Commune du GUA

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME






Note explicative sur le dossier de projet mis à la concertation

> Octobre 2026

créham

RESUME DE L'HISTORIQUE ET DES ETAPES DE CONSTITUTION DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. **La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été décidée par la commune dans le cadre d'une délibération du conseil municipal du 22 mars 2016.** Celle-ci définit les objectifs initiaux de cette révision et les modalités de concertation en direction des habitants.

   Les études, engagées effectivement à partir de novembre 2018, ont conduit à l'élaboration d'un premier projet de PLU révisé, qui a été **arrêté par le conseil municipal le 12 avril 2022.**

2. Le dossier a été ensuite transmis pour consultation aux personnes publiques associées, avant l'organisation d'une enquête publique. Toutefois, compte tenu notamment de l'avis défavorable de l'Etat de septembre 2022 en retour de cette consultation, **la commune a décidé de ne pas engager l'enquête publique et de procéder à des modifications de ce projet de révision,** portant à la fois sur le projet d'ensemble (PADD), sur les choix réglementaires et sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

   Par ailleurs, **la finalisation en cours de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marennes Oléron** a justifié une suspension des études, afin de permettre la prise en compte complète des orientations de ce document qui s'imposent au PLU.

3. Suite à l'approbation du SCOT en juillet 2024, **la démarche de révision du PLU a été relancée.**

   Cela a conduit dans un premier temps à un passage en débat au conseil municipal d'orientations générales de projet ajustées le 26 novembre 2024.
   L'année 2025 a été ensuite consacrée à la mise au point des pièces modifiées du PLU, accompagnée d'étapes d'association des personnes publiques et de concertation (dont une réunion publique).

   Ce nouveau projet de PLU révisé a été arrêté par le conseil municipal le 24 février 2026.

4. À l'issue des élections de mars 2026, une nouvelle équipe municipale a été mise en place.
   La nouvelle municipalité a souhaité apporter des ajustements au projet précédemment arrêté, dans le but de mieux prendre en compte certains enjeux liés à l'organisation du bourg et aux activités. Cette volonté s'est traduite par une délibération municipale en date du 5 juin 2026, de "*retrait de la délibération n°2026_02_12 portant arrêt du PLU*".

   Le "dossier projet" qui est mis à la concertation publique, conformément à la délibération municipale du 29 juin 2026, intègre ces ajustements.
   Ces ajustements sont synthétisés page suivante. Ils tiennent compte d'un avis préliminaire de la DDTM de Charente-Maritime datant de mai 2026, concernant deux aspects spécifiques (traduction du SCOT en matière de logements sociaux et mis en évidence des Coupures d'urbanisation).

   Ce nouveau projet de PLU fera l'objet, en premier lieu d'un nouveau débat en Conseil municipal sur les orientations du PADD, puis d'un nouvel arrêt en conseil municipal.

SYNTHESE DES AJUSTEMENTS APPORTES AU PROJET DE PLU PRECEDEMMENT ARRETE

Pièce 1 – Rapport de présentation

> Intégration des évolutions de choix réglementaires et d'OAP, dans les chapitres explicatifs et de justification des choix du Plan Local d'Urbanisme (chapitre 4 notamment).

Pièce 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

> Intégration des intentions d'aménagements publics aux abords de la rue de l'oiseau lyre (ancienne rue des écoles) et de la consommation d'espaces potentielle qui en découle (partie 5).

> Ajustement de la mise en forme du document.

Pièce 3 – Règlement :

> Suppression du règlement de la zone "Un", remplacée par une nouvelle zone "UX3" aux abords de la Route de Royan avec des dispositions spécifiques.

> Modification du plafond de surface de vente dans le secteur commercial SC2 en zone "UB", qui est fixé à 1000 m² (article 1.2 de son règlement).

> Suppression des obligations de création de places de stationnement pour les activités admises dans la zone "UA" du centre-bourg (article 8.2 de son règlement).

> Intégration dans le règlement des zones UB et AU de conditions visant le respect des orientations de programmation des OAP, visant les productions de logements sociaux ou abordables (articles 1.2 du règlement de ces zones).

> Mention et intégration de dispositions pour les Coupures d'urbanisation de la Loi Littoral (article 4 des Dispositions générales).

Pièce 4 – Document graphique :

> Création d'une zone "UX3" d'activités diverses, qui remplace la précédente zone "Un" aux abords de la Route de Royan.

> Création d'une zone "AUE" pour aménagements et installations publics ou d'intérêt collectif, aux abords de la rue de l'oiseau lyre, sur une emprise précédemment classée en zone Ap.

> Création d'un emplacement réservé n°4 au sein de la nouvelle zone "AUE".

> Intégration du figuré des Coupures d'urbanisation de la Loi Littoral.

Pièce 6.1 – OAP sectorielles :

> Création d'une nouvelle OAP "*secteur de zone AUE*".

> Modification des de créations de logements sociaux et de logements abordables sur les ilots *a, d* et *e* de l'OAP "*Bourg-ZAC-Entrée de ville*", conformément au SCOT.

> Intégration d'un nouvel ilot *a'* de renouvellement urbain potentiel dans l'OAP "*Bourg-ZAC-Entrée de ville*".

> Mise à jour des schémas et textes des OAP "*Bourg-ZAC-Entrée de ville*" et "*secteur des ZAE*" suite à la suppression de la zone "Un" et son remplacement par la zone "UX3".