

2011/271

Extrait du Registre

Des Délibérations du Conseil Municipal

2011-11 – 08 -MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'an deux mil onze, le dix huit novembre, 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, Sénateur-Maire de Gujan-Mestras.

Nombre des conseillers municipaux en exercice : 33

Date de la convocation du Conseil Municipal : 10 novembre 2011

PRESENTS :

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

Jacques CHAUVET, Xavier PARIS, Elisabeth REZER-SANDILLON, André MOUSTIÉ, Evelyne DONZEAUD, Thomas JUSTIN, Sylvie POIRIER, Pierre ESPILONDO, Anne-Marie CAMPET, adjoints

Michèle BOURGOIN, Vahid HAJEB, Annie DUROUX, David DELIGEY, Nicole NUGEYRE, Michel FOUQUET, Maryse LALANDE, Ludovic DUCOURAU, Denise PRINGAULT, André CASTANDET, Mireille MAZURIER, Chantal DABE, Richard HISS, Michel MORA, Sophie BARBOT, Marc ODEZENNE, Sylviane STOME, Patrick LOPEZ, conseillers municipaux

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION

Patrick MALVAES a donné procuration à Marie-Hélène DES ESGAULX

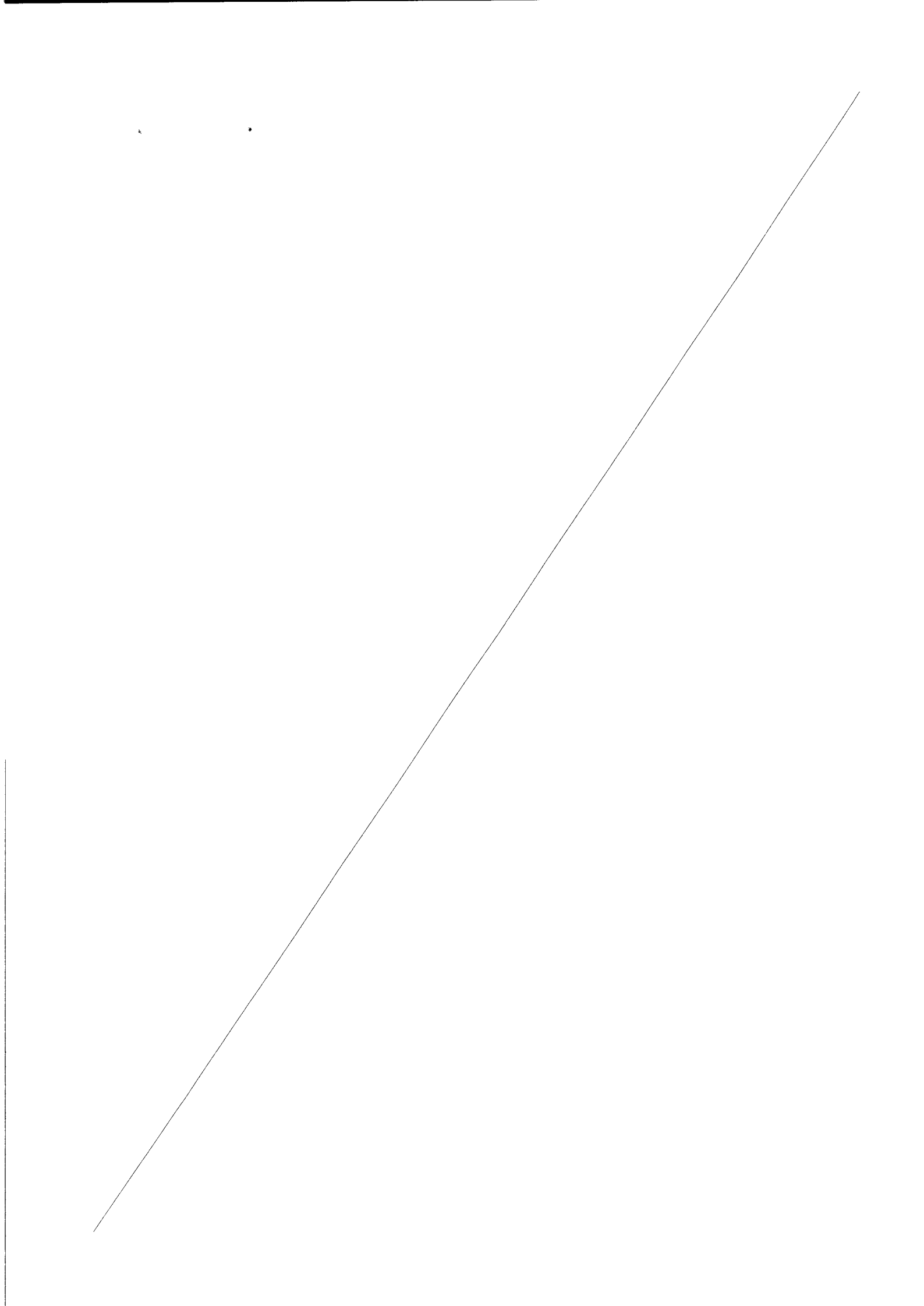
Julien SUSPERREGUI a donné procuration à Sylvie POIRIER

Marie-Pierre ATKINSON a donné procuration à Anne-Marie CAMPET

Annie KHELOUFI a donné procuration à Michel MORA

Fabrice VERDELET a donné procuration à Sylviane STOME

Richard HISS a été nommé secrétaire de séance



La modification du PLU est la procédure de droit commun prévue à l'article L. 123-19 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 13 décembre 2000, puis par la loi du 2 juillet 2003 qui dispose que les plans locaux d'urbanisme : « peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme ».

Le PLU de Gujan-Mestras, approuvé en 2005, a fait l'objet de 2 modifications successives, en 2006 et en 2007. Le document aujourd'hui en vigueur nécessite de nouveaux ajustements destinés notamment à régler des difficultés d'interprétation du règlement d'urbanisme, à corriger certaines erreurs ou omissions, et à actualiser le document de zonage. La procédure de modification vise également à mettre en place des servitudes de mixité sociale pour permettre à la ville d'atteindre ses objectifs découlant de l'article 55 de la Loi SRU et du Programme local de l'Habitat (PLH) de la COBAS en matière de développement de l'offre de logements locatifs aidés.

L'économie générale du Plan local d'urbanisme reste inchangée.

La Commission Politique de la Ville a mené les travaux de définition et de rédaction des modifications à apporter au document en vigueur. Ces évolutions du document d'urbanisme trouvent une traduction réglementaire, sur les documents graphiques et les annexes. Les modifications suivantes sont arrêtées autour des 3 thèmes suivants :

1- Favoriser – et valoriser- le développement du commerce de proximité et de l'activité économique et Touristique.

Ainsi, le projet de modification apporte quelques évolutions au PLU approuvé avec pour objectif : de faciliter le développement des commerces de proximité, de permettre d'optimiser le foncier disponible par la restructuration de la station d'épuration située avenue de Césarée et celle du centre commercial Grand Large, avenue de Césarée, avec agrandissement du parking comme prévu dans le PLU approuvé de 2005.

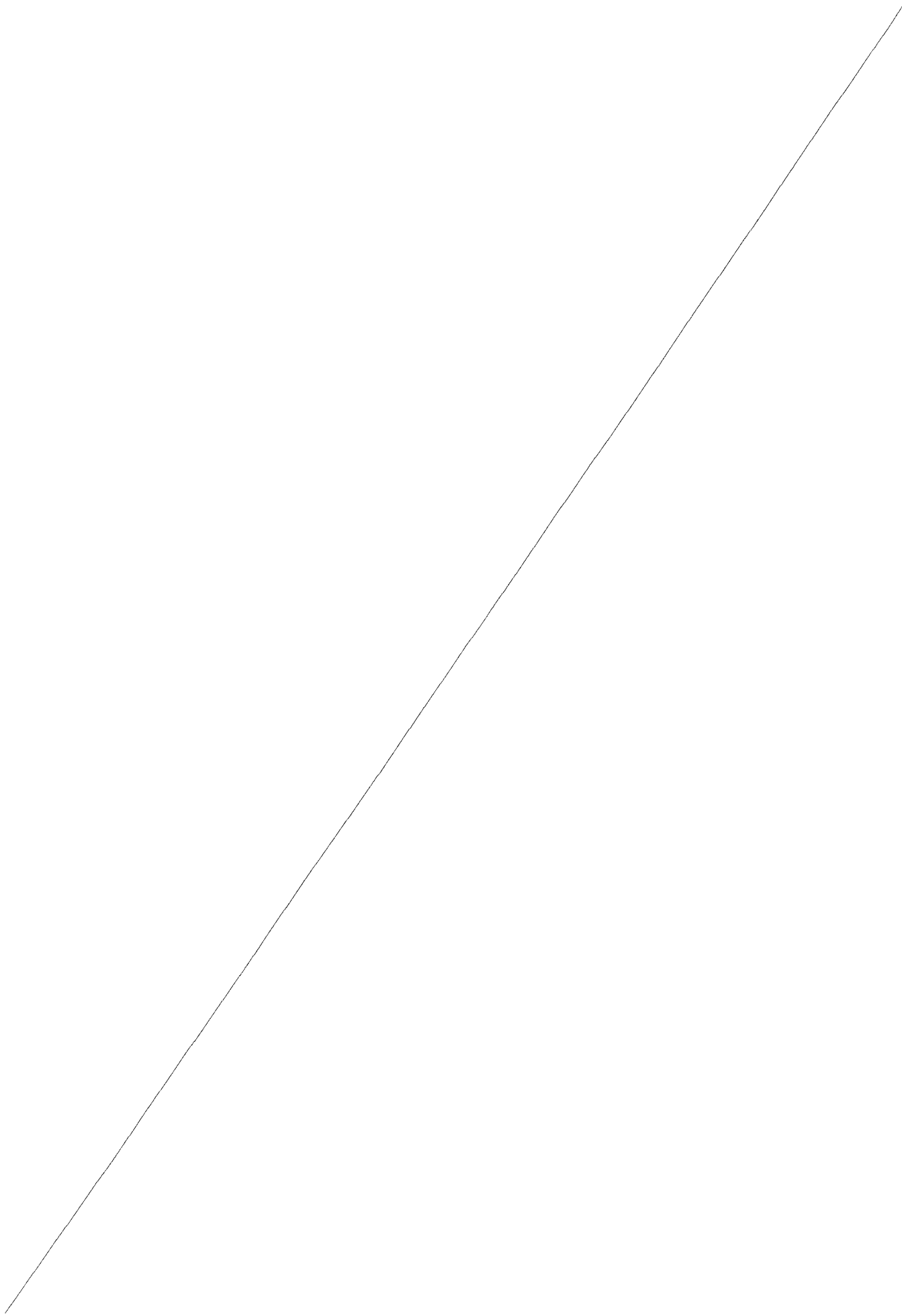
D'autre part, afin de répondre à l'insuffisance d'accueil touristique sur la station, le règlement de la zone NL qui autorise les aires naturelles de camping permettra l'accueil des campings stricto sensu, à la conditions qu'ils puissent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les modifications apportées aux règlement sont donc les suivantes :

- *revoir le nombre de places de stationnement exigées par commerces, créer une règle pour les « résidences services » qui n'existe pas aujourd'hui.*
- *Inclure une partie des terrains désaffectés de l'ancienne station d'épuration du SIBA avenue de Césarée dans la zone artisanale voisine.*
- *Permettre la restructuration du centre commercial Grand large et de son parking.*
- *Compéter les possibilités d'accueil de la zone NL pour les campings.*

2- Nouvelles règles d'harmonie des constructions et de protection du cadre de vie.

Certains points réglementaires, d'interprétation difficile, méritent une réécriture. Des omissions ou des précisions sont également apportées au règlement d'urbanisme, qui n'évolue pas dans ses grandes lignes (hauteur, densité, emprise au sol, implantation). Les pourcentages d'espaces verts sont précisés dans les zones pavillonnaires afin de préserver l'aspect paysager des quartiers périphériques de la ville.



- *Préciser les conditions de mesure des hauteurs ou des reculs des constructions.*
- *Préciser que l'obligation de soumission des démolitions au permis de démolir ne concerne que les éléments remarquables du bâti identifiés au titre de l'article L123-1-7ème.*
- *Introduire de nouvelles règles relatives aux clôtures et aux haies végétales en façade sur voie.*
- *Réécrire certaines règles techniques d'implantation des constructions pas assez précises.*
- *Préciser certaines règles sur l'aspect des constructions.*
- *Revoir les règles de recul des constructions en secteur UB.*
- *Intégrer dans le règlement l'inventaire des arbres remarquables.*
- *Préciser les règles relatives aux locaux à ordures ménagères.*

3- Favoriser la mixité sociale – déclinaison du contrat de mixité sociale.

Gujan-Mestras est membre de la Communauté d'Agglomération du Sud- Bassin (COBAS) compétente en matière d'habitat. Elle est à ce titre, et sur la base du PLH communautaire, engagée sur un objectif de production de logements aidés.

Malgré d'importants efforts, de rattrapage, et la production régulière de logements sociaux de qualité, le déficit de ces logements au regard des 20% exigés par la Loi SRU avoisine les 1400.

La Ville a signé avec l'Etat un Contrat de Mixité Sociale visant à accroître la part du parc de logement locatif aidé sur la commune. Aux termes de ce Contrat, la Ville s'est engagée à mettre en place des outils opérationnels d'urbanisme permettant de favoriser la production de logements sociaux.

Outre les possibilités de majoration du volume constructible, déjà applicables par délibération du Conseil Municipal, la procédure de modification vise à mettre en place des servitudes de mixité sociale et d'identifier des terrains sur lesquels un pourcentage de logements sociaux sera imposé dans les opérations. L'objectif est de permettre à la Ville, à travers la mixité sociale des futurs programmes de logements, de répondre à ses obligations légales et à la demande croissante de logement locatif aidé.

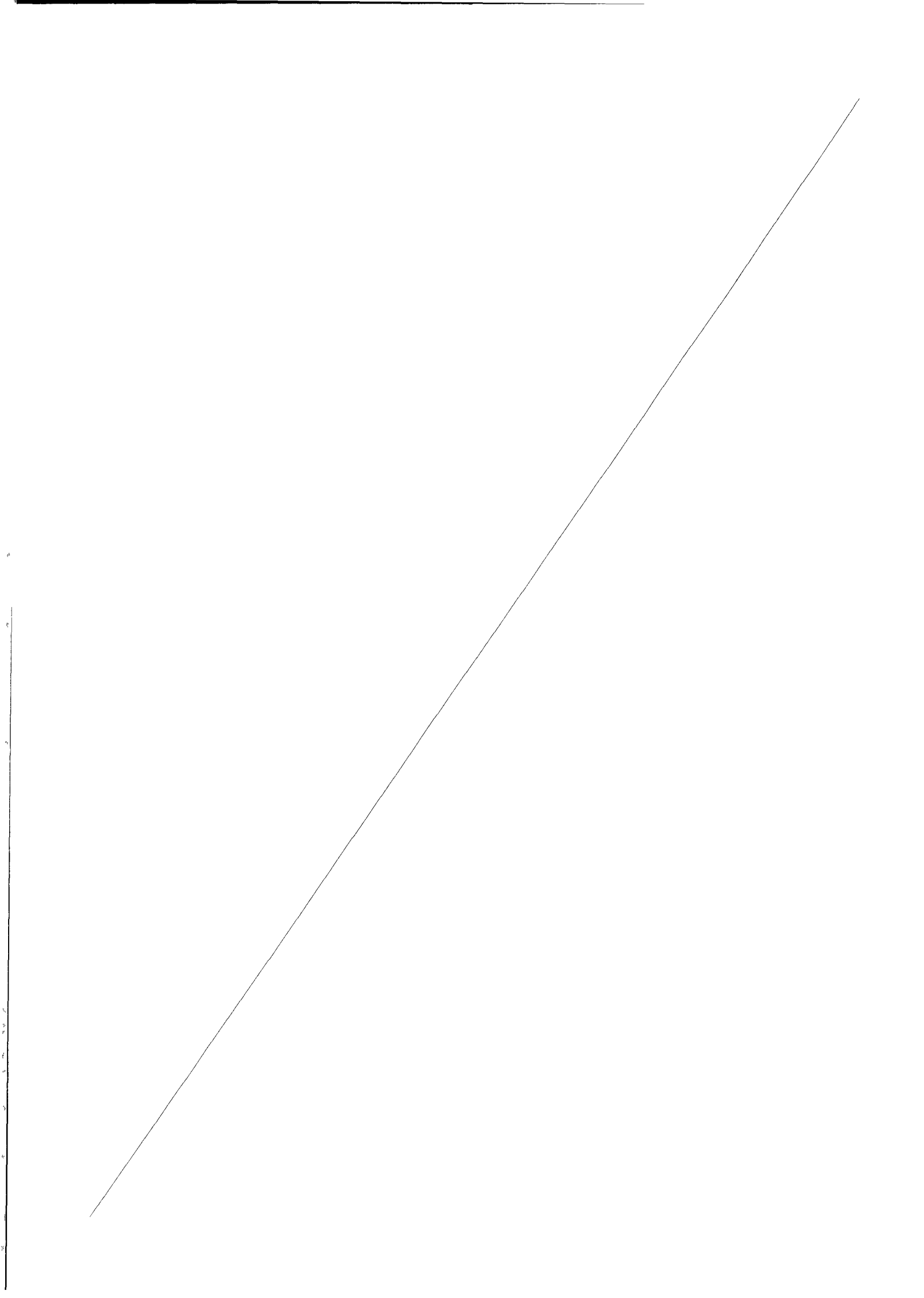
- *mise en place de servitudes de mixité sociale sur les secteurs UA, UB, UC et UD, 1 AU et 1 AUG du PLU pour toute opération de plus de 15 logements (35 % en nombre de logements), en application de l'article L123-1-5 16ème du code de l'urbanisme.*
- *Réservation de terrains au titre de l'article L123-2-b du code de l'urbanisme où les programmes comporteront de 40% à 50 % de logements locatifs aidés.*

4- Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

suppression des ER réalisés ou devenus sans objet.

L'ensemble de ces modifications est précisé dans la note de présentation annexée à la présente délibération.

L'enquête publique d'usage s'est déroulée du 4 septembre au 5 octobre 2011. Monsieur HEPP, Commissaire-Enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Bordeaux, nous a fait parvenir ses conclusions le 10 octobre dernier et a émis un avis favorable au projet de modification N°3 du PLU présenté par la commune.



15 remarques ont été formulées, parfois sans rapport direct avec la procédure en cours.

Le commissaire enquêteur s'est néanmoins prononcé favorablement sur plusieurs demandes, qu'il propose d'examiner à l'occasion d'une future révision du PLU. Ces demandes concernent des reclassements de terrains, qui entraîneraient des modifications du zonage existant. Il paraît opportun d'étudier ces demandes à l'occasion d'une future procédure de révision ou de modification du PLU. D'autres requêtes semblent pouvoir être prises en compte à l'occasion de la procédure en cours, étant donné leur modestie.

Il est ainsi demandé que le PLU, comme il le fait aujourd'hui pour les constructions existantes à l'intérieur des zones « N », offre une possibilité d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées dans les zones agricoles. La même règle sera donc écrite pour ces deux zones.

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la création d'un emplacement réservé permettant de créer un pan coupé et un alignement au débouché d'une voie en impasse sur l'allée des grands champs. Des raisons de sécurité justifiant cette demande, il paraît opportun d'y répondre favorablement à l'occasion de la procédure en cours.

Parmi les personnes publiques associées ayant été consultées à l'occasion de la procédure, seulement deux ont retourné leur avis sur le projet de modification.

Le SIBA a souhaité que l'article relatif aux locaux poubelles prévoit que les points d'eau permettant le lavage des containers soient limités aux seuls locaux couverts, afin d'éviter tout ruissellement d'eaux polluées à l'occasion d'épisodes pluvieux. Le SIBA souhaiterait aussi profiter de la modification réglementaire pour rappeler l'obligation d'infiltration sur site des eaux pluviales provenant des toitures, voiries et surfaces imperméabilisées. Le règlement a été modifié dans ce sens.

Je vous propose donc :

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal du 18 avril 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Gujan-Mestras ;

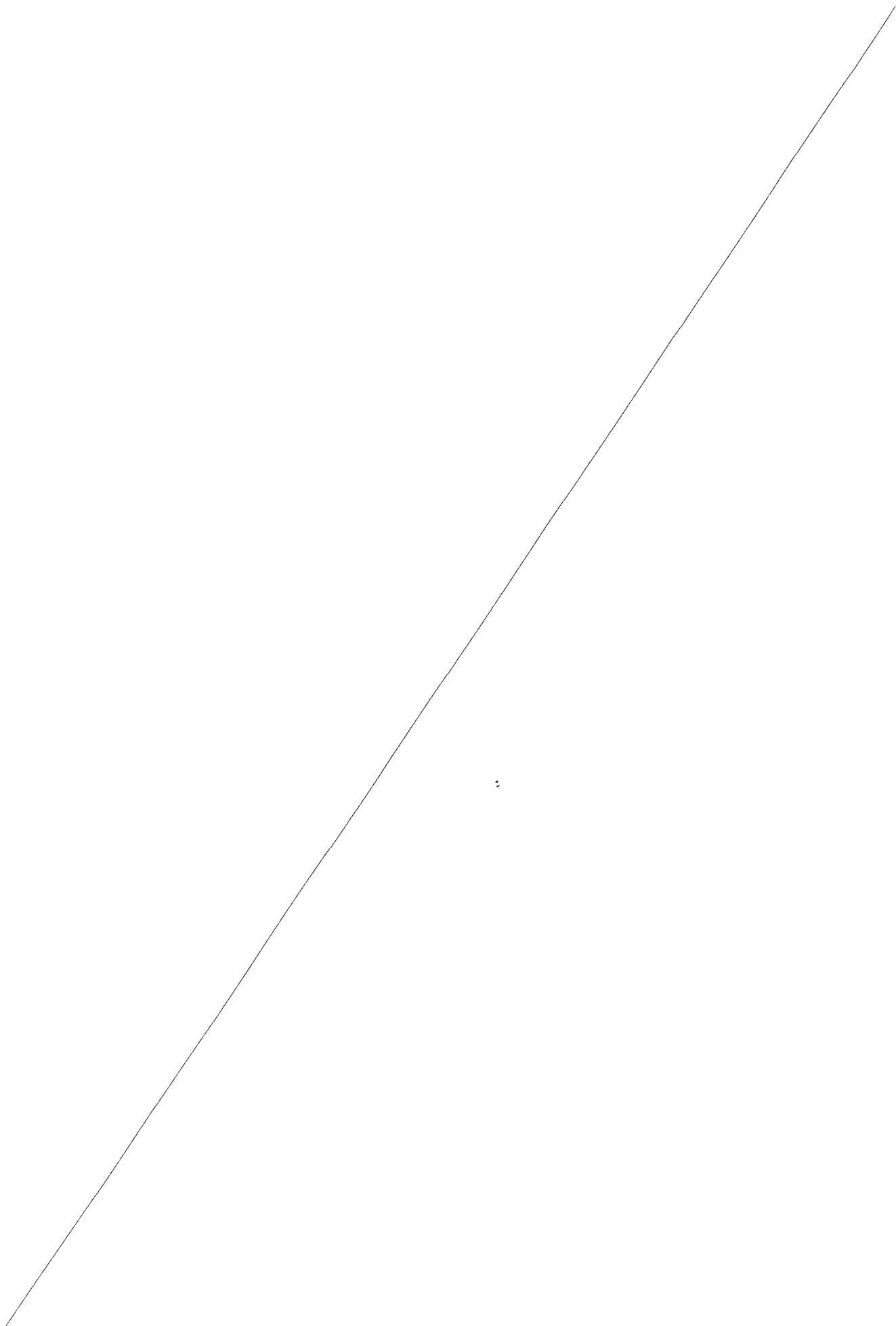
Vu l'arrêté municipal n°2011-194-158 PM .IS en date du 4 août 2011 soumettant à enquête publique le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme;

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Considérant que la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme ;

D'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121 du code général des collectivités territoriales).



Conformément à l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de Gujan-Mestras, et dans les locaux de la Préfecture de la Gironde à Bordeaux.

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

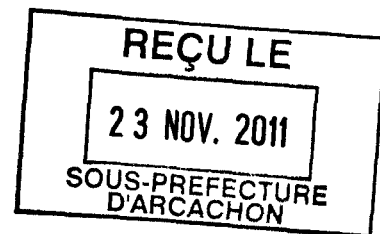
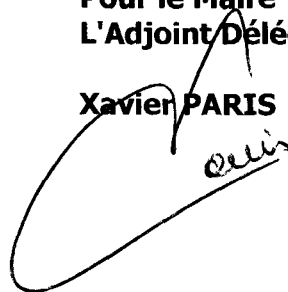
DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL: Adopté à l'unanimité

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

Pour copie conforme au registre.

Pour le Maire
L'Adjoint/Délégué

Xavier PARIS



Document Certifié exécutoire
après dépôt à la Sous Préfecture
d'Arcachon, le 23.11.2011.
notification le 23.11.2011...
GUJAN-MESTRAS le 23.11.2011