



COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH
ARRÊTE n° 324

2.1.2 Plan Local d'Urbanisme

**OBJET : Prescription de la modification n°3
du Plan Local d'Urbanisme**

**Direction Générale
des Services
Techniques
Direction de
l'Aménagement et de
l'Urbanisme**

DGS :
Cab :
DGST :
Adjoint :
Dir *FB*

Le Maire de LA TESTE DE BUCH,

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 la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR »,

Vu la loi n°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 L104-3, L153-36 à -40 et L153-41 à -44,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L121-15-1 à L121-21, L122-4 III 3°, L123-1 et suivants et R121-19 à R121-21,

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°2020-854 en date du 16 décembre 2020 prescrivant la modification simplifiée n°3 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 n°2022-02-103 en date du 15 février 2022 autorisant Mr le Maire à lancer une procédure de modification de droit commun n°3,

Considérant que parmi la liste des emplacements réservés, certains sont devenus obsolètes et d'autres doivent être adaptés,

Considérant que 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-de-Buch et aux enjeux environnementaux du territoire,

Considérant la difficulté à mobiliser du foncier pour la production de logements sociaux (marché de l'immobilier tendu, prix élevés, rareté du foncier public,...),

Considérant que les obligations triennales quantitatives de production de logements sociaux n'ont pas été atteintes par la commune pour la période

2017-2019, ce qui a mené le préfet à prononcer la mise en carence de la commune par arrêté du 18 décembre 2020,

Considérant que les efforts réalisés dans le projet de modification n°3 pour maintenir les paysages naturels en milieu urbain et gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets rendront beaucoup plus drastique l'application des règles d'emprise au sol et d'obligation de maintien d'espaces en pleine terre.

Considérant que de ce fait, des difficultés pour la réalisation de piscines apparaîtront.

Considérant qu'il apparaît utile d'adapter le PLU de La Teste-de-Buch afin de répondre aux points évoqués,

Considérant que la modification n°3 du PLU aura alors 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 m² ne dépassant pas plus de 60 cm du terrain naturel avant travaux.

Considérant qu'une procédure de modification de droit commun du PLU est la plus adaptée, étant entendu que les évolutions prévues ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Comporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivants sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a

pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

Considérant que la nature des modifications envisagées conduit à engager une procédure de modification de droit commun,

ARRÊTE

ARTICLE 1

Il est prescrit la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2011.

ARTICLE 2

Le projet de modification n°3 fera l'objet d'une consultation de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas afin de savoir si une évaluation environnementale est nécessaire.

Le conseil municipal fixera, le cas échéant, par délibération, les modalités de la concertation préalable. Il disposera d'un délai de 3 mois maximum à compter de la fin de la concertation préalable pour en tirer le bilan.

ARTICLE 3

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme sera notifié au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées pour avis.

ARTICLE 4

Le projet de modification de droit commun n°3 fera l'objet d'une enquête publique d'une durée minimale de trente jours et dans les conditions prévues aux articles R123-2 à R123-27 du code de l'environnement.

ARTICLE 5

Les modalités de l'enquête publique seront fixées par arrêté de M. le Maire et portées à connaissance du public par avis au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête. Ces indications seront rappelées dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

ARTICLE 6

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

Le rapport et les conclusions motivées seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils pourront être consultés sur support papier.

Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera adopté par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 7

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R153-20 à R 153-22 du code de l'urbanisme.

Il sera affiché durant 1 mois en mairie et la mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 8 :

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre des arrêtés de la Mairie et transmis à la Sous-Préfecture d'Arcachon.

Fait à LA TESTE DE BUCH, Le 16 mai 2022.



Patrick DAVET

Maire de LA TESTE DE BUCH

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20220516-ARR2022_324-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/05/2022

Affichage : 19/05/2022

Le Maire de La Teste de Buch
Patrick DAVET

