



# MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU DU TURSAN

## COMMUNE DE SAMADET

Janvier 2020

Vu pour être annexé à la  
présente délibération

# Communauté de communes Chalosse Tursan

1. Rapport de présentation

Le Président,  
Marcel PRUET



## SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	1
2. LE PLUI ET LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1.....	1
2.1.    Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du TURSAN.....	1
2.2.    La modification simplifiée n°1 du PLUi du Tursan .....	1
2.3.    L'objectif de la modification simplifiée n°1 du PLUi du Tursan .....	3
3. PRESENTATION DU PROJET .....	4
4. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	7
4.1.    Suppression de la zone UL et reclassement en zone UB .....	7
5. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT .....	8
6. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....	9
6.1. La notion de « compatibilité ».....	9
6.2. La notion de « prise en compte » .....	12



# 1. La procédure de modification simplifiée

Les procédures de modification et de modification simplifiée permettent, à tout Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent, ou à toute commune, de pouvoir adapter son document d'urbanisme, sans mise en révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

## ☞ Rappel de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU a été introduite dans le Code de l'Urbanisme par les articles 1<sup>er</sup> et 2 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1<sup>er</sup> et 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009, et le décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009 relatif aux procédures administratives applicables à certains ouvrages de production d'électricité, et modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, et entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Cette procédure est aujourd'hui codifiée au niveau des articles L.153-45 et suivants stipulant :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».*

Une procédure de modification simplifiée d'un PLU peut être ainsi engagée, à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme relatif aux plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUih).

# 2. Le PLUi et le projet de modification simplifiée n°1

## 2.1. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du TURSAN

L'ex-Communauté de Communes du Tursan a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Tursan par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2016.

## 2.2. La modification simplifiée n°1 du PLUi du Tursan

Par délibération du conseil communautaire en date du 19 juin 2019, le conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Tursan.

Cette délibération a fait l'objet d'un affichage en Communauté de Communes et en mairie de Samadet pendant un mois. Elle a également fait l'objet d'une notification à l'ensemble des Personnes Publiques, conformément au Code de l'Urbanisme.

Par arrêté en date du 27 juin 2019, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Chalosse Tursan a décidé de mettre en œuvre la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Tursan.

Il a parallèlement sollicité la mise à disposition du Service Urbanisme de l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales pour une mission d'assistance administrative, juridique et technique à la mise en œuvre de cette modification simplifiée n°1.

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

#### ☞ **La notification du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi du Tursan à l'ensemble des Personnes Publiques**

Le projet de modification simplifiée n°1 a été notifié pour avis aux personnes publiques suivantes :

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

#### ☞ **Les avis des Personnes publiques associées et consultées**

Par courrier du 8 octobre 2019, la DDTM des Landes n'a émis aucune observation.

Par courrier du 21 octobre 2019, le Conseil Départemental des Landes n'a émis aucune observation.

Par courrier du 30 septembre 2019, la Chambre d'Agriculture des Landes a émis un avis favorable.

Par courrier du 18 octobre 2019, le PETR Adour Chalosse Tursan a émis un avis favorable.

Par courrier du 12 novembre 2019, la MRAE a décidé que la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLUi du Tursan n'est pas soumise à évaluation environnementale.

#### ☞ **La mise à disposition**

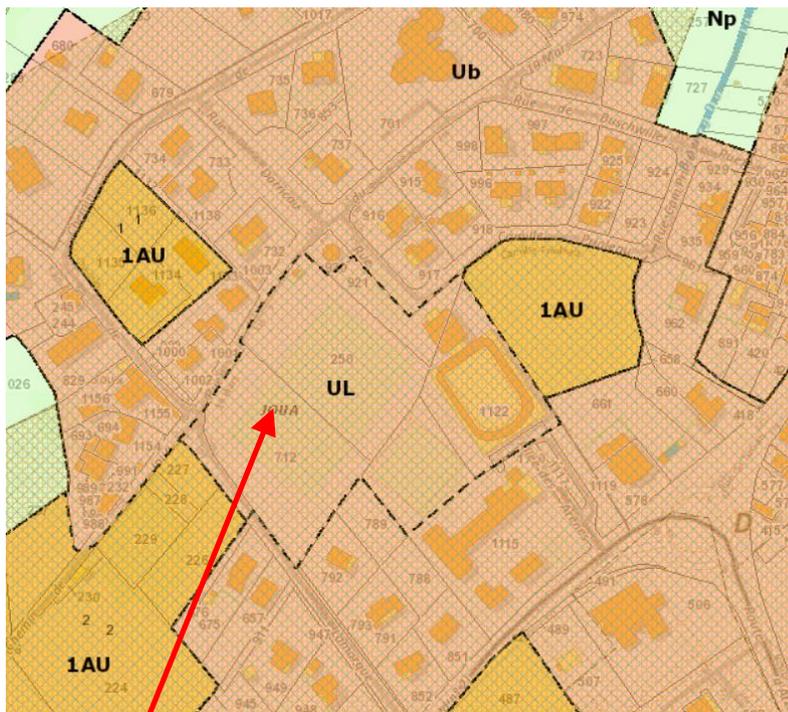
La mise à disposition du dossier a eu lieu du 4 décembre 2019 au 4 janvier 2020. Dans le registre de mise à disposition, aucune observation n'a été déposée.

### 2.3. L'objectif de la modification simplifiée n°1 du PLUi du Tursan

La modification simplifiée n°1 a pour objet la modification réglementaire du document graphique de la commune de Samadet en vue de la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

Au regard du futur emplacement de l'EHPAD, ce projet de modification simplifiée n°1 entraîne une modification sur le document graphique via la suppression de la zone UL et le classement en zone UB.

#### Localisation du secteur concerné par le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi du Tursan – Commune de SAMADET



Source : ADACL 40

Projet de construction du nouvel  
EHPAD

### 3. Présentation du projet

Les éléments suivants sont issus du pré-programme d'objectifs et de vérification de la faisabilité de juin 2019 (source : entreprise Florès).

#### ☞ Contexte

Le Centre Intercommunal d'Actions Sociales (CIAS) Chalosse Tursan porte le projet de reconstruction de l'EHPAD de Samadet. L'EHPAD actuel est aujourd'hui vieillissant et ne répond plus aux normes et besoins actuels. Sa remise en état a été jugée trop compliquée et coûteuse. Le CIAS prévoit alors la construction d'un nouvel EHPAD, d'une capacité de 35 lits médicalisés, sur un site voisin. Par cette opération le CIAS deviendrait alors propriétaire du bâtiment.

Le site retenu pour la construction est le terrain de football de Samadet situé à proximité de l'EHPAD actuel et des arènes de la commune. Ce lieu doit permettre de pouvoir mutualiser le parking entre l'EHPAD et les arènes.

#### ☞ Localisation et périmètre opérationnel

Le site est un ancien terrain de football, situé au centre de ville de Samadet, à 200 m de l'EHPAD actuel.

Le terrain envisagé pour la construction de l'EHPAD est plat et dégagé de végétation. Le terrain est légèrement surélevé par rapport aux routes en partie Sud et Ouest. L'emprise maximale disponible représente environ 11199m<sup>2</sup>. Le périmètre opérationnel précis sera à déterminer en étude de faisabilité.

Le terrain est limité par les arènes et le gymnase en partie Nord-Est et des routes communales au Sud-Ouest et Nord-Ouest. Il se trouve à proximité de l'école maternelle de Samadet et d'un château d'eau.



Vues sur le terrain

Source : entreprise Florès

## ☞ **Enjeux et objectifs de l'opération**

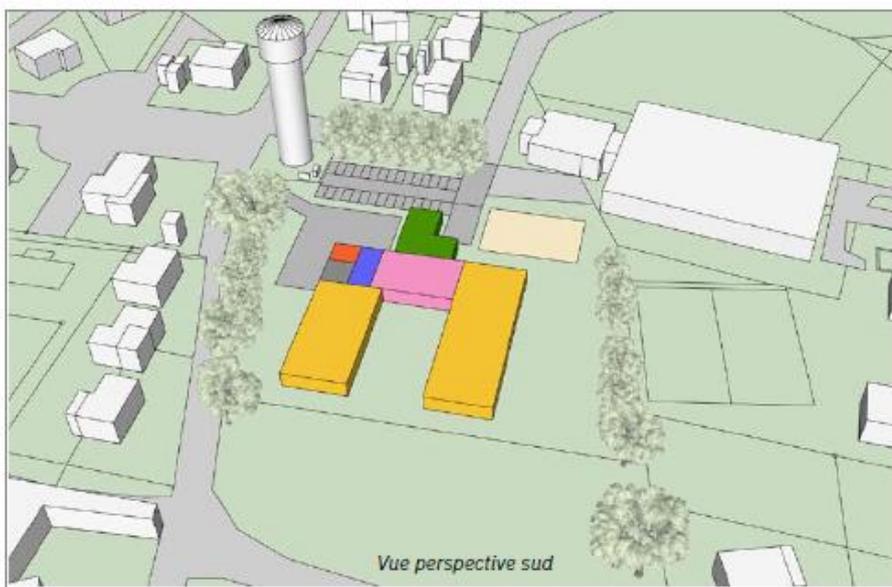
Le projet présente des enjeux multiples :

- Optimisation des consommations énergétiques, pour limiter les dépenses sur le fonctionnement et réduire le coût global du bâtiment. Le CIAS a fait le choix d'une procédure en marché global de performance (MGP).
- Disposer d'un bâtiment fonctionnel :
  - un bâtiment de plain-pied avec 35 chambres individuelles,
  - une capacité d'extension ultérieure pour une résidence en autonomie (entre 5 et 10 studios) ou de l'accueil de jour, environ 10% de la capacité,
  - un pôle de vie central regroupant les locaux communs,
  - une partie locaux du personnel isolée de la partie résidents mais avec des déplacements limités,
  - une lingerie de proximité : traitement du linge externalisé,
  - un office de réchauffage : confection des repas externalisée,
  - un jardin thérapeutique agréable, qui pourrait être un lieu de partage et permettre ponctuellement l'accueil de scolaires,

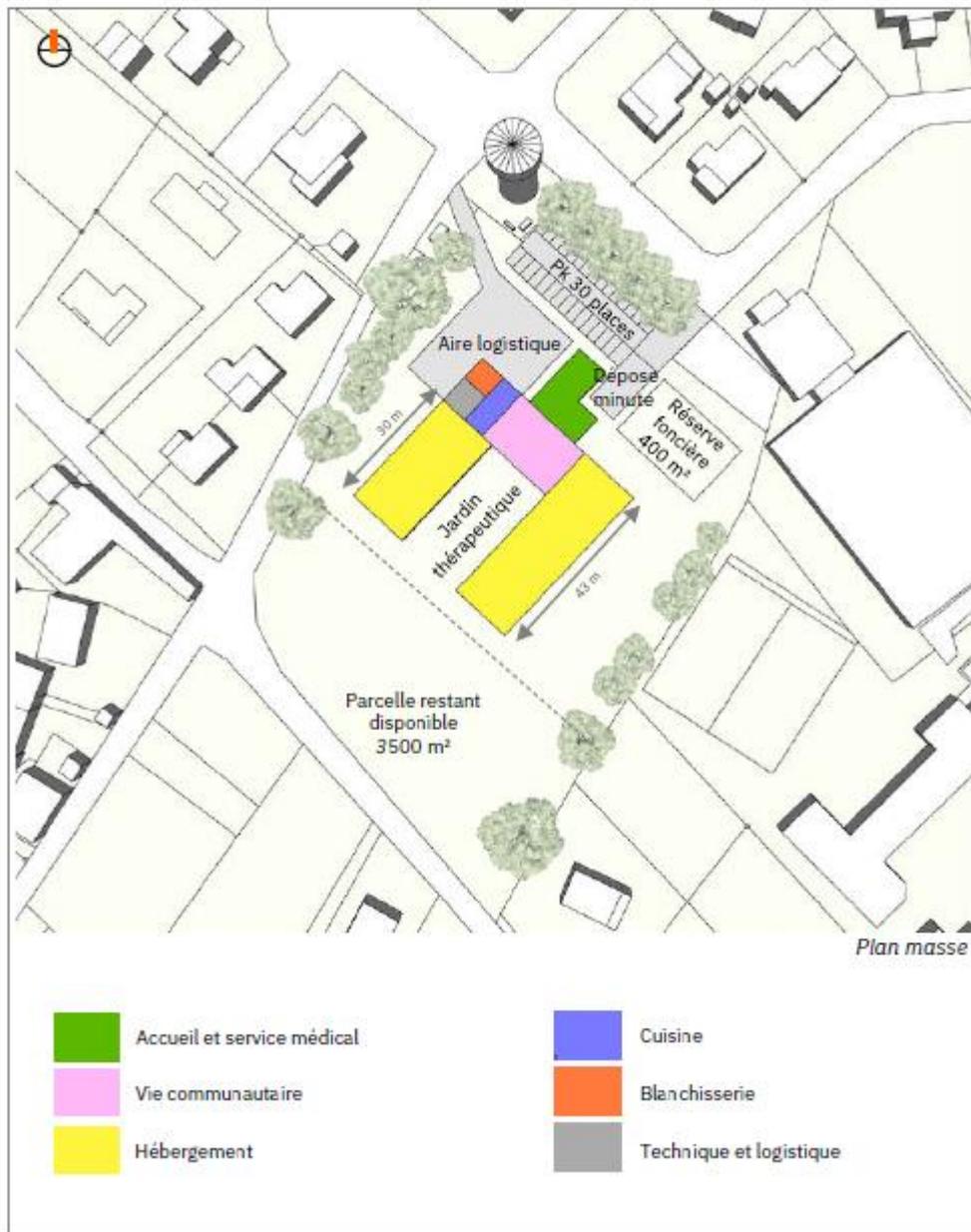
Le bâtiment ne comportera pas d'unité Alzheimer, ni de locaux kinés.

- Disposer d'un bâtiment confortable, agréable et accueillant pour améliorer son attractivité et être un équipement concurrentiel vis-à-vis des établissements locaux récents.
- Rationalisation du foncier, pour limiter les coûts d'entretien des espaces extérieurs et permettre la création d'un parking mutualisé (pour les arènes et l'école par exemple) avec la commune sur l'emprise restante de la parcelle,
- Optimisation des délais de réalisation pour maintenir l'équilibre financier de la structure, aujourd'hui en baisse par manque d'attractivité.

## ☞ **Modélisation du projet (scenario non définitif)**



Source : entreprise Florès



Source : entreprise Florès



## 5. Incidences du projet de modification simplifiée n°1 sur l'environnement

### ☞ Procédure soumise au cas par cas

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

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

L'objet de cette procédure de modification simplifiée n°1 est de supprimer la zone UL de la commune de Samadet et de reclasser les parcelles concernées en zone UB.

Le secteur concerné par l'implantation du nouvel EHPAD est situé à l'arrière des arènes couvertes en centre-bourg, sur un terrain de football non utilisé. A ce titre, le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi du Tursan qui va permettre la construction d'un nouvel EHPAD n'a aucune incidence sur l'environnement.

## 6. Articulation avec les autres plans et programmes

### 6.1. La notion de « compatibilité »

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

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

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Tursan doit être compatible avec les documents, plans ou programmes suivants :

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

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

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

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

Document d'urbanisme, plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »
	OUI	NON	
Schéma de cohérence territoriale		X	SCOT en cours d'élaboration. Conforter le pôle d'équilibre de Samadet avec un équipement destiné aux seniors.
Schéma de mise en valeur de la mer		X	Commune non concernée.
Plan de déplacements urbains		X	Commune non concernée.
Programme local de l'habitat		X	PLH actuellement en cours. Le projet de modification simplifiée n°1 est une réponse aux besoins spécifiques en logements pour les seniors
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes		X	Commune non concernée.
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne		X	Commune non concernée.
Les règles générales du fascicule et les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires		X	SRADET en cours d'élaboration. Le projet de modification simplifiée n°1 n'est pas concerné par les règles et orientations fixées par la Région.
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France		X	Commune non concernée.
Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion		X	Commune non concernée.
Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse		X	Commune non concernée.
Les chartes des parcs naturels régionaux		X	Commune non concernée.
Les chartes des parcs nationaux		X	Commune non concernée.
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la	X		SDAGE Adour Garonne en vigueur, adopté le 1 <sup>er</sup> décembre 2015.

ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux			La zone UB étant reliée à l'assainissement collectif, la présente procédure est compatible avec les orientations du SDAGE (objectif B réduire les pollutions) et le programme de mesures.
Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	X		SAGE Adour amont en vigueur, approuvé le 19 mars 2015. La présente procédure est compatible avec les orientations du SAGE (axe 2 limiter les pollutions).
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation		X	Commune non concernée

## 6.2. La notion de « prise en compte »

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

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

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

Par ailleurs, conformément aux articles L131-7 et L.131-2 du même code « En l'absence d'un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) applicable, la modification simplifiée n°1 du PLUi du Tursan doit prendre en compte, s'il y lieu, les documents, plans ou programmes suivants :

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

Document d'urbanisme, plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « prise en compte »
	OUI	NON	
Plan climat-air-énergie territorial		X	Territoire concerné mais pas de PCAET prescrit.
Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires		X	SRADDET en cours d'élaboration. Le projet de modification simplifié n°1 n'est pas concerné par les règles et orientations fixées par la Région.
Schéma Régional de Cohérence Ecologique		X	SRCE annulé par décision de justice.
Schéma régional de développement de l'aquaculture marine		X	Commune non concernée.
Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics		X	Commune non concernée.
Schéma régional des carrières		X	Schéma régional des carrières en cours d'élaboration. Seul le schéma départemental de 2003 est toujours applicable.
Schéma départemental d'accès à la ressource forestière		X	Commune non concernée.