N°21/2016 – Approbation du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras – Ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser de « la Font des Jodeaux » (Passage de la zone 2 AU en zone 1 AU)

SÉANCE du 10 mars 2016

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE

VILLE DE COUTRAS

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : 29
Nombre de Conseillers présents : 22
Nombre de Conseillers présents et représentés : 29
Quorum : 15
Date de convocation du Conseil Municipal : 02/03/2016
Date d'affichage de la convocation à la Mairie : 03/03/2016
Le 27 janvier 2016 à 19 h 00 en l'Hôtel de Ville de COUTRAS,
Le Conseil Municipal de la Ville, légalement convoqué, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Jérôme COSNARD, Maire.

REÇU LE
14 AVR. 2016

CONSEILLERS MUNICIPAUX	PRESENTS	EXCUSES -ayant donné Procuration à :	EXCUSES	ABSENTS
Maire : Monsieur COSNARD Jérôme	X			
Adjoints Monsieur FOULHOUX Michel	X			
Madame DI CORRADO Véronique	X			
Monsieur PLATEL Damien	X			
Madame BOURDEAU Sandra	X			
Monsieur RAMOS Roger	X			
Madame BOISSEL Sylvie		M. FOULHOUX		
Monsieur JAMBON Alain		J. COSNARD		
Madame BONHOMME – TIBY Odile	X			
Conseillers Monsieur HEFTRE Philippe	X			
Monsieur CEPISUL Jean-Charles	X			
Madame GERAT Marielle		B. LOURRY		
Madame LOURRY Béatrice	X			
Madame LEYGNAC Christelle	X			
Madame REYSSET Christel	X			
Madame CHAU Hélène	X			
Monsieur CHANSARD Baptiste	X			
Madame LASSUS Pascaline		M.C ARNAUD		
Monsieur BECHIEAU Arnaud	X			
Monsieur FAUDRY Hervé	X			
Madame LOURRY Mélody		H. FAUDRY		
Madame LACHIEZE Julie		V. DI CORRADO		
Monsieur LACARRERE Claude	X			
Madame ARNAUD Marie-Claire	X			
Monsieur DUBOIS Jean-Paul	X			
Madame BONHOMME Maire Françoise		M. LACOSTE		
Monsieur CISSE Ibrahima	X			
Madame FAGOUR Anne-Catherine	X			
Madame LACOSTE Michelle	X			

Mme REYSSET Christel est désignée à l'unanimité en qualité de secrétaire de séance,
L'adoption du procès verbal de la séance du 27 janvier 2016 est adopté à l'unanimité

N°21/2016 – APPROBATION DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COUTRAS – OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE A URBANISER DE « LA FONT DES JODEAUX » (PASSAGE DE LA ZONE 2 AU EN ZONE 1AU)

Rapporteur : M. RAMOS

Le Maire de la Commune de COUTRAS ;

I. CONTEXTE

Par délibération n°47/2015 en date du 08 juillet 2015, la Commune de Coutras a décidé de prescrire la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras :

Il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation de la zone dite « La Font des Jodeaux » (passage de la zone 2AU en zone 1AU), nécessaire pour répondre aux objectifs de construction de logements sociaux imposés à la Commune de Coutras. Les caractéristiques actuelles de la zone (équipements publics) permettront l'implantation de projets de construction de logements à court et moyen termes.

La Commune a l'obligation de créer 583 logements sociaux (bilan au 1er janvier 2013). Pour la période triennale 2014-2016, cette obligation s'élève à 100 logements.

La Commune souhaite poursuivre ses objectifs en matière de création de logements nouveaux, de diversification de l'habitat et de mixité sociale :

La zone « La Font des Jodeaux » est un site d'une surface libre de construction d'un seul tenant de 39 088 m² permettant d'accueillir un nombre important de bâtiments d'habitation individuels ou collectifs.

Aucune réserve foncière d'une telle envergure n'est présente dans les zones urbanisées ou à urbaniser de la Commune de Coutras. Il s'agit d'une opportunité unique pour répondre aux besoins de la Commune de Coutras en matière de construction de logements, et plus particulièrement de logements sociaux.

II.OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

Selon les articles L 153-31 à L153-35 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras :

- ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ne réduit pas 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 ;

III. PROCEDURE

Le cabinet URBAM 24-26 rue Marlacca- 33620 CAVIGNAC a été mandaté pour réaliser le dossier du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras.

Le Cabinet Rivière Morlon & Associés a été désigné pour le suivi juridique du dossier du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras.

Les étapes suivantes ont été réalisées :

- Procédure de concertation du public ;
- Saisines pour avis des personnes publiques associées ;
- Procédure d'enquête publique ;
- Réception et étude des avis et des conclusions des Personnes Publiques Associées et du commissaire enquêteur.

1. Une concertation du public a été organisée sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras du 20 juillet 2015 au 2 septembre 2015 inclus.

Différentes observations ont été recueillies lors de la concertation, et notamment :

Deux remarques ont été portées sur le registre de concertation, le 27 juillet 2015 et le 31 juillet 2015 par la famille DEBEST attirant l'attention de la Commune sur les caractéristiques de son activité.

Lors de la réunion publique, en date du 27 août 2015, la famille DEBEST a réitéré sa demande portée sur le registre.

Cette demande a été prise en compte dans le dossier de notification soumis à l'enquête publique et notamment dans les pièces modifiées « Extrait Orientation d'Aménagement et de Programmation », une zone tampon végétalisée (plantations d'essences locales adaptées aux conditions climatiques et stationnelles du secteur) et la matérialisation de l'activité existante maintenue « carrosserie » ont été créés.

2. Consultations des Personnes Publiques Associées

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras a été transmis aux Personnes Publiques Associées, et notamment :

- la Préfecture de la Gironde ; la Sous-Préfecture de la Gironde ; la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde ; la Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du logement ; le Conseil Régional ; le Conseil Départemental ; la Communauté d'Agglomération du Libournais ; la Chambre de Commerce et d'Industrie de Libourne ; l'Institut National de l'Origine et la Qualité ; la Chambre des métiers et de l'Artisanat de la Gironde ; la Chambre d'Agriculture de la Gironde ; le Pôle Territorial du Grand Libournais ; le commissaire enquêteur titulaire et le commissaire enquêteur suppléant.

Conformément aux articles L 142-4 et L 142-5 du Code de l'Urbanisme, une demande de dérogation a été réalisée pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone de « La Font des Jodeaux » auprès du Pôle Territorial du Grand Libournais, établissement porteur du Schéma de Cohérence Territoriale ainsi qu'auprès de la Commission Départementale pour la protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Gironde.

Par deux décisions en date du 2 décembre 2015 et du 16 décembre 2015, la Commission Départementale pour la protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Gironde et le Pôle Territorial du Grand Libournais ont émis, respectivement, des avis favorables à l'ouverture à l'urbanisation de la zone « La Font des Jodeaux ».

- Les avis émis par les Personnes Publiques Associées :

En application de l'article L. 153-40 du code l'urbanisme, la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme a été soumise à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Les avis reçus dans les délais sont les suivants :

La Commission Départementale pour la protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Gironde a émis un avis favorable sans observation.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Libourne a rendu un avis favorable sans observation.

La Communauté d'Agglomération du Libournais a émis un avis favorable sans observation.

La Chambre d'Agriculture de la Gironde a émis un avis favorable sans observation.

L'Institut National de l'Origine et la Qualité du Sud-Ouest a donné un avis favorable sans observation.

Le Pôle Territorial du Grand Libournais a donné un avis favorable à l'unanimité des membres présents en formulant certaines observations relatives notamment au contenu du futur S.C.O.T du Grand Libournais. Celles-ci n'étaient pas de nature à remettre en cause le projet de modification n°2 du PLU.

Le Département de la Gironde a quant à lui demandé la prise en compte des remarques et observations utiles à la mise en œuvre du projet :

- Une erreur matérielle a été relevée concernant la numérotation des emplacements réservés à créer qui étaient inversées. L'identification du bénéficiaire de ces emplacements réservés devait en outre être précisée (Commune de Coutras). Ces observations ont été rectifiées.

- Le syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de la Vallée de l'Isle rencontre des difficultés sur les réseaux. Le secteur concerné par le projet est couvert par le syndicat d'Eau et d'Assainissement de la Vallée de la Dronne. Cette observation n'a donc pas été prise en compte.

- Protection des espaces naturels et des paysages. Le dossier d'approbation de ce projet, et notamment ses articles 3.8 et 3.9 prennent en compte et justifient les observations formulées par les services du département. Par ailleurs, le développement d'une trame verte entre ville et nature a été matérialisé sur le plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce projet.

Les Services de l'Etat (Préfecture de la Gironde, Sous-Préfecture de la Gironde, Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde) :
La Direction Départementale des Territoires et de la Mer demande des informations complémentaires sur la politique communale en matière de création de logements sociaux. Une note explicative a donc été annexée au dossier d'approbation (Cf. Page 64 du dossier de modification, annexe 3). Cette dernière détaille les actions en cours et à venir visant à atteindre les objectifs de la loi SRU. Il est à noter qu'à la date de rédaction de la présente délibération, le propriétaire du terrain envisage la réalisation à 100 % de logements sociaux. Par ailleurs, la commune signera très prochainement un contrat de mixité sociale avec l'Etat.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la région Aquitaine Gironde demande la préservation de l'activité de la carrosserie DEBEST. Cette remarque a été prise en compte sur le plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et notamment avec la matérialisation « du maintien de l'activité existante carrosserie ». La commune a reçu Monsieur & Madame DEBEST avant l'élaboration du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras. Cette demande a été prise en compte.

L'ensemble des avis des personnes publiques associées, joint au dossier d'enquête publique, est annexé à la présente délibération.

3. Déroulement de l'enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur titulaire, Madame RONDEAU Christina et le commissaire enquêteur suppléant, Monsieur LAPOUGE Jean Claude ont été désignés par le tribunal administratif de Bordeaux.

Par arrêté en date du 06 octobre 2015, la Commune de Coutras a porté organisation de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 02 novembre 2015 au 04 décembre 2015 inclus.

Une réunion publique s'est déroulée le 27 août 2015.

Les dates de permanences du commissaire enquêteur durant l'enquête publique étaient les suivantes : le lundi 2 novembre 2015 de 9 heures à 12 heures, le samedi 7 novembre 2015 de 9 heures à 12 heures, le lundi 9 novembre 2015 de 9 heures à 12 heures et le vendredi 4 décembre 2015 de 9 heures à 12 heures.

Au total, les quatre permanences ont fait l'objet de sept visites.

Un registre a été ouvert et une observation a été consignée ; une demande faite par courrier a été annexée, soit deux demandes ou observations au total.

Parmi ces demandes et/ou observations :

Une demande concerne l'adaptation du règlement et/ou du zonage par rapport à l'activité économique actuellement présente sur le site. Cette demande a été prise en compte dans le dossier de notification soumis à l'enquête publique et notamment dans les pièces modifiées « Extrait Orientation d'Aménagement et de Programmation », une zone tampon végétalisée (plantations d'essences locales adaptées aux conditions climatiques et stationnelles du secteur) et la matérialisation de l'activité existante maintenue « carrosserie » ont été créés.

Une demande concerne de rendre constructible deux parcelles. Cette dernière ne concerne pas l'objet de l'enquête et n'a donc pas été prise en compte.

Le public qui s'est exprimé, ne s'est donc pas opposé au projet.

Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport, ses conclusions motivées et son avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras : le choix de ce secteur est pertinent au regard :
- de l'impossibilité de réaliser le projet sur une autre zone communale,

- de son insertion dans son environnement (tissu urbain existant, équipements existants, occupation actuelle du sol),
- de sa faisabilité opérationnelle,
- de l'existence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- de la création d'un emplacement réservé dédié à l'aménagement de sécurité du carrefour routier entre la rue de la Petite Cabane et la RD 17.

Le rapport du commissaire enquêteur est joint à la présente délibération.

4. Modifications apportées au dossier initial

A l'issue de l'enquête publique, il est proposé d'apporter quelques modifications et précisons, détaillées ci-dessous, au dossier initial du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras suite aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées :

1. Une erreur matérielle a été relevée concernant les emplacements réservés à créer. Les désignations des emplacements réservés ont été inversées. L'identification du bénéficiaire de ces emplacements réservés a été précisée comme étant la commune de Coutras (cf. Dossier de modification annexée à la présente délibération – Pièce modifiée – Extrait du règlement : pièces graphiques, pièce n°41).

2. Dans le règlement de la zone 1AU du PLU de Coutras, paragraphe « caractère de la zone 1AU », il a été ajouté : « la zone de la Font des Jodeaux » (cf. Dossier de modification annexé à la présente délibération – Pièce modifiée – Extrait du règlement : pièce écrite, pièce n°5.0).

3. Le développement d'une trame verte entre ville et nature a été matérialisé sur le plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce projet (cf. Dossier de modification annexé à la présente délibération – Pièce modifiée – Extrait des Orientations d'Aménagement et de programmation : pièce n°3).

4. Une note explicative relative à la politique communale en matière de création de logements sociaux a été portée au dossier d'approbation en annexe 3 (cf. Page 64 du dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme annexé à la présente délibération).

Les rectifications apportées au projet initial de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet.

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et particulièrement les dispositions des articles L. 153-41 et L. 153-43 du même code ;

Vu la délibération n°01/2013 du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de COUTRAS ;

Vu la délibération n°01/2014 du Conseil Municipal en date du 20 février 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de COUTRAS ;

Vu la délibération n° 47/2015 du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2015 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de COUTRAS et les modalités de la concertation du public ;

Vu l'arrêté préfectoral de carence en date du 17 octobre 2014 édicté à l'encontre de la commune de COUTRAS conformément à la réglementation nationale relative à la construction de logements sociaux par les communes ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 06 octobre 2015 portant organisation de l'enquête publique ;

Vu les différents avis recueillis lors de la concertation menée du 20 juillet 2015 au 2 septembre 2015 inclus ;

Vu la décision du 8 septembre 2015 n°E15000107/33 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur titulaire et son suppléant ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 02 novembre 2015 au 04 décembre 2015 inclus ;

Vu les observations du public, le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable du commissaire enquêteur reçus le 04/01/2016 ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées ;

Vu les modifications qu'il est projeté d'apporter au projet de modifications n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport, des conclusions et de l'avis favorable du commissaire enquêteur ;

Vu le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme modifié en conséquence et annexé à la présente délibération.

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 02 novembre 2015 au 04 décembre 2015 inclus ;

Considérant le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur reçus le 04 janvier 2016 ;

Considérant que les remarques émises par les Personnes Publiques Associées justifient des modifications mineures concernant le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras ;

Considérant le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras présenté au Conseil Municipal du 10 mars 2016 selon l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme est prêt à être approuvé ;

Sur quoi, après en avoir délibéré, le conseil municipal à 17 voix POUR et 12 abstentions (Mmes LOURRY Béatrice, LOURRY Mélody, LACOSTE, ARNAUD, BONHOMME MF, FAGOUR, LASSUS, GERAT et Mrs CISSÉ, DUBOIS, LACARRERE, FAUDRY)

- approuve la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras telle que modifiée après recueil des avis des Personnes Publiques Associées et annexée à la présente délibération conformément aux articles L. 153-40 et suivants du Code de l'urbanisme ;

- donne autorisation à Monsieur Le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

- donne autorisation à Monsieur Le Maire pour signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

- dit que conformément à l'article R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, avec mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs ;

- dit que le dossier sera tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la mairie de Coutras aux jours et heures habituels d'ouverture au public du service urbanisme de Coutras : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 ;

- dit que conformément à l'article L. 153-24 du code de l'urbanisme, la présente délibération et les dispositions engendrées par la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ne seront exécutoires qu'un mois après sa transmission à Monsieur le Sous-Préfet au titre du contrôle de légalité.

Et ont signé au registre les membres présents

Pour copie conforme

REÇU LE
14 AVR. 2015

Le Maire

Jérôme COSNARD

MAIRIE DE COUTRAS
(Gironde)