



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
en exercice : 29
présents 25
votants 28

L'an deux mille TREIZE
le 16 décembre à 20 heures 30
le Conseil Municipal de la commune de SALLES
dûment convoqué, s'est réuni en session ORDINAIRE
à la Mairie de SALLES, sous la présidence de M. Vincent NUCHY, Maire
Date de convocation du Conseil Municipal : 6 décembre 2013

PRESENTS : M. Vincent NUCHY - M. Bruno BUREAU - Mme Myriam DUCASSE - M. Didier MARQUE - Mme Nadège DOSBA - M. Patrick ANTIGNY - Mme Jacqueline GELARD - M. Robert DUPUCH - M. Joël DULAURANS - M. Dominique PESQUEY - Mme Marie GILLET - M. Olivier COURREGES - Mme Sylvie DUFOURCQ - M. Marc DIVIER - M. Thierry CHEVEREAU - Mme Carole RAVARD - Mme Myriam DUPUCH - Mme Emmanuelle FILIPE - Mme Murielle AUGIERAS - M. Hervé GEORGES - M. Luc DERVILLÉ - Mme Audrey SABATIÉ - M. Claude BESOMBE - Mme Monique GRESSET - Mme Guilaine FRANCOIS

Absents excusés :

M. François LAUCOURNET	qui a donné procuration à	M. Vincent NUCHY
M. Christophe AUZAL	qui a donné procuration à	M. Bruno BUREAU
Mme Agnès WILTHIEN	qui a donné procuration à	M. Olivier COURREGES
Mme Muriel BERNARD		

Délibération 2013-12-09 : Lancement d'une nouvelle procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : D MARQUE

Exposé :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été annulé le 30 octobre 2013 par le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Aux motifs :

- Du défaut du respect des formalités de publicité par non production de la preuve d'une insertion dans un journal d'annonces légales de l'affichage de la délibération du 5 juillet 2004 aux portes de la mairie. En conséquence, la délibération du 7 novembre 2011 approuvant le PLU est annulée car intervenue à l'issue d'une procédure irrégulière.
- D'une erreur manifeste d'appréciations classement de certaines parcelles en zone NF alors que bien que boisées ces parcelles ne font pas l'objet d'exploitations sylvicoles, cela entraînant une annulation partielle.

L'annulation totale du PLU a eu pour conséquence la remise en vigueur du Plan d'Occupations des Sols (POS) à compter du 30 octobre 2013, conformément aux dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme.

Depuis l'année 2004, la commune de Salles travaille à l'élaboration d'un document d'urbanisme conforme à la législation et à la jurisprudence.

Mais celles-ci sont évolutives.

Depuis la loi SRU de 2000 qui avait instauré les PLU remplaçant les POS, les lois se succèdent modifiant à chaque fois des pans entiers du code de l'urbanisme.

Cette effervescence réformatrice touche la plupart des thèmes guidant l'élaboration d'un PLU.

Tout d'abord, les procédures d'instruction des autorisations d'urbanisme ont été remaniées par l'ordonnance du 8 décembre 2005 et son décret d'application de 2007. Le régime des autorisations d'urbanisme a été récemment réformé par les ordonnances du 16 novembre 2011 et du 22 décembre 2011 et les décrets du 5 décembre 2011 et du 28 février 2012.

Les mécanismes du droit de l'urbanisme ont été revus par la loi d'Engagement National pour le Logement de 2006 afin de favoriser la construction de logements sociaux.

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture
ou Sous Préfecture

le :

17.12.13
Publié ou notifié

le: 17.12.13

Délibération 2013-12-09 (suite) : Lancement d'une nouvelle
Local d'Urbanisme

De la même façon, la procédure d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a été modifiée récemment par l'ordonnance du 5 janvier 2012 et son décret d'application du 14 février 2013.

Enfin, l'environnement est devenu, année après année, le thème majeur qui pénètre de façon croissante l'aménagement et l'urbanisme.

Les lois « Grenelle 1 » du 3 août 2009 et « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 introduisent dans les documents d'urbanisme les performances environnementales et énergétiques et plus largement l'ensemble de la problématique du développement durable, nouveau moteur de la société civile.

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme témoigne de cette évolution et dispose :

« (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature »

Un PLU est donc un document fondamental pour une commune ; il est le miroir de ses ambitions sociales, environnementales et économiques.

S'ajoutant à la difficulté de se projeter plusieurs dizaines d'années en avant, le renforcement continu des exigences juridiques font de l'élaboration d'un PLU une opération particulièrement difficile et délicate.

La procédure débute par une délibération du conseil municipal qui prescrit l'établissement du document et se termine par une délibération qui l'approuve.

Elle comporte deux grandes étapes :

- L'une s'ouvre par la décision prescrivant l'élaboration du document et s'achève avec l'arrêt du projet,
- La seconde débute par une enquête publique et se clôt par l'approbation du PLU.

Suite au jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 30 octobre 2013 qui a annulé la délibération du 7 novembre 2011 approuvant le PLU, la présente délibération a pour objet de prescrire une nouvelle procédure d'élaboration du PLU de la commune de Salles.

Délibération 2013-12-09 (suite): Lancement d'une nouvelle procédure
Local d'Urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-6 et L. 300-2 du code de l'urbanisme, il sera délibéré sur :

- Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU,
- Les modalités de concertation

Les objectifs poursuivis par la Commune :

- la Commune a connu une importante croissance démographique (3.966 en 1990, 4.562 en 1999 (+ 15 %), 5 318 en 2006 (+ 16.5 %), 6158 en 2011 (+ 15,8 %) - En parallèle, le nombre de dossiers de permis de construire pour la réalisation de maisons individuelles a connu un accroissement progressif eu égard à l'évolution démographique.

- Logiquement la pression foncière dans le secteur du logement s'accélère. Cette tendance concerne l'ensemble des communes du Val de l'Eyre et risque de mettre en péril les équilibres actuels.

Si cette croissance démographique permet un renouveau de la commune, elle entraîne la nécessité de réaliser des équipements publics indispensables à la qualité de fonctionnement et à l'obligation de service public qui incombent à notre commune, sans que cette dernière n'en ait complètement les moyens. Cette croissance, si elle se poursuivait au même rythme constituerait un risque pour l'avenir de la commune, en ce qui concerne la qualité de vie, l'environnement, la cohésion sociale, la sécurité, l'accès et la capacité d'accueil des équipements publics.

- L'élaboration du PLU devra permettre de mener une réflexion globale afin d'assurer: un ralentissement sensible de l'urbanisation, la préservation des espaces naturels (sites inscrits du Val de l'Eyre), le caractère rural et sylvicole de la Commune qu'il s'agit de maintenir en préservant les pratiques traditionnelles (la chasse par exemple) et les lieux nécessaires à leur exercice.

- La Commune, membre du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, souhaite, dans le respect de la Charte, privilégier l'habitat individuel et ne concevoir des habitats collectifs que de faible densité.

- La Commune doit nécessairement continuer à développer les équipements et les services et s'assurer plusieurs axes de développement: poursuivre l'aménagement du Bourg et des quartiers, le plan de circulation, le maintien des zones vertes, l'ouverture sur la Leyre, pérenniser et développer le commerce local, disposer de zones d'accueil d'entreprises pour répondre aux besoins dans le contexte du développement économique local.

Ces différents axes ne feront que conforter le rôle de centralité de la commune de Salles sur le territoire du Val de l'Eyre.

- L'élaboration du PLU devra être compatible avec le SCOT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre et avec la nouvelle charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne,

- Le PLU devra tenir compte des problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois « Grenelle 1 et 2 »

Les modalités de concertation :

Que la concertation prévue à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, sera menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

- Information dans le "Journal Municipal", voire par bulletin spécial et par le site internet de la ville,
- Réunions publiques
- Permanences d'Elus ou techniciens
- Mise à disposition et tenue d'un registre en Mairie
- Affichages

Délibération 2013-12-09 (suite et fin) : Lancement d'une nouvelle
Plan Local d'Urbanisme

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L 111-8, à compter de la publication de la présente délibération, le Maire peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.

Il s'agit d'une mesure temporaire fondée sur les ambitions et objectifs fixés par le projet de PLU.

La présente délibération sera transmise au Sous-Préfet du Bassin d'Arcachon, au Préfet de la Gironde, et pour notification à la DDTM de Bordeaux, à la DDTM division territoriale, à la DREAL, au Directeur de l'Office National des Forêts

Et notifiée au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, au Président du syndicat mixte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, au Président du SYBARVAL, au Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, au Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, au Président de la Chambre des Métiers, au Président de la Chambre d'Agriculture, aux Maires des communes de Belin Béliet, Le Barp, Lugos, Mios, Sanguinet et de Le Teich.

Proposition :

Compte tenu des éléments exposés, il est proposé au Conseil Municipal :

- de prescrire l'élaboration d'un nouveau PLU sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article L123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et selon les objectifs présentés ci-dessus,
- de fixer les modalités de concertation prévues aux articles L213-6 et L300-2 du Code de l'urbanisme telles que présentées ci-dessus,
- de donner délégation au Maire pour retenir l'offre la mieux disante en matière de maîtrise d'œuvre et d'enquête environnementale et signer tous contrats, tous avenants, ou conventions de prestations ou de services concernant l'élaboration du PLU,
- d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter de l'Etat, conformément à l'article L121-7 du Code de l'urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU.

Décision :

Après en avoir délibéré, cette proposition est adoptée par 23 voix POUR et 5 Abstentions de Mmes Gresset, François et Sabatié et de M. Besombe et Dervillé.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations
Salles, le 17 décembre 2013
Le Maire

Vincent NUCHY

