



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Séance du Conseil Municipal du MARDI 15 FEVRIER 2022

L'an deux mille vingt-deux, le **QUINZE FEVRIER** 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 09 février 2022.

Étaient présents :

M. DAVET, M. SAGNES, Mme GRONDONA, M. PASTOUREAU, Mme POULAIN, M. BOUDIGUE, Mme TILLEUL, M. BUSSE, Mme JECKEL, M. DUFALLY, M. BOUYROUX, Mme DEVARIEUX, M. BERILLON, Mme DELFAUD, M. SLACK, Mme DESMOLLES, M. AMBROISE, M. VOTION, Mme DELEPINE, M. PINDADO, Mme COUSIN, Mme PLANTIER, M. CHAUTEAU, Mme MONTEIL MACARD, M. MURET, Mme PHILIP, Mme DELMAS, M. DUCASSE, M. MAISONNAVE,

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

M. BERNARD à M. BUSSE  
Mme SECQUES à Mme GRONDONA  
M. BOUCHONNET à M. SLACK  
Mme PETAS à M. DUCASSE

Absents :

M. DEISS  
Mme PAMIES

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

Mme GRONDONA

Département  
de la Gironde

---

Commune  
de

La Teste de Buch  
Chef lieu de Canton

-----

Nombre de Conseillers :

. en exercice :

. présents :

. votants :

**Rapporteur : M. SAGNES**

**DEL2022-02-103**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Modification de droit commun n° 3 - Prescription**

*Vu le code général des collectivités territoriales,*

*Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 et suivants,*

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

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

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

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

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

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

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

*Vu l'arrêté n°2020-854 en date du 16 décembre 2020 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU,*

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

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

*Vu la délibération n°2021-09-439 du 23 septembre 2021 autorisant Mr le Maire à lancer une procédure de modification simplifiée n°4,*

*Vu la note explicative de synthèse jointe*

Mes chers Collègues,

**Considérant** que la commune de La Teste de Buch est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2011. Par la suite, plusieurs procédures d'évolution ont été engagées.

**Considérant** la mise en carence de logements sociaux de la commune de La Teste de Buch de la part de l'Etat,

**Considérant** la nécessité du lancement d'une nouvelle procédure d'évolution du document, en vue de faciliter la mise en place de projets structurants et de favoriser la production de logements sociaux.

**Considérant** que cette nouvelle procédure poursuivra les objectifs suivants :

- La modification, l'ajout ou la suppression de certains emplacements réservés,

- L'adaptation de certaines dispositions réglementaires afin de favoriser le maintien des paysages naturels en milieu urbain et gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets.
- Le déploiement d'outils supplémentaires pour la production de logements sociaux, à savoir l'instauration de nouvelles servitudes de mixité sociale, l'instauration de bonus de constructibilité dans le règlement du PLU ainsi que l'obligation de produire du logement social à partir de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et dans certains secteurs en fonction du nombre de logements créés.

**Considérant** la nécessité de faire évoluer le PLU de la commune de La Teste de Buch afin de répondre aux objectifs précités,

**Considérant** que l'ensemble des modifications prévues ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

**Considérant** que l'ampleur des modifications envisagées nécessite le recours à une procédure de modification de droit commun, régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme,

**Considérant** que la suppression des deux emplacements réservés visés par la délibération n°2021-09-439 du 20 septembre 2021 sera finalement intégrée à la présente procédure et qu'en conséquence, la modification simplifiée n°4 ne sera pas mise en œuvre,

En conséquence, je vous demande, mes chers collègues, après avis de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 08 février 2022 de bien vouloir :

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à prescrire par arrêté le lancement de la procédure de modification n°3 du PLU.

**Abstentions** : M. DUCASSE – Mme MONTEIL MACARD – M. MURET – Mme PHILIP – Mme DELMAS – M. MAISONNAVE – Mme PETAS par procuration

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

  
**Patrick DAVET**  
Maire de La Teste de Buch  
Conseiller départemental de la Gironde

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20220215-DEL2022\_02\_103-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/02/2022

Affichage : 18/02/2022

Le Maire de La Teste de Buch  
Patrick DAVET



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Modification de droit commun n° 3 - Prescription**

### **Note explicative de synthèse**

#### **① Objet de la délibération**

La présente délibération a pour objet d'autoriser le maire à lancer la procédure de modification n°3 par arrêté.

Le détail des éléments réglementaires ou graphiques modifiés seront explicités dans le projet de modification n°3 soumis pour avis aux personnes publiques associées et présenté lors de l'enquête publique. Ce dossier sera élaboré lors de la phase étude qui interviendra après la prescription de la modification n°3 par arrêté municipal.

#### **② Description du projet de modification du PLU**

La commune de La Teste-de-Buch est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2011. Par la suite, plusieurs procédures d'évolution ont été engagées.

C'est ce document qui sera soumis à la procédure de modification telle que prévue aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

##### **1) Suppression de deux emplacements réservés suite à la délibération du 23 septembre 2021**

Elle concerne les emplacements réservés désignés ci-dessous.

N°	Planche	Destination	Superficie approximative
E2	La Teste	Aménagement public de la place de la Gare	9.563 m²
EL3	La Teste ex n°111	Rue Jean de Grailly	10 m

Cette suppression, initialement prévue par modification simplifiée n°4 comme stipulé par la délibération n°2021-09-439 du 23 septembre 2021 sera finalement intégrée à la présente procédure. En conséquence, la modification simplifiée n°4 ne sera pas mise en œuvre.

##### **2) Adaptation des emplacements réservés au nouveau projet de territoire des élus**

En complément de la suppression d'emplacement réservés faisant suite à la renonciation de la part de la commune d'acquiescer le foncier, une actualisation des emplacements réservés sera réalisée afin d'adapter le PLU au nouveau projet de territoire des élus afin de supprimer les emplacements réservés qui n'ont plus lieu de subsister au vu des projets.

Dans le même souci d'adaptation aux projets de la collectivité, d'autres emplacements réservés sont conservés mais leur destination est modifiée.

### **3) Adaptation de la réglementation visant à favoriser le maintien du paysage en ville et une meilleure gestion des eaux pluviales**

Le PLU approuvé le 6 octobre 2011 avait élargi ses zones de densités et offrait des droits à construire importants. La Loi ALUR promulguée le 24 mars 2014 avait quant à elle supprimé les coefficients d'occupation des sols et les superficies minimales de terrains constructibles.

L'application réglementaire du PLU combinée à l'application des dispositions de la loi ALUR ont abouti à une densification déraisonnable du territoire avec un potentiel de mutation du bâti surdimensionné et inadapté à la ville de La Teste et aux enjeux environnementaux du territoire. Sans remettre en cause les principes de densification, renforcés par la loi ALUR, la ville a choisi de redonner au paysage naturel une place importante au sein du tissu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie en favorisant une infiltration à la parcelle. Pour cela, il apparaît nécessaire de revoir les pourcentages d'emprises au sol autorisées en les abaissant et de favoriser le maintien d'espace en pleine terre plus conséquents.

### **4) Mise en place d'outils favorisant la production de logements sociaux**

La loi Duflot exige pour les communes de plus de 3500 habitants un seuil minimum de 25% logements sociaux. Malgré les efforts consentis depuis plusieurs années dans le but d'atteindre cet objectif, le taux de logements sociaux ne représente aujourd'hui que 13,84% du parc de résidences principales sur la commune de La Teste.

L'objectif n'étant pas atteint, la commune s'est engagée dans un plan de rattrapage comportant un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale.

Pour le territoire de La Teste, la production de logements sociaux est ralentie par un contexte communal difficile : manque de foncier public, rareté du foncier, prix élevés. Malgré tout, pour inciter la commune à tout mettre en œuvre et activer les leviers nécessaires à la production, l'Etat a prononcé un arrêté de carence le 18 décembre 2020. Il devient donc urgent de trouver les leviers permettant à la ville de rattraper son retard.

Afin de faciliter la production de logements sociaux, des outils réglementaires seront intégrés au PLU.

#### **➤ Instauration de servitudes de mixité sociale**

L'article L.151-15 du code de l'urbanisme dispose que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La servitude de mixité sociale (SMS) permet alors d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements sur certains secteurs du territoire communal, un pourcentage de logements d'une certaine catégorie définie par le PLU, par exemple des logements locatifs sociaux (LLS), des logements en accession sociale, etc.

#### **➤ Instauration de Bonus de constructibilité dans le règlement**

En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'urbanisme peut prévoir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

Dans l'objectif de produire suffisamment de logements sociaux et de mener à bien les projets, le règlement du PLU instaurera des bonus de constructibilité afin d'inciter les porteurs de projet à produire du logement social. Ces bonus consisteront à majorer les droits à construire pour les projets comportant plus de 50% de logements sociaux, avec notamment un pourcentage d'emprise au sol majoré et une diminution du pourcentage exigé d'espaces verts en pleine terre.

#### ➤ Obligation de production

Afin de répondre aux exigences de production et de la loi, le règlement du PLU imposera un pourcentage de logements sociaux fixé en fonction de la surface de plancher destinée à de l'habitation ou du nombre de logements. Ainsi tout porteur de projets aura l'obligation de produire 35% de logement social à partir de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et dans certains secteurs pour les projets comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer.

### **3 Procédure appliquée**

L'ensemble des modifications prévues ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Au vu des évolutions envisagées, la procédure de modification de droit commun est donc la mieux adaptée. La suppression des deux emplacements réservés visés par la délibération n°2021-09-439 du 20 septembre 2021 sera finalement intégrée à la présente procédure et en conséquence, la modification simplifiée n°4 ne sera pas mise en œuvre

Régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun se déroule comme suit :

- Après l'arrêté de Mr le Maire prescrivant la modification du PLU et la production du dossier de modification, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme pour avis.
- L'autorité environnementale sera saisie pour examen au cas par cas, dans les conditions fixées par les articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme. L'autorité environnementale rendra un avis conforme relatif à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.
- Le projet de modification est soumis à enquête publique. Seront joints au projet le cas échéant les avis des personnes publiques associées.
- À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

La présente délibération a pour objet d'autoriser Monsieur le Maire à lancer la procédure de modification du document d'urbanisme par arrêté.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20220215-DEL2022\_02\_103-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/02/2022

Affichage : 18/02/2022

Le Maire de La Teste de Buch  
Patrick DAVET

