

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 10 JUILLET 2025

Le 10 Juillet 2025, à 19 h 00 le Conseil Municipal de LESPARRÉ-MÉDOC, légalement convoqué le 04 Juillet 2025, s'est assemblé dans la salle du conseil municipal, sous la Présidence de M. Bernard GUIRAUD, Maire.

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs GUIRAUD Maire, FERNANDEZ, LAPARLIERE, HUE, ROBERT, MESSYASZ, CAZAUBON, GARRIGOU Adjoints, MUSETTI, SCOTTO DI LUZIO, SONNI, CROMER, DALCIN, BERNARD, LE BREDONCHEL, BAHLOUL, ROHEL, CADRET, BOYER, QUILLET Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice, lesquels se trouvent être au nombre de vingt-neuf.

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. CHAPPELLAN	Adjoint	qui a donné procuration à	M. ROBERT	Adjoint
M. FLEURT	Conseiller M ^{al}	qui a donné procuration à	M. LE BREDONCHEL	Conseiller M ^{al}
Mme GOFFREDI	Conseillère M ^{alc}	qui a donné procuration à	M. GUIRAUD	Maire
Mme BOUDEAU	Conseillère M ^{alc}	qui a donné procuration à	Mme FERNANDEZ	Adjointe
M. ALCOUFFE	Conseiller M ^{al}	qui a donné procuration à	Mme BOYER	Conseillère M ^{alc}
M. VEILLON	Conseillère M ^{alc}	qui a donné procuration à	Mme QUILLET	Conseillère M ^{alc}

ABSENTS EXCUSÉS : MM SEGUIN, SANS et SETTIER, Conseillers M^{aux}

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme GARRIGOU Adjointe, est désignée en qualité de secrétaire de séance à l'unanimité

RAPPORTEUR : Bernard GUIRAUD

487 - OBJET : **Prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lesparre Médoc, définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation**

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.104-1 et suivants sur l'évaluation environnementale,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-1 à L.101-3, L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants,
Vu l'article L.153-8 du code précité précisant qu'un plan local d'urbanisme (plu) est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune,
Vu les articles L.103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme qui imposent la définition des objectifs poursuivis par la révision et des modalités de la concertation,
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi climat et résilience »,
Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,
Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) médoc 2033 approuvé le 19 novembre 2021,
Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lesparre médoc approuvé par le conseil municipal le 10 juillet 2017,
Considérant la nécessité de réviser le plu afin de répondre à la fois aux enjeux et aux besoins de développement communaux, mais aussi aux évolutions législatives,

Il est exposé ce qui suit :

M. le Maire indique au conseil que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification stratégique et réglementaire qui retranscrit de façon globale, au travers des règles d'utilisation et d'occupation des sols, le projet de la collectivité en matière d'urbanisme pour son développement économique et social mais également en matière d'habitat, de services, et d'environnement.

Le PLU de la ville de Lesparre Médoc a été approuvé le 10/07/2017. Depuis son adoption il n'a fait l'objet d'aucune modification ni révision. Aussi, conformément aux articles L. 153-31 à L. 153-35 du Code de l'Urbanisme et après 8 ans de mise en application, il apparaît nécessaire de réviser ce document afin de l'adapter aux diverses mutations du territoire Lesparrain ainsi qu'aux évolutions législatives et aux documents de planification supra-communaux, tels que la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ou encore le Scot Médoc 2033.

Afin de répondre aux nouveaux enjeux urbains, économiques, sociaux et environnementaux auxquels la ville se trouve aujourd'hui confrontée, le PLU doit faire l'objet d'un rééquilibrage. Il s'agit, au regard notamment des prévisions économiques et démographiques, de définir et d'adapter les besoins de la commune en matière de développement commercial, artisanal et industriel, d'habitat, d'aménagement des espaces, d'environnement, de transports et de déplacement, d'équipements et de services à la population. En tant que commune Sous-Préfecture et ville de centralité pour le Nord Médoc, Lesparre doit être en mesure d'assurer une capacité d'accueil des citoyens Médocains en cohérence avec la croissance démographique et économique du territoire et de développer les services nécessaires aux besoins de la population.

À ce titre, le PLU actuel ne répond plus de manière satisfaisante aux enjeux précités que ce soit sur le plan :

- **Aménagement urbain**, notamment du fait de l'attractivité du territoire Lesparrain ayant des incidences sur la capacité des équipements publics à répondre à cette croissance, mais également sur l'artificialisation des sols, la qualité du cadre de vie, les modes de déplacement, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les dynamiques du marché foncier et immobilier.
- **Social**, et tout particulièrement en matière d'espaces publics et d'offre de logements adaptés au parcours résidentiel qui subit aujourd'hui un important déséquilibre entre l'offre et la demande. Le parcours résidentiel désignant le processus selon lequel un ménage a la faculté de trouver, à tout moment, les moyens d'adapter ses conditions d'habitat à l'évolution de sa composition familiale, de ses ressources et de ses besoins.
- **Économique**, et en l'occurrence sur le dynamisme en centre-ville, le développement des zones d'activités qu'elles soient industrielles, artisanales ou commerciales et l'émergence des activités touristiques ou de loisirs, modernes ou traditionnelles.

Le lancement de la procédure de révision générale répond au souhait de la ville de permettre une meilleure cohérence de son PLU avec les évolutions du territoire précédemment évoquées. Toutefois, cette révision ne s'inscrit pas dans un changement radical et permet de réaffirmer le projet général de la commune tout en l'adaptant aux dites évolutions.

La première étape consiste donc en la prescription de la révision du PLU, la définition des objectifs poursuivis (1) et les modalités de concertation du public qui lui sont attachées (2). Tel est l'objet de la présente délibération.

I. Prescription de la révision du PLU et définition des objectifs poursuivis

Les objectifs et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ne sont pas totalement remis en cause. Ils seront actualisés pour répondre à ces nouveaux enjeux et continueront donc de guider la politique d'aménagement déjà menée sur le territoire communal.

Concrètement, et conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision peuvent se décliner en 4 grands axes qui sont :

A. Encadrer et maîtriser l'offre de logements en favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle et urbaine de manière cohérente avec les besoins afin de favoriser un parcours résidentiel complet :

- Accueillir de nouveaux habitants et répondre à une demande grandissante de logement sur le territoire, en privilégiant la densification des zones déjà urbanisées.
- Faciliter la rénovation du parc privé ancien et la remise sur le marché de logements vacants, en particulier en centre-ville, tout en continuant d'encadrer les divisions immobilières aux fins de production d'une offre de logement qualitative.
- Requalifier certaines zones dont des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'y favoriser la production de logements neufs de toutes typologies et ainsi répondre aux enjeux de parcours résidentiel sur le territoire.
- Permettre la densification maîtrisée des zones déjà urbanisées en dehors du centre-ville en encadrant les divisions parcellaires.
- Faciliter la mise en œuvre de lotissements communaux pour essayer de contenir au mieux la pression immobilière.

B. Maintenir les commerces du centre-ville tout en accueillant des activités complémentaires et non concurrentielles en périphérie pour répondre à une demande croissante :

- Conforter et valoriser le tissu économique local en identifiant et développant des mesures en faveur du maintien des commerces de proximité.
- Répondre à une demande croissante de foncier, de la part des entreprises souhaitant s'installer sur la commune en poursuivant le développement des zones d'activités dans les enveloppes urbaines ou à urbaniser déjà dédiées lors de l'approbation du PLU, tout en créant des pôles d'activités respectueux de l'environnement.
- Répondre à la demande des ménages à l'échelle de la commune mais également liée à son gain d'attractivité (Nord Médoc), en développant une offre commerciale diversifiée et en permettant l'accueil d'enseignes nationales de loisirs et de commerces, sans faire concurrence aux commerces de centre-ville.
- Favoriser le maintien des exploitations agricoles sur le territoire ainsi que la diversification de leurs activités en facilitant le développement de l'agritourisme, de l'œnotourisme et des circuits courts, tout en maîtrisant la consommation d'espace pouvant leur être destiné.

C. Préserver le cadre de vie en maîtrisant le développement urbain et en développant des équipements et services adaptés aux besoins de la population :

- Inciter à la rénovation et la valorisation du bâti en centre-ville tout en préservant une harmonie architecturale.
- Identifier et protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti (pierre, façade, vitrine anciennes...) pour conserver leur intérêt architectural.
- Lier urbanisation et mobilités afin de favoriser les déplacements prioritairement en mode actif sur l'ensemble du territoire ainsi que l'intermodalité (développement de pistes cyclables, sécurisation des déplacements des différentes catégories d'usagers, création ou réfection de parking...).
- Renforcer le volet paysager et environnemental des zones urbaines et préserver cette dimension sur les zones rurales : développer des îlots de fraîcheur, renforcer la protection et la valorisation des espaces remarquables du territoire et notamment les cours d'eau, mettre en œuvre des mesures de prévention contre les feux de forêt.
- Encadrer la réalisation des clôtures afin de conserver la cohérence du bâti et favoriser un cadre de vie harmonieux.

D. Ajuster le document afin de gagner en cohérence et répondre aux évolutions réglementaires intervenues depuis son élaboration :

- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU.
- Actualiser et compléter les différents documents graphiques ainsi que les annexes notamment en matière d'assainissement.
- Rationaliser le zonage de certains secteurs et adapter celui de certaines parcelles afin d'assurer une cohérence urbaine.
- Réexaminer les zones d'urbanisation future et actualiser les emplacements réservés.
- Améliorer la lisibilité et la cohérence du règlement existant.

II. Définition des modalités de concertation dans le cadre de la révision du PLU

Afin d'associer les habitants, associations et acteurs du territoire concernés par le devenir de la commune, et en application des articles L. 103-2 et L.103-3 du Code de l'Urbanisme, une concertation sera organisée par la collectivité, à des moments spécifiques, tout au long de l'étude nécessaire à la mise au point du projet de révision.

Cette concertation a pour objectif d'informer le public et de lui offrir la faculté de donner son avis en amont, à un stade où le document est essentiellement défini par ses objectifs et encore en phase d'élaboration. Il s'agit de débattre de l'opportunité des objectifs et orientations principales du document d'urbanisme, de ses enjeux socio-économiques et de ses impacts sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

La concertation avec la population sera organisée selon les modalités suivantes :

- *La mise en place d'une page internet dédiée à la révision du PLU sur le site de la commune et centralisant toutes les informations relatives à ce projet.*
- *Un dossier de concertation sera mis à la disposition du public. Il comportera les documents essentiels de la procédure au format dématérialisé sur la page internet dédiée, et en format papier consultable en mairie, 37 cours du Mal de Lattre de Tassigny, aux heures habituelles d'ouverture.*
- *L'ouverture d'un registre de concertation :*
 - Dématérialisé sur ladite page internet,
 - Physique, par l'intermédiaire d'un cahier de concertation tenu à la disposition du public en mairie, auprès du service urbanisme, aux heures habituelles d'ouverture.
 - Sur support libre, à ce titre les observations pourront également être adressées à M. le Maire par courrier, à l'adresse de la mairie ou par mail via une adresse dédiée plu@mairie-lesparre.fr
- Tenue d'au moins une réunion publique au cours de la procédure,
- Envoi d'un questionnaire spécifique aux agriculteurs de la commune aux fins de recensement de leur(s) projet(s) d'activité(s) et/ou de diversification dans les prochaines années.

En complément, la commune se réserve le droit d'ajouter toute autre initiative qu'elle juge pertinente pour favoriser une information et une concertation de qualité (*questionnaire spécifiques, balade urbaine, ciné-débat...*). Des points d'étape et d'information seront publiés sur le site internet de la ville et dans le bulletin municipal.

À l'issue de cette concertation, le conseil municipal en tirera le bilan et arrêtera le projet de PLU.

En complément, la commune se réserve le droit d'ajouter toute autre initiative qu'elle juge pertinente pour favoriser une information et une concertation de qualité (*questionnaire spécifiques, balade urbaine, ciné-débat...*).

Des points d'étape et d'information seront publiés sur le site internet de la ville et dans le bulletin municipal. À l'issue de cette concertation, le conseil municipal en tirera le bilan et arrêtera le projet de PLU.

LE CONSEIL MUNICIPAL APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ

- ☞ De prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune ;
- ☞ D'approuver les objectifs poursuivis par cette révision ainsi que les modalités de concertation publique tels qu'exposés ci-dessus ;
- ☞ D'associer l'État et de consulter toutes personnes publiques ou organismes, dès lors qu'ils en auront fait la demande selon les conditions définies à l'article 132-13 du code de l'urbanisme ;
- ☞ De préciser que conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, un sursis à statuer pourra être opposé, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du même code, aux demandes d'autorisation relatives aux constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, dès lors que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable aura eu lieu ;
- ☞ De solliciter l'État afin qu'une dotation, au titre de l'article L. 132-15 du code de l'urbanisme, soit allouée à la commune pour participer au financement des frais matériels et d'études nécessaires à la révision du PLU ;
- ☞ D'inscrire les crédits destinés au financement de cette révision au budget primitif 2025 ;
- ☞ De notifier la présente délibération aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et l'adresser pour information, au centre national de la propriété forestière conformément à l'article R.113-1 du même code ;
- ☞ D'afficher, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération pendant un mois en mairie. Une mention de cet affichage sera insérée dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département ;
- ☞ D'autoriser M. le Maire, à signer l'ensemble des actes juridiques directs et subséquents, concourant à la révision du PLU communal ;



Pour copie conforme
Le Maire

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Bernard Guiraud'.

Bernard GUIRAUD

Acte télétransmis au contrôle de légalité

Numéro de l'accusé réception

033-213302409-20250710-487-DE

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

Publié ou notifié le 11/07/2025