



CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

NOMBRE DE PRESENTS : 23

NOMBRE DE VOTANTS : 27

L'an deux mille vingt-cinq, le 27 mars, à 18 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué le 21 mars, s'est assemblé en la salle du conseil municipal à l'hôtel de ville à CESTAS (33610), sous la présidence de Pierre DUCOUT, Maire.

PRESENTS : Mesdames et Messieurs DUCOUT, AUBRY, BAVARD, BETTON, BINET, BOUSSEAU, CERVERA, CHIBRAC, COMMARIEU, DESCLAUX, LANGLOIS, MERCIER, MOUSTIE, PILLET, PUJO, REMIGI, RIVET, SILVESTRE, STEFFE, BAUCHU, MOREIRA, OUDOT, ZGAINSKI.

ABSENTS : Mesdames ACQUIER, APPRIOU, COUBIAC, LANGEL et REVERS.

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : Mme HUIN à Mme BAVARD, Mme GASTAUD à Mme SILVESTRE, M. CELAN à M. LANGLOIS, M. RECORIS à M. DESCLAUX,

SECRETAIRE DE SEANCE :

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Ayant obtenu la majorité des suffrages, M. STEFFE a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

La convocation du Conseil Municipal a été affichée en Mairie, conformément à l'article 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le compte-rendu de la présente séance sera affiché conformément à l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 MARS 2025- DELIBERATION N° N°2/5

Réf : Urbanisme – Véronique Saintout – 2.1.2.

OBJET : AUTORISATION D'ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-36 DU CODE DE L'URBANISME – MODIFICATION DU REGLEMENT - ARTICLES UL 6 ET 1AU6-ALINEA 2 - SUPPRESSION DES BANDES DE CONSTRUCTIBILITE

Monsieur le Maire expose,

La collectivité a été récemment confrontée, à l'occasion d'un contentieux engagé à l'encontre d'un permis de construire pour un projet en mixité sociale, à une problématique pouvant nuire à la réalisation de logements locatifs sociaux dans les zones UL et IAU du PLU.

En effet, le PLU, depuis son approbation le 15 mars 2017, prévoit la création de bandes de constructibilité correspondant aux 2/3 de la profondeur de la parcelle d'assiette d'une opération de construction, limitée à 25 m, 35 m ou 50 m (respectivement en zones 1UL et AU, 2UL et 3UL). Cette profondeur est calculée depuis la voie de desserte du terrain.

L'instauration de ces bandes de constructibilité, visait à réduire les possibilités de sur-densification de terrains déjà bâtis ou à bâtir, dans les secteurs en lotissement (zones UL) et dans les futures zones à urbaniser (AU).

Il s'agissait, à l'origine, tel que précisé dans le rapport de présentation du PLU, de pallier la disparition des surfaces minimales de parcelle dans le cas de divisions et la suppression des coefficients d'occupation des sols.

Ces bandes de constructibilité, avaient ainsi pour objectif, de limiter la réalisation de plusieurs habitations sur un même terrain en interdisant la construction en seconde ligne sur des lots déjà bâtis ou à bâtir (à l'exception d'annexes diverses ou piscine) en lotissement et dans le cas de permis d'aménager en zone AU.

Une interprétation plus restrictive de la notion de bandes de constructibilité, qui interdirait sur des terrains à bâtir, toute construction au-delà d'une ligne correspondant aux 2/3 de la profondeur dudit terrain, dans les zones UL et AU, est toutefois possible.

En conséquence, une lecture restrictive de la notion de bandes de constructibilité pourrait, à terme, compromettre l'atteinte des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux imposés par les lois SRU et ALUR.

Considérant qu'à ce stade, le PLU comprend encore quelques biens possiblement aménageables au sein de la servitude de mixité sociale, en zones UL et 1AU, il vous est donc proposé de supprimer dans les articles UL et 1AU 6 – alinéa 2, les bandes de constructibilité initialement imposées dans ces deux zonages.

Cette correction du règlement, et uniquement dans deux zonages du PLU, impose la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

Cette procédure dite « simplifiée » se déroule de la manière suivante :

- Engagement de la procédure par le biais d'un arrêté du Maire de la commune,

- Rédaction d'un exposé des motifs justifiant le projet,
- Notification du dossier à M. le Préfet de la Gironde,
- Consultation pour avis des personnes publiques associées dont l'autorité environnementale
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée et des avis des personnes publiques associées consultées pendant une durée d'un mois
- Délibération dressant le bilan de cette mise à disposition et approbation de la procédure de modification simplifiée du PLU (après modifications éventuelles du projet en fonction des avis des personnes publiques associées consultées ou du public)
- Respect des mesures de publicité obligatoires.

Afin de sécuriser juridiquement cette procédure, il est souhaitable de recourir au concours du bureau d'études CREHAM, bureau d'études initialement en charge de la révision du POS en vue de sa transformation en PLU.

Le CREHAM, en raison de sa parfaite connaissance de la commune, procédera à la rédaction de l'exposé des motifs, à la présentation de cette procédure aux membres de la commission d'urbanisme, et à la publication, à terme, de la délibération d'approbation de cette procédure sur le site national GEOPORTAIL DE L'urbanisme.

- Au regard de l'ensemble de ces éléments,

Considérant que les corrections limitées du règlement du PLU envisagées entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette procédure de modification simplifiée n'est pas de nature à changer les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (OAP), à majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU, dans une zone, ni à diminuer ces mêmes possibilités de construire,

Considérant que ces corrections réglementaires ne visent pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison de risques de nuisances sur la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

Considérant que ces évolutions du règlement ne conduiront pas à la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Il vous est proposé

- de vous prononcer favorablement sur l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du PLU en vue de la correction réglementaire des articles UL 6 et 1AU 6 – alinéa 2 du PLU
- D'autoriser le Maire à prendre un arrêté engageant cette procédure de modification simplifiée.

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal par 23 voix pour et 4 contre (Groupe Demain CESTAS).

Vu les lois SRU et ALUR rendant obligatoire la réalisation d'un pourcentage des 25 % de logements locatifs sociaux sur les communes de plus de 3500 habitants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu le PLU de la commune, approuvé le 15 mars 2017, modifié le 8 novembre 2018, le 22 mai 2022 et le 17 octobre 2024,

- Fait siennes les conclusions de Monsieur le Maire,
- Autorise M. le Maire à engager par arrêté, une procédure de modification simplifiée du PLU en vue de la suppression de l'alinéa 2 dans les articles UL 6 et 1AU 6 du règlement du PLU relatif aux bandes de constructibilité.
- Autorise le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à la modification simplifiée du PLU

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE SECRETAIRE DE SEANCE



Jérôme STÉFFE



LE MAIRE



Pierre DUCOUT

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le **31/03/2025** et de sa publication sur le site internet de la commune le **31/03/2025**
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.