

Extrait du Registre

Des Délibérations du Conseil Municipal

2020-06-04 – LANCEMENT DE LA MODIFICATION N°7 DU PLU

L'an deux mil vingt, le trente juin, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni à la Patinoire de Gujan-Mestras, 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 : 24 juin 2020

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Maire de GUJAN-MESTRAS

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

Bruno DUMONTEIL, Chantal DABÉ, Jean-Jacques GERMANEAU, Corine CAZADE, Mireille MAZURIER, Didier LASSERRE, Corinne GAUTIEZ, Mélanie JEAN-JEAN, Michelle LOUSSOUARN, Fabienne LEHEUDÉ, Sylvie BANSARD, Jean-Pierre PETIT, Mathieu ENTRAYGUES, Jérémy DUPOUY, Kévin LANGLADE, Olivier PAINCHAULT, Jacques CHAUVET, Anne ELISSALDE, Maxime KHELOUFI, France NORMAND, Michel DUVIGNAC, Tony LOURENÇO, Elsa GADY-SCHILTZ, conseillers municipaux

ABSENT AYANT DONNÉ PROCURATION

Stephan PEY donne procuration à Xavier PARIS

Kévin LANGLADE a été nommé secrétaire de séance

Le PLU de Gujan-Mestras, approuvé en 2005, a été modifié à plusieurs reprises pour adapter certaines de ses règles aux évolutions législatives et réglementaires, mais également pour améliorer, préciser ou compléter certaines de ses dispositions inadaptées ou ne donnant pas satisfaction dans leur application.

La dernière évolution a été opérée en 2019 avec l'approbation de la modification n°5 du PLU rénovant en profondeur la présentation du règlement et faisant évoluer certaines règles en vigueur.

Pour autant, il s'avère nécessaire de faire de nouveau évoluer ce document, pour mettre en œuvre des dispositions destinées à améliorer l'insertion des constructions dans le tissu urbain existant, pour participer à la protection des espaces verts de la zone urbaine et contenir certaines formes de densification inopportunes.

Une procédure de modification n°7 du PLU va donc être lancée pour atteindre ces objectifs. Elle portera notamment sur 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 pavillonnaire ;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

La commission « Urbanisme et Travaux » sera associée aux travaux préparatoires de cette modification n°7 du PLU.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-41 ;

Vu la délibération en date du 18/04/2005 approuvant le PLU ;

Vu la délibération approuvant la modification n°1 du PLU en date du 4/05/2006 ;

Vu la délibération approuvant la modification n°2 du PLU en date du 11/07/2007 ;
Vu la délibération approuvant la modification n°3 du PLU en date du 18/11/2011
Vu la délibération approuvant la modification n°4 du PLU en date du 26/03/2012 ;
Vu la délibération arrêtant le projet du PLU en date du 10/11/2014 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont 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 ;

CONSIDÉRANT en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

CONSIDÉRANT en conséquence que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Après avoir entendu l'exposé des motifs, il vous est proposé :

- d'autoriser le Maire ou son représentant à lancer la procédure de modification n°7 du PLU.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL : ADOPTÉ À LA MAJORITÉ AVEC 28 VOIX POUR ET 7 VOIX CONTRE (Jacques CHAUVET, Anne ELISSALDE, Maxime KHELOUFI, France NORMAND, Michel DUVIGNAC - Tony LOURENÇO, Elsa GADY-SCHILTZ)

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

Pour copie conforme au registre.

Marie-Hélène DES ESGAULX
Maire de Gujan-Mestras



Affiché le 2 juillet 2020
GUJAN-MESTRAS le 2 juillet 2020