

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT-ESTEPHE**

SÉANCE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2023

Nombre de membres en exercice : 19

Nombre de membres présents : 14

Date d'envoi de la convocation : 15 juin 2023

Date d'affichage : 15 juin 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-et-un du mois de juin à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-ESTEPHE convoqué par Madame le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances.

Présidente de séance : Michelle SAINTOUT, Maire

Présents : Michelle SAINTOUT, Jean VIANDON, Martine MANDÉ, Thomas LASSALE, Nicole GOUZIL, Jean-Pierre PAOLANTONI, Carmen FAUCHEY, Danielle DA ROCHA, Patricia CÉCINAS, Claude GAUZARGUES, Marc DRUESNE, Agnès CHATARD, Nicolas MIQUAU, Romain CERVINO

Absents excusés : Éliane ZAKA, Rémi DENJEAN, Pierre BRAQUESSAC procuration à Marc DRUESNE, Olivier MANEIRO procuration à Claude GAUZARGUES, Laurie LAPOULE procuration à Romain CERVINO

Secrétaire de séance : Thomas LASSALE

DÉLIBÉRATION N° 10-21062023 :

OBJET : DÉLIBÉRATION PORTANT PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET FIXANT LES MODALITÉS DE CONCERTATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Michelle SAINTOUT, Maire, informe les membres du Conseil Municipal qu'il apparaît nécessaire de procéder à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour les motifs suivants :

- Élaborer un document d'urbanisme compatible avec le SCoT Médoc 2033 ;
- Prendre en compte des projets oenotouristiques notamment ceux des châteaux Meyney et Capbern dont les projets pourront être précisés par la suite : une révision du zonage AOT est en effet nécessaire ;
- Délimiter au plan de zonage les SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) issus de la Loi Littoral et répertoriés au nombre de 5 dans le SCoT (Saint-Corbien, Aillan, Blanquet, L'Hôpital, German et Marbuzet), afin de les différencier des secteurs d'urbanisation « diffuse » ;
- Identifier et valoriser « les dents creuses » ;
- Des besoins divers de corrections identifiés par la commune et son service instructeur apparus au gré des instructions des autorisations d'urbanisme ;
- Définir les zones d'accélération des énergies renouvelables, si nécessaire ;
- Poursuivre la réduction de la part de logements vacants ;
- Prioriser l'urbanisation en densification du bourg notamment par la réhabilitation du bâti existant ;
- Valoriser le patrimoine bâti, et le patrimoine naturel ;
- Préserver les terres agricoles et pérenniser les exploitations agricoles.

Il est précisé que conformément à l'article L. 103-2, la révision du Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

De même et en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 avant l'ouverture de l'enquête publique.

Michelle SAINTOUT, Maire, présente les raisons pour lesquelles la révision du PLU est aujourd'hui rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis. En effet, depuis le PLU approuvé en 2015, de nombreuses évolutions réglementaires sont intervenues, notamment :

- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle, et ses décrets d'application, qui a pour principaux objectifs d'accentuer la lutte contre l'étalement urbain, de prendre en compte la biodiversité, de contribuer à l'adaptation au changement et à l'efficacité énergétique,
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui à travers son volet urbanisme à l'ambition de répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces agricoles,

- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, approuvée afin de construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles et mettre les transitions énergétiques et numériques au service des habitants,
- 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, et notamment son article 194 de lutte contre l'artificialisation des sols.

Michelle SAINTOUT, Maire, indique également que plusieurs documents supra-communaux en cours ou adoptés présentent des objectifs et des règles, avec lesquels le futur PLU doit se mettre en compatibilité et en appui de la contractualisation territoriale :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé en 2020,
- La Charte 2019-2034 du PNR Médoc approuvée en 2019,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Médoc 2033 » approuvé le 19 novembre 2021,
- Le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et milieux associés » approuvé en 2013,
- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) portée par la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île depuis 2020,
- La démarche en cours d'élaboration depuis 2022 « Petites Villes de Demain »,
- La démarche CRTE (Contrat de Relance et de Transitions écologiques),
- Le contrat signé avec la Région Nouvelle Aquitaine en 2023, et qui concernent les 4 Communautés de Communes du Médoc (Contrat de développement et de transitions 2023-2026).

Etant donné ces dernières évolutions législatives, il paraît indispensable que la commune se dote d'un document d'urbanisme global et actualisé à la situation de la commune et du territoire médocain. Dans ces conditions et compte tenu du contexte de la commune, Michelle SAINTOUT, Maire, propose aux membres du Conseil Municipal de se prononcer sur la révision du PLU de la Commune.

Entendu les explications de Michelle SAINTOUT, Maire,

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 153-11 et suivants, L. 153-31 à L. 153-33 et L. 153-35, R. 153-1 et suivants et R. 153-11 et suivants,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Estèphe approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29/10/2015, la modification n°1 approuvée le 04/01/2021, la révision simplifiée n°1 approuvée le 04/01/2021,

Considérant que les PLU doivent respecter les principes généraux énoncés dans le code de l'urbanisme, comme tous les autres documents d'urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de gestion économe de l'espace,

- Vu l'article L.101-1 du Code de l'urbanisme : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »,
- Vu l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, qui impose à tous les documents d'urbanisme le respect des principes suivants :
 - Le principe d'équilibre : renouvellement/développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural/préservation des activités agricoles/protection des espaces naturels et des paysages, les besoins en mobilité, en respectant les objectifs du développement durable ;
 - La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
 - Le principe de diversité : prévoir suffisamment de construction et de réhabilitation pour la satisfaire, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques ;
 - La sécurité et la salubrité publiques ;
 - La prévention des risques naturels, miniers, technologiques, pollutions et nuisances de toute nature ;
 - La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité ;
 - La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement ;

• La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive ;
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres votants (présents et représentés) :

- **DÉCIDE** la révision du PLU de la Commune de Saint-Estèphe dont les objectifs sont :

- Elaborer un document d'urbanisme compatible avec le SCoT Médoc 2033 ;
- Prendre en compte des projets oenotouristiques notamment ceux des châteaux Meyney et Capbern dont les projets pourront être précisés par la suite : une révision du zonage AOT est en effet nécessaire ;
- Délimiter au plan de zonage les SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) issus de la Loi Littoral et répertoriés au nombre de 5 dans le SCoT (Saint-Corbian, Aillan, Blanquet, L'Hôpital, German et Marbuzet), afin de les différencier des secteurs d'urbanisation « diffuse » ;
- Identifier et valoriser « les dents creuses » ;
- Des besoins divers de corrections identifiés par la commune et son service instructeur apparus au gré des instructions des autorisations d'urbanisme ;
- Définir les zones d'accélération des énergies renouvelables, si nécessaire ;
- Poursuivre la réduction la part de logements vacants ;
- Prioriser l'urbanisation en densification du bourg notamment par la réhabilitation du bâti existant ;
- Valoriser le patrimoine bâti, et le patrimoine naturel ;
- Préserver les terres agricoles et pérenniser les exploitations agricoles ;

- **DE FIXER**, conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes :

- Information sur le site internet communal ;
- Article dans le bulletin municipal ;
- Registre de concertation disponible en Mairie ;
- Réunion publique ;

- **DE SOLLICITER** l'Etat, conformément à l'article L. 132-15 du code de l'urbanisme, une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant aux frais matériels et aux frais d'études et de numérisation liés à la révision du PLU ;

- **D'AUTORISER** Michelle SAINTOUT, Maire, à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la procédure de révision du PLU ;

- **D'INSCRIRE**, conformément à l'article L. 132-16 du code de l'urbanisme, les crédits nécessaires au financement des dépenses afférentes à l'étude du PLU au budget des exercices considérés ;

- **DE PRÉCISER** que, conformément d'une part à l'article L. 132-11 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 et d'autre part aux articles R. 153-20 et 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 (mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département).

Votants : 17 (14 + 3 procurations)		Votes exprimés : 17
Pour : 17	Contre : 0	Abstention : 0

Fait et délibéré en séance publique les jour, mois et an susdits, et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire,
Michelle SAINTOUT



Le secrétaire de séance,
Thomas LASSALE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte certifié exécutoire par le Maire compte tenu de sa réception en Sous-Préfecture le 27 juin 2023

ID Télétransmission : 033-213303951-20230621-DELIBAC-2162023-DE

Et de son affichage le 28 juin 2023

Et de sa publication sur le site Internet de la collectivité le 27 juin 2023