « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

Enfin, l'article L. 153-40 stipule que « *Avant l'ouverture de l'enquête publique [...], 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.* ».

2. Le PLU et la modification n°3

2.1. Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-SEVER

La Communauté des Communes Chalosse Tursan a approuvé la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sever par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 avril 2018 et réapprouvé le 27 septembre 2018.

2.2. La modification n°3 du PLU de SAINT-SEVER

Par arrêté en date du 18 juin 2019, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Chalosse Tursan a décidé de mettre en œuvre la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sever.

Il a parallèlement sollicité la mise à disposition du Service Urbanisme de l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales pour une mission d'assistance administrative, juridique et technique à la mise en œuvre de cette modification n°3.

Par délibération du conseil communautaire en date du 19 juin 2019, le conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan a prescrit la modification n°3 du PLU de Saint-Sever.

L'arrêté du Président et la délibération ont fait l'objet d'un affichage en Communauté de Communes et en mairie pendant un mois. Ils ont également fait l'objet d'une notification à l'ensemble des Personnes Publiques, conformément au Code de l'Urbanisme.

Conjointement à la présente procédure :

- une modification n°1 du PLU a été prescrite par arrêté du Président du 5 mars 2019 et délibération du conseil communautaire du 21 mars 2019, ayant pour objets la rectification d'une erreur matérielle au document graphique (zone AU dite l'Espérance) et l'extension de la zone Ut pour permettre le projet d'extension du camping municipal. Cette procédure a été suspendue par la Communauté de Communes dans l'attente d'éléments techniques concernant l'extension du camping. L'erreur matérielle du document graphique (zone AU dite l'Espérance) a été incluse dans la modification n°3.

- une modification n°2 du PLU a été prescrite par arrêté du Président du 18 juin 2019 et délibération du conseil communautaire du 19 juin 2019, ayant pour objet la modification des règles de hauteur de la zone Uya, sur le secteur exclusif de l'entreprise Aquitaine Légumes Surgelés (ALS), en vue de permettre la réalisation de projet d'extension. Un sous-secteur Uyc est créé en lieu et place du sous-secteur Uya existant.

Pour des raisons de sécurité juridique des procédures (notamment liées au développement de l'appareil économique local), il a été privilégié de distinguer l'ensemble de ces objets en trois procédures distinctes.

☞ **La notification du projet de modification n°3 du PLU de SAINT-SEVER à l'ensemble des Personnes Publiques**

Le projet de modification n°3 a été notifié pour avis aux personnes publiques suivantes :

- à Monsieur le Préfet des Landes,
- à Monsieur le Président du Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine
- à Monsieur le Président du Conseil Départemental des Landes,
- à Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- à Monsieur le Responsable de la Délégation Territoriale de Mont-de-Marsan,
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Landes,
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes,
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers des Landes,
- à Monsieur le Président du Syndicat Mixte Adour Chalosse Tursan en charge du SCOT,
- à Monsieur le Président de Mont-de-Agglomération,
- à Monsieur le Maire de Saint-Sever.

2.3. Les objectifs de la modification n°3 du PLU

La modification n°3 a pour objet de porter la hauteur maximale des constructions, de 14 mètres actuellement à 16 mètres dans le secteur UYa dit de « Péré » afin de répondre au besoin de développement des entreprises de la zone. Les autres secteurs Uya ne sont pas concernés par cette modification. Ainsi il est proposé de créer un sous-secteur spécifique Uyd, pour la zone dite de « Péré ».

De plus, une erreur matérielle du document graphique (zone AU dite l'Espérance) était prévue dans la modification n°1. Cependant, cette dernière ayant été suspendue, il est proposé que l'erreur matérielle soit insérée dans la modification n°3.

2.3.1 Modification de la zone de « Péré »

Il s'agit de porter la hauteur maximale des constructions, de 14 mètres actuellement à 16 mètres dans le secteur UYa dit de « Péré » afin de répondre au besoin de développement des entreprises de la zone. Les autres secteurs Uya ne sont pas concernés par cette modification. Ainsi il est proposé de créer un sous-secteur spécifique Uyd, pour la zone dite de « Péré ».

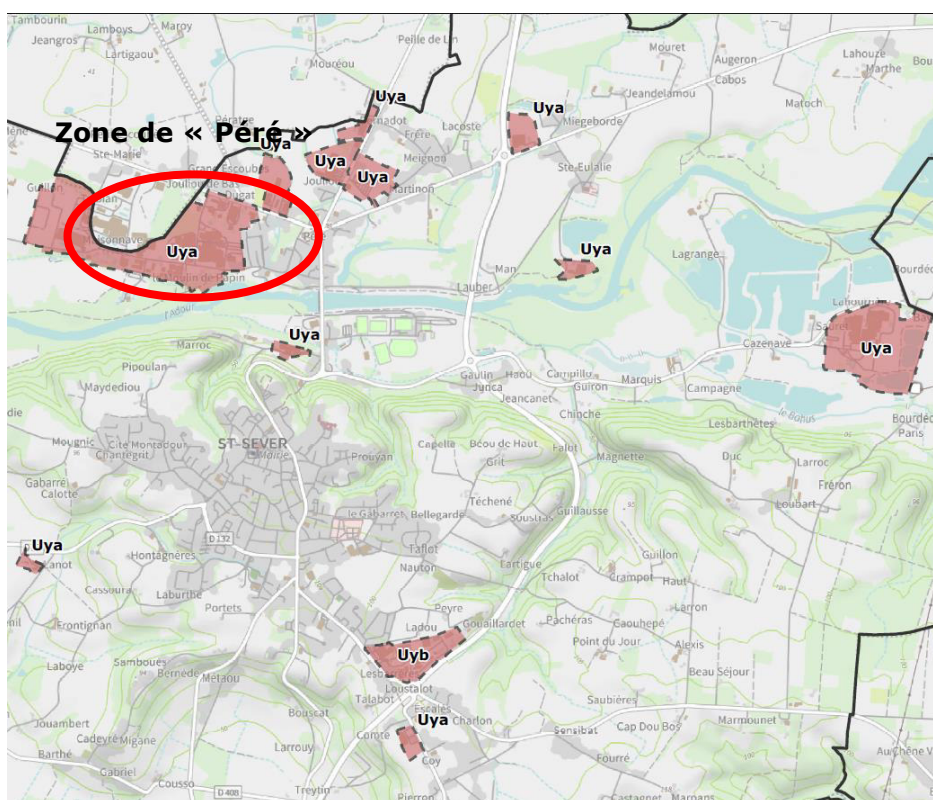
Pour rappel, un sous-secteur sera créé concernant l'entreprise ALS.

Le Plan Local d'urbanisme de Saint-Sever fait apparaître une zone UY désignant des espaces d'activités économiques diverses.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur Uya destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.
- Un secteur Uyb destiné aux activités de services, artisanales et commerciales.

Plusieurs secteurs Uya existent dans le PLU de Saint-Sever, accueillant des activités industrielles préexistantes sur le territoire.



Source : ADACL 40

Vue aérienne de la zone industrielle de Péré

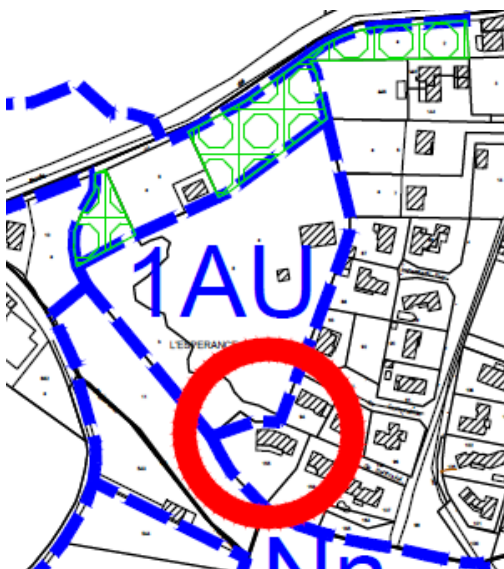


Source : ADACL 40

2.3.2 Rectification d'une erreur matérielle au document graphique (Zone AU dite de « l'Espérance »)

La parcelle cadastrée AR 8 a fait l'objet d'un classement en zone 1AU dans le PLU. Toutefois, le tracé de la délimitation de la zone 1AU empiète sur la parcelle cadastrée AR 155, classée en Uhc. Il s'agit d'une erreur matérielle.

La qualification « d'erreur matérielle » est d'autant plus justifiée qu'il existe une incohérence sur le périmètre de la zone 1AU définie au plan de zonage et celle définie aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Extrait du plan de zonage (secteur de l'Espérance) intégrant une partie de la parcelle AR 155



Extrait de l'OAP (Secteur de l'Espérance) excluant la parcelle AR 155

Ainsi, en vue d'assurer un aménagement cohérent de la zone, dans le respect des dispositions réglementaires qui imposent « une ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble », la parcelle AR 155 sera exclue de la zone 1AU et intégralement reclassée en zone Uhc au document graphique.

2.4. Les avis des personnes publiques et associées

Suite à la notification du dossier, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle -Aquitaine a décidé par courrier du 5 novembre 2019 de soumettre le projet de modification n°3 à évaluation environnementale. La communauté de Communes Chalosse Tursan a fait un recours à cette décision, le 9/12/2019 en apportant des éléments de compréhension supplémentaires.

En date du 6/02/2020, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu un nouvel avis qui ne soumet pas le projet à évaluation environnementale.

La Préfecture des Landes a répondu par courrier du 14/10/2019 que la modification n°3 n'appelle pas d'observations de sa part.

Le Conseil Départemental des Landes a répondu par courrier du 21/10/2019 qu'il n'avait pas d'observations à formuler.

Le PETR Adour Chalosse Tursan a émis un avis favorable par courrier du 18/10/2019.

La Chambre d'Agriculture des Landes a émis un avis favorable par courrier du 30/09/2019.

La ville de Saint-Sever a répondu par courrier du 20/09/2019 que la modification n°3 n'appelle pas d'observations de sa part.

2.5. L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 21 septembre au 23 octobre 2020.

Le mémoire en réponse adressé par la Communauté de Communes au commissaire enquêteur, répond aux observations du public.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable le 19 novembre 2020.

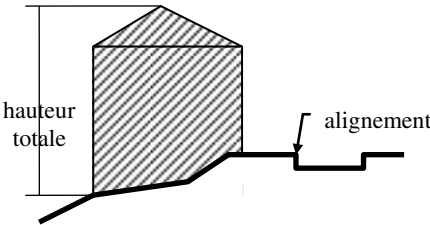
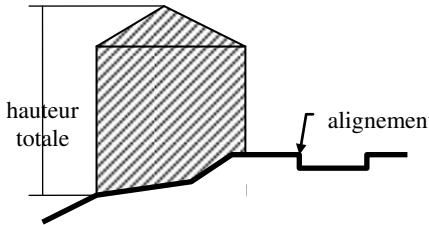
2.6. L'approbation

Par délibération du Conseil Communautaire, la modification n°2 a été approuvée en décembre 2020.

3. Modifications apportées au règlement

Afin de permettre le développement des entreprises existantes dont la hauteur de certains bâtiments projetés dépasse les règles du PLU en vigueur, seul les règles relatives à l'article 10 de la Uya est modifié.

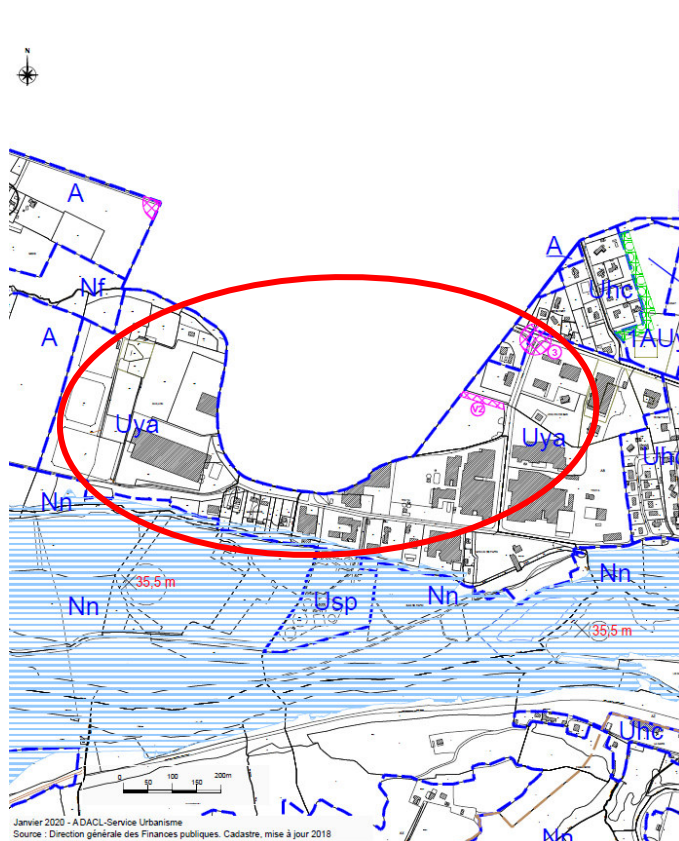
Dispositions applicables à la zone Uy (chapeau de zone)	
PLU actuellement opposable aux tiers	Projet de règlement du PLU, suite à la modification n°3 du PLU
<p>La zone Uy désigne des espaces d'activités économiques diverses. Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Uya destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services - un secteur Uyb destiné aux activités de services, artisanales et commerciales. <p>La zone Uya est concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.</p>	<p>La zone Uy désigne des espaces d'activités économiques diverses. Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Uya destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services ; - un secteur Uyb destiné aux activités de services, artisanales et commerciale (zone dite d'Escalès) ; - un secteur Uyd destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services (zone de Péré ». <p>Le secteur de la Gare en zone Uya est concerné par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.</p>

Dispositions applicables à la zone Uy (article 10)	
PLU actuellement opposable aux tiers	Projet de règlement du PLU, suite à la modification n°3 du PLU
<p><u>Uy 10.1. Hauteur</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.</p>  <p>La hauteur totale des constructions est limitée à 14 mètres.</p> <p>[...]</p>	<p><u>Uy 10.1. Hauteur</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.</p>  <p>La hauteur totale des constructions est limitée à 14 16 mètres en secteur Uyd.</p> <p>[...]</p>

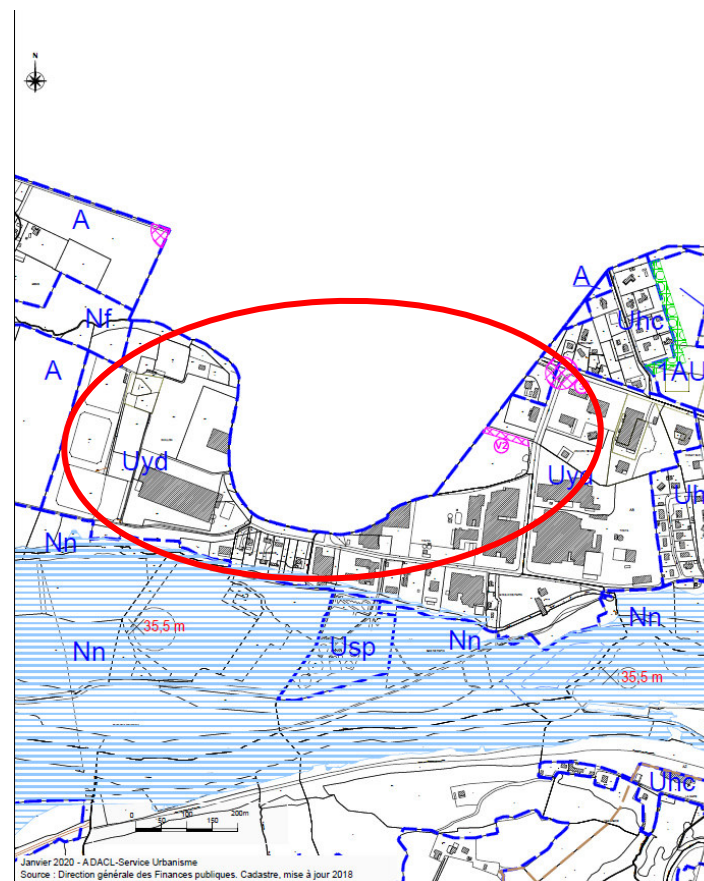
4. Modifications apportées au document graphique

4.1 Création d'un sous-secteur Uyd à la zone dite de « Péré »

Extrait du plan de zonage zone Uya « Péré » (PLU opposable aux tiers)

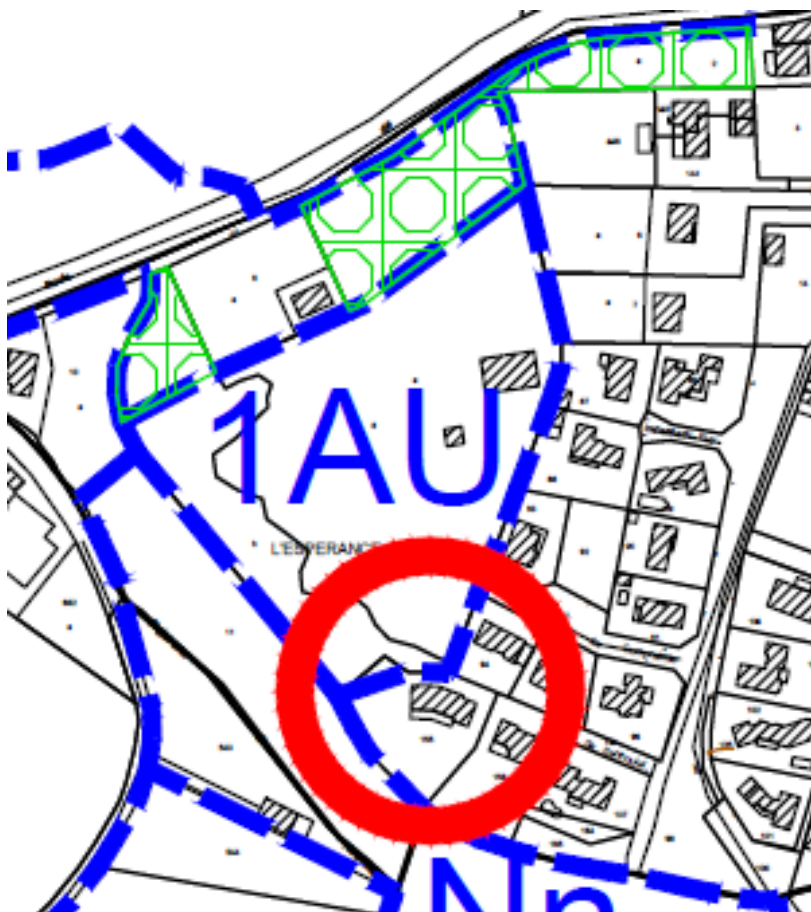


Extrait du plan de zonage zone Uyd « Péré » (projet de modification n°3 du PLU)



4.2 Rectification de l'erreur matérielle zone 1AU dite de « l'Espérance »

Extrait du plan de zonage zone 1AU de l'Espérance (PLU opposable aux tiers)



Extrait du plan de zonage zone 1AU de l'Espérance (projet de modification n°1 du PLU)



5. Incidences du projet de modification n°3 sur l'environnement

☞ Procédure soumise au cas par cas

Au regard des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

- « Font également l'objet de l'évaluation environnementale, les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés »,
- « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

La modification n°3 a pour objet de porter la hauteur maximale des constructions, de 14 mètres actuellement à 16 mètres dans le secteur UYa dit de « Péré » afin de répondre au besoin de développement des entreprises de la zone. Les autres secteurs Uya ne sont pas concernés par cette modification. Ainsi il est proposé de créer un sous-secteur spécifique Uyd, pour la zone dite de « Péré ».

Au regard du contexte déjà existant sur la zone d'activités de Péré, la modification n°3 n'aura qu'une incidence limitée sur l'environnement paysager immédiat. En effet, le site étant aujourd'hui classé à vocation industrielle, dont le caractère urbain et industriel est avéré, les incidences sur l'environnement peuvent être jugées comme faibles à nulles.



Vue sur la zone de Péré

De plus, en vue d'assurer un aménagement cohérent de la zone, dans le respect des dispositions réglementaires qui imposent « une ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble », la parcelle AR 155 sera exclue de la zone 1AU et intégralement reclassée en zone Uhc au document graphique. Cette rectification de zonage n'a aucune incidence sur l'environnement.

6. Articulation avec les autres plans et programmes

6.1. La notion de « compatibilité »

→ La notion juridique de « compatibilité » dans la hiérarchie des normes

« L'obligation de compatibilité est une obligation de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels » (Source : Ministère du développement durable).

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sever doit être compatible avec les documents, plans ou programmes suivants :

« les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- Les schémas de cohérence territoriale,*
- Les schémas de mise en valeur de la mer*
- Les plans de déplacements urbains,*
- Les programmes locaux de l'habitat,*
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes ».*

Par ailleurs, et conformément à l'article L131-7 et L.131-1 du même code *« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec :*

- Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne,*
- Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires,*
- Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France,*
- Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion*
- Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse*
- Les chartes des parcs naturels régionaux,*
- Les chartes des parcs nationaux,*
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux*
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux,*
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation ». [...]*

Document d'urbanisme, plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »
	OUI	NON	
Schéma de cohérence territoriale		X	SCOT approuvé. Compatible avec l'axe 3 « soutenir un développement équilibré reposant sur l'économie présentielle et productive » et l'objectif 2.4 du PADD « valoriser les forces productives locales » visant à permettre le développement des entreprises productives.
Schéma de mise en valeur de la mer		X	Commune non concernée.
Plan de déplacements urbains		X	Commune non concernée.
Programme local de l'habitat		X	PLH actuellement en cours. Le projet de modification n°3 n'est pas en lien avec la programmation quantitative ou qualitative de logements.
Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports		X	Commune non concernée.
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne		X	Commune non concernée.
Les règles générales du fascicule et les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires		X	SRADDET approuvé. Le projet de modification n°3 n'est pas concerné par les règles et orientations fixées par la Région.
Le schéma directeur de la région d'Ile-de- France		X	Commune non concernée.
Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion		X	Commune non concernée.
Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse		X	Commune non concernée.
Les chartes des parcs naturels régionaux		X	Commune non concernée.

Les chartes des parcs nationaux		X	Commune non concernée.
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	X		SDAGE Adour Garonne en vigueur, adopté le 1 ^{er} décembre 2015. Le projet de modification n°3 n'est pas en lien avec les orientations du SDAGE.
Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	X		SAGE Adour amont en vigueur, approuvé le 19 mars 2015. Le projet de modification n°3 n'est pas en lien avec les orientations du SAGE.
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation		X	Pas de PPRI sur la commune. Atlas des zones inondables présent. Le règlement de la zone prend en compte les préconisations de l'Etat concernant la constructibilité de la zone.

6.2. La notion de « prise en compte »

→ La notion juridique de « prise en compte » dans la hiérarchie des normes

« La prise en compte implique que l'autorité administrative ne doit pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée au minimum par la non méconnaissance des autres dispositions et la motivation des décisions qui ne vont pas dans le même sens » (Source : Ministère du développement durable).

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, conformément à l'article L. 131-5 du Code de l'urbanisme « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière ».

Par ailleurs, conformément aux articles L131-7 et L.131-2 du même code « En l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte, s'il y lieu, les documents, plans ou programmes suivants :

- Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires,
- Les schémas régionaux de cohérence écologique,
- Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine,
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics,
- Les schémas régionaux des carrières,
- Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Document d'urbanisme, plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « prise en compte »
	OUI	NON	
Plan climat-air-énergie territorial		X	Territoire concerné mais pas de PCAET prescrit.
Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires		X	SRADDET approuvé. Le projet de modification n°3 n'est pas concerné par les règles et orientations fixées par la Région.
Schéma Régional de Cohérence Ecologique		X	SRCE annulé par décision de justice.
Schéma régional de développement de l'aquaculture marine		X	Commune non concernée.
Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics		X	Commune non concernée.
Schéma régional des carrières		X	Schéma régional des carrières en cours d'élaboration. Seul le schéma départemental de 2003 est toujours applicable.
Schéma départemental d'accès à la ressource forestière		X	Commune non concernée.

