



NOM DU SERVICE
REF : YM/CG/2018/1408
Affaire suivie par Christelle GERGERÈS
Tel : 05 57 49 32 65

Le 20 novembre 2018

Le Maire

à

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération du Libournais
21, avenue du Maréchal Foch
33500 LIBOURNE

Objet : Projet de modification n°5 du PLU de Coutras.

Monsieur le Président,


Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint la délibération du Conseil Municipal n° 83/2018 du 15 novembre 2018 sollicitant la Communauté d'Agglomération du Libournais d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coutras.

La modification attendue par la commune, devra permettre la réalisation d'un projet de construction de 22 logements locatifs aidés.

Le service urbanisme reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire empêché,



L'Adjoint,
Michel FOULHOUX

Pièce jointe :

- Délibération du conseil municipal de Coutras n°83/2018.

Envoyé en préfecture le 19/11/2018

Reçu en préfecture le 19/11/2018

Affiché le

ID : 033-213301385-20181115-83_2018DEL-DE

N° 83/2018 - Sollicitation de la communauté d'agglomération du L
procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la com
réhabilitation d'une partie de l'EHPAD en logements locatifs aidés

SÉANCE du 15 Novembre 2018

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE

VILLE DE COUTRAS

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : 27

Nombre de Conseillers présents : 23

Nombre de Conseillers présents et représentés : 26

Quorum : 15

Date de convocation du Conseil Municipal : 7 novembre 2018

Date d'affichage de la convocation à la Mairie : 7 novembre 2018

Le 15 novembre 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.

CONSEILLERS MUNICIPAUX	PRESENTS	EXCUSES -ayant donné Procuration à :	EXCUSES	ABSENTS
Maire : Monsieur COSNARD Jérôme	X			
Adjoint				
Monsieur FOULHOUX Michel	X			
Madame DI CORRADO Véronique		M. FOULHOUX		
Monsieur PLATEL Damien	X			
Madame BOURDEAU Sandra	X			
Monsieur RAMOS Roger	X			
Madame BOISSEL Sylvie	X			
Monsieur JAMBON Alain	X			
Madame BONHOMME – TIBY Odile	X			
Conseillers				
Monsieur CHANSARD Baptiste	X			
Monsieur LABORDE Bruno	X			
Madame LOURRY Béatrice				X
Madame LEYGNAC Christelle	X			
Madame REYSSET Christel	X			
Madame CHAU Hélène	X			
Monsieur MICHAUD Humbert		J. COSNARD		
Monsieur BECHIEAU Arnaud	X			
Monsieur FAUDRY Hervé	X			
Madame BERTEAU Carole	X			
Madame LACHIEZE Julie	X			
Monsieur LACARRERE Claude	X			
Madame ARNAUD Marie-Claire	X			
Monsieur DUBOIS Jean-Paul	X			
Madame BONHOMME Maire Françoise	X			
Monsieur CISSE Ibrahima	X			
Madame FAGOUR Anne-Catherine		M. LACOSTE		
Madame LACOSTE Michelle	X			

Mme Chrystel REYSSET est désignée à l'unanimité en qualité de secrétaire de séance.

N°83/2018 – SOLLICITATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS POUR ENGAGER UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE COUTRAS EN VUE DE LA REHABILITATION D'UNE PARTIE DE L'EHPAD EN LOGEMENTS LOCATIFS AIDES

Rapporteur : M. RAMOS

La commune de Coutras a été placée en carence par arrêté du 17 octobre 2014 au titre de l'article 55 de la loi SRU, ce qui a entraîné le transfert du droit de préemption urbain au préfet.

Suite au décret du 5 mai 2017, la commune de Coutras est soumise à une obligation de 25% de production de logements locatifs sociaux pour les années 2018 et 2019.

Cependant, suite à la publication du décret n° 2017-1810 du 28 décembre 2017 qui liste les communes exemptées de l'application des dispositions de l'article L 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation au titre des années 2018 et 2019, la Commune de Coutras n'est pas assujettie aux pénalités SRU pour ces deux années.

Cette liste sera à nouveau mise à jour à la prochaine période triennale 2020-2022, par décret d'application qui sera pris en fin d'année 2019.

Néanmoins, la municipalité souhaite poursuivre les efforts déjà engagés en matière de production de logements locatifs aidés.

Gironde Habitat, bailleur social ayant repéré les nombreux atouts de la commune de Coutras, a sollicité la municipalité en vue de réaliser 22 logements locatifs aidés de types studios et T2 sur une partie de bâtiment désaffecté de l'EHPAD, situé rue Edouard Vaillant à Coutras.

Dans ces conditions, la municipalité a jugé qu'une opération de construction de logements de ce type était compatible avec la vocation mixte de ce quartier et souhaité ainsi optimiser ce potentiel foncier disponible.

Cette opération est tout à fait adaptée à la tendance des demandes actuelles en logements et en parfaite adéquation avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH).

Cependant, le terrain d'assiette du projet est situé en zone UE du Plan Local d'Urbanisme. D'une manière générale, le règlement écrit du PLU ne permet pas la construction de logements dans ce type de zone.

Aussi, afin que ce projet puisse voir le jour, il y a lieu de modifier le règlement écrit de la zone UE.

Le tableau ci-après précise la nature des modifications :

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>Caractère de la zone UE</p> <p>La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.</p> <p>Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées.</p>	<p>Caractère de la zone UE</p> <p>La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif <u>et/ou des logements locatifs aidés.</u></p> <p>Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées.</p>
<p>Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2.2 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher, - à la maintenance des équipements de la zone, - au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum, - à l'installation de logements d'urgence de faible superficie. 	<p>Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2.2 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher, - à la maintenance des équipements de la zone, - au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum, - à l'installation de logements d'urgence de faible superficie, - <u>aux opérations sur des bâtiments existants ayant pour effet la réalisation de logements locatifs aidés.</u> - <u>aux constructions d'annexes liées aux logements locatifs aidés.</u>
<p>Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>2 – Prescriptions particulières</p>	<p>Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>2 – Prescriptions particulières</p>

- Volumétrie et aspect général	- Volumétrie et aspect général
<p>Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics, - réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique, - pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre...). <p>Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - intégrées à la clôture ou - adossées à une construction existante. <p>Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.</p>	<p>Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics, - réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique, - pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre...). <p>Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - intégrées à la clôture ou - adossées à une construction existante. <p>Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.</p> <p><u>Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet la réalisation des logements locatifs aidés.</u></p>

La modification attendue par la commune, sous toutes ses composantes, devra permettre la réalisation du projet de construction de 22 logements locatifs aidés.

Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment son article L5216-5,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-48, L300-2, R151-5, R153-20 et R153-21,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

Vu le schéma Départemental de la Coopération intercommunale de la Gironde arrêté le 29 mars 2016,

Vu la délibération du Pôle Territorial du Gand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 13 décembre 2016 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016-2021,

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° 21/2016 du Conseil Municipal en date du 10 mars 2016 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n° 47/2016 du Conseil Municipal en date du 9 juin 2016 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n° 32/2018 du Conseil Municipal en date du 26 avril 2018 sollicitant la Cali pour engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coutras dans le cadre d'une construction de logements,

Vu l'arrêté du Préfet de la Gironde en date du 12 avril 2016 portant extension/fusion de la Communauté de Communes d'Agglomération du Libournais et de la Communauté de Communes du Sud Libournais élargie à 7 communes de la communauté de communes du Brannais,

Vu l'arrêté du Préfet de la Gironde en date du 29 novembre 2016 portant statut de la Communauté d'Agglomération du Libournais issue de la fusion-extension, annexe 1 point 2°,

Vu la Commission sécurité, urbanisme, voirie et écologie en date du 30 octobre 2018,

Considérant les éléments précités ;

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- Demander à la Communauté d'Agglomération du Libournais d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coutras prescrivant la présente modification en même temps que la modification sollicitée dans la délibération n°32/2018 susvisée.

Sur quoi, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- Demande à la Communauté d'Agglomération du Libournais d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coutras prescrivant la présente modification en même temps que la modification sollicitée dans la délibération n°32/2018 susvisée.

Et ont signé au registre les membres présents.

Pour copie conforme.

Le Maire,

Jérôme DUSNARD