



LISTRAC-MÉDOC

LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION GENERALE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE****Nombre de membres :**

- Présents : 14
- Votants : 17
- Procuration(s) : 3
- Absent(s) excusé(s) : 4

Date de convocation**11 septembre 2025****DELIBERATION 2025-61****URBANISME**

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 septembre à 19 heures, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués en séance ordinaire se sont réunis dans la salle du conseil de la mairie de Listrac-Médoc, sous la présidence de Mme le Maire, Aurélie TEIXEIRA.

Présents : 14

TEIXEIRA Aurélie, MOREL Pascal, LE GRAND Sandra, CHAZEAU Jean-Luc, Maryline BROHAN, Michaël WILLIOT, GUINANT Valérie, NACIMIENTO Loïc, LACOTTE Bernard, LACOUME Bernard, Lucie FAYOLLE-LUSSAC, Amandine LESCARRET, Gaele REYSSIE, André LEMOUNEAU

Pouvoirs : 3

Christophe LOUBANEY a donné procuration à Mickaël WILLIOT

Bruno BAUDOUX a donné procuration à Jean-Luc CHAZEAU

Aline DARVES a donné procuration à Gaele REYSSIE

Absents excusés : 4

Mesdames Daniele MENGUE, Aurore ARDOUIN et Messieurs Jérôme AGUILAR et Hervé ICART

Secrétaire de séance : Michael WILLIOT

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-1 à L.153-60 et notamment les articles L.153-31 à L.153-35 ;
Vu le Code de l'environnement ;
Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II),
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR),
Vu la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite loi ASAP),
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience),
Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,
Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et à la simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS),
Vu la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols,
Vu le décret n°2016-1071 du 3 août 2016 relatif au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
Vu le SRADDET approuvé par arrêté préfectoral du 27 mars 2020 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 suivant arrêté du 18 novembre 2024,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Médoc 2033, approuvé le 19 novembre 2021 (délibération 2021-11-19/29)
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Listrac-Médoc, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2005, révisé le 7 juin 2018 ;
Vu la délibération numéro 2022-23 du Conseil Municipal en date du 30 juin 2022 portant sur l'approbation de la révision à modalités allégées n°1 du PLU,
Vu la délibération numéro 2023-21 du Conseil Municipal en date du 11 mai 2023 portant sur l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU,
Vu la délibération numéro 2025-28 du Conseil Municipal en date du 14 avril 2025 portant sur la redéfinition du périmètre d'instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune.

Considérant la nécessité de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, afin de répondre aux nouveaux enjeux communaux en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, de mobilité, de développement économique et de cadre de vie ;

Considérant que les évolutions projetées justifient une procédure de révision générale du PLU, dans la mesure où elles entraînent une modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), non réalisable par une modification simplifiée, ni par une procédure de modification de droit commun ;

Considérant, qu'il est nécessaire de doter la commune d'un document stratégique à jour, prenant en compte les dernières évolutions législatives et réglementaires, notamment les exigences issues du SCOT Médoc 33 ;

Considérant qu'il y a lieu de définir les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation préalable avec la population en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, concertation de durée de l'élaboration du projet de révision, soit jusqu'à l'arrêt du projet du PLU ;

Rappel de contexte :

Il est rappelé à l'Assemblée Délibérante que la Commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 septembre 2005. Ce document d'urbanisme a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Une révision générale, approuvée le 7 juin 2018, par délibération n°DEL2018-0488 ;
- Une révision allégée n°1, approuvée le 30 juin 2022, par délibération n°2022-23 ;
- Une modification simplifiée n°1, approuvée le 11 mai 2023, par délibération n°2023-21.

Ces évolutions successives ont permis d'adapter le PLU aux besoins ponctuels de la commune, sans pour autant en modifier les orientations fondamentales. Aujourd'hui, il apparaît nécessaire de procéder à une révision générale n°2, afin de répondre aux enjeux actuels et futurs du territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme est un outil stratégique de planification de la politique d'aménagement urbain de la commune, à moyen et long terme. Il s'agit d'un document fondamental qui formalise le projet de développement de la commune, tant sur les volets économique, social, environnemental qu'urbanistique.

Compatible avec les différents documents intercommunaux existants dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH), le PLU contient un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit les orientations générales bâtissant le projet urbain de la Commune.

Les orientations actuelles du PADD visent à protéger le patrimoine naturel et urbain en assurant un équilibre entre les différentes fonctions urbaines de la ville, le tout dans un développement harmonieux des activités économiques sur le territoire communal. Pour ce faire, parmi les orientations figurent également les objectifs d'améliorations de l'offre de service, de modes de déplacement urbain et des équipements publics. Il est également précisé dans ces orientations la volonté de développer la mixité urbaine en favorisant l'accroissement du parc de logements sociaux mais également de favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg en respectant l'architecture du secteur (proximité avec l'Eglise Saint Martin entre autres).

Dans ce contexte, il est proposé à l'Assemblée Délibérante d'engager la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Cette procédure permettra de réviser les orientations du PADD ; à adapter le règlement et à mettre à jour le plan de zonage, afin de tenir compte :

- Des évolutions législatives et réglementaires récentes ;
- Des nouveaux enjeux territoriaux (habitat, environnement, économie, mobilités...) ;
- Des ambitions stratégiques de la commune à l'horizon des prochaines années.

Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, il convient de préciser les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Cette révision a pour finalité de permettre à la commune de se doter d'un document de planification adapté aux enjeux actuels et futurs, traduisant un véritable projet de territoire, en cohérence avec la législation (principes de réduction de la consommation foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, introduits par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience ») et du contexte réglementaire (Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Médoc 33).

La révision permettra ainsi de mettre à jour les orientations du PLU afin de répondre aux nouveaux besoins de la commune tout en assurant sa conformité aux normes en vigueur.

Objectifs poursuivis par la révision générale du PLU :

Dans ce contexte réglementaire, les principaux objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

En matière de cadre de vie et d'environnement :

- Assurer la **préservation du caractère rural et authentique** de la commune, ainsi que son **cadre de vie**, en valorisant notamment la **trame verte** et les paysages ;
- Renforcer la **qualité environnementale** des aménagements, inscrire la commune dans une perspective de **transition écologique et énergétique**, promouvoir la nature en centre-bourg et **préserver la biodiversité** ;
- Préserver et mettre en valeur le **patrimoine bâti et naturel**, ainsi que les **continuités écologiques** ;

- Respecter l'architecture traditionnelle, l'organisation du tissu urbain existant et les spécificités paysagères du territoire.

En matière d'urbanisme et d'aménagement :

- Maîtriser le développement urbain, en favorisant la densification et la requalification au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, tout en conservant l'esprit « village » de Listrac-Médoc ;
- Reconfigurer et revitaliser le centre-bourg, notamment en valorisant les friches existantes (ex. ancienne scierie) ;
- Créer un deuxième cimetière communal en lien avec les besoins identifiés (changement de zonage de certaines parcelles) ;
- Déplacer la zone UY (exploitation de grave) vers une autre parcelle en zone naturelle, afin de l'éloigner des zones d'habitation.

En matière d'habitat :

- Poursuivre une politique volontariste en faveur de la production de logements sociaux ;
- Développer une offre de logements diversifiée, en termes de typologies, de tailles et de formes urbaines, permettant la réalisation de parcours résidentiels complets ;
- Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg, dans le respect du patrimoine, notamment aux abords de l'église Saint-Martin.

En matière de développement économique :

- Soutenir le développement économique et touristique, en s'appuyant sur les ressources patrimoniales, viticoles et naturelles de la commune ;
- Accompagner les entreprises viticoles dans leur développement, notamment à travers la diversification vers des activités œnotouristiques ;
- Accompagner le maintien et le développement des exploitations agricoles et viticoles, notamment en soutenant les circuits courts.
- Assurer la mixité fonctionnelle au sein de la commune en accompagnant le maintien et le développement des commerces existants, et l'accueil de nouveaux commerces en centre-bourg.

En matière de mobilités et de réseaux :

- Poursuivre la politique communale en faveur des mobilités durables, notamment la mobilité douce (piétons, vélos) ;
- Prendre en compte les contraintes techniques liées aux réseaux, en particulier la défense incendie, l'adduction en eau potable, et la gestion des eaux pluviales.

En matière de transition énergétique et d'adaptation réglementaire :

- Soutenir la transition énergétique, notamment par la promotion d'un habitat économe en énergie ;
- Augmenter les exigences en matière de qualité environnementale pour inscrire la commune dans une perspective de transition écologique et énergétique, promouvoir la nature en centre-bourg, et mieux prendre en compte les enjeux liés à la perméabilisation des sols et à la préservation de la biodiversité ;
- Planifier l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, via la définition de zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) ;
- Insérer un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur le territoire communal, conformément aux obligations légales ;
- Prendre en compte les enjeux liés aux zones à risque incendie de forêt (PPRIF), notamment en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs concernés ;
- Intégrer le nouveau périmètre d'instauration du droit de préemption urbain (DPU) dans le PLU révisé.

L'ensemble des objectifs ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés ou revus en fonction des études liées à la révision du PLU. Ces évolutions seront justifiées par les documents constitutifs du projet de révision.

Modalités de concertation du public :

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation avec la population sera organisée tout au long de la procédure d'élaboration de la révision générale du PLU. Elle visera à garantir l'information et la participation des administrés à chaque étape clé du projet.

À ce titre, les actions suivantes seront mises en œuvre :

- La mise à disposition au public d'un dossier de concertation présentant l'état d'avancement de la démarche. Ce dossier sera progressivement enrichi au fil de l'évolution des différentes phases de la procédure ;
- L'ouverture d'un cahier d'observations et de propositions, accessible pendant les heures d'ouvertures de la mairie, tout au long de la procédure ;
- La possibilité pour les administrés de faire valoir leurs observations par écrit en les adressant à Madame le Maire, soit par courrier ou par mail à l'adresse ;
- Diffusion régulière d'informations sur l'avancement de la procédure, via le bulletin municipal et le site internet de la commune ;
- Organisation d'une réunion publique à chaque étape importante de la procédure du PLU : présentation du diagnostic, présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), présentation de la traduction réglementaire du projet (zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)). Chaque réunion publique fera l'objet d'une publicité préalable appropriée, notamment par voie de presse locale et d'affichage en mairie.

La commune pourra, en tant que de besoin, mettre en œuvre toute autre action d'information ou de communication complémentaire, afin d'assurer la meilleure implication possible de la population dans l'élaboration du futur document d'urbanisme.

Le Choix d'un cabinet d'études pour l'élaboration de la révision du PLU

Afin de mener à bien la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme, il est nécessaire pour la Commune de s'adjoindre l'appui d'un cabinet d'études spécialisé en urbanisme.

Ce prestataire sera chargé d'assurer, en lien étroit avec les services municipaux, les missions suivantes :

- L'élaboration du diagnostic territorial ;
- La rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- La proposition d'un zonage adapté aux enjeux identifiés ;
- La rédaction du règlement du PLU et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- La conduite de la concertation publique et la présentation du projet en réunions publiques ;
- L'accompagnement technique tout au long des phases de consultation des personnes publiques associées, d'enquête publique et d'approbation finale.

La liste précédemment énoncée n'est ni limitative ni exhaustive. Certains points pourront être ajoutés, modifiés ou supprimés au cours de l'élaboration du projet, en fonction des études menées, des besoins identifiés, ainsi que des résultats de la concertation publique.

Le choix de ce cabinet interviendra à l'issue d'une procédure adaptée conformément aux règles de la commande publique. Il sera sélectionné notamment sur la base de son expérience dans l'élaboration de documents d'urbanisme en milieu rural, de la qualité de sa méthodologie, ainsi que de sa capacité à intégrer les enjeux réglementaires récents (notamment les lois Climat et Résilience, ZAN, 3DS, etc.).

Ce prestataire jouera un rôle clé d'assistance à maîtrise d'ouvrage, permettant à la commune de garantir la qualité, la cohérence et la sécurité juridique du futur document d'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité des membres présents et représentés, **DÉCIDE** :

- **D'APPROUVER** les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme tels que définis ci-dessus ;
- **DE PRÉCISER** que l'ensemble de ces objectifs constitue la phase actuelle de la réflexion communale, et qu'ils pourront être amenés à évoluer, être complétés ou modifiés en fonction des études à venir. Toute évolution sera justifiée dans les documents constitutifs du projet de révision ;
- **DE LANCER** officiellement la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;
- **DE CHOISIR** dans le cadre des règles applicables à la commande publique, un cabinet d'études pour accompagner la commune dans l'élaboration de cette révision ;

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Envoyé en préfecture le 19/09/2025

Reçu en préfecture le 19/09/2025

Publié le

ID : 033-213302482-20250916-DELIB_2024_61-DE

- **D'APPROUVER** les modalités de concertation avec la population telles que décrites dans la présente délibération ;
- **DE PRECISER** que les personnes publiques mentionnées aux articles L.132 seront associées à la procédure de révision, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- **DE PRÉCISER** qu'en application de l'article R 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.
- **DE SOLLICITER** l'État, le Département et tout autre organisme compétent afin d'obtenir les dotations et subventions susceptibles de financer cette révision ;
- **DE DONNER** pouvoir à Madame le Maire, ou son représentant pour demander les subventions qui pourraient être allouées à la révision du PLU ;
- **D'INSCRIRE** au budget communal les crédits nécessaires au financement des dépenses liées à la procédure de révision du PLU ;
- **D'AUTORISER** Madame le Maire, ou son représentant, pour entreprendre toutes démarches et signer tous les documents administratifs, techniques, juridiques ou financiers relatifs à ce dossier.

ADOPTÉ

Votants : 17

Abstentions : 0

Exprimés : 17

Pour : 17

Contre : 0

Le secrétaire de séance
Michael WILLIOT



Le 16 septembre 2025

Le Maire,
Aurélie TEIXEIRA



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Envoyé en préfecture le 19/09/2025
Reçu en préfecture le 19/09/2025
Publié le
ID : 033-213302482-20250916-DELIB_2024_61-DE

