

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 800m² 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

