

## **Prescription de mise en révision du PLU**

### **NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE**

#### **1/ RAPPEL :**

La commune de La Teste de Buch s'est très tôt dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), par délibération en date du 11 décembre 2001. Il s'agissait plus précisément d'un POS valant PLU.

Ce PLU a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2002, considérant qu'il y était nécessaire d'établir un véritable PLU s'organisant sur la base d'un projet de territoire détaillé dans Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en conseil municipal du 24 mars 2009. Le PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date 30 novembre 2010 et le bilan de la concertation tiré.

Le projet de PLU a dès lors été approuvé par délibération en conseil municipal en date du 6 octobre 2011.

Il a par la suite fait l'objet d'évolutions successives permettant à la ville d'adapter certaines dispositions aux évolutions législatives et permettre la réalisation de certains projets.

En parallèle de ces évolutions, Le conseil municipal a prescrit la révision du PLU de la Commune par délibération n°2013-09-93 en date du 12 septembre 2013 afin de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT. Une première étude relative à la révision du PLU a donc été menée sur la période 2015-2020 et le PADD avait été débattu en conseil Municipal en date du 28 janvier 2016. Celle-ci a été arrêtée avant l'arrêt du projet de révision du PLU en conseil municipal.

Afin de prendre en compte le décret du 28 décembre 2015, les nouvelles dispositions législatives en vigueur, les jugements sur certains sites et afin de redéfinir les objectifs du projet de territoire, une nouvelle délibération prescrivant la mise en révision est donc rendue nécessaire.

Parallèlement, le SYBARVAL a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du bassin d'Arcachon Pays Val de Leyre par délibération du conseil syndical en date du 9 juillet 2018 et l'étude du PLU sera menée conjointement avec celle du SCoT afin d'approuver un PLU compatible avec le SCoT.

Pour mener à bien cette étude, la commune s'adjoindra les services d'un bureau d'étude.

#### **2/ LES OBJECTIFS :**

Dix ans après l'approbation du PLU et l'application de ses règles sur le territoire, la Commune de La Teste de Buch a identifié certains points négatifs qu'il convient de corriger. En effet, les effets de la Loi ALUR, combinés à la réglementation du PLU, ont abouti à une densification mal maîtrisée du territoire dégradant la qualité de vie des habitants. Ces effets ont aussi eu des répercussions sur le quartier de Pyla-sur-Mer où l'on observe une certaine dégradation du paysage et une urbanisation de plus en plus difficile à maîtriser. Il convient donc de mettre en œuvre des politiques d'aménagement durable qui sur notre territoire devront être capable de trouver le juste équilibre entre démarche

protectrice de l'environnement, production de logements adaptés dans un contexte tendu et actions en faveur d'une dynamique économique pérennisée. L'organisation du territoire devra tenir compte des atouts qui sont liés à son identité et qui reste la garantie de la préservation et de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Ainsi la révision du PLU devra s'attacher répondre aux objectifs suivants :

### **1. Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre :**

La Commune n'est plus couverte par un SCoT depuis son annulation par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 29 décembre 2017 (CAA Bordeaux, 29 décembre 2017, n° 15BX02851, 1ère chambre, Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre).

Le SCoT est à ce jour en cours d'élaboration par le SYBARVAL, dont l'approbation est fixée à fin 2023.

La commune a décidé d'élaborer son projet de PLU concomitamment à l'élaboration du SCoT. Elle devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études de l'élaboration du SCoT et veiller à la parfaite compatibilité du PLU avec celui-ci lors de son approbation en conseil municipal.

### **2. Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire :**

La révision du PLU a été initiée par la précédente équipe municipale. Le projet de territoire est donc amené à connaître des évolutions pour prendre en compte la volonté de la nouvelle équipe et notamment sur les aspects suivants :

- Classement en zone naturelle du secteur de la pinède de Conteau, sur lequel était prévu 440 logements
- La protection du patrimoine sur le quartier du Pyla.
- Réflexion à mener sur une densification raisonnable tout en maîtrisant la consommation de l'espace

La commune devra en outre prendre en compte la loi Climat et résilience notamment sur le volet érosion et recul du trait de côte, phénomènes particulièrement marqués sur le territoire.

### **3. Dresser le PLU en PLU patrimonial :**

La commune, en concertation avec les services de la DRAC, a le souhait de mettre en œuvre un PLU patrimonial afin de préserver le couvert végétal et le bâti identitaire sur le quartier du Pyla. En effet, ce quartier est exposé depuis quelques années à une urbanisation peu concevable avec la qualité du site, malgré les dispositifs déjà mis en œuvre :

- Inventaire des édifices à protéger
- Charte paysagère
- Identification des terrains à forte pente
- Identification des espaces arborés de bordures de parcelles
- Éléments réglementaires : gestion des espaces de plaines terres, gestion des gabarits....

La commune souhaite compléter le dispositif par des outils réglementaires plus efficaces afin d'améliorer la maîtrise de l'urbanisation de ce secteur. Au-delà de l'identification d'éléments patrimoniaux, le PLU patrimonial constitue un instrument de gestion des paysages urbains, que ce soit pour le contrôle des hauteurs, de la volumétrie ou des lignes du paysage bâti et non bâti. La commune devra établir un diagnostic patrimonial sur le secteur du Pyla ainsi que produire des outils réglementaires permettant une meilleure protection du site, notamment au travers des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cet objectif se déclinera dans le diagnostic territorial et au travers de tous les outils réglementaires nécessaires.

De manière plus globale, le PLU devra en outre encourager l'utilisation des énergies renouvelables, protéger son patrimoine naturel exceptionnel en favorisant le renouvellement urbain, agir sur l'habitat en favorisant la mixité sociale et en redonnant une dynamique au parcours résidentiel des habitants aujourd'hui largement entravé. Il devra donner aux habitants une qualité de vie en adéquation avec leur patrimoine naturel et architectural qui forge l'identité du territoire, par leur protection face aux risques naturels ou industriels, une ville à la densité maîtrisée et un projet de mobilité fort.

### **3/ LES MODALITES DE LA CONCERTATION**

La concertation prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme sera menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la présente délibération
- Diffusion d'articles dans la presse locale
- Information dans les bulletins municipaux
- Exposition des travaux en cours et notamment sur le site internet de la commune
- Consultation de documents en Mairie

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Consultation du comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme,
- Organisation de réunions publiques,
- Présentation des travaux en cours aux conseils de quartier,
- Tenue d'un registre en Mairie, destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure,
- Tenue d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations par voie numérique,
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire,
- Permanences assurées à la mairie par l'adjoint délégué à l'Urbanisme dans la période de 1 mois précédent l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal.

Cette concertation aura lieu durant toute la procédure d'élaboration du PLU. A l'issue de cette concertation, M. Le Maire en présentera le bilan en Conseil Municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.