

Extrait du Registre

Des Délibérations du Conseil Municipal

2022-09-08 APPROBATION DE LA MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-deux septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune, dûment convoqué, s'est réuni à la salle municipale de la Maison des Associations, sous la présidence de :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Maire de Gujan-Mestras.

Nombre des conseillers municipaux en exercice : 35

Date de la convocation du Conseil Municipal : 16 septembre 2022

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Maire de GUJAN-MESTRAS

Xavier PARIS, Évelyne DONZEAUD, André MOUSTIÉ, Élisabeth REZER-SANDILLON, David DELIGEY, Patricia BOUILLON, Ludovic DUCOURAU, Magdalena RUIZ, Bernard COLLINET, Claude BENOIT-BALAGUER, adjoints

Bruno DUMONTEIL (arrivé à 18h48), Jean-Jacques GERMANEAU, Corine CAZADE, Stephan PEY, Mireille MAZURIER, Corinne GAUTIEZ, Michelle LOUSSOUARN, Fabienne LEHEUDÉ, Sylvie BANSARD, Jérémy DUPOUY, Kévin LANGLADE, Olivier PAINCHAULT, Sandra PEIGNON, Jacques CHAUVET, Maxime KHELOUFI, France NORMAND (arrivée à 18h38), Michel DUVIGNAC, Philippe GAUBERT, conseillers municipaux

ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION :

Chantal DABÉ donne procuration à Jean-Jacques GERMANEAU
Mélania JEAN-JEAN donne procuration à Fabienne LEHEUDÉ
Jean-Pierre PETIT donne procuration à Élisabeth REZER-SANDILLON
Anne ELISSALDE donne procuration à Maxime KHELOUFI
Mathieu ENTRAYGUES donne procuration à Philippe GAUBERT

ABSENT EXCUSÉ :

Tony LOURENÇO

Kevin LANGLADE a été nommé secrétaire de séance

Par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2020 et par arrêté du 20 octobre 2020 était lancée la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville afin de satisfaire les objectifs suivants :

- faire évoluer la notion d'espace en pleine terre :
 - par l'ajout d'une définition d'espace de pleine terre ;
 - par l'évolution de la règle afférente pour limiter l'imperméabilisation et assurer le maintien du couvert forestier sur les espaces pavillonnaires ;Cette évolution se fera à travers l'identification d'un couvert forestier représentatif de la ville pavillonnaire, et par la création d'un sous-secteur sur les zones concernées par les nappes sub-affleurantes ;
- modifier des dispositions de mesure du recul des constructions à l'intérieur des terrains à bâtir (redéfinition du point de mesure du L=H ou H/2, aujourd'hui mesuré à l'égout du toit) ;
- interdire des opérations d'immeubles de type collectif dans des lotissements identifiés de la ville ;
- rectifier, ajouter et supprimer certains emplacements réservés ;
- mettre à jour la liste des éléments remarquables du bâti identifiés sur la commune, et introduire une disposition interdisant leur démolition ;
- introduire de nouvelles servitudes de mixité sociale sur des terrains à identifier ;
- créer un sous-secteur de la zone UE permettant le développement d'opérations mixtes d'habitat et de commerces (îlot Ecole Pasteur, bâtiment Saint Exupéry), et intégrer la « maison Daussy » dans le secteur UE;
- réécrire certaines règles relatives aux accès sur voie ;
- mettre en œuvre un dispositif de contrôle de la division des propriétés bâties ;
- revoir l'écriture des règles relatives au stationnement
- rectifier le classement erroné ou inadapté de certaines parcelles identifiées ;
- reclasser le lotissement « le Bois de la Haute-Lande » (1AUa) en zone UD suite à son aménagement et à l'extinction des règles du lotissement.
- interdire les toitures-terrasses/ plates sauf secteurs identifiés

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ce projet de modification n'est pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 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 ;
- entrer dans le champ d'application de la révision de droit commun ou allégée.

La commission « Urbanisme et Travaux » a été associée aux travaux préparatoires de cette modification n°7 du PLU dont une présentation a été faite en Commissions Réunies.

Le projet a fait l'objet d'une première soumission à l'avis des Personnes Publiques Associées et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Suite aux remarques du Préfet invitant la ville à « reprendre le projet et réorienter ses objectifs en faveur d'une optimisation du potentiel de densification des espaces déjà urbanisés et en faveur de la production de logement locatif social » et des échanges avec la DDTM, il a été nécessaire de modifier le projet dans le sens attendu et de limiter les dispositions visant à la réduction des possibilités de densification dans l'agglomération urbaine (limitation des zones UDV et AUDV, favoriser les bonus de constructibilité, suppression des limitations aux opérations collectives en lotissement, intégration des fonciers ciblés par l'établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine en mixité sociale...). De même l'avis de la MRAe a conduit la collectivité à exclure la création du sous-secteur UE Saint-Exupéry et supprimer l'Emplacement Réservé n°100 (pour la création d'une connexion routière et cyclable entre l'avenue des Loisirs et l'allée des Grands Champs) dans la perspective d'une étude prochaine de ces projets lors de la révision générale du PLU.

Suite à ces modifications, les personnes publiques associées ont de nouveau été consultées.

Le projet n'a pas été spécifiquement modifié pour répondre aux avis formulés dans le cadre de la phase de consultation des personnes publiques associées, ces derniers n'appelant pas de correction immédiate au niveau de la présente procédure, une future procédure de révision permettant à court terme de mener les réflexions adéquates pour intégrer de nouveaux objectifs au PLU de la Ville.

Le projet de modification du PLU a été soumis à enquête publique du 20 juin au 20 juillet 2022.

Trente-sept remarques ont été formulées lors de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 22 août 2022 (en annexe) et a émis un avis favorable au projet de modification, en recommandant une information officielle émanant de la municipalité relative à la notion de mixité sociale, au rôle et au fonction de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et l'intégration des projets au sein des zones bâties existantes. Plusieurs remarques ont été prises en compte : l'intégration d'un arbre supplémentaire et le rajout d'une maison ancienne récemment rénovée dans l'inventaire du patrimoine, la modification de l'Emplacement Réservé n°99 « Allée des Douves » pour que son emprise soit interrompue au niveau de la fin de la desserte actuelle de la voie (au niveau de la limite sud de la parcelle CV70), l'identification des parcelles CC54 et CC214 comme Espace Vert Protégé, la rectification du classement de la parcelle CL2 (passage du zonage UK au zonage UD) et l'ajout dans les dispositions générales du règlement du PLU d'une mention relative à la création de sous-sol et de cave dans les secteurs soumis à remontée de nappes. Des coquilles sont enfin corrigées dans le règlement du PLU pour supprimer des mentions à la hauteur « égout » pour le calcul des reculs en zone UA et UB et les remplacer par le terme « faitage » et enfin pour corriger une imprécision dans l'article UE8.

Les documents graphiques ont été travaillés par le Bureau d'Études en charge de leur conception afin d'y apporter des clarifications et d'en faciliter la lecture, tout en respectant les normes applicables auxdits documents résultant notamment des standards du CNIG (Conseil National de l'Information Géolocalisée).

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie au Service Urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants ;
- Vu l'arrêté du Maire en date du Maire n°2020.227.334.CB.CBS du 20 octobre 2020 ayant prescrit la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;
- Vu les avis des personnes publiques consultées ou associées au titre de la procédure de modification n°7 du P.L.U. ;
- Vu la décision n°2022DKNA78 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Nouvelle Aquitaine en date du 18 mai 2022, de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification n°7 du P.L.U. de Gujan-Mestras ;
- Vu l'arrêté du maire N°2022.151.280.CD.SD en date du 24 mai 2022 soumettant à enquête publique le projet de PLU ;

- Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- Considérant que le PLU modifié, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

Il vous est proposé :

d'approuver la modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'annexée à la présente délibération.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL : ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

POUR : 27

CONTRE : 5 (Jacques CHAUVET, Anne ELISSALDE, Maxime KHELOUFI, France NORMAND, Michel DUVIGNAC)

ABSTENTIONS : 2 (Philippe GAUBERT, Mathieu ENTRAYGUES)

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0

Ainsi délibéré à Gujan-Mestras, les jour, mois et an que dessus, et ont signé les membres présents.

Pour copie conforme au registre.



Affiché le 29 septembre 2022

GUJAN-MESTRAS le 29 septembre 2022