



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID : 033-213300700-20240312-202414-DE



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 12 MARS 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le douze mars, le Conseil Municipal de BRACH,
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, en vertu de l'article L.2121-7 du Code
Général des Collectivités Territoriales
Sous la Présidence de Monsieur Didier PHOENIX, Maire.
Date de la convocation du Conseil Municipal : 08 mars 2024

Nombre de conseillers

En exercice : 14

Présents : 11

Votants : 14

Etaient présents : Didier PHOENIX, Gilles NAVELLIER, Denis CHAUSSONNET, Jacques LASSALLE, Carmen PICAZO, Chantal BOURDELAS, Colette DUPIN, Franck MEYRE, Isabelle DUVILLARD, Renaud CHEIN, Magali LARAPIDIE, Gilles NAVELLIER

Etaient absent excusé : Audrey JOLLY pouvoir Jacques LASSALLE, Catherine FARDEL pouvoir Didier PHOENIX, Sophie OLIAS—ZEITSCHER pouvoir Colette DUPIN

Secrétaire de séance : Isabelle DUVILLARD

DELIB_2024/14_Urbanisme

Modification de la délibération DELIB_2023/59 et approbation de la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L. 151-13, L. 132-7 et L. 132-9, R. 153-20 et suivants, R. 104-12, R. 104-33 et suivants,

VU la délibération N° 2016/55 N°3 du Conseil Municipal du 22 décembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération N° 2023/24 du Conseil Municipal du 16 mai 2023 approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté N°31/2023 en date du 16 mai 2023 prescrivant la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'avis des Personnes Publiques Associées,

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale N°2023ACNA130 en date du 05 octobre 2023

VU la notice de présentation de la modification simplifiée N°2, jointe en annexe,

VU les pièces modifiées du PLU, consultables au secrétariat de la mairie

VU la délibération DELIB_2023/59 concernant l'approbation de la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme

VU le contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc reçu par courrier le 16 février 2024

CONSIDÉRANT que la Commune de BRACH a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 22 décembre 2016. Par la suite, ce document a fait l'objet de modifications, dont la première modification a été approuvée le 21 mai 2019.

Par arrêté en date du 16 mai 2023, et conformément à l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, M. le Maire a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU. Cette modification simplifiée a été engagée avec pour objet les points suivants :

Point n°1 :

1, Place de l'Eglise 33480 BRACH MEDOC
Tél. : 05.56.58.23.66

Modifier le règlement écrit afin de revoir la réglementation des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA.

Point n°2 :

Modifier le règlement écrit afin de revoir la réglementation des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA et en zone 1AU pour les secteurs d'habitation.

Point n°3 :

Modifier le règlement écrit afin de revoir la réglementation des hauteurs maximales des constructions en zone UA

Point n°4 :

Modifier le règlement écrit afin de revoir la réglementation des aspects extérieurs des constructions et aménagements des abords en zone UA

Point n°5 :

Modifier les hauteurs de seuils pour qu'elles puissent être inférieures à +0.40 mètre sur le secteur du plan ci-dessous :



L'intégralité des motifs et des apports de cette modification est précisée dans la notice de présentation jointe en annexe.

Suite au retour du contrôle de légalité de Monsieur le Sous-Préfet, il a été demandé d'apporter des précisions sur :

- La rédaction de l'article UA6 du règlement écrit.

« La rédaction de l'article UA6 du règlement écrit est confuse. En effet, la règle de principe de recul des constructions de 4 mètres par rapport aux voies et emprises semble en contradiction avec celle de 1 mètre concernant les autres voies publiques ou privées. Par ailleurs, la volonté d'opérer un alignement des constructions le long de la RD de Carcans et de la RD de Castelneau (voir page 7 de la note de présentation) n'apparaît pas clairement traduite dans l'article UA6. Cet article devrait donc être réécrit afin de faciliter sa compréhension par les pétitionnaires et le service instructeur. »

Modification de l'article :

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics, à l'exception des routes départementales. Le long de la RD207* et sous réserve de respecter la séquence urbaine, les constructions pourront s'implanter à une distance de 5,25 mètres minimum de l'axe de la route départementale. Elles devront s'implanter à l'alignement ou en retrait supérieur ou égale à 1 m pour les autres voies publiques ou privées.

* Cette section est comprise de part et d'autre du giratoire de la route de Lacanau, depuis l'intersection de la route de Sainte-Hélène jusqu'au giratoire de la route de Lacanau.

- Le défaut de justification des modifications apportées au règlement.

« Toutes les dispositions modifiées du règlement auraient dû faire l'objet d'une justification en application des dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Hormis la possibilité de recul à 5,25 mètres de l'axe de la route départementale 207, la note de présentation est muette quant à la justification des choix opérés conduisant à la modification du règlement du PLU. »

Justifications apportées :

Cette modification de PLU a été proposée avec l'aide du service instructeur qui se sert du PLU de Brach depuis 2019 pour instruire les demandes d'urbanisme de la commune. Le service instructeur a relevé des incohérences et a demandé des modifications afin d'apporter des précisions sur des définitions facilitant ainsi la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation en zones UA et 1AU.

La pertinence du respect de séquences des bâtiments existants le long de la RD207, cette zone est classée comme UA, c'est une zone de centre bourg donc une zone de densification urbaine. Le recul de 4m ne permet pas de rationaliser la densification et fait perdre 4m sur la zone à construire. Le maintien du recul de 4m créé des disparités de reculs pour les nouvelles constructions et pourrait créer une insertion d'ensemble peu qualitative.

Aujourd'hui, la commune a un projet communal en hyper centre avec la création de logements sociaux avec commerce nécessaire dans la vie du village. Ce projet nécessite un besoin d'emprise maximal sur la parcelle et une hauteur réglementaire pour les logements en R+1. L'augmentation de la hauteur réglementaire permet de respecter au mieux les règles environnementales et de minimiser l'artificialisation des sols.

Le projet a été envoyé pour avis aux Personnes Publiques Associées qui ont émis des avis n'appelant aucune objection sur le projet présenté.

Conformément aux articles R. 104-12, R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, lorsque la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale de manière obligatoire, il appartient à la personne publique à l'initiative de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de décider de soumettre ou non cette procédure à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas ad hoc.

La Commune de BRACH, étant donné la portée limitée des objets de la modification simplifiée n°2, a conclu à l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale.

La Commune a soumis le 18 août 2023 cette décision pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale, qui a confirmé par avis N°2023ACNA130 en date du 05 octobre 2023 que le projet de modification simplifiée n°2 ne nécessite pas une évaluation environnementale.

Au regard de cet avis de l'autorité environnementale, il est proposé de confirmer la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette procédure de modification simplifiée n°2, conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée a également été mis à disposition du public, du 20 octobre au 20 novembre 2023, selon les dispositions fixées par délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2023.

Le dossier de modification simplifiée, les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, ont été mis à disposition du public à la Mairie de BRACH. Aucune observation n'a été portée sur ces registres.

A l'issue de cette mise à disposition, il est proposé d'approuver la modification simplifiée n°2 du PLU telle que présentée dans la notice de présentation jointe en annexe.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal,

DECIDE à l'unanimité des membres présents et représentés,

DE CONFIRMER, au regard de l'autorité environnementale, que la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement,

DE CONFIRMER, en conséquence, la décision de ne pas soumettre la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale,

D'APPROUVER le projet de modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté dans la notice de présentation annexée à la présente délibération,

DE TRANSMETTRE à M. le Préfet du département de la Gironde, la présente délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée N°2 du PLU.

Il est précisé que :

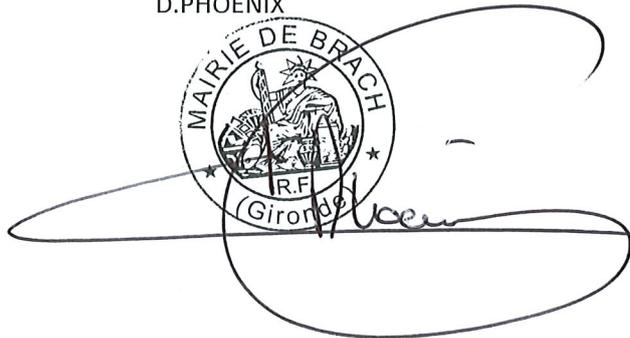
- Conformément aux article R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le Département, et sera publiée sur le site internet de la Commune.
- Conformément à l'article R. 153-22 du Code de l'urbanisme, la présente délibération ainsi que les documents modifiés du Plan Local d'Urbanisme seront publiés sur le portail national de l'urbanisme,
- Le PLU approuvé et modifié sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture,
- La présente délibération deviendra exécutoire dès sa transmission à M. le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLU, et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité ci-dessus.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

La secrétaire de séance,
I.DUVILLARD



Le Maire,
D.PHOENIX



MAIRIE DE BRACH
R.F.
(Gironde)