

## **Extrait du Registre**

### **Des Délibérations du Conseil Municipal**

#### **2023-06-23 LANCEMENT DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt juin, à dix-sept heures, le Conseil Municipal de la commune, dûment convoqué, s'est réuni à la salle municipale de la Maison des Associations, sous la présidence de :

**Marie-Hélène DES ESGAULX, Maire de Gujan-Mestras.**

Nombre des conseillers municipaux en exercice : 35

Date de la convocation du Conseil Municipal : 13 juin 2023

#### **PRÉSENTS :**

Marie-Hélène DES ESGAULX, Maire de GUJAN-MESTRAS

Xavier PARIS, Évelyne DONZEAUD, André MOUSTIÉ, Élisabeth REZER-SANDILLON (arrivée à 17h34), David DELIGEY, Patricia BOUILLON, Magdalena RUIZ, Bernard COLLINET, Claude BENOIT-BALAGUER, adjoints

Chantal DABÉ, Jean-Jacques GERMANEAU, Corine CAZADE, Stephan PEY, Mireille MAZURIER (arrivée à 17h32), Corinne GAUTIEZ, Mélanie JEAN-JEAN, Fabienne LEHEUDÉ, Sylvie BANSARD, Jean-Pierre PETIT, Jacques CHAUVET, France NORMAND, Tony LOURENÇO, conseillers municipaux

#### **ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION :**

Ludovic DUCOURAU donne procuration à Xavier PARIS

Bruno DUMONTEIL donne procuration à Magdalena RUIZ

Michelle LOUSSOUARN donne procuration à Évelyne DONZEAUD

Jérémy DUPOUY donne procuration à Corinne GAUTIEZ

Kévin LANGLADE donne procuration à Bernard COLLINET

Olivier PAINCHAULT donne procuration à David DELIGEY

Sandra PEIGNON donne procuration à Fabienne LEHEUDÉ

Maxime KHELOUFI donne procuration à Jacques CHAUVET

Michel DUVIGNAC donne procuration à France NORMAND

#### **ABSENTS EXCUSÉS :**

Anne ELISSALDE

Philippe GAUBERT

#### **ABSENT :**

Mathieu ENTRAYGUES

Le quorum est atteint

**Mélanie JEAN-JEAN a été nommée secrétaire de séance**

Le foisonnement législatif et réglementaire qu'a connu le droit de l'urbanisme et de l'aménagement en général exhorte la Ville à repenser les documents de planification au travers d'un prisme nouveau que les rédacteurs du Plan Local d'Urbanisme de 2005 ne pouvaient alors qu'effleurer même si certaines tendances étaient déjà présentes dans le débat public.

Les dynamiques démographiques du territoire, la suppression par la Loi ALUR du coefficient d'occupation des sols ou de la possibilité de réglementer la taille des terrains à bâtir sont venues mettre à mal les équilibres attendus en 2005, en encourageant significativement une densification difficile à ordonner et à encadrer.

De même, si les modifications du document de planification local ont su répondre à des attentes essentielles des administrés et permettre de se conformer à certaines exigences légales (7 modifications de droit commun, 2 modifications simplifiées, 3 révisions simplifiées) il convient à présent de questionner dans son ensemble le projet d'aménagement et de développement durable de la Ville pour une vision à long terme.

En outre, l'évolution récente ou imminente des documents de planification stratégique supra-communaux (**arrêt de Schéma de Cohérence Territoriale intégrateur (Loi littoral, SAGE, SDAGE, SRADDET ...)** en Conseil Syndical du SYBARVAL le 25 mai 2023 et la révision en cours du Programme Local de l'Habitat ...) et du plan de Mobilité doivent enfin nous permettre d'anticiper avec sécurité l'intégration des grands objectifs de planification et la mise en compatibilité de leurs règles générales dans notre document d'urbanisme local.

C'est dans ce contexte qu'il est donc proposé à ce jour de mettre en révision le Plan Local d'Urbanisme de GUJAN-MESTRAS.

Au-delà d'assurer la parfaite intégration du nouveau cadre législatif et réglementaire, conformément aux dispositions des articles L153-1 et L153-31 du Code de de l'urbanisme, les objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- **Protéger les grands équilibres urbains et naturels**

**C'est avec l'ambition affirmée de maîtriser la consommation foncière et d'aboutir à l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » mais également de maîtriser la croissance démographique de la ville que nous devons conduire une étude complète de l'ensemble de l'enveloppe urbaine (zones 1AU et 2AU notamment) ainsi que des zonages, leurs vocations et la nature des occupations qu'ils autorisent.** Ceci implique un travail de précision, jusqu'à un strict niveau parcellaire, qui sera conduit pour recentrer le développement de l'urbanisation, exploiter les dents creuses, favoriser la conversion de friches ou la mutation d'ensembles bâtis existants, tout en définissant, d'une manière générale, des règles plus économes en matière de consommation du foncier et plus contraignantes dans sa préservation.

La densification maîtrisée du tissu urbain sera approfondie tout en y intégrant la nécessaire prise en compte des risques (submersion, incendie/feux de forêt...). En identifiant les besoins sur les années à venir **et leur nécessaire maîtrise** (développement démographique, économiques et en équipements publics), les fonciers disponibles seront identifiés, réservés et encadrés dans leur aménagement.

Les prescriptions de la Loi littorale, que ce soit en termes de prise en compte des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables, de définition de la zone agglomérée ou des espaces proches du rivage figurant dans le SCOT arrêté seront intégralement retranscrites dans le futur document.

Les identités urbaine, littorale et naturelle (forestière et agricole) de la Ville seront réaffirmées dans un objectif de maintien des grands équilibres d'aménagement raisonné et de préservation.

Les protections des zones naturelles et agricoles seront améliorées et étendues.

Enfin, notre identité littorale, marqueur natif (ou historique) de la Ville de Gujan-Mestras, doit trouver sa pleine place dans la révision du PLU au travers de la **valorisation de cette combinaison unique que constitue la rencontre de l'activité humaine, portuaire, ostréicole, avec la façade maritime, ses sites naturels remarquables, sa promenade littorale et ses plages.**

- **Créer un encadrement favorable à l'harmonie et l'intégration du bâti**

La réécriture totale du règlement d'urbanisme sera menée afin de satisfaire aux exigences de lisibilité et de compréhension d'une règle qui devra être accessible à tous, en limitant les biais d'interprétation qui peuvent pénaliser les travaux des services instructeurs.

La préservation du caractère pavillonnaire, de la qualité architecturale et de l'environnement du territoire devra être conduite dans chaque projet de construction et d'aménagement **au travers d'une charte architecturale adaptée.**

**Réaffirmer l'identité architecturale locale**, dans sa nature, dans son harmonie devra conduire à poser des règles plus précises et contraignantes afin de bâtir ou renouveler le bâti dans une cohérence d'ensemble. Ces nouvelles règles (aspect, gabarit, densité, distance d'implantation, dispositifs constructifs, stationnement, clôtures etc.) devront participer à préserver la qualité de vie en veillant à réduire les nuisances.

**Les éléments remarquables du bâti, architecturaux ou paysagers**, seront de nouveau examinés et leurs règles de protection affinées.

Enfin, **l'exemplarité des projets de construction** (recours aux énergies durables, production d'énergie décarbonée, recours aux matériaux recyclés ou bio-sourcés, efficacité thermique en confort d'hiver et d'été, préservation de la ressource en eau, gestion des eaux pluviales...) devra être un élément prescriptif et valorisé dans les futurs projets de construction ou de renouvellement du bâti.

- **Construire une ville solidaire et durable**

**Tous les outils d'urbanisme réglementaires et de planification devront pouvoir être mis en œuvre pour assurer une production qualitative et quantitative de logements collectifs et satisfaire aux objectifs légaux et réglementaires assignés à la Ville issus de la loi SRU**, dans un **rythme régulier et soutenable**. Le logement collectif devra par ailleurs être considéré dans la variété de ses formes, y compris les démembrements permettant un parcours d'accession à la propriété.

La question de l'intégration de la production de logements collectifs dans l'environnement urbain devra conduire à limiter les nuisances d'interface (visibilité, stationnements...) en préservant des franges non aedificandi, en prévoyant fractionnement et épannelage du bâti, des règles de recul spécifiques ou tout autre dispositif favorisant la cohérence urbaine et l'acceptabilité des projets. Les performances environnementales devront également être au cœur de chaque nouveau projet.

La poursuite de l'objectif de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle devra être assurée en offrant notamment des produits financièrement abordables, en accompagnant la création de nouveaux modes d'habitat, agréables à vivre et intégré dans l'environnement urbain.

**C'est l'ensemble du parcours résidentiel des gujanais qui devra trouver une réponse dans le futur PLU** : primo-accédants, locataires, jeunes travailleurs, saisonniers, personnes éligibles au logement aidé, adultes et aînés dépendants ou non, etc.

La vacance des habitations ainsi que les problématiques d'indignité ou d'insalubrité des logements devront être abordées avec les partenaires de la Ville dans le cadre de la présente procédure.

Sur le volet des mobilités, la poursuite du développement des mobilités douces, des liaisons piétonnes et cyclables, sera traitée notamment sur le volet des trajets domicile/travail, domicile/lieu d'enseignement. Le développement du transport en commun sera intégré aux réflexions sur le

développement et l'urbanisation de la Ville de demain en compatibilité avec le Plan de Mobilité en cours d'élaboration au niveau communautaire. Le traitement du réseau viaire et de la circulation automobile notamment ne devront pas pour autant être négligés mais s'inscrire dans un objectif de maîtrise du transport routier et de lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, de sécurisation et d'efficacité. L'enjeu du stationnement en ville devra être traité (gare, parking public, parking-relais) et les nouveaux besoins en matière de recharge électrique des véhicules intégrés.

#### - **Remettre la nature au cœur de la Ville**

L'intégration des enjeux climatiques est essentielle à la conduite du présent projet de révision du PLU. La procédure devra amener à développer et à pérenniser les actions de valorisation et de protection des trames verte et bleue par la préservation des zones humides et des corridors écologiques. En complément, une réflexion sur la trame noire devra être assurée.

Un maillage d'espaces verts, publics ou privés, de proximité, d'espaces de respiration devra être réalisé et les outils réglementaires mis en place, en réponse à la nécessité de constituer des îlots de fraîcheur en milieu urbain et de lutter contre les îlots de chaleur.

La révision doit prendre en compte les enjeux généraux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, ainsi que ceux liés à la préservation de la biodiversité, le stockage de carbone et à la lutte contre la perméabilisation des sols.

Grâce à la préservation des terres agricoles, des moyens de productions alimentaires seront développés (accompagnement de la Zone Agricole Protégée pour une agriculture vivrière de proximité) en lien avec les partenaires institutionnels compétents.

La protection des sujets végétaux en ville, des forêts urbaines devra être accentuée et les obligations de végétalisation, plantation/replantation renforcées dans les projets publics et privés. La conversion de friches en espace paysager devra être abordée ainsi que la création de nouvelles zones naturelles à protéger (Espaces verts protégés, Espaces boisés à conserver, etc.). D'une manière générale les protections réglementaires et les prescriptions relatives aux cours d'eau, crastes, entités paysagères, naturelles et forestières devront être réaffirmées voire accentuées afin de préserver le rôle essentiel de la nature en ville dans toutes ses dimensions écologiques, fonctionnelles ou techniques.

#### - **Favoriser l'emploi et l'activité du territoire**

Dans un objectif de développement raisonnable et de qualité, il conviendra de repenser nos zones d'activités artisanales et économiques, leur amélioration et leur potentiel développement vers une offre nouvelle et qualitative afin d'éviter tout phénomène de déprise ou de perte d'attractivité.

Fort des enseignements de ces dernières années et dans le souci de bénéficier d'offre de santé étoffée et approfondie, le développement de l'activité « Santé » sur notre territoire doit être étudiée.

Par ailleurs, la vocation sportive du secteur Chante-Cigale doit être confortée et précisée.

Le futur PLU devra maintenir l'encadrement de nouvelles installations commerciales notamment en structurant l'offre autour des polarités actuelles et des grands axes de déplacement. L'équilibre de la mixité commerce/activité/service devra être recherché.

Dans le cadre du développement agricole en lien avec la ZAP, il sera nécessaire d'accompagner les nouvelles implantations, y compris en zone péri-urbaine.

L'offre touristique de la Ville devra être questionnée (Culture, Loisirs, Nature), les sites touristiques proprement identifiés et les moyens d'en améliorer la qualité et les enjeux d'interface et de complémentarité identifiés. La vocation touristique du territoire ne saurait être ignorée néanmoins c'est une offre de tourisme de qualité qu'il conviendra de privilégier, un tourisme également plus durable et qui saura assurer une attractivité y compris hors saison.

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue l'étape actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à ladite procédure de révision. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du PLU.

Afin d'accompagner la démarche de la Ville, une consultation sera lancée sans délai pour associer un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage spécialisé dans l'évolution des documents d'urbanisme. Une grande attention sera portée au caractère pluridisciplinaire de l'équipe retenue (géographie, aménagement et urbanisme réglementaire, habitat et logement, architecture et patrimoine, environnement, paysages et biodiversité, Transports et mobilités, Veille juridique, juriste spécialisé, animation, concertation et pilotage de projet, infographiste cartographe compétent en SIG) mais également à la connaissance et la compréhension des enjeux spécifiques de la Ville.

**En application des dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme** et au regard des objectifs ci-avant déclinés pour la révision du Plan Local d'Urbanisme, il est nécessaire de soumettre à la concertation, pendant toute la durée de son élaboration jusqu'à son arrêt, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, en associant l'ensemble des acteurs du territoire, habitants, associations locales, acteurs économiques et toute autre personne concernée, selon les modalités suivantes :

- ✓ Rédaction d'informations/communications régulières au moyen du bulletin municipal et dans la presse locale ;
- ✓ Rédaction d'une page dédiée à la révision du Plan Local d'Urbanisme sur le site internet de la Ville ;
- ✓ Mise à disposition d'un registre permanent pour consigner les observations ;
- ✓ Expression publique par courriel au moyen d'une adresse dédiée ;
- ✓ Organisation de réunions publiques aux étapes-clés du projet ;
- ✓ Exposition publique avant l'arrêt du projet ;
- ✓ Permanences tenues en mairie.

Il est ici précisé que l'autorité compétente se réserve la possibilité d'ajouter toute autre forme d'outil de concertation qui s'avérerait nécessaire et d'en ajuster éventuellement les modalités pratiques afin d'accentuer en général l'association du public à la concertation.

**En application de l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme** la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

Le Préfet et les services de l'Etat ,

Les présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,

Le président de l'établissement public en charge de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma,

Le président des établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoires objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale,

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat et d'organisation des transports urbains dont la commune est membre,

Les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux,

Les représentants de la Chambre de commerce et d'Industrie, de la Chambre des métiers et de la Chambre d'agriculture,

Le président de la section régionale conchylicole

Le gestionnaire d'infrastructure ferroviaire

Ces personnes publiques étant par ailleurs associées à l'ensemble de la présente procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il est ici rappelé que peuvent être consultées à leur demande :

Les associations locales d'usagers agréées au titre du R.132-6 du Code de l'urbanisme et les associations agréées mentionnées à l'article L.141.1 du Code de l'environnement,  
Les Maires des communes limitrophes,  
Les présidents des EPCI voisins,  
Les représentants de l'ensemble des organismes HLM propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune,

En outre, le Maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

Le cas échéant, **conformément à l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme**, le Plan Local d'Urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.

**Il est ici rappelé que l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme**, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

**Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme**, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération fera également l'objet de mesures de publicité conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il vous est donc proposé de :

Prescrire et d'approuver sur l'intégralité du territoire communal le lancement de la révision du PLU selon les objectifs détaillés ci-dessus ;  
D'approuver les modalités de concertation telles que décrites ci-dessus ;  
D'approuver le principe du lancement d'une consultation afin de choisir un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour accompagner la collectivité dans sa démarche ;  
D'autoriser le Maire ou son représentant à solliciter toute aide financière ou dotation pour compenser les dépenses nécessaires à la révision du PLU, notamment auprès des services de l'Etat en application des dispositions de l'article L.132-15 du Code de l'urbanisme ;  
D'associer à la révision du PLU les personnes publiques citées aux articles L.132-7, L.132-9 et L.132-10 du Code de l'urbanisme ;  
De consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes prévues au titre des articles L.132-13 du Code de l'urbanisme ;  
D'autoriser le Maire ou son représentant à exercer si nécessaire la faculté d'opposer un sursis à statuer prévue à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1 dudit Code ;  
D'autoriser le Maire ou son représentant à signer tout document en lien avec la présente procédure.

**DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

POUR : 32

CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0

Ainsi délibéré à Gujan-Mestras, les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme au registre.

**Marie-Hélène DES ESGAULX**  
Maire de Gujan-Mestras



Publié le 26 juin 2023  
GUJAN-MESTRAS le 26 juin 2023

**Mélanie JEAN-JEAN**  
Secrétaire de séance