

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
----

Séance du Conseil Municipal du JEUDI 22 FÉVRIER 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le **VINGT-DEUX FÉVRIER** à 15 h 00, le Conseil Municipal de **LA TESTE DE BUCH**, régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : **Patrick DAVET, Maire**

Les membres du Conseil Municipal ont été convoqués par lettre en date du 16 février 2024.

Département  
de la Gironde

---

Commune  
de  
**La Teste de Buch**  
Chef lieu de Canton  
-----

Étaient présents :

M. DAVET, M. SAGNES, Mme GRONDONA, M. BUSSE, Mme POULAIN, M. PASTOUREAU, M. BOUDIGUE, M. DUFAILY, Mme TILLEUL, M. BOUYROUX, Mme DEVARIEUX, M. BERILLON, M. BERNARD, Mme DELFAUD, M. AMBROISE, Mme DESMOLLES, Mme ECHINARD, Mme DELEPINE, M. VOTION, M. BOUCHONNET, M. PINDADO, Mme REAU, M. CHATEAU, Mme MONTEIL-MACARD, Mme PHILIP, Mme DELMAS, M. MAISONNAVE, M. MURET, M. CHATEAU, Mme PAMIES

Nombre de Conseillers :

. en exercice :

. présents :

. votants :

Ont donné procuration (article L 2121-20 - 1° alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme JECKEL à Mme TILLEUL  
M. SLACK à M. BOUCHONNET  
Mme SECQUES à Mme DESMOLLES

Absents :

Mme PETAS  
M. DUCASSE

Secrétaire de séance (art. L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme DESMOLLES

**Rapporteur : M. SAGNES**

**DEL2024-02-69**

**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Mes chers Collègues,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et son décret d'application n°85-452 du 23 avril 1985,

**Vu** la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

**Vu** la loi n°2000-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

**Vu** la loi n°2006-872 Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006

**Vu** la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle I »,

**Vu** la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II »,

**Vu** le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

**Vu** l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et son décret d'application du 14 février 2013,

**Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvelé, dite loi ALUR ou loi Duflo II,

**Vu** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

**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,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants, L153-41 à -44 et R153-8,

**Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à -18 et R123-1 à -27,

**Vu** la délibération du conseil municipal n°2011-10-119 en date du 6 octobre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

**Vu** la délibération du conseil municipal n°2012-05-70 en date du 31 mai 2012 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,

**Vu** la délibération du conseil municipal n°2013-09-92 en date du 12 septembre 2013 approuvant la modification n°1 du PLU,

**Vu** l'arrêté municipal n°2014-236 en date du 6 mars 2014 portant sur la mise à jour n°1 du PLU,

**Vu** la délibération du conseil municipal n°2016-01-41 en date 28 janvier 2016 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU,

**Vu** la délibération du conseil municipal n°2019-07-33 en date du 9 juillet 2019 approuvant la modification n°2 du PLU,

**Vu** l'arrêté municipal n°2019-1054 en date du 3 octobre 2019 portant sur la mise à jour n°2 du PLU,

**Vu** l'arrêté municipal n°2021-575 en date du 3 septembre 2021 portant sur la mise à jour n°3 du PLU

**Vu** l'arrêté municipal n°2021-863 en date du 20 décembre 2021 portant sur la mise à jour n°4 du PLU

**Vu** la délibération du conseil municipal n°DEL2023-04-163 en date du 12 avril 2023 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de création de la piste cyclable de la Lagune,

**Vu** la délibération n°2022-02-103 en date du 15 février 2022 autorisant Mr le Maire prescrire la procédure de modification de droit commun n°3,

**Vu** l'arrêté municipal n°324 en date du 16 mai 2022 prescrivant la procédure de modification n°3 du PLU,

**Vu** la décision de la MRAe qui a rendu le 25 février 2023 un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (Avis n°MRAe 2023CNA25),

**Vu** le projet de modification n°3 du PLU notifié aux personnes publiques associées conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme,

**Vu** les avis des personnes publiques associées auxquelles le projet de modification n°3 a été notifié, conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme,

**Vu** la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 10 août 2023, désignant Monsieur Henry BETBEDER en qualité de Commissaire enquêteur,

**Vu** l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 30 août 2023 soumettant à enquête publique le projet de modification n°3,

**Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 9 octobre 2023 au mercredi 8 novembre 2023,

**Vu** le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur du 20 novembre 2023 annexé à la présente délibération,

**Vu** l'avis favorable de M. Le Commissaire Enquêteur,

**Vu** la note de synthèse jointe.

**Vu** le dossier de modification n°3 du PLU à soumettre au Conseil Municipal pour approbation,

La Commune a souhaité recourir à la procédure de modification, telle que prévue par les articles 153-36 et suivants et L153-41 à L153-44 et R 153-8 du Code de l'Urbanisme.

La modification n°3 du PLU a notamment pour objet :

- La modification, l'ajout ou la suppression de certains emplacements réservés
- L'adaptation des dispositions réglementaires notamment relatives aux emprises au sol, aux espaces libres et espaces de pleine terre afin de maintenir les paysages naturels en milieu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets
- De favoriser la production de logements sociaux :
  - En instaurant de nouvelles servitudes de mixité sociale,
  - En instaurant des bonus de constructibilité dans le règlement du PLU,
  - En faisant évoluer les seuils à partir desquels apparaît l'obligation de produire du logement social,
  - En adaptant la réglementation de la zone UNA.
- D'exclure du calcul de l'emprise au sol les piscines enterrées d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas plus de 60 cm du terrain naturel avant travaux.

Par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2022, M. le Maire a été autorisé à prescrire la procédure la procédure de modification n°3 par arrêté municipal en date du 16 mai 2022.

Le dossier d'examen au cas par cas a ensuite été notifié le 29 décembre 2022 à la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) qui a rendu le 25 février 2023 un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (Avis n°MRAe 2023CNA25).

Suite à l'avis de la MRAe le dossier de modification a été notifié aux personnes publiques associées en date du 22 août 2023 par courrier recommandé avec accusé de réception, fixant la date limite de réception des avis au 26 septembre 2023.

Enfin, après avoir réalisé les mesures de publicité légale (insertions dans la presse, affichage dans la ville et sur le site internet de la Mairie), une enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 30 août 2023 et organisée du lundi 9 octobre 2023 au mercredi 8 novembre 2023.

Le dossier a été tenu à la disposition du public :

- A l'accueil du service urbanisme de l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch (1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-de-BUCH Cedex),
- En mairie annexe de Cazaux (B.P. 60412, Place du Général de Gaulle, LA TESTE-DE-BUCH Cedex),
- En mairie annexe de Pyla-sur-Mer (B.P. 30301, Rond-point du figuier, LA TESTE-DE-BUCH Cedex),

Et a été également consultable :

- Depuis le poste informatique mis à disposition du public à l'accueil du service urbanisme situé au 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville aux jours et horaires habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h15,
- Sur le registre numérique accessible via le site internet de la commune, <https://www.latestedebuch.fr/> rubrique « Vie Pratique », « Plan Local d'Urbanisme », « Modification n°3 ».

La mise à disposition du registre d'enquête publique a permis à la population de faire part de ses observations.

- Sur les registres d'enquête papier mis à disposition à l'Hôtel de Ville et en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux,
- sur le registre numérique accessible via le site internet de la commune, <https://www.latestedebuch.fr/> rubrique « Vie Pratique », « Plan Local d'Urbanisme », « Modification n°3 »,
- Par écrit au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête situé à l'adresse suivante : Mairie de La Teste-de-Buch, 1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-DE-BUCH Cedex,
- Par courrier électronique à l'adresse : [enquetepublique.modification3@latestedebuch.fr](mailto:enquetepublique.modification3@latestedebuch.fr).



A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 20 novembre 2023.

Suite aux conclusions de M. Le Commissaire enquêteur et aux avis transmis par les Personnes Publiques Associées, des modifications ont été apportées tenant compte des demandes formulées. L'ensemble des modifications est présenté dans la note de synthèse jointe à la présente délibération.

La modification du PLU telle que présentée peut être approuvée par le Conseil Municipal, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, je vous demande, mes chers collègues, après avis de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 15 février 2024, de bien vouloir :

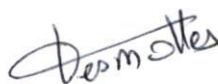
- **APPROUVER** le projet de modification tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Abstentions : Mme MONTEIL-MACARD – Mme PHILIP – Mme DELMAS – M. MAISONNAVE – Mme PAMIES – M. CHATEAU

Opposition : M. MURET

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à la majorité.

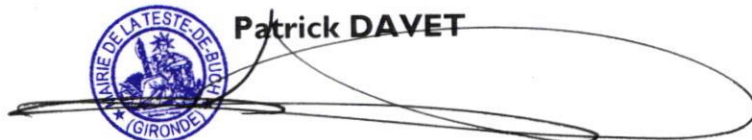
**Danielle DESMOLLES**



Secrétaire de séance



**Patrick DAVET**



Maire de La Teste de Buch  
Conseiller départemental de la Gironde

*La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Une mention de cet affichage sera, en outre, inscrite en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et sera déposé sur le Géoportail de l'urbanisme.*

*La présente délibération sera exécutoire à l'issue de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat (Sous-Préfecture), la réalisation des mesures de publicités légales et le dépôt sur le Géoportail de l'Urbanisme.*

*Le dossier de PLU modifié, y compris le rapport du Commissaire enquêteur, sont tenus à la disposition du public en Mairie et en Sous-préfecture.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20240222-DEL2024\_02\_69-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/02/2024  
Publication : 26/02/2024

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

# **APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Note explicative de synthèse**

### **1/ Objet de la délibération**

La présente délibération a pour objet l'approbation du dossier de modification n°3 du PLU approuvé par délibération en date du 6 octobre 2011.

### **2/ Description du projet**

La commune a approuvé le PLU le 06 octobre 2011. C'est ce document qui est soumis à la procédure de modification telle que prévue aux articles L153-36 et suivants, L153-41 et suivants et R153-8 du Code de l'urbanisme.

La modification n°3 du PLU a notamment pour objet :

- La modification, l'ajout ou la suppression de certains emplacements réservés
- L'adaptation des dispositions réglementaires notamment relatives aux emprises au sol, aux espaces libres et espaces de pleine terre afin de maintenir les paysages naturels en milieu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets
- De favoriser la production de logements sociaux :
  - En instaurant de nouvelles servitudes de mixité sociale,
  - En instaurant des bonus de constructibilité dans le règlement du PLU,
  - En faisant évoluer les seuils à partir desquels apparaît l'obligation de produire du logement social,
  - En adaptant la réglementation de la zone UNA.
- D'exclure du calcul de l'emprise au sol les piscines enterrées d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas plus de 60 cm du terrain naturel avant travaux.

Le projet de modification porte sur :

- Rapport de présentation (Pièce n°1 du PLU) : modifications effectuées par zone après la modification n°3,
- Règlement (Pièce n°3 du PLU) : Adaptation des taux d'emprise au sol, des taux d'espaces verts en pleine terre, règle concernant l'exclusion des piscines du calcul de l'emprise au sol dans les dispositions générales et instauration de nouveaux seuils à partir desquels il y a obligation de produire du logement social,
- Plans de zonage (Pièce n°4 du PLU) : adaptation des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale (ajouts et suppressions),
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°5 du PLU) : modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 concernant la mixité sociale et urbaine,
- Liste des emplacements réservés (Pièce n°6 du PLU) : Adaptation de la liste aux modifications effectuées (ajouts et suppressions).

### 3/ Rappel de la procédure

Par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2022, M. le Maire a été autorisé à prescrire la procédure de modification n°3 par arrêté municipal en date du 16 mai 2022.

Le dossier d'examen au cas par cas a ensuite été notifié le 29 décembre 2022 à la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) qui a rendu le 25 février 2023 un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (Avis n°MRAe 2023CNA25).

Suite à l'avis de la MRAe le dossier de modification a été notifié aux personnes publiques associées en date du 22 août 2023 par courrier recommandé avec accusé de réception, fixant la date limite de réception des avis au 26 septembre 2023.

Enfin, après avoir réalisé les mesures de publicité légale (insertions dans la presse, affichage dans la ville et sur le site internet de la Mairie), une enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 30 août 2023 et organisée du lundi 9 octobre 2023 au mercredi 8 novembre 2023.

Le commissaire enquêteur a tenu des permanences :

- Lundi 09 octobre 2023 de 9h à 12h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch ;
- Mardi 17 octobre 2023 de 14h à 17h à la mairie annexe de Pyla-sur-Mer ;
- Jeudi 26 octobre 2023 de 14h à 17h à la mairie annexe de Cazaux ;
- Vendredi 03 novembre 2023 de 14h à 17h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch ;
- Mercredi 08 novembre 2023 de 14h à 17h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch.

Le dossier a été tenu à la disposition du public :

- A l'accueil du service urbanisme de l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch (1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-de-BUCH Cedex),
- En mairie annexe de Cazaux (B.P. 60412, Place du Général de Gaulle, LA TESTE-DE-BUCH Cedex),
- En mairie annexe de Pyla-sur-Mer (B.P. 30301, Rond-point du figuier, LA TESTE-DE-BUCH Cedex),

Et a été également consultable :

- Depuis le poste informatique mis à disposition du public à l'accueil du service urbanisme situé au 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville aux jours et horaires habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h15,
- Sur le registre numérique accessible via le site internet de la commune, <https://www.latestedebuch.fr/> rubrique « Vie Pratique », « Plan Local d'Urbanisme », « Modification n°3 ».



La mise à disposition du registre d'enquête publique a permis à la population de faire part de ses observations :

- Sur les registres d'enquête papier mis à disposition à l'Hôtel de Ville et en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux,
- Sur le registre numérique accessible via le site internet de la commune, <https://www.latestedebuch.fr/> rubrique « Vie Pratique », « Plan Local d'Urbanisme », « Modification n°3 »,
- Par écrit au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête situé à l'adresse suivante : Mairie de La Teste-de-Buch, 1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-DE-BUCH Cedex,
- Par courrier électronique à l'adresse [enquetepublique.modification3@latestedebuch.fr](mailto:enquetepublique.modification3@latestedebuch.fr).

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 20 novembre 2023.

#### **4/ Avis du commissaire enquêteur**

**Le commissaire enquêteur émet un avis favorable assorti de recommandations, à la demande de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Teste de Buch.**

#### **Préconisations et recommandations :**

**1 :** Adaptation aux évolutions réglementaires du PLU liées aux réponses à apporter à la politique de l'habitat, à la mixité sociale, à l'adéquation aux textes en vigueur (développement durable, loi Littoral, Loi Climat et résilience) et à une adaptation et une compréhension avec la loi ALUR, à la préservation du patrimoine bâti et végétal.

**2 :** Il sera nécessaire d'analyser avec une bienveillance particulière certaines contributions (**contribution 3, contribution 5 et 16 ADPPM, contribution 15 et contribution 19**).

**3 :** Le souhait de favoriser le ruissellement sur parcelle par coefficient de pleine terre tellement adapté à la mutation du climat actuel (pluies diluviennes spontanées ou durables provoquant des inondations et par voie de conséquence des nuisances lourdes à la population et à la collectivité)

**4 :** Le souhait de par là-même de maîtriser les emprises au sol afin de ne pas densifier lourdement les parcelles dans le but de maintenir le paysager existant ou voire encourager de la renaturation pour créer des îlots de fraîcheur tellement indispensables au vu des caprices du climat et notamment de l'élévation des températures.

**5 :** L'objectif de réaliser des opérations de mixité sociale pourra être atteint avec du foncier accessible suite aux emplacements réservés à cet effet, la Collectivité devant atteindre le seuil de 25% dans les meilleurs délais, attente forte de la population qui n'arrive plus à se loger à des coûts accessibles.

**6** : L'objectif de réaliser un Projet Patrimonial pour le Pyla afin de préserver cette identité remarquable et en conséquence de pouvoir y adapter des règles spécifiques (ceci hors objet de la modification N°3) dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

**7** : Regarder avec attention l'adaptation des emprises au sol de certaines parcelles (300 m², 500 m², plus ou moins 1000 m².etc.) afin de répondre à une équité pour les propriétaires touchés en incluant un dispositif d'échelonnement pour des coefficients d'emprise au sol.

**8** : regarder avec une attention particulière les propriétaires touchés par les emplacements réservés en ouvrant autant que faire se peut des négociations bienveillantes.

## **5 Bilan des avis des personnes publiques associées (PPA) :**

- DDTM – 25/09/2023 : Craintes quant à l'abaissement des règles liées à l'emprise au sol et les conséquences sur la densification, notamment au regard des lois ALUR et Climat et Résilience.
- Département de la GIRONDE – 10/10/2023 : Avis Favorable
- SDIS 33 – 09/10/2023 : Pas d'observation particulière
- SYBARVAL – 23/08/2023 : Pas de remarque à formuler-modification n°3 compatible avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)
- SIBA – 14/09/2023 : Pas de remarque particulière
- CODEV BARVAL – 13/09/2023 : pas de remarque particulière
- Mairie de Gujan-Mestras – 04/09/2023 : Pas d'observation particulière
- COBAS – 25/09/2023 : Avis favorable
- CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) – 26/09/2023 : Pas de remarque particulière
- CMA (Chambre Des métiers et de l'Artisanat d'Aquitaine) – 11/09/2023 : Avis favorable
- Mairie d'Arcachon – 18/09/2023 : Avis Favorable

## **6 Bilan de l'enquête publique et modifications apportées :**

Au terme de l'enquête publique et des cinq permanences assurées par le commissaire enquêteur entre le 9 octobre et le 8 novembre 2023, 20 observations ont été formulées, soit sur le registre numérique, soit sur le registre papier ou directement lors des permanences du commissaire enquêteur.

**Considérant** que 9 des remarques ou observations recueillies n'avaient de rapport direct avec l'objet de l'enquête publique,

**Considérant** comme indiqué ci-dessus que 11 avis ont été émis par les Personnes Publique Associées,

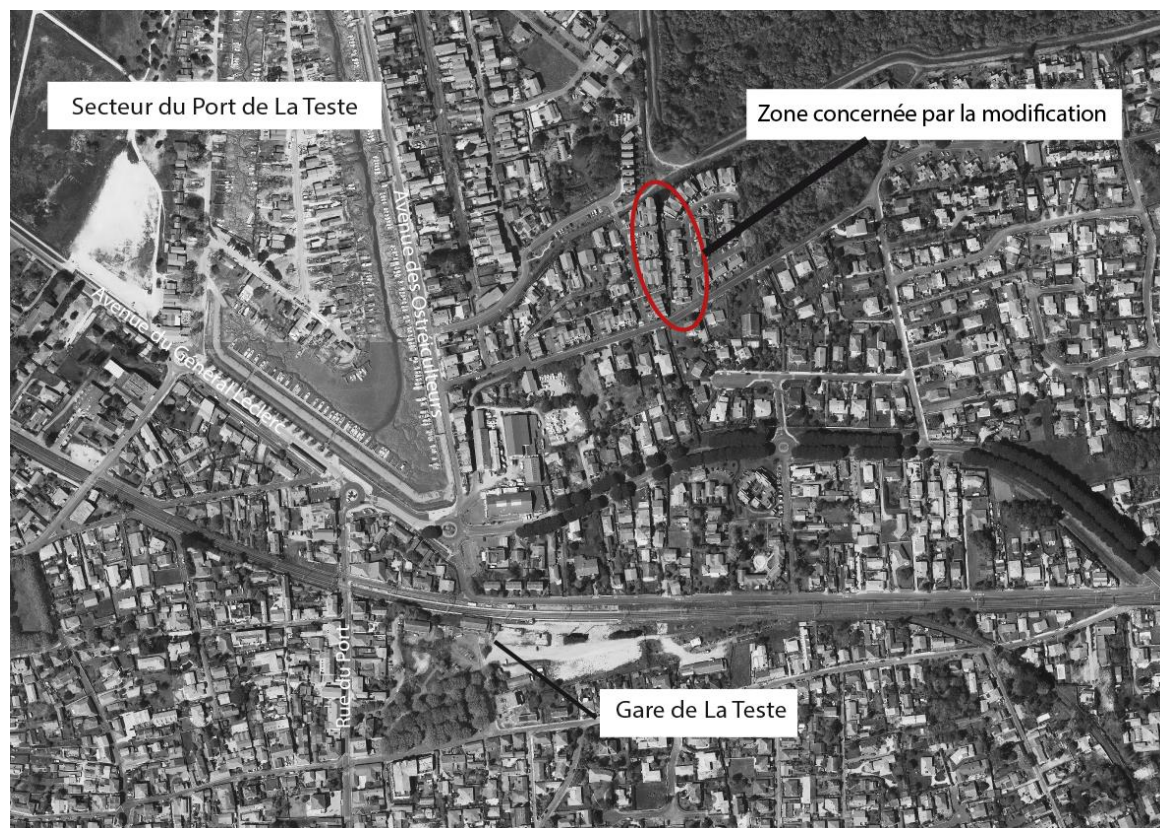
**Considérant** que Monsieur le Commissaire Enquêteur a rendu un avis favorable assorti de recommandations dans ses conclusions en date du 20 novembre 2023,

**Considérant** l'avis de la DDTM qui alerte sur la pertinence de la suppression de l'emplacement réservé V5 qui avait pour objectif de permettre le désenclavement du lotissement de la Petite Maline.

Il est proposé, au regard du non désenclavement du secteur de maintenir l'emplacement réservé V5.

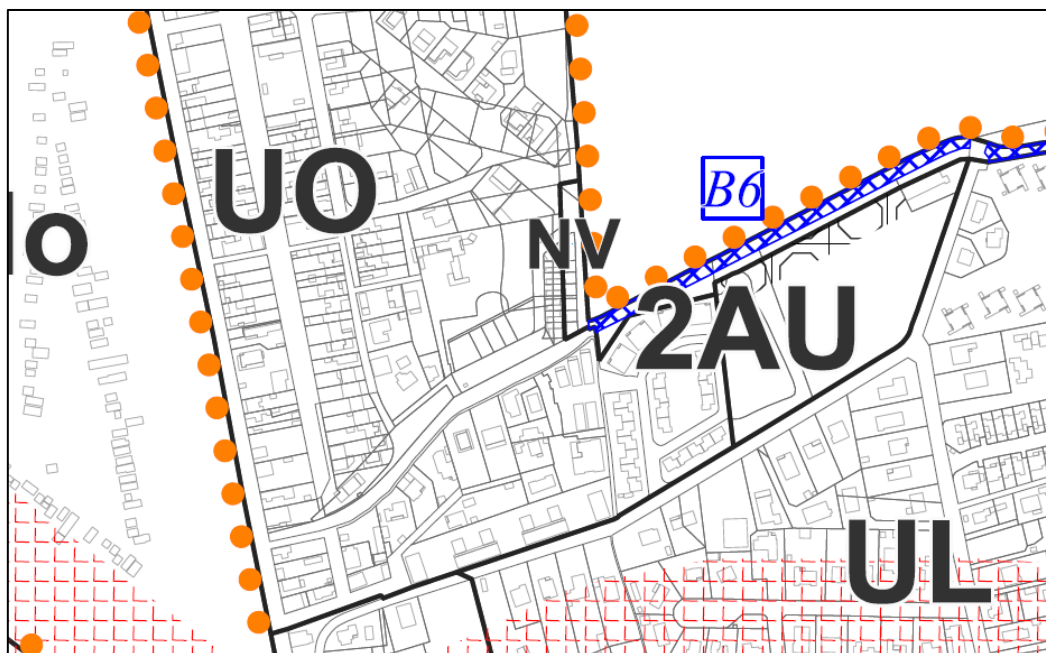
### **Zonage :**

Plan de situation :



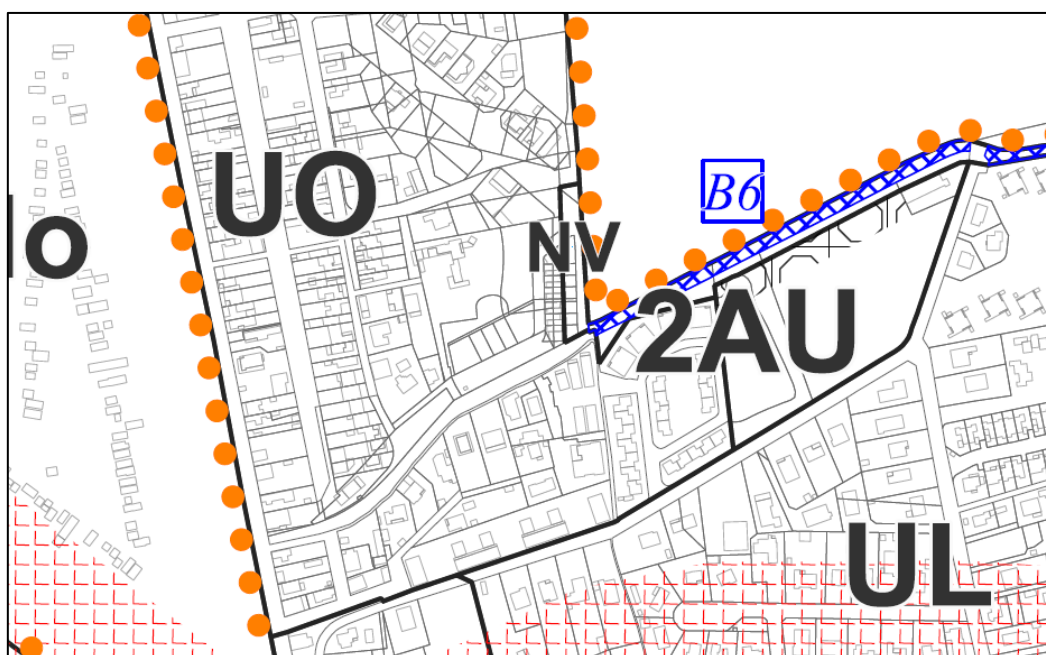
*Emplacement réservé V5 – création d'une voie de désenclavement*

**Extrait des pièces graphiques soumises à l'avis des PPA et à enquête publique :**



*Traduction de la suppression de l'emplacement réservé V5 – création d'une voie de désenclavement dans le zonage du PLU soumis à enquête publique*

**Extrait des pièces graphiques modifiées après avis des PPA et enquête publique :**



*Traduction de la suppression de l'emplacement réservé V5 – création d'une voie de désenclavement dans le zonage du PLU soumis à enquête publique*

## Liste des emplacements réservés

**Extrait de la liste des emplacements réservés soumise à l'avis des PPA et à enquête publique :**

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
V2	La Teste ex n°33	Création d'une voie et d'une poche de stationnement	"	584 m²
V7	<u>Pyla</u>	Intégration dans la voirie publique - Secteur le Laurey l'Hermitage	"	1.344 m²
V8	<u>Pyla</u>	Création d'un accès au nord du Laurey l'Hermitage	"	206 m²
V9	<u>Pyla</u>	Création d'un cheminement doux vers la Dune de <u>Pissens</u>	"	5.902 m²
V10	<u>Pyla</u>	Intégration dans la voirie publique - <u>Pyla</u>	"	932 m²
V17	La Teste	Création d'une voie de désenclavement	Commune	1964 m²

**Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée après avis des PPA et enquête publique :**

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
V2	La Teste ex n°33	Création d'une voie et d'une poche de stationnement	"	584 m²
V5	La Teste	Création d'une voie de désenclavement	"	1.684 m²
V7	<u>Pyla</u>	Intégration dans la voirie publique - Secteur le Laurey l'Hermitage	"	1.344 m²
V8	<u>Pyla</u>	Création d'un accès au nord du Laurey l'Hermitage	"	206 m²
V9	<u>Pyla</u>	Création d'un cheminement doux vers la Dune de <u>Pissens</u>	"	5.902 m²
V10	<u>Pyla</u>	Intégration dans la voirie publique - <u>Pyla</u>	"	932 m²
V17	La Teste	Création d'une voie de désenclavement	Commune	1964 m²

**Considérant** l'avis de la DDTM qui alerte sur la baisse des taux d'emprise au sol allant à l'encontre des efforts de densification prônés par les loi ALUR et Climat et Résilience ainsi que l'observation de M. DARTIGUES concernant le fait que certaines constructions n'auraient plus de droits à construire après l'approbation de la modification n°3.

Tout en maintenant la baisse des taux d'emprise au sol, il est proposé de modifier après notification du dossier aux PPA et après enquête publique l'article 9 du règlement comme suit :

- Augmentation du taux d'emprise au sol de 5 points en zones UAa, UA et UAb, UB et UBb, et en UPa,
- Augmentation de d'emprise au sol de 10 points en zones UBa, UC et UCb.

De la même manière, il est proposé d'augmenter les bonus de constructibilité liés à la production de logements sociaux comme suit :



- Augmentation du taux d'emprise au sol de 5 points en zones UAa, UA et UAb, UB, UBa et UBb,
- Augmentation du taux d'emprise au sol de 10 points en zones UBa, UC et UCb.

Enfin il est proposé de rétablir en zone UL, un taux d'emprise au sol de 30%.

Tableau récapitulatif de l'évolution des emprises au sol après notification du dossier aux PPA et après enquête publique

Zonage :	Emprise au sol : Règlement du PLU 2011	Emprises au sol : Règle soumise aux PPA et enquête publique	Emprise au sol : Règle après enquête publique	Bonus de constructibilité : Règle soumise aux PPA et enquête publique	Bonus de constructibilité : Règle après enquête publique
UA, UAa et UAb	60%	40%	45%	50% Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %	55% pour les constructions répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %
UB et UBb	60% continu et semi- continu 40% discontinu	40%	45%	50% Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %	55% pour les constructions répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %
UBa	60% continu et semi- continu 40% discontinu	30%	40%	40% Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %	50% pour les constructions répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %
UC et UCb	Continu et semi-continu sans prescription 30% discontinu	30%	40%	40% Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %	50% pour les constructions répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %
UE	50%	50%		Pas de bonus	
UG UGa UGb	Commerces sans prescription Autres constructions : 30% 30% 40%	50%		Pas de bonus	
UGm	Sans prescription				
UI, Uib et Uic	50%	60%		Pas de bonus	
UK	30%	20%		Pas de bonus	
UNA (Joli-Bois)	10%	20%		Pas de bonus	
UL ULd	30% 25%	25%	30% 25%	Pas de bonus	
UP UPa UPg	25% 30% 60% constructions à usage hôtelière et 25% pour les autres	25% 30% 40% constructions à usage hôtelière 25% pour les autres constructions		Pas de bonus	
UPA et UPB	20%	20%		Pas de bonus	
UPAc	Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU : <1000 m² 25% <600 m² 30% 50%	Nouvelle parcelle après approbation de la modification n°3 : <1000 m² 10% >1000 m² 20% 35%			

Malgré la baisse proposée des taux d'emprise au sol et l'augmentation des taux d'espace en pleine terre, la ville poursuit la densification de son territoire, elle l'encadre plus justement.



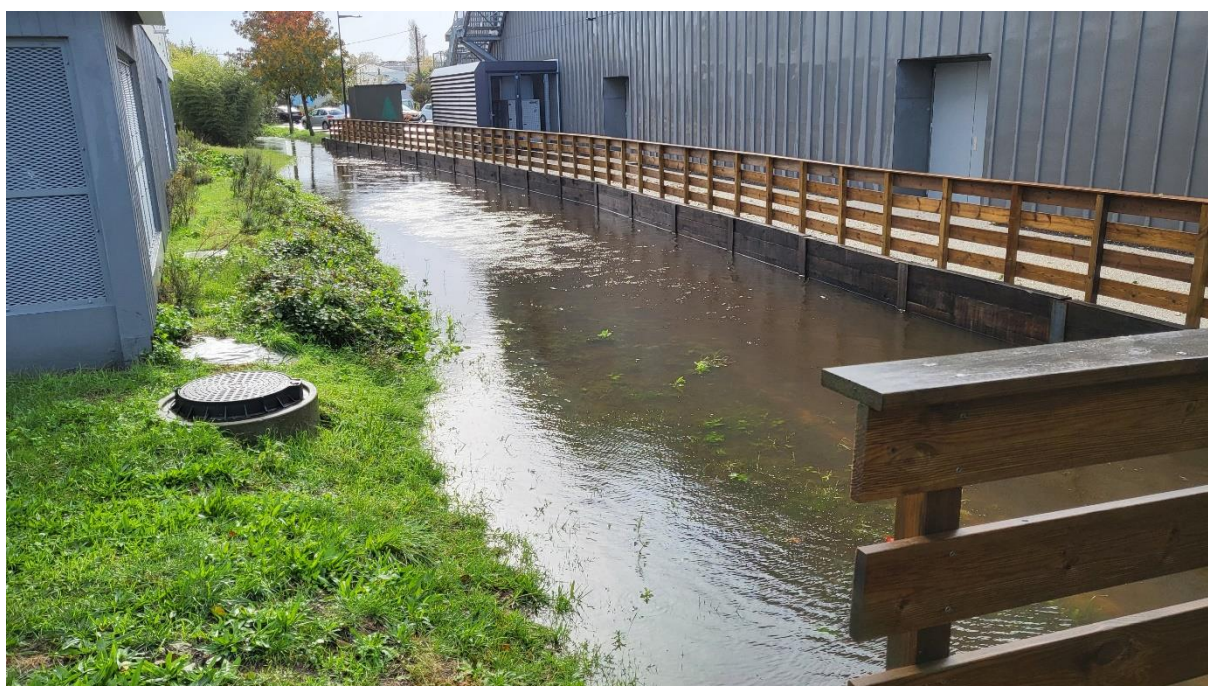
En effet, après 13 ans d'application de son PLU approuvé le 6 octobre 2011, la Ville a fait le constat que cette densification était démesurée au regard de la typologie de son territoire. En effet, cette densification ne permet pas de répondre aux enjeux liés au changement climatique, hausse des températures avec des épisodes caniculaires de plus en plus fréquents, et augmentation des intempéries.

Cette sur-densification a comme effet sur la commune, la création d'îlots de chaleur, et une imperméabilisation accrue des sols. Les conséquences sont des inondations localisées, notamment dans les secteurs urbanisés de la ville, et le débordement du réseau d'eaux usées parfois ancien et perméable.

Ainsi il devient nécessaire et urgent de renaturer, aussi bien sur l'espace public que sur l'espace privé, afin de créer des îlots de fraîcheur et limiter le ruissellement des eaux pouvant entraîner des inondations (Illustrations ci-après).



*Inondation rue Gilbert Sore, le 03 novembre 2023*



La ville s'attache donc, sans remettre en cause les principes de densification prônés par les lois ALUR et Climat et Résilience, à concilier densification, renaturation et maintien des surfaces perméables tout en favorisant la production de logements sociaux en déficit sur le territoire. Elle se doit de répondre aux enjeux climatiques dont les effets se font déjà sentir et à anticiper la ville de demain.

### **Zones UA, UAa et UAb :**

#### **Règlement soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :**

##### **« Article 9 - Emprise au sol des constructions.**

En UAa, UA et UAb : 40%

Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %, l'emprise pourra être portée à 50 % de la superficie totale du terrain.

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale »

#### **Règlement modifié après avis des PPA et enquête publique :**

##### **« Article 9 - Emprise au sol des constructions.**

En UAa, UA et UAb : 45%

Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %, l'emprise pourra être portée à 55 % de la superficie totale du terrain.

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale

### **Zones UB et UBb:**

#### **Règlement soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :**

##### **« Article 9 - Emprise au sol des constructions.**

En zones UB, UBb : 40%

Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %, l'emprise pourra être portée à 50 % de la superficie totale du terrain.

En zone UBa : 30%

Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %, l'emprise pourra être portée à 40 % de la superficie totale du terrain

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale

**Règlement modifié après avis des PPA et enquête publique :**

**« Article 9 - Emprise au sol des constructions.**

En zones UB, UBb : 45%

Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %, l'emprise pourra être portée à 55 % de la superficie totale du terrain.

En zone UBa : 40%

Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %, l'emprise pourra être portée à 50 % de la superficie totale du terrain

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale

**Zones UC et UCb:**

**Règlement soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :**

**« Article 9 - Emprise au sol des constructions.**

En zone UC, UCb : 30%

- L'emprise totale des annexes implantées en limite séparative ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup>, sans que l'emprise totale des constructions ne dépasse le maximum autorisé.

Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %, l'emprise pourra être portée à 40 % de la superficie totale du terrain.

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale.

**Règlement modifié après avis des PPA et enquête publique :**

**« Article 9 - Emprise au sol des constructions.**

En zone UC, UCb : 40%

- L'emprise totale des annexes implantées en limite séparative ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup>, sans que l'emprise totale des constructions ne dépasse le maximum autorisé.

Pour les bâtiments répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50 %, l'emprise pourra être portée à 50 % de la superficie totale du terrain.

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale.

### **Zones UL et ULp:**

#### **Règlement soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :**

##### **« Article 9 - Emprise au sol des constructions. »**

- L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 25%.
- L'emprise totale des annexes, aura une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup>, sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale.

#### **Règlement modifié après avis des PPA et enquête publique :**

##### **« Article 9 - Emprise au sol des constructions. »**

- L'emprise au sol des constructions sera au maximum de :
  - En zone UL : 30 %.
  - En zone ULp : 25%
- L'emprise totale des annexes, aura une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup>, sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale.

Il est proposé, dans la partie III-Motifs de la délimitation des zones, des règles applicables, des changements et des orientation d'aménagement du rapport de présentation du PLU, p205, de modifier en zones UA, UAa, UAb, UB, UBb, UC, UCb, UL et ULp les motifs des changements apportés dans ces zones au travers de la modification n°3 et suite aux avis des PPA et après enquête publique.

#### **Rapport de présentation soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :**

### **Zones UAa, UA et UAb :**

##### **« Rapport de présentation P210. »**

En zones UA, UAa et UAb, l'emprise au sol autorisée est diminuée de 60% à 40% de la superficie de la parcelle.

En zones UA, UAa et UAb, le taux minimum d'espaces en pleine terre est porté de 10% à 20% de la superficie de la parcelle.

En zones UA, UAa et UAb, des bonus de constructibilité sont introduits pour toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux. Ainsi, pour les opérations éligibles :

- Le taux d'emprise au sol est porté à 50% de la superficie de la parcelle.
- Le taux minimum d'espaces en pleine terre est porté à 15% de la superficie de la parcelle.

En zones UA, UAa et UAb, le seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social est modifié. Ainsi, dans ces zones, les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, contre 2500 m<sup>2</sup> auparavant, devront comporter au moins 35% de logements locatifs aidés. Ce dispositif ne s'applique pas aux opérations de logements spécifiques, tels que les résidences étudiantes, les résidences de services seniors, les maisons de retraites et résidences de tourisme.

### **Rapport de présentation modifié après avis des PPA et à enquête publique :**

#### **Zones UAa, UA et UAb :**

##### **« Rapport de présentation P210. »**

En zones UA, UAa et UAb, l'emprise au sol autorisée est diminuée de 60% à 45% de la superficie de la parcelle.

En zones UA, UAa et UAb, le taux minimum d'espaces en pleine terre est porté de 10% à 20% de la superficie de la parcelle.

En zones UA, UAa et UAb, des bonus de constructibilité sont introduits pour toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux. Ainsi, pour les opérations éligibles :

- Le taux d'emprise au sol est porté à 55% de la superficie de la parcelle.
- Le taux minimum d'espaces en pleine terre est porté à 15% de la superficie de la parcelle.

En zones UA, UAa et UAb, le seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social est modifié. Ainsi, dans ces zones, les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, contre 2500 m<sup>2</sup> auparavant, devront comporter au moins 35% de logements locatifs aidés. Ce dispositif ne s'applique pas aux opérations de logements spécifiques, tels que les résidences étudiantes, les résidences de services seniors, les maisons de retraites et résidences de tourisme.

### **Rapport de présentation soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :**

#### **Zones UB, UBa et UBb :**

##### **« Rapport de présentation P212. »**

En zone UB, UBa et UBb, pour l'emprise au sol, il n'est plus fait de distinctions entre l'implantation en continu, semi continu et discontinu, dont les taux s'établissaient comme suit :

- ordre continu et semi continu : 60%
- discontinu : 40%

Ainsi :

En zones UB et UBb, l'emprise au sol autorisée est portée à 40% de la superficie de la parcelle.

En zone UBa, l'emprise au sol autorisée est portée à 30% de la superficie de la parcelle.

En zones UB, UBa et UBb, le taux d'espaces en pleine terre est porté à 30% de la superficie de la parcelle contre 10% avant modification n°3.

En zones UB, UBa et UBb, des bonus de constructibilité sont introduits pour toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux. Ainsi, pour les opérations éligibles :

- En zones UB et UBb, le taux d'emprise au sol est porté à 50% de la superficie de la parcelle.
- En zones UBa, le taux d'emprise au sol est porté à 40% de la superficie de la parcelle.
- En zones UB, UBa et UBb, le taux minimum d'espaces en pleine terre est porté à 25% de la superficie de la parcelle.

En zone UB, UBa et UBb, le seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social est modifié. Ainsi, dans ces zones, les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, contre 2500 m<sup>2</sup> auparavant, devront comporter au moins 35% de logements locatifs aidés. Ce dispositif ne s'applique pas aux opérations de logements spécifiques, tels que les résidences étudiantes, les résidences de services seniors, les maisons de retraites et résidences de tourisme.

### **Rapport de présentation modifié après avis des PPA et enquête publique :**

#### **Zones UB, UBa et UBb :**

##### **« Rapport de présentation P212. »**

En zone UB, UBa et UBb, pour l'emprise au sol, il n'est plus fait de distinctions entre l'implantation en continu, semi continu et discontinu, dont les taux s'établissaient comme suit :

- ordre continu et semi continu : 60%
- discontinu : 40%

Ainsi :

En zones UB et UBb, l'emprise au sol autorisée est portée à 45% de la superficie de la parcelle.

En zone UBa, l'emprise au sol autorisée est portée à 40% de la superficie de la parcelle.

En zones UB, UBa et UBb, le taux d'espaces en pleine terre est porté à 30% de la superficie de la parcelle contre 10% avant modification n°3.

En zones UB, UBa et UBb, des bonus de constructibilité sont introduits pour toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux. Ainsi, pour les opérations éligibles :

- En zones UB et UBb, le taux d'emprise au sol est porté à 55% de la superficie de la parcelle.
- En zones UBa, le taux d'emprise au sol est porté à 50% de la superficie de la parcelle.
- En zones UB, UBa et UBb, le taux minimum d'espaces en pleine terre est porté à 25% de la superficie de la parcelle.

En zone UB, UBa et UBb, le seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social est modifié. Ainsi, dans ces zones, les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, contre 2500 m<sup>2</sup> auparavant, devront comporter au moins 35% de logements locatifs aidés. Ce dispositif ne s'applique pas aux opérations de logements spécifiques, tels que les résidences étudiantes, les résidences de services seniors, les maisons de retraites et résidences de tourisme.



## **Rapport de présentation soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :**

### **Zones UC et UCb :**

#### **« Rapport de présentation P214. »**

##### *Modifications après procédure de modification n°3 du PLU*

En zone UC et UCb, pour l'emprise au sol, il n'est plus fait de distinctions entre l'implantation en continu, semi continu et discontinu, dont les taux s'établissaient comme suit :

- ordre continu et semi continu : sans prescription particulière
- discontinu : 30%

Ainsi :

En zones UC et UCb, l'emprise au sol autorisée est portée à 30% de la superficie de la parcelle.

En zones UC et UCb, le taux d'espaces en pleine terre est porté de 15% à 30% de la superficie de la parcelle.

Des bonus de constructibilité sont accordés pour toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux. Ainsi, pour les opérations éligibles :

- En zones UC et UCb, le taux d'emprise au sol est porté à 40% de la superficie de la parcelle.
- En zones UC et UCb, le taux d'espaces en pleine terre est porté à 25% de la superficie de la parcelle.

En zone UC est mis en place un seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social. Ainsi, dans cette zone, pour les opérations comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer est imposée la production d'au moins 35% de logements locatifs aidés.

## **Rapport de présentation modifié après avis des PPA et enquête publique :**

### **Zones UC et UCb :**

#### **« Rapport de présentation P214. »**

En zone UC et UCb, pour l'emprise au sol, il n'est plus fait de distinctions entre l'implantation en continu, semi continu et discontinu, dont les taux s'établissaient comme suit :

- ordre continu et semi continu : sans prescription particulière
- discontinu : 30%

Ainsi :

En zones UC et UCb, l'emprise au sol autorisée est portée à 40% de la superficie de la parcelle.

En zones UC et UCb, le taux d'espaces en pleine terre est porté de 15% à 30% de la superficie de la parcelle.

Des bonus de constructibilité sont accordés pour toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux. Ainsi, pour les opérations éligibles :

- En zones UC et UCb, le taux d'emprise au sol est porté à 50% de la superficie de la parcelle.
- En zones UC et UCb, le taux d'espaces en pleine terre est porté à 25% de la superficie de la parcelle.

En zone UC est mis en place un seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social. Ainsi, dans cette zone, pour les opérations comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer est imposée la production d'au moins 35% de logements locatifs aidés.

## **Rapport de présentation soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :**

### **Zones UL et ULp :**

#### **« Rapport de présentation P220. »**

##### *Modifications après procédure de modification n°3 du PLU*

En zones UL et ULp, l'emprise au sol autorisée est diminuée de 30% à 25% de la superficie de la parcelle. En zones UL et ULp, le taux d'espaces en pleine terre est porté de 15% à 25% de la superficie de la parcelle. De plus, est introduit : pour les opérations de plus de 6 lots, les espaces collectifs en pleine terre devront représenter au moins 30% de la superficie de l'opération.

En zones UL et ULp est mis en place un seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social. Ainsi, dans ces zones, pour les opérations comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer est imposée la production d'au moins 35% de logements locatifs aidés.

## **Rapport de présentation modifié après avis des PPA et enquête publique :**

### **Zones UL et ULp :**

#### **« Rapport de présentation P220. »**

##### *Modifications après procédure de modification n°3 du PLU*

En zones UL et ULp, le taux d'espaces en pleine terre est porté de 15% à 25% de la superficie de la parcelle. De plus, est introduit : pour les opérations de plus de 6 lots, les espaces collectifs en pleine terre devront représenter au moins 30% de la superficie de l'opération.

En zones UL et ULp est mis en place un seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social. Ainsi, dans ces zones, pour les opérations comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer est imposée la production d'au moins 35% de logements locatifs aidés.

**Considérant** l'avis de la DDTM qui préconise la suppression de toutes références au COS et la superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement, supprimées par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Il est proposé d'indiquer, dans l'article 6 des dispositions générales du règlement : « La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols dans les règlements des PLU en modifiant l'article L.123-I-5 du code de l'urbanisme. »

### **Dispositions générales du règlement:**

## **Dispositions générales soumises à l'avis des PPA et à enquête publique :**

### **ARTICLE 6 – APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

- Application de l'article L.123-I-11 et respect du C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-I-II du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent dans toutes les zones où sont fixés un ou des COS à l'exception de la zone UE

➤ Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupés, Permis d'aménager, ...)

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.

La répartition de la surface de plancher constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement ou de la ZAC.

Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de constructions d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.

**Dispositions générales du règlement:**

**Dispositions générales modifiées après avis des PPA et enquête publique :**

**ARTICLE 6 – APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

« La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols dans les règlements des PLU en modifiant l'article L.123-I-5 du code de l'urbanisme. »

Il est proposé dans les articles 5 de chaque zone car lié à l'application des superficies minimales de terrain, dans les articles 14 de chaque zone car lié à l'application du COS, d'indiquer: « non réglementé (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014) ».

**Exemple en zone UA, UAa et UAb:**

**Règlement soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :**

**« Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.**

Sans prescriptions particulières.

**Règlement modifié après avis des PPA et enquête publique :**

**« Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.**

Non réglementé (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

**Règlement soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :**

**« Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Le coefficient d'occupation maximal des sols est fixé :

- En zone UA, et secteurs UAa et UAb : Sans prescriptions particulières.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Règlement modifié après avis des PPA et enquête publique :**

**« Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

**Considérant** l'avis de la DDTM qui indique qu'il était prévu sur le secteur du cimetière de pouvoir élever les bâtiments en R+3 et que par conséquent il est donc opportun de modifier la réglementation de la zone UP.

La commune précise qu'il n'a jamais été fait mention de R+3 sur ce secteur et que par conséquent, le règlement de la zone UP ne sera pas modifié.

**Considérant** l'avis de la DDTM qui propose d'élever à 50% minimum le taux de logements sociaux dans les zone 2AU bien que leur ouverture à l'urbanisation soit conditionnée à une évolution du PLU, incluant la production d'une orientation d'aménagement et de programmation (article R151-20 du code de l'urbanisme).

Il est proposé de passer de 35% à 50% les taux minimums de logements sociaux dans les zones 2AU et par conséquent de modifier les OAP en ce sens afin d'avoir une meilleure visibilité sur les attendus en termes de production et programmation.

## Orientation d'aménagement et de Programmation :

### OAP soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :

#### ➤ Programme

Secteur	Critère de taille d'opération impliquant la mixité	Programme de logements sociaux (en m <sup>2</sup> de surface de plancher)
<b>Secteurs de servitudes pour Mixité Sociale</b>		
Secteur des Boyens (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur rue du Coutoum (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur les clés de Cazaux (Cazaux)	Toute opération	≥ 75%
secteur des Maraichers (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur caserne des Pompiers (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur cimetière (La Teste centre)		
secteur Marzac (La Teste centre)	Toute opération	≥ 75%
secteur Joli-Bois (La Teste centre)	Toute opération	100%
	Toute opération	100%
<b>Zones AU au PLU (La Teste, Cazaux, Laurey L'Ermitage, Pyla)</b>		
Zone 2AU du Laurey L'Ermitage		
Zone 2AU du vieux Pyla	Toute opération	≥ 35%
Zone 2AU du haut Pyla	Toute opération	≥ 35%
Zone 2AU de l'Aiguillon	Toute opération	≥ 35%
Zone 2AU bande urbaine des Prés salés ouest	Toute opération	≥ 35%
	Toute opération	≥ 35%
Zone 2AU entrée d'Arcachon		
Zone 2AU du Canalot	Toute opération	≥ 35%
Zone 2AU des Bordes	Toute opération	≥ 35%
Zone 2AU du Baou	Toute opération	≥ 35%
Zone 2AU de la Pinède de Conteau	Toute opération	≥ 35%
Zone 2AU de la RN 250	Toute opération	≥ 35%
Zone 2AU du Nord de Cazaux	Toute opération	≥ 35%
Zone 2AU au sud du camping de Cazaux	Toute opération	≥ 35%
	Toute opération	≥ 35%

## OAP modifiées après avis des PPA et enquête publique :

### ➤ Programme

Secteur	Critère de taille d'opération impliquant la mixité	Programme de logements sociaux (en m² de surface de plancher)
<b>Secteurs de servitudes pour Mixité Sociale</b>		
Secteur des Boyens (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur rue du Coutoum (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur les clés de Cazaux (Cazaux)	Toute opération	≥ 75%
secteur des Maraichers (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur caserne des Pompiers (La Teste centre)	Toute opération	≥ 50%
secteur cimetière (La Teste centre)		
secteur Marzac (La Teste centre)	Toute opération	≥ 75%
secteur Joli-Bois (La Teste centre)	Toute opération	100%
	Toute opération	100%
<b>Zones AU au PLU (La Teste, Cazaux, Laurey L'Ermitage, Pyla)</b>		
Zone 2AU du Laurey L'Ermitage		
Zone 2AU du vieux Pyla	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU du haut Pyla	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU de l'Aiguillon	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU bande urbaine des Prés salés ouest	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU entrée d'Arcachon		
Zone 2AU du Canalot	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU des Bordes	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU du Baou	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU de la Pinède de Conteau	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU de la RN 250	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU du Nord de Cazaux	Toute opération	≥ 50%
Zone 2AU au sud du camping de Cazaux	Toute opération	≥ 50%
	Toute opération	≥ 50%

**Considérant** l'avis de la DDTM concernant l'exclusion du calcul de l'emprise au sol pour les piscines d'une superficie maximale de 32 m² ne dépassant pas plus de 60 cm du terrain naturel avant travaux qui propose de supprimer la notion de hauteur dans un souci de cohérence.

Il est proposé de supprimer la notion de hauteur et par conséquent de modifier l'article 12 dans les dispositions générales.



## **Dispositions générales**

### **Dispositions générales soumises à l'avis des PPA et à enquête publique :**

#### **« ARTICLE 12 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA CONSTRUCTION DE PISCINES »**

Les piscines d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas plus de 60 cm le terrain naturel avant travaux sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Dans le cas contraire, les piscines d'une superficie supérieure à 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas plus de 60 cm le terrain naturel avant travaux sont prises en compte en totalité dans le calcul de l'emprise au sol. »

### **Dispositions générales modifiées après avis des PPA et enquête publique :**

#### **« ARTICLE 12 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA CONSTRUCTION DE PISCINES »**

Les piscines d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Dans le cas contraire, les piscines d'une superficie supérieure à 32 m<sup>2</sup> sont prises en compte en totalité dans le calcul de l'emprise au sol. »

**Considérant** l'avis de la COBAS qui précise certains éléments du PLH dont le rapport de présentation de la modification n°3 faisait mention de manière erronée notamment sur les objectifs de production de logements sociaux.

Il est proposé de reprendre les éléments retranscrits en annexe de l'avis et par conséquent de modifier le rapport de présentation de la modification n°3.

### **Rapport de présentation de la modification n°3 :**

#### **Rapport de présentation de la modification n°3 soumis à l'avis des PPA et à enquête publique :**

« Le PLH 2016-2021, devenu exécutoire le 5 juillet 2017, fait apparaître pour la Commune de La Teste un objectif de 194 résidences principales par an comprenant 20% de logements sociaux, objectif fixé et inscrit dans le PLH. Soit une production supplémentaire sur la période s'élevant à 1 161 logements dont 640 logements sociaux. Un travail de rattrapage important doit donc être effectué, dans la mesure où 55% de la production de résidences principales doit être affecté à la production de logements locatifs sociaux.

Dans le cadre des objectifs fixés par le PLH, un contrat de mixité sociale a été signé entre l'Etat, le Département de la Gironde, La COBAS et la Ville de la Teste de Buch le 16 août 2022 pour la période 2022-2025.

La modification n°3 s'inscrit dans les objectifs du PLH en matière de production de logements sociaux, objectif revêtant d'autant plus un caractère d'urgence après la mise en carence de la commune prononcée par arrêté de la Préfète de la Gironde du 18 décembre 2020. »

### **Rapport de présentation de la modification n°3 après avis des PPA et enquête publique :**

« La Programme Local de l'Habitat en vigueur de la COBAS a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 30 juin 2017 et est devenu exécutoire le 5 septembre 2017. Arrivant à son terme le 5 septembre 2023, il a été prorogé d'une année supplémentaire par délibération du 22 juin 2023, soit jusqu'au 5 septembre 2024. Il est actuellement en cours de révision.

Le PLH 2017-2023 détermine pour la commune de La Teste-de-Buch un objectif de 194 résidences principales supplémentaires par an. Sur 194 résidences principales à produire chaque année, il est prévu 107 logements locatifs sociaux (55%) et 20 logements en accession sociale (19%) ce qui représente une part totale de 74% de logements sociaux à produire sur les 6 ans du PLH 2017-2023.

Dans le cadre des objectifs fixés par le PLH, un contrat de mixité sociale a été signé entre l'Etat, le Département de la Gironde, La COBAS et la Ville de la Teste de Buch le 16 août 2022 pour la période 2022-2025. Ces objectifs revêtent d'autant plus un caractère d'urgence après la mise en carence de la commune prononcée par arrêté de la Préfète de la Gironde du 18 décembre 2020.

Les mesures retenues dans la modification n°3 du PLU répondent globalement à l'orientation numéro 1 du PLH 2017-2023 prorogé : *« assurer, au sein d'un volume de production maîtrisée, la diversification de l'offre nouvelle de logements afin d'offrir une réponse à toutes les catégories de ménages du territoire, en particulier aux ménages les plus exposés ».*

**Considérant** l'avis et les recommandations du commissaire enquêteur et notamment la recommandation n°2 qui recommande d'analyser les contributions n°3, 5, 15, 16, et 19.

#### Contribution n°3-Mme TORIELLI :

La remarque porte sur la sortie de l'emprise au sol des piscines favorisant l'extension des bâtis actuels. La remarque porte également sur les balcons et avant-toits qui ne sont pas comptabilisés dans le bâti.

Mme TORRIELI souhaite que ces dispositions soient retirées. Cette réglementation va à l'encontre de la loi Littoral. Dans le quartier de Clair-Bois par exemple, cela irait à l'encontre de la préservation du cadre naturel et du cadre de vie en favorisant une urbanisation trop importante.

Au regard de la taille modeste des piscines exemptée du calcul de l'emprise au sol (32 m²) et de leur proximité souvent immédiate de bâtiments, ces piscines ne sont pas considérées comme des extensions de l'urbanisation par la jurisprudence récente.

De plus, il est considéré que le quartier de Clair-Bois se trouve en continuité de l'agglomération de La Teste de Buch et du quartier des Bordes, que la RD 650 ne constitue pas une coupure d'urbanisation dans la mesure où des liaisons douces renforce l'intégration du secteur au cœur de l'agglomération Testérine. Bien qu'à plus d'un kilomètre du centre-ville, là aussi les jurisprudences récentes confirment qu'aucun élément ne permet d'exclure la qualification d'agglomération et de village existants pour ce lotissement.

Enfin, ce quartier est un espace déjà densément bâti et que le nombre et la densité significative de constructions du quartier ne saurait l'écarter de la notion de village ou agglomération existants.

Il en ressort donc que le quartier est bien établi en continuité avec l'agglomération de La Teste de Buch et du quartier des Bordes.

Ce point ne porte donc aucunement atteinte à la loi littoral et notamment à l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

#### Contribution n°5 et 16-ADPPM (Association de défense et de promotion de Pyla-sur-Mer :

L'ADPPM est contre la densification à Pyla-sur-Mer. Elle a la volonté de maintenir l'équivalent en droit, d'un COS qui n'existe plus, à 20%, et souhaite donc voir réapparaître la règle des gabarits proposées lors de la précédente révision qui favorisait la compacité des bâtiments.

En résumé, elle est défavorable à la règle d'emprise au sol de 20% mais favorable à celle de 10% pour les terrains en dessous de 1000 m<sup>2</sup> et ne veut pas que les piscines jusqu'à 32m<sup>2</sup> soient sortie du calcul de l'emprise au sol.

La ville a pour volonté de préserver à la fois le patrimoine végétal et bâti du quartier de Pyla-sur-Mer. La modification n°3 de droit commun, ne permet pas d'activer l'ensemble des leviers nécessaires, qui le seront par l'approbation du PLU patrimonial prescrit par délibération du conseil municipal du 12 avril 2022.

Néanmoins, il est d'ores et déjà proposé d'augmenter les espaces de pleine terre de 60% à 70% minimum, de limiter l'emprise au sol pour les nouvelles parcelles de moins de 1000 m<sup>2</sup> créées après approbation de la modification n°3 afin de maintenir le couvert forestier, symbole de l'identité de ce quartier. La multiplication de petits terrains engendrerait inévitablement la destruction de ce couvert végétal. C'est l'application combinée de ces dispositifs qui permettront la sauvegarde de l'ambiance paysagère du secteur.

De plus, ces dispositifs sont complétés par une charte paysagère et par l'identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, d'éléments bâtis et de paysage au sein d'un recueil et de l'identification des bandes arborées de bordure de parcelle.

#### Contribution n°15-Mme ARNAUD :

Mme ARNAUD demande l'harmonisation des règles d'emprise au sol en zone UO, dans le quartier du Canalot.

Emprise actuelle : 30% maximum

Terrain inférieur ou égal à 300 m<sup>2</sup> : 50%

Cette règle a été mise en œuvre dans le PLU approuvé par le conseil municipal en date du 6 octobre 2011 suite aux observations émises lors de l'enquête publique. Elle avait pour but de permettre la constructibilité des petits terrains nombreux dans ce quartier.

Par la suite, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2019 le PPRISM (Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine), qui limite fortement les droits à construire dans ce secteur.

En effet l'ensemble du site est en grande partie en zone grenat et en zone rouge. Toutes nouvelles habitations y sont interdites.

En zone grenat sont autorisés les travaux de mise en sécurité des habitations existantes soit par aménagement, surélévation ou extensions, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol existante.

En zone rouge sont autorisés les travaux de mise en sécurité des habitations existantes soit par aménagement, surélévation ou extensions. Ces extensions seront limitées et proportionnées selon la nature et le type de logement. Il n'est pas fixé de valeur limite mais les surfaces sollicitées devront être justifiées par les études inhérentes au projet.

Au regard de ces dispositions il a été fait le choix de ne pas modifier les règles d'emprise au sol et de ne pas augmenter les droits à construire en zone à risque submersion.

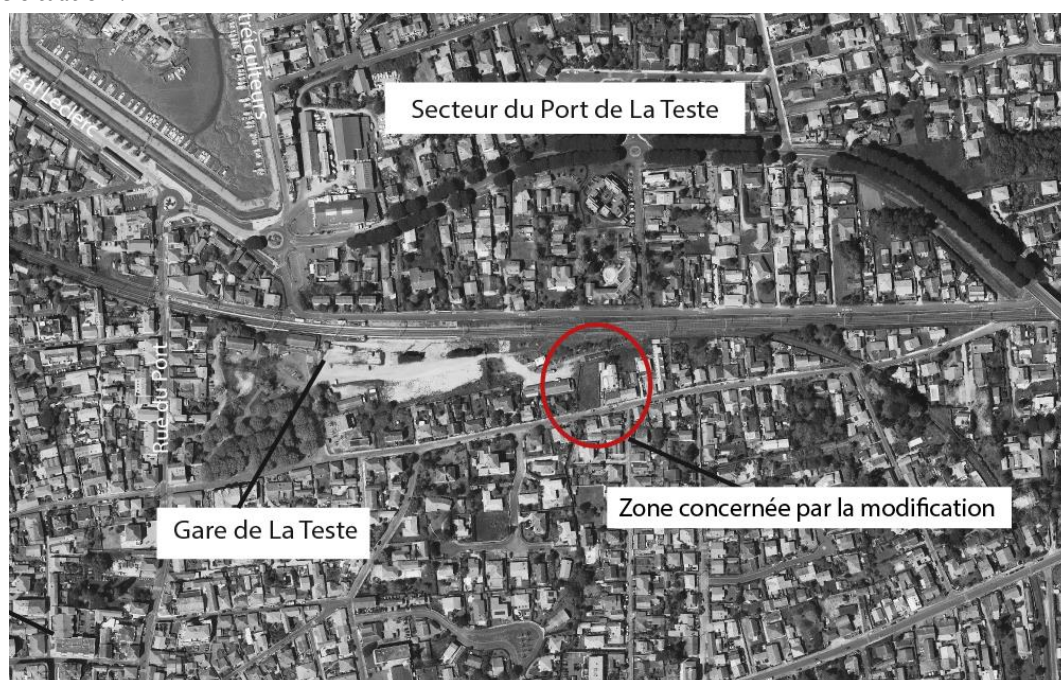
Contribution n°19-M. DARTIGUES :

M. DARTIGUES demande de supprimer l'emplacement réservé E15 sur la parcelle FR 911. Une opération a été réalisé sur cette parcelle.

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé sur la parcelle FR 911 correspondant à une superficie de 787 m².

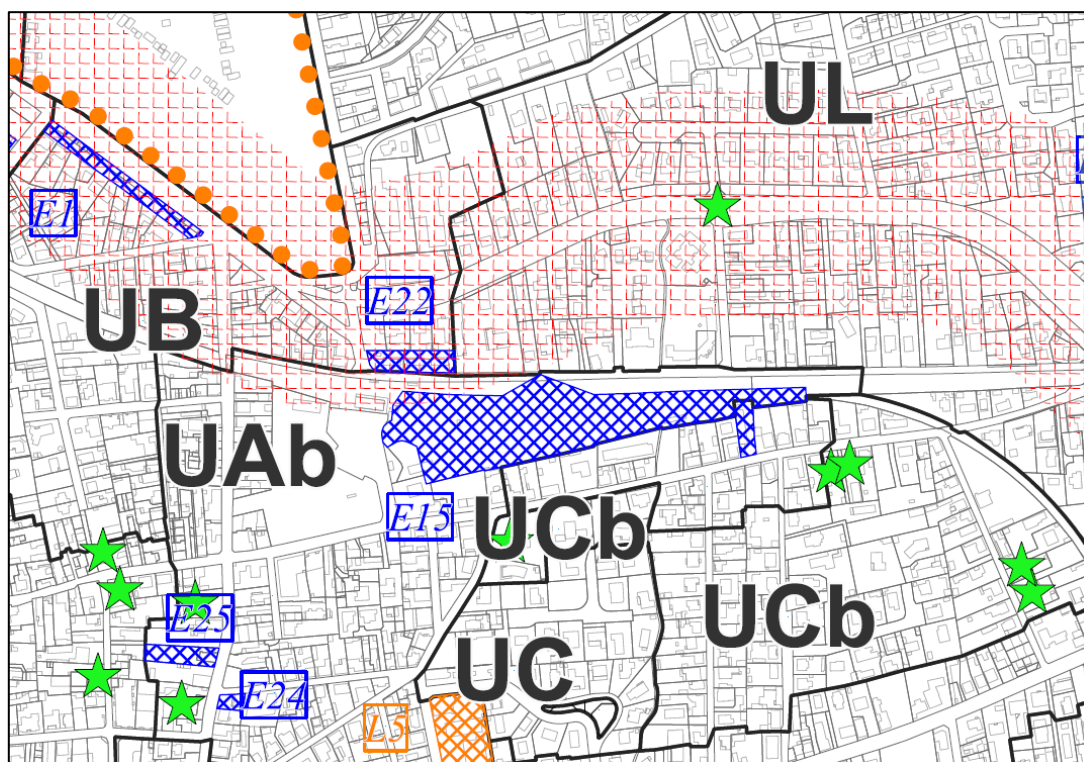
## Zonage :

Plan de situation :



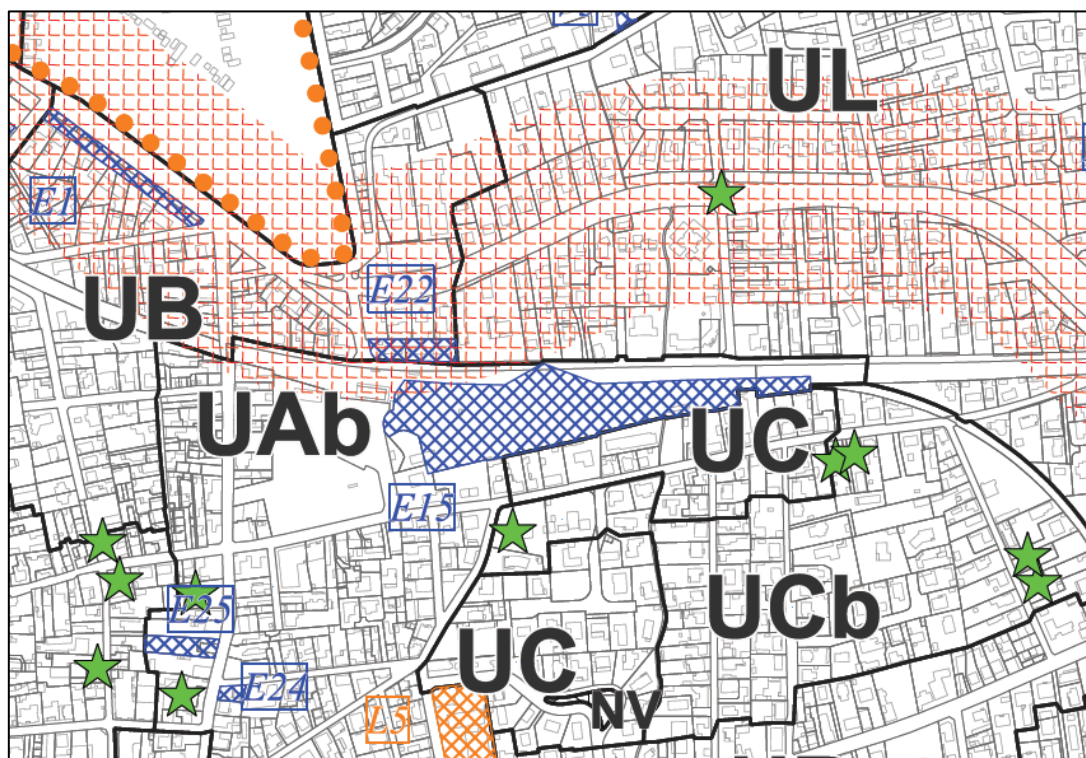
*Emplacement réservé E15 – aménagement public de la place de la gare*

**Extrait des pièces graphiques soumises à l'avis des PPA et à enquête publique :**



*Emprise de l'emplacement réservé E15 – aménagement public de la place de la gare soumis à enquête publique*

**Extrait des pièces graphiques après avis des PPA et enquête publique :**



*Emprise de l'emplacement réservé E15 – aménagement public de la place de la gare après modification n°3 du PLU 2011*



## Liste des emplacements réservés

Extrait de la liste des emplacements réservés soumise à l'avis des PPA et à enquête publique :

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
E1	La Teste ex n°62	Aménagement public (façade maritime)	Commune	1.999 m²
E3	La Teste ex n°61	Aménagement de parkings	"	6.568 m²
E9	La Teste	Aménagement de l'écomusée	Commune	535 m²
E11	Cazaux ex n°36	Aménagement d'un parc public à Cazaux	"	18.643 m²
E12	Cazaux ex n°75	Aire de stationnement	"	402 m²
E15	La Teste	Aménagement public de la place de la Gare	"	17.401 m²
E20	La Teste	Gestion de la maline	Conseil Général	25.296 m²
E22	La Teste	Aménagement de parking	Commune	1.529 m²
E23	La Teste	Maintien d'espaces verts	"	3.106 m²
E24	La Teste	Aménagement d'un parc public	"	329 m²
E25	La Teste	Maintien de parking	"	1.067 m²
E26	La Teste	Création d'espaces verts (rue de Braouet)	"	736 m²
E27	La Teste	Création d'espaces verts – îlot Franklin	"	60 m²
E28	La Teste	Création d'espaces verts – îlot Franklin	"	232 m²

Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée après avis des PPA et enquête publique :

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
E1	La Teste ex n°62	Aménagement public (façade maritime)	Commune	1.999 m²
E3	La Teste ex n°61	Aménagement de parkings	"	6.568 m²
E9	La Teste	Aménagement de l'écomusée	Commune	535 m²
E11	Cazaux ex n°36	Aménagement d'un parc public à Cazaux	"	18.643 m²
E12	Cazaux ex n°75	Aire de stationnement	"	402 m²
E15	La Teste	Aménagement public de la place de la Gare	"	16.614 m²
E20	La Teste	Gestion de la maline	Conseil Général	25.296 m²
E22	La Teste	Aménagement de parking	Commune	1.529 m²
E23	La Teste	Maintien d'espaces verts	"	3.106 m²
E24	La Teste	Aménagement d'un parc public	"	329 m²
E25	La Teste	Maintien de parking	"	1.067 m²
E26	La Teste	Création d'espaces verts (rue de Braouet)	"	736 m²
E27	La Teste	Création d'espaces verts – îlot Franklin	"	60 m²
E28	La Teste	Création d'espaces verts – îlot Franklin	"	232 m²

M. DARTIGUES demande également à ce que les règles concernant les taux d'emprise au sol soient différenciées pour les constructions existantes et les nouvelles constructions comme ce qui est proposé pour Pyla-sur-Mer.

Il est proposé comme indiqué en réponse à l'avis de la DDTM de réajuster les taux d'emprise au sol à la hausse dans certaines zones. Les taux ne seront pas différenciés en fonction de l'ancienneté du bâti.



**Tableau de synthèse des évolutions apportées au projet  
après avis des PPA et enquête publique :**

Pièces modifiées	Modifications du projet à l'issue de l'enquête publique	
Pièce n°1 : Rapport de présentation	Avis de la DDTM Avis de M. DARTIGUES	<b>Modifications apportées à la Partie III -Motifs de la délimitation des zones, des règles applicables, des changements et des orientation d'aménagement du rapport de présentation du PLU, p205 :</b> Modifications liées à l'évolution des taux d'emprise au sol
Pièce n°3 : Règlement	Avis de la DDTM Avis de M. DARTIGUES	<b>Emprises au sol rehaussées dans les zones suivantes :</b> UA, UAa, UAb : + 5 points UB et UBb : + 5 points UBa : + 10 points UC et UCb : + 10 points UL : rétablissement du taux d'emprise au sol de 30% <b>Bonus de constructibilité pour les opérations comportant +50% de logements sociaux rehaussés</b> UA, UAa, UAb : + 5 points UB et UBb : + 5 points UBa : + 10 points UC et UCb : + 10 points
	Avis de la DDTM	<b>Suppression de la notion de hauteur dans la règle de l'exclusion des piscines de moins de 32m² dans le calcul de l'emprise au sol</b> Dispositions générales du règlement
		<b>Modifications liées à la loi ALUR : Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles</b> Indication : « non réglementé » à l'article 5 et 14 dans toutes les zones et mention à l'article 6 des dispositions générales
Pièce n°4 : Plans de zonage	Avis de la DDTM Avis de M. DARTIGUES	<b>Emplacements réservés :</b> Rétablissement de l'emplacement réservé V5 Diminution de l'emprise de l'emplacement réservé E15 : Suppression de la parcelle FR911 du périmètre de l'ER
Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation	Avis de la DDTM	<b>Hausse du pourcentage attendu de logements sociaux en zones d'urbanisation future (2AU)</b> Règle généralisée de 35% à 50%
Pièce n°6 : Liste de emplacements réservés	Avis de la DDTM Avis de M. DARTIGUES	<b>Emplacements réservés :</b> Rétablissement de l'emplacement réservé V5 Diminution de l'emprise de l'emplacement réservé E15 : superficie de l'ER revue à la baisse
Rapport de présentation de la modification n°3	Avis de la COBAS	<b>Correction des éléments mentionnés à propos du PLH</b>

## 6/ Effet de la délibération

La délibération qui approuve la modification du PLU aura pour effet, à l'issue de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat (Sous-Préfecture) et la réalisation des mesures de publicités légales, et au dépôt du dossier sur le géo-portail de l'urbanisme, de rendre exécutoire les dispositions du dossier de modification n°3.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20240222-DEL2024\_02\_69-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/02/2024  
Publication : 26/02/2024

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

