

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 6 octobre 2011

Dossier de modification

Pièce n°3 – Rapport de présentation de la modification

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Maire,

- Pôle Aménagement et Urbanisme

SOMMAIRE

	Page
1 - Rappel du contexte et de l'objet de la modification du PLU	03
2 - Présentation et justification des objectifs d'aménagement	05
I - Le contexte de l'ouverture à l'urbanisation	05
II - Le projet envisagé et sa justification	09
III - Traduction réglementaire au PLU	13
3 - La Compatibilité du PLU avec les règles supra communales	16
3-1 - <i>La loi littoral</i>	16
3-2 - <i>Loi grenelle 1 2</i>	16
3-3 - <i>Lois sur l'eau, sur le bruit, sur l'air et déchets</i>	17
3-4 - <i>Loi paysage" et "environnement"</i>	17
3-5 - <i>Le SCOT (ex Schéma Directeur) du Bassin d'Arcachon</i>	17
3-6 - <i>Le SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer)</i>	17
3-7 - <i>Loi ALUR</i>	
4 - Compatibilité avec les articles L. 153-31 du Code de l'urbanisme	18

1 – Rappel du contexte, de l'environnement et de l'objet de la modification du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Teste de Buch a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2011.

Une première modification simplifiée du PLU portant sur la réforme de la surface de plancher a été prescrite et approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mai 2012.

Une première modification de droit commun avait été prescrite et approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2013.

Une seconde modification simplifiée a été prescrite et approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2016.

Le PLU a en outre été mis à jour par arrêté municipal en date du 6 mars 2014.

La Commune de La Teste de Buch souhaite **procéder à une seconde modification du PLU approuvé le 6 octobre 2011, actuellement en vigueur, par le biais d'une procédure de droit commun.**

Un peu plus d'un an après la dernière modification simplifiée du PLU, il y a lieu de procéder à une seconde modification de droit commun afin d'affiner le zonage et la réglementation qui en découle sur le secteur d'entrée de ville du Baou.

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'Établissement Public de Coopération Intercommunale ou la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, ou conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, envisage :

- *De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *De diminuer ces possibilités de construire ;*
- *De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;*
- *D'appliquer l'article L 131-9 du Code de l'Urbanisme.*

Ainsi et en vertu de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, cette modification ne doit pas :

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, mentionné à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme ;*
- *Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Réduire une protection édictée en raison des risques et nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant 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 de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

En effet, la modification envisagée concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du secteur du Baou en lui attribuant les droits à construire de la zone UAa.

Cette ouverture à l'urbanisation relève du **champ d'application de la procédure de modification** dans la mesure où la Commune a décidé de modifier le zonage et de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant dans cette zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Toutefois, ce projet de modification devra être soumis à enquête publique en vertu de l'article cité ci-après.

L'article 153-41 du Code de l'urbanisme admet que « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».*

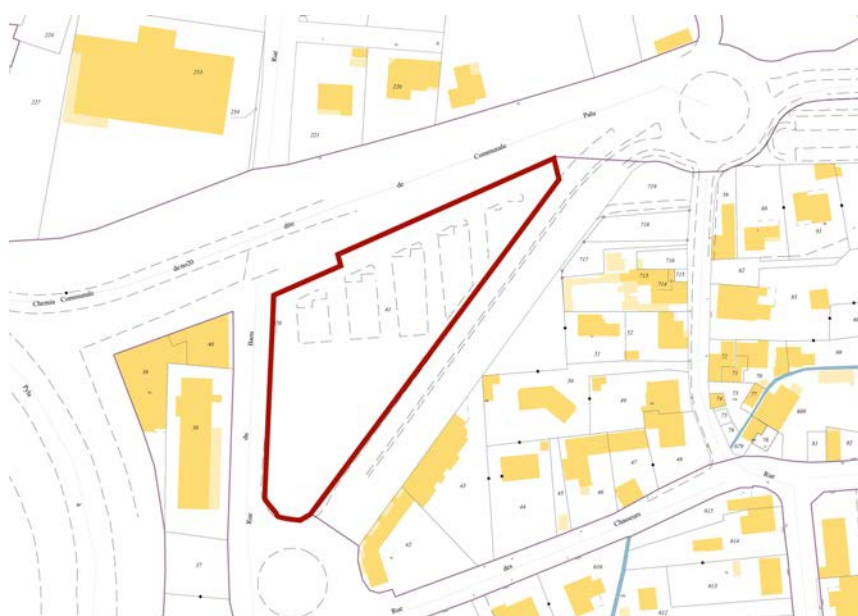
Étant donné que ce projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'article L 153-38 du Code de l'urbanisme prévoit qu'une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

2 – Présentation et justification des objectifs d'aménagement :

I/ Rappel du contexte historique et réglementaire

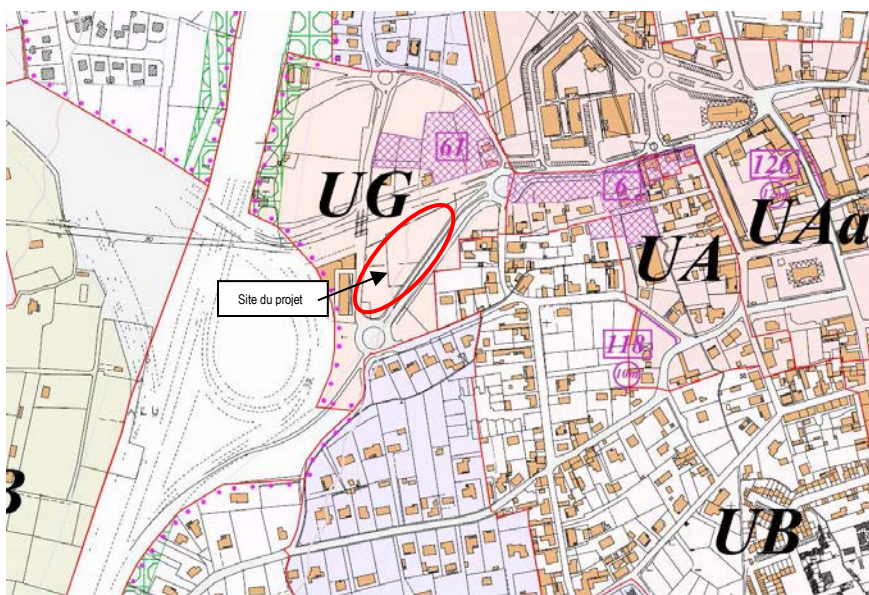
Le secteur du Baou comprend un terrain d'assiette cadastré FY 41 et FY 670 qui a accueilli durant de nombreuses années et jusqu'à la fin des années 1980, une grande surface commerciale.

Terrain d'assiette du projet



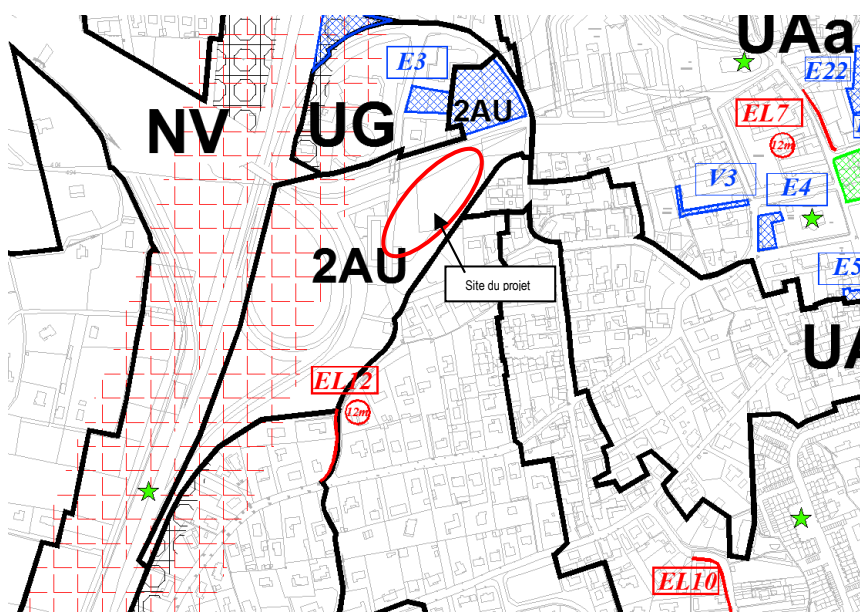
Ce terrain faisait partie d'une zone déjà urbanisée, en témoigne le PLU approuvé le 11 décembre 2001 qui classait ce secteur en zone UG.

Extrait PLU 2001 :



Après des années de fonctionnement, cette unité commerciale a fait l'objet d'une destruction et la commune a fait l'acquisition de ces terrains le 4 décembre 2001. En vue de maîtriser le foncier dans ce secteur et anticiper le développement d'un projet d'aménagement urbain cohérent, le site a été classé en zone 2AU lors de la révision du PLU engagée le 2 février 2002. Cette évolution du zonage en 2AU a permis à la commune de geler les droits à construire de la zone.

Extrait PLU 2011 :



Cette zone 2AU correspond à une zone encore non équipée ou insuffisamment équipée, destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou aménagement touristique). A noter que ces zones ne font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation qu'uniquement dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

La réglementation permet uniquement, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas excéder en une seule et unique fois 50 % de la surface de plancher de l'existant sans pour cela dépasser une surface de plancher totale par unité foncière de 200 m² et sous réserve de l'application des articles de cette zone.

Au vu de ces dispositions, tout nouveau projet sur ce site est irréalisable.

Enfin, il est essentiel de rappeler que, l'ouverture à l'urbanisation partielle du secteur du Baou ne répond pas à une logique classique d'ouverture à l'urbanisation. En effet, le cheminement usuel consistant à déclasser une zone naturelle en zone 2AU pour enfin lui conférer des droits à construire n'est pas celui usité ici.

Cette ouverture à l'urbanisation n'alimente pas l'étalement urbain, mais propose de travailler sur une ancienne friche urbaine. Comme décrit ci-dessus, il s'agit là d'un secteur déjà urbanisé.



Vue d'ensemble du site accueillant autrefois l'unité commerciale



Commerces existants



Vue sur le site, ses commerces et habitations



Vu sur le centre Capital et le marché municipal

La commune ne souhaite donc pas privilégier l'étalement urbain mais plutôt le réaménagement des espaces déjà urbanisés, en reconstruisant la ville sur la ville.

La gestion économe de l'espace, en réaménagement des espaces déjà urbanisés, est la garantie d'une maîtrise durable du foncier communal et préside à la deuxième modification de droit commun du PLU. En aucun cas, celle-ci ne remet en cause l'économie générale du PLU.

II/ Le projet envisagé et sa justification

➤ Présentation du projet :

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) a fait le choix d'utiliser sa compétence pour les équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire, en souhaitant intégrer sur la commune de La Teste de Buch, une infrastructure dédiée à la musique.

À ce titre, la COBAS porte un projet d'implantation d'un Music'Pôle sur le territoire de la commune de La Teste de Buch, d'une emprise totale de 3400 à 4000 m² dont 800 à 1000 m² pour le bâti. Ce projet d'équipement culturel à rayonnement intercommunal regroupe un auditorium d'une capacité de 300 places assises et un

espace « pratiques culturelles » composé de salles de répétition et d'auditions collectives.

En prospective, la COBAS a choisi une partie du secteur du Baou actuellement classé en zone 2AU, non ouverte à l'urbanisation et dont la réglementation ne permet pas de lui attribuer des droits à construire.

En conséquence, la commune de La Teste a fait le choix de faire évoluer cette zone en zone UAa en vue de lui attribuer des droits à construire et ainsi pouvoir accueillir cet équipement culturel.

La construction de cet équipement public sera donc le premier élément structurant du réaménagement de l'entrée de ville du Baou. Il correspond à la première phase du projet. La seconde phase consistera au réaménagement de l'ensemble de la zone identifiée aujourd'hui en 2AU. Cette valorisation en deux phases démontre de la nécessité d'une ouverture se limitant à ce jour au périmètre nécessaire à la réalisation du projet. Le traitement réglementaire de l'ensemble de la zone 2AU sera réalisé dans le cadre de la révision du PLU actuellement en cours.

Ainsi, sur 6.9 hectares que compte la zone 2AU, seulement 1.4 ha seront ouverts à l'ouverture à l'urbanisation.

Pour des raisons techniques de tracés des limites de zonage, sur les 1.4 ha d'ouverture à l'urbanisation, 8710 m² sont concernés par de la voirie.

➤ Les avantages du secteur :

Le choix du site s'est porté sur le secteur du Baou, propriété de la Commune de La Teste de Buch, sur un site en devenir, dans la continuité du réaménagement du cœur de ville.

Le secteur du Baou présente certains avantages favorisant l'implantation d'un équipement culturel intercommunal dédié à la musique.

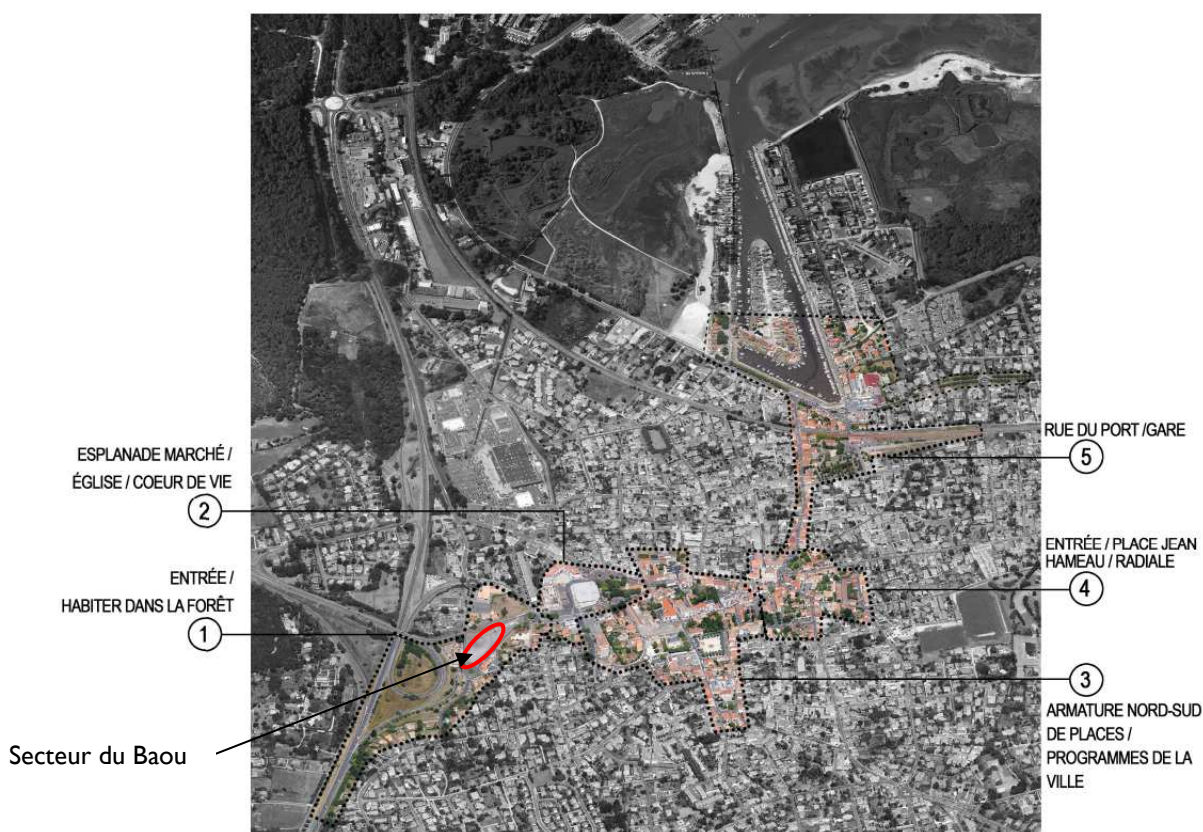
Le site de 5290 m², sur les 6.9 ha que comporte la zone 2AU, permettra de concentrer sur un même lieu, un auditorium d'une capacité de 300 places assises, un espace pratiques actuelle composé de salles de répétition et d'auditions collectives.

La ville sera alors un acteur prédominant de la diffusion musicale sur le territoire intercommunal.

L'emplacement géographique du futur site d'implantation est particulièrement avantageux du fait de l'accès simple et sécurisé via la rue du Baou et de la proximité de la RD 1250 et de l'entrée de ville qui permettent d'offrir une visibilité accrue de l'infrastructure culturelle.

Le secteur du Baou fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le futur PLU, dont les objectifs sont le réaménagement de l'entrée de ville et du réseau viaire, la création de logements, l'instauration d'un principe de mixité sociale et enfin l'intégration paysagère de ce nouveau quartier en lien avec le centre-ville et le carreau du marché.

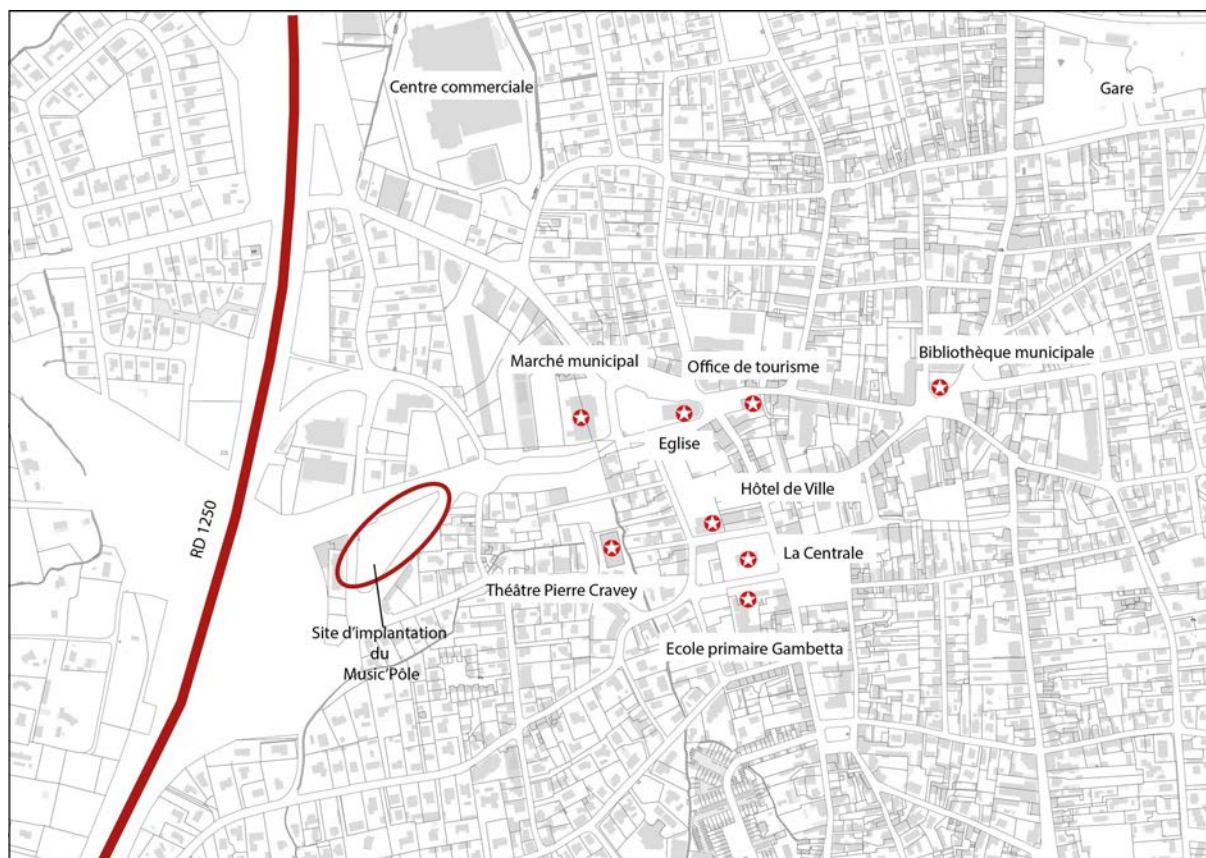
DEFINITION DES SEQUENCES URBAINES



En outre, afin de corroborer l'argumentaire ci-dessus, il est important de préciser que ce site se trouve au cœur des espaces de densification de la ville.

En effet, la proximité immédiate d'équipements publics, comme l'hôtel de ville, le marché municipal, l'office de tourisme, l'église Saint Vincent, le théâtre Cravey, la centrale notamment, participe à la structuration du centre-ville. Cet équipement viendra utilement compléter cette organisation et favoriser encore un peu plus la lisibilité de la centralité.

Plan de situation du projet



Enfin il est important de souligner que la maîtrise foncière est déjà réalisée.

L'opportunité d'intégrer le Music'Pôle participe au développement de ce quartier, pivot de la commune. Ses caractéristiques font de ce secteur la meilleure opportunité dont dispose la commune, justifiant la procédure d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Baou.

- La zone UAa : secteur le plus dense de la commune

Au vu de la proximité immédiate de la zone UAa, secteur de densification important de la commune, marqué par des éléments d'équipements publics structurant tels que

l'hôtel de ville, le marché municipal etc. et au vu du projet envisagé, il est proposé le classement en zone UAa du site concerné par le projet.

La zone UAa est une zone urbaine du centre-ville, d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération.

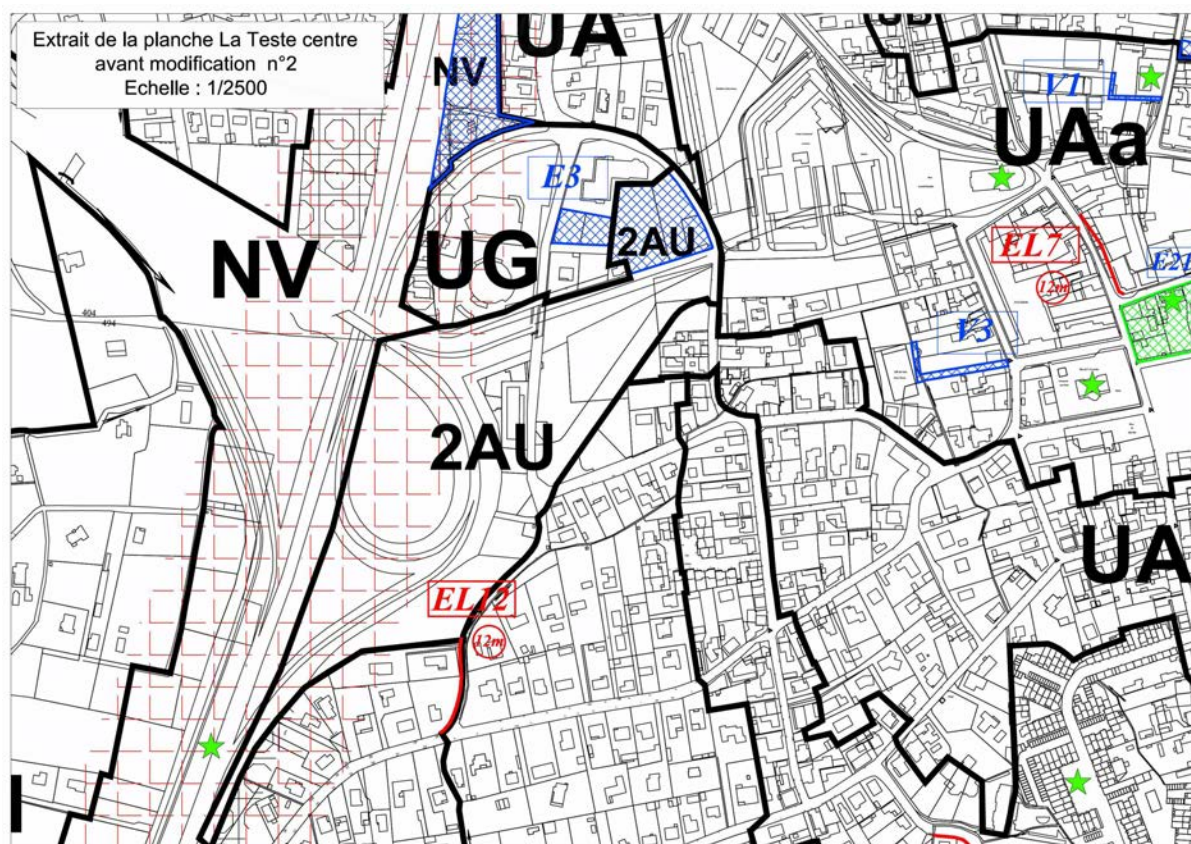
Elle délimite l'hypercentre, soit un secteur plus commercial et administratif, où la densité des constructions est plus élevée.

III/ Traduction réglementaire au PLU

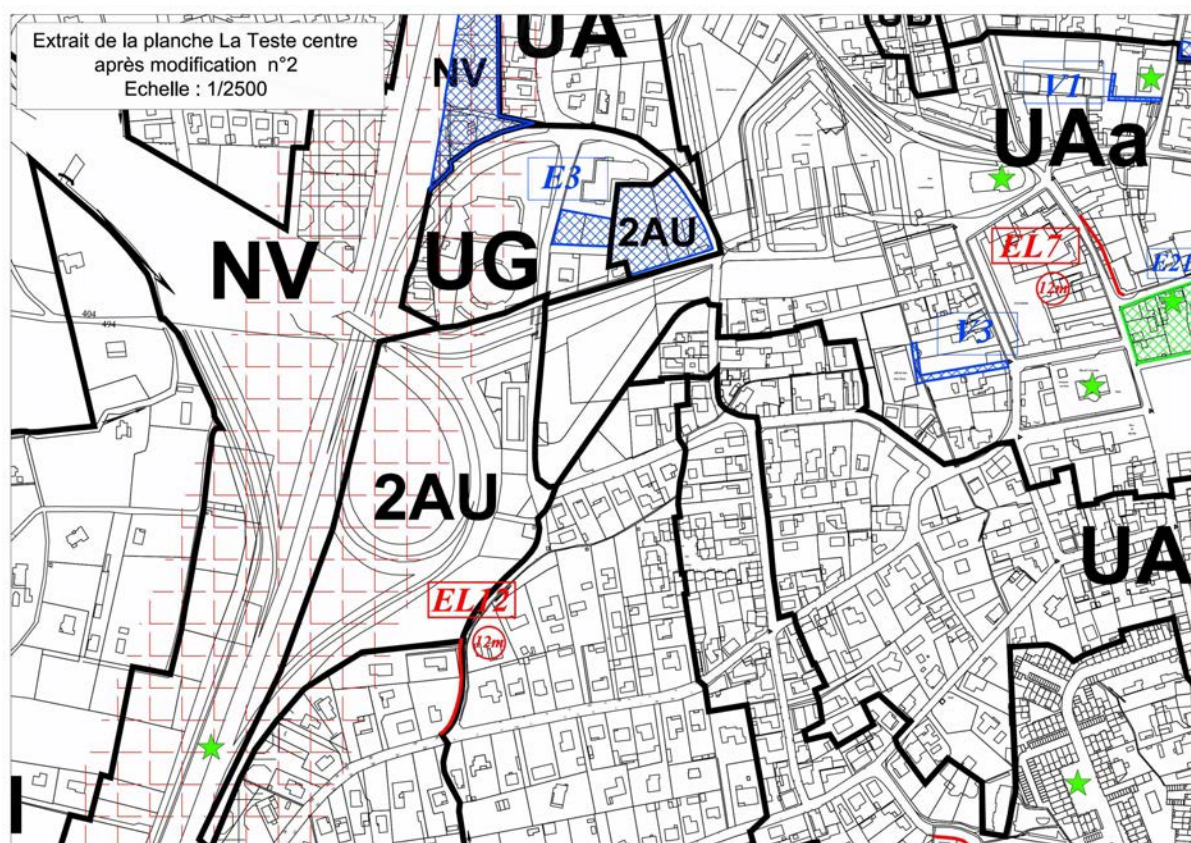
La modification concerne la zone 2AU.

En conséquence de quoi, il est proposé, le reclassement de la zone 2AU du secteur du Baou en zone UAa sur les planches, La Teste centre, centre-ville et commune terrestre.

Avant modification



Après modification



En conséquence, il est proposé de mettre à jour, p254 du rapport de présentation, le tableau des surfaces des zones du PLU comme suit :

Avant modification

Zones du PLU révisé	superficies en ha
UA (tous secteurs)	56.6
UB (tous secteurs)	133.8
UC (tous secteurs)	176.5
UP (tous secteurs)	914.6
UN (tous secteurs)	55,9
UO	15,7
UR	9,6
UE	13,5
UL (tous secteurs)	83.4
UH	40
UK	28.4
UPH	15.6
UG (tous secteurs)	27.9
UI (tous secteurs)	180.9

UM (tous secteurs)	55.2
TOTAL	1807.7

Zones du PLU révisé	superficies en ha
1AU	12.7
2AU	273.4
TOTAL	286.1

Après modification

Zones du PLU révisé	superficies en ha
UA (tous secteurs)	58
UB (tous secteurs)	133.8
UC (tous secteurs)	176.5
UP (tous secteurs)	914.6
UN (tous secteurs)	55,9
UO	15,7
UR	9,6
UE	13,5
UL (tous secteurs)	83.4
UH	40
UK	28.4
UPH	15.6
UG (tous secteurs)	27.9
UI (tous secteurs)	180.9
UM (tous secteurs)	55.2
TOTAL	1809.10

Zones du PLU révisé	superficies en ha
1AU	12.7
2AU	272
TOTAL	284.70

3 – Compatibilité avec les règles supra communales

3-1- La loi Littoral

La commune en sa qualité de commune riveraine de l'océan, du bassin d'Arcachon et du lac de Cazaux, est une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986.

La modification envisagée ne modifie en rien l'application de la loi Littoral sur le territoire communal.

En effet, elle ne concerne que des aspects graphiques et réglementaires au sein d'une zone d'urbanisation future située en zone urbaine, qui ne sont pas visées par l'application de la loi littoral.

3-2- Loi Grenelle 1 et 2

La loi Grenelle 1 dans son article 1^{er} définit que « les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable ».

La loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement vient compléter les dispositifs de la loi Grenelle 1 en favorisant un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

À ce titre, la modification envisagée ne modifie en rien les dispositions de ces deux lois. Cette modification ne remet pas en cause les principes de densification et de maîtrise de l'étalement urbain ainsi que la nécessaire prise en compte des dispositions favorisant la réalisation de bâtiments capables de réduire leur empreinte écologique.

Bien au contraire, le projet, en favorisant le regroupement des équipements publics au sein d'espaces urbains dont la mutation est engagée, en lien avec la densification du centre-ville, participe à la maîtrise de l'étalement urbain.

En effet, la modification concerne l'évolution d'une zone 2AU en zone UAa sans remettre en cause les enjeux majeurs de ces deux lois.

3-3- Lois sur l'eau, sur le bruit, sur l'air et déchets

La modification de détail qui est apportée n'a aucune incidence sur la prise en compte de ces lois par le PLU.

3-4- Loi « paysage » et « environnement »

La modification apportée concerne une zone ayant trait à une entrée de ville. Les objectifs recherchés sont tout à fait compatibles avec les conditions de gestion des paysages de l'entrée de ville et n'ont donc pas d'incidence sur la prise en compte de ces lois dans le PLU. En effet, la modification apportée concerne un secteur en devenir permettant de développer la structuration du cœur de ville et ainsi permettre une valorisation et une amélioration de l'environnement urbain dudit secteur. Au vu de la modification envisagée, le projet est tout à fait compatible avec ces lois.

3-5- Le SCOT (ex Schéma Directeur) du bassin d'Arcachon

Le SCOT ayant été annulé par le tribunal administratif par jugement en date du 18 juin 2015, cette modification n'a pas de lien de compatibilité avec ce document.

Toutefois, la modification envisagée concerne un secteur classé en zone urbaine à intensifier au SCOT. A la lecture de ces conditions la modification ne rend pas incompatible le PLU avec les dispositions du SCOT.

3-6- Le SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer)

- Le SMVM fixe les conditions des différents secteurs de l'espace maritime et terrestre.

A la lecture de ce document, la modification ne va pas à l'encontre des dispositions de ce document. En effet le caractère mineur de la modification ne remet pas en cause les options choisies dans la gestion des espaces terrestres et marins.

3-7- La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)

La loi **ALUR** n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové met l'accent, dans son volet urbanisme, sur la densification des espaces urbanisés et la lutte contre l'artificialisation des sols.

A ce titre, la modification ne remet pas en cause ces principes puisque son objectif est la densification d'un espace déjà urbanisé.

4 – Compatibilité avec l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme

Conformément aux articles L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification ne doit pas :

Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Au regard des modifications envisagées ci-dessus, les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne sont pas modifiées.

En effet, La modification ne remet pas en cause les objectifs de renforcement de la centralité de la ville, de mixité sociale, de mixité des usages, ni même le processus de densification des zones déjà urbanisées. Ces objectifs restent identiques, seuls les moyens de les réaliser sont adaptés ou précisés.

Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Au regard des modifications envisagées ci-dessus, aucun élément ne vient modifier les Espaces Boisés Classés et les zones agricoles.

Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications ne concernent pas le périmètre de risque Technologique situé à Cazaux, le Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et du recul du trait de côte ni le Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant 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 de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le Baou fait partie intégrante du tissu urbain déjà formalisé sur ce secteur. Classé en zone UG par le PLU approuvé le 11 décembre 2001 et ayant accueilli une unité commerciale pendant de longues années, il a été classé en zone 2AU dans le PLU approuvé le 6 octobre 2011. La commune souhaitant aussi geler les droits à construire afin de porter un projet global et cohérent de requalification d'entrée de ville. Cette ouverture à l'urbanisation ne concerne donc pas un espace naturel transformé en zone 2AU afin d'être ouvert à l'urbanisation.

Ce secteur est déjà urbanisé et son ouverture ne participe pas à la consommation d'espaces naturels sur le territoire.

Cette modification vise à rétablir des droits à construire en zone urbaine afin d'édifier un équipement public foncier communale au sein d'un secteur qui, avant 2011 était classé en zone U.