DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE

Modification simplifiée n°3

Plan Local d'Urbanisme de La Teste-de-Buch

SERVICE AMENAGEMENT

MAIRIE DE LA TESTE-DE-BUCH

SOMMAIRE

Préambule 1
Objectifs et modalités de la concertation préalable 2
Le Plan Local d'Urbanisme 3
Qu'est-ce que le PLU ? 3
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Teste-de-Buch 5
Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU 7
La procédure de modification simplifiée 7
Objectifs poursuivis par la modification simplifiée n°3 10
Annexes 18

Préambule

La commune de La Teste-de-Buch conduit, par arrêté en date du 16 décembre 2020, la troisième modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) notamment dans le but d'adapter le règlement d'urbanisme aux dispositifs législatifs, de corriger des erreurs matérielles et de favoriser le logement destiné aux saisonniers et apprentis. L'ensemble des modifications est détaillé dans le chapitre 2 du présent document.

Cette démarche relève des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de modification simplifiée du PLU.

Conformément aux cas prévus à l'article R.122-17 du code de l'environnement (modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021), la commune a transmis par courrier en date du 2 juin 2021 un dossier d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale afin de déterminer la nécessité ou non de produire une évaluation environnementale. Par décision du 28 juillet 2021, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a soumis le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de La Teste-de-Buch à évaluation environnementale. À ce titre et selon les modalités prévues par les articles L.121-15-1 et suivants du code de l'environnement, la commune organise une concertation préalable afin d'associer les citoyens à la définition des évolutions du document.

Le conseil municipal a donc approuvé par délibération du 15 février 2022 les modalités de la concertation préalable relative au projet de modification simplifiée n°3 du PLU. La commune de La Teste-de-Buch mène alors, du 15 avril au 15 juillet 2022, une période de concertation préalable afin de permettre aux habitants, associations ou toute autre personne concernée par le projet de prendre connaissance des modifications projetées et de formuler des observations ou propositions.

Le contenu du présent dossier de concertation est régi par l'article R.121-20 du code de l'environnement, selon lequel doivent apparaître :

- *« 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 dossier de concertation est un document informatif permettant aux citoyens de prendre connaissance des objectifs et caractéristiques principales du projet de modification simplifiée n°3, il ne présente pas le projet définitif. Le projet sera plus tard mis à la disposition du public pendant un mois, celui-ci pourra de nouveau émettre ses observations avant la finalisation et l'approbation du projet en conseil municipal.

Objectifs et modalités 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.

D'une durée de 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.

La concertation préalable du dossier de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme se déroulera pendant trois mois, **du 15 avril au 15 juillet 2022**.

Le public peut consulter le dossier de concertation préalable à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch (tél : 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 est également consultable sur le site internet de la Ville de La Teste-de-Buch à l'adresse suivante : **https://www.latestedebuch.fr/viepratique/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/viepratique/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.

Le Plan Local d'Urbanisme

Qu'est-ce que le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Sols à la suite de l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ». Il est défini par les articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le PLU s'inscrit dans le cadre strictement défini par le code de l'urbanisme. Sur son périmètre, il doit respecter les principes généraux édictés dans l'article L.101-2 et suivants selon lesquels l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- L'équilibre entre :
    - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
    - Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
    - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
    - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
    - Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

- La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

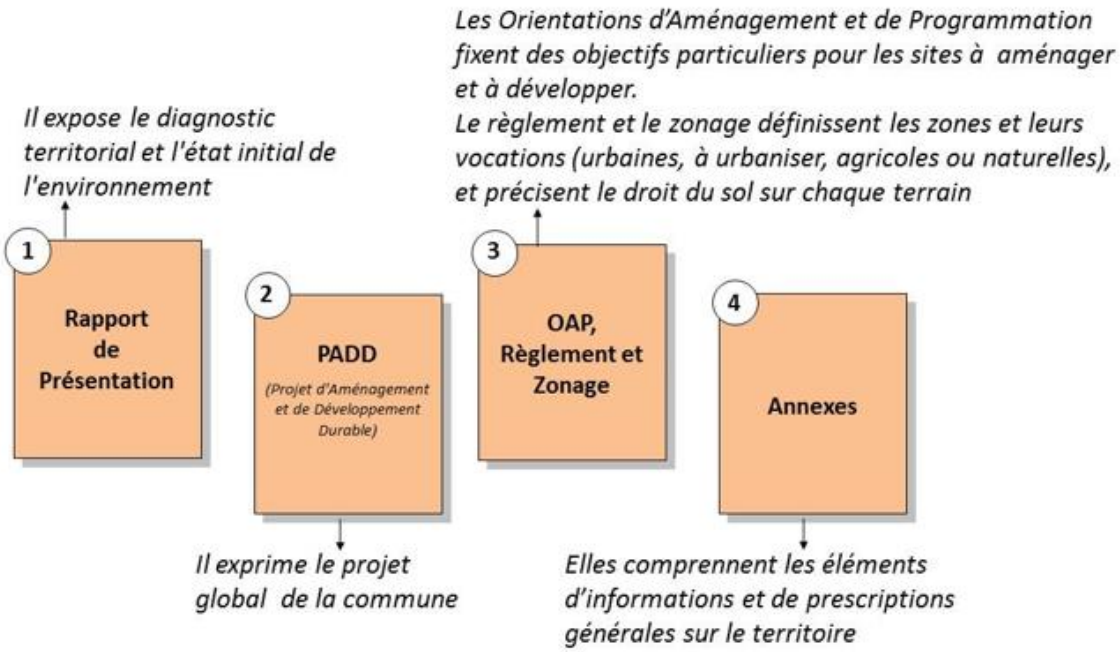
En résumé, le PLU **encadre le développement de la commune de manière raisonnée** en réglementant les droits d'occupation des sols et en préservant au maximum le patrimoine naturel ou bâti remarquable.

Le règlement du PLU est opposable à toute personne publique ou privée (administration, particulier, promoteur) souhaitant réaliser des travaux de construction, de réhabilitation ou de modification d'un bâtiment existant.

La commune de La Teste-de-Buch est compétente en matière d'urbanisme, le PLU et ses procédures d'évolution sont à l'initiative du maire et du conseil municipal. Lors de la rédaction de son document, la commune compétente en matière de PLU fixe ses propres orientations et objectifs tout en veillant notamment à respecter les dispositions législatives et les documents supra-communaux auquel le PLU est soumis.

Le Plan Local d'Urbanisme se compose de quatre grandes parties :

- Le **rapport de présentation**, intégrant le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, l'explication des choix, l'évaluation environnementale et le résumé non technique ;
- Le **plan d'aménagement et de développement durables** (PADD) qui définit les orientations générales de la politique du territoire ;
- Les **orientations d'aménagement et de programmation**, fixant des dispositions sur les sites à aménager et le **règlement et le zonage**, pièces réglementaires définissant les zones, leurs vocations et les droits du sol sur chacune d'elles ;
- Les **annexes**, où l'on trouve un certain nombre d'indications ou d'informations reportées dans le PLU comme les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques,…



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Teste-de-Buch

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, et permettre la mise en œuvre du projet de territoire des élus.

Pour ce faire, le PLU peut évoluer dans le cadre de procédures encadrées par le code de l'urbanisme. Il s'agit notamment des procédures de :

- Révision,
- Révision allégée,
- Modification de droit commun,
- Modification simplifiée,
- Mise en compatibilité,

- Mise à jour.

Le recours à l'une de ces procédures est conditionné par la nature des évolutions du PLU projetées.

Ainsi depuis son approbation le 6 octobre 2011, le PLU de La Teste-de-Buch a fait l'objet de plusieurs de ces procédures d'évolution du document.

- Il a été modifié une première fois suite à la réforme concernant la surface de plancher par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2012 par la procédure de **modification simplifiée**.
- Deux ans après son application, la commune a souhaité recourir à la procédure de **modification** afin de rectifier des erreurs matérielles, d'intégrer des éléments affinés sur certains sites et de préciser ou d'adapter certains points de règlement. Cette modification a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2013.
- La Commune a **mis à jour** son PLU par arrêté municipal en date du 6 mars 2014 suite au décret du 6 juin 2013 portant établissement de la liaison hertzienne entre Biscarrosse (Landes) et Cazaux (Gironde).
- Quatre ans après son application, la commune a souhaité recourir à la procédure de **modification simplifiée** afin de rectifier une erreur matérielle, mettre à jour les emplacements réservés et adapter la réglementation concernant les implantations en zone UA, UH et UI. Cette modification simplifiée n°2 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2016.
- L'année suivante, la commune recourt à une nouvelle procédure de **modification** de son PLU afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU destinée à accueillir le projet d'implantation d'un auditorium d'une capacité de 300 places assises et d'un espace « pratiques actuelles » composé de salles de répétition et d'audition collective. Cette modification n°2 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2019.
- Le PLU a été **mis à jour** le 3 octobre 2019 par arrêté municipal suite à plusieurs arrêtés préfectoraux instituant de nouvelles servitudes sur le territoire communal, notamment liées à l'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du site militaire de Cazaux.
- La Commune a **mis à jour** son PLU une troisième fois par arrêté du 3 septembre 2021 suite à l'arrêté préfectoral du 10 mars 2021 instituant une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Cet arrêté préfectoral annule et remplace l'arrêté préfectoral n°33-2017-01-06-173 du 6 janvier 2017.
- Par arrêté du 20 décembre 2021, la commune a réalisé la **mise à jour** n°4 du PLU suite au décret du 1er mars 2021 portant abrogation des décrets en date des 29 novembre 1974 et 7 juillet 1993 instituant des servitudes d'utilité publique au profit de France Telecom relatives aux servitudes radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (PT1).

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU

La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est régie par l'article L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette procédure est la plus adaptée, les évolutions projetées n'étant 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 neufs ans suivants sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncières significatives de la part de la Commune ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier;*

La procédure de modification simplifiée peut être engagée, étant donné que les évolutions réglementaires :

- *ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,*
- *ne diminuent pas ces possibilités de construire,*
- *ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser*

Les évolutions ici projetées justifient donc le recours à une telle procédure. C'est par arrêté du 16 décembre 2020 que Mr le Maire a alors lancé la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.

À la différence d'une procédure de modification de droit commun, la modification simplifiée n'impose pas l'organisation d'une enquête publique. Le projet sera mis à disposition pendant un mois après définition des modalités de mise à disposition par le conseil municipal.

La modification simplifiée n°3 du PLU de La Teste de Buch a fait l'objet d'un examen au cas par cas de la part de l'autorité environnementale. Par décision rendue le 28 juillet 2021 la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) impose une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°3 pour les raisons suivantes :

<u>Extrait de la décision rendue le 28 juillet 2021 :</u>

*« **Considérant** que 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 et son insertion paysagère ne sont pas évaluées ;*

Considérant *que la compatibilité du projet de modification avec les dispositions de la loi littoral n'est pas démontrée ;*

Concluant, *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 ; »*

La décision motivée de l'autorité environnementale est consultable en annexe de ce dossier.

Selon les dispositions prévues par les articles L.121-15-1 et suivants du code de l'environnement, les plans soumis à évaluation environnementale sont concernés par l'organisation d'une concertation préalable. C'est à ce titre que la commune de La Teste-de-Buch lance cette période de concertation.

La procédure de modification simplifiée n°3 se déroule comme suit.

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Arrêté municipal lançant la modification simplifiée n°3
16 décembre 2020

Saisine de l'autorité environnementale : examen au cas par cas

Délibération fixant les modalités de la concertation préalable

Concertation préalable (15 avril-15 juillet 2022 - 3 mois) *En cours*

Évaluation environnementale et saisine de l'autorité environnementale pour avis *En cours*

Délibération tirant bilan de la concertation préalable

Notification du dossier complet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA)

Délibération fixant les modalités de la mise à disposition

Mise à disposition du dossier de modification simplifiée, des avis des PPA et de l'autorité environnementale

Bilan de la mise à disposition et délibération approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU

Objectifs poursuivis par la modification simplifiée n°3

La modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de La Teste-de-Buch concerne le règlement écrit. Elle poursuit ainsi les objectifs suivants :

Point A : Rectification d'une erreur matérielle

Le règlement du PLU approuvé le 6 octobre 2011 fait état de deux notions, le second rideau et la bande de 22 m mesurée depuis l'alignement. Néanmoins, selon les articles du règlement, la rédaction faisant référence à ces notions diffère.
Ainsi, on la retrouve rédigée comme suit :

- aux constructions situées en « 2ème rideau au-delà d'une bande de 22 mètres par rapport aux voies » ;
- « en 2ème rideau (au-delà d'une bande de 22m) » ;
- « soit au-delà d'une bande de 22 m mesurée depuis l'alignement, soit en deuxième rideau » ;
- « en deuxième rideau ou au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement »

Ces multitudes de rédactions prêtent à confusion : les notions de second rideau et de bande de 22 mètres sont deux notions distinctes mais complémentaires. Dans certains cas, la rédaction laisse à penser que le second rideau correspond à la notion de bande des 22 mètres.

Pour gommer toute ambiguïté, le règlement fait ainsi l'objet d'une modification des différentes formulations pour les remplacer par l'unique mention « en second rideau ou au-delà d'une bande des 22 mètres mesurée depuis l'alignement ».

Cette rectification concerne les zones UA, UAa, UAb, UB, UBa, UBb, UC, UCb, UL, ULp, UO, UP, UPa, UPg dans le règlement du PLU.

Point B : Suppression de toute référence au coefficient d'occupation des sols (C.O.S) dans le règlement

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement des PLU. Les COS n'étant plus applicables depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la modification simplifiée n°3 adapte la rédaction du PLU afin de la mettre en conformité avec les dispositions de la loi.

Toute mention au COS dans le règlement est supprimée.

Point C : Clarification de la définition des espaces libres et pleine terre

Dans le PLU approuvé le 6 octobre 2011, les « espaces en pleine terre » sont définis comme suit dans le lexique et abréviations courantes : « Espace en Pleine Terre non artificialisé,

végétalisé et/ou planté. Peuvent être assimilées aux EPT les toitures terrasses végétalisées qui participent à la limitation du ruissellement des eaux pluviales. »

Aucune mention n'est faite des espaces libres.

Pour éviter toute confusion et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la définition des espaces libres et des espaces verts en pleine terre a besoin d'être clarifiée. **Après modification, la définition des espaces libres et des espaces verts en pleine terre sont développés comme suit dans le lexique et abréviations courantes :**

Espaces libres :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Espaces verts en pleine terre :

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisé, en pleine terre. Son revêtement (profondeur minimal de 80 cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- Les voiries ;
- L'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- L'aménagement de tout stationnement ;
- La construction de tous types de bassins à fond étanche (piscine,…) ;

Point D : 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, A.

A la date de rédaction du PLU approuvé le 6 octobre 2011, le Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine était prescrit depuis le 10 novembre 2010. Il n'a été approuvé par arrêté préfectoral que le 19 avril 2019.

En conséquence, les données disponibles à cette époque n'étaient pas aussi précises qu'à la date d'approbation du PPRISM. La rédaction du PLU approuvé le 6 octobre 2011 faisait référence aux éléments communiqués par l'Etat aux communes, à cette époque.

Pour certaines zones, le respect d'une côte de seuil minimale pour la partie habitable est obligatoire et la règle est rédigée comme suit :

« Toutefois pour toutes nouvelles constructions il pourra être demandé que le seuil de la partie habitable de la construction soit établi à une altitude minimale de 3,80 m NGF. En conséquence la hauteur maximale définie plus haut devra être calculée à partir de la cote qui sera imposée. »

Néanmoins, cette règle ne couvre pas l'ensemble des zones touchées par le risque submersion marine identifiée par le PPRISM. Ainsi, certains secteurs soumis au risque inondation par submersion marine ne comportent aucune référence à ces côtes et la hauteur est toujours calculée par rapport au terrain naturel et non par rapport à la cote de seuil définie dans le PPRISM.

Il s'agit donc, dans la mesure où le PPRISM a été annexé au PLU par arrêté municipal en date du 3 octobre 2019, de mettre le règlement en conformité avec celui-ci.

Dans le règlement, l'article 10 des zones UA, UAa et UAb, UC et UCb, UG, UGa, UGb et UGm, UM et UMo, et UP, UPa et UPg, A fera donc l'objet d'un renvoi systématique aux dispositions du PPRISM annexé.

Point E : 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

Les dernières règlementations thermiques imposées aux constructeurs supposent une isolation des constructions accrues.

Ainsi, les hauteurs autorisées en second rideau ou au-delà d'une bande de 22 m mesurée depuis l'alignement ne permettent plus de répondre à ces exigences.

Il est donc devenu nécessaire d'adapter et de modifier la hauteur autorisée en second rideau ou au-delà d'une bande de 22m mesurée depuis l'alignement.

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.

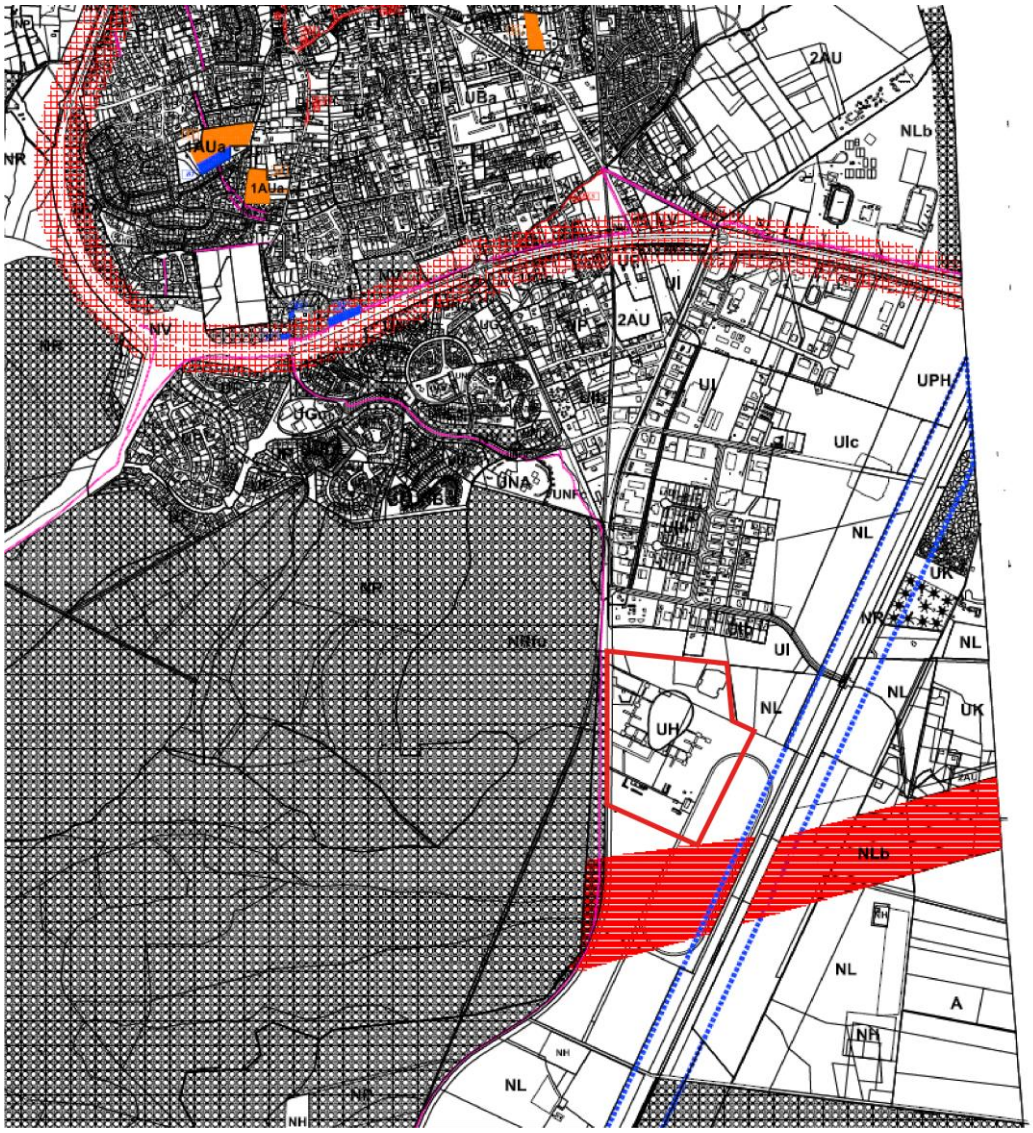
Point F : Adapter la réglementation concernant les constructions autorisées en zone UH

Le PLU 2011 faisant l'objet de cette modification simplifiée n°3 dispose que la zone UH correspond à la « zone urbaine dédiée à l'activité de l'hippodrome du Becquet qui nécessite des équipements nécessaires à son bon fonctionnement et à l'accueil du public ». La constructibilité y est aujourd'hui limitée aux seuls besoins de l'hippodrome, sous conditions particulières dans le règlement.

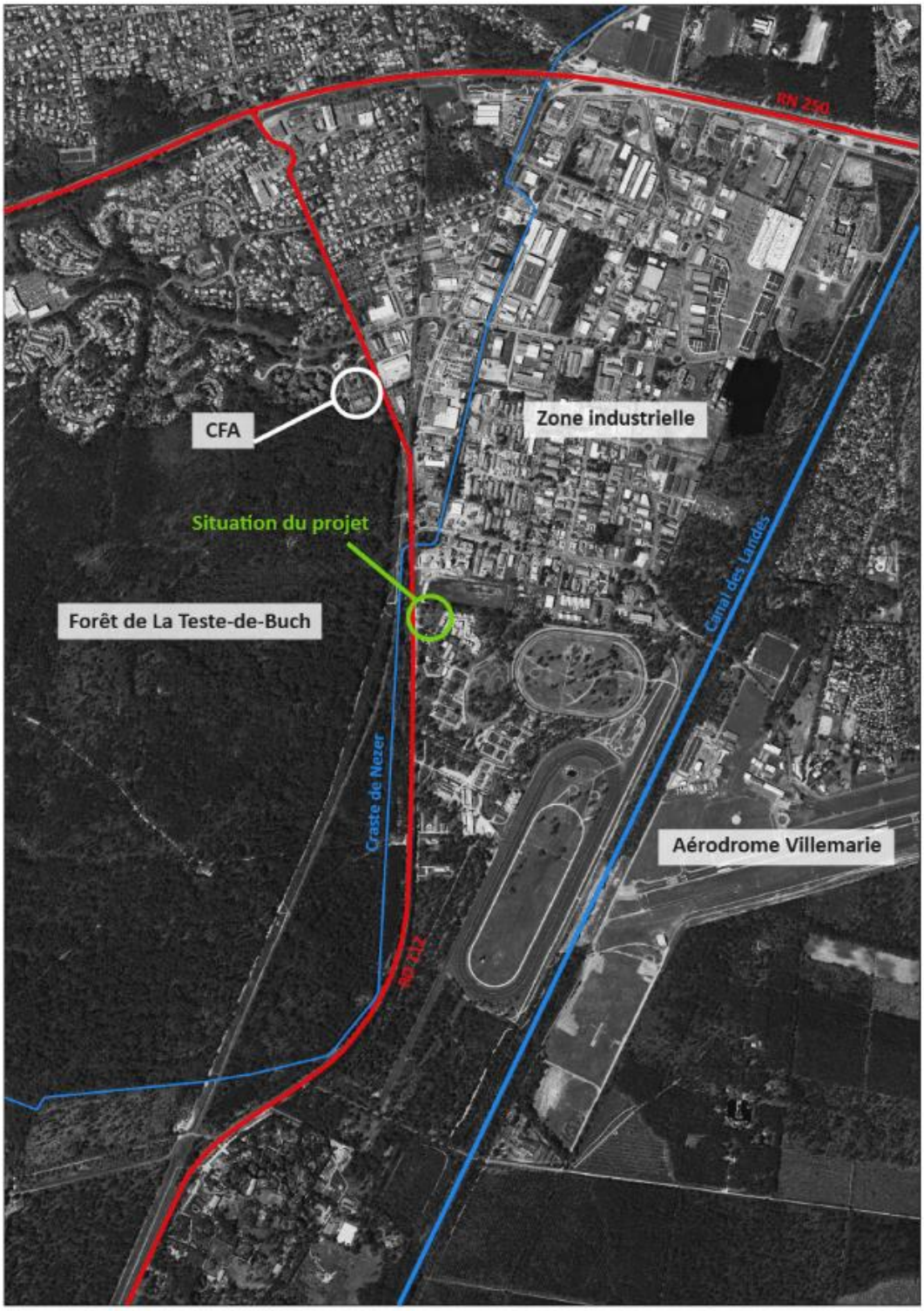
L'objet de la modification simplifiée est d'adapter l'article 2 du règlement de la zone UH afin d'autoriser les constructions à usage d'habitat saisonnier et apprentis.

Dans un contexte où le marché de l'immobilier est tendu, l'adaptation de la règlementation permettra notamment d'appliquer les principes de la loi Montagne II afin de lutter contre le mal logement des travailleurs saisonniers. Une convention avec la COBAS est en cours de rédaction à ce sujet. Dès lors, face à la rareté du foncier communal la zone UH a été identifiée par la commune et plus particulièrement des parcelles communales immédiatement mobilisables (parcelles cadastrées AY 634 et AY 636) situées en partie nord-ouest de la zone.

Ces parcelles ont pour avantage d'être situées à proximité immédiate des zones d'emploi (hippodrome, zone industrielle) et du Centre de Formation des Apprentis limitant ainsi les migrations pendulaires.



Localisation de la zone UH (cerclée de rouge) dans le PLU 2011 de la Teste-de-Buch



Situation du projet dans son environnement immédiat

Le site est occupé jusqu'au 30/06/2022 par le Cercle canin de la Côte d'Argent situé dans la continuité de l'urbanisation au sud de la zone d'activités. Les parcelles ciblées sont situées au sein du secteur de l'hippodrome, une zone urbaine elle-même déjà formalisée avec la proximité immédiate à l'est de l'ensemble bâti constitué de la résidence « Le Canter », le foyer « Les Galops » ainsi que la micro crèche, livrés en 2020. La modification de l'article 2 du

règlement de la zone UH est circonscrite à ces parcelles. Ainsi, l'ensemble de la zone UH n'est pas impacté.

Pour répondre à ce besoin, **un schéma d'aménagement de principe** a été réalisé par Gironde Habitat. Il s'agit d'un foyer de jeunes travailleurs d'une capacité de 43 places.

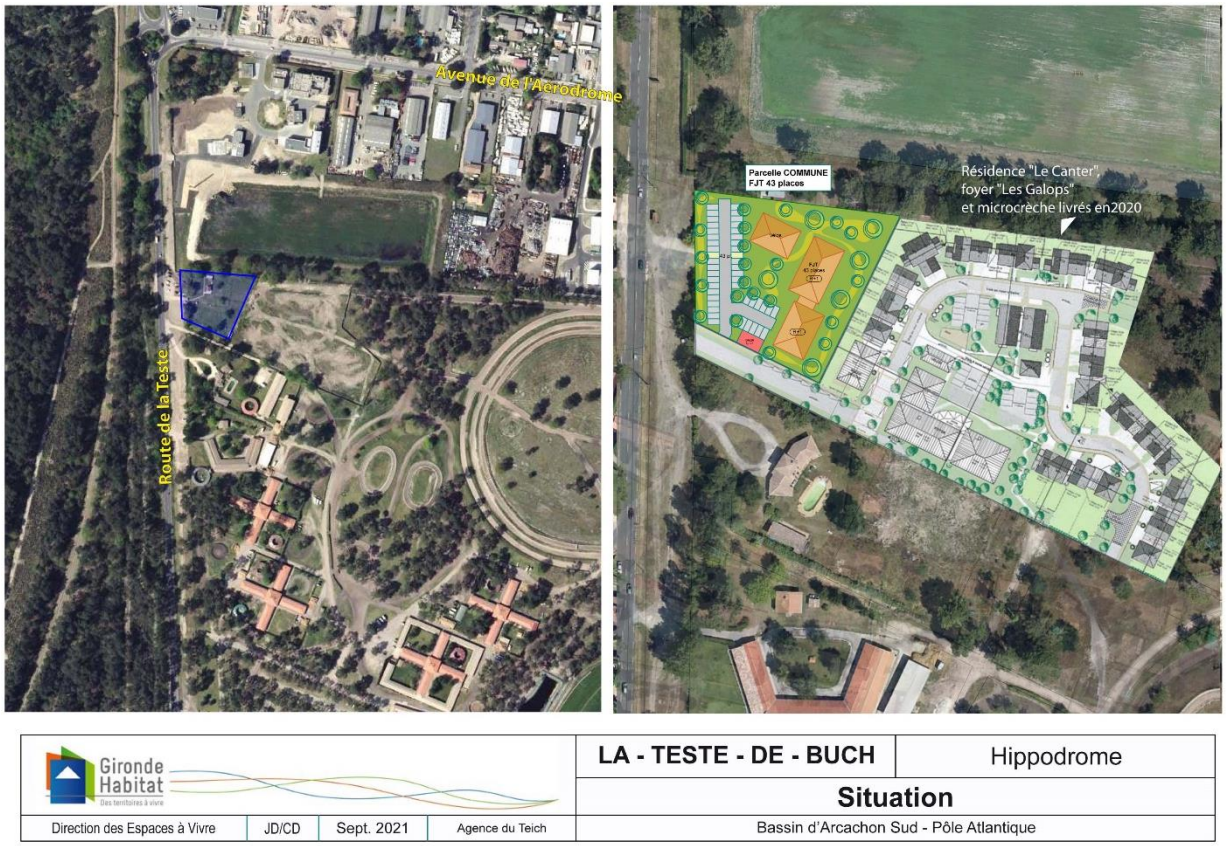
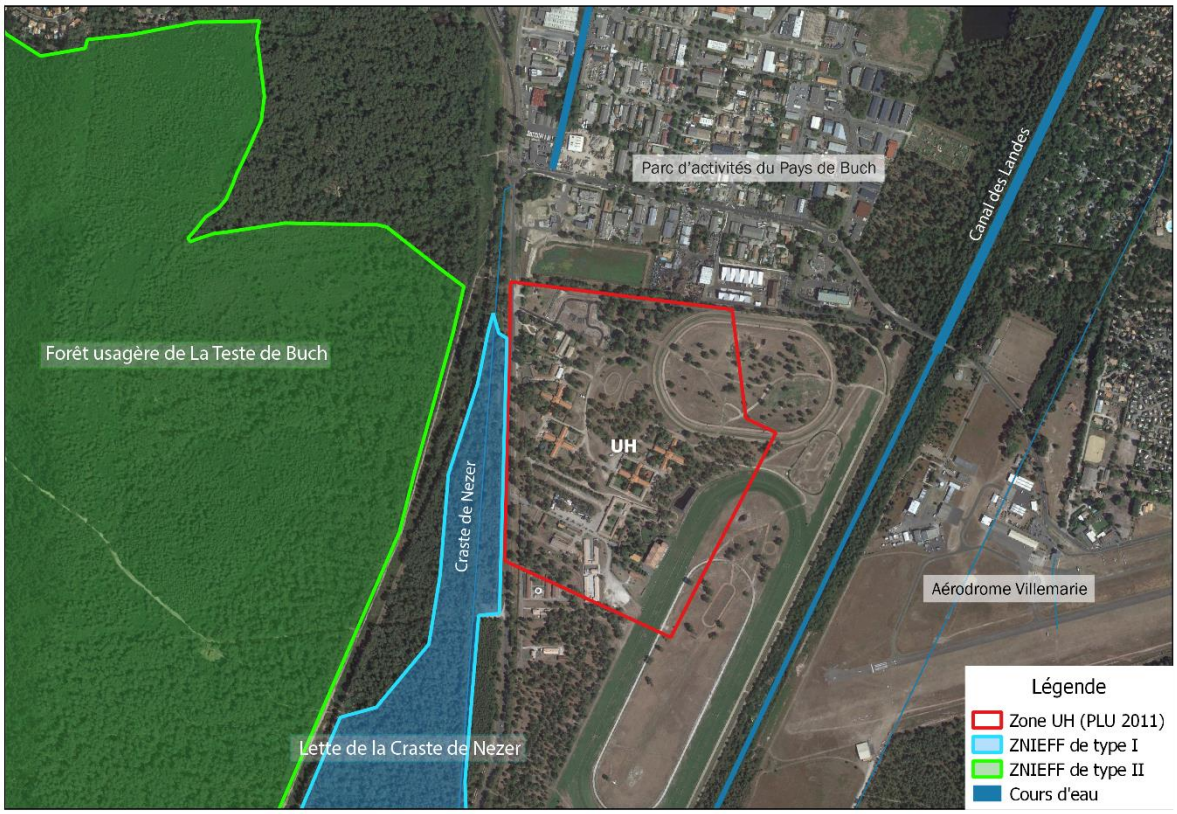


Schéma de principe d'aménagement

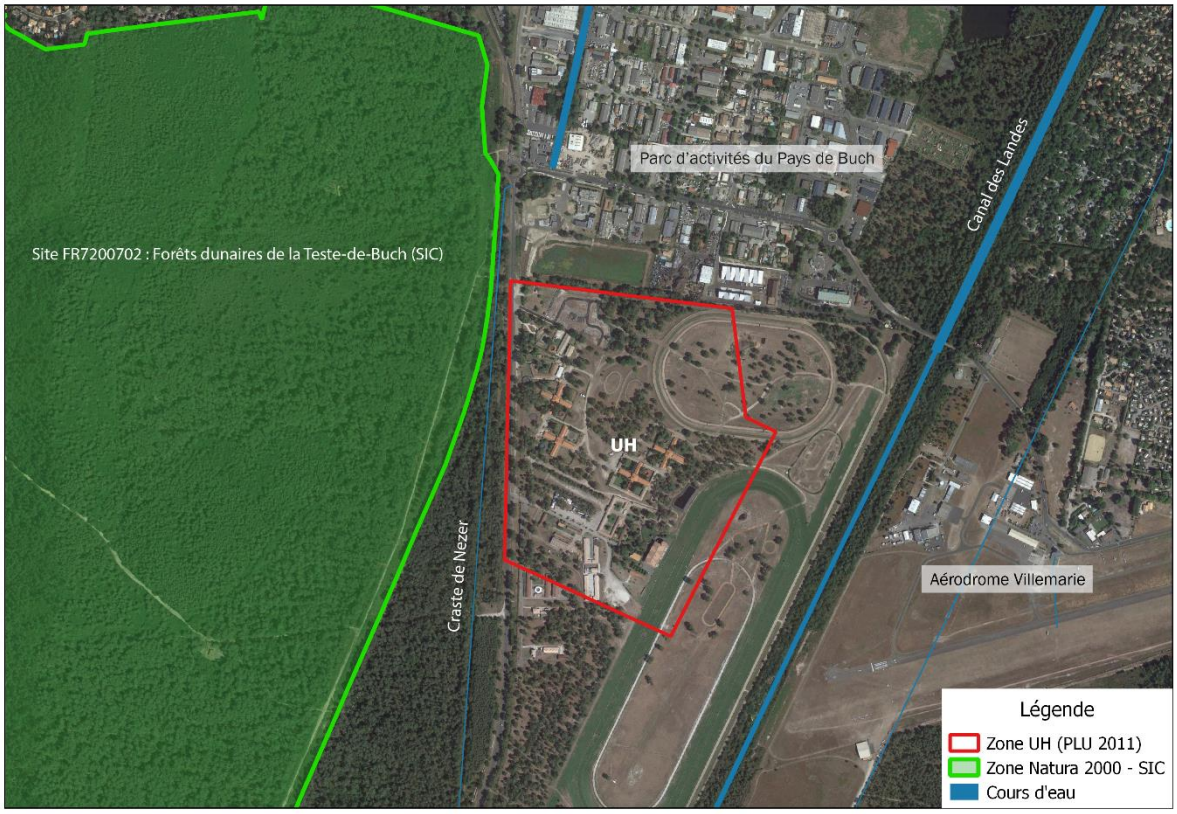
Cette esquisse est **amenée à évoluer** au regard des enjeux identifiés sur le terrain par les investigations menées dans le cadre du diagnostic écologique. A la lecture des conclusions de l'étude, la séquence éviter, réduire, compenser (ERC) sera mise en œuvre.

<u>Enjeux concernant les incidences potentielles sur l'environnement</u>

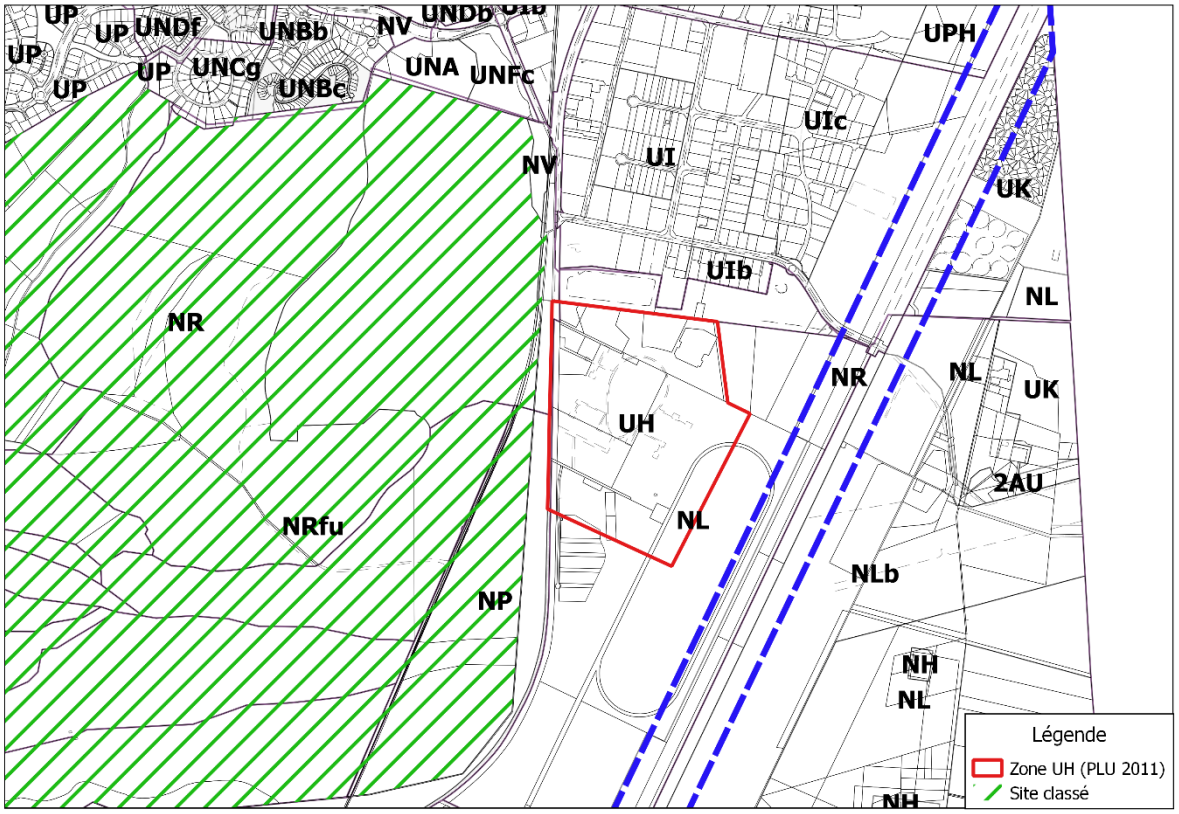
Le périmètre de la zone UH, secteur de l'hippodrome, n'est pas directement concerné par les zones de protection réglementaires ou contractuelles de type Natura 2000 ou des inventaires du patrimoine naturel comme les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et II ou les Zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO).



Zone UH et localisation des Znieff de type I et II aux alentours



Zone UH et localisation de la zone Natura 2000 (SIC)



Périmètre du site classé près de la zone UH

Les espaces naturels significatifs les plus proches sont identifiés à l'ouest de la RD112 (route de Cazaux), à environ 55 mètres de la zone UH. On y trouve notamment le corridor écologique caractérisé par la craste de Nezer faisant l'objet d'une ZNIEFF de type I, ou la forêt de La Teste-de-Buch, site classé.

L'adaptation de la réglementation en zone UH sur les parcelles identifiées pour le projet n'aura donc pas d'incidence directe sur ces périmètres.

Annexes

- ACTES ADMINISTRATIFS
  - Arrêté de prescription de la modification simplifiée n°3
  - Délibération fixant les objectifs et les modalités de la concertation préalable

- DECISION DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) DE NOUVELLE-AQUITAINE, après examen au cas par cas, sur la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de La Teste-de-Buch (33)

- ÉLEMENTS DU PROJET – secteur de l'hippodrome

- PUBLICITES