

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Avit

Dossier mis à disposition du public

**Modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Saint-Avit**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier mis à disposition du public

Sommaire

I – Champ d'application de la modification

II – Historique des procédures

III – État d'avancement de la procédure de modification

IV – Modifications envisagées

V – Incidences de la modification sur l'environnement

VI – Incidences de la modification sur les documents de planification supra-communaux

I – Champ d'application de la modification :

Le nouveau Plan d'exposition au bruit (PEB) de la base aérienne de Mont de Marsan (BA 118) a été approuvé le 2 novembre 2017.

Les PLU opposables doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme.

Les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Avit font apparaître le périmètre des zones du PEB de même que le règlement renvoie au PEB et devront donc être modifiés.

Cette modification diminuant les possibilités de construction, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée.

Conformément aux articles L 153-49 à L 153-53, l'EPCI dispose d'un délai de 6 mois pour approuver la modification à compter de l'information de l'EPCI par l'État de la nécessité de mise en compatibilité du plan.

Détail des articles du Code de l'Urbanisme :

- Article L. 153-36 :

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.

- Article L 153-41 :

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 ;

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

- Article L. 153-49 :

Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec un document mentionné aux articles [L. 131-4](#) et [L. 131-5](#) ou le prendre en compte, ou permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général postérieur à son approbation, l'autorité administrative compétente de l'État en informe l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune.

- Article L. 153-51 :

Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune fait connaître à l'autorité administrative compétente de l'État s'il entend opérer la révision ou la modification nécessaire. A défaut d'accord dans ce délai sur l'engagement de la procédure de révision ou de modification ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant la révision ou la modification du plan à l'issue d'un délai de six mois à compter de la notification initiale de l'autorité administrative compétente de l'Etat, cette dernière engage et approuve la mise en compatibilité du plan.

- Article L. 153-53

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l'autorité administrative compétente de l'Etat. Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune émet un avis sur le projet de mise en compatibilité. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de 2 mois.

La proposition de mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral et devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

II – Historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Avit a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 08/03/2010.

Par la suite, il a fait l'objet d'une procédure de modification et de révision simplifiée en date du 25/01/2012.

Cette modification n°2 du PLU sera donc lancée en vue de mettre en compatibilité le PLU de Saint-Avit avec le nouveau PEB de la base aérienne 118.

Mont de Marsan Agglomération a, par délibération en date du 2 décembre 2014, décidé d'étendre sa compétence obligatoire en matière d'aménagement de l'espace communautaire, s'agissant de planification, à l'ensemble des documents d'urbanisme, dans la perspective d'adopter un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). La modification des statuts communautaires a été acté par arrêté Préfectoral en date du 8 janvier 2015.

En application des dispositions de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite « Loi NOTRe », il revient désormais à la communauté d'agglomération d'approuver les procédures en la matière.

Pour information, une procédure similaire est engagée sur le PLU de la ville de Mont de Marsan dont les documents graphiques font également apparaître le zonage du PEB.

Les enquêtes publiques pour les 2 documents seront donc conjointes et les délibérations du Conseil Communautaire pour valider les procédures seront simultanées.

III – État d'avancement de la procédure de modification :

Suite à l'approbation du nouveau PEB de la base aérienne 118 de Mont de Marsan, la Préfecture des Landes a sollicité Monsieur le Président de Mont de Marsan Agglomération afin de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Avit.

Monsieur le Président de Mont de Marsan Agglomération a prescrit, par délibération communautaire n°2018020017 en date du 28 février 2018, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Avit, en l'application du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement son article L. 153-41.

Par arrêté en date du 25 mai 2018, Monsieur le Président a déterminé les modalités de mise à l'enquête publique conjointe de la modification n°3 du PLU de Mont de Marsan et n°2 du PLU de Saint-Avit.

A la suite de cet arrêté, Mont de Marsan Agglomération a constitué le dossier de modification, qui a été adressé aux Personnes Publiques Associées et Consultées, conformément aux articles conformément aux articles L. 132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, par courrier en date du 28 Mai 2018.

Le dossier tel que présenté est soumis à la consultation du public, pour une durée de un mois.

A la suite de cette mise à disposition, si aucune observation ne venait à remettre en cause la modification telle qu'envisagée, elle sera alors soumise à l'approbation du Conseil Communautaire, puis fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R. 153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

IV – Modifications envisagées :

Les documents graphiques du PLU font apparaître en pointillé orange les courbes des zones A, B et C du précédent PEB de 2001 avec les indices Na, Nb ou Nc spécifiques à chaque zone.

Sachant que ce zonage est modifié dans le nouveau PEB, il convient de corriger les plans du PLU. Ainsi, les planches graphiques n° 5B et 5C reprendront le nouveau zonage.

Concernant le règlement, il est fait référence à l'ancien PEB dans les zones concernées à savoir Ué, A et N.

Le nouveau zonage concerne également une petite partie de la zone Nh (entre les lieu-dit Pargots et Montigny) donc la mention au zonage du PEB sera également précisée.

V – Incidences de la modification sur l'environnement :

Cette modification du PLU vise uniquement à mettre à jour le zonage du nouveau PEB sur les documents graphiques. Aucune autre modification ne sera apportée au document que ce soit dans le rapport de présentation, le PADD ou bien le règlement.

Aussi, cette mise en compatibilité n'a pas en elle même d'incidence sur l'environnement d'autant plus que le PEB vise à éviter l'accueil de nouvelles populations dans les zones concernées.

De surcroît, le PEB approuvé par arrêté préfectoral du 2 novembre 2017 a lui même fait l'objet d'une enquête publique dans laquelle la thématique environnementale a été abordée.

VI – Incidences de la modification sur les documents de planification supra-communaux :

La procédure de modification telle que décrite dans le présent document n'est pas de nature à remettre en cause les orientations définies dans le Schéma de Cohérence territoriale de Mont de Marsan Agglomération, lui même intégrant les documents d'urbanismes de rang supérieur tels que le schéma régional de cohérence écologique de la région Aquitaine.

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Avit

DOCUMENT GRAPHIQUE

Dossier mis à disposition du public

Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable aux tiers

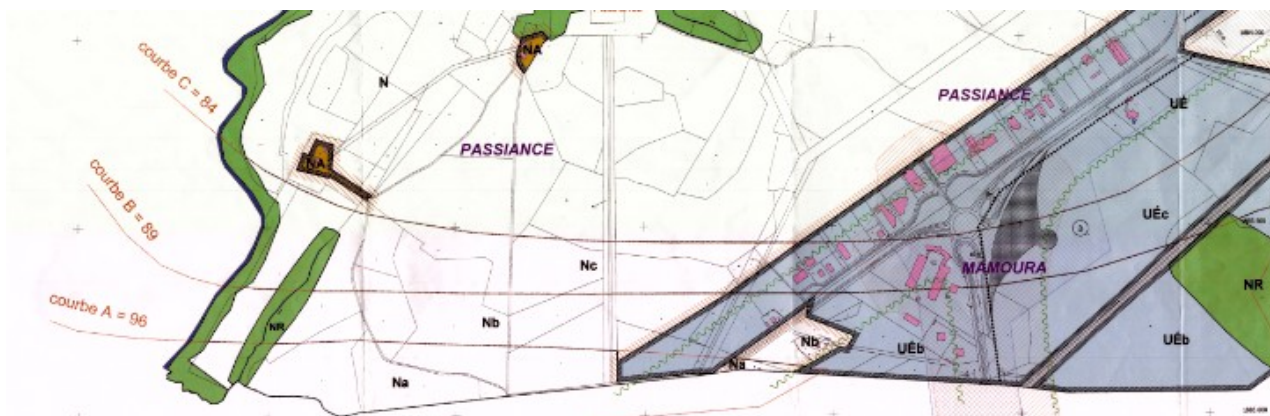


planche sud-ouest

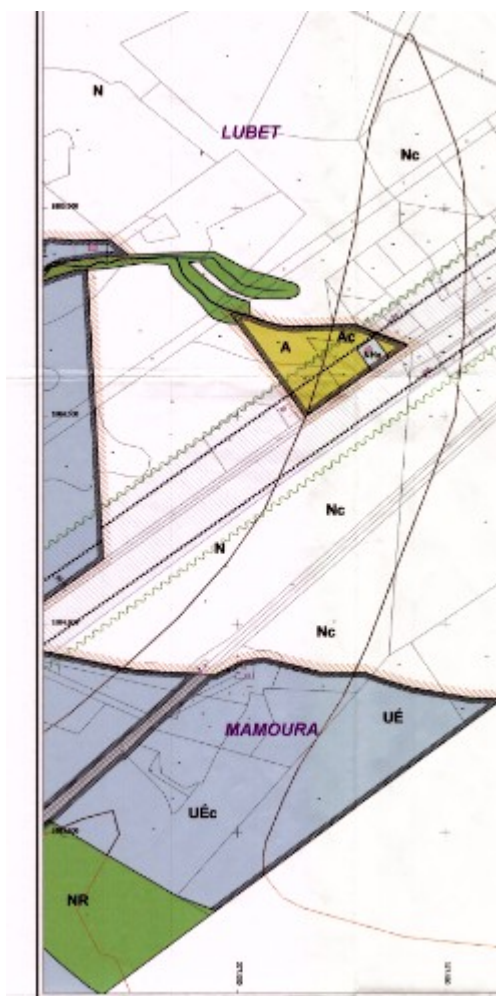
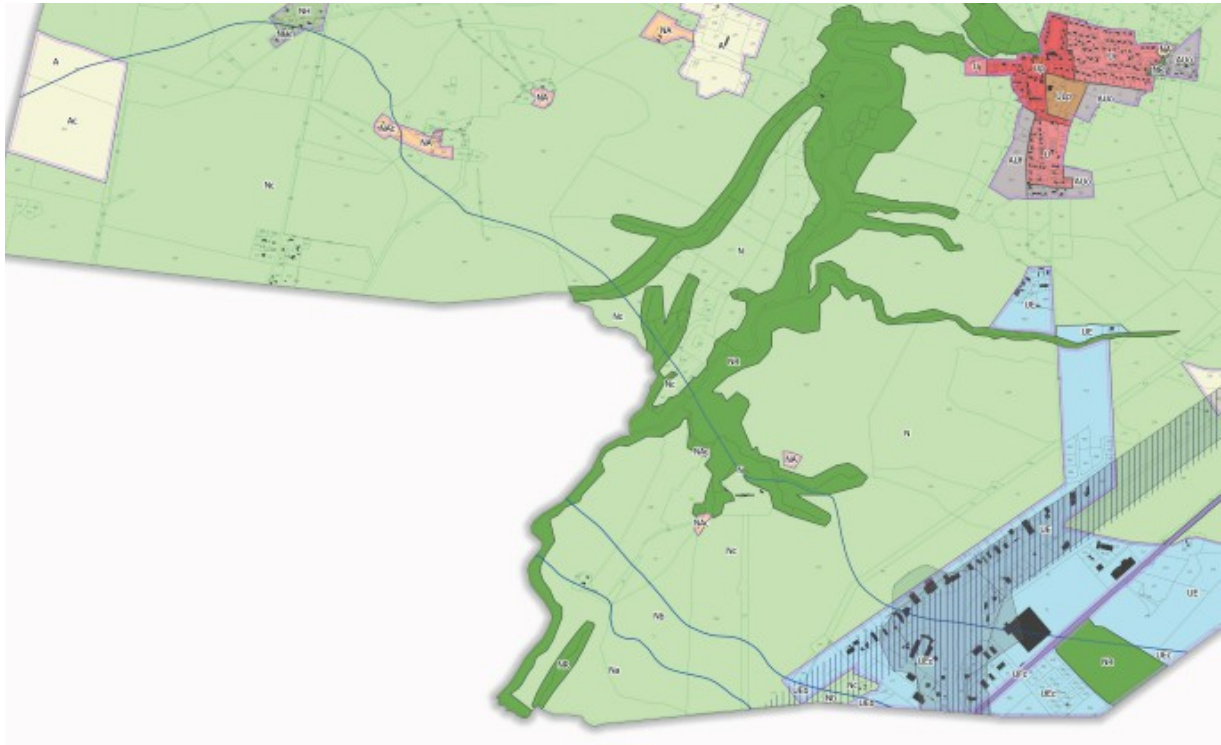


planche Est

Plan Local d'Urbanisme après modification



Nouveau zonage du PEB (courbes bleues)

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Avit

RÈGLEMENT

Dossier mis à disposition du public

Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable aux tiers

Chapitre II – Règlement de la zone NH

Cette zone correspond à des secteurs naturels à vocation habitat de taille et de capacité limitée. Ils sont destinés à recevoir de nouvelles habitations, en nombre limité. Elle comprend un secteur NHa correspondant à des secteurs naturels bâtis à vocation agricole.

Article NH1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions destinées à l'industrie
Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
Les constructions destinées à la fonction de bureaux
Les constructions destinées au commerce
Les constructions destinées à l'artisanat
Les constructions destinées à l'exploitation agricole hormis pour les secteurs NHa
Les constructions destinées à l'exploitation forestière
Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
Les changements de destination à l'exception de ceux mentionnés à l'article NH2
Les installations classées pour la protection de l'environnement
Le stationnement isolé ou collectif des caravanes
Le camping et le caravanage
Les habitations légères de loisirs
Les parcs résidentiels de loisirs
Les carrières, affouillements et exhaussements des sols
Les parcs d'attractions
Les aires de jeux et de sports
Les aires de stationnement
Les décharges
Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles

Spécifiquement dans les secteurs NHa sont interdits le changement de destination et la construction d'annexes sur des bâtiments isolés au milieu d'un espace agricole ou naturel.

Article NH2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Hormis pour les secteurs NHa, les changements de destination, constructions et installations nouvelles sont autorisés à condition qu'elles soient liées aux constructions destinées à l'habitation.

Spécifiquement dans les secteurs NHa sont autorisées :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- le changement de destination de bâtiments agricoles regroupés en siège existants lors de l'approbation du PLU,
- la réfection ou l'extension des bâtiments sur des bâtiments agricoles regroupés en siège existants lors de l'approbation du PLU ; toute

extension sera limitée à 50% de la SHON existante avec un maximum de 60m²,

- la construction d'annexes d'une habitation (garage, abri de jardin, piscine...) sur des bâtiments agricoles regroupés en siège.

Plan Local d'Urbanisme après modification *(en rouge)*

Chapitre II – Règlement de la zone NH

Cette zone correspond à des secteurs naturels à vocation habitat de taille et de capacité limitée. Ils sont destinés à recevoir de nouvelles habitations, en nombre limité. Elle comprend un secteur NHa correspondant à des secteurs naturels bâtis à vocation agricole. **Elle comprend également une zone NHc exposée au bruit de l'aérodrome de Mont de Marsan (courbe C du plan d'exposition au bruit de Mont de Marsan)**

Article NH2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

la construction d'annexe d'une habitation (garage, abri de jardin, piscine...) sur les bâtiments agricoles regroupés en siège

Dans le secteur NHc, les constructions citées ci-dessus sont soumises aux normes d'isolement acoustique dues à la proximité de l'aérodrome de Mont de Marsan

[...]

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Mont de Marsan

Dossier mis à disposition du public

**Modification n°3
du Plan Local d'Urbanisme
de la ville de Mont de Marsan**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier mis à disposition du public

Sommaire

I – Champ d'application de la modification

II – Historique des procédures

III – État d'avancement de la procédure de modification

IV – Modifications envisagées

V – Incidences de la modification sur l'environnement

VI – Incidences de la modification sur les documents de planification supra-communaux

I – Champ d'application de la modification :

Le nouveau Plan d'exposition au bruit (PEB) de la base aérienne de Mont de Marsan (BA 118) a été approuvé le 2 novembre 2017.

Les PLU opposables doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme.

Les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme de Mont de Marsan font apparaître le périmètre des zones du PEB de même que le règlement renvoie au PEB et devront donc être modifiés.

Cette modification diminuant les possibilités de construction, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée.

Conformément aux articles L 153-49 à L 153-53, l'EPCI dispose d'un délai de 6 mois pour approuver la modification à compter de l'information de l'EPCI par l'État de la nécessité de mise en compatibilité du plan.

Détail des articles du Code de l'Urbanisme :

- Article L. 153-36 :

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.

- Article L 153-41 :

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 ;

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

- Article L. 153-49 :

Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec un document mentionné aux articles [L. 131-4](#) et [L. 131-5](#) ou le prendre en compte, ou permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général postérieur à son approbation, l'autorité administrative compétente de l'État en informe l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune.

- Article L. 153-51 :

Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune fait connaître à l'autorité administrative compétente de l'État s'il entend opérer la révision ou la modification nécessaire. A défaut d'accord dans ce délai sur l'engagement de la procédure de révision ou de modification ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant la révision ou la modification du plan à l'issue d'un délai de six mois à compter de la notification initiale de l'autorité administrative compétente de l'Etat, cette dernière engage et approuve la mise en compatibilité du plan.

- Article L. 153-53

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l'autorité administrative compétente de l'Etat. Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune émet un avis sur le projet de mise en compatibilité. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de 2 mois.

La proposition de mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral et devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

II – Historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Mont de Marsan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07/02/2012.

Par la suite, il a fait l'objet de 2 procédures de modification en date du 25/09/2013 puis du 16/02/2016.

Cette modification n°3 du PLU sera donc lancée en vue de mettre en compatibilité le PLU de Mont de Marsan avec le nouveau PEB de la base aérienne 118.

Mont de Marsan Agglomération a, par délibération en date du 2 décembre 2014, décidé d'étendre sa compétence obligatoire en matière d'aménagement de l'espace communautaire, s'agissant de planification, à l'ensemble des documents d'urbanisme, dans la perspective d'adopter un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). La modification des statuts communautaires a été acté par arrêté Préfectoral en date du 8 janvier 2015.

En application des dispositions de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite « Loi NOTRe », il revient désormais à la communauté d'agglomération d'approuver les procédures en la matière.

Pour information, une procédure similaire est engagée sur le PLU de la commune de Saint Avit dont les documents graphiques font également apparaître le zonage du PEB.

Les enquêtes publiques pour les 2 documents seront donc conjointes et les délibérations du Conseil Communautaire pour valider les procédures seront simultanées.

III – État d'avancement de la procédure de modification :

Suite à l'approbation du nouveau PEB de la base aérienne 118 de Mont de Marsan, la Préfecture des Landes a sollicité Monsieur le Président de Mont de Marsan Agglomération afin de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme de Mont de Marsan.

Monsieur le Président de Mont de Marsan Agglomération a prescrit, par délibération communautaire n°2018020017 en date du 28 février 2018, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mont de Marsan, en l'application du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement son article L. 153-41.

Par arrêté en date du 25 Mai 2018, Monsieur le Président a déterminé les modalités de mise à l'enquête publique conjointe de la modification n°3 du PLU de Mont de Marsan et n°2 du PLU de Saint-Avit.

A la suite de cet arrêté, Mont de Marsan Agglomération a constitué le dossier de modification, qui a été adressé aux Personnes Publiques Associées et Consultées, conformément aux articles conformément aux articles L. 132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, par courrier en date du 28 Mai 2018.

Le dossier tel que présenté est soumis à la consultation du public, pour une durée de un mois.

A la suite de cette mise à disposition, si aucune observation ne venait à remettre en cause la modification telle qu'envisagée, elle sera alors soumise à l'approbation du Conseil Communautaire, puis fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R. 153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

IV – Modifications envisagées :

Les documents graphiques du PLU font apparaître en pointillé vert le périmètre des zones A, B et C du précédent PEB de 2001.

Sachant que ce zonage est modifié dans le nouveau PEB, il convient de corriger les plans du PLU. Ainsi, les planches graphiques n° 1, 2, 3 et 4 reprendront le nouveau zonage.

Concernant le règlement, il est fait référence à l'ancien PEB uniquement dans les dispositions générales. Cette référence sera donc mise à jour. Le reste du règlement sera inchangé.

V – Incidences de la modification sur l'environnement :

Cette modification du PLU vise uniquement à mettre à jour le zonage du nouveau PEB sur les documents graphiques. Aucune autre modification ne sera apportée au document que ce soit dans le rapport de présentation, le PADD ou bien le règlement.

Aussi, cette mise en compatibilité n'a pas en elle même d'incidence sur l'environnement d'autant plus que le PEB vise à éviter l'accueil de nouvelles populations dans les zones concernées.

De surcroît, le PEB approuvé par arrêté préfectoral du 2 novembre 2017 a lui même fait l'objet d'une enquête publique dans laquelle la thématique environnementale a été abordée.

VI – Incidences de la modification sur les documents de planification supra-communaux :

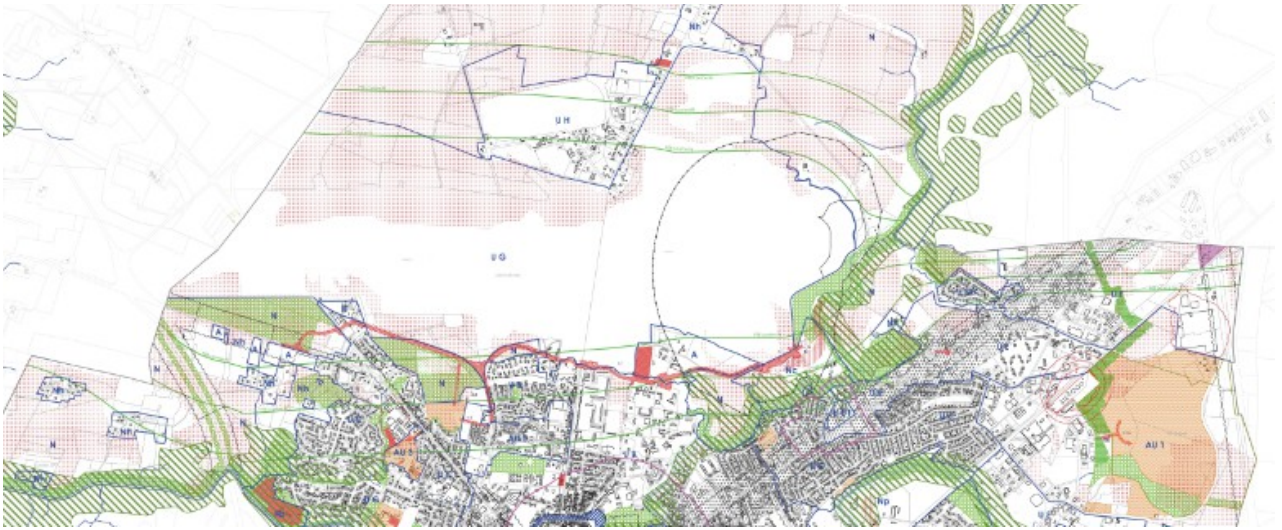
La procédure de modification telle que décrite dans le présent document n'est pas de nature à remettre en cause les orientations définies dans le Schéma de Cohérence territoriale de Mont de Marsan Agglomération, lui même intégrant les documents d'urbanismes de rang supérieur tels que le schéma régional de cohérence écologique de la région Aquitaine.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Mont de Marsan

DOCUMENT GRAPHIQUE

Dossier mis à disposition du public

Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable aux tiers



courbes du PEB en pointillé vert

Plan Local d'Urbanisme après modification



*courbes PEB déplacées (en pointillé vert)
cf. pièces graphiques dans dossier d'enquête*

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Mont de Marsan

RÈGLEMENT

Dossier mis à disposition du public

Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable aux tiers

Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

Article L. 147-1 : " Au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par le présent chapitre, dont les dispositions complètent les règles générales instituées en application de l'article L. 111.1.

Les Schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales doivent être compatibles avec ces dispositions.

Les dispositions du présent chapitre sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées."

Le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Mont de Marsan, approuvé par arrêté préfectoral du 9 avril 2001 est annexé au présent dossier de PLU. Il définit 4 zones de bruit (3 zones pour les PEB établis antérieurement au 1er novembre 2002). A Mont-de-Marsan, le PEB définit une zone A, B et C.

La réalisation de constructions, les opérations de rénovation des quartiers ainsi que les travaux sur bâtiments existants sont soumis aux dispositions réglementaires énoncées par le PEB (voir dans les annexes du PLU)

Celles-ci devront respectées l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.

Plan Local d'Urbanisme après modification *(en rouge)*

Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

Article L. ~~147-1~~ **112-3**: " Au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par le présent chapitre, dont les dispositions complètent les règles générales instituées en application de l'article L. ~~111.1~~ **101-3**

Les Schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales doivent être compatibles avec ces dispositions.

Les dispositions du présent chapitre sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées."

Le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Mont de Marsan, approuvé par arrêté préfectoral du ~~9 avril 2001~~ **2 novembre 2017** est annexé au présent dossier de PLU. Il définit ~~4~~ **3** zones de bruit (~~3 zones pour les PEB établis antérieurement au 1er novembre 2002~~). A Mont-de-Marsan, le ~~PEB~~ définit une **à savoir les zones** A, B et C.

La réalisation de constructions, les opérations de rénovation des quartiers ainsi que les travaux sur bâtiments existants sont soumis aux dispositions réglementaires énoncées par le PEB (voir dans les annexes du PLU)

Celles-ci devront respectées l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.