



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers	
en exercice	27
présents	20
votants	26
suffrages exprimés	19

L'an deux mille vingt-deux, le **vingt du mois de Septembre à dix-neuf heures**, le Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC (Gironde) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Eric ARRIGONI, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 13 septembre 2022

PRESENTS : M. ARRIGONI, Maire, MM. ALVES, ARMAGNAC, Mmes BARRAU, BRUNET, CHARROUX, MM. CLERC, COUBRIS, Mme FERJOUX, M. GOUIN, Mmes KNIPPER, LACOMME, LACOUR-BROUSSARD, MM. LANOUE, LECLAIR, MORES, POINOT, SANTERO, Mme TRESMONTAN et M. VALLAEYS.

ABSENTS EXCUSES : # M. DUGAD

- **M. BERGEON** qui a donné procuration à M. LANOUE
- **Mme GONZALEZ** qui a donné procuration à M. SANTERO
- **Mme JOLLY** qui a donné procuration à M. COUBRIS
- **Mme MOREAU** qui a donné procuration à M. ARMAGNAC
- **Mme SALMON** qui a donné procuration à M. POINOT
- **Mme TAUZIN** qui a donné procuration à Mme KNIPPER

Madame Nathalie LACOUR-BROUSSARD a été désignée Secrétaire de Séance

DEL_2022_09_042

URBANISME – DOCUMENTS D'URBANISME – P.L.U. – Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le MAIRE rappelle que la commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 27 février 2019 par délibération DEL_2019_02_001. Par délibération DEL_2020_01_003 du 27 janvier 2020, le Conseil Municipal avait décidé de lancer la modification n° 1 du P.L.U afin de corriger certains aspects du règlement et prévoir l'intégration de l'étude de caractérisation du risque inondation sur le territoire du S.M.B.V.J. au sein du document d'urbanisme.

Toutefois, la crise sanitaire et les inondations de nature d'une crue centennale, qui ont frappé la commune en mai 2020 ont conduit à la suspension de cette modification.

Ainsi, la commune a répondu à un appel à projet du Département de la Gironde afin de mener une étude dans le cadre de la résilience vis-à-vis du risque inondation. Les résultats de cette étude hydraulique permettront d'intégrer des prescriptions supplémentaires dans le P.L.U. lors d'une modification ultérieure.

Dans l'attente, Monsieur le MAIRE a décidé d'engager par arrêté municipal en date du 4 août 2022 la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

DEL_2022_09_042

URBANISME – DOCUMENTS D'URBANISME – P.L.U. – Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le MAIRE présente les raisons pour lesquelles une modification d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) est rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis :

- **Rectifier une erreur matérielle dans le zonage des abords de Jalle**

Lors de la révision du P.L.U. la commune avait précisé que le zonage aux abords (10 mètres de part et d'autre) de la Jalle devait être Ap ou Np. Or à certains endroits, la cartographie laisse supposer que les parcelles longeant la Jalle soient intégralement constructibles. Le rapport de présentation et le PADD quant à eux précisent bien qu'un recul de 10 mètres de part et d'autre de la Jalle ne sera pas bâti permettant ainsi de minimiser les dangers liés aux crues. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle pour mettre en concordance le règlement écrit avec les stipulations du PADD sur ce point.

- **Inscrire le périmètre de prélèvement et de protection du captage des eaux destinées à la distribution au public en vue de la consommation humaine ; (Lieu-dit Macavin)**

Le règlement écrit devra identifier les points de captage et y interdire toute construction même de type annexe dans le règlement.

- **Instaurer un périmètre de protection du linéaire commercial et artisanal**

L'enjeu est ici d'empêcher que des locaux de rez-de-chaussée affectés au commerce et constituant les linéaires commerciaux, éléments clefs du dynamisme économique des villes, ne voient leur destination modifiée. Le risque est alors d'aboutir à des centralités « mortes » où le commerce, activité conviviale et vecteur de lien social, soit remplacé par d'autres activités, notamment de services (banques, agences immobilières, téléphonie...) peu favorables à l'animation urbaine.

Il s'agit d'identifier et délimiter, dans le document graphique, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif dans le règlement écrit.

- **Modifier le règlement écrit afin de préciser les modalités de création de stationnement lors de la création de commerces ou services en zones UA**

Afin de permettre le développement de commerces de proximité en centre-ville tout en répondant aux besoins en stationnement du centre-ville, la zone UA est complétée d'une obligation de réalisation du stationnement pour les surfaces créées autre qu'habitation.

Ainsi, un taux de création de places de stationnement est constitué en cas de conception de nouvelles surfaces commerciales, artisanales ou de service, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

- **Modifier le règlement écrit afin de revoir la réglementation sur les ouvertures**

En zone UA l'obligation de création d'ouvertures supérieures à 1 m x 2 m n'était pas cohérente pour certaines façades ne donnant pas sur la rue.

L'objectif est de permettre la création d'ouvertures inférieures 1 m x 2 m pour les ouvertures ne donnant pas sur la façade rue (zones UA article 11) ainsi que pour les portes d'entrées, qui sont généralement d'une largeur de 0,90 m.

- **Modifier la réglementation pour les pentes de toit des annexes**

Il s'agit de permettre les toitures des annexes de forme arrondie permettant notamment la réalisation de carports en kit.

- **Modifier le règlement écrit afin d'apporter des précisions sur des définitions et d'apporter des corrections portant sur certaines incohérences suite à la révision de 2019 :**
 - Dans toutes zones, il s'agira de : préciser la notion affouillement et exhaussement pour autoriser les piscines ; mentionner les différentes OAP en introduction des zones concernées pour attirer l'attention du lecteur du P.L.U. ; indiquer la définition concernant la limite de fond de parcelle ; indiquer la définition des différentes destinations et sous-destinations réglementées au Code de l'Urbanisme, d'intégrer la nouvelle réglementation de collecte des ordures ménagères, modifier le coloris des annexes de moins de 20 m².
 - En zone UA il s'agira aux articles :
 - d'indiquer dans le règlement que les ravalements de façade sont soumis à autorisation
 - 11.3 d'ajouter le schéma pour les clôtures comme en UB et UC
 - 11.3 d'ajouter un paragraphe sur les annexes comme en UB et UC
 - d'ajouter la mention sur les fouilles archéologiques comme en zone N.
 - En zone A, il s'agira d'ajouter la mention sur les fouilles archéologiques comme en zone N.
 - En zone 1AU en secteur 1AUm : il est noté que les entrepôts sont autorisés sous réserve d'une activité liée à une activité sur zone, or l'activité foraine s'exerce sur un autre secteur. Il s'agit de mettre le règlement de zone en cohérence avec cette activité spécifique.

La procédure de modification simplifiée prévue par le Code de l'Urbanisme prévoit que le projet, l'exposé des motifs et, le cas échéant, l'avis des personnes publiques associées soient tenus à la disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées.

Les modalités de cette mise à disposition sont définies par le Conseil Municipal et sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Afin d'assurer l'information du public et des acteurs concernés par le projet de modification simplifiée, les modalités de concertation suivantes sont mises en place :

- mise à disposition du dossier de modification simplifiée comprenant l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes associées en mairie pour une durée d'un mois aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
- mise à disposition pendant la durée de mise à disposition du public, d'un registre en mairie où les observations sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées et/ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante contact@mairie-castelnau-medoc.fr
- mise en ligne sur le site Internet de la commune du dossier de modification simplifiée,
- affichage sur les panneaux lumineux d'informations municipales, le site Internet, des dates, lieu et horaires de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée,
- publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, lieu et heures auxquels le public pourra consulter ce dossier et formuler des observations, et ce au moins huit jours avant le début de la mise à disposition au public,
- publication de cet avis au tableau d'affichage extérieur de la mairie au moins 8 jours avant la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci,
- affichage de la présente délibération en mairie durant un mois.

CONSIDERANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance,

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme :

- en dehors des cas où une procédure de modification avec enquête publique s'impose en vertu de l'article L 153-41 du même code,
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues à l'article L 151-28,
- et lorsque le projet a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,

la modification du P.L.U. peut être adoptée selon une procédure simplifiée,

CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du P.L.U.,

Le Conseil Municipal,

VU 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,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants et R 153-20 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2019, délibération DEL_2019_02_001,

VU l'arrêté municipal en date du 4 août 2022 prescrivant la procédure de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme communal,

CONSIDERANT les objectifs du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme exposés par Monsieur le MAIRE,

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire en date du 7 septembre 2022,

après en avoir délibéré,

DECIDE : par 19 voix « POUR » et 7 « ABSTENTIONS » (Mmes GONZALEZ, JOLLY, MOREAU et MM. ARMAGNAC, COUBRIS, LECLAIR et SANTERO),

- d'abroger la délibération DEL_2020_01_003 du 27 janvier 2020 autorisant le MAIRE à lancer la modification n° 1 du P.L.U.,
- d'approuver la décision du MAIRE d'engager une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) pour :
 - rectifier une erreur matérielle dans le zonage des abords de Jalle
 - inscrire le périmètre de prélèvement et de protection du captage des eaux destinées à la distribution au public en vue de la consommation humaine (Lieu-dit Macavin)
 - instaurer un périmètre de protection du linéaire commercial et artisanal
 - modifier le règlement écrit afin de préciser les modalités de création de stationnement lors de la création de commerces ou services en zones UA

- modifier le règlement écrit afin de revoir la réglementation sur les ouvertures en zone UA
- modifier la réglementation pour les pentes de toit des carports
- modifier le règlement écrit afin d'apporter des précisions sur des définitions et d'apporter des corrections portant sur certaines incohérences suite à la révision de 2019
- d'approuver les modalités de la concertation telles que proposées :
 - mise à disposition du dossier de modification simplifiée comprenant l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées en mairie pour une durée d'un mois aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
 - mise à disposition pendant la durée de mise à disposition du public, d'un registre en mairie où les observations sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées et/ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante contact@mairie-castelnau-medoc.fr,
 - mise en ligne sur le site Internet de la commune du dossier de modification simplifiée,
 - affichage sur les panneaux lumineux d'informations municipales, le site Internet, des dates, lieu et horaires de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée,
 - publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, lieu et heures auxquels le public pourra consulter ce dossier et formuler des observations, et ce au moins huit jours avant le début de la mise à disposition au public,
 - publication de cet avis au tableau d'affichage extérieur de la mairie au moins 8 jours avant la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci,
 - affichage de la présente délibération en mairie durant un mois,
- d'autoriser Monsieur le MAIRE ou son représentant à signer tous documents afférents à cette démarche.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pour une durée d'un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Fait et délibéré en séance,
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,
A CASTELNAU-DE-MEDOC, le **20 septembre 2022**

LE MAIRE,



Eric ARRIGONI

