



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
----

Séance du Conseil Municipal du MARDI 12 AVRIL 2022

L'an deux mille vingt-deux, le **DOUZE AVRIL** à 15 h 00, le Conseil Municipal de **LA TESTE DE BUCH**, régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : **Patrick DAVET, Maire**

Les membres du Conseil Municipal ont été convoqués par lettre en date du 06 avril 2022.

**Étaient présents :**

M. DAVET, M. SAGNES, Mme GRONDONA, Mme POULAIN, M. BUSSE  
M. BOUDIGUE, M. PASTOUREAU, Mme JECKEL M. DUFAILY  
Mme TILLEUL, M. BOUYROUX, Mme DEVARIEUX, M. BERILLON,  
M. BERNARD, Mme DELFAUD, Mme SECQUES, M. SLACK  
Mme DESMOLLES M. AMBROISE, Mme DELEPINE, M. PINDADO,  
Mme COUSIN, M. BOUCHONNET, M. CHAUTEAU, Mme PETAS,  
M. MURET, Mme MONTEIL MACARD, Mme PHILIP, Mme DELMAS,  
M. DUCASSE, M. MAISONNAVE, M. DEISS, Mme PAMIES

**Ont donné procuration** (article L 2121-20 - 1° alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales)

M. VOTION à M. BOUYROUX  
Mme PLANTIER à M. BERNARD

**Secrétaire de séance** (art. L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme DELEPINE

Département  
de la Gironde  
---  
Commune  
de  
**La Teste de Buch**  
Chef lieu de Canton  
-----

Nombre de Conseillers :

. en exercice :

. présents :

. votants :

**Rapporteur : M SAGNES**

**DEL2022-04-185**

**PRESCRIPTION DE MISE EN REVISION DU PLU**

---

Mes chers collègues,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2122-21, L2122-22,-L2122-17 et L2122-18

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L101-1, L101-2, L101-3 et L153-11 et suivants et R153-1 et suivants,

**Vu** le code de l'urbanisme et ses articles L103-2 à L103-4 relatifs à la concertation,

**Vu** la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au Renouveau Urbain (SRU),

**Vu** la loi n°2000-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

**Vu** la loi n°2006-872 Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006

**Vu** la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle I »,

**Vu** la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II »,

**Vu** la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

**Vu** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

**Vu** la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Teste de Buch approuvé par délibération en date du 6 octobre 2011,

**Vu** la délibération n°2012-05-70 en date du 31 mai 2012 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,

**Vu** la délibération n°2013-09-92 en date du 12 septembre 2013 approuvant la modification n°1 du PLU,

**Vu** l'arrêté n°2014-236 en date du 6 mars 2014 portant sur la mise à jour n°1 du PLU,

**Vu** la délibération n°2016-01-41 en date 28 janvier 2016 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU,

**Vu** la délibération n°2019-07-33 en date du 9 juillet 2019 approuvant la modification n°2 du PLU,

**Vu** l'arrêté n°2019-1054 en date du 3 octobre 2019 portant sur la mise à jour n°2 du PLU,

**Vu** l'arrêté n°2020-854 en date du 16 décembre 2020 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU,

**Vu** l'arrêté n°2021-575 en date du 3 septembre 2021 portant sur la mise à jour n°3 du PLU,

**Vu** l'arrêté n°2021-863 en date du 20 décembre 2021 portant sur la mise à jour n°4 du PLU,

**Vu** la prescription du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Pays Val de Leyre par délibération du conseil syndical du SYBARVAL en date du 9 juillet 2018.

**Considérant** que le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2011 a pu corriger certaines orientations prises par le PLU approuvé le 11 décembre 2001.

**Considérant** que la principale nouveauté dans la rédaction de ce PLU est la transcription du projet de territoire des élus, au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La traduction réglementaire et graphique de ce PLU répond donc désormais aux objectifs définis dans les orientations du PADD. Ce document n'est donc plus un simple document de zonage comme pouvaient l'être les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS).

**Considérant** que les principaux objectifs du PADD sont regroupés en 3 orientations :

- Créer les conditions d'une dynamique économique soucieuse des équilibres sociaux articulée autour :
  - du développement de l'activité économique,
  - d'une redéfinition de l'offre touristique,
  - d'une pérennisation des activités traditionnelles,
  - d'un développement de l'activité commerciale en centre ville,
  - d'un renouvellement urbain,
  - d'une programmation hiérarchisée des opérations sur les zones d'extension urbaine,
  
- Concevoir un projet urbain cohérent articulée autour :
  - Renforcement de la centralité de la ville,
  - Valorisation du cadre bâti,
  - Restructuration du réseau de voirie,
  - favoriser les déplacements alternatifs
  - définition préalablement des conditions d'aménagement
  
- Intégrer la ville dans le milieu naturel qui l'entoure articulée autour :
  - Garantie de la protection des espaces naturels remarquables,
  - Considération de la forêt comme un espace naturel partagé,
  - Maintien des coupures d'urbanisation,
  - Préservation de la trame végétale et paysagère identifiable en milieu urbain,

- faire du paysage un outil d'intégration urbaine,
- garantie d'une gestion durable du système hydraulique de la commune et protéger les zones humides,
- Mise à profit les liens de la commune avec l'eau,

**Considérant** que, s'il répond aux objectifs fixés par loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 en termes de densification des espaces déjà urbanisés et à la protection des espaces naturels par sa maîtrise de l'étalement urbain et le classement en zone naturelle de certaines zones d'urbanisation future, il offre aussi la possibilité aux activités économiques de se développer. Les objectifs de développement durable et de développement équilibré du territoire sont donc parfaitement respectés.

**Considérant** que, néanmoins, le développement du territoire testerin s'inscrit dans une réflexion plus vaste, à l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre. Ainsi, le Conseil Syndical du SYBARVAL du 9 juillet 2018 a décidé de prescrire l'élaboration du SCoT du Bassin d'Arcachon Pays Val de Leyre. Ce schéma avait été approuvé par le Conseil Syndical du SYBARVAL le 24 juin 2013 et modifié en décembre 2013. Ces deux délibérations avaient été annulées par jugement du tribunal administratif en date du 18 juin 2015 et confirmé par la cour d'appel par son arrêt du 28 décembre 2017.

**Considérant** que le Schéma de Cohérence Territorial est actuellement en cours d'élaboration et fixe ainsi les grands principes de développement de ce territoire.

**Considérant** que la commune souhaite adapter son document au nouveau projet de territoire des élus ;

**Considérant** qu'il y a lieu de mettre en compatibilité le PLU avec Le Schéma de Cohérence Territorial dans un délai de trois années à compter de l'approbation du SCOT conformément à l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme. La commune décide donc de mettre en révision son PLU et de mener son élaboration concomitamment aux études de l'élaboration du SCOT.

Je vous propose de définir ci-après les objectifs portés par la commune pour la révision du PLU ainsi que les modalités de la concertation.

## **LES OBJECTIFS :**

Les objectifs, détaillés dans la note de synthèse sont au nombre de 3 et se décomposent ainsi :

1. Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre :
2. Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire :
3. Dresser le PLU en PLU patrimonial :

L'ensemble de ces objectifs ont pour but de renforcer l'identité de la Commune, assurer une meilleure qualité de vie à la population tout en assurant un développement durable de notre territoire.

## **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.

Compte tenu des objectifs énoncés ci-dessus et des modalités de concertation proposées, je vous propose donc, mes chers collègues après avis de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 05 avril 2022, de bien vouloir :

- Décider de la mise en révision du PLU
- Autoriser M. Le Maire à entreprendre toutes démarches nécessaires à sa mise en œuvre, en particulier :
  - de créer un groupe de travail chargé de l'élaboration du nouveau document, groupe de travail qui sera composé des représentants des pouvoirs publics intéressés (Etat, Région, Département, Chambres Consulaires...) des organismes ou association représentatifs,
  - à consulter les communes voisines, conformément aux dispositions de la loi et aux règlements en vigueur.
- Autoriser M. Le Maire ou son représentant à entreprendre toutes démarches en vue d'obtenir les aides financières
- Mettre en œuvre la concertation nécessaire et d'en tirer le bilan conformément aux articles L103-2, L103-6 du Code de l'Urbanisme
- Autoriser M. Le Maire à engager les études nécessaires à l'élaboration du PLU et à signer tout contrat ou convention y afférant.

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à l'unanimité.

  
**Patrick DAVET**  
  
Maire de La Teste de Buch  
Conseiller départemental de la Gironde

Conformément aux articles L153-11 et L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

▪ Pour association :

- A Madame la Préfète
- A Monsieur le Président du Conseil Régional
- A Monsieur le Président du Conseil Départemental
- A Madame la Présidente de la communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud
- A Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- A Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- A Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- A Monsieur le Président de la Section Régionale de la Conchyliculture
- A Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon
- A Madame la Présidente du SYBARVAL
- A Madame la présidente du Syndicat Mixte SCoT du Born
- A Monsieur le Président du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon,
- Au gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du PLU (SNCF Immobilier-Direction Immobilière Territoriale Sud-Ouest-Pôle valorisation et logements)
- Aux communes limitrophes.

▪ Pour information :

- Au Centre Régional de la Propriété Forestière
- A Monsieur le Président de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- A Monsieur le Directeur de La Direction Départementale des Territoires et de La Mer
- A Monsieur le Directeur de La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- A Monsieur le Directeur de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- A Madame la Présidente de la communauté de commune des grands Lacs
- Au représentant de l'ensemble des organismes d'Habitation à Loyer Modéré propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire,

Conformément à l'article L132-13 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise à leur demande aux associations locales d'usagers agréées ainsi qu'aux associations de protection de l'environnement agréées.

Conformément à l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions et délais prévus à l'article L424-1 du même Code, l'autorité compétente peut décider de sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20220412-DEL2022\_04\_185-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/04/2022

Affichage : 14/04/2022

Le Maire de La Teste de Buch  
Patrick DAVET

## **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 Territorial 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.