



## Commune de MÉZOS

---

Membres en exercice..... : 15  
Membres présents..... : 13  
Date de la convocation :  
Suffrages exprimés : 15  
Pour : 15  
Contre : 0  
Abstention : 0

**Objet : Révision du PLU : procès-verbal relatif au débat sur les orientations du PADD**

### Séance Ordinaire du 14 mars 2025

Le quatorze mars deux mil vingt-cinq, à dix-huit heures, le Conseil Municipal régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la demande de Monsieur le Maire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire Gilles FERDANI.

**Présents** : M. Gilles FERDANI, M. Jean BLEYNIE, M. Jean-Marie DUBROCA, Mme Michelle LARTIGAU, Mme Françoise LEINER, M. Eric LEMIRE, M. Maxime LASSERRE, Mme Marie Pierre LACOSTE, M. Philippe CUBILIER, M. Jean-François LASTECOUCERES, M. Yoan VENTURA-DIAS, Mme Dominique HARDY, M. Daniel GARBAY

**Absents** :

**Absents excusé(e)s** : Mme Karine METGE et M. Fabrice FAGOO

**Procuration** : Mme Karine METGE ayant donné procuration à Mme Dominique HARDY, M. Fabrice FAGOO ayant donné procuration à Mme Michelle LARTIGAU

**Secrétaire de séance** : M. Jean-Marie DUBROCA

Monsieur le Maire rappelle que la révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 7 avril 2023, et que les études avec les bureaux d'études Artélia et Pays & Paysages ont débuté au printemps 2024.

➤ Objectifs de la révision du PLU issus de délibération de prescription :

Les principaux objectifs de cette révision, outre le fait de se doter d'un document de planification compatible avec les différentes législations et documents supérieurs, tels que la loi Climat et Résilience et le SCoT du Born et le Programme Local de l'Habitat, consistent à traduire un véritable projet de territoire visant notamment à :

- assurer la préservation du caractère rural et authentique de la commune, ainsi que son cadre de vie, en s'appuyant davantage sur la richesse de la trame verte et bleue ;
- maîtriser le développement urbain de la commune, en priorisant le développement dans l'enveloppe urbaine du bourg en conservant l'esprit « villageois » de la commune, et en limitant le développement de certains quartiers excentrés ;
- assurer la mixité fonctionnelle au sein de la commune ;
- poursuivre la démarche volontariste de la commune en matière de production de logements sociaux et du développement d'une offre de logements diversifiée, en termes de tailles et de formes urbaines, pour permettre la réalisation de parcours résidentiels ;
- poursuivre la politique de mobilités sur la commune, ainsi que le développement de la mobilité douce ;



- préserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale du territoire, qu'elle soit naturelle ou bâtie, et notamment protéger les espaces naturels et les continuités écologiques (notamment les zones humides réservoirs de biodiversité...) ;
- prendre en compte les contraintes liées aux réseaux, notamment la défense incendie, l'adduction à l'eau potable et la gestion des eaux pluviales.

➤ Contenu d'un PLU et de ce qu'est un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Monsieur le Maire rappelle également que le contenu du PLU est réglementé par l'article L151-2 du code de l'urbanisme, et comprend :

- un rapport de présentation, qui comprend lui-même le diagnostic, les enjeux, l'évaluation environnementale et la justification des choix,
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), objet du débat de ce jour,
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un règlement, comprenant un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes.

En application de l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations du PADD au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU.

Le PADD est le document cadre du PLU, qui identifie et exprime les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de territoire et de développement de la commune. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions que la commune engagera à court, moyen et long terme, et qui seront ensuite traduites dans les OAP ainsi que dans les règlements écrit et graphique.

En application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

➤ Méthode de travail adoptée :

Le PADD est le résultat du travail mené conjointement par la commission urbanisme communale, les bureaux d'études Artélia et Pays & Paysages, le service urbanisme de l'ADACL et les services municipaux.

Une première version a été rédigée en novembre 2024, et a fait l'objet d'une présentation en conseil municipal du 7 décembre 2024.

Le PADD a fait l'objet d'une présentation auprès des personnes publiques associées le 17 janvier 2025 et d'une présentation en réunion publique également le 17 janvier 2025.

Une nouvelle version du PADD modifié suite à ces échanges a été transmise et a été adressé à chaque conseiller par voie dématérialisée le 6 février 2025 afin de leur permettre de prendre connaissance du document et de pouvoir exprimer leurs questions et avis lors de ce débat.

➤ Orientations générales du PADD :

Monsieur le Maire rappelle les principaux enjeux issus de la phase de diagnostic du PLU :

- Un solde naturel négatif et un vieillissement de la population,
- Une baisse de la population,



- La taille des ménages qui ne cesse de baisser et une augmentation des personnes seules,
- Un rythme de construction de l'ordre de 8 logements/an
- Un nombre de logements comprenant environ 1/3 de résidences secondaires (en hausse ces dernières années), et presque 5% de logements vacants,
- Un parc de logements composé à 90% de maisons individuelles,
- Une commune très bien dotée en termes d'équipement et de services de proximité, et appartenant au bassin de vie de Mimizan,
- Une part d'actifs majoritaire sur la commune (69%), avec une part croissante des actifs travaillant dans la commune, et une augmentation du nombre d'emploi entre 2009 et 2020 (+49 emplois),
- La présence de protection environnementale forte (ZNIEFF et Site Natura 2000) le long du Courlis et de ses affluents, et une trame verte et bleue très riche sur la commune, principalement située au bourg et dans sa périphérie immédiate,
- Un potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines identifiées, de l'ordre de 3,5 ha pouvant permettre hypothétiquement la réalisation de 33 logements (intégration d'un pourcentage de rétention foncière sur de la division parcellaire).

De ces différents éléments de diagnostic, et des enjeux identifiés, des orientations d'aménagement et de développement durables ont été traduites dans le PADD qui fait l'objet de ce débat. Le PADD détient une place centrale au sein du PLU, puisque les autres pièces du PLU, à savoir les OAP et le règlement, devront traduire ces orientations.

Monsieur le Maire présente ainsi les choix et orientations générales retenus par le PADD, articulé autour de 3 axes et 9 orientations :

- Axe 1 : Préserver et mettre en valeur le cadre paysager et environnemental de Mézos
  - 1.1 préserver et mettre en valeur les continuités écologiques
  - 1.2 favoriser l'intégration de la trame urbaine dans le paysage de Mézos
  - 1.3 prendre en compte les contraintes du territoire dans les choix du développement urbain
  - 1.4 favoriser le développement des énergies renouvelables en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux
- Axe 2 : Organiser le développement urbain dans une perspective durable et raisonnée
  - 2.1 un projet urbain visant à redynamiser la démographie et freiner le vieillissement de la population
  - 2.2 préserver et affirmer l'identité du bourg de Mézos
  - 2.3 soutenir les cheminements doux
- Axe 3 : Accompagner le développement économique, touristique, agricole et forestier de Mézos
  - 3.1 structurer l'accueil de nouvelles entreprises dans le centre bourg et dans la zone d'activités
  - 3.2 soutenir l'activité touristique
  - 3.3 maintenir et développer l'activité agricole et forestière

Les objectifs chiffrés, en matière démographique, sont d'accueillir environ 100 à 110 habitants supplémentaires en 10 ans à compter de l'approbation du PLU, soit à horizon 2036. Le nombre de logements envisagé est donc de 120 à 140 logements, comprenant les besoins pour le desserrement des ménages. Le potentiel en densification et mobilisation de la vacance serait d'environ 30 logements, et donc un besoin en extension urbaine pour la réalisation de 90 à 110 logements.

L'enveloppe projetée pour la réalisation de ces logements en extension urbaine serait de l'ordre de 6 à 8 ha.



Un potentiel d'1 ha serait alloué au développement de l'activité économique.  
Au total, la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers passerait de 25 ha à 9 ha maximum.

➤ Débat :

Monsieur le Maire précise que le débat relatif au PADD du PLU ne se conclut pas par un vote.

A l'occasion de ce débat, des observations sont formulées sur les points suivants :

- Préserver les chênaies existantes en utilisant les textes réglementaires définissant les Espaces Boisés Classés et les espaces boisés protégés par une déclaration préalable
- Prioriser les résidences principales, en utilisant un nouvel article du Code de l'Urbanisme qui permet de réserver des secteurs qui ne pourront accueillir que des résidences secondaires
- Par ailleurs les conseillers municipaux ont noté l'ajout d'une phrase sur le caractère de commune forestière dans le respect du Plan Simple de Gestion de la Forêt Communale.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et les observations faites, le conseil municipal **PREND ACTE et ATTESTE**

- de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD du projet de révision du PLU communal, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.
- que ledit PADD, dont le contenu intégral est annexé au présent procès-verbal, constitue le cadre de développement communal pour la prochaine décennie.

**Le Maire,  
Gilles FERDANI**



1 annexe :  
- le PADD débattu