Modification n°1 du PLU de Saint-Sulpice et Cameyrac (33)

Élaboration du PLU prescrite par Délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014
Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Municipal du 29 juillet 2019
Dossier soumis à Enquête publique du 9 décembre 2019 au 9 janvier 2020
PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 27 février 2020
1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du

SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES

Le présent dossier a été réalisé par :

SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33130 BEGLES

SOMMAIRE

SOMMAIRE **5**

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE **7**

PRÉAMBULE **9**

1. Procédure antérieure 9
2. Objet de la modification 9
3. Choix de la procédure 9
4. Composition du dossier de modification 10

DESCRIPTION DES MODIFICATIONS **11**

1. Adaptations demandées par les services de l'Etat suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme 11

1.1. La capacité d'alimentation en eau potable 11

1.2. La prise en compte du risque inondation par remontée de nappes 12

1.3. Les servitudes d'utilité publique : SUP I4 13

1.4. Les servitudes d'utilité publique : SUP PT2 14

2. Adaptations demandées par la commune 16

2.1. Intégration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) dans le plan des servitudes 16

2.2. Correction du décalage du zonage du PPRI dans le plan des servitudes 16

2.3. Modification des règles d'implantation en zone U pour permettre l'édification de piscines 18

2.4. Modification des règles de recul 19

2.5. Assouplissement de la règlementation relative aux extensions 22

2.6. Clarification des règles applicables 24

2.7. Spécification des règles d'emprise au sol 27

2.8. Précision relative à l'implantation des constructions de la zone UD 27

2.9. Règles complémentaires pour assurer une densification plus douce de l'urbanisation au sein des zones UC et UD 29

2.10. Rectifications d'erreurs matérielles 29

2.11. Rectification du classement d'une zone naturelle suite au jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux relative aux parcelles C 838, C 849 et C 2954 30

CONSÉQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU **35**

1. Conséquences sur le rapport de présentation 35

1.1. Modifications du tableau des servitudes d'utilité publique 35

2. Conséquences sur le règlement écrit 35

2.1. Modifications pour règlementer le risque inondation par remontée de nappes 35

2.2. Modification des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques 35
2.3. Modification des règles relatives à l'emprise au sol 35
2.4. Rectifications d'erreurs matérielles..... 36
3. Conséquences sur le plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes..... 36
3.1. Modification de la légende du plan des servitudes d'utilité publique 36
3.2. Intégration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) dans le plan des servitudes..... 36
3.3. Correction du décalage du zonage du PPRI dans le plan des servitudes..... 36
4. Conséquences sur les surfaces des zones 36
5. Composition du dossier de 1ère modification 37

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE 38

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme.

Modification du Plan Local d'Urbanisme

ART L153-36

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.

ART L153-37

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.

ART L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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.

ART L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, 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.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Modification de droit commun

ART L153-41

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.

ART L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

ART L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

PRÉAMBULE

1. PROCÉDURE ANTÉRIEURE

Le PLU de Saint-Sulpice et Cameyrac a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2020.

La 1ère modification du PLU a été prescrite par arrêté municipal du 23 février 2022.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Suite à l'approbation du PLU, les services de l'Etat ont formulé des remarques de différentes natures sur des éléments qui en l'état fragilisent le document d'urbanisme, nécessitant des ajustements mineurs, notamment du règlement graphique et des annexes. Après un an d'utilisation du document d'urbanisme, le service instructeur a constaté des incohérences ou des éléments trop restrictifs, bloquant de manière injustifiée certains projets, ou à l'inverse insuffisamment encadrantes.

La procédure de modification de Saint-Sulpice-et-Cameyrac est engagée afin de ne pas fragiliser le document d'un point de vue juridique et pour apporter des ajustements règlementaires.

La présente notice explicative détaille donc les ajustements règlementaires proposées.

3. CHOIX DE LA PROCÉDURE

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, porte en partie sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU, et n'induit pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole. La procédure adéquate est donc celle de la modification de droit commun et en respectera la procédure.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

> 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
>
> 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
>
> 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
>
> 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Le rapport de présentation
- Pièce n°3 : Le zonage modifié
- Pièce n°4 : Le règlement écrit
- Pièce n°5 : Annexe : Plan des servitudes d'Utilité publique
- Pièce n°6 : Avis des Personnes Publiques Associées et Enquête Publique

DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

Le projet de modification du PLU de Saint-Sulpice et Cameyrac est lié à plusieurs objets.

1. ADAPTATIONS DEMANDÉES PAR LES SERVICES DE L'ETAT SUITE À L'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1. La capacité d'alimentation en eau potable

Le Contrôle de légalité procède aux remarques suivantes, qui méritent quelques compléments d'informations :

« *La capacité d'alimentation en eau potable est aujourd'hui un enjeu majeur pour le projet de territoire. Cette ressource pour les communes relevant du SIAEPA de la région de Bonnetan est principalement assurée par l'exploitation de la nappe profonde de l'Eocène, déficitaire. Conformément aux recommandations de l'avis de l'Etat, je note le déclassement de plusieurs zones 1AU reclassées en zones 2AU. Néanmoins, les 550 logements prévus en zone U et 1Au (3 zones) représentent une pression non négligeable sur la ressource en eau.*

En page 110 du rapport de présentation, vous indiquez : « Consciente de l'enjeu opérant sur la ressource en eau potable, la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac a fait un choix responsable et courageux. En effet, choix a été fait de promouvoir un PLU qui organise le phasage de son développement urbain et démographique, en faisant du paramètre « adéquation avec la ressource AEP » un véritable outil de pilotage territorial. Ainsi, plusieurs sites de développement urbain bénéficient d'un classement en zone 2AU. Celles-ci seront ouvertes à l'urbanisation (passage en zone 1AU) via une procédure de modification du PLU de Saint-Sulpice-et-Cameyrac, à la faveur de conditions de ressources AEP plus satisfaisantes ».

Cependant, je constate que le règlement ne prévoit pas d'attendre la disponibilité de la ressource pour les zones à densifier 1AU. Dès lors, il apparait opportun de conditionner les futures autorisations à l'avancement effectif de la mise en œuvre des dispositions du SAGE et à la disponibilité de la ressource en eau.

Par ailleurs, le PLU ne fait pas la démonstration de la possibilité de satisfaire aux besoins liés à l'accueil de nouvelle population sans augmenter les prélèvements. En effet, dans le rapport de présentation du PLU approuvé, la commune n'analyse pas la compatibilité de son projet et ses incidences avec la disposition G3 « Restaurer et garantir le bon état quantitatif des nappes profondes » du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. La conditionnalité des nouveaux logements doit impérativement être plus explicite »

Des explications complémentaires doivent ainsi être apportées pour ce qui concerne **le maintien de deux zones 1AUa, dites de densification par le Contrôle de Légalité, et la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec la disposition G3 du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise « restaurer et garantir le bon état quantitatif des nappes profondes ».** Comme indiqué notamment dans le tome 4 du Rapport de Présentation du PLU « Avis des Personnes Publiques Associées et Enquête Publique »,

en deuxième page du tableau compilant les réponses aux PPA, « *il est proposé (…) de maintenir les sites de Frégent et Peyjouan en zone 1AUa car ces secteurs font d'ores et déjà l'objet de projets résidentiels de logements sociaux, avec des financements de l'Etat* ».

Ces deux secteurs 1AUa faisaient par ailleurs déjà l'objet de procédures d'autorisations d'urbanisme en cours d'instruction, ce qui justifiaient de les prendre en considération dans le Plan Local d'Urbanisme en cours de finalisation.
Ces opérations, à caractère social, étaient également d'intérêt public compte-tenu des obligations légales de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac à diversifier l'offre de logements au sein de son parc existant (loi SRU).

Sur ce point, la commune souhaite rappeler que l'ensemble des zones 1AU, projetées initialement dans le PLU arrêté, intégraient des objectifs quantifiés de mise sur le marché de logements sociaux. La prise en compte de l'avis des services de l'État sur cette problématique de la ressource en eau a donc amené à des choix drastiques nécessitant la reprogrammation des zones 1AU, ne faisant pas l'objet d'autorisations d'urbanisme déposées, en zones 2AU. Il est rappelé qu'à ce titre, malgré sa bonne volonté, la commune ne peut répondre aux objectifs de mixité sociale réclamés par les mêmes services de l'État.

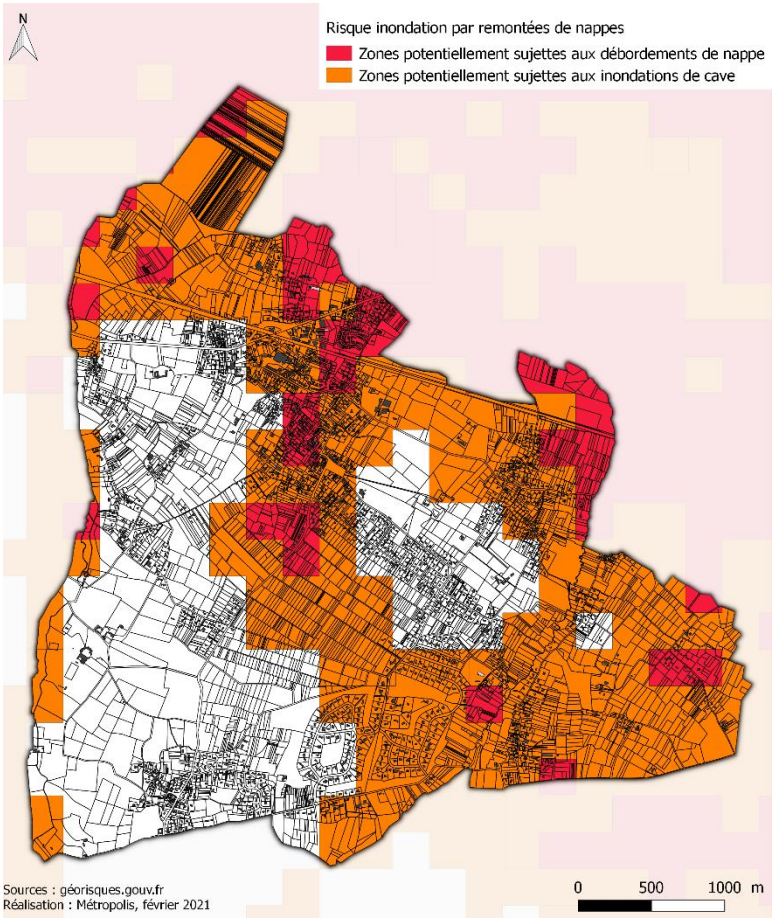
1.2. La prise en compte du risque inondation par remontée de nappes

Le risque inondation par remontée de nappes, bien qu'il ne représente pas une servitude, est présent sur le territoire et concerne largement les zones urbanisées. Il représente donc un risque, dont les constructeurs et aménageurs doivent tenir compte pour la construction des logements.
Ainsi, le règlement écrit est modifié d'une part pour prendre en compte et limiter le risque inondation par remontée de nappes, par la mise en place de prescriptions relatives aux caves, et d'autre part pour préserver le fonctionnement du réseau d'assainissement, par la mise en place de prescriptions relatives au rejet des eaux de nappes.

1.2.1. Modification du règlement écrit : dispositions générales

Un 7ème point est intégré aux dispositions générales intitulé « Risque inondation par remontées de nappes », et une carte localisant les zones potentielles sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de caves est intégrée afin de prévoir une information globale sur la problématique. Il est précisé qu'il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
Extrait :
La carte ci-dessous matérialise les secteurs géographiques du territoire présentant une potentialité d'aléa d'inondation par remontées de nappes. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines précautions pourront être prises telles que l'élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau…

Cette carte indique une prédisposition à l'aléa « remontée de nappes souterraines », les limites d'interprétation fixées par le BRGM sont de 1/100 000ème. Il convient donc de se reporter aux études de terrain pour fixer les modalités constructives adaptées.



1.2.2. Modification du règlement écrit : toutes zones

Au sein de l'article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières, de la section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, est ajoutée une nouvelle prescription règlementaire relative à la construction de caves.
Extrait :
Est autorisée :

> *« dans les secteurs concernés par un aléa inondation par remontées de nappes, et que sous réserve de la faisabilité démontrée par étude de terrain, la construction ou la reconstruction des sous-sols et caves (cf plan page 14) »,*

Au sein de l'article 4 – Desserte par les réseaux, de la section 2 – Conditions de l'occupation du sol, est ajoutée une nouvelle règle sur le rejet des eaux de nappes.
Extrait :

> *« Les rejets des installations dédiées au rabattement d'eaux de nappe doivent se faire directement vers le milieu naturel, les rejets vers le réseau public de collecte des eaux usées ou unitaires lorsqu'ils existent sont interdits ».*

1.3. Les servitudes d'utilité publique : SUP I4

L'annexe relative aux servitudes d'utilité publique (SUP) et le rapport de présentation en page 102 font apparaître l'adresse du service localement responsable de cette servitude I4. Cette adresse est incorrecte.

1.3.1. Modification du plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes

La légende du plan des servitudes d'utilité publique fait apparaître dans les éléments de légende le service de gestion de la servitude. Cette légende est modifiée et laisse le soin aux fiches descriptives des servitudes le soin d'identifier le service gestionnaire de la servitude.

1.3.2. Modification du rapport de présentation

Le rapport de présentation fait apparaître une adresse erronée du service responsable de la servitude. Le rapport de présentation est donc modifié pour faire apparaître l'adresse correcte.

Extrait avant modification :

I4	Servitudes relatives à l'Etablissement des canalisations électriques -Ligne 400 kV cubnezais-Saucats 1 et 2 -Ligne 63 kV Bassens-Izon -Ligne 63 kV Cubnezais-Izon-St André de Cubzac -Ligne 63 kV Izon-Pontac-Vayres -Réseau de distribution MT et BT	Art 12 modifié de la loi du 15.06.1906 Art 298 de la loi de finances du 13.07.1925	D.R.I.R.E RTE-Groupe d'Exploitation Transport (G.E.T.) GASCOGNE

Extrait après modification :

I4	Servitudes relatives à l'Établissement des canalisations électriques -Ligne 400 kV cubnezais-Saucats 1 et 2 -Ligne 63 kV Bassens-Izon -Ligne 63 kV Cubnezais-Izon-St André de Cubzac -Ligne 63 kV Izon-Pontac-Vayres -Réseau de distribution MT et BT	Art 12 modifié de la loi du 15.06.1906 Art 298 de la loi de finances du 13.07.1925	D.R.I.R.E RTE-Groupe Maintenance Réseaux Gascogne 12, rue Aristide Bergès 33270 Floirac

1.4. Les servitudes d'utilité publique : SUP PT2

Il est relevé que la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles (PT2) n'est pas matérialisée sur le plan des servitudes.
L'annexe relative aux servitudes d'utilité publique (SUP) fait apparaître le service gestionnaire de la servitude PT2. Le service indiqué n'est pas le bon.

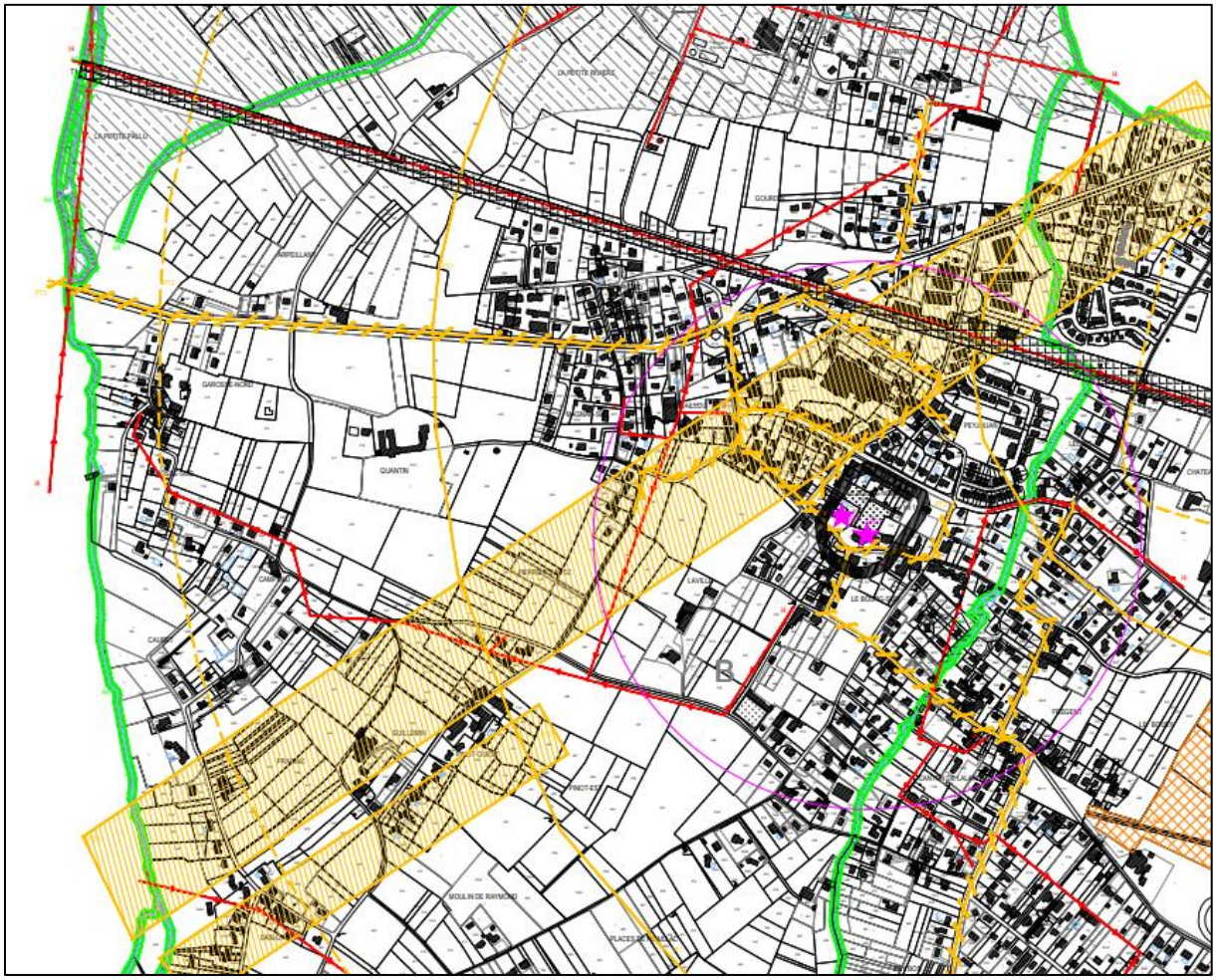
1.4.1. Modification du plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes

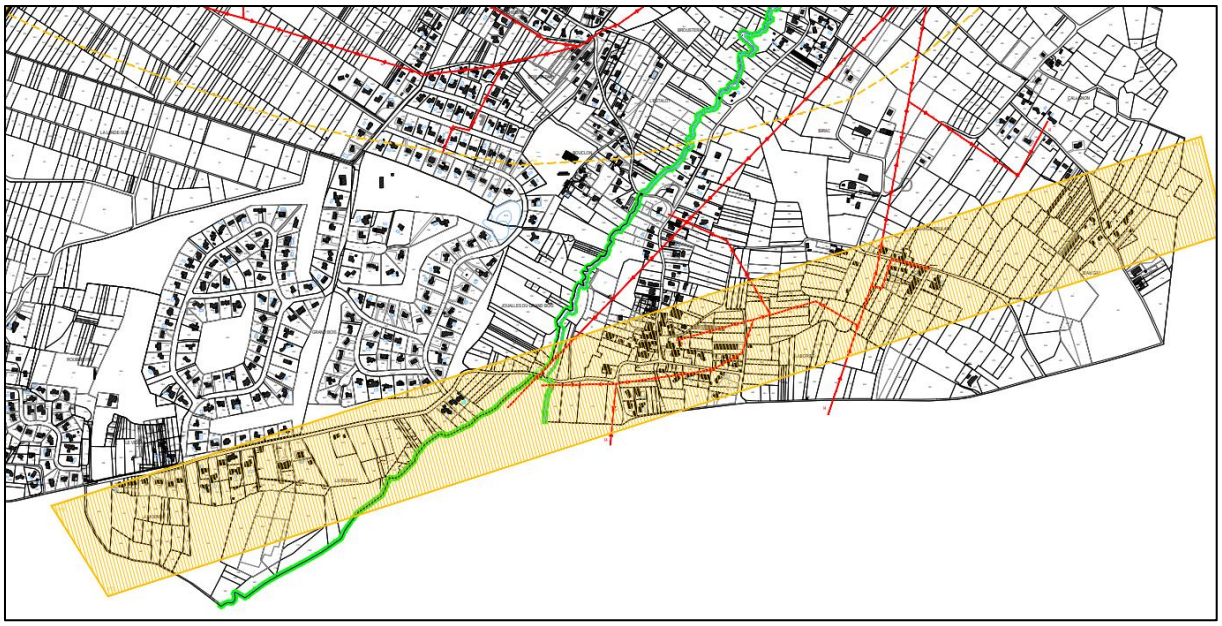
La servitude PT2 apparait en légende du plan et est matérialisée sur le plan de la commune par un hachuré orange et une ligne en pointillé orange, aujourd'hui repris en bleu. Aucune modification n'est donc apportée sur ce point.

Extrait de la légende du plan :

PT2 - Servitudes de protection des centres radio électriques d'émission et de réception contre les obstacles (Art. L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du code des postes et télécommunications)
- Station de St-Sulpice-Izon (Décret du 17 Mai 1968)
- Liaison hertzienne St-Sulpice-Izon / Cenon (Décret du 15 Novembre 1973)
- Liaison hertzienne de Saint-Sulpice-et-Cameyrac à Saint-Philippe d'Aiguille (Décret du 13 septembre 2012)

Extraits du plan :





La légende du plan des servitudes d'utilité publique fait apparaître dans les éléments de légende le service de gestion de la servitude. Cette légende est modifiée et laisse le soin aux fiches descriptives des servitudes et au rapport de présentation le soin d'identifier le service gestionnaire de la servitude.

2. ADAPTATIONS DEMANDÉES PAR LA COMMUNE

Pour compléter la modification demandée par les services de l'Etat, la commune souhaite intégrer des éléments qu'elle a repéré. Ces modifications sont également mineures ou concernent des erreurs matérielles.

2.1. Intégration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) dans le plan des servitudes

Le PDA a été approuvé par la préfète de Région le 14 septembre 2020, postérieurement à l'approbation du PLU. Celui-ci n'avait donc pas pu être intégré au plan des servitudes au moment de l'approbation. La commune profite de cette modification de son PLU pour intégrer le périmètre délimité des abords.

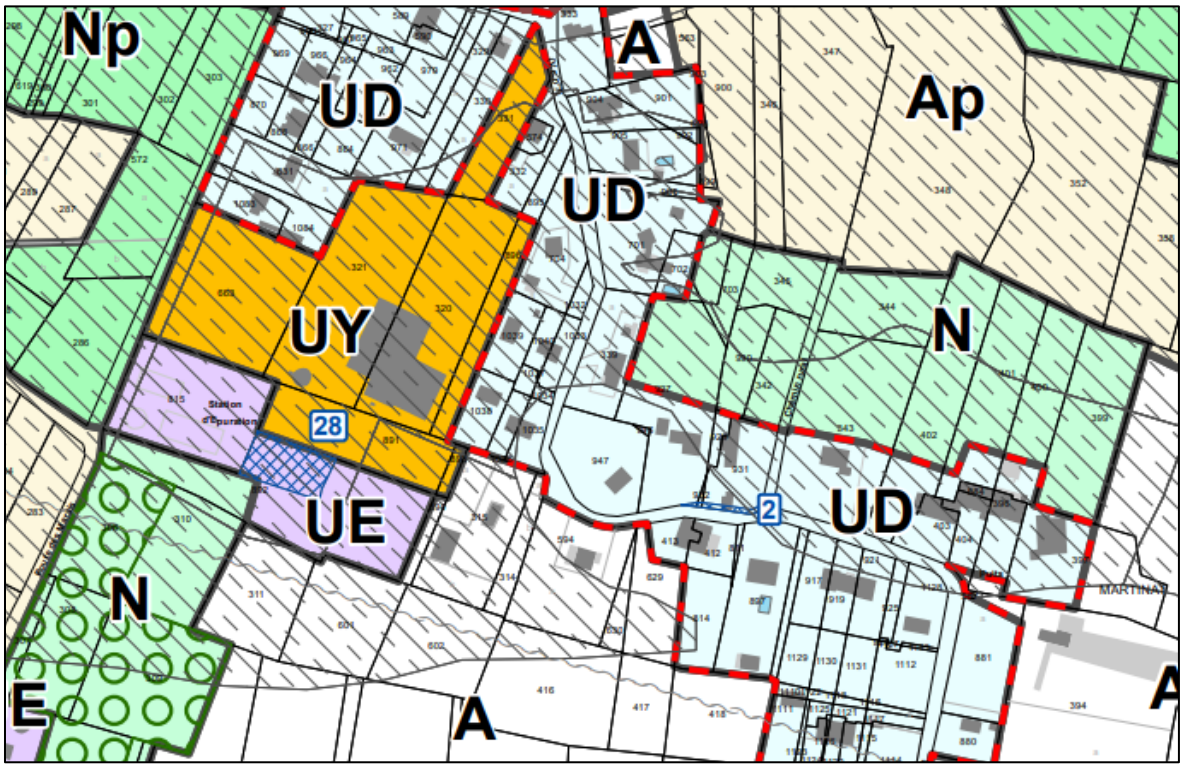
Le plan des servitudes d'utilité publique est modifié pour supprimer les anciens périmètres de protection et les remplacer par le nouveau zonage du PDA.

2.2. Correction du décalage du zonage du PPRI dans le plan des servitudes

Le zonage du PPRI apparaît dans le règlement graphique du PLU et dans le plan des servitudes. Ce zonage fait l'objet d'un léger décalage entre les deux représentations. Même si le report de ce zonage est fait à titre indicatif et que seul le PPRI est applicable, cela peut laisser la place à discussion.

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique :

Extrait du règlement graphique :



Le zonage du PPRI est correctement reporté sur le règlement graphique. L'erreur apparaît sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le plan des servitudes d'utilité publique est donc modifié pour reporter correctement le zonage du PPRI.

2.3. Modification des règles d'implantation en zone U pour permettre l'édification de piscines

Pour une morphologie urbaine cohérente, des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont été rédigées à l'article 6 de chaque zone. Toutefois, dans les zones urbaines, cette règle peut être trop contraignante pour les constructions annexes à l'habitation, et notamment pour l'édification de piscines.

2.3.1. Modification de l'article 6 des zones UB, UC et UD

Extrait avant modification de l'article UB6, UC6 et UD6 :

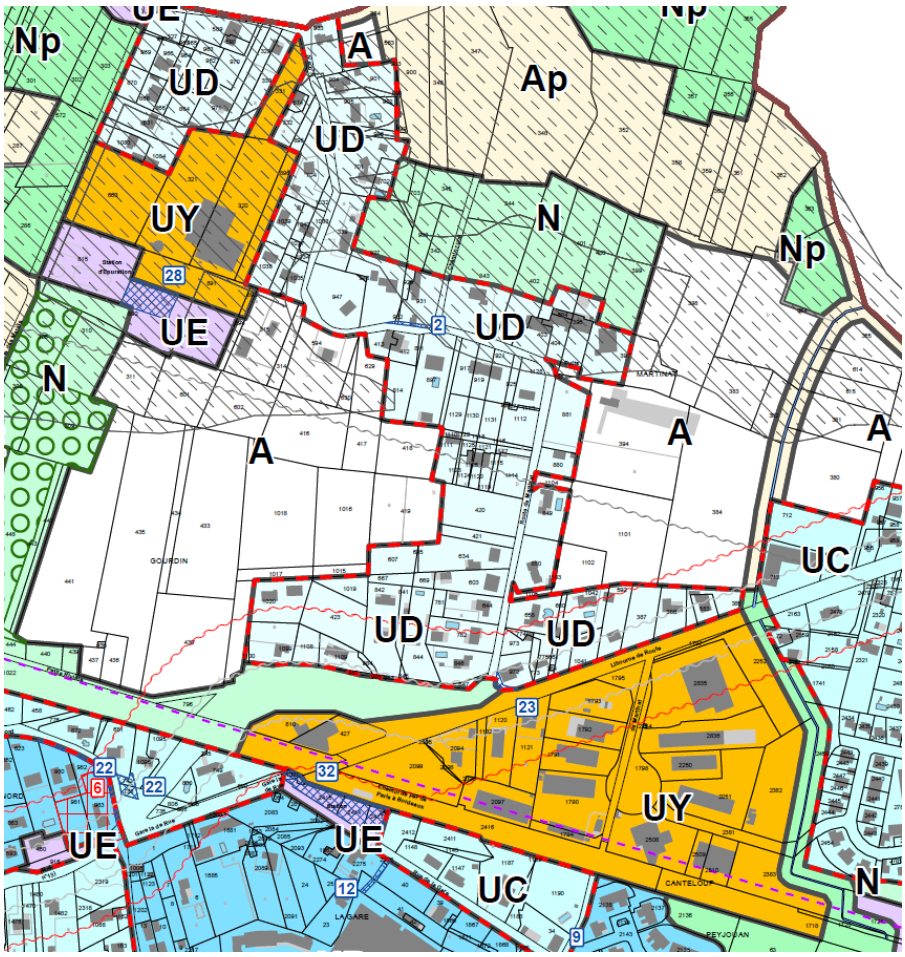
> ***6-4*** *Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.*

Extrait après modification de l'article UB6, UC6 et UD6 :

> ***6-4*** *Ces dispositions ne s'appliquent pas :*
>
> - *En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre ;*
> - *Pour les piscines non couvertes.*

2.3.2. Autoriser l'édification de piscines en zone UY

La commune dispose de deux zones UY, à vocation économique. Ces zones s'inscrivent plus dans une logique de gestion des activités économiques existantes, que de renforcement. La compétence économique étant portée par la Communauté de Communes, les priorités de développement économique s'établissent sur d'autres secteurs de l'intercommunalité.



En revanche, il existe quelques constructions à usage d'habitation qu'il convient également de gérer au sein de ces zones UY. A ce titre, il n'est pas jugé nécessaire de bloquer

l'adaptation ou l'évolution des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

Ainsi, il est proposé que celles-ci puissent réaliser des piscines si cela est demandé. Le paragraphe ci-dessous est donc ajouté à l'article UY2 du règlement :

> *n) Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.*

2.4. Modification des règles de recul

Lors de l'élaboration du PLU, il était prévu en zone UC, à l'article UC6 un recul d'implantation des constructions de 8m minimum par rapport aux voies publiques. Pourtant, dans cette zone, le recul constaté est généralement de plus de 12m.

2.4.1. Suppression de la dérogation à l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme pour les zones UA, UB, UC et UD

La commune souhaite modifier cette disposition qui la conduit à avoir un regard sur l'insertion du projet, lot par lot, alors qu'à l'échelle des zones urbaines, l'intérêt est de contrôler l'intégration des projets au regard des parcelles urbanisées mitoyennes.
Systématiquement, pour les zones UA, UB, UC et UD, le paragraphe suivant, situé en introduction est donc supprimé :

~~« Les dispositions du présent règlement de la zone UC dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*».~~

En conséquence, il en va de même pour le rappel en fin d'article 6 et 7 à la dérogation à l'article R151-21 – alinéa 3 – du Code de l'Urbanisme, qui n'a plus lieu d'être pour les zones UA, UB, UC, UD et UF. Dans ces zones, la mention suivante doit donc être systématiquement supprimée :
~~« *Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme* ».~~

2.4.2. Modification de l'article UC6 du règlement écrit

Pour mieux correspondre à la réalité et pour une meilleure intégration des nouvelles constructions, la règle de recul par rapport aux emprises publiques est porté de 8m à 12m.

Extrait du règlement écrit avant modification :

> ***6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques en et hors agglomération :***
>
> ***Les constructions doivent être édifiées*** *en retrait de l'alignement* ***des voies publiques existantes****, à modifier ou à créer avec un recul de* ***8 m minimum****.*
>
> ***6-3*** *Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation* ***inférieure à 8 m*** *peut être admise :*

- *dans le cas d'adaptation, réfection ou extension mesurée des constructions existantes, qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, à la condition de ne pas aggraver la situation existante,*
- *pour les services et équipements collectifs nécessaires au bon fonctionnement des services publics.*

Extrait du règlement écrit après modification :

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques en et hors agglomération :

Les constructions doivent être édifiées *en retrait de l'alignement* ***des voies publiques existantes****, à modifier ou à créer avec un recul de* ***12 m minimum****.*

6-2 *Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation* ***inférieure à 12 m*** *peut être admise :*

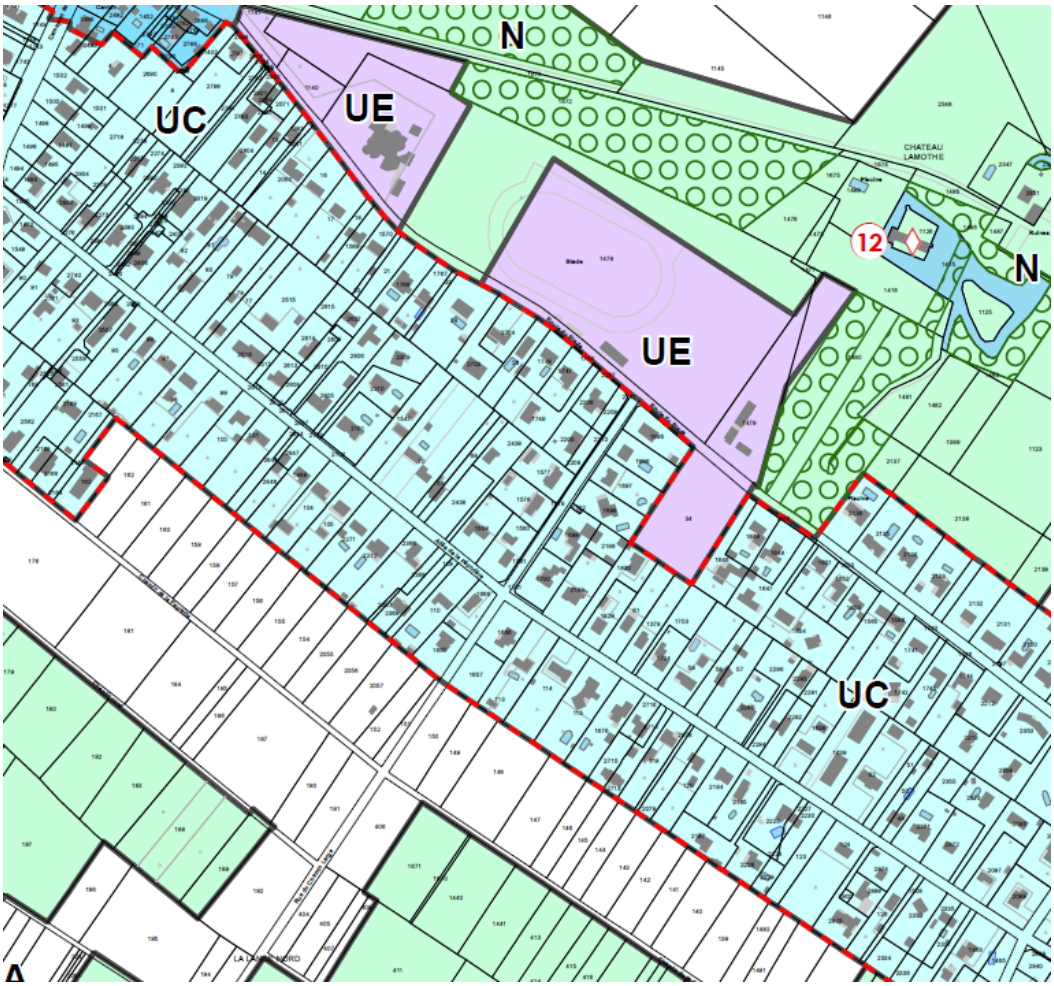
- *dans le cas d'adaptation, réfection ou extension mesurée des constructions existantes, qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, à la condition de ne pas aggraver la situation existante,*
- *pour les services et équipements collectifs nécessaires au bon fonctionnement des services publics.*
- *En cas de construction de Carport inférieur à 20 m² d'emprise au sol, sans que le recul ne soit inférieur à 4 mètres.*

Il convient de préciser qu'au regard de la morphologie urbaine des zones UC présentes sur le zonage du PLU de Saint-Sulpice et Cameyrac, la modification du recul autorisé des constructions vis-à-vis des emprises publiques n'apporte aucune incidence significative sur la constructibilité des parcelles. En effet, la morphologie urbaine des zones UC s'appuie sur des parcelles en « lanières » très longues et avec un tissu bâti relativement peu dense.

Cette nouvelle règle constitue donc une adaptation entre la règle qui prévalait dans l'ancien document d'urbanisme qui portait le recul minimum à 15 mètres et le Plan Local d'Urbanisme actuellement approuvé qui porte cette même règle à 8 mètres.

Par ailleurs, les carports étant un bâti léger, aisément démontable, il n'y a pas lieu d'apporter une application aussi stricte au règlement d'implantation par rapport aux emprises publiques. En l'état, cela pose de nombreux refus à l'instruction d'autorisation d'urbanisme, ce qui n'est pas justifié au regard du faible impact de ces installations légères. Il est donc proposé de déroger au recul d'implantation.

Extrait du règlement graphique mettant en avant la faible densité de la zone UC et l'impact limité d'une



augmentation du recul de 8 à 12 mètres de constructibilité depuis l'emprise publique.

L'objectif est ainsi de s'assurer la pérennité de l'aspect paysager des emprises publiques en zone UC (exemple ici de l'Allée de la Pépinière).

2.4.3. Modification de l'article UC8 du règlement écrit des zones UC et UD

Au regard de certains projets qui amènent la réalisation de plusieurs habitations sur une même unité foncière, la règle actuelle d'implantation des construction les unes par rapport aux autres peut conduire à une trop grande proximité des constructions. Ce qui conduit à une dégradation du cadre de vie.
Il est donc proposé que la distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation soit portée de 4 à 6 mètres.
Le règlement de l'article 8 des zones UC et UD se voit modifié de la manière suivante :

Extrait du règlement écrit avant modification :

« ***8-1*** *La distance minimale entre deux constructions non contigües à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière est de* ***4 m,*** *à l'exception des carports* ».

Extrait du règlement écrit après modification :

« ***8-1*** *La distance minimale entre deux constructions non contigües à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière est de* ***8 m****, exception faite pour les annexes de moins de 20m² et les carports.*

8-2 *La distance entre la construction principale et une annexe doit respecter un recul minimum de 4 mètres en cas d'implantation de l'annexe en limite de propriété ».*

2.5. Assouplissement de la règlementation relative aux extensions

Le règlement écrit prévoit que les extensions sont limitées à 30% de l'emprise existante. Mais il est difficile de faire appliquer cette règle qui ne figure que dans la partie « Lexique et règles applicables à l'ensemble des zones ». Il convient donc de clarifier cette règle au sein même du règlement de chaque zone.

Par ailleurs, dans certains cas, cette règle est trop restrictive et entrave les projets portant sur des constructions ayant une surface de plancher réduite. La commune souhaite assouplir cette règle tout en préservant un cadre plus lisible.

2.5.1. Modification du règlement écrit : Lexique et règles applicables à l'ensemble des zones

Pour règlementer l'extension des constructions existantes, une double règle est mise en place : une limitation à hauteur de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, ou une extension de 60m² maximum de la surface de plancher. La règle la plus avantageuse est appliquée.

Extrait avant modification :

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une extension d'un bâtiment doit s'entendre comme une adjonction à un bâtiment existant et ne peut pas se définir comme une construction ou installation nouvelle.

Une extension mesurée est limitée à 30% de l'emprise existante.

Extrait après modification :

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une extension d'un bâtiment doit s'entendre comme une adjonction à un bâtiment existant et ne peut pas se définir comme une construction ou installation nouvelle.

Une extension d'une construction est limitée à hauteur de :

- ***30% de surface de plancher supplémentaire,***
- ***ou à 60m² de surface de plancher supplémentaire.***

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface maximale d'extension pourra être atteinte en une ou plusieurs fois par rapport au bâti existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.5.2. Report de la règle d'extension des constructions existantes dans toutes les zones à vocation d'habitat

Pour une plus grande clarté et une information plus facilitée, la règle modifiée relative aux extensions est reportée à l'article 9 relatif à l'emprise au sol des zones UA, UB, UC, UD, UM , 1AU, A et N.

Extrait avant modification de la zone UA :

9-1 *L'emprise au sol des constructions et installations à vocation d'activités artisanales est limitée à* ***80 m².***

9-2 *Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.*

Extrait après modification de la zones UA :

9-1 *L'emprise au sol des constructions et installations à vocation d'activités artisanales est limitée à* ***80 m².***

9-2 *Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% de surface de plancher supplémentaire, ou à 60m² de surface de plancher.*

9-3 *Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.*

2.5.3. Modification du règlement écrit

Cette même règle est reprise dans la zone UD, article UD3 – Accès et voirie, ainsi que dans la zone UF, article UF3. Pour une plus grande cohérence, tous les articles relatifs aux extensions sont réécrits de manière identique.

Extrait avant modification :

1- *les constructions nouvelles dont l'assiette foncière est desservie par une bande d'accès ou une servitude de passage existante de moins de 30 m :*

- *dans le cas d'un terrain existant, bâti, desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur inférieure à 30 mètres, existante à la date d'approbation du PLU, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,*
- *dans le cas d'un terrain existant, non bâti, desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur inférieure à 30 mètres, existante à la date d'approbation du PLU, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que cet accès ou servitude de passage ne desserve pas plus d'un terrain existant bâti et sous réserve de satisfaire aux autres dispositions mentionnés au présent règlement.*

Extrait après modification :

2- *les constructions nouvelles dont l'assiette foncière est desservie par une bande d'accès ou une servitude de passage existante de moins de 30 m :*

- *dans le cas d'un terrain existant, bâti, desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur inférieure à 30 mètres, existante à la date d'approbation du PLU, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, ou 60m² de surface de plancher,*
- *dans le cas d'un terrain existant, non bâti, desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur inférieure à 30 mètres, existante à la date d'approbation du PLU, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que cet accès ou servitude de passage ne desserve pas plus d'un terrain existant bâti et sous réserve de satisfaire aux autres dispositions mentionnés au présent règlement.*

2.6. Clarification des règles applicables

2.6.1. Modification du règlement écrit pour supprimer les termes portant à interprétation

Le règlement écrit stipule au sein de deux zones (UB et UC) dans l'article 3 que seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions et installations existantes et les annexes sont autorisées. Le terme « mesurées » étant subjectif et les surfaces en extensions ayant été précisées dans la partie « Lexique et règles applicables à l'ensemble des zones », il peut être supprimé.

L'article UB3 et l'article UC3 relatifs à l'accès et la voirie sont modifiés pour clarifier les règles.

Extrait avant modification de l'article UB3 :

Pour les bandes d'accès existantes, de plus de 75 mètres de longueur, seules les extensions mesurées des constructions et installations existantes et les annexes sont autorisées.

Extrait après modification de l'article UB3 :

Pour les bandes d'accès existantes, de plus de 75 mètres de longueur, seules les extensions ~~mesurées~~ des constructions et installations existantes et les annexes sont autorisées.

Extrait avant modification de l'article UC3 :

Pour les bandes d'accès existantes, de plus de 50 mètres de longueur, seules les extensions mesurées des constructions et installations existantes et les annexes sont autorisées.

Extrait après modification de l'article UC3 :

Pour les bandes d'accès existantes, de plus de 50 mètres de longueur, seules les extensions ~~mesurées~~ des constructions et installations existantes et les annexes sont autorisées.

Dans ces deux cas, le terme « mesurées » est supprimée car il était de nature trop approximative pour avoir une portée réglementaire claire à appliquer. Par ailleurs, le fait de mieux expliciter les modalités d'extension possibles (voir précédemment) rend l'emploi de ce terme inapproprié.

2.6.2. Simplification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB

A l'usage, il s'avère que la rédaction actuelle de l'article UB 7 pourtant sur le recul des constructions vis-à-vis des limites séparatives porte à confusion et reste mal comprise par les usagers. A ce titre, il est proposé une simplification de la rédaction des 3 premiers alinéas de l'article UB7 pour que les alternatives d'implantation soient mieux comprises, et sans que cela ne porte préjudice à la forme urbaine souhaitée en zone UB.

Extrait avant modification :

***« 7-1** Pour les parcelles dont la façade sur voie est inférieure à **15 m**, les constructions seront implantées en ordre continu ou semi-continu sur une profondeur maximum de 16 m par rapport à l'alignement.*

***7-2** Pour les parcelles dont la façade sur voie est supérieure à **15 m** ou desservies par une bande d'accès définie à l'article UB3, les constructions pourront être implantées en ordre discontinu. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, balcons compris.*

7-3** En cas de retrait (ordre semi-continu) ou à l'extérieur de la bande des 16 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à **4 m, balcons compris, exception faites des annexes ».

Extrait après modification :

« 7-1 Les constructions doivent être édifiées :

- *Soit sur au moins une limite séparative (R=0) ;*
- *Soit en retrait des limites séparatives.*

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur (R= H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ».

2.6.3. Harmonisation des règles d'édification des clôtures

Dans le règlement actuel, il est mal compris qu'une distinction soit faite entre la zone UA et les autres

zones urbaines UB, UC et UD. En effet, il est notamment permis en zone UA d'édifier des murs de clôtures d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.
De nombreuses demandes sont faites pour appliquer ce principe sur les autres urbaines majoritairement à vocation habitat, et donc UB, UC et UD.
Dans une logique d'harmonisation des clôtures entre les différents quartiers de la commune , il est proposé de donner la possibilité de réaliser également des murs de clôtures de 1,60 mètres maximum sur les zones UB, UC et UD.

Extrait avant modification :

« *Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre**. Elles seront constituées :*

- *soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 mètre**,*
- *soit par un mur bahut obligatoirement crépi et dans la même couleur que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 70 cm, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie de couleur gris ou blanc dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre**.*

*Les clôtures sur limites séparatives, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,00 mètres**.*

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures ».

Extrait après modification :

« *Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre**. Elles seront constituées :*

- *soit d'un mur plein, obligatoirement crépi et dans la même teinte que le bâtiment principal, destiné à assurer la continuité du bâti sur la voie. Ce mur doit être enduit de la même couleur que le bâtiment principal, sur les deux faces. Il ne doit pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre**. Le mur peut être doublé d'une haie végétalisée d'essences locales.*
- *soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 mètre**,*
- *soit par un mur bahut obligatoirement crépi et dans la même couleur que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 70 cm, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie de couleur gris ou blanc dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre**.*

*Les clôtures sur limites séparatives, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,00 mètres**.*

À l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures ».

2.6.4. Suppression d'une mention portant à confusion en zone UF

L'article 7.4 de la zone UF mentionne une clause dérogatoire pour les piscines, alors même que cette clause est déjà incluse dans l'alinéa 7.3 précédent. Il est donc proposé de supprimer cette mention.

Extrait avant modification :

« *7-3 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux*

limites séparatives.

***7-4** Les annexes autres que les piscines et les carports devront être implantées **à 0 ou à 1 m** par rapport à l'une au moins des limites séparatives et/ou à au moins **3 mètres** des espaces (voies et passages) communs* ».

Extrait après modification :

« ***7-3** Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.*

***7-4** Les annexes ~~autres que les piscines~~ et les carports devront être implantées **à 0 ou à 1 m** par rapport à l'une au moins des limites séparatives et/ou à au moins **3 mètres** des espaces (voies et passages) communs* ».

2.7. Spécification des règles d'emprise au sol

Le règlement écrit fixe des règles de superficies d'emprise au sol, sans spécifier quelles sont les constructions qui sont comprises dans ces superficies. Par défaut, quel que soit la constructions, l'emprise au sol est comptabilisée. La règle peut alors être bloquante pour la réalisation de piscines sur des terrains de petite taille.

2.7.1. Modification du règlement écrit dans toutes les zones

Pour spécifier les occupations du sol non comptabilisées dans l'emprise au sol, une règle est écrite en fin d'article 9 relatif à l'emprise au sol des zones UA, UB, UC, UD, UF, UM, 1AU, A et N.

Extrait avant modification de l'article UA9 :

> ***9-1** L'emprise au sol des constructions et installations à vocation d'activités artisanales est limitée à **80 m².***
>
> ***9-2** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire, ou à 60m² d'emprise au sol.*
>
> ***9-3** Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.*

Extrait après modification de l'article UA9 :

> ***9-1** L'emprise au sol des constructions et installations à vocation d'activités artisanales est limitée à **80 m².***
>
> ***9-2** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire, ou à 60m² d'emprise au sol.*
>
> ***9-3** Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.*
>
> ***9-4** Ne sont pas incluses dans l'emprise au sol les piscines non couvertes.*

2.8. Précision relative à l'implantation des constructions de la zone UD

Le règlement écrit prévoit une implantation des constructions en recul par rapport aux emprises publiques de 15m. Si ce recul important est souhaité dans cet environnement rural, il est toutefois préférable que les constructions ne soient pas trop éloignées non plus.

2.8.1. Modification du règlement écrit pour limiter l'éloignement des constructions des emprises publiques

L'article UD6 est modifié pour limiter l'étalement des constructions.

Extrait avant modification :

> ***6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques en et hors agglomération :***
>
> ***Les constructions doivent être édifiées*** *en retrait de l'alignement* ***des voies publiques existantes****, à modifier ou à créer avec un recul de* ***15 m minimum****.*

Extrait après modification :

> ***6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération :***
>
> ***Les constructions doivent être édifiées*** *en retrait de l'alignement* ***des voies publiques existantes****, à modifier ou à créer dans une bande comprise entre 15m et 35m.*
>
> ***6-2 Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération :***
>
> ***Les constructions doivent être édifiées*** *en retrait de l'alignement* ***des voies publiques existantes****, à modifier ou à créer dans une bande comprise entre 25m et 45m.*

2.9. Règles complémentaires pour assurer une densification plus douce de l'urbanisation au sein des zones UC et UD

De manière à mieux gérer le processus de division parcellaire et de densification qui est à l'œuvre au sein des zones UC et UD, il apparaît nécessaire de garantir d'un minimum d'espace libre végétalisé sur les terrains existants ou issus de division parcellaire.

Pour cela, il est proposé d'apporter des compléments réglementaires suivants à la rédaction de l'article 13 des zones UC et UD :

Extrait après modification

« *L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet.*

Un cercle de 10 mètres de diamètre de surface en pleine terre devra pouvoir s'inscrire au sein du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations, en proposant :

- *des espèces locales et non invasives ;*
- *1 arbre de haute tige ou 2 de moyenne tige par tranche de 25 m² aménagés devront être planté*
- *que tout arbre coupé sera remplacé par un arbre de la même hauteur* ».

2.10. Rectifications d'erreurs matérielles

- Le préambule de la zone UC, fait référence à un article du Code de l'Urbanisme, alors qu'il s'agit d'un article du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette erreur de rédaction est corrigée pour correspondre à la réalité.
- Au sein de la zone UM, à l'Article UM9, 9-1, il est fait référence à la zone UL alors que le propos est tenu sur la zone UM. Cette erreur de rédaction est corrigée pour ne pas prêter à confusion.
- Par erreur, les sous -paragraphes de l'article 3 des zones UA, UB et UC portent la même numérotation « 3.1 » pour distinguer les dispositions relatives aux accès et aux voiries. Il s'agit donc de renuméroter convenablement ces deux sous paragraphes de la manière suivante :
  - 3.1 Accès
  - 3.2 Voirie

2.10.1. Modification du règlement écrit pour rectifier ces erreurs

- Le règlement écrit est modifié pour faire référence au Code de la Construction et de l'Habitation.

Extrait avant modification du préambule de la zone UC :

> ***La zone UC est soumise aux dispositions de l'article L.111-6-1-2 du code de l'urbanisme qui définit des règles générales de division d'un immeuble existant à vocation d'habitation dans les zones délimitées au règlement graphique en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme.***

Extrait après modification du préambule de la zone UC :

La zone UC est soumise aux dispositions de l'article L.111-6-1-2 du code de la construction et de l'habitation qui définit des règles générales de division d'un immeuble existant à vocation d'habitation dans les zones délimitées au règlement graphique en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme.

- Le règlement écrit est modifié pour indiquer le bon libellé d'article.

Extrait avant modification :

> ***9-1** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie totale du terrain d'assiette du projet inclus dans la zone UL.*

Extrait après modification :

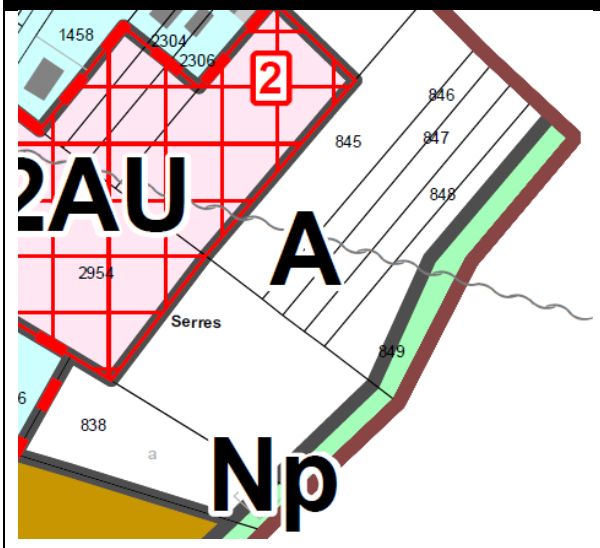
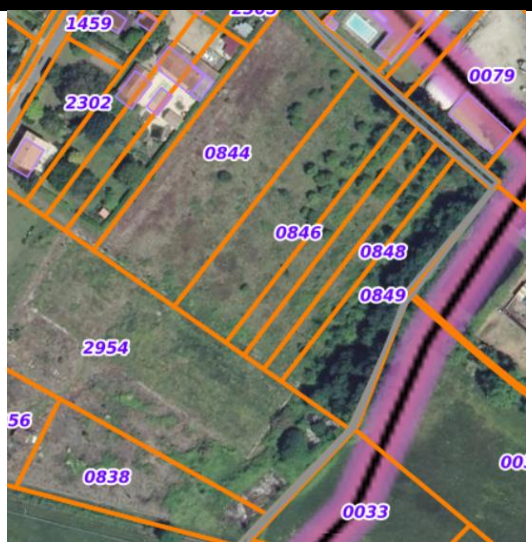
> ***9-1** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie totale du terrain d'assiette du projet inclus dans la zone UM.*

2.11. Rectification du classement d'une zone naturelle suite au jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux relative aux parcelles C 838, C 849 et C 2954

Le Tribunal Administratif, par son jugement rendu public le 2 décembre 2021, a frappé d'illégalité les dispositions visant à classer en secteur Np les parcelles C 838, C 849 et C 2954.

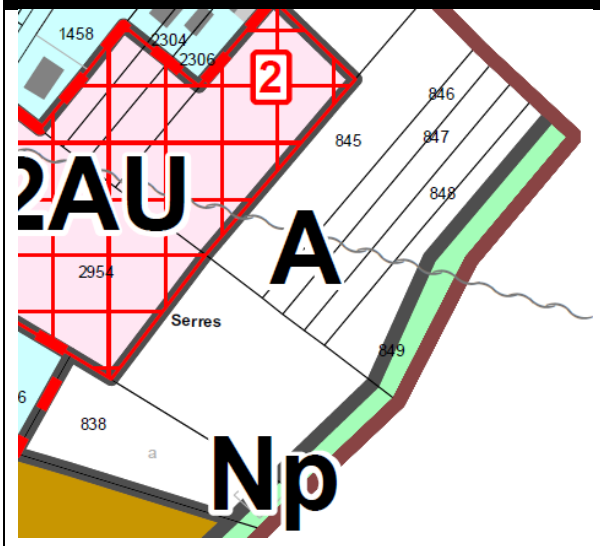
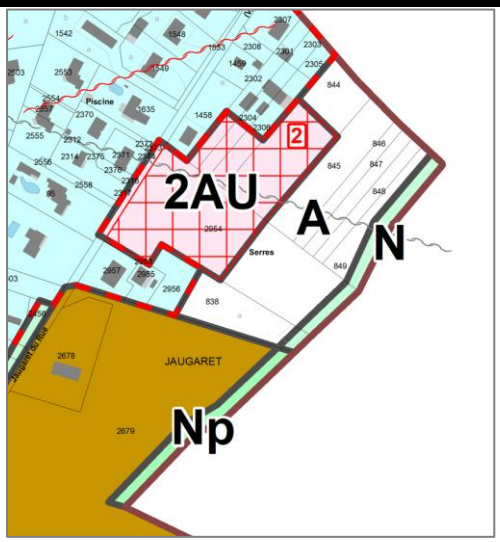
Dans ce cadre, la commune souhaite profiter de la présente procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme pour clarifier le cadre réglementaire qui permettre d'assurer la gestion du droit des sols sur ces trois parcelles.

Au regard du zonage du PLU tel qu'il a été approuvé et de l'occupation effective des sols :

Zonage du PLU approuvé	État initial du site
	

Il est proposé de substituer le secteur Np initial par un classement en zone N qui n'est pas de nature à augmenter substantiellement la constructibilité des parcelles. D'autant plus, que seule une frange de ces parcelles, sur une largeur de 10 mètres en limite communale, était classée en secteur Np. Le reste des parcelles n'étant pas affecté par la modification du zonage.

Sur ce secteur, le règlement graphique du PLU évolue donc vers la forme suivante :

Zonage du PLU approuvé	Zonage après application du jugement du TA de Bordeaux
	

2.12. Suppression de l'autorisation de bâtir des équipements publics en secteurs Ap et Np

Par cohérence avec l'intention de préserver les espaces agricoles et naturels présentant un intérêt majeur d'un point de vue du maintien des qualités paysagères de la commune d'une part.

D'autre part, au regard de l'équité de traitement avec les propriétaires fonciers privés concernés par les dispositions règlementaires des secteurs Ap et Np, il est proposé que le règlement écrit soit modifié pour interdire également toute nouvelle construction d'équipements publics.

Extrait avant modification pour les zones A et N :

> ***En zone A et en secteur Ap,*** *sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.*

Et ***En zone N et en secteurs Np, Ng et Ngl,*** *sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.*

Extrait après modification pour les zones A et N :

> ***En zone A,*** *sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.*
>
> ***En secteur Ap, seules*** *sont autorisées les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU.*

Et ***En zone N et en secteurs Ng et Ngl,*** *sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.*

En secteur Np, *seules sont autorisées les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU.*

2.13. Améliorer l'intégration règlementaire de la zone UF dans le Plan Local d'Urbanisme

En premier lieu, au sein des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme, il convient que l'ensemble des secteurs géographiques concernés par la matérialisation d'une zone UF soit bien cité.

A ce titre, l'énoncé des lieux-dits en page 10 du règlement écrit doit être complété :

Extrait avant modification :

UF	**Il s'agit d'une zone pavillonnaire en lien avec le golf ou à proximité du golf, sous couvert boisé : *Grand-Bois, Le Videau*, *La Grave* et *Poupice*.** Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre des constructions.

Extrait après modification :

UF	**Il s'agit d'une zone pavillonnaire en lien avec le golf ou à proximité du golf, sous couvert boisé : *Grand-Bois, Le Videau*, *La Grave* et *Poupice*, *secteurs résidentiels de la Gravette et de Bois Mazan.*** Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre des constructions.

Par ailleurs, pour s'inscrire en cohérence avec le règlement toujours en vigueur du lotissement du Golf, il convient de corriger les dispositions règlementaires relatives au recul vis-à-vis des emprises publiques. Le règlement écrit du PLU prescrit un recul minimum de 12 mètres alors que le règlement de lotissement indique 10 mètres. Il convient donc d'apporter la modification suivante :

Extrait avant modification :

> ***6-1*** *Les constructions doivent être implantées à* ***12 mètres*** *au moins de l'alignement des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.*

Extrait après modification :

***6-1** Les constructions doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'alignement des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.*

CONSÉQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

1. CONSÉQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.1. Modifications du tableau des servitudes d'utilité publique

En page 101, 102 et 103, le rapport de présentation dresse une liste des servitudes d'utilité publique au sein d'un tableau. Cette liste fait apparaître le service responsable de la servitude. Celui-ci est mal renseigné en deux endroits. Ainsi, la présente modification permet la rectification de ces erreurs.

2. CONSÉQUENCES SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

2.1. Modifications pour règlementer le risque inondation par remontée de nappes

Le risque inondation par remontée de nappes, bien qu'il ne représente pas une servitude, est présent sur le territoire et concerne largement les zones urbanisées. Il représente donc un risque, dont les constructeurs et aménageurs doivent tenir compte pour la construction des logements.

Le règlement écrit est ainsi modifié pour prendre en compte ce risque et limiter son impact :

- Modification des dispositions générales par l'intégration d'un 7ème points,
- Modification dans toutes les zones de l'article 2 pour empêcher la construction ou la reconstruction de sous-sols dans les secteurs concernés par le risque,
- Modification de l'article 4 section 2 pour règlementer le rejet des eaux de nappe.

2.2. Modification des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de recul, article 6, sont modifiées en plusieurs points pour permettre :

- l'édification de piscines non couvertes au-delà de l'implantation de la construction principale en zone UB, UC et UD,
- d'augmenter le recul des constructions en zone UC,
- de limiter le recul maximum possible en zone UD à 35m.

2.3. Modification des règles relatives à l'emprise au sol

L'article 9 est modifié en plusieurs endroits :

- Pour assouplir la règle relative aux extensions des constructions existantes, le règlement écrit est modifié dans le lexique et au sein de l'article 9 des zones U1, UB, UC, UD, UF, UM, 1AU, A et N. Ainsi il est permis de créer une extension limitée à 30% maximum de surface de plancher comme cela était prévu, ou 60m² maximum pour les constructions qui avaient une petite surface de plancher.

L'article 3 fait également référence aux extensions. Le terme d' « extension mesurée » est utilisé. Celui-ci pouvant être interprété alors que la règle est claire à l'article 9, le mot « mesurée » est supprimé.

- Il est aussi ajouté une précision sur les dérogations à la règle : les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol dans les zones UA, UB, UC, UD, UF, UM, 1AU, A et N.

2.4. Rectifications d'erreurs matérielles

Le règlement écrit est modifié en deux points pour rectifier des erreurs de rédaction :

- Dans le préambule de la zone UC où il est fait référence au code de l'urbanisme à la place du code de l'habitation et de la construction,
- Au sein de l'article UM9, il est fait référence à la zone UL alors que c'est la zone UM qui est évoquée.

3. CONSÉQUENCES SUR LE PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE DANS LES ANNEXES

3.1. Modification de la légende du plan des servitudes d'utilité publique

L'annexe relative aux servitudes d'utilité publique (SUP) fait apparaître l'adresse du service localement responsable de cette servitude I4. Cette adresse est incorrecte. La légende est modifiée pour ne pas faire apparaître cette erreur.

3.2. Intégration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) dans le plan des servitudes

Le PDA a été approuvé par la préfète de Région le 14 septembre 2020, postérieurement à l'approbation du PLU. Celui-ci n'avait donc pas pu être intégré au plan des servitudes au moment de l'approbation. La commune profite de cette modification de son PLU pour supprimer les anciens périmètre de protection et intégrer le périmètre délimité des abords.

3.3. Correction du décalage du zonage du PPRI dans le plan des servitudes

Le zonage du PPRI apparaît dans le règlement graphique du PLU et dans le plan des servitudes. Ce zonage fait l'objet d'un léger décalage entre les deux représentations. L'erreur apparaît sur le plan des servitudes d'utilité publique qui est donc modifié pour reporter correctement le zonage du PPRI.

4. CONSÉQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Le règlement graphique étant modifié : la surface des secteur Np est très marginalement impactée au profit de la zone N :

		PLU 2020		PLU 2022		évolution	
Type de zone	Secteurs	Superficie en hectares	Part du territoire en %	Superficie en hectares	Part du territoire en %	Superficie en hectares	Part du territoire en %
Zone U	UA	5,48	0,36%	5,48	0,36%	0,00	0,00%
	UAa	1,65	0,11%	1,65	0,11%	0,00	0,00%
	UB	30,14	1,99%	30,14	1,99%	0,00	0,00%
	UC	103,80	6,84%	103,80	6,84%	0,00	0,00%
	UD	122,69	8,08%	122,69	8,08%	0,00	0,00%
	UE	13,78	0,91%	13,78	0,91%	0,00	0,00%
	UEg	0,82	0,05%	0,82	0,05%	0,00	0,00%
	UF	71,07	4,68%	71,07	4,68%	0,00	0,00%
	UL	3,12	0,21%	3,12	0,21%	0,00	0,00%
	UM	6,44	0,42%	6,44	0,42%	0,00	0,00%
	UY	9,42	0,62%	9,42	0,62%	0,00	0,00%
	Total zones U	**368,41**	**24,27%**	**368,41**	**24,27%**	**0,00**	**0,00%**
Zone AU	1AUa	2,83	0,19%	2,83	0,19%	0,00	0,00%
	1AUy	4,73	0,31%	4,73	0,31%	0,00	0,00%
	2AU	7,20	0,47%	7,20	0,47%	0,00	0,00%
	Total zones AU	**14,76**	**0,97%**	**14,76**	**0,97%**	**0,00**	**0,00%**
Zone N	N	192,22	12,66%	192,38	12,67%	0,17	0,09%
	Ng	36,39	2,40%	36,39	2,40%	0,00	0,00%
	Ngl	0,25	0,02%	0,25	0,02%	0,00	0,00%
	Np	129,98	8,56%	129,81	8,55%	-0,17	-0,13%
	Total zones N	**358,84**	**23,64%**	**358,84**	**23,64%**	**0,00**	**0,00%**
Zone A	A	619,14	40,79%	619,14	40,79%	0,00	0,00%
	Ap	156,71	10,32%	156,71	10,32%	0,00	0,00%
	Total zones A	**775,85**	**51,11%**	**775,85**	**51,11%**	**0,00**	**0,00%**
TOTAL		**1517,86**	**100,00%**	**1517,86**	**100,00%**	**0,00**	**0,00%**

Evolution du tableau des surfaces affectées dans le PLU de Saint-Sulpice-et-Cameyrac

5. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1ÈRE MODIFICATION

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Le rapport de présentation
- Pièce n°3 : Le zonage
- Pièce n°3 : Le règlement écrit
- Pièce n°4 : Le plan des servitudes d'utilité publique
- Pièce n°5 : Avis des Personnes Publiques Associées et mise à disposition du dossier au public

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La présente notice est spécifique à la 1ère modification du P.L.U. et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2020.

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par les services de l'Etat et la commune de Saint-Sulpice et Cameyrac, elle constitue la 1ère procédure de modification engagée par arrêté municipal du 23 février 2022.

Conformément aux articles L153-36 à L153-44 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

ANNEXE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BORDEAUX

ap

N° 2003663

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

_____

M. Daniel ROBIN

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Pruche-Maurin
Rapporteure

_____

Le Tribunal administratif de Bordeaux

M. Vaquero
Rapporteur public

(2ème chambre)

_____

Audience du 18 novembre 2021
Décision du 2 décembre 2021

_____

68-01-01
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires complémentaires, enregistrés les 20 août 2020, 10 février et 9 avril 2021, M. Robin, représenté par Me Achou-Lepage, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 28 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Sulpice-et-Cameyrac a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :
- la délibération attaquée a été prise à l'issue d'une procédure irrégulière dès lors qu'il n'est pas justifié par la commune de l'envoi d'une note explicative de synthèse ainsi que des convocations des conseillers municipaux 5 jours francs avant la séance du 28 février 2020 ;
- le classement de ses parcelles cadastrées section C n°2954, n°838, n°844, n°845, n°846, n°847, n°848, n°849 en zone A et Np est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors que :
--- les parcelles litigieuses ne présentent plus aucun potentiel agricole, ne sont plus exploitées et le règlement graphique indique de manière erronée des serres au droit de la parcelle C2954 ;
--- le règlement graphique qui classe pour partie ces parcelles en zone Np entre en contradiction avec le rapport de présentation et le PADD qui ne répertorient pas ce secteur dans les secteurs naturels de la commune ;

--- les parcelles sont situées en périphérie du centre bourg, au contact de l'enveloppe urbaine constituée, sont desservies par les réseaux et proches des transports publics ;

- le PLU litigieux est incompatible avec le Scot de l'aire métropolitaine bordelaise dès lors que ce dernier ne répertorie pas les parcelles en espaces naturels et agricoles à protéger mais dans l'enveloppe urbaine de la commune ;

- le classement des parcelles litigieuses en zone A et Np n'est pas justifié par les auteurs du PLU.

Par des mémoires en défense enregistrés les 7 janvier, 10 mars et 11 mai 2021, ce dernier n'ayant pas été communiqué, la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac, représentée par Me Laveissière, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge du requérant une somme de 4 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :
- la requête est irrecevable car tardive ;
- les moyens ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 12 avril 2021, la clôture d'instruction a été fixée au 12 mai 2021.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Pruche Maurin,
- les conclusions de M. Vaquero, rapporteur public,
- les observations de Me Achou-Lepage pour la SELARL Aedifco, représentant M. Robin et de Me Laveissière représentant la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac.

La commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac, représentée par Me Laveissière, a produit une note en délibéré enregistrée le 18 novembre 2021.

Considérant ce qui suit :

1. Par délibération du 26 mai 2014, le conseil municipal de Saint-Sulpice-et-Cameyrac a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) et a défini les modalités de la concertation. Le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'est tenu lors de deux séances du conseil municipal les 26 mai 2016 et 14 décembre 2017. Par délibération du 29 juillet 2019, le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal puis soumis à enquête publique, du 9 décembre 2019 au 9 janvier 2020, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable le 27 janvier 2020. Par délibération du 28 février 2020, le conseil municipal a approuvé le PLU. Par courrier du 25 mai 2020, M. Robin a formé un recours gracieux à l'encontre de cette décision, rejeté par décision implicite du maire de Saint-Sulpice-et-Cameyrac. Par la présente requête, M. Robin, habitant de la

commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac, demande l'annulation de la délibération du 28 février 2020, ensemble le rejet de son recours gracieux.

Sur la fin de non-recevoir opposée par la commune en défense :

2. Si la commune conteste avoir reçu le recours gracieux formé par M. Robin à l'encontre de la délibération attaquée, il résulte en tout état de cause de l'application de l'ordonnance susvisée n°2020-306 du 25 mars 2020, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire, que le délai de recours à l'encontre de la délibération en litige expirait au plus tôt le 24 août 2020. Par suite, la requête présentée par M. Robin et enregistrée au greffe du tribunal administratif le 20 août 2020 n'était pas tardive. Dans ces conditions, la fin de non-recevoir opposée en défense doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne l'information des conseillers municipaux :

3. Aux termes de l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales : *« Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour. Elle est mentionnée au registre des délibérations, affichée ou publiée. Elle est adressée par écrit, au domicile des conseillers municipaux ou, s'ils en font la demande, envoyée à une autre adresse ou transmise de manière dématérialisée. ».* Aux termes de l'article L. 2121-12 du même code : *« Dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal. (...) Le délai de convocation est fixé à cinq jours francs. (...) ».* Aux termes de l'article L. 2121-13 du même code : *« Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération. ».*

4. Il ressort des pièces du dossier et notamment des mentions de la délibération attaquée que le conseil municipal a été régulièrement convoqué le 21 février 2020. Ces mentions, au surplus confortées par une attestation établie le 23 octobre 2020 par le brigadier-chef principal de la police municipale de Saint-Sulpice-et-Cameyrac qui certifie avoir distribué « les convocations du conseil municipal et la note de synthèse sous enveloppe, le 21 février 2020 », font foi jusqu'à preuve contraire, non apportée en l'espèce. Il ressort en outre des pièces du dossier que, contrairement à ce que soutient le requérant, la note de synthèse jointe à la convocation, complétée du courriel reçu le 21 février 2020 comprenant une synthèse des modifications apportées au PLU, des conclusions du commissaire enquêteur et du lien internet permettant de consulter l'intégralité du PLU, ont permis aux conseillers municipaux d'appréhender le contexte et les implications de leurs décisions. Par suite, le moyen tiré de l'irrégularité de la convocation des conseillers municipaux préalablement à la séance du 27 février 2020 doit être écarté.

En ce qui concerne le classement des parcelles des requérants en zone agricole et naturelle :

5. En vertu de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme : *« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. / Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. / Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».* Aux termes de l'article L. 151-4 du code

de l'urbanisme *: « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. (....) ».* Aux termes de l'article R. 151-2 du même code : « *Le rapport de présentation comporte les justifications de : (...) 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ;* ».

6. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme, qui ne sont pas liés par les modalités existantes d'utilisation du sol, de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts. Il est de la nature de toute règlementation d'urbanisme de distinguer des zones où les possibilités de construire sont différentes, ainsi que des zones inconstructibles. Dès lors que cette délimitation effectuée dans un plan local d'urbanisme ne repose pas sur une appréciation manifestement erronée, elle ne porte pas d'atteinte illégale au principe d'égalité des citoyens devant la loi.

7. Aux termes de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.* ».

8. Pour apprécier la cohérence exigée au sein du plan local d'urbanisme entre le règlement et le PADD, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le PADD, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du PLU à une orientation ou un objectif du PADD ne suffit pas nécessairement à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein du projet.

S'agissant du classement en zone agricole :

9. Aux termes de l'article R. 151-22 du même code : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* ».

10. Il résulte de ces dispositions qu'une zone agricole, dite « zone A », du plan local d'urbanisme a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

11. M. Robin est propriétaire des parcelles cadastrées section C n°2954 et n°2956, n°838, n°844, n°845, n°846, n°847, n°848, n°849 situées au lieu-dit « Jaugaret » à Saint-Sulpice-et-Cameyrac et classées par le PLU en litige pour partie en zone UC, pour partie en zone 2AU, pour partie zone A et pour partie en zone N. M. Robin conteste ces deux derniers classements qui couvrent une partie des parcelles C n°2954 et C n°844 et l'intégralité des parcelles C n°838, et C n°845 à C n°849. Il ressort des pièces du dossier que ces parcelles sont situées en limite nord est du territoire communal et sont bordées à l'ouest par une zone urbanisée de la commune dont elles sont séparées par la rue du Jaugauret. Elles s'ouvrent au sud à l'est sur une vaste espace à caractère naturel et agricole et sont délimitées au nord par le ruisseau du Jaugaret.

12. Il ressort des pièces du dossier que la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac a fixé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) une orientation générale visant à la protection de ses espaces agricoles en garantissant la pérennité des activités viticoles et en assurant la gestion des espaces d'interfaces entre espaces urbains et viticoles. Dans ce cadre, elle a souhaité pérenniser des secteurs consacrés aux activités agricoles et viticoles, dont le secteur comprenant les parcelles en litige, tel que cela ressort des cartes du PADD traduisant le parti d'aménagement retenu. Pour justifier ce choix, et la délimitation des zones retenue, le rapport de présentation indique qu'il convenait de prendre en considération les espaces concernés par une des 4 appellations d'origine contrôlée (AOC Entre-deux-Mers, Bordeaux, Bordeaux supérieur et Crémant de Bordeaux) et de retravailler cette AOC pour en dégager les espaces libres non bâtis, ayant une vocation agricole ou qui peuvent retrouver une vocation agricole au titre desquelles sont recensés les terrains litigieux. Il définit la zone A comme permettant d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme et définit la zone 2AU comme recouvrant des terrains à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, dont le secteur de Jaugaret. Si le résumé non technique du rapport de présentation présente « la zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat de Jaugaret » comme localisée sur un secteur actuellement en prairie dont la vocation agricole n'est aujourd'hui plus assurée et au contact de l'enveloppe urbaine constituée, il vise, en cohérence avec le règlement, la partie sud des parcelles qui sont classées par le PLU approuvé en zone 2AU, dont le classement n'est pas contesté dans la présente instance. En revanche, pour la partie des parcelles classée en zone A, il ressort des pièces du dossier que ce classement est justifié par la prise en compte par la commune d'un périmètre « resserré » des AOC, couvrant un peu plus de la moitié du territoire communal, dans lequel ont été identifiées les parcelles non bâties pouvant retrouver une vocation agricole, dont celles en litige. Ainsi, et contrairement à ce que soutient le requérant, les circonstances que ces parcelles ne soient actuellement plus exploitées et qu'elles soient desservies par les réseaux ou situées à proximité d'une zone urbanisée, ne sont pas de nature à réduire leur potentiel agronomique au sens des dispositions précitées de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme. Par suite, les moyens tirés de l'erreur manifeste d'appréciation dont serait entaché le classement en zone agricole des parcelles et de l'absence de justification de ces classements ne peuvent être qu'écartés.

S'agissant du classement en zone naturelle :

13. Aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».*

14. Il ressort des pièces du dossier que la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac a fixé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comme autre orientation générale, la préservation et la protection des corridors écologiques et le maintien de l'intégrité des trames bleues. Pour traduire cet objectif, le rapport de présentation définit la zone N comme englobant des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages, au sein de laquelle il définit un secteur Np correspondant à des secteurs naturels protégés, qui se positionnent sur les espaces les plus emblématiques de l'identité paysagère du territoire, notamment le long du réseau

hydrographique, dont la vocation naturelle des terres doit être maintenue, et qui doivent être protégées de toute constructions nouvelle. Le rapport de présentation indique en outre que, dans le cadre des mesures ERC (« éviter – réduire et compenser ») des conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, le PLU protège les abords des cours d'eau par un classement en secteur naturel Np et qu'ainsi ce classement « des divers cours d'eau et plaines alluviales parcourant le territoire assurent le maintien des connexions biologiques du territoire ».

15. Il ressort des pièces du dossier que 3 des parcelles de M. Robin (C n°849, C n°2954 et Cn°838) sont concernées, sur une bande Nord-Sud située en frange Est des terrains, par un classement en zone Np. Si la commune justifie ce classement par la présence du cours d'eau « Le Jaugaret », il ressort toutefois des pièces du dossier que le ruisseau traverse d'ouest en est les parcelles C n°844, 845, 846, 847, 848, qui n'ont pas été classés sur ce trajet en zone Np, qu'il traverse ensuite la parcelle C n°849, et qu'il bifurque pour s'échapper en dehors du territoire communal sans atteindre les parcelles C n°2954 et C n°838. Contrairement à ce que la commune soutient, ni le rapport de présentation, ni le PADD, n'identifie ce secteur comme devant être protégé au titre des trames bleues, la carte du PADD relative à « l'orientation politique 1 : Respecter notre environnement et le protéger dans sa biodiversité, sa spécifié et ses paysages » n'incluant pas cette partie du ruisseau dans la préservation des trames bleues. En outre, le rapport de présentation ne liste pas ce secteur parmi les sites Np à protéger, et ne le reporte pas sur la carte recensant ces derniers. Il ressort enfin des pièces du dossier que la bande classée en zone Np ne se superpose avec le cours d'eau que pour une petite partie de son étendue (au nord) et ne peut être justifiée par ce seul élément, marginal. Dans ces conditions, le requérant est fondé à soutenir que le classement en zone Np des parcelles C n°849, C n°2954 et C n°838 n'est pas justifié par le rapport de présentation et le PADD.

En ce qui concerne la compatibilité entre le Plu et le SCOT de l'aire Métropolitaine Bordelaise :

16. Aux termes de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...)* ». Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

17. Si l'atlas des territoires relatif aux espaces agricoles, naturels et forestiers protégés et les cartes jointes au SCOT de l'aire Métropolitaine Bordelaise intègrent les parcelles en litige dans l'enveloppe urbaine et ne les identifient pas dans la préservation et la valorisation des terroirs viticoles, il ressort du document d'orientation et d'objectifs dudit SCOT que cette enveloppe doit constituer pour les auteurs du PLU une emprise maximale dans laquelle peuvent s'inscrire, dans un rapport de compatibilité, les zones de développement urbain, ces derniers ayant toute latitude de reprendre ou non, en accord avec leur projet, ces secteurs en zone constructible. Il en est de même du fait que la carte « Métropole Nature » n'identifie pas les parcelles comme un territoire de la trame bleue à structurer, ce seul élément n'étant pas suffisant pour relever une incompatibilité entre le classement retenu et le SCOT. Par suite, et eu égard notamment à ce qui a été dit au point 12, le classement retenu par le règlement des parcelles de M. Robin n'apparaît pas incompatible avec le SCOT de l'aire Métropolitaine Bordelaise.

18. Il résulte de tout ce qui précède que M. Robin est seulement fondé à demander l'annulation de la délibération du 28 février 2020 en tant qu'elle classe en zone Np les parcelles C n° n°849, C n°2954 et C n°838.

Sur les frais du litige :

19. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge du requérant qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la commune demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu, de mettre à la charge de la commune la somme demandée par le requérant au même titre.

D E C I D E :

Article 1er : La délibération du conseil municipal de Saint-Sulpice-et-Cameyrac du 28 février 2020 est annulée en tant qu'elle classe en zone Np les parcelles C n°849, C n°2954 et C n°838.

Article 2 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac et à M. Daniel Robin.

Délibéré après l'audience publique du 18 novembre 2021 à laquelle siégeaient :

M. Lévy Ben Cheton, président,
Mme Pruche-Maurin, première conseillère,
M. Josserand, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 2 décembre 2021.

La rapporteure, Le président,

H. PRUCHE-MAURIN L. LEVY BEN CHETON

La greffière,

S. FERMIN

La République mande et ordonne à la préfète de la Gironde en ce qui la concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
le greffier,