DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/9/2026
ID : 033-213303225-20260923-26_2309_59-DE

EXTRAIT DU RE

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE LE PIAN-MEDOC

- Séance du 23 Septembre 2026 -

n°26-2309-59

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
LANCEMENT DE LA PROCEDURE ET DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION

Date de la convocation
16 Septembre 2026

Aujourd'hui mercredi vingt-trois septembre deux mille vingt-six, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette commune, convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Brugat, sous la présidence de :

Madame Virginie GARNIER, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : vingt-neuf

PRESENTS : MM. Virginie GARNIER, Jean DUPONT, Séverine ATLAN, Michel ROUHET, Christel BRICLER, Stéphane SAUBUSSE, Nadia COUAILLET, David BARBÉ, Aurélie GELIS, Kevin BOSSUET, Lydia HURTADO, François ROUET, Françoise OLLIVIER, Alain SOUDEIX, Fiona VILLOT, Geoffrey GARCIA, Céline SEUGET, Yohann MALBRANCQ, Danièle SANZ, Nicolas JASKOT, Charlotte LAGUERRE, Mike FERREIRA, Dominique LEPLAIDEUR.

Thierry DELPECH, Christine CORNET, Claudine ROY, Nicolas DARRÉNOUGUÉ.

Monsieur Jean-Philippe BOISSEAU est représenté par Monsieur DELPECH.

EXCUSE : Monsieur Franck SIMMONET

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Kevin BOSSUET

.../...

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/9/2026
ID : 033-213303225-20260923-26_2309_59-DE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
LANCEMENT DE LA PROCEDURE ET DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION

Par délibération en date du 27/07/2011, la commune du Pian Médoc a adopté son Plan Local d'Urbanisme.

Ce plan a été adopté conformément aux dispositions de la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Loi SRU) en date du 13/09/2000 ainsi qu'au décret d'application 2001-260 du 27/03/2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et de l'Expropriation et relatifs aux documents d'urbanisme.

Après 2 modifications simplifiées, il apparaît nécessaire d'envisager d'apporter des modifications afin de mieux intégrer dans les documents d'urbanisme les spécificités de l'espace Pianais et également d'envisager l'intégration des dispositifs législatifs intervenus depuis l'élaboration et qui s'imposent désormais aux PLU.

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en date du 11 décembre 2025

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 2011 ;

Considérant que le contexte normatif a évolué depuis la dernière approbation et qu'il convient d'intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires au Plan Local d'Urbanisme afin de le rendre compatible ;

Considérant la nécessité d'apporter des ajustements au Plan Local d'Urbanisme opposable, notamment :

- Assurer la mise en cohérence du futur Plan Local d'Urbanisme avec les dernières dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- Assurer la compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise ;
- Poursuivre la réflexion sur la production de logements sociaux, notamment via l'adaptation de certaines OAP afin de maîtriser la densification ;
- Renforcer la structuration des trames vertes et bleues ;
- Faciliter et accompagner la transition énergétique ;
- Ajuster certaines règles écrites et graphiques.

Considérant que la révision du Plan Local d'Urbanisme constitue ainsi pour la commune une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé ;

.../...

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/9/2026
ID : 033-213303225-20260923-26_2309_59-DE

Considérant qu'il convient également d'y intégrer le plus en développement durable, conformément aux principes fondamentaux é à L.101-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant la nécessité de lancer la révision générale du Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux objectifs communaux ;

Considérant que sur la base de ces objectifs et conformément aux articles L. 103-2 à L.103-4 du Code de l'urbanisme, une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme révisé, les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée sera organisée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-2 à L.101-2-1, L.103-2 à L.103-6 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-31 et suivants et R.153-11 et suivants ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2017 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ;

Il est proposé au Conseil Municipal du Pian-Médoc :

- **De prescrire** la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune (PLU).

- **D'approuver** les objectifs poursuivis par la Commune du Pian-Médoc tels qu'ils sont énoncés ci-dessous :

  - Adapter le PLU au développement de la Commune et à ses besoins futurs ;

  - Définir ou redéfinir les zones constructibles en préservant l'équilibre entre les zones constructibles, les zones viticoles, forestières et naturelles, en rationnalisant le développement urbain en cohérence avec l'existant.

  - Justifier des choix retenus en matière d'ouverture à l'urbanisation, d'accueil de population et de mixité sociale.

  - Corriger les problématiques résiduelles éventuelles :

  - Mettre en concordance les documents concernant les réseaux avec le PLU et notamment les Schémas Directeurs d'Assainissement et d'AEP.

  - Améliorer la prise en compte des risques concernant les incendies feux de forêts, du retrait-gonflement des argiles et du risque inondation par ruissellement et remontée de nappes phréatiques.

  - Intégrer l'ensemble des préconisations législatives et les documents supra communaux (Loi Climat et Résilience, Loi Allur...), la Loi ZAN et les différents supports réglementaires.

.../...

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/9/2026
ID : 033-213303225-20260923-26_2309_59-DE

- Conforter et révéler un véritable cœur de bourg, porteur d'une [illegible] patrimoniale forte.

- Enfin, la modification du PLU tiendra compte des différentes remarques ou opportunités réglementaires qui pourraient naître au cours de la concertation avec le public et qui présenteraient un intérêt général pour la Commune.

1. Renforcer les outils permettant de mieux maîtriser la densification de la commune, notamment en adaptant certaines OAP existantes

Ainsi, le projet de PLU de la commune visera notamment à permettre :

- De contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles, en préservant les espaces agricoles et naturels qui composent la majeure partie du territoire communal.
- De limiter et maîtriser la densification des zones urbaines, dans le respect des objectifs prévus par le SCoT.
- La préservation des quartiers pavillonnaires.
- La prise en compte dès maintenant des objectifs de la Loi Climat et Résilience qui vise notamment à tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- D'accompagner les évolutions démographiques pour apporter une réponse adaptée aux besoins actuels et futurs de la population, notamment en matière de services et d'équipements publics de proximité ;

2. Poser les bases pour définir l'urbanisme de demain prenant pleinement en compte les enjeux de la transition écologique et du réchauffement climatique

Le PLU permettra d'assurer un développement urbain durable, notamment par :

- Le renforcement de la place de la nature et la végétation dans la ville.
- Le renforcement des trames vertes, bleues, comme support de lien urbain et social.
- Le développement, renforcement et la préservation des îlots de fraîcheur en cœur de bourg.
- Le développement des énergies renouvelables.
- Identifier et préserver les espaces et les continuités favorables au maintien et au développement de la biodiversité en ville.
- Garantir la prise en compte de l'environnement dans tous les projets nouveaux, qu'ils soient publics ou privés, en valorisant les arbres existants et promouvant une végétation ambitieuse et raisonnée dans les projets urbains et espaces verts urbains.
- Reconquérir des surfaces de perméabilité des sols dans l'espace public.

3. Permettre l'harmonisation de l'urbanisme et le maintien de la qualité du cadre de vie

Afin de préserver son patrimoine et son identité entre ville et campagne, le PLU visera notamment :

- Garantir un cadre de vie de qualité, aussi bien pour les habitants actuels que pour les futurs Pianais ;
- La préservation des abords des bâtiments repérés comme ensemble remarquable à protéger au PLU actuel en réglementant les matériaux et les couleurs dans le cadre des constructions.

.../...

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/9/2026
ID : 033-213303225-20260923-26_2309_59-DE

- Promouvoir le potentiel de développement économ
commerciales.
- Préserver l'équilibre du territoire communal par l
polarités de quartier.
- Poursuivre dans le cadre d'une vision globale, le développement des commerces et des services, ainsi qu'une offre de proximité notamment avec une future Convention d'Aménagement de Bourg
- Compléter la réalisation du maillage des connexions inter-quartiers.
- Favoriser les mobilités douces.

- **FIXE** les modalités de concertation selon les modalités suivantes :

1. L'annonce de la concertation :

- Affichage de la délibération de prescription en mairie,
- Pose d'affiches dans les lieux publics,
- Insertion des annonces dans la presse locale,
- Information sur le site Internet de la Ville, les réseaux sociaux, les panneaux d'affichage et le journal municipal.

2. L'explication de la démarche et du projet en termes compréhensibles par chacun :

- Tenue d'un dossier disponible en mairie,
- Insertion sur le site Internet de la Ville, les réseaux sociaux, et le journal municipal,
- Organisation de réunions publiques,

3. Permettre aux habitants de s'exprimer et d'engager le débat :

- Mise à disposition du public d'un registre papier en mairie aux jours et heures d'ouverture et d'un registre sous forme dématérialisé, où le public sera invité tout au long de la procédure de révision à formuler ses observations,

4. Rendre compte du déroulement de la concertation et de ses effets :

- Affichage en mairie de la délibération du Conseil municipal concernant le bilan de la concertation,
- Faire mention de cette délibération dans la presse locale,
- Rédaction d'un article sur le site Internet de la Ville, les réseaux sociaux, les panneaux d'affichage et le journal municipal.

- **RAPPELLE** que, conformément au Code de l'urbanisme, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer 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 Local d'Urbanisme.

- **PRECISE** que la procédure sera menée selon le cadre défini par les articles L. 132-7 et suivants et L.153-11 et suivants du Code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques.

- **DIT** que la délibération sera notifiée :

.../...

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/9/2026
ID : 033-213303225-20260923-26_2309_59-DE

- A Madame la Préfète de Gironde,
- Aux Présidents du Conseil départemental et régional,
- Aux Présidents des Chambres consulaires (CCI, CA, CMA),
- Au Président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains,
- A la Présidente de l'EPCI compétent en matière de PLH dont la commune est membre,
- Au Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT,
- Au Président de l'organisme de gestion des parcs régionaux et nationaux concernés,
- A l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO),
- Au centre de la propriété forestière,
- Aux Maires des communes voisines.

- **PRECISE** que les personnes publiques mentionnées à l'article L. 132-12 du Code de l'urbanisme qui auront fait connaître leur désir d'être associées à la révision du Plan Local d'Urbanisme seront consultées pendant la durée de la révision.

- **PRECISE** que les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées mentionnées à l'article L. 132-13 du code de l'urbanisme seront consultées, à leur demande, pour la révision du Plan Local d'Urbanisme.

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tout contrat de prestations nécessaire à la mise en œuvre de la révision par voie de Décision Municipale en application de l'article L.2122-22 du CGCT.

- **SOLLICITE** une dotation de l'État pour les dépenses liées à la révision du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'urbanisme.

- **PRECISE** que les crédits correspondants sont inscrits aux budgets 2026 et suivants.

Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'1 mois, d'une mention en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la commune. La délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicités.

Le présent rapport, mis aux voix, est adopté à l'unanimité.
Votes : Pour : 28
Absent : 1

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Secrétaire de Séance,

KEVIN BOSSUET

MAIRIE de LE PIAN MEDOC * 33290 (Gironde) *

Le Maire,

VIRGINIE GARNIER.