Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme-

Bilan de la concertation préalable

<u>Note explicative de synthèse</u>

❶ Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet de tirer bilan de la concertation de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2011.

❷ Description du projet de modification simplifiée n°3

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.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Depuis son approbation en 2011, le PLU a donc fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une modification simplifiée par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2012 ;
- Une modification de droit commun approuvée par délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2013 ;
- Une mise à jour par arrêté municipal en date du 6 mars 2014 ;
- Une modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2016 ;
- Une modification de droit commun approuvée par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2019 ;
- Une mise à jour par arrêté municipal du 3 octobre 2019 ;
- Une mise à jour par arrêté du 3 septembre 2021,
- Une mise à jour par arrêté du 20 décembre 2021.

C'est ce document qui est soumis à la procédure de modification simplifiée telle que prévue aux articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée n°3 porte en particulier sur le règlement (pièce n°3 du PLU) et mènera aux évolutions suivantes :

- Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone UA, UAa, UAb, UB, UBa, UBb, UC, UCb, UL, ULp, UO, UP, UPa, UPg.
- Suppression de toute référence au coefficient d'occupation des sols (C.O.S.),
- Clarification de la définition des espaces libres et de pleine terre dans le lexique et abréviations courantes.

- Adaptation de la rédaction de l'article 10 en zones UA, UAa et UAb, UB, UBa et UBb, UC et UCb, UG, UGa, UGb et UGm, UL et ULp, UM et UMo, UO et UP, UPa et UPg et A, afin de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine pour les hauteurs autorisées. Les hauteurs autorisées seront donc définies par rapport aux cotes de seuil figurant dans le PPRISM,
- Modification de la hauteur autorisée en second rideau ou au-delà d'une bande de 22m mesurée depuis l'alignement en zone UB, UBb et UBa, UC et UCb, UL et ULp, UP, UPa et UPg, afin, notamment, de favoriser la compacité des constructions à usage d'habitation et s'adapter aux nouvelles normes BBC en termes d'isolation.
- Adaptation de la réglementation concernant les constructions autorisées en zone UH afin de favoriser la construction de logements saisonniers et d'apprentis sur le secteur de l'hippodrome.

Après examen au cas par cas et par décision motivée rendue le 28 juillet 2021, l'autorité environnementale a soumis le projet de modification simplifiée n°3 du PLU à évaluation environnementale dans la mesure où :

- *« Le choix de la zone dédiée aux activités de l'hippodrome pour la construction d'hébergements destinés à l' accueil de saisonniers et d'apprentis n'est pas justifié ; que le nombre de constructions, leur ampleur et leur localisation au sein du secteur de l' hippodrome ne sont pas précisés ; que les incidences potentielles sur l' environnement du projet el son insertion paysagère ne sont pas évaluées ;*
- *Que la compatibilité du projet de modification avec les dispositions de la loi littoral n'est pas démontrée ;*
- *Qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; »*

Conformément aux dispositions de l'article L.121-15-1 et suivants du code de l'environnement, le projet est donc concerné par une concertation préalable.

❸ Procédure applicable à l'organisation de la concertation préalable

Le champ d'application de la concertation préalable est fixé par les articles L.121-16 et suivants du code de l'environnement. Les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale ne peuvent être approuvés que lorsque l'ensemble des modalités de la concertation préalable a été respecté.
Tel que mentionné dans l'article L121-17-1 du code de l'environnement, le droit d'initiative n'est pas ouvert, dans la mesure où la commune organise une concertation préalable respectant les modalités prévues aux articles L121-16 et L121-16-1.

Le public est informé des modalités et de la durée de la concertation préalable au moins quinze jours avant le début par voie dématérialisée et par voie d'affichage en mairie. Selon l'importance et la nature du projet, il est également affiché par voie de publication locale.

D'une durée de 15 jours à 3 mois, la concertation préalable associe le public à l'élaboration du plan. Elle a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet :

- de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLU,
- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Le dossier de concertation préalable comprend notamment :

- les objectifs et caractéristiques principales du plan, programme ou projet, y compris, pour le projet, son coût estimatif ;
- le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle ;
- la liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté ;
- un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;
- une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées.

Le conseil municipal tire ici le bilan de cette concertation préalable par délibération, qui doit être prise au plus tard trois mois suivant la fin de celle-ci. Ce bilan sera rendu public.

❹ Déroulement de la concertation préalable

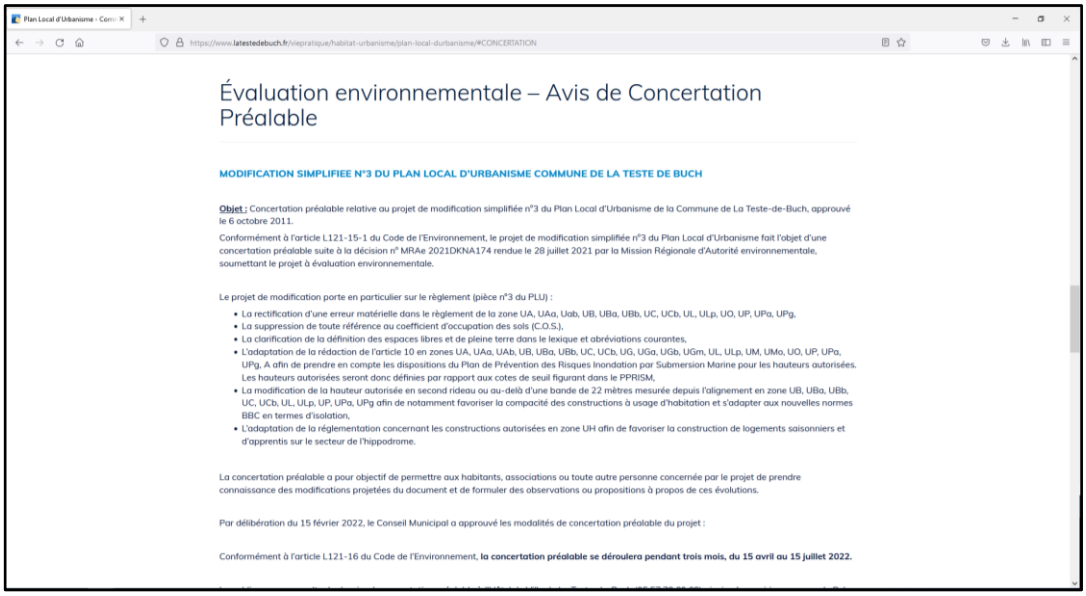
Publicités

Conformément à l'article L. 121-16 du code de l'environnement, le public a été informé au moins quinze jours avant le début de la concertation préalable.

Un avis de concertation préalable dans lequel figure l'objet de la modification simplifiée n°3 a annoncé les modalités ainsi que la durée de la concertation. Cet avis a fait l'objet d'un affichage :

- par voie dématérialisée, depuis la page d'accueil du site de la commune (www.latestedebuch.fr) :

Page d'accueil du site internet de la commune de La Teste de Buch au 01/04/2022



Évaluation environnementale – Avis de Concertation Préalable

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH

Objet : Concertation préalable relative au projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Teste-de-Buch, approuvé le 6 octobre 2011.

Conformément à l'article L121-15-1 du Code de l'Environnement, le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une concertation préalable suite à la décision n° MRAe 2021DKNA174 rendue le 28 juillet 2021 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale, soumettant le projet à évaluation environnementale.

Le projet de modification porte en particulier sur le règlement (pièce n°3 du PLU) :

- La rectification d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone UA, UAa, Uab, UB, UBa, UBb, UC, UCb, UL, ULp, UO, UP, UPa, UPg,
- La suppression de toute référence au coefficient d'occupation des sols (C.O.S.),
- La clarification de la définition des espaces libres et de pleine terre dans le lexique et abréviations courantes,
- L'adaptation de la rédaction de l'article 10 en zones UA, UAa, UAb, UB, UBa, UBb, UC, UCb, UG, UGa, UGb, UGm, UL, ULp, UM, UMo, UO, UP, UPa, UPg, A afin de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine pour les hauteurs autorisées. Les hauteurs autorisées seront donc définies par rapport aux cotes de seuil figurant dans le PPRISM,
- La modification de la hauteur autorisée en second rideau ou au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement en zone UB, UBa, UBb, UC, UCb, UL, ULp, UP, UPa, UPg afin de notamment favoriser la compacité des constructions à usage d'habitation et s'adapter aux nouvelles normes BBC en termes d'isolation,
- L'adaptation de la réglementation concernant les constructions autorisées en zone UH afin de favoriser la construction de logements saisonniers et d'apprentis sur le secteur de l'hippodrome.

La concertation préalable a pour objectif de permettre aux habitants, associations ou toute autre personne concernée par le projet de prendre connaissance des modifications projetées du document et de formuler des observations ou propositions à propos de ces évolutions.

Par délibération du 15 février 2022, le Conseil Municipal a approuvé les modalités de concertation préalable du projet :

Conformément à l'article L121-16 du Code de l'Environnement, **la concertation préalable se déroulera pendant trois mois, du 15 avril au 15 juillet 2022.**

Rubrique « Modification simplifiée n°3 » de la page « Plan Local d'Urbanisme » du site internet de la commune de La Teste de Buch

- par voie d'affichage papier visible depuis l'extérieur, à l'hôtel de ville et en mairies annexes de Pyla et Cazaux :

AVIS DE CONCERTATION PREALABLE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH

Objet : Concertation préalable relative au projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Teste-de-Buch, approuvé le 6 octobre 2011.

Conformément à l'article L121-15-1 du Code de l'Environnement, le projet de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une concertation préalable suite à la décision n° MRAe 2021DKNA174 rendue le 28 juillet 2021 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale, soumettant le projet à évaluation environnementale.

Le projet de modification porte en particulier sur le règlement (pièce n°3 du PLU) :

- La rectification d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone UA, UAa, Uab, UB, UBa, UBb, UC, UCb, UL, ULp, UO, UP, UPa, UPg,
- La suppression de toute référence au coefficient d'occupation des sols (C.O.S.),
- La clarification de la définition des espaces verts et de pleine terre dans le lexique et abréviations courantes,
- L'adaptation de la rédaction de l'article 10 en zones UA, UAa, UAb, UB, UBa, UBb, UC, UCb, UG, UGa, UGb, UGm, UL, ULp, UM, UMa, UO, UP, UPa, UPg, A afin de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine pour les hauteurs autorisées. Les hauteurs autorisées seront donc définies par rapport aux cotes de seuil figurant dans le PPRISM.
- La modification de la hauteur autorisée en second rideau ou au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement en zone UB, UBa, UBb, UC, UCb, UL, ULp, UP, UPa, UPg afin de notamment favoriser la compacité des constructions à usage d'habitation et s'adapter aux nouvelles normes BBC en termes d'isolation,
- L'adaptation de la réglementation concernant les constructions autorisées en zone UH afin de favoriser la construction de logements saisonniers et d'apprentis sur le secteur de l'hippodrome.

La concertation préalable a pour objectif de permettre aux habitants, associations ou toute autre personne concernée par le projet de prendre connaissance des modifications projetées du document et de formuler des observations ou propositions à propos de ces évolutions.

Par délibération du 15 février 2022, le Conseil Municipal a approuvé les modalités de concertation préalable du projet :

Conformément à l'article L121-16 du Code de l'Environnement, **la concertation préalable se déroulera pendant trois mois, du 15 avril au 15 juillet 2022.**

Le public pourra consulter le dossier de concertation préalable à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch (05.57.73.69.68) ainsi qu'en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux aux jours et horaires suivants :

- Du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h15

Le dossier de concertation préalable sera également consultable sur le site internet de la Ville de La Teste-de-Buch à l'adresse suivante : https://www.latestedebuch.fr/vie-pratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/ rubrique "Modification Simplifiée n°3".

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Dans le cahier de requêtes en format papier disponible à l'Hôtel de Ville de la Mairie de La Teste-de-Buch ainsi qu'en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux aux jours et horaires habituels d'ouverture, soit du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h15.
- Dans le registre numérique mis à disposition sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : https://www.latestedebuch.fr/vie-pratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/ rubrique "Modification Simplifiée n°3".

Conformément aux articles L. 121-16 et R. 121-21 du Code de l'Environnement, le Conseil Municipal établira le bilan de la concertation préalable et les mesures prises par délibération dans un délai de trois mois après la fin de la concertation. Le bilan de la concertation préalable sera rendu public.

- par voie de presse locale, dans des journaux diffusés dans le département de la Gironde :

38 | ANNONCES

LA DÉPÊCHE DU BASSIN N°1348 DU 31 MARS AU 6 AVRIL 2022

PETITES ANNONCES

EMPLOI

DEMANDES

NAUTISME

BONNES AFFAIRES

JARDINAGE / BRICOLAGE

RENCONTRES

ANTIQUAIRE

Une photo avec ma petite annonce

LA DÉPÊCHE

Annuaire des artisans

Express Débarras Service

LA DÉPÊCHE

ANNONCEURS

cet espace vous intéresse ?

Contactez

Stéphane Carrière

au 06 87 74 87 51

05 57 52 75 79

ou adressez-lui un e-mail

s.carriere@ladepechedubassin.fr

LA DÉPÊCHE

ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES

POUR NOUS JOINDRE 05 57 52 75 75 – LEGALES@LADEPECHEDUBASSIN.FR

JOURNAL HABILITÉ À DIFFUSER DES ANNONCES LÉGALES

Maître Lionel FREJAVILLE, notaire à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (12200)

Transfert du siège social

AVIS DE CONSTITUTION

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3

Concertation préalable

AVIS AU PUBLIC

PROJET DE CRÉATION D'UNE CHAMBRE FUNÉRAIRE À BIGANOS

Cabinet Jean-Jacques Dehan

Avocat à la Cour

05 56 24 02 24

AVIS DE CONSTITUTION

CRISBIKE

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros

Siège social : 50 avenue Louis Barthou

33200 BORDEAUX

AVIS DE CONSTITUTION

Rédigez

FORMULE 100% NUMÉRIQUE

LA DÉPÊCHE DU BASSIN

Votre journal en version numérique accessible dès jeudi matin pendant 1 an.

Accès aux archives en illimité.

Découvrez nos offres

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH
PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°3
Concertation préalable

La modification simplifiée n°3 est soumise à évaluation environnementale suite à la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 28 juillet 2021. En conséquence, le projet doit faire l'objet d'une concertation préalable conformément à l'article L121-15-1 du code de l'environnement.

Ainsi, par délibération du 15 février 2022, le conseil municipal a approuvé les modalités de concertation préalable du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de La Teste de Buch.

La concertation préalable se déroulera, conformément à l'article L121-16 du code de l'environnement, pendant trois mois, du 15 avril au 15 juillet 2022. Elle a pour but de permettre aux habitants, associations de prendre connaissance des modifications projetées et de formuler leurs observations ou propositions sur ces évolutions.

Durant cette période, le dossier de concertation préalable sera consultable sur le site internet de la Commune, à l'adresse suivante : (https://www.latestedebuch.fr/viepratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/) rubrique modification simplifiée n°3, accompagné d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations.

Ce même dossier ainsi qu'un cahier de requêtes au format papier sera mis à disposition à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch aux horaires habituelles d'ouverture (soit du lundi au vendredi de 8h30 à 17h15), ainsi qu'aux mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux.

Les modalités et la durée de la concertation seront également affichées sur le site internet de la commune ainsi qu'en mairie et mairies annexes.

Extrait du journal « La Dépêche du Bassin » publié le 31 mars 2022

18 ANNONCES Mercredi 30 mars 2022 SUD OUEST

SUD OUEST **Emploi**

Retrouvez les offres emploi dans la région sur **sudouest-emploi.com**

Formation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE — greta

LE TOURISME REPREND,
FORMEZ VOUS MAINTENANT !
BTS TOURISME
TP CONSEILLER VENDEUR EN VOYAGES

Valider un diplôme reconnu
Vivre de nouvelles expériences en entreprise
Etre accompagné pour réussir
Apprentissage ou autre financement possible
Visio d'informations :
lundi 04 avril à 18h (BTS) et jeudi 14 avril à 16h (TPCVV)

Contact : Nathalie THOMAS - 05 56 80 85 39
nathalie.thomas@greta-cfa-aquitaine.fr
Lieu de formation : Lycée de Gascogne - Bordeaux Talence

LE CAFÉ FRANÇOIS
recherche un(e) CHEF DE CUISINE H/F en CDI
Envoyer CV à : andolsenfrederic@gmail.com

Sud Ouest emploi
Un bon recrutement ça ne s'improvise pas.

Annonces légales et officielles

sudouest-legales.fr - sudouest-marchespublics.com
Affilié à francemarches.com

Avis administratifs et judiciaires

Plan Local d'Urbanisme

Commune de La Teste-de-Buch
PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°3 - Concertation préalable

Carrières et professions

Autres qualifications

Direct PROSPECTION
Spécialistes de la vente externalisée dans le secteur de la presse quotidienne régionale, nous recrutons dans le cadre de notre partenariat avec le journal SUD OUEST des
Prospecteurs (h/f)
dans les départements 17, 33, 40, 64 (BEARN)
directprospection@yahoo.fr
ou contactez Dominique MAHR au 06 17 07 39 40

Hôtellerie/Restauration

Barton & Guestier
Une des plus anciennes Maisons de Vin en France,
recherche son
CHEF DE CUISINE (h/f)
pour le 3BG Food & Wine Academy à Château Magneau, Blanquefort (33), également maison d'hôtes et siège de la société.
Mission : Sa fédération des mises sur nos dégustations et ateliers culinaires, cooking classes, dînés et apprentissages des recettes, gestion cave, gestion budget.
Profil souhaité : Diplômé en Métiers de la Restauration, option salle – 3 à 5 ans d'expérience dans des restaurants gastronomiques. Maîtrise du Français et de l'anglais. Maîtrise des outils informatiques et travail social.
Temps de travail annualisé selon l'activité du Château, du lundi au vendredi essentiellement. CDI à pourvoir au 1er juillet 2022. Poste à intéressement.
Env. CV à : contact@bartonguestier.com

Offres d'emploi

Transport/Logistique

Annonces légales

Vie des sociétés

STANNUM
AVIS DE CONSTITUTION

SARL FENÊTRE SUR COUR
En liquidation au capital de 15 245 €
Siège social : 15 rue Henri Barbusse
33660 SAINT SEURIN SUR L ISLE
RCS LIBOURNE 419 874 995
CLOTURE DE LIQUIDATION

MILLENIUM
SAS au capital de 601 000 €
RCS 883 263 534

E-DIFF
SAS au capital de 500 €
Siège social
1, avenue Jean-Mermoz
33270 Floirac

Plan Local d'Urbanisme

Commune de La Teste-de-Buch

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3 - Concertation préalable

La modification simplifiée n° 3 est soumise à évaluation environnementale suite à la décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale en date du 28 juillet 2021. En conséquence, le projet doit faire l'objet d'une concertation préalable conformément à l'article L. 121-15-1 du Code de l'environnement.

Ainsi, par délibération du 15 février 2022, le Conseil municipal a approuvé les modalités de concertation préalable du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU de La Teste-de-Buch.

La concertation préalable se déroulera, conformément à l'article L. 121-16 du Code de l'environnement, **pendant trois mois, du 15 avril au 15 juillet 2022**. Elle a pour but de permettre aux habitants, associations de prendre connaissance des modifications projetées et de formuler leurs observations ou propositions sur ces évolutions.

Durant cette période, le dossier de concertation préalable sera consultable sur le site Internet de la commune, à l'adresse suivante : (https://www.latestedebuch.fr/viepratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/) rubrique modification simplifiée n° 3, accompagné d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations.

Ce même dossier ainsi qu'un cahier de requêtes au format papier seront mis à disposition à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch aux horaires habituels d'ouverture (soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h 15), ainsi qu'aux mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux.

Les modalités et la durée de la concertation seront également affichées sur le site Internet de la commune ainsi qu'en mairie et mairies annexes.

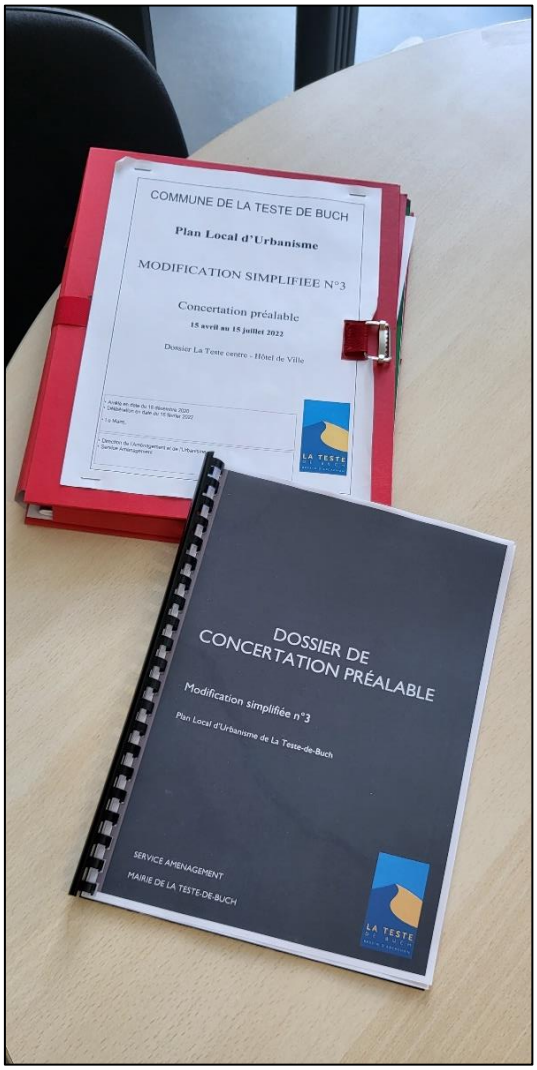
Extrait du journal « Sud-Ouest » publié le 30 mars 2022

Phase de concertation

La concertation préalable du dossier de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée trois mois, du 15 avril au 15 juillet 2022.

Durant cette période :

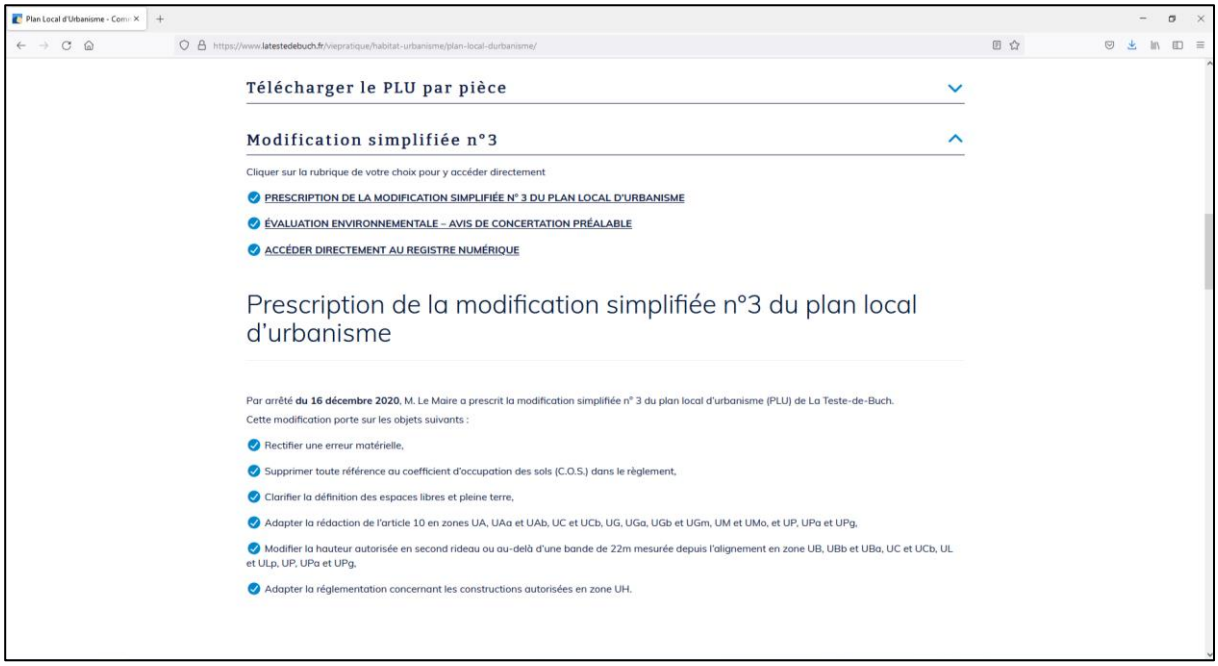
- le dossier de concertation préalable ainsi qu'un registre permettant à la population de déposer ses observations ont été mis à disposition au format papier, à l'hôtel de ville ainsi qu'aux mairies annexes de Pyla et de Cazaux aux jours et heures habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h15. ;

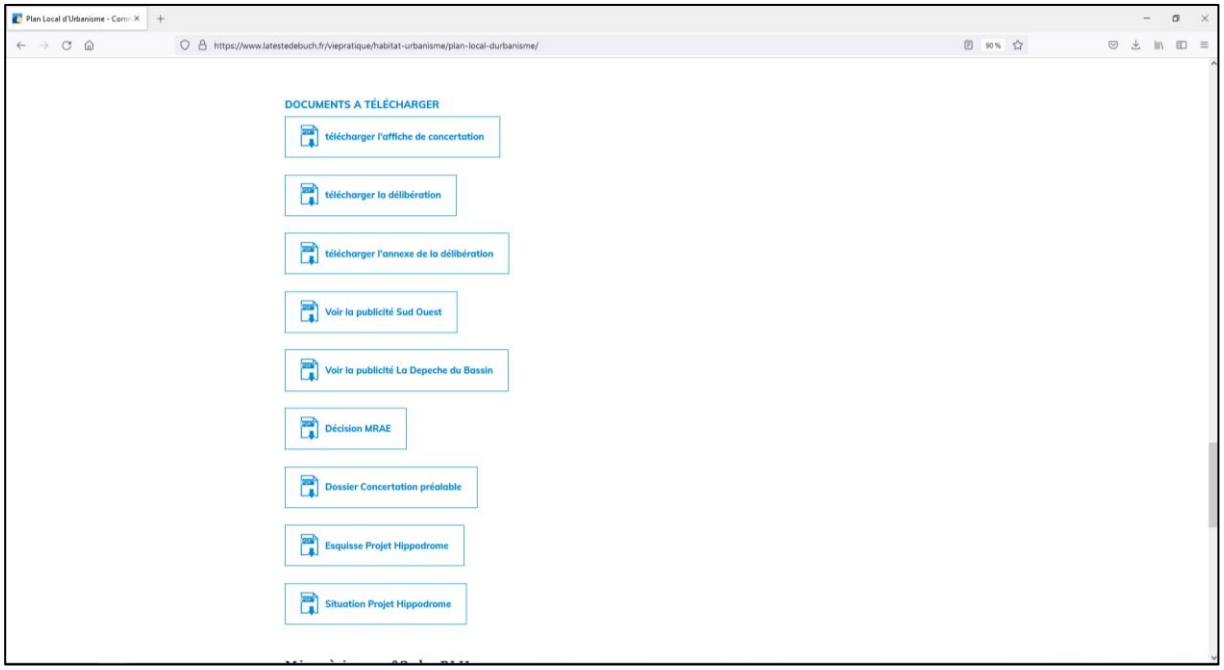


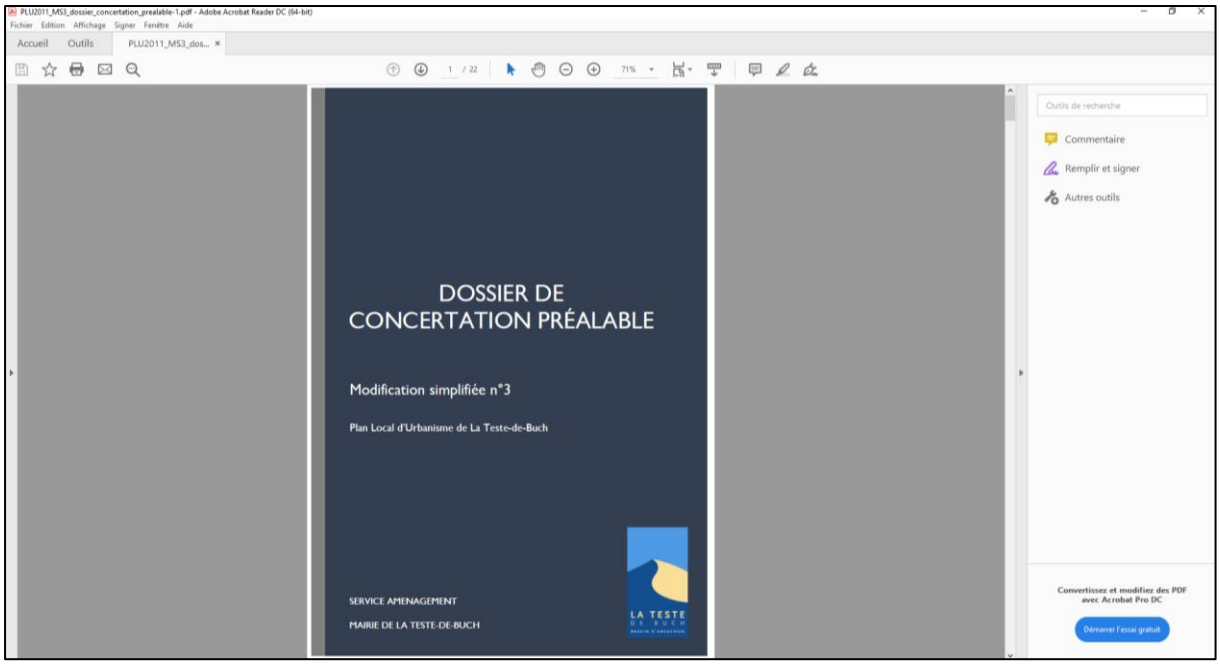
Dossier et registre papier mis à disposition à l'accueil urbanisme de l'Hôtel de ville de La Teste-de-Buch

- ce même dossier, accompagné de ses annexes au format numérique ont été consultables depuis la rubrique « Modification simplifiée n°3 » du site internet de la commune à l'adresse suivante :

https://www.latestedebuch.fr/viepratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/



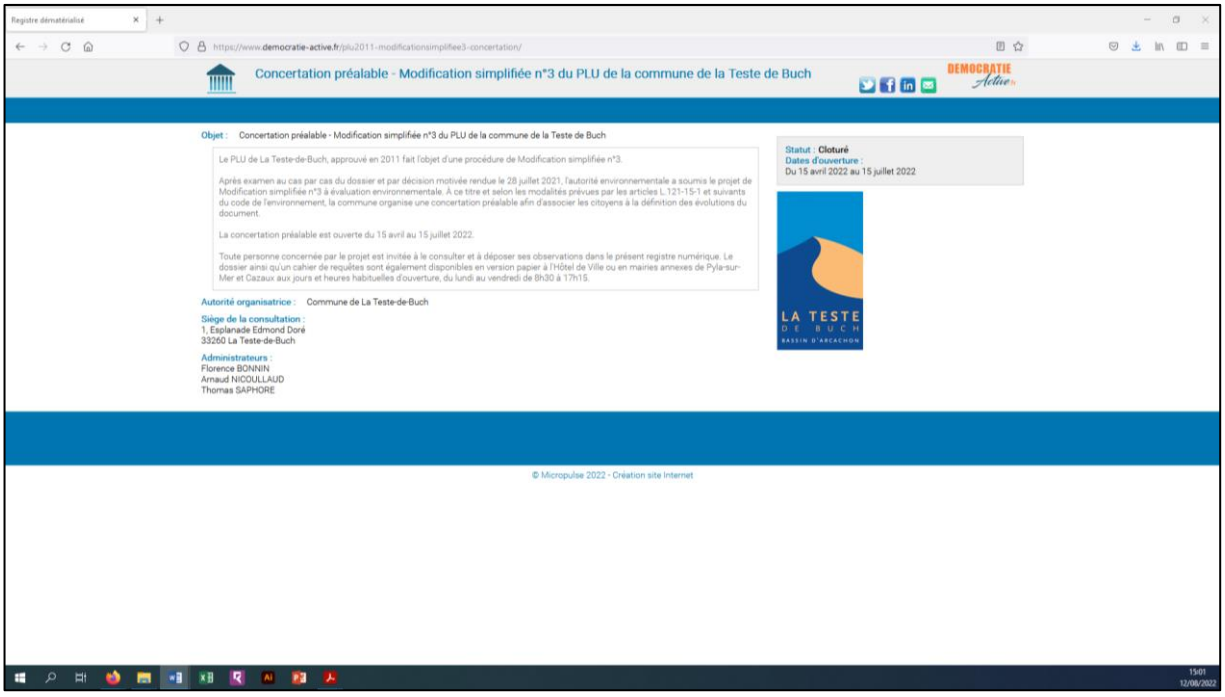




- La population a également eu la possibilité de déposer ses observations sur le registre numérique accessible depuis le site internet de la commune et à l'adresse suivante :

https://www.democratie-active.fr/plu2011-modificationsimplifiee3-concertation/

Toutes les pièces du dossier y étaient consultables.



La concertation préalable s'est déroulée en totale conformité avec les modalités approuvées par délibération du conseil municipal du 15 février 2022.

❺ Synthèse des contributions et réponses apportées

Registre	Contributions déposées
Registre dématérialisé	1 (+1 pièce jointe)
Registre « papier » n°1 La Teste centre – Hôtel de ville	0
Registre « papier » n°2 Mairie annexe – Pyla-sur-Mer	0
Registre « papier » n°3 Mairie annexe – Cazaux	0

La concertation préalable a fait l'objet d'une contribution accompagnée d'une pièce jointe, depuis le registre numérique mis à disposition depuis le site internet de la commune.

La contribution apportée est jointe au présent bilan de la concertation.

Ci-après une synthèse des problématiques relevées et la réponse apportée par la commune.

- **Des interrogations soulevées à propos du point E de la modification simplifiée**

Le point E de la modification simplifiée passe la hauteur maximale autorisée en second rideau ou au-delà d'une bande de 22m mesurée depuis l'alignement de 6,50 à 7 mètres au faîtage.

- Remarque sur le fait de calculer la hauteur maximale au faîtage et non à l'égout du toit afin de mettre en corrélation le règlement avec la charte architecturale.
- Remarque sur la pertinence dans l'article 10 de rehausser les constructions à étage de 6,50 à 7m et non pas la hauteur des extensions, autorisée seulement en rez-de-chaussée et qui ne peut excéder 4,50m au faîtage
- Remarque sur l'intérêt même de modifier la hauteur fixée à 6,50m et interdire le R+1

Réponse apportée par la commune :

Les toits-terrasse sont effectivement proscrits dans la charte architecturale. Néanmoins, une hauteur à l'égout définit avant tout une hauteur pour les toits-terrasse qui par essence n'ont pas de faîtage.

Il a donc été fait le choix dans cette procédure de conserver une hauteur au faîtage et de se concentrer uniquement sur son augmentation afin de prendre en compte les nouvelles normes de la RT 2020. En effet,

6.50m ne suffisent pas à répondre à ces normes. L'objet de cette modification n'est donc pas de mettre le règlement en corrélation avec la charte architecturale.

Concernant la remarque sur la non augmentation de la hauteur pour les constructions édifiées en rez de chaussée. Il a été fait le choix de ne pas modifier cette hauteur qui permet de construire tout en respectant la norme. Cette règle s'applique pour les constructions qui ne respectent pas les règles en vigueur d'implantation en second rideau, soit en discontinu. Autrement dit, sans cette « dérogation » il n'y aurait aucune possibilité d'agrandissement du bâti pour une bâtisse implantée par exemple en continu. Il avait alors été fait le choix d'autoriser les extensions à condition qu'elle ne soit qu'en rez de chaussée afin de ne pas aggraver plus que de raison la situation.

Enfin, le choix de maintenir un R+1 en second rideau ou non, ne relève pas de la présente modification simplifiée n°3. Il a néanmoins été fait le choix de conserver cette hauteur, dans un contexte de densification et de limitation de l'étalement urbain.

- **Interrogations supplémentaires concernant les articles du règlement en zone U**

D'autres points ne concernant pas les objectifs de la modification simplifiée n°3 ont été soulevés.

- Remarque sur l'absence d'obligation dans le PLU (article 4) d'aménager un emplacement spécifique pour les ordures ménagères en bordure de voie pour les opérations de plus de 2 lots ou logements
- Remarque sur les règles à prendre en compte dans le PLU lors de la rénovation du bâti existant donnant lieu à des « hérésies architecturales » : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6 et 7).

Réponse apportée par la commune :

La première remarque ne concerne pas les modifications envisagées dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLU.

La seconde remarque ne concerne pas, elle non plus, les modifications envisagées dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLU.

Ces remarques pourront être étudiées à l'occasion de la révision générale du PLU prescrite par délibération du conseil municipal du 12 avril 2022.

❻ Suite de la procédure de modification simplifiée n°3

Le projet de modification simplifiée n°3 fait actuellement l'objet d'une évaluation environnementale. Un rapport sur les incidences environnementales de l'évolution du Plan sera donc intégré au rapport de présentation de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, cette évaluation environnementale fait suite à la décision de l'autorité environnementale n°MRAE 2021DKNA174 en date du 28 juillet 2021 après saisine de la Personne Publique Responsable de demande au cas par cas, exigée notamment par les articles R104-28 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de projet de modification simplifiée n°3 sera notifié aux personnes publiques associées.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois.

À l'issue de cette mise à disposition, Monsieur Le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

❼ Effet de la délibération

La délibération a pour effet d'arrêter le bilan de la concertation préalable du dossier de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2011.

Annexes

- Contribution déposée sur le registre numérique

Export des observations de l'enquête publique du 12/08/2022 08:20

Observation n° 1 du 12 juillet 2022 - 10:10
Ne se prononce pas
Auteur : Denys DARTIGUES

voir mes observations dans le fichier joint. Elles portent sur :
- le relèvement de la hauteur en 2eme rideau
- la modification indispensable de l'article 4 des règlements de zones
- la modification nécessaire des articles 6 et 7 des règlements de zones

La clarification de la règle des 22m était attendue et on peut s'en féliciter

Mais la modification simplifiée proposée à l'enquête appelle plusieurs remarques :

Proposition de modification présentée à la concertation : dans l'article 10 des zones Ub, UBb et UBa, UC et UCb, UL et ULp, UP, UPa et UPg, la hauteur autorisée en second rideau ou au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement passe de 6,50 à 7 mètres au faîtage.

Remarques :

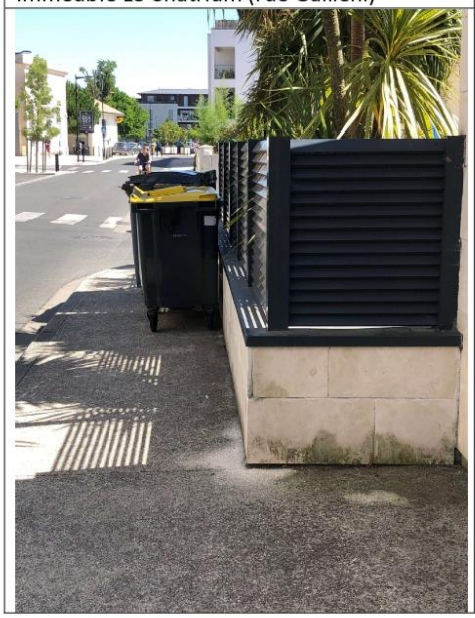
1. Il faudrait fixer une hauteur maximale à l'égout du toit. La commune a adopté une charte architecturale qui proscrit les toits plats ou toits-terrasse. Mais une telle charte n'a pas de valeur prescriptive, et se trouve fragilisée si à la première *modification* du PLU qui suit, aucune des dispositions de cette charte qui impacterait le PLU ne figure dans ladite *modification simplifiée*.
2. Les mêmes article 10 du PLU actuel comportent également la disposition suivante en matière de hauteur *« Toutefois, pour les constructions existantes implantées, soit au-delà d'une bande de 22 m mesurée depuis l'alignement, soit en deuxième rideau, et dont l'extension est permise uniquement en rez de chaussée, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50m au faîtage ».* Or on ne peut pas justifier qu'il faille passer de 6,50m à 7,00m pour les constructions à étage mais que l'on puisse rester à 4,50m pour les constructions de plain-pied qui sont soumises aux même contraintes (RT2020). D'ailleurs on peut s'interroger sur la formulation peu compréhensible de cette règle des 4,50m : au nom de quelle règle discriminatoire, une extension ne serait permise qu'en rez-de-chaussée alors que s'il ne s'agit pas d'une extension, on accepte un étage ?
3. Mais, plus généralement, les divisions de terrain sont peu appréciées des voisins et on peut se demander si lors de la révision prochaine du PLU, on ne va pas devoir interdire la construction d'étage en 2ème rideau puisqu'on ne peut interdire les divisions elles-mêmes. Si cette orientation ne devait pas être exclue, il n'y a aucun intérêt à modifier la limite de 6,50m.

Autres remarques ou problématiques qui devraient être prises en compte dans cette modification simplifiée :

Concernant l'article 4 -RESEAUX §5- Ordures ménagères

La multiplication des constructions d'immeuble et celle des divisions de terrain met en évidence les difficultés de circulation des piétons, liées au stationnement (plus ou moins prolongé) sur les trottoirs de containers à Ordure Ménagère. La rédaction actuelle de l'article 5 est la suivante « *Collecte des déchets Dans les nouvelles opérations de plus de 2 lots ou logements, il* ***pourra*** *être demandé la réalisation d'un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères. Par ailleurs, un emplacement supplémentaire sera prévu par tranche de 5 lots ou logements* » Or on constate que nombreux sont les exemples

où il n'a rien été imposé, y compris pour des immeubles qui comportent une quinzaine de logements

Immeuble Le Chatrium (rue Galliéni)	Immeuble du 12 rue du XIV Juillet
	

Cette absence d'obligation n'est pas conforme à la loi 2005-102 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées et ses textes d'application dont l'arrêté du 15/01/2007 qui impose de maintenir sur les trottoirs une *« largeur minimale du cheminement de 140cm* ***libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle éventuel*** ». Ainsi, si le trottoir ne fait pas 220 cm de large, le passage libre ne peut pas être respecté.

A l'instar de ce qui a été fait sur d'autres communes, cette modification simplifiée pourrait reprendre pour l'article 4 § 5, le texte suivant : « *ORDURES MENAGERES Dans les nouvelles opérations de plus de 2 lots ou logements, ou dans les opérations ayant pour effet de créer plus de 2 lots ou logements par division de la propriété d'origine, il* ***devra*** *être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie sur le terrain d'assiette de l'opération pour la collecte des ordures ménagères. Par ailleurs, un emplacement supplémentaire sera prévu par tranche de 5 lots ou logements.*

Concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (article 6 du règlement) et par rapport aux limites séparatives (art 7)

La rénovation du bâti testerin ancien passe en partie par des opérations d'agrandissement de constructions existantes lesquelles constituent notamment un moyen d'attirer ou de retenir les familles. Or l'évolution des règles du POS puis des PLU successifs aboutissent au fait que

des bâtiments qui ont été construits en respectant les règles de l'époque ne peuvent plus être agrandis au motif que l'extension projetée (bien que se situant en parfaite continuité avec le bâtiment existant) ne respecte pas les distances d'implantation par rapport à la voie publique (dans certaines zones, on est passé en 30 ans de 6m à 3m puis 1m par rapport à l'alignement). Ou par rapport aux limites séparatives. Le cas le plus flagrant est celui de l'adjonction d'un étage sur l'emprise du bâtiment initial pour laquelle il est exigé que l'implantation de l'étage respecte les règles actuelles ce qui soit est impossible (lorsque la distance à rattraper est trop importante), soit aboutit à des hérésies architecturales (étage en porte à faux ou en encorbellement de quelques dizaine de centimètre).

Voici une rédaction, inspirée de la jurisprudence SEKLER (Conseil d'Etat - 27 mai 1988 n°795 30) qui pourrait régler la difficulté. Il faudrait ajouter un § dans l'*article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques mais aussi dans l'article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »* : § ainsi rédigé « *Travaux sur une construction existante régulière mais non conforme à la réglementation en vigueur. La circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un document d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce document spécialement applicables à la modification des constructions existantes, à la délivrance d'un permis de construire ou d'une non-opposition à déclaration préalable s'il s'agit de travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction (ou ne portent pas une atteinte supplémentaire) à la ou aux dispositions méconnues, ou sont étrangers à cette ou ces dispositions ».*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20220927-DEL2022_09_506-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 29/09/2022
Affichage : 29/09/2022
Le Maire de La Teste de Buch
Patrick DAVET