

1

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**COMMUNE DE**  
**LA TESTE DE BUCH**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**MODIFICATION N°3**

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Henri BETBEDER**

**EP N° E23000084/33**

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU**  
**09 OCTOBRE 2023 AU 08 NOVEMBRE 2023 INCLUS**

fb

## **-PREMIERE PARTIE-LE RAPPORT D'ENQUÊTE**

### **1-PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- 1-1 Localisation-Contexte**
- 1-2 Nature et caractéristiques de la procédure**
- 1-3 Cadre réglementaire**
- 1-4 Composition du dossier soumis à l'Enquête publique**

### **2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

- 2-1 Désignation Commissaire Enquêteur**
- 2-2 Organisation de l'Enquête-Fixation des dates-Visites préalables**
- 2-3 Information du Public-Publicité-Affichages Réglementaires**
- 2-4 Déroulement de l'Enquête-Climat Général-Permanences**
- 2-5 Services consultés**

### **3- PARTICIPATION DU PUBLIC-OBSERVATIONS**

- 3-1 Participation du public- Déroulement des permanences**

### **4- CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET COMMENTAIRES GENERAUX**

## **-DEUXIEME PARTIE-CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **1- CONCLUSIONS GENERALES**

13

## **2-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **-TROISIEME PARTIE-ANNEXES**

**A-Décision du TA de BORDEAUX portant désignation du CE**

**B-Délibération-Arrêté mise à l'enquête**

**C-Avis d'enquête-Certificats d'affichage**

**D-Avis des PPA**

**E-Contributions**

**F-Extraits notice et extraits zonages**



# **1-PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

## **1-1-LOCALISATION-CONTEXTE**

**Le dossier d'Enquête Publique concerne la Modification N°3 du PLU de la Commune de LA TESTE DE BUCH, Commune d'environ 26000 habitants située dans la GIRONDE 33 et comprise dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud(COBAS).**

**Ce PLU a été approuvé le 06 octobre 2011. Une modification dite simplifiée a eu lieu le 31 mai 2012. Deux ans après une modification n°1 a été approuvée au 12 septembre 2013 (pour réparer des erreurs matérielles). Quatre ans après, une deuxième modification simplifiée a eu lieu et a été approuvée au 28 janvier 2016. L'année suivante une nouvelle procédure de modification du PLU appelée modification n°2 a été approuvée en Conseil Municipal au 9 juillet 2019. Par la suite plusieurs mises à jour ont été effectuées (3 octobre 2019, 10 mars 2021 et 20 décembre 2021).**

**Une déclaration de projet du 12 avril 2023 a été approuvée, déclaration emportant mise en compatibilité du PLU pour la création de la piste cyclable de la Lagune.**

**Après plusieurs procédures d'évolution du document (modification simplifiée n°3, déclaration de projet n°1, n°2 et n°3) la Commune procède désormais à la Troisième Modification du PLU approuvée le 6 octobre 2011.**

## **1-2- CADRE REGLEMENTAIRE**

**La présente modification n°3 est décidée par délibération (N°2022-02-103) du Conseil Municipal en date du 15 février 2022 et prescrite par l'arrêté municipal n°324 du 16 mai 2022. Ensuite l'arrêté**



municipal n°689 en date du 30 août 2023 vient acter la présente Enquête Publique.

La décision de Mme La Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX(dossier E23000084/33) du 10 août 2023 a désigné moi-même Henri BETBEDER en qualité de Commissaire Enquêteur pour réaliser la présente Enquête Publique .Un Arrêté de la Commune de LA TESTE DE BUCH en date du 30 août 2023 vient confirmer cette disposition et définit les modalités de l'Enquête.

La présente Enquête Publique relative à la Modification n°3 du PLU (articles L-153-36 et suivants, articles L-153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, article R-123-5 du Code de l'Environnement) s'est donc déroulée du 09 octobre 2023 au 08 novembre 2023.

### **1-3-NATURE ET CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION PROJETEE**

**A-Adaptation des emplacements réservés.**

**B-Adaptation des taux d'emprise au sol et d'espaces de pleine terre.**

**C-Mise en place d'outils favorisant la production de logements sociaux.**

**A-L'adaptation des emplacements réservés concerne notamment la suppression de certains emplacements réservés pour des opérations déjà réalisées ou abandonnées, la mise en place de nouveaux emplacements réservés principalement pour de futures opérations de mixité sociale, des aménagements de parkings et également la création de nouveaux espaces verts dans le but de constituer des poumons verts et favoriser les îlots de fraîcheur.**

**B-Sans remettre en cause les principes de densification renforcés par la loi ALUR, la Commune choisit de redonner au paysage naturel une place importante au sein du tissu urbain et de plus favoriser et**

gérer l'écoulement des eaux de pluie par infiltration à la parcelle ,la gestion des eaux pluviales devenant un souci majeur pour la Collectivité au vu d'inondations récentes .De plus cette disposition de pleine terre va permettre de préserver au maximum le paysage en place et dans d'autres cas de procéder à de la renaturation dans le but de créer un maximum d'îlots de fraîcheur qui deviennent nécessaires étant donné la mutation climatique observée, les taux d'emprise au sol pour le bâti après modification restant tout à fait raisonnables. De plus le fait d'enlever la construction de piscines de moins de 32 m2 de l'emprise au sol permet d'augmenter le bâti et donc de tendre vers les critères énoncés dans la loi ALUR.

C-La Commune de LA TESTE DE BUCH est en déficit de logements sociaux autour de 14,39% du bâti global ; ce pourcentage doit être amené progressivement à hauteur de 25%(Loi DUFLOT). L'ETAT a prononcé un état de carence le 18 décembre 2020, d'où la décision de la Commune de LA TESTE DE BUCH de trouver et d'actionner tous les leviers nécessaires permettant à la Ville de rattraper son retard.

Ces leviers concernent donc la mise en place de servitudes de mixité sociale par de la réglementation adaptée pour des secteurs où la constructibilité de logements sociaux est possible et également par l'instauration d'emplacements réservés sur du foncier dans le but de pouvoir réaliser ces futures opérations.

#### **1-5 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le dossier est constitué essentiellement de :

-Actes administratifs

-Publicité

-Dossier cas par cas-MRAE (Avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale).

**-Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)**

**DDTM-Département Gironde-SDIS-SYBARVAL-SIBA-CODEV BARVAL-Mairie de GUJAN-MESTRAS-COBAS-CNPF-CMA (Chambre des Métiers)-Mairie d'ARCACHON.**

## **2-ORGANISATION GENERALE ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2-1-DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**C'est par décision N°E23000084/33 du 10 Août 2023 que Mme La Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX m'a désigné moi-même Henri BETBEDER en qualité de Commissaire Enquêteur en vue de procéder à l'Enquête Publique ayant pour objet : Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de LA TESTE DE BUCH.**

**De par ma désignation j'ai pris contact avec le Service Urbanisme pour mettre en place les modalités de l'Enquête ainsi que les conditions matérielles à prévoir pour la durée de l'Enquête.**

### **2-2-ORGANISATION DE L'ENQUÊTE-VISITES PREALABLES ET FIXATION DES DATES.**

**J'ai donc rencontré le 24 août 2023 Mr NICOULLAUD (Responsable Urbanisme) accompagné de Mr SAPHORE pour mettre en place les modalités de l'Enquête (Administratives et Matérielles) ainsi que l'organisation des différentes permanences. Lors de cette réunion de travail le dossier global m'a été présenté et j'ai donc pu avoir toutes les explications qui m'étaient nécessaires. Cela m'a permis de bien m'imprégner du dossier, de rentrer en possession de ce dernier pour pouvoir en faire une analyse complète.**

**Il a donc été convenu que l'Enquête Publique se déroulerait du 09 octobre 2023 au 08 novembre 2023 inclus et d'organiser la tenue de cinq permanences comme suit :**

**-Première permanence le 9 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 en Mairie de LA TESTE DE BUCH : Ouverture de l'Enquête Publique.**

**-Deuxième permanence le 17 octobre 2023 de 14h00 à 17h00 à la Mairie annexe du PYLA-SUR-MER.**

**-Troisième permanence le 26 octobre 2023 de 14h00 à 17h00 à la Mairie annexe de CAZAUX.**

**-Quatrième permanence le 3 novembre 2023 à la Mairie de LA TESTE DE BUCH.**

**-Cinquième permanence le 8 novembre 2023 de 14h00 à 17h00 à la Mairie de LA TESTE DE BUCH et Clôture de l'Enquête Publique.**

**Des locaux parfaitement adaptés et accessibles m'ont été mis à disposition que ce soit en Mairie de LA TESTE DE BUCH , en Mairie annexe du PYLA-SUR-MER et en Mairie annexe de CAZAUX.**

**Ensuite le 29 août 2023 j'ai fait une visite de la Commune avec Mr NICOULLAUD pour notamment visualiser tous les futurs emplacements réservés et surtout me faire une idée globale de la structure urbanistique de la Ville à la fois très densifiée par secteurs et pourvue d'un potentiel forestier et paysager remarquable et conséquent dans d'autres parties de la Commune. Suite à cette visite je prends comme il me convient de la mesure de la Modification N°3 du PLU.**

**2-3 INFORMATION DU PUBLIC-PUBLICITE-AFFICHAGE  
REGLEMENTAIRE**

L'information du public a été correctement menée ; il a été procédé aux affichages réglementaires dits »officiels » de la Commune de LA TESTE DE BUCH où passent de nombreux administrés, ces affichages ayant été placés de manière bien visuelle.

Les publicités légales ont été faites à plusieurs reprises dans la presse et donc été réglementairement effectuées.

## **2-4 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE,CLIMAT GENERAL PERMANENCES**

Toutes les permanences ont été tenues par mes soins (3 en Mairie de LA TESTE DE BUCH,1 en Mairie annexe du PYLA-SUR-MER et 1 en Mairie annexe de CAZAUX).

## **2-5 SERVICES CONSULTES**

### **1-Examen au cas par cas-MRAE**

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur la Modification N°3 du PLU de LA TESTE DE BUCH.

### **2- DDTM**

Cet avis évoque des craintes quant à un « glissement » des règles édictées dans la loi ALUR en ce qui concerne la densification.

3- Département GIRONDE-Avis favorable.

4- SDIS-Pas d'observation particulière.

5-SYBARVAL-Pas de remarque à formuler-Modification N°3 compatible avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

6-SIBA- Pas de remarque particulière.

7-CODEV BARVAL-Pas de remarque particulière-Réponse évasive.

**8-MAIRIE de GUJAN-MESTRAS- Pas d'observation particulière.**

**9-COBAS-Avis favorable.**

**10- CNPF-Centre National de la Propriété Forestière -Pas de remarque particulière.**

**11-CMA-Chambre des Métiers d'Aquitaine-Avis favorable.**

**12-MAIRIE d'ARCACHON-Avis favorable.**

### **3-PARTICIPATION DU PUBLIC-OBSERVATIONS**

**-Première permanence le 9 octobre de 9h00 à 12h00 en Mairie de LA TESTE DE BUCH-Ouverture de l'Enquête.**

#### **CONTRIBUTION N°1**

**Personne reçue : Mr MARTIN (pièces annexes 1,1bis,1ter ).**

**Mr MARTIN évoque le projet du secteur SECARY ; ce projet n'est pas arrêté dans la Modification N°3, il fera l'objet d'une déclaration de projet spécifique dans une phase ultérieure.**

#### **CONTRIBUTION N°2**

**Personne reçue Mr DEQUIPE**

**La remarque portée par Mr DEQUIPE n'est pas dans l'objet de la Modification N° 3 : toutefois cette remarque apparaît louable et de bon sens. Cette disposition mérite d'être regardée avec intérêt et attention. Cette remarque fait l'objet d'une demande de place handicapé à proximité immédiate d'un lieu public.**

#### **CONTRIBUTION 3**

**Remarque écrite de Mme Joëlle TORRIELLI**

**La remarque porte sur la sortie de l'emprise au sol des piscines de moins de 32 m2, ceci favorisant l'extension des bâtis actuels ;la**

remarque porte également sur les balcons et avant-toits qui ne sont pas comptabilisés dans le bâti .On peut penser qu'une piscine à fortiori de moins de 32 m2 n'est pas un élément fort du bâti au titre de l'habitabilité ,ainsi que les balcons et avant-toits. Certes cela peut favoriser quelque peu l'augmentation réalisable du bâti existant mais ne présente pas un caractère lourd de là à mettre en défaut la loi Littoral.

#### **CONTRIBUTION 4**

**Personnes reçues : Mme et Mr VALLET**

Ces personnes possèdent un terrain Rue du BRAOU section FP01- parcelles 217-237 et 238.Ces terrains sont au PLU en zone 2AU ; ils souhaitent que ces terrains soient constructibles. La Modification N°3 ne permet pas ce classement , de plus ces terrains font l'objet de l'Emplacement réservé E3(objet :aménagement de parkings).

Mr et Mme VALLET possèdent également la parcelle FN 277, classée à ce jour en UL et qui fait l'objet de l'Emplacement réservé E23 dans le but d'un maintien en espace vert.

Mr et Mme VALLET n'acceptent pas cette disposition et souhaitent construire sur ce terrain ; je ne saurai conseiller aux deux parties de se rapprocher et de trouver un modus vivendi en laissant une partie à construire et l'autre partie affectée à de l'espace vert.

#### **CONTRIBUTION 5**

**Association ADPPM (Association de Défense et de Promotion de Pyla-sur-Mer).**

**Personnes reçues : Mr LATASTE et Mr LEGRIX-Note en annexe et courriels de Mme VOLMER en annexe également.**

Il est relaté une certaine inquiétude à voir beaucoup de constructions prendre beaucoup de volume et affecter l'aspect paysager. La notion « vivre sous les pins » est prégnante. Les

HB

nouvelles règles d'emprise au sol vont selon leur dire complètement à l'encontre de la situation existante.

La Modification N°3 ne permet pas de répondre à leurs desideratas ; cela ne pourra se faire que dans le cadre d'une prochaine révision du PLU en développant un Projet Patrimonial du secteur auquel des dispositions spécifiques pourront être étudiées et adaptées.

#### **CONTRIBUTION 6**

Mme BLAES et Mme QUATRELIVRE sont venues s'informer des modifications et adaptations du PLU.

#### **CONTRIBUTION 7**

Personnes reçues : Mme MIELCZAREK-CASTAGNET Nathalie, Mme DURAND Jeanne et Mr DURAND Philippe (courrier annexé au registre-annexe 2 pièces 3 et 3bis) .

Ces personnes sont concernées par les Emplacements réservés E24 et E25 et s'interrogent sur le bien- fondé et l'objet de ces réservations d'autant que d'autres terrains identiques (selon leurs dires) à proximité immédiate pourraient faire l'objet de projets de parking public. Il en est d'ailleurs de même pour l'emplacement réservé E 24 pour la création d'un parc public.

La suppression de leur parking privé leur procure une ressource sur laquelle ils ne pourront plus compter par la suite. Je ne saurai conseiller qu'un rapprochement avec la Collectivité paraît nécessaire.

#### **CONTRIBUTION 8**

Personne reçue Mr LACHENAUD

Mr LACHENAUD est préoccupé par rapport à l'agrandissement d'un

Hg



parking et constate la suppression de l'emplacement réservé à cet effet (emplacement réservé E16).

#### **CONTRIBUTION 9**

**Personne reçue : Mr MARTIN**

Mr MARTIN est revenu pour s'informer sur la future enquête publique pour l'îlot SECARY qui a priori devra faire l'objet prochainement d'une déclaration de projet spécifique.

#### **CONTRIBUTION 10**

**Personne reçue : Mme GODARD Henriette**

Mme GODARD au vu d'un refus de lotissement de logements sociaux et autres constructions individuelles dans son secteur demande à avoir connaissance des raisons précises qui semblent à priori provenir du périmètre « zone de bruit » .

Mme GODARD souhaite avoir une réponse personnelle ayant pris pour sa part des engagements de cession liés à cette opération. Je ne saurai conseiller au service urbanisme de se rapprocher de cette personne tout en retenant que cette contribution ne rentre pas dans l'objet de la présente modification N°3.

#### **CONTRIBUTION 11**

**Personne reçue : Mme BARLAS Frédérique**

Mme BARLAS pose la question de constructibilité en mitoyenneté qui lui pose un problème ; à ce jour la limite de constructibilité se situe à 4,00ml selon sa déclaration.

Mme BARLAS est gênée par ces règles pour réaliser chez elle un projet cohérent, voir devant sa maison.

Mme BARLAS déclare en outre que CAZAUX se développe et n'a qu'un seul accès routier ; cela peut générer des difficultés de sécurité liées à des accidents de circulation , incendies et autres

situations imprévues. Cette contribution ne rentre pas dans l'objet de la modification N°3 mais mérite réflexion. Il serait opportun que la Collectivité se rapproche de cette personne.

#### **CONTRIBUTION 12**

Personne reçue : Mr DEQUIPE -pièces annexes-2,2bis et 2ter

Mr DEQUIPE est revenu pour le problème de parking handicapé devant un Etablissement recevant du Public. Mr DEQUIPE m'a fait constater in situ l'éloignement de la place réservée handicapée qui est devant l'établissement PMU ; il demande qu'un emplacement handicapé soit tracé devant la boulangerie comme l'explicitent les textes annexés selon ses déclarations. Toutefois l'emplacement handicapé existant, de mon visu est à proximité raisonnable de cet établissement et l'accessibilité sur les trottoirs est correcte selon mon constat ;sa réclamation n'est pas pour autant exorbitante et mériterait un assentiment. Cette contribution ne rentre pas dans l'objet de la présente modification N°3.

#### **CONTRIBUTION 13**

Mr MAILLOS relate des difficultés d'évacuation d'eaux pluviales sur le terrain CAPMOUNT. Il conseille de réaliser des réseaux spécifiques car les réseaux existants sont saturés et provoquent des désagréments sanitaires. Mr MAILLOS relate que la création du lotissement CASTERA a engendré ces problèmes. Cette remarque ne rentre pas dans l'objet de la présente modification N°3, mais permet d'informer, voire de faire procéder à des vérifications et des études plus précises pour améliorer cette situation.

#### **CONTRIBUTION 14**

HB

**Mr MAILLOS s'exprime sur le futur dossier CAPMOUNT à CAZAUX. Ce dossier ne rentre pas dans l'objet de la présente modification N°3. Il fera l'objet d'une future déclaration de projet spécifique .**

#### **CONTRIBUTION 15**

**Numérique :Mme ARNAUD**

**Il est relaté une iniquité d'emprise au sol (zone UO) pour les parcelles de moins de 300m2 et des parcelles justes au- dessus voire par exemple une parcelle de 500m2 qui peuvent se retrouver avec la même valeur d'emprise au sol ; cette notion qui crée une disparité avérée mérite d'être regardée voire adaptée par, par exemple la mise en place de coefficients d'emprise au sol échelonnés .**

#### **CONTRIBUTION 16**

**Numérique : Mme VOLMER**

**Il est relaté de nombreuses dissonances dans le secteur de PYLA-SUR-MER au sujet des emprises au sol pour les parcelles de plus ou moins 1000 m2. Toutes ces dispositions entraînent un déséquilibre paysager. La règle dite des « gabarits » semblait convenir à la gestion urbanistique du PYLA.**

**Le PYLA semble « souffrir » d'une densification qui ne correspond pas à ce secteur.**

**La présente modification N°3 ne permet pas de moduler ces leviers car ce sont les règles générales qui seront appliquées à la Commune de La TESTE DE BUCH qui seront en vigueur également au Pyla : ces dispositions ne pourront être revues que dans le cadre d'une prochaine révision du PLU. A cet effet un Projet Patrimonial devra être élaboré et cela pourra permettre d'établir des règles adaptées au secteur afin de protéger au mieux le caractère paysager tellement cher aux résidents de PYLA-SUR-MER.**

*4/8*

**CONTRIBUTION 17**

**Numérique : Mme VOLMER-ADPPM**

**Contribution erronée : sans objet**

**CONTRIBUTION 18**

**Numérique : Mr MAILLOS**

**Il est relaté des problèmes d'assainissement au CAPMOUT à CAZAUX ; il est demandé à veiller à ne pas relier les nouveaux réseaux aux réseaux existants en raison de problèmes de saturation constatés. Le dossier CAPMOUT n'est pas dans l'objet de la présente modification N°3 ; cela se fera par une prochaine déclaration de projet spécifique à l'opération.**

**CONTRIBUTION 19**

**Numérique : Mr DARTIGUES (annexe 7 feuillets g,h i ,j,k,l,m)**

**La contribution de Mr DARTIGUES est partagée :elle relate un avis favorable avec réserve sur les coefficients de pleine terre et des réserves sur les coefficients d'emprise au sol qui sont satisfaisants pour les constructions nouvelles mais qui sont fortement pénalisants pour les constructions existantes qui souhaiteraient réaliser par exemple des extensions ou élévations et qui rendraient ces constructions non réglementaires pour celles qui atteignent déjà ou qui dépassent le coefficient d'emprise au sol .**

**Ce sujet mérite d'être regardé avec attention et pragmatisme.**

**CONTRIBUTION 20**

**Numérique : Mr DUCASSE-Radicaux du Bassin**

**Mr DUCASSE est défavorable à l'exclusion de l'emprise au sol des piscines enterrées d'une superficie maximale de 32 m2 ne dépassant pas de plus de 60cm le terrain naturel avant travaux en raison des précautions de plus en plus impératives de non**

imperméabilisation des sols.

Cette notion toutefois vaut pour toute piscine construite ; cette option de ne pas comptabiliser l'emprise au sol des piscines de moins de 32 m<sup>2</sup> est portée par un effet non pénalisant sur le bâti pour des projets mesurés voire sur des parcelles de petites dimensions. Cette notion va dans le sens de la densification énoncée dans la loi ALUR .

#### **4-CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET COMMENTAIRES GENERAUX**

J'ai donc clôturé l'Enquête Publique le 8 novembre 2023 à 17h en Mairie de LA TESTE DE BUCH et le registre numérique fermé ce même jour à minuit.

Je considère que l'information a été bonne et les documents mis à la disposition du public suffisants.

La participation du public a été agréable et satisfaisante. Cela dit ce dossier a provoqué quelques réactions de propriétaires touchés par des emplacements réservés et également de certains habitants qui contestent les coefficients d'emprise au sol qui peuvent créer des disparités et des déséquilibres de paysage notamment à PYLA-SUR-MER.

Certains participants étaient hors sujet par rapport à l'objet de la présente modification N°3 mais ils ont reçu de l'écoute et il y a eu de l'échange.

Certains points en matière d'emprise au sol méritent une attention plus appropriée mais cela doit se faire dans l'équité apportée aux administrés et surtout cela ne peut que se faire dans un cadre réglementaire.

Le volet Mixité Sociale n'a pas appelé d'objections et cela s'avère très positif.

Le Projet de Modification N°3 du PLU dans son ensemble peut se

prévaloir de bon sens, hormis quelques adaptations à réfléchir et à apporter au projet.

FAIT A BORDEAUX LE : 20 Novembre 2023

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Henri BETBEDER

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Betbeder', with a stylized flourish at the end.

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**COMMUNE DE**

**LA TESTE DE BUCH**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION N°3**

**CONCLUSIONS GENERALES**

**ET**

**AVIS MOTIVE**

**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Henri BETBEDER**

**ENQUÊTE PUBLIQUE N° E23000084/33**

**DU 09 OCTOBRE 2023 AU 08 NOVEMBRE 2023 INCLUS**



# **DEUXIEME PARTIE**

## **CONCLUSIONS GENERALES**

### **ET**

### **AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **1-CONSIDERATIONS GENERALES CONCLUSIVES**

La présente Enquête publique relative à la modification N°3 du PLU de LA TESTE DE BUCH a eu pour effet d'informer le public et de recueillir ses observations dans le but de pouvoir entériner le document.

L'EP s'est déroulée en référence aux articles L-153-36 et suivants, articles L-153-41 et suivants du Code l'Urbanisme, article R-123-5 et suivants du Code de l'Environnement sur la base d'un dossier dont la composition est fixée dans ces mêmes articles.

Les caractéristiques de l'Enquête ainsi que les conditions matérielles de réception du Public tout à fait satisfaisantes ont été définies avec l'Autorité Organisatrice (Mairie de LA TESTE DE BUCH) en accord avec les Services Urbanisme et Administratif pour fixer les dates de l'Enquête Publique du 9 octobre 2023 au 8 novembre 2023 inclus avec l'organisation de cinq permanences.

L'information a été mise en œuvre conformément aux exigences réglementaires (registres papier ,registre numérique, et PC à disposition du Public pour consultation des pièces en plus des supports papier) et donc tout à fait satisfaisante.

Pour la réception du Public des locaux adaptés m'ont été mis à disposition en Mairie de LA TESTE DE BUCH, en Mairie annexe du





PYLA-SUR-MER et en Mairie de CAZAUX ; l'accessibilité était correcte et les conditions tout à fait satisfaisantes sans le moindre incident. Des avis émanant de plusieurs Administrations et Collectivités Territoriales dites PPA -Personnes Publiques Associées MRAE, DDTM, CD GIRONDE, SDIS, SYBARVAL, SIBA, CODEV BARVAL, Mairie GUJAN-MESTRAS, COBAS, CNPF, CMA, Mairie ARCACHON, ont été émis avec quelques prescriptions et recommandations. Plusieurs personnes sont venues s'informer, ont pu donner leurs avis et rédiger leurs contributions respectives, certaines accompagnées de pièces annexes jointes aux registres papier et numérique (20 contributions dont 14 sur registres papier et 6 en numérique). Ces contributions ont trait notamment à des inquiétudes quant à la densification imprimée par la loi ALUR, d'où beaucoup d'expression au sujet des coefficients d'emprise au sol au détriment de l'aspect paysager, identité forte sur certains secteurs de la Ville de LA TESTE DE BUCH, notamment à PYLA-SUR-MER. L'aspect servitudes pour la mixité sociale n'a pas levé d'inquiétude particulière.

Des propriétaires touchés par des emplacements réservés ont exprimé leur désapprobation.

Quelques observations de toute nature ne concernant pas l'objet de la présente Modification N°3 ont été déposées et ont le mérite d'avoir été exprimées à toutes fins utiles.

Dès la Clôture de l'Enquête un Procès-verbal a été transmis à Mr Le Maire de LA TESTE DE BUCH qui me l'a retourné dûment approuvé et visé.

FAIT A BORDEAUX LE : 20 Novembre 2023

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Henri BETBEDER



#3

## **2-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**L'ensemble des éléments qui précèdent et les considérations qui suivent soutiennent l'avis émis ci-après :**

### **COMPTE TENU :**

- Des éléments de connaissance relatifs à la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de LA TESTE DE BUCH.**
- Du bon déroulement de l'Enquête Publique du 9 octobre 2023 au 8 novembre 2023 inclus.**
- Du nombre intéressant d'observations du Public.**
- Du bilan général et du point de vue personnel que j'ai pu constituer à partir de tous ces éléments.**

### **CONSIDERANT QUE :**

- Les éléments constitutifs de la Modification N° 3 du PLU de la Ville de LA TESTE DE BUCH m'ont apporté tout l'éclairage nécessaire.**
- Les différents avis des PPA, Administrations et Collectivités m'apparaissent suffisamment argumentés, justifiés et équilibrés.**
- L'Enquête Publique s'est déroulée conformément à la réglementation, de même pour la publicité et l'affichage.**
- Le Dossier a suscité toutefois un intérêt et des réflexions.**

### **ATTENDU QUE :**

**Le projet répond aux points suivants :**

- 1-Adaptation aux évolutions règlementaires du PLU liées aux réponses à apporter à la politique de l'habitat, à la mixité sociale, à l'adéquation aux textes en vigueur (Développement durable, loi Littoral, loi climat et résilience ) et à une adaptation et une compréhension avec la loi ALUR, à la préservation du patrimoine**

bâti et végétal.

2-Il sera nécessaire d'analyser avec une bienveillance particulière certaines contributions (contribution 3, contributions 5 et 16 ADPPM , contribution 15 et contribution 19).

3-Le souhait de favoriser le ruissellement sur parcelle par un coefficient de pleine terre tellement adapté à la mutation du climat actuel (pluies diluviennes spontanées ou durables provoquant des inondations et par voie de conséquence des nuisances lourdes à la population et à la Collectivité).

4-Le souhait de par là-même de maîtriser les emprises au sol afin de ne pas densifier lourdement les parcelles dans le but de maintenir le paysager existant ou voire encourager de la renaturation pour créer des îlots de fraîcheur tellement indispensables au vu des caprices du climat et notamment de l'élévation des températures.

5-L'objectif de réaliser des opérations de mixité sociale pourra être atteint avec du foncier accessible suite aux emplacements réservés à cet effet , la Collectivité devant atteindre le seuil de 25% dans les meilleurs délais ,attente forte de la population qui n'arrive plus à se loger à des coûts accessibles.

6-L'objectif de réaliser un Projet Patrimonial pour le PYLA afin de préserver cette identité remarquable et en conséquence de pouvoir y adapter des règles spécifiques (ceci hors objet de la modification N3 ) dans le cadre d'une prochaine révision du PLU .

7-Regarder avec attention l'adaptation des emprises au sol de certaines parcelles (300m<sup>2</sup>, 500m<sup>2</sup>, plus ou moins 1000m<sup>2</sup>.etc..) afin de répondre à une équité pour les propriétaires en incluant un dispositif d'échelonnement pour les coefficients d'emprise au sol.

8-Regarder avec une attention particulière les propriétaires touchés par les emplacements réservés en ouvrant autant que faire se peut des négociations bienveillantes.

EN FAISANT SUITE A CES PRECONISATIONS ET RECOMMANDATIONS  
JE CONSIDERE QUE L'EQUILIBRE GENERAL DE LA VILLE DE LA TESTE  
DE BUCH EST RESPECTE AINSI QUE LE VIVRE ENSEMBLE.

**J'EMETS DONC UN :**

**AVIS FAVORABLE**

**A L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU**


**DE LA COMMUNE DE**

**LA TESTE DE BUCH**

FAIT A BORDEAUX LE : 20 Novembre 2023

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Henri BETBEDER



## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

10/08/2023

N° E23000084 /33

la présidente du tribunal administratif

**Décision désignation commission ou commissaire du 10/08/2023****CODE : 1**

Vu enregistrée le 05/08/2023, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de La Teste-de-Buch demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*modification du plan local d'urbanisme de la commune de La Teste de Buch ;*

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Henri BETBEDER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Monsieur Francis CLERGUEROU est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de La Teste-de-Buch, à Monsieur Henri Betbeder et à Monsieur Francis Clerguerou.

Fait à Bordeaux, le 10/08/2023

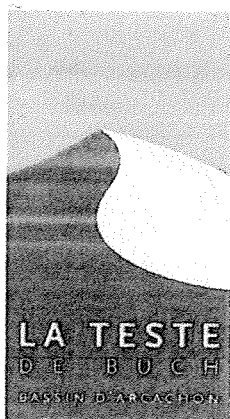
la présidente,

Pour expédition conforme à l'original  
Pour le Greffier en Chef et par délégation  
Le Contrôleur des services techniques

  
Xavier BESSE des LARIES

Cécile MARILLER

43



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

**Séance du Conseil Municipal du MARDI 15 FEVRIER 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le **QUINZE FEVRIER** 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 09 février 2022.

**Étaient présents :**

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

M. DAVET, M. SAGNES, Mme GRONDONA, M. PASTOUREAU, Mme POULAIN, M. BOUDIGUE, Mme TILLEUL, M. BUSSE, Mme JECKEL, M. DUFALLY, M. BOUYROUX, Mme DEVARIEUX, M. BERILLON, Mme DELFAUD, M. SLACK, Mme DESMOLLES, M. AMBROISE, M. VOTION, Mme DELEPINE, M. PINDADO, Mme COUSIN, Mme PLANTIER, M. CHATEAU, Mme MONTEIL MACARD, M. MURET, Mme PHILIP, Mme DELMAS, M. DUCASSE, M. MAISONNAVE,

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

M. BERNARD à M. BUSSE  
Mme SECQUES à Mme GRONDONA  
M. BOUCHONNET à M. SLACK  
Mme PETAS à M. DUCASSE

**Nombre de Conseillers :**

. en exercice : 35

. présents : 29

. votants : 33

**Absents :**

M. DEISS  
Mme PAMIES

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

Mme GRONDONA

*Handwritten signature*

Rapporteur : M. SAGNES

DEL2022-02-103

**PLAN LOCAL D'URBANISME****Modification de droit commun n° 3 - Prescription**

*Vu le code général des collectivités territoriales,*

*Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 et suivants,*

*Vu la délibération n°2011-10-119 en date du 6 octobre 2011 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU),*

*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 délibération n°2021-09-439 du 23 septembre 2021 autorisant Mr le Maire à lancer une procédure de modification simplifiée n°4,*

*Vu la note explicative de synthèse jointe*

Mes chers Collègues,

**Considérant** que 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. Par la suite, plusieurs procédures d'évolution ont été engagées.

**Considérant** la mise en carence de logements sociaux de la commune de La Teste de Buch de la part de l'Etat,

**Considérant** la nécessité du lancement d'une nouvelle procédure d'évolution du document, en vue de faciliter la mise en place de projets structurants et de favoriser la production de logements sociaux.

**Considérant** que cette nouvelle procédure poursuivra les objectifs suivants :

- La modification, l'ajout ou la suppression de certains emplacements réservés,

**COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH – CONSEIL MUNICIPAL DU 15 FEVRIER 2022**

- L'adaptation de certaines dispositions réglementaires afin de favoriser le maintien des paysages naturels en milieu urbain et gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets.
- Le déploiement d'outils supplémentaires pour la production de logements sociaux, à savoir l'instauration de nouvelles servitudes de mixité sociale, l'instauration de bonus de constructibilité dans le règlement du PLU ainsi que l'obligation de produire du logement social à partir de 800m² de surface de plancher créée et dans certains secteurs en fonction du nombre de logements créés.

**Considérant** la nécessité de faire évoluer le PLU de la commune de La Teste de Buch afin de répondre aux objectifs précités,

**Considérant** que l'ensemble des modifications prévues ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classe ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

**Considérant** que l'ampleur des modifications envisagées nécessite le recours à une procédure de modification de droit commun, régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme,


**Considérant** que la suppression des deux emplacements réservés visés par la délibération n°2021-09-439 du 20 septembre 2021 sera finalement intégrée à la présente procédure et qu'en conséquence, la modification simplifiée n°4 ne sera pas mise en œuvre,

En conséquence, je vous demande, mes chers collègues, après avis de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 08 février 2022 de bien vouloir :

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à prescrire par arrêté le lancement de la procédure de modification n°3 du PLU.

**Abstentions :** M. DUCASSE – Mme MONTEIL MACARD – M. MURET – Mme PHILIP – Mme DELMAS – M. MAISONNAVE – Mme PETAS par procuration

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20220215-DEL2022\_02\_103-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/02/2022

Affichage : 18/02/2022

Le Maire de La Teste de Buch  
Patrick DAVET



118



**PLAN LOCAL D'URBANISME****Modification de droit commun n° 3 - Prescription****Note explicative de synthèse****① Objet de la délibération**

La présente délibération a pour objet d'autoriser le maire à lancer la procédure de modification n°3 par arrêté.

Le détail des éléments réglementaires ou graphiques modifiés seront explicités dans le projet de modification n°3 soumis pour avis aux personnes publiques associées et présenté lors de l'enquête publique. Ce dossier sera élaboré lors de la phase étude qui interviendra après la prescription de la modification n°3 par arrêté municipal.

**② Description du projet de modification du PLU**

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. Par la suite, plusieurs procédures d'évolution ont été engagées.

C'est ce document qui sera soumis à la procédure de modification telle que prévue aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

**1) Suppression de deux emplacements réservés suite à la délibération du 23 septembre 2021**

Elle concerne les emplacements réservés désignés ci-dessous.

N°	Planche	Destination	Superficie approximative
E2	La Teste	Aménagement public de la place de la Gare	9.563 m <sup>2</sup>
EL3	La Teste ex n°111	Rue Jean de Grailly	10 m

Cette suppression, initialement prévue par modification simplifiée n°4 comme stipulé par la délibération n°2021-09-439 du 23 septembre 2021 sera finalement intégrée à la présente procédure. En conséquence, la modification simplifiée n°4 ne sera pas mise en œuvre.

**2) Adaptation des emplacements réservés au nouveau projet de territoire des élus**

En complément de la suppression d'emplacement réservés faisant suite à la renonciation de la part de la commune d'acquiescer le foncier, une actualisation des emplacements réservés sera réalisée afin d'adapter le PLU au nouveau projet de territoire des élus afin de supprimer les emplacements réservés qui n'ont plus lieu de subsister au vu des projets.

Dans le même souci d'adaptation aux projets de la collectivité, d'autres emplacements réservés sont conservés mais leur destination est modifiée.

### **3) Adaptation de la réglementation visant à favoriser le maintien du paysage en ville et une meilleure gestion des eaux pluviales**

Le PLU approuvé le 6 octobre 2011 avait élargi ses zones de densités et offrait des droits à construire importants. La Loi ALUR promulguée le 24 mars 2014 avait quant à elle supprimé les coefficients d'occupation des sols et les superficies minimales de terrains constructibles.

L'application réglementaire du PLU combinée à l'application des dispositions de la loi ALUR ont abouti à une densification déraisonnable du territoire avec un potentiel de mutation du bâti surdimensionné et inadapté à la ville de La Teste et aux enjeux environnementaux du territoire. Sans remettre en cause les principes de densification, renforcés par la loi ALUR, la ville a choisi de redonner au paysage naturel une place importante au sein du tissu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie en favorisant une infiltration à la parcelle. Pour cela, il apparaît nécessaire de revoir les pourcentages d'emprises au sol autorisées en les abaissant et de favoriser le maintien d'espace en pleine terre plus conséquents.

### **4) Mise en place d'outils favorisant la production de logements sociaux**

La loi Duflot exige pour les communes de plus de 3500 habitants un seuil minimum de 25% logements sociaux. Malgré les efforts consentis depuis plusieurs années dans le but d'atteindre cet objectif, le taux de logements sociaux ne représente aujourd'hui que 13,84% du parc de résidences principales sur la commune de La Teste.

L'objectif n'étant pas atteint, la commune s'est engagée dans un plan de rattrapage comportant un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale.

Pour le territoire de La Teste, la production de logements sociaux est ralentie par un contexte communal difficile : manque de foncier public, rareté du foncier, prix élevés. Malgré tout, pour inciter la commune à tout mettre en œuvre et activer les leviers nécessaires à la production, l'État a prononcé un arrêté de carence le 18 décembre 2020. Il devient donc urgent de trouver les leviers permettant à la ville de rattraper son retard.

Afin de faciliter la production de logements sociaux, des outils réglementaires seront intégrés au PLU.

#### **➤ Instauration de servitudes de mixité sociale**

L'article L.151-15 du code de l'urbanisme dispose que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La servitude de mixité sociale (SMS) permet alors d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements sur certains secteurs du territoire communal, un pourcentage de logements d'une certaine catégorie définie par le PLU, par exemple des logements locatifs sociaux (LLS), des logements en accession sociale, etc.

#### **➤ Instauration de Bonus de constructibilité dans le règlement**

En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'urbanisme peut prévoir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

Dans l'objectif de produire suffisamment de logements sociaux et de mener à bien les projets, le règlement du PLU instaurera des bonus de constructibilité afin d'inciter les porteurs de projet à produire du logement social. Ces bonus consisteront à majorer les droits à construire pour les projets comportant plus de 50% de logements sociaux, avec notamment un pourcentage d'emprise au sol majoré et une diminution du pourcentage exigé d'espaces verts en pleine terre.

➤ Obligation de production

Afin de répondre aux exigences de production et de la loi, le règlement du PLU imposera un pourcentage de logements sociaux fixé en fonction de la surface de plancher destinée à de l'habitation ou du nombre de logements. Ainsi tout porteur de projets aura l'obligation de produire 35% de logement social à partir de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et dans certains secteurs pour les projets comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer.

### ③ Procédure appliquée

L'ensemble des modifications prévues ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Au vu des évolutions envisagées, la procédure de modification de droit commun est donc la mieux adaptée. La suppression des deux emplacements réservés visés par la délibération n°2021-09-439 du 20 septembre 2021 sera finalement intégrée à la présente procédure et en conséquence, la modification simplifiée n°4 ne sera pas mise en œuvre

Régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun se déroule comme suit :

- Après l'arrêté de Mr le Maire prescrivant la modification du PLU et la production du dossier de modification, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme pour avis.
- L'autorité environnementale sera saisie pour examen au cas par cas, dans les conditions fixées par les articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme. L'autorité environnementale rendra un avis conforme relatif à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.
- Le projet de modification est soumis à enquête publique. Seront joints au projet le cas échéant les avis des personnes publiques associées.
- À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

La présente délibération a pour objet d'autoriser Monsieur le Maire à lancer la procédure de modification du document d'urbanisme par arrêté.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20220215-DEL2022\_02\_103-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/02/2022

Affichage : 18/02/2022

Le Maire de La Teste de Buch  
Patrick DAVET



143

**COBAS**

Communauté d'Agglomération  
**Bassin d'Arcachon Sud**

Arcachon, le **25 SEP. 2023**

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH  
Courrier arrivé le : 27/09/2023



0000295353

**Monsieur Patrick DAVET**  
**Maire de La Teste de Buch**  
**Conseiller Départemental**  
Hôtel de ville  
1 Esplanade Edmond Doré  
B.P. 50105  
33260 La Teste de Buch

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE  
Directrice Générale des Services

N/Réf. :

Vos références : FB/AN/CC-291590

**Objet(s) : Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3 – ville de La Teste de Buch**

Monsieur le Maire, Monsieur le Conseiller Départemental,

Par courrier du 21 août 2023, vous m'avez notifié le dossier de modification n°3 du PLU de votre commune.

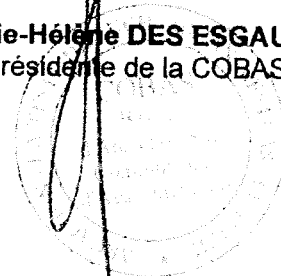
Vous avez également sollicité un avis motivé sur ce document avant le 26 septembre 2023.

Après examen par mon administration, je vous adresse mon avis favorable sur ce dossier.

Vous trouverez en annexe les observations des services intéressés de la COBAS, que je vous prierais de prendre en compte.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Conseiller Départemental, l'expression de mes sincères salutations.

**Marie-Hélène DES ESGAULX**  
Présidente de la COBAS



PJ : observations

43

**Annexe****Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3 – ville de La Teste de Buch***Observations de la COBAS*

La modification n°3 du PLU de la Teste porte principalement sur :

1. la définition de nouveaux emplacements réservés destinés à favoriser le maintien des paysages naturels en milieu urbain et gérer de manière plus efficiente les eaux de pluie du territoire (**partie I et II**)
2. Un cadre réglementaire plus contraint pour répondre à la carence en logements sociaux (**partie III**).

Gestion des déchets

Aucune observation/remarque n'est à formuler en la matière. L'ensemble des réglementations, prescriptions et recommandations du PLU initial sont maintenues.

Eau potable :

Aucune observation/remarque n'est à formuler en la matière. L'ensemble des réglementations, prescriptions et recommandations du PLU initial sont maintenues.

Habitat :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur de la COBAS a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 30 juin 2017.

Il est exécutoire depuis le 5 septembre 2017 (et non le 5 juillet 2017 comme noté en page 120 du rapport de présentation). Il arrivait à terme le 5 septembre 2023 et non le 31 décembre 2020, comme indiqué dans la délibération précitée ou sur les pages de couverture des documents du PLH.

Il faut donc remplacer « PLH 2016-2021 » (à la page 120 précitée) par « PLH 2017-2023 ».

Il est ajouté que :

- le PLH a été prorogé d'une année supplémentaire, par délibération du 22 juin 2023. Soit jusqu'au 5 septembre 2024 ;
- et qu'il est actuellement en cours de révision.

Toujours à la même page, il est indiqué que le PLH détermine pour la commune de La Teste de Buch un objectif de 194 résidences principales (supplémentaires) par an (...) » ce qui est exact.

En revanche, la suite de la phrase (« comprenant 20% de logements sociaux ») est erronée. Sur 194 résidences principales à produire chaque année, il est prévu 107 logements locatifs sociaux (55%) et 20 logements en accession sociale (19%). Soit une part de 74% de logements sociaux et non de 20% comme indiqué à la page précitée, sur les 6 ans du PLH (2017-2023).

63

L'auteur a probablement confondu avec « le scénario » (ou la trajectoire) retenu par les élus de la COBAS de 20% de logements sociaux sur le total de résidences principales, au lieu du seuil de 25% (à atteindre - antérieurement - d'ici 2025) fixé la loi SRU. Pour rappel, ces derniers avaient fondé cette trajectoire sur un taux d'atteinte de 75%<sup>1</sup> de l'objectif de rattrapage de production de logements sociaux qui était fixé à 2782 logements sociaux à produire entre 2016 et 2022, tel qu'initialement proposé par les services de l'Etat.

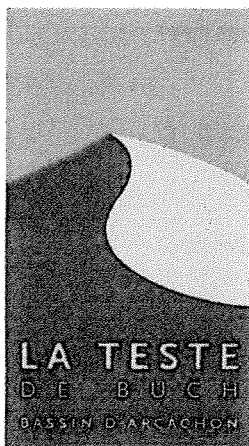
Concernant les autres documents, il est pris acte des divers outils mis en place pour favoriser la production de logements sociaux, à savoir :

- Instaurer des servitudes de mixité sociale (SMS) sur certains secteurs (Boyens, Maraichers, ex caserne de pompiers, Cimetière, Marzac, Joli Bois) voués à accueil de nouveaux projets et modifier le taux de la SMS du secteur des Clés de Cazaux (75% au lieu de 50%);
- Supprimer les SMS sur les secteurs où les projets ont été réalisés (La Séougue, rue de la Migrèrque et entrée de Cazaux) ;
- Etablir un bonus de constructibilité dans toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux ;
- Modifier les seuils à partir desquels est imposé la production d'un taux minimum de logement social et leur application élargie sur le territoire de la commune afin d'en favoriser la production. Il est notamment introduit la disposition suivante en zones UA, UAa, UAb, UB, UBa et BBb : « Les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat devront comporter au moins 35% de logements locatifs aidés » ;
- Faciliter la production de logements sociaux sur le secteur de Joli-Bois en remodelant le règlement de l'ancienne Zone d'Aménagement Concertée dont le plan d'origine ne laissait aucune place à une opération de densification, comme projeté ;

Ces mesures répondent globalement à l'orientation numéro 1 du PLH 2017-2023 prorogé : *assurer, au sein d'un volume de production maîtrisée, la diversification de l'offre nouvelle de logements afin d'offrir une réponse à toutes les catégories de ménages du territoire, en particulier aux ménages les plus exposés.*

---

<sup>1</sup> Soit 2782 logements sociaux x 75% = 2087 logements sociaux. Pour rappel, l'objectif de production de logements locatifs sociaux fixé par le PLH 2017-2023 est de 2090.



**COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH**  
**ARRÊTE n° 324**

**2.1.2 Plan Local d'Urbanisme**

**OBJET : Prescription de la modification n°3  
du Plan Local d'Urbanisme**

**Direction Générale  
des Services  
Techniques  
Direction de  
l'Aménagement et de  
l'Urbanisme**

DGS :  
Cab :  
DGST :  
Adjoint :  
Dir *FB*

**Le Maire de LA TESTE DE BUCH,**

***Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au  
Renouvellement 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 dite loi « ALUR »,***

***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 code de l'urbanisme et notamment ses articles L104-3, L153-36 à -40 et  
L153-41 à -44,***

***Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L121-15-1 à L121-21,  
L122-4 III 3°, L123-1 et suivants et R121-19 à R121-21,***

*FB*

**Vu** la délibération du conseil municipal n°2011-10-119 en date du 6 octobre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vu** la délibération n°2022-02-103 en date du 15 février 2022 autorisant Mr le Maire à lancer une procédure de modification de droit commun n°3,

**Considérant** que parmi la liste des emplacements réservés, certains sont devenus obsolètes et d'autres doivent être adaptés,

**Considérant** que l'application réglementaire du PLU combinée à l'application des dispositions de la loi ALUR ont abouti à une densification déraisonnable du territoire avec un potentiel de mutation du bâti surdimensionné et inadapté à la ville de La Teste-de-Buch et aux enjeux environnementaux du territoire,

**Considérant** la difficulté à mobiliser du foncier pour la production de logements sociaux (marché de l'immobilier tendu, prix élevés, rareté du foncier public,...),

**Considérant** que les obligations triennales quantitatives de production de logements sociaux n'ont pas été atteintes par la commune pour la période



2017-2019, ce qui a mené le préfet à prononcer la mise en carence de la commune par arrêté du 18 décembre 2020,

**Considérant** que les efforts réalisés dans le projet de modification n°3 pour maintenir les paysages naturels en milieu urbain et gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets rendront beaucoup plus drastique l'application des règles d'emprise au sol et d'obligation de maintien d'espaces en pleine terre.

**Considérant** que de ce fait, des difficultés pour la réalisation de piscines apparaîtront.

**Considérant** qu'il apparaît utile d'adapter le PLU de La Teste-de-Buch afin de répondre aux points évoqués,

**Considérant** que la modification n°3 du PLU aura alors notamment pour objet :

- La modification, l'ajout ou la suppression de certains emplacements réservés
- L'adaptation des dispositions réglementaires notamment relatives aux emprises au sol, aux espaces libres et espaces de pleine terre afin de maintenir les paysages naturels en milieu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets
- De favoriser la production de logements sociaux :
  - En instaurant de nouvelles servitudes de mixité sociale,
  - En instaurant des bonus de constructibilité dans le règlement du PLU,
  - En faisant évoluer les seuils à partir desquels apparaît l'obligation de produire du logement social,
  - En adaptant la réglementation de la zone UNA.
- D'exclure du calcul de l'emprise au sol les piscines enterrées d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas plus de 60 cm du terrain naturel avant travaux.

**Considérant** qu'une procédure de modification de droit commun du PLU est la plus adaptée, étant entendu que les évolutions prévues ne sont 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 six ans suivants sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a

H 3

pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

**Considérant** que la nature des modifications envisagées conduit à engager une procédure de modification de droit commun,

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1**

Il est prescrit la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2011.

### **ARTICLE 2**

Le projet de modification n°3 fera l'objet d'une consultation de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas afin de savoir si une évaluation environnementale est nécessaire.

Le conseil municipal fixera, le cas échéant, par délibération, les modalités de la concertation préalable. Il disposera d'un délai de 3 mois maximum à compter de la fin de la concertation préalable pour en tirer le bilan.

### **ARTICLE 3**

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme sera notifié au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées pour avis.

### **ARTICLE 4**

Le projet de modification de droit commun n°3 fera l'objet d'une enquête publique d'une durée minimale de trente jours et dans les conditions prévues aux articles R123-2 à R123-27 du code de l'environnement.

### **ARTICLE 5**

Les modalités de l'enquête publique seront fixées par arrêté de M. le Maire et portées à connaissance du public par avis au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête. Ces indications seront rappelées dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

**ARTICLE 6**

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

Le rapport et les conclusions motivées seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils pourront être consultés sur support papier.

Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera adopté par délibération du conseil municipal.

**ARTICLE 7**



Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R153-20 à R 153-22 du code de l'urbanisme.

Il sera affiché durant 1 mois en mairie et la mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département.

**ARTICLE 8 :**

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre des arrêtés de la Mairie et transmis à la Sous-Préfecture d'Arcachon.

Fait à LA TESTE DE BUCH, Le 16 mai 2022.

  
 **Patrick DAVET**  
Maire de LA TESTE DE BUCH

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20220516-ARR2022\_324-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/05/2022

Affichage : 19/05/2022

Le Maire de La Teste de Buch  
Patrick DAVET





**COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH**  
**ARRÊTE n°689**

**2.1.2 Plan Local d'Urbanisme**

**OBJET : Prescription de l'enquête publique relative à la  
modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme**

**Direction Générale des Services Techniques  
Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme**

DGS :  
Cab :  
DGST :  
Adjoint :  
Dir :

**Le Maire de LA TESTE DE BUCH,**

***Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,***

***Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au  
Renouvellement 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 dite loi « ALUR »,***

***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 code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants, L153-  
41 à -44 et R153-8,***

***Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à -18 et R123-  
1 à -27,***

163

**Vu** la délibération du conseil municipal n°2011-10-119 en date du 6 octobre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vu** la délibération du conseil municipal n°DEL2023-04-163 en date du 12 avril 2023 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de création de la piste cyclable de la Lagune,

**Vu** la délibération n°2022-02-103 en date du 15 février 2022 autorisant Mr le Maire à lancer une procédure de modification de droit commun n°3,

**Vu** l'arrêté municipal n°324 en date du 16 mai 2022 prescrivant la procédure de modification n°3 du PLU,

**Vu** la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 10 août 2023, désignant Monsieur Henry BETBEDER en qualité de Commissaire enquêteur,

**Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique,

**Considérant** notamment la nécessité d'adapter les emplacements réservés au projet de territoire des élus, la volonté de maintenir les paysages et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire, et de favoriser la production de logements sociaux dans un contexte de carence,

**Considérant** qu'en application des articles L153-31 et L153-36, le projet présenté relève bien du champ d'application de la procédure de modification de droit commun,

**Considérant** que par avis n°MRAe 2023ACNA25 rendu le 25/02/2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°3,

**Considérant** qu'il y a lieu de procéder à une enquête publique dans le cadre de la modification n°3 du PLU envisagée.

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1 - Durée de l'enquête publique**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch pour une durée de 31 jours consécutifs, à compter du lundi 09 octobre jusqu'au mercredi 08 novembre 2023 inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch, 1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-de-BUCH Cedex.

### **ARTICLE 2 - Objet de l'enquête publique**

La modification n°3 du PLU a notamment pour objet :

- La modification, l'ajout ou la suppression de certains emplacements réservés
- L'adaptation des dispositions réglementaires notamment relatives aux emprises au sol, aux espaces libres et espaces de pleine terre afin de maintenir les paysages naturels en milieu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets
- De favoriser la production de logements sociaux :
  - En instaurant de nouvelles servitudes de mixité sociale,
  - En instaurant des bonus de constructibilité dans le règlement du PLU,
  - En faisant évoluer les seuils à partir desquels apparaît l'obligation de produire du logement social,
  - En adaptant la réglementation de la zone UNA.
- D'exclure du calcul de l'emprise au sol les piscines enterrées d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas plus de 60 cm du terrain naturel avant travaux.

Le projet de modification porte sur :

- Rapport de présentation (Pièce n°1 du PLU)
- Règlement (Pièce n°3 du PLU)
- Plans de zonage (Pièce n°4 du PLU)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°5 du PLU)
- Liste des emplacements réservés (Pièce n°6 du PLU)

### **ARTICLE 3 – Demandes d'informations**

Toute information relative à l'enquête publique et au projet de modification n°3 du PLU pourra être demandée auprès de l'accueil du service urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch.

### **ARTICLE 4 – Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes :

- Actes administratifs
  - o Délibération n°2022-02-103 en date du 15 février 2022 autorisant M. le Maire à prescrire la modification n°3 du PLU,
  - o Arrêté municipal n°324 en date du 16 mai 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU,
  - o Arrêté municipal n°689 en date du 30 août 2023 prescrivant l'enquête publique,
  - o Décision du président du Tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
- Publicités et attestation d'affichage de l'avis d'enquête,
- Décision de la MRAe après examen au cas par cas
- Avis des personnes publiques associées
- Rapport de présentation de la modification n°3
- Rapport de présentation du PLU avant-après modification
- Règlement avant-après modification
- Zonage avant-après modification
- Orientations d'Aménagement et de Programmation avant-après modification
- Liste des emplacements réservés avant-après modification
- Place de l'enquête publique

### **ARTICLE 5 – Commissaire-enquêteur**

Monsieur Henry BETBEDER, Ingénieur territorial à la retraite, a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux.

### **ARTICLE 6 – Consultation du dossier et dépôt des observations**

Les pièces du dossier de modification n°3 ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés aux jours et horaires habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h15 :

- A l'accueil du service urbanisme de l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch (1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-de-BUCH Cedex),
- En mairie annexe de Cazaux (B.P. 60412, Place du Général de Gaulle, LA TESTE-DE-BUCH Cedex),
- En mairie annexe de Pyla-sur-Mer (B.P. 30301, Rond-point du figuier, LA TESTE-DE-BUCH Cedex),

Ils seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête soit 31 jours consécutifs, à compter du lundi 09 octobre jusqu'au mercredi 08 novembre 2023 inclus.

L'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique sera également consultable :

- Depuis le poste informatique mis à disposition du public à l'accueil du service urbanisme situé au 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville aux jours et horaires habituelles d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h15,
- Sur le registre numérique accessible via le site internet de la commune, <https://www.latestedebuch.fr/> rubrique « Vie Pratique », « Plan Local d'Urbanisme », « Modification n°3 ».

Chacun pourra déposer ses observations et propositions :

- Sur les registres d'enquête papier mis à disposition à l'Hôtel de Ville et en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux,
- sur le registre numérique accessible via le site internet de la commune, <https://www.latestedebuch.fr/> rubrique « Vie Pratique », « Plan Local d'Urbanisme », « Modification n°3 »,
- Par écrit au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête situé à l'adresse suivante : Mairie de La Teste-de-Buch, 1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-DE-BUCH Cedex,
- Par courrier électronique à l'adresse [enquetepublique.modification3@latestedebuch.fr](mailto:enquetepublique.modification3@latestedebuch.fr).

#### **ARTICLE 7 – Permanences du commissaire-enquêteur**

Les intéressés auront la possibilité de faire parvenir leurs observations auprès du commissaire enquêteur qui recevra le public au cours des permanences suivantes :

- Lundi 09 octobre 2023 de 9h à 12h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch ;
- Mardi 17 octobre 2023 de 14h à 17h à la mairie annexe de Pyla-sur-Mer ;
- Jeudi 26 octobre 2023 de 14h à 17h à la mairie annexe de Cazaux ;
- Vendredi 03 novembre 2023 de 14h à 17h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch ;
- Mercredi 08 novembre 2023 de 14h à 17h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch.



### **ARTICLE 8 – Mesures de publicité**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans au moins deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (Sud-Ouest et Dépêche du Bassin).

Cet avis sera affiché notamment à l'Hôtel de ville et en mairies annexes de Pyla et de Cazaux et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

Un extrait des journaux dans lesquels devra être publié l'avis sera ajouté à la Pièce n°2 – « Publicités » du dossier soumis à l'enquête :

- Avant l'ouverture de l'enquête publique en ce qui concerne la première insertion
- Dans les huit premiers jours de l'enquête publique en ce qui concerne la deuxième insertion.

Cet avis sera publié sur le site internet de la commune <http://www.latestedeBuch.fr> quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

### **ARTICLE 9 – Ajout de pièces au dossier**

Pendant l'enquête publique, le commissaire enquêteur peut faire compléter le dossier de documents utiles à la bonne information du public. Ces documents sont joints au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié, avec un bordereau précisant la nature des pièces et la date à laquelle ils ont été ajoutés.

### **ARTICLE 10 – Prolongement de l'enquête publique**

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra éventuellement prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

### **ARTICLE 11 – Clôture de l'enquête publique**

À l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 1, les registres d'enquête seront sans délai mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Après clôture, le commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre

d'enquête et des documents annexés. La Commune dispose de quinze jours pour produire ses observations en réponse.

**ARTICLE 12 - Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur**

Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour rédiger un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet de modification n°3, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmet le dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Copie du rapport et des conclusions motivées est transmise simultanément à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux et Monsieur le Sous-Préfet du Bassin d'Arcachon.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service Aménagement de la Mairie de La Teste-de-Buch aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Ville pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**ARTICLE 13 - Décision pouvant être approuvée à l'issue de l'enquête publique**

Au terme de l'enquête, le Conseil municipal de la Ville de La Teste de Buch sera amené à approuver par délibération la modification n°3 du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

**ARTICLE 14 - Délai de recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de son affichage en mairie et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. Ce délai ne fait pas obstacle à l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 15 – Exécution du présent arrêté**

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre des arrêtés de la Mairie et transmis à la Sous-Préfecture d'Arcachon.

**ARTICLE 16 – Notification du présent arrêté**

Ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet d'Arcachon, Monsieur le commissaire-enquêteur et Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à LA TESTE DE BUCH, Le 30 août 2023.

Pour le MAIRE Patrick DAVET  
et par délégation  
Le Directeur Général des services  
Stéphane PELIZZARDI

Maire de LA TESTE DE BUCH  
Conseiller départemental de la Gironde

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20230830-ARR2023\_689-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/09/2023

Affichage : 01/09/2023

Le Maire de La Teste de Buch  
Patrick DAVET



# Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur [sudouest.fr/annonces-legales](http://sudouest.fr/annonces-legales), [sudouest-marchespublics.com](http://sudouest-marchespublics.com), en partenariat avec le réseau



## Marchés publics et privés

### Autres marchés



### APPEL A CANDIDATURES

**Pour la rétrocession d'un droit au bail commercial d'un local situé 66, avenue de la Libération à Latresne (3336)**

**Objet de la rétrocession :** cette rétrocession intervient à la suite à la préemption par la commune de Latresne du fonds de commerce situé 66, avenue de la Libération.

**Est rétrocedé par la Commune :** Le droit au bail commercial du local.

**Conditions de la rétrocession :** Dans ce local d'environ 50 m<sup>2</sup>, la commune souhaite que soit développée une activité garantissant la diversité commerciale et renforçant l'attractivité commerciale du centre-bourg de Latresne. Devra être proposée avant tout une activité telle que définie dans le cahier des charges.

**L'ensemble des conditions de la rétrocession est précisé dans le cahier des charges.** Cette rétrocession est, en outre, subordonnée à l'accord préalable des bailleurs. Le repreneur devra s'acquiescer à l'égard des bailleurs de l'ensemble des obligations contenues dans les baux.

**Prix de cession :** Proposition de rachat du fonds de commerce à présenter à la commune par le preneur à partir de 25 000 € minimum. Les candidats sont libres de présenter une offre supérieure.

**Modalités d'obtention du cahier des charges :** Pour obtenir le cahier des charges, les candidats devront en faire la demande par courriel à l'adresse suivante : [dpo@mairie-latresne.fr](mailto:dpo@mairie-latresne.fr).

**Remise des candidatures :** Les candidatures devront être remises avant le 13 octobre 2023 à 12 heures par : courriel avec AR : Mairie de Latresne - à l'attention de M. le Maire - 1, avenue Jean-Baldé - 33360 Latresne.

**Dépôt à la mairie de Latresne par remise directe contre récépissé.**

**Courriel à l'adresse suivante :** [dpo@mairie-latresne.fr](mailto:dpo@mairie-latresne.fr)

**Transmission des dossiers avec mention impérative sur l'enveloppe :** Reprise fonds de commerce - 66, avenue de la Libération - Latresne.

**Critères de sélection :**

- Qualité et pertinence du projet proposé (50 %).
- Profil du candidat et de l'équipe dédiée et motivation du candidat (20 %).
- Prix proposé et viabilité économique du projet (30 %).

**Dates d'affichage en mairie et sur le site de la commune du présent avis :** Du 11 septembre au 13 octobre 2023.

## Enquêtes publiques



## ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU BASSIN D'ARCACHON VAL DE L'EYRE DU LUNDI 2 OCTOBRE 2023 AU VENDREDI 3 NOVEMBRE 2023

Par arrêté du 8 septembre 2023, la Présidente du Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du lundi 2 octobre 2023 au vendredi 3 novembre 2023 inclus, conformément au Code de l'Environnement.

Le dossier d'enquête publique est disponible pendant toute la durée de l'enquête aux sièges du SYBARVAL, de la COBAN, de la COBAS et de la Cdc Val de l'Eyre, ainsi que dans les 17 mairies du périmètre (Andornos, Arcachon, Arts, Audenge, Le Barp, Béin-Bélet, Biganos, Gujan-Mestras, Lanton, Lège-Cap-Ferret, Lugos, Marchepierre, Mios, Salles, Saint-Magne, Le Teich, La Teste-de-Buch) aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête est constitué d'une notice simplifiée de présentation, du projet complet de SCOT arrêté, dont l'évaluation environnementale, du bilan de la concertation, des avis émis par les personnes publiques associées, dont celui de l'autorité environnementale.

Une version numérique du dossier d'enquête publique est également disponible, pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site Internet [www.sybarval.fr](http://www.sybarval.fr).

M. DILLIES FAURE, Commissaire enquêteur, recueillera les observations du public : **Lundi 2 octobre 2023 de 9 h à 12 h à Andornos-les-Bains (siège du SYBARVAL).** **Mardi 3 octobre 2023 de 9 h à 12 h à Arcachon (Centre administratif municipal).** **Samedi 21 octobre 2023 de 9 h à 12 h à Gujan-Mestras (mairie).** **Mercredi 25 octobre 2023 de 9 h à 12 h à Béin-Bélet (siège de la Cdc Val de l'Eyre).**

**Vendredi 3 novembre 2023 de 14 h à 17 h à Lanton (mairie).**

Le public pourra adresser ses observations :

- en s'adressant au Commissaire enquêteur pendant les cinq permanences organisées aux lieux et dates précitées
- sur les registres d'enquête présents au siège du SYBARVAL, aux sièges de la COBAN, de la COBAS et de la Cdc Val de l'Eyre, ainsi que dans les 17 mairies du périmètre aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi 2 octobre 2023 jusqu'au vendredi 3 novembre 2023 inclus,
- en les adressant entre le lundi 2 octobre 2023 et le vendredi 3 novembre 2023 inclus :

- par courrier au SYBARVAL à l'attention du Commissaire enquêteur, 46, avenue des Colonies, 33510 Andornos-les-Bains,
- par mail à l'adresse suivante : [contact@sybarval.fr](mailto:contact@sybarval.fr)

Des informations complémentaires peuvent être obtenues auprès de : M<sup>me</sup> Marie LARRUE, Présidente, 05 57 76 26 86, [contact@sybarval.fr](mailto:contact@sybarval.fr)

À l'issue de l'enquête publique, le projet de Schéma de Cohérence Territoriale sera modifié pour tenir compte des observations du public et approuvé par le Conseil Syndical.

Le rapport du Commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public, pendant un an, aux sièges du SYBARVAL, de la COBAN, de la COBAS, de la Cdc Val de l'Eyre et dans les 17 communes.

## Avis administratifs et judiciaires

### Plan Local d'Urbanisme



### Commune de La Teste-de-Buch

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Modification n° 3 du plan local d'urbanisme Articles L. 153-1 et suivants du Code de l'environnement**

**Objet :** enquête publique relative à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch, approuvé le 6 octobre 2011 et actuellement en vigueur.

Par arrêté municipal en date du 30 août 2023, M. le Maire de La Teste-de-Buch a prescrit l'enquête publique de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme et en a défini les modalités.

La personne responsable du projet est la commune de La Teste-de-Buch, 1, esplanade Edmond-Doré, BP 50105, 33164 La Teste-de-Buch Cedex, tél. 05 57 73 69 68.

Cette procédure de modification n° 3 a pour objectifs :

- La modification, l'ajout ou la suppression de certains emplacements réservés ;
- L'adaptation des dispositions réglementaires notamment relatives aux emprises au sol, aux espaces libres et espaces de pleine terre afin de maintenir les paysages naturels en milieu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets ;
- La modification de dispositifs en faveur de la production de logements sociaux ;
- L'exclusion du calcul de l'emprise au sol des piscines enterrées d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas de plus de 60 cm le terrain naturel avant travaux.

Prescrite par arrêté du 16 mai 2022, la procédure de modification n° 3 du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale. Par avis n° MRA2023ACNA25 rendu le 25 février 2023, la Mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale pour le projet.

L'enquête publique se déroulera pendant 31 jours consécutifs du lundi 9 octobre au mercredi 8 novembre 2023 inclus.

Le public pourra consulter les pièces du dossier d'enquête publique relatif au projet de modification n° 3 au format papier à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch, en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux aux jours et horaires habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h 15 ainsi que sur un poste informatique mis à disposition à l'accueil du service urbanisme de l'hôtel de ville.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable dans le registre numérique accessible à l'adresse suivante : <https://www.lateste-de-buch.fr/vie/citoyennete/habitat-urbanisme/plan-local-d-urbanisme/> rubrique « Modification n° 3 ».

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Dans les registres d'enquête publique en format papier disponibles 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 ;
- Dans le registre numérique mis à disposition sur le site Internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.lateste-de-buch.fr/vie/citoyennete/habitat-urbanisme/plan-local-d-urbanisme/> rubrique « Modification n° 3 ».

Par mail, à l'adresse suivante : [enquete@publique.modification3@lateste-de-buch.fr](mailto:enquete@publique.modification3@lateste-de-buch.fr)

Par courrier, à l'adresse suivante : Mairie de La Teste-de-Buch, à l'attention de M. le Commissaire enquêteur, 1, esplanade Edmond-Doré, BP 50105, 33164 La Teste-de-Buch Cedex.

Les observations et propositions du public seront tenues à disposition en mairie et dans le registre numérique accessible depuis le site Internet de la ville.

M. Henry BETBEDER, ingénieur territorial à la retraite, désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif se tiendra à disposition du public :

- lundi 9 octobre de 9 h à 12 h à l'accueil du service urbanisme situé à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch ;
- mardi 17 octobre 2023 de 14 h à 17 h à la mairie annexe de Pyla-sur-Mer ;
- jeudi 26 octobre 2023 de 14 h à 17 h à la mairie annexe de Cazaux ;
- vendredi 3 novembre 2023 de 14 h à 17 h à l'accueil du service urbanisme situé à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch ;
- mercredi 8 novembre 2023 de 14 h à 17 h à l'accueil du service urbanisme situé à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Teste-de-Buch dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la ville de La Teste-de-Buch sera amené à approuver par délibération le projet de modification n° 3 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des observations du public et du rapport et conclusions rendus par le commissaire enquêteur.

Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur au service Aménagement de la mairie de La Teste-de-Buch ainsi que sur le site Internet de la Ville pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### Révision allégée n° 2 du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye

M. le Maire de la commune de Saint-Aubin-de-Blaye et M<sup>me</sup> la Présidente de la CDC de l'Estuaire informent la population de l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la révision allégée n° 2 du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye dans le but d'ouvrir à l'urbanisation deux dents creuses situées dans le centre-bourg de la commune.

L'enquête se déroulera du 11 septembre au 9 octobre 2023 inclus.

M<sup>me</sup> Inès PRIAT, géographe-cartographe-urbaniste, a été désignée commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête est mis à disposition :

- au siège de la CDC de l'Estuaire, 38, avenue de la République, 33820 Braud-et-Saint-Louis, du lundi au vendredi de 9 h à 17 h, et sur le site de la collectivité : [www.cc-estuaire.fr](http://www.cc-estuaire.fr)
- En mairie de Saint-Aubin, 691, avenue de la Liberté, 33820 Saint-Aubin-de-Blaye du mardi au vendredi, de 14 h à 17 h, et sur le site de la mairie : [www.saint-aubin-de-blaye.fr/accueil/](http://www.saint-aubin-de-blaye.fr/accueil/)

Le public peut émettre ses observations, soit dans les deux registres mis à disposition en mairie et au siège de la CDC de l'Estuaire, soit par courriel à l'adresse [enquete@publique@cc-estuaire.fr](mailto:enquete@publique@cc-estuaire.fr), soit par courrier postal à l'adresse ou se déroule l'enquête, soit pendant les permanences du commissaire enquêteur qui se dérouleront en mairie : **Mercredi 13 septembre de 10 h à 13 h ; mercredi 27 septembre de 11 h 30 à 14 h 30 ; lundi 9 octobre de 16 h 30 à 19 h 30.**

Le rapport du commissaire enquêteur sera disponible en mairie et au siège de la CDC de l'Estuaire pendant un an.

À l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du Conseil communautaire.

## Annonces légales

### Vie des sociétés

## CHANGEMENT DE NOM

Madame BARBÉRA SYLVIE, née le 10/01/1977 à CRETEIL, demeurant 39 av de l'hippodrome, 33320 EYSINES, dépose une requête auprès du Garde des Sceaux afin de s'appeler à l'avenir :

FERRÉ SYLVIE

Pour avis.

**Sud Ouest Archives**

Offrez le journal complet ou la une sur [www.sudouest.fr/archives/](http://www.sudouest.fr/archives/)

**SUD OUEST**

**Sud Ouest marchés publics**

# Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuit sur [sudouest-marchespublics.com](http://sudouest-marchespublics.com)

**SUD OUEST**

Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest

ANNONCES  
LÉGALES ET  
OFFICIELLES

POUR NOUS JOINDRE 05 57 52 75 75  
- LEGALES@LADEPECHEDUBASSIN.FR  
JOURNAL HABILITÉ À DIFFUSER  
DES ANNONCES LÉGALES

AVIS DE SAISINE  
DE LÉGAIRE UNIVERSSEL  
DE LAI D'OPPOSITION  
Article 1007 du Code civil  
Article 1378-1 Code  
de procédure civile  
Loi n°2016-1547 du 28  
novembre 2016

Par testament olographe du 30 novembre 2017 de  
Madame Miraille Henriette TALVAT, en son vivant rétro, demeurant à BORDEAUX (33300), 20 Rue du Professeur Lannelongue, Née à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), le 1er septembre 1939. Domicile en premières nocces de Monsieur Jacques Claude DELAVAL suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de la Seine, le 25 mai 1967, et en secondes nocces de Monsieur Michel FIZEAU suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, le 9 novembre 2001, et non mariée. De nationalité française. Résidente au sens de la réglementation fiscale. Décédée à BORDEAUX (Gironde), en son domicile, le 4 mai 2021.

A consenti un legs universel. Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un dépôt aux termes du procès-verbal d'ouverture et de description de testament reçu par Maître Aline BRIGNON, Notaire Associé à ANTIBES, 38 Boulevard Albert 1er, sousigné, le 06 septembre 2023 duquel il résulte que les légataires remplissent les conditions de sa saisine.

Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire chargé du règlement de la succession, dans le mois à partir de la date de réception des documents par le Greffe du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX.

En cas d'opposition, le légataire sera soumis à la procédure d'envoi en possession

CESSION DE FONDS  
DE COMMERCE

Suivant acte reçu par Maître Christine BRUNET PAULY-CALLOT, Notaire, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée - BRUNET, CHICHERY & MEERSEMAN, Notaires et Conseils Associés - titulaire d'un Office Notarial à La Rochelle, 19 Rue Gargouilleau, le 4 septembre 2023 enregistré au SIE de La Rochelle, le 7 septembre 2023, n° 2023N1215, a été cédé un fonds de commerce par  
La Société dénommée LESAUSSIES, dont le siège est à Le Teich (33470) 51 avenue de la Côte d'Argent, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 432 421 758  
A la Société dénommée FARDAMOR, dont le siège est à Marans (17230) 5 rue des Halles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de La Rochelle sous le numéro 794 464 768

Un fonds de commerce de BOULANGERIE PATISSERIE FABRICATION DE PÂTES ET CUISSONS, SANDWICHES, SNACK, TRAITEUR se à Le Teich 51 avenue de la Côte d'Argent, connu sous le nom commercial «AU SUCRÉ SALÉ».

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de 145 000 EUR, s'ajoutant aux éléments incorporés pour 85 000 EUR, et au matériel pour 60 000 EUR.

Les oppositions seront reçues en la forme légale dans les dix jours de la publication de la cession au BODACC, au siège de l'Office Notarial de Maître Jérôme BRU, notaire à ARCAÇON (33120), 169 Boulevard de la Plage.  
Pour insertion  
Le notaire

COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme  
Articles L.153-1 et suivants du Code de l'Environnement  
Objet : Enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Teste-de-Buch, approuvé le 6 octobre 2011 et actuellement en vigueur.

Par arrêté municipal en date du 30 août 2023, M. Le Maire de La Teste-de-Buch a prescrit l'enquête publique de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme et en a défini les modalités.

La personne responsable du projet est la Commune de La Teste-de-Buch, 1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-DE-BUCH Cedex ; tél. 05 57 73 69 68. Cette procédure de modification n°3 a pour objectifs :

La modification, l'ajout ou la suppression de certains emplacements réservés. L'adaptation des dispositions réglementaires notamment relatives aux emprises au sol, aux espaces libres et espaces de pleine terre afin de maintenir les paysages naturels en milieu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets. La mobilisation de dispositifs en faveur de la production de logements sociaux. L'exclusion du calcul de l'emprise au sol des piscines enterrées d'une superficie maximale de 32 m² ne dépassant pas de plus de 60 cm le terrain naturel avant travaux.

Prescrite par arrêté du 16 mai 2022, la procédure de modification n°3 du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale. Par avis n°MRAE 2023ACNA25 rendu le 25/02/2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser évaluation environnementale pour le projet. L'enquête publique se déroulera pendant 31 jours consécutifs, du lundi 09 octobre au mercredi 08 novembre 2023 inclus.

Le public pourra consulter les pièces du dossier d'enquête publique relatif au projet de modification n°3 au format papier à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch, en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux aux jours et horaires habituels d'ouverture, soit du Lundi au Vendredi de 9h30 à 17h15 ainsi que sur un poste informatique mis à disposition à l'accueil du service urbanisme de l'Hôtel de Ville.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable dans le registre numérique accessible à l'adresse suivante : <https://www.latestedebuch.fr/viepratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/rubrique-Modification-n3>.

Le public pourra formuler ses observations et propositions : Dans les registres d'enquête publique en format papier disponibles 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.

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-n3>.

Par mail, à l'adresse suivante : [enquetelepublique.modification3@latestedebuch.fr](mailto:enquetelepublique.modification3@latestedebuch.fr)  
Par courrier, à l'adresse suivante : Mairie de La Teste de Buch, à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur, 1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-DE-BUCH Cedex

Les observations et propositions du public seront lues à disposition en mairie et dans le registre numérique accessible depuis le site internet de la ville.

M. Henry BETBEDER, Ingénieur territorial à la retraite désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif se tiendra à disposition du public :

Lundi 09 octobre de 9h à 12h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch

Mardi 17 octobre 2023 de 14h à 17h à la mairie annexe de Pyla-sur-Mer

Vendredi 26 octobre 2023 de 14h à 17h à la mairie annexe de Cazaux

Vendredi 03 novembre 2023 de 14h à 17h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch

Mercredi 08 novembre 2023 de 14h à 17h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Teste-de-Buch dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le Conseil Municipal de la Ville de La Teste-de-Buch sera amené à approuver par délibération le projet de modification n°3 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport et conclusions rendus par le commissaire enquêteur.

Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur au service Aménagement de la Mairie de La Teste-de-Buch ainsi que sur le site internet de la Ville pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

**Rédigez votre annonce légale en quelques clics**

- 1 - Composez votre annonce grâce à des modèles optimisés
- 2 - Visualisez votre texte
- 3 - Et recevez immédiatement votre attestation de parution

Rendez-vous sur <https://legales.ladepechedubassin.fr/accueil>

ou flashez

INFORMATIONS AU 05 57 52 75 75

Publication jusqu'à 3 hebdo en Gironde

Comment passer une **Petite annonce** avec la 3<sup>e</sup> semaine gratuite

Il vous suffit de téléphoner au 05 57 52 75 75 (répondant 24h)

E23000084/33

49

Enquête publique relative au Schéma de Cohérence Territoriale  
du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre  
Du lundi 2 octobre 2023 au vendredi 3 novembre 2023

Par arrêté du 08 septembre 2023, la Présidente du Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du lundi 2 octobre 2023 au vendredi 3 novembre 2023 inclus, conformément au Code de l'Environnement.

Le dossier d'enquête publique est disponible pendant toute la durée de l'enquête aux sièges du SYBARVAL, de la COBAN, de la COBAS et de la CDC Val de l'Eyre, ainsi que dans les 17 mairies du périmètre (Andermos, Arcachon, Arès, Audenge, Le Barp, Belin-Béliet, Biganos, Gujan-Mestras, Lanton, Lège Cap-Ferret, Lugos, Marchepierre, Mios, Salles, Saint-Magne, Le Teich, La Teste de Buch) aux jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier d'enquête est constitué d'une notice simplifiée de présentation, du projet complet de SCoT arrêté, dont l'évaluation environnementale, du bilan de la concertation, des avis émis par les personnes publiques associées, dont celui de l'autorité environnementale. Une version numérique du dossier d'enquête publique est également disponible, pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet [www.sybarval.fr](http://www.sybarval.fr).

Monsieur Gilles FAURE, Commissaire enquêteur recueillera les observations du public :  
Lundi 2 octobre 2023 de 9h à 12h à ANDERMOS-LES-BAINS (Siège du SYBARVAL)  
Mercredi 11 octobre 2023 de 9h à 12h à ARCAÇON (Centre administratif municipal)  
Samedi 21 octobre 2023 de 9h à 12h à GUJAN-MESTRAS (Mairie)  
Mercredi 25 octobre 2023 de 9h à 12h à BELIN-BELIET (Siège de la CDC Val de l'Eyre)  
Vendredi 3 novembre 2023 de 14h à 17h à LANTON (Mairie)

Le public pourra adresser ses observations :  
- en s'adressant au Commissaire enquêteur pendant les cinq permanences organisées aux lieux et dates précitées.

- sur les registres d'enquête présents au siège du SYBARVAL, aux sièges de la COBAN, de la COBAS et de la CDC Val de l'Eyre, ainsi que dans les 17 mairies du périmètre aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi 2 octobre 2023 jusqu'au vendredi 3 novembre 2023 inclus.

- en les adressant entre le lundi 2 octobre 2023 et le vendredi 3 novembre 2023 inclus :  
- par courrier au SYBARVAL à l'attention du Commissaire enquêteur, 46 Avenue des Colonies, 33510 Andernos-les-Bains.

- par mail à l'adresse suivante : [contact@sybarval.fr](mailto:contact@sybarval.fr).  
Des informations complémentaires peuvent être obtenues auprès de Madame Marie LARRUE, Présidente, 05.57.76.26.66, [contact@sybarval.fr](mailto:contact@sybarval.fr).

À l'issue de l'enquête publique, le projet de Schéma de Cohérence Territoriale sera modifié pour tenir compte des observations du public et approuvé par le Conseil Syndical. Le rapport du Commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public, pendant un an, aux sièges du SYBARVAL, de la COBAN, de la COBAS, de la CDC Val de l'Eyre et dans les 17 communes.

LA DÉPÊCHE  
DU BASSIN

7 allée Blaise Pascal  
33470 Gujan-Mestras  
Tél : 05.57.52.75.75  
Fax : 05.57.52.75.75  
[journals@ladepechedubassin.fr](mailto:journals@ladepechedubassin.fr)  
Édité par le S.E.P.L.  
SARL au capital de 588 625 €  
Siège social : 23 quai de Queyries  
33094 Bordeaux Cedex  
Co-gérants : Anne Cazeaubon  
Olivier Hoileid  
Directrice de la publication :  
Anne Cazeaubon  
Principal associé : GSO SA  
n° CPPAP : 0226 C 87576

KSSN 1766 - 7879  
Dépôt légal à parution  
Impression SAFESO  
40 quai de Brazza  
33100 Bordeaux  
La Dépêche du Bassin est habilitée à diffuser  
des annonces judiciaires et légales sur  
l'ensemble du Bassin d'Arcachon.  
PRODIGES 100%  
L'ÉTAT  
4 PAGES  
Chaque jour, 10 pages, 100% de fibres végétales, 60%  
de papier recyclé, 100% de papier issu de forêts gérées durablement.  
100% de papier issu de forêts gérées durablement.

## PETITES ANNONCES

## IMMOBILIER

## LOCATION OFFRES

À LOUER vide à l'année 13 Bordeaux centre  
ville cuis. équipée tél 0688848098

Libroue ctre pour habiter ou investir, gde  
maison ; 8 studios, 1 aptt, poss. 9e studio,  
garage, jardin sans vis à vis 440 000 €.   
Tél. 05.56.83.62.71

## LOCATION DEMANDES

URGENT ! H. 25a CDI rech chb chez parti-  
culier, loyer modéré 400/450 € + services  
tel 062425080720h

## EMPLOI

## DEMANDES

Mac on fait travaux de rénovation,  
seul, garage, clôture, héris, chape,  
pavés, terrasse, toiture, couverture.  
06.51.38.09.19 - 06.38.80.12.61

Artisan électricien retraité ltes  
installations, mises en conformité (pr  
assurances), certificat consuel, règlement  
CESU, Tél. 06.11.81.50.93

## BONNES AFFAIRES

## DIVERS

Debarrasse maison et garage... Prix  
raisonnable. Tél. 06.70.73.07.48.  
06.41.87.65.62

**ANTIQUAIRE**  
RECHERCHE POUR MEUBLER CHÂTEAUX :  
toutes antiquités, tableaux, meubles, bibelots,  
instruments de musique, arts asiatiques...  
Bijoux, mondes, argenterie,  
pâte de verre, cartes postales...  
Palement complant et immédiat  
06 09 79 19 25 - [campoyem@gmail.com](mailto:campoyem@gmail.com)  
47, rue Notre-Dame, 33000 Bordeaux

## RENCONTRES

H. en vacances à Belin-Béliet, du 15 au  
29/09, renc. dame âgée indif. pour briser  
solit., voir + si affinité. Tél. 06.86.47.30.13

Retrouvez  
**LA DÉPÊCHE**  
DU BASSIN  
facebook

# Annonces légales et officielles

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

## Annonces légales

### Vie des sociétés

**NOUZAUTES**  
SARL au capital de 1 000 €  
Siège social :  
7, rue Hector-Berlioz  
33114 Le Barp  
RCS Bordeaux 913 369 492

### DISSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire du 26 mai 2022 a décidé la dissolution volontaire de la société à compter du 27 mai 2022. Elle a nommé pour une durée limitée en qualité de liquidateur M. Jean-Luc LAFFITE, demeurant 7, rue Hector-Berlioz, 33114 Le Barp et a fixé le siège de la liquidation au siège social de la société.

C'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes relatifs à la liquidation devront être notifiés.

Le dépôt des actes et des pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de commerce Bordeaux.

Jean-Luc LAFFITE.

**PETIT PRIX**  
SASU au capital de 100 €  
Siège social : 117, quai de Bacalan  
33300 Bordeaux  
907 796 247 RCS Bordeaux

### CLÔTURE DE LIQUIDATION

Le 17 avril 2022, l'associé unique a approuvé les comptes de liquidation, déchargé le liquidateur, M. Tom BOURGET, 117, quai de Bacalan, 33300 Bordeaux, de son mandat et constaté la clôture des opérations de liquidation. Radiation au RCS de Bordeaux.

### Autres annonces légales

### CHANGEMENT DE NOM

M<sup>me</sup> Estelle, Erica LASJAUNIAS, demeurant 10, chemin de Fosse-Ferrière, logement 19, 33880 Saint-Caprais-de-Bordeaux et M. Sébastien, Jean-Noël, Marie RICOLFI, demeurant 12, lotissement la Garenne, 33880 Saint-Caprais-de-Bordeaux, agissant au nom de leur enfant mineur Léonard, Pierre RICOLFI né le 16 avril 2019 à Bordeaux, 33000, France, déposent une requête auprès du greffe des sceaux afin de s'appeler à l'avenir RICOLFI LASJAUNIAS ou RICOLFI-LASJAUNIAS.

### Avis administratifs et judiciaires

### Plan Local d'Urbanisme



Commune de La Teste-de-Buch

### PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté municipal en date du 16 mai 2022, M. le Maire de La Teste-de-Buch a prescrit la modification n°3 du plan local d'urbanisme. Cette modification porte sur les objets suivants : la modification, l'ajout ou la suppression de certains emplacements réservés ; l'adaptation des dispositions réglementaires notamment relatives aux emprises au sol, aux espaces libres et espaces de pleine terre afin de maintenir les paysages naturels en milieu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets ; la mobilisation de dispositifs en faveur de la production de logements sociaux ; l'exclusion du calcul de l'emprise au sol des piscines enterrées d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas de plus de 60 cm le terrain naturel avant travaux. L'arrêté est consultable à la mairie de La Teste-de-Buch, sur le site Internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.lateste-de-buch.fr/developpement/urbanisme/plan-local-durbanisme/> ainsi qu'à la sous-préfecture du Bassin d'Arcachon

### Enquêtes publiques



### Ville de Gujan-Mestras AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### Modification n°7 du PLU de la ville de Gujan-Mestras

Par arrêté n° 2022.151.280.CD.SD en date du mardi 24 mai 2022, M<sup>me</sup> le Maire de Gujan-Mestras a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n° 7 du plan local d'urbanisme de la ville de Gujan-Mestras, approuvé le 18 avril 2005.

La présente procédure de modification n° 7 du plan local d'urbanisme a pour objectif de mettre en œuvre des dispositions destinées à améliorer l'insertion des constructions dans le tissu urbain existant, pour participer à la protection des espaces verts de la zone urbaine, contenir certaines formes de densification inopportunes et mettre en œuvre des outils et servitudes destinés à favoriser la production de logements sociaux. L'enquête publique se déroulera du **lundi 28 juin 2022 de 9 h à 12 h 30** au **mercredi 30 juin 2022 de 9 h à 12 h 30**, soit pendant 31 jours consécutifs.

À cet effet, a été désignée par décision n° E22000040 / 33 de M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux en date du 15 avril 2022, M<sup>me</sup> Éliane GAUTHERON en qualité de commissaire enquêteur.

La ville de Gujan-Mestras, Hôtel de Ville, place du Général-de-Gaulle, 33470 Gujan-Mestras, représentée par son maire, M<sup>me</sup> Marie-Hélène DES EGAUX, est le maître d'ouvrage responsable de la présente modification du PLU de la ville de Gujan-Mestras.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public : au siège de l'enquête publique, situé à l'Hôtel de Ville de Gujan-Mestras, place du Général-de-Gaulle, 33470 Gujan-Mestras, du lundi au vendredi de 9 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30 et le samedi de 9 h à 12 h 30 pendant les permanences du commissaire enquêteur ; sous format dématérialisé, à toute heure, sur le site Internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/modification7-plu-gujanmestras>

Pour la consultation de ce dossier d'enquête, un postal informatif sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête aux heures et aux jours d'ouverture précités. Les personnes intéressées pourront, sur leur demande et à leurs frais, obtenir communication d'un exemplaire papier du dossier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales au siège de l'enquête aux dates et heures suivantes : **lundi 20 juin 2022 de 9 h à 12 heures (midi) ; mardi 21 juin 2022 de 14 h à 17 heures ; samedi 2 juillet 2022 de 9 h à 12 heures (midi) ; mercredi 13 juillet 2022 de 9 h 30 à 12 h 30 ; mercredi 20 juillet 2022 de 13 h 30 à 16 h 30.**

Du fait de la situation sanitaire liée à la Covid, l'accueil du public se déroulera dans le strict respect des règles sanitaires et des exigences réglementaires en vigueur au moment de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et adresser ses éventuelles observations et propositions à l'attention du commissaire enquêteur dans les conditions suivantes : sur le registre papier ouvert à cet effet au siège de l'enquête ; par courrier adressé à M<sup>me</sup> le Commissaire enquêteur : ville de Gujan-Mestras, Hôtel de Ville, place du Général-de-Gaulle, 33470 Gujan-Mestras ; par courriel à l'adresse suivante : [modification7-plu-gujanmestras@ml.registre-numerique.fr](mailto:modification7-plu-gujanmestras@ml.registre-numerique.fr) ; sur le registre dématérialisé, à l'adresse suivante : [www.registre-numerique.fr/modification7-plu-gujanmestras](https://www.registre-numerique.fr/modification7-plu-gujanmestras) ; par écrit ou oral, lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur.

Les observations et propositions transmises pendant la durée de l'enquête par courrier postal ou par voie électronique, ainsi que celles reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences seront annexées aux registres d'enquête et tenues dans les meilleurs délais à disposition du public au siège de l'enquête et sur le site Internet dédié.

Toute observation ou proposition réceptionnée en dehors de la période d'enquête, ne pourra être prise en compte.

Une copie du rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées au Service Urbanisme de la ville de Gujan-Mestras, Hôtel de Ville, place du Général-de-Gaulle, 33470 Gujan-Mestras, ainsi que sur le site Internet dédié [www.registre-numerique.fr/modification7-plu-gujanmestras](https://www.registre-numerique.fr/modification7-plu-gujanmestras) pour y être tenu à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 7 du PLU de la ville de Gujan-Mestras éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis sur ce dernier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du Conseil municipal de Gujan-Mestras.

L'ordre d'ouverture de l'enquête publique fixant les modalités de l'enquête est affiché pendant un mois en mairie de Gujan-Mestras.



### Direction départementale des Territoires et de la Mer Service des procédures environnementales

#### 2<sup>e</sup> AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### Enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire

#### Aménagement de la rue Léonce-Dupeyrat, entre la rue des Ardillères et la rue de Caillavet, sur le territoire de la commune de Parempuyre

#### Bordeaux Métropole

Par arrêté en date du 9 mai 2022, la Préfète de la Gironde a prescrit les enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant les travaux d'aménagement de la rue Léonce-Dupeyrat, sur le territoire de la commune de Parempuyre.

Ces enquêtes se déroulent du **lundi 30 mai au mercredi 15 juin 2022 inclus**. Le déroulement des enquêtes doit tenir compte de l'évolution de la situation sanitaire et des mesures barrières en vigueur.

M. Hervé REDONDO, officier de gendarmerie retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur. Les personnes intéressées peuvent pendant la période indiquée ci-dessus prendre connaissance des dossiers d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire à la mairie de Parempuyre, 1, rue Durand-Dassier, 33290 Parempuyre, service urbanisme (horaires d'ouverture : les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, le jeudi de 13 h 30 à 18 h), et consigner, s'il y a lieu, leurs observations par écrit sur les registres d'enquête. Ces observations peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur, à la mairie de Parempuyre.

En outre, le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public, à la mairie de Parempuyre et assure des permanences aux jours et horaires suivants : **mercredi 8 juin 2022 de 9 h à 12 h, jeudi 9 juin 2022 de 13 h 30 à 16 h 30, mercredi 15 juin 2022 de 14 h à 17 h.**

Le rapport et les conclusions établis par le commissaire enquêteur dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique seront tenus à la disposition du public à la direction départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde, service des procédures environnementales (Cité administrative, 2, rue Jules-Ferry, 33090 Bordeaux Cedex) et à la mairie de Parempuyre, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ils seront communiqués à toute personne qui en fera la demande à la direction départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde.

Notifications du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie seront faites aux propriétaires intéressés sous pli recommandé avec demande d'avis de réception.

À l'issue de l'enquête parcellaire, dans un délai de 30 jours, le commissaire enquêteur communiquera à la Préfète de la Gironde le procès-verbal de la consultation publique et son avis sur l'emprise des ouvrages proposés.

#### PUBLICITÉ COLLECTIVE

En exécution des articles L3112-2 et L3113-3 du Code de l'expropriation, le public est informé que : « Les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont droit d'emphytéose d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois à défaut de quoi, elles seront, en vertu des dispositions finales des articles précités, déchues de tous droits à l'indemnité ».



### Direction départementale des Territoires et de la Mer Service des procédures environnementales

#### 2<sup>e</sup> AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique Opération de requalification de la route de Latresne entre le pont de Bouliac et le giratoire des Quatre-Murs ainsi qu'une partie du chemin de la Matte Bordeaux Métropole - Commune de Bouliac

Par arrêté en date du 27 avril 2022, la Préfète de la Gironde, a prescrit une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de requalification de la route de Latresne entre le pont de Bouliac et le giratoire des Quatre-Murs ainsi qu'une partie du chemin de la Matte.

Cette enquête se déroulera du **lundi 30 mai au mercredi 15 juin inclus**. Le déroulement de l'enquête devra tenir compte de l'évolution de la situation sanitaire et des mesures barrières en vigueur.

M. CAPODEVILLE-DARRE, inspecteur des installations classées, est désigné en qualité de commissaire enquêteur. Les personnes intéressées pourront, pendant la période indiquée ci-dessus, prendre connaissance des dossiers d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet à la mairie de Bouliac située 20, place Camille-Hostelt, 33270 Bouliac et consigner, s'il y a lieu, leurs observations par écrit sur les registres d'enquête.

Ces observations pourront également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur, à la mairie de Bouliac.

En outre, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Bouliac et assure des permanences aux jours et horaires suivants : **mardi 7 juin 2022 de 9 h à 12 heures, mercredi 15 juin 2022 de 14 h à 17 heures.**

Le rapport et les conclusions établis par le commissaire enquêteur dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique seront tenus à la disposition du public à la direction départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde, service des procédures environnementales (Cité administrative, 2, rue Jules-Ferry, 33090 Bordeaux Cedex) et à la mairie de Bouliac, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ils seront communiqués à toute personne qui en fera la demande à la Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde.



### Direction départementale des Territoires et de la Mer - Service des procédures environnementales

#### 2<sup>e</sup> AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### Commune de Saint-Émilion Opération de restauration immobilière Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, au profit de la commune de Saint-Émilion, des travaux de restauration immobilière de 14 immeubles

Par arrêté préfectoral en date du jeudi 12 mai 2022, la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, Préfète de la Gironde, a prescrit une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière de 14 immeubles, situés rue du Couvent ; 9, rue André-Lotzeau ; 10, rue de la Porte-Bouquiere ; 11, rue de la Petite-Fontaine ; 26, rue de la Grande-Fontaine ; 13, rue du Marché ; 1, rue du Marché ; 4, place de l'Eglise-Monothé ; 11, rue de la Cadène ; 23, rue Guadet ; 6, rue de la Porte-Brunet ; 8, rue de la Porte-Brunet ; 3, rue de la Liberté et 11, rue de la Porte-Brunet à Saint-Émilion.

Cette enquête a lieu du **lundi 30 mai au lundi 27 juin 2022 inclus**. Son déroulement doit tenir compte de l'évolution de la situation sanitaire et des mesures barrières en vigueur.

M<sup>me</sup> Hélène DURAND-LAVILLE, ingénieure-urbaniste, est désignée en qualité de commissaire-enquêteur. Pendant toute la durée de l'enquête, le public peut prendre connaissance du dossier d'enquête au Mairie de Saint-Émilion, 6, place Placeaux, dans la Salle des Commissions, aux horaires habituels d'ouverture des services au public, à savoir : **lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 heures ; jeudi de 9 h 30 à 12 heures.**

Des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par écrit sur le registre d'enquête ou être adressées par correspondance au Commissaire enquêteur, en Mairie.

En outre, le Commissaire enquêteur se tient à la disposition du public au Mairie de Saint-Émilion, les **lundi 30 mai 2022, de 9 h à 12 heures ; vendredi 3 juin 2022, de 14 h à 17 heures ; samedi 11 juin 2022, de 9 h à 12 heures ; lundi 27 juin 2022, de 9 h à 12 heures.**

Le rapport et les conclusions établis par le commissaire-enquêteur dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique seront tenus à la disposition du public en mairie de Saint-Émilion, et ce pendant un délai d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ces documents seront également transmissibles à toute personne intéressée qui en fera la demande à la Préfète de la Gironde, Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde (service des procédures environnementales, Cité administrative, BP 90, 33090 Bordeaux Cedex), où ils seront de même consultables.

### Sud Ouest légales

### Publiez votre annonce légale

7 jours sur 7 - 24 h sur 24

- 1 Sélectionnez votre annonce légale via un formulaire
- 2 Visualisez votre avis avant sa parution
- 3 Téléchargez votre attestation de parution

Paiement en ligne sécurisé

Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest





## PETITES ANNONCES

## IMMOBILIER

## VENTE

Libourne centre pr habiter ou investir, gde maison : magasin, garage, 8 studios + 1 appt av jardin sans vis à vis 440.000 €. Tél. 05.56.83.62.71

## LOCATION OFFRES

A LOUER Cassy cabinet médical ou paramédical 23 m² axe principal Andernos-Audenge tel 06 74 97 40 78

## EMPLOI

## DEMANDES

Macon fait les travaux de rénovation, neuf, garage, clôture, béton, chape, pavés, terrasse, toiture, couverture. 06.51.38.09.39 - 06.38.80.12.61

Artisan électricien retraité ttes installations, mises en conformité (pr assurances), certificat consuel, règlement CESU, Tél. 06.11.81.50.93

## BONNES AFFAIRES

## JARDINAGE / BRICOLAGE

AV lumier décomp. vache cheval poule, 10 € le sac et 9 € le sac à part. de 10, sac de 30kg, livr. gratuite, Tél. 05.56.20.81.21/06.80.68.95.28

## DIVERS

Debarrasse maison et garage... Prix raisonnable. Tél. 06.70.73.07.48, 06.41.87.65.62

## ANTIQUAIRE

RECHERCHE POUR MEUBLER CHÂTEAUX : toutes antiquités, tableaux, meubles, bibelots, instruments de musique, arts asiatiques... Bijoux, montres, argenterie, pièces de verre, cartes postales...

Paiement comptant et immédiat

06 89 79 19 25 - campoyom@gmail.com  
47, rue Notre-Dame, 33000 Bordeaux

## ANIMAUX

AV 1 couple (Ara Ararauna) reproduct. mâle M 25ans, S femelle d'intan avec docum., gris de Gabon fem. 6 mois. Tél. 05.57.32.64.15



## RENCONTRES

D. soixantaine cherche Mr 65/70a pour sorties, danse et plus si affinité Ecrire au journal. PAD800985

**Rédigez votre annonce légale en quelques clics**

- 1 - Composez votre annonce grâce à des modèles optimisés
- 2 - Visualisez votre texte
- 3 - Et recevez immédiatement votre attestation de parution

Rendez-vous sur <https://legales.ladepechebassin.fr/accueil>

ou flashez

INFORMATIONS AU 05 57 52 76 75

**Grande** Publication jusqu'à 3 hebdo en Gironde

Comment passer une **Petite annonce** à partir de 290 la ligne avec la 3<sup>e</sup> semaine gratuite

Il vous suffit de téléphoner au 05 57 52 75 75 (réglement CB)

**LA DÉPÊCHE** DU BASSIN

7 allée Blaise Pascal  
33470 Gujan-Mestras  
Tél : 05.57.52.75.75  
Fax : 05.57.52.75.76  
journal@ladepechebassin.fr  
Edité par la S.E.P.L.  
SARL au capital de 586 625 €  
Siège social : 23 quai de Queyries  
33094 Bordeaux Cedex  
Co-gérants : Anne Cazaubon  
Olivier Hoffeld  
Directrice de la publication : Anne Cazaubon  
Principal associé : GSO SA  
N° CPPAP : 0226 C 87576

ISSN 1766 - 7879  
Dépôt légal à parution  
Impression GAFESO  
40 quai de Brazza  
33100 Bordeaux

La Dépêche du Bassin est habilitée à diffuser les annonces judiciaires et légales sur l'arrondissement d'Arcachon

Origine du papier : 100% recyclé  
92 % de papier issu de forêts gérées durablement  
Ce journal est imprimé sur du papier certifié PEFC 100 % FSC (COC 17 11690) Émission de GES : 110 g CO2 eq par page (normes 2023)

## ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES

POUR NOUS JOINDRE 05 57 52 75 75 - LEGALES@LADEPECHEDUBASSIN.FR  
JOURNAL HABILITÉ À DIFFUSER DES ANNONCES LÉGALES

## COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

## 2ème AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Articles L.153-1 et suivants du code de l'environnement  
Objet : Enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Teste-de-Buch, approuvé le 6 octobre 2011 et actuellement en vigueur.

Par arrêté municipal en date du 30 août 2023, M. Le Maire de La Teste-de-Buch a prescrit l'enquête publique de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme et en a défini les modalités.

La personne responsable du projet est la Commune de La Teste-de-Buch, 1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-DE-BUCH Cedex ; tél. 05.57.73.69.68. Cette procédure de modification n°3 a pour objectifs :

- « La modification, l'ajout ou la suppression de certains emplacements réservés »
- « L'adaptation des dispositions réglementaires notamment relatives aux emprises au sol, aux espaces libres et espaces de pleine terre afin de maintenir les paysages naturels en milieu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets »
- « La mobilisation de dispositifs en faveur de la production de logements sociaux, »
- « L'exclusion du calcul de l'emprise au sol des piscines entières d'une superficie maximale de 32 m² ne dépassant pas de plus de 60 cm le terrain naturel avant travaux. Prescrite par arrêté du 16 mai 2022, la procédure de modification n°3 du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale. Par avis n°MRAE 2023ACNA25 rendu le 25/02/2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser évaluation environnementale pour le projet. L'enquête publique est en cours depuis lundi 09 octobre et se déroule jusqu'au mercredi 08 novembre 2023 inclus.

Le public pourra consulter les pièces du dossier d'enquête publique relatif au projet de modification n°3 au format papier à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch, 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 ainsi que sur un poste informatique mis à disposition à l'accueil du service urbanisme de l'Hôtel de Ville.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable dans le registre numérique accessible à l'adresse suivante : <https://www.ladepechebassin.fr/vepratique/habitat-urbanisme/plan-local-urbanisme/plan-local-urbanisme/nubrique/-/modification-n3>.

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- « Dans les registres d'enquête publique en format papier disponibles 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 »
- « Dans le registre numérique mis à disposition sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.ladepechebassin.fr/vepratique/habitat-urbanisme/plan-local-urbanisme/nubrique/-/modification-n3> »

« Par mail, à l'adresse suivante : [enqueteurbpublique.modification3@ladepechebassin.fr](mailto:enqueteurbpublique.modification3@ladepechebassin.fr) »

« Par courrier, à l'adresse suivante : Mairie de La Teste de Buch, à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur, 1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-DE-BUCH Cedex »

Les observations et propositions du public seront tenues à disposition en mairie et dans le registre numérique accessible depuis le site internet de la ville.

M. Henry BETBEDER, ingénieur territorial à la retraite désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif se bendera à disposition du public :

« Lundi 09 octobre de 9h à 12h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch »

« Mardi 17 octobre 2023 de 14h à 17h à la mairie annexe de Pyla-sur-Mer »

« Jeudi 26 octobre 2023 de 14h à 17h à la mairie annexe de Cazaux »

« Vendredi 03 novembre 2023 de 14h à 17h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch »

« Mercredi 08 novembre 2023 de 14h à 17h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch »

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Teste-de-Buch dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le Conseil Municipal de la Ville de La Teste-de-Buch sera amené à approuver par délibération le projet de modification n°3 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport et conclusions rendus par le commissaire enquêteur.

Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur au service Aménagement de la Mairie de La Teste-de-Buch ainsi que sur le site internet de la Ville pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

## SCI DE L'ARC EN CIEL

au capital de 320,00 euros

Siège social : 2 Rue Palauqui

09000 FOIX

RCS FOIX : 443 503 586

Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Marc SAROTI notaire à PAMBERS en date du 1<sup>er</sup> avril 2022 enregistré au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de FOIX le 8 avril 2022, dossier 20200913660, référence 2022N 187, il a été décidé de transférer le siège social de FOIX (09000) 2 rue Palauqui à CENON (33150) 13 Rue du 8 Mai 1945.

## TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL

## SCI DMCM

Capital de 1000 €

Siège : 4 rue Jacques BREL 33560 CAR-

BLANC

Immatriculée au RCS de Bordeaux numéro

828915421

L'Assemblée générale du 24/08/2023 a décidé de transférer le siège de la SCI DMCM

au 23 rue Albert Camus à Mérignac (33700)

à compter du 24/08/2023

Modification enregistrée au RCS de Bordeaux

deaux

## SOCIÉTÉ CIVILE DU PATRIMOINE USAGER TESTERIN

Société civile du patrimoine des usagers  
SCPU

SCI au capital de 305 €

20 Rue Nicolas Poussin

33260 La Teste de Buch

334024819 RCS Bordeaux

Par décision de l'assemblée générale ordinaire en date du 14 septembre 2023 il a été pris acte de la nomination de M. Deslabeaux Jean Marc, 49 brd de l'Atlantique 33260 La Teste de Buch, en qualité de nouveau Co-Gérant, à compter du 15 septembre 2023 et pour une durée illimitée, en remplacement de M. Cabausse Mathieu, 3 allée Cent Francs 33260 La Teste de Buch, démissionnaire.

Mention en sera faite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux.

## AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17/10/2023, il a été constitué une SAS à capital variable ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : SAS APG

Objet social : Achat et vente, importation et exportation de toutes marchandises alimentaires ou non alimentaires, le conditionnement, la représentation, le courtage, tant en France qu'à l'étranger de toutes matières premières, produits ouverts ou semi-ouverts, marchandises, matériels, conseil, commercialisation et distribution de ces marchandises, et toutes activités connexes.

Siège social : 91 avenue de Césarée, C103, 33470 GUJAN MESTRAS

Capital minimum : 100 €

Capital initial : 1 650 €

Capital maximum : 100 000 000 €

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS BORDEAUX

Président : Monsieur PILA Cedrick, demeurant 91 avenue de Césarée, C103, 33470 GUJAN MESTRAS

Admission aux assemblées et droits de votes : Le droit de vote est proportionnel aux actions détenues, 1 action correspond à 1 vote. Les associés peuvent donner pouvoir à un autre associé s'il le souhaite en cas d'impossibilité d'être présent et que le vote nécessite d'être présent.

Clause d'agrément : Les transmissions d'actions consenties par les associés s'effectuent librement. La transmission des actions s'opère par versement de compte à compte du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement.

PILA Cedrick

## AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 27/09/2023, il a été constitué une SAS ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : TAMAR ENERGIE

Objet social : Achat, vente de détail et en gros travaux d'installation et d'entretien d'équipements thermiques et de climatisation. Et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptible d'en favoriser la réalisation. La prise de participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer

Siège social : 331 Boulevard du Président Wilson, 33200 BORDEAUX

Capital : 1 000 €

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS BORDEAUX

Président : Monsieur SEBBAN Mathis, demeurant 331 Boulevard du Président Wilson, 33200 BORDEAUX

Admission aux assemblées et droits de votes : Chaque action donne droit à une voix.

Clause d'agrément : La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise en cas de pluralité d'associés à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

**ABONNEMENT LA DÉPÊCHE**

52 NUMÉROS 74 €

20 €

GRATUITE

## Avis administratifs et judiciaires

## Plan Local d'Urbanisme


**COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH**  
**2<sup>e</sup> AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**
**Modification n° 3 du plan local d'urbanisme**  
**Articles L.153-1 et suivants du Code de l'environnement**

**Objet :** enquête publique relative à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch, approuvé le 6 octobre 2011 et actuellement en vigueur.

Par arrêté municipal en date du 30 août 2023, M. le Maire de La Teste-de-Buch a prescrit l'enquête publique de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme et en a défini les modalités.

La personne responsable du projet est la Commune de La Teste-de-Buch, 1 esplanade Edmond-Doré, BP 50105, 33164 La Teste-de-Buch Cedex. Tél. 05.57.73.69.68.

Cette procédure de modification n° 3 a pour objectifs :

- La modification, l'ajout ou la suppression de certains emplacements réservés.
- L'adaptation des dispositions réglementaires notamment relatives aux emprises au sol, aux espaces libres et espaces de pleine terre afin de maintenir les paysages naturels en milieu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets.
- La mobilisation de dispositifs en faveur de la production de logements sociaux.
- L'exclusion du calcul de l'emprise au sol des piscines enterrées d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas de plus de 60 cm le terrain naturel avant travaux.

Prescrite par arrêté du 16 mai 2022, la procédure de modification n° 3 du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale. Par avis n° MRAE 2023ADNA25 rendu le 25/02/2023, la Mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet.

L'enquête publique est en cours depuis lundi 9 octobre et se déroule jusqu'au mercredi 8 novembre 2023 inclus.

Le public pourra consulter les pièces du dossier d'enquête publique relatif au projet de modification n° 3 au format papier à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch, en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux aux jours et horaires habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h 15 ainsi que sur un poste informatique mis à disposition à l'accueil du service urbanisme de l'hôtel de ville.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable dans le registre numérique accessible à l'adresse suivante : <https://www.latesteдебuch.fr/viepratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/>, rubrique « Modification n° 3 ».

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Dans les registres d'enquête publique en format papier disponibles 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.

- Dans le registre numérique mis à disposition sur le site Internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.latesteдебuch.fr/viepratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/>, rubrique « Modification n° 3 ».

- Par mail, à l'adresse suivante : [enquete@latesteдебuch.fr](mailto:enquete@latesteдебuch.fr)
- Par courrier, à l'adresse suivante : Mairie de La Teste-de-Buch, à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur, 1, esplanade Edmond-Doré, BP 50105, 33164 La Teste-de-Buch Cedex.

Les observations et propositions du public seront tenues à disposition en mairie et dans le registre numérique accessible depuis le site Internet de la Ville.

M. Henry BETBEDER, ingénieur territorial à la retraite désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif, se rendra à disposition du public :

- Lundi 9 octobre de 9 h à 12 heures, à l'accueil du service urbanisme, situé à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch.
- Mardi 17 octobre 2023 de 14 h à 17 heures, à la mairie annexe de Pyla-sur-Mer.
- Jeudi 26 octobre 2023 de 14 h à 17 heures, à la mairie annexe de Cazaux.
- Vendredi 3 novembre 2023 de 14 h à 17 heures, à l'accueil du service urbanisme, situé à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch.
- Mercredi 8 novembre 2023 de 14 h à 17 heures, à l'accueil du service urbanisme, situé à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Teste-de-Buch dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le Conseil municipal de la ville de La Teste-de-Buch sera amené à approuver par délibération le projet de modification n° 3 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport et conclusions rendus par le commissaire enquêteur.

Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur au service aménagement de la mairie de La Teste-de-Buch ainsi que sur le site Internet de la Ville pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.


**Marchés publics et privés**
**Marchés à procédure adaptée**
**sup. à 90 000 €**

**Communauté de communes du Créonnais**
**AVIS DE MARCHÉ**
**Services**
**Commune de Le Verdon-sur-Mer**
**AVIS AU PUBLIC**
**Prescription de la modification simplifiée n° 1 du PLU de Le Verdon-sur-Mer**

Par arrêté n° 100-10-23 en date du 5 octobre 2023, M. le Maire du Verdon-sur-Mer a prescrit la modification simplifiée n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Le Verdon-sur-Mer, en application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.153-20 à R.153-21 du Code de l'urbanisme, ledit arrêté est affiché en mairie pendant un mois, et mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Les projets de modification portent sur :

- Les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières en zone UX et IAU.
- Les règles de stationnement en zone UX et IAU.
- L'orientation d'aménagement et de programmation « zone portuaire ».

Les modalités de la mise à disposition du public du dossier correspondant seront précisées par délibération du conseil municipal et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Le dossier de consultation des entreprises (DCE) sera mis à disposition du public à compter du 12 octobre 2023.

Le dossier de consultation des entreprises (DCE) sera mis à disposition du public à compter du 12 octobre 2023.

Le dossier de consultation des entreprises (DCE) sera mis à disposition du public à compter du 12 octobre 2023.

Le dossier de consultation des entreprises (DCE) sera mis à disposition du public à compter du 12 octobre 2023.

Le dossier de consultation des entreprises (DCE) sera mis à disposition du public à compter du 12 octobre 2023.

Le dossier de consultation des entreprises (DCE) sera mis à disposition du public à compter du 12 octobre 2023.

**Carnets**

 Consultez un avis de décès, publiez un avis en vous connectant à [carnet.sudouest.fr](http://carnet.sudouest.fr)
**Avis d'obèques**

202770

**SAINT-MÉDARD-EN-JALLES**

M. André DUPRÉ, ses époux ; Jean-Michel et Isabelle, ses fils et sa belle-fille ; Théo et Charlotte, ses petits-enfants ; Jules et Simon, ses arrière-petits-enfants ; ont la tristesse de vous faire part du décès de

**M<sup>me</sup> Andrée DUPRÉ**  
née LESCURE,

survenu à l'âge de 88 ans.  
La cérémonie religieuse sera célébrée **le lundi 16 octobre 2023, à 15 heures** en l'église de Sainte-Alvère suivie de l'inhumation au cimetière de cette même commune. Andrée DUPRÉ repose à la chambre funéraire. Les visites sont possibles. La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine.

Funérarium B. Quintana,  
Ambars, tél. 05.56.77.55.60 |  
Bordeaux, tél. 05.56.24.35.22

203148

**LA TESTE-DE-BUCH**

M<sup>me</sup> Christine RAOUX, son épouse ; Ysé RAOUX, sa fille, et Gabriel, ALCLAIR, son gendre ; M<sup>me</sup> Bernée TRAI, sa belle-mère, ses belles-sœurs et beaux-frères ; M<sup>me</sup> Maryse SERRA, sa tante ; ses proches et ses amis ; vous invitent à accompagner

**Michel RAOUX**

Agé de 60 ans, lors de la cérémonie qui se déroulera **le samedi 14 octobre 2023, à 9 heures** au crématorium de Biganos. Ni fleurs, ni couronnes. Uniquement une tige de fleur naturelle à déposer sur le cercueil.

P.F. Roc-Eclair  
144 boulevard de la Plage, Arcachon  
tél. 05.56.83.13.25

203250

**LARUSCADE**

Thérèse PUCHAUD, son épouse ; Michel et Françoise PERRET, leur fille Charline et Laurent, son compagnon ; Robert et Françoise PUCHAUD, Patrick et Véronique PUCHAUD DAVID, parents et allés, ont la tristesse de vous faire part du décès de

**M. Jean PUCHAUD**  
dit Roger

La cérémonie religieuse sera célébrée **le vendredi 13 octobre 2023, à 10 heures** en l'église de Laruscade suivie de l'inhumation au cimetière de cette même commune. Cet avis tient lieu de faire-part. Vos condoléances sur [www.pompesfunebres-drouillard.fr](http://www.pompesfunebres-drouillard.fr)

P.F. Drouillard Carignac-St Savin  
St André de Cubzac, T. 05 57 68 52 51

203192

**CENON**

M. Michel PUJO, son fils M. et M<sup>me</sup> Marie-Paule MASTRO, sa fille et son gendre ses petits-enfants et arrière-petits-enfants parents et amis ont la douleur de vous faire part du décès de

**M<sup>me</sup> Raymonde PUJO**  
née PASCAL

Ses obsèques religieuses auront lieu **le lundi 16 octobre 2023, à 10 h 30** en l'église de Saint-Romain de Cenon.

P.F. Lavergne, Montesson,  
à côté du crématorium, services jour et nuit,  
toutes communes, tél. 05.56.72.92.89.

203268

**ORTHEZ  
CENON**

Roland et Jacqueline DIDION, son fils et sa belle-fille ; les familles SAINTE-CATHERINE, DIDION, ANGULO, AUGUSTIN, parents, alliés et amis, ont la tristesse de vous faire part du décès de

**Simone DIDION**  
née SAINTE-CATHERINE,

survenu à l'âge de 101 ans. Ses obsèques auront lieu dans l'intimité familiale à Cenon. Les visites se font au funérarium d'Orthez jusqu'au dimanche 15 octobre 17 heures.

P.F. 38 S. Poussis Pedehontaa, funérarium,  
231, rue Pierre-Bérégovoy, Orthez,  
tél. 05.59.69.94.68.

203132

**BORDEAUX  
SAINT-AUGULIN**

Florence, sa compagne ; Joanne, Pierre-Emmanuel et Célia, sa fille, son fils, sa belle-fille ; ses frères, ses belles-sœurs, ainsi que toute la famille et amis ont la douleur de vous faire part du décès de

**M. Pascal BOISSON**

survenu à l'âge de 68 ans. La cérémonie religieuse sera célébrée **le samedi 14 octobre 2023, à 10 h 30** en l'église de Saint-Augulin suivie de l'inhumation au cimetière de Chalais. Cet avis tient lieu de faire-part.

P.F. SARL. Montgaud Frères, Chalais,  
pavillon funéraire, Célène Montgaud,  
tél. 05.45.78.27.28.

203007

**MOULON  
NAUJAN-ET-POSTIAC**

Robert BÉRARD, ses enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants, vous font part du décès de

**M<sup>me</sup> Albertine BÉRARD**  
née DUVAL,  
dite Titoue

survenu à l'âge de 92 ans. Ses obsèques religieuses seront célébrées **le samedi 14 octobre 2023, à 10 heures** en l'église de Naujan-et-Postiac suivie de l'inhumation au cimetière de Moulon. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

Branche P.F. Michel et Benjamin Magret  
tél. 05.57.50.65.10  
[brannepompesfunebres@orange.fr](http://brannepompesfunebres@orange.fr)

203061

**PESSAC**

Michelle et Marc-Alain, ses parents, Nicole FERNANDES sa tante, et René Sylvie BERNARDEAU, sa cousine et Stéphane, Eric FERNANDES, son cousin ; François FERNANDES, son cousin et Bernadette,

Armelle LARIGNON, sa cousine et mairaine, et Nicolas, Maxime, Bastien, Nathan, Joris, Mathis, Clément, Célia, Solène, ses petits-cousins, Raymond ROUDAUT, son parrain, parents et amis ont la douleur de vous faire part du décès de

**Anne-Maud BILLÈS**

survenu à l'âge de 32 ans. La cérémonie religieuse sera célébrée **le mardi 17 octobre 2023, à 11 heures** en l'église St. Martin de Pessac. La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine. Vos condoléances sur [www.pfab33.fr](http://www.pfab33.fr)

Pompes funéraires A l'Antiquité Bassin  
15 chemin du Cessieu, Lège Cap Ferret,  
tél. 05.57.18.00.35

203150

**TRESSSES**

Ma famille vous fait part du décès de

**M<sup>me</sup> Gildberte HERVE**  
née SALLES,

survenu à l'âge de 99 ans. La cérémonie religieuse sera célébrée **le vendredi 13 octobre 2023, à 11 heures** en l'église de Tresses suivie de l'inhumation au cimetière de cette même commune. La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine.

Funérarium B. Quintana,  
Ambars, tél. 05.56.77.55.60 |  
Bordeaux, tél. 05.56.24.35.22

203194

**SAINT-MAGNE-DE-CASTILLON**
**RECTIFICATIF**

Dans l'avis d'obèques de

**M. Denis BORLIACHON**

il fallait lire  
survenu à l'âge de 49 ans.

P.F. Alain Leydet,  
St-Magne-de-Castillon, tél. 05.57.49.66.64 |  
Castillon, tél. 05.57.49.35.76 |

203071

**AILLAS**

Ses filles et leurs conjoints ; ses petits-enfants ; son arrière-petite-fille ; famille et proches ont la tristesse de vous faire part du décès de

**M<sup>me</sup> Marie Arlette REGLAT**  
née DARCOS,

survenu à l'âge de 93 ans. La cérémonie religieuse sera célébrée **le samedi 14 octobre 2023, à 15 heures** en l'église Notre Dame d'Aillas, suivie de l'inhumation au cimetière de cette même commune. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

P.F. G. L. Fages, plages autorisées,  
Langon, tél. 05.56.76.27.99.

203258

**SAINT-SULPICE-DE-FALEYRENS**

M<sup>me</sup> Jacqueline SERVANT, son épouse ; Céline et Guillaume, ses enfants ; Judicaël, son petit-fils ; ont la tristesse de vous faire part du décès de

**Jean-Jacques SERVANT**

survenu à l'âge de 66 ans. La cérémonie religieuse sera célébrée **le vendredi 13 octobre 2023, à 14 h 30** en l'église de Saint-Sulpice-de-Faleyrens suivie de l'inhumation au cimetière de cette même commune.

Armoire P.F. Av. des Combattants en APN,  
Libourne, tél. 05.57.74.00.14.

203059

**TALENCE**

Ses enfants, Marie-Christine et Patrick, sa belle-fille et ses petits-enfants, ont la douleur de vous faire part du décès de

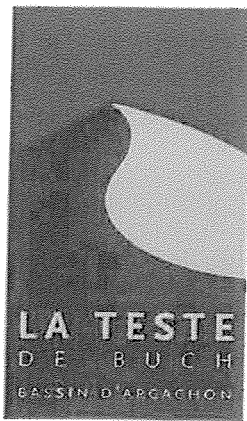
**M. Christian PIQUEMAL-LAGUEILLAT**

survenu à l'âge de 91 ans. La cérémonie religieuse sera célébrée **le lundi 16 octobre 2023, à 14 h 30** en l'église Notre Dame des Anges de Bordeaux suivie de l'inhumation au cimetière BORDEAUX-NORD à Bruges. La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine.

P.F. 170, avenue Jean-Jourès,  
Pessac, tél. 05.56.15.10.10.








La Teste de Buch, le 25/08/2022

**Direction Générale des services Techniques**  
**Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme**  
Affaire suivie par Thomas SAPHORE  
Tél : 05 57 73 69 73  
N/ Réf : FB/TS  
V/ Réf :

**CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

DGS :  
Cab :  
DGST :  
Adjoint :  
Dir: 

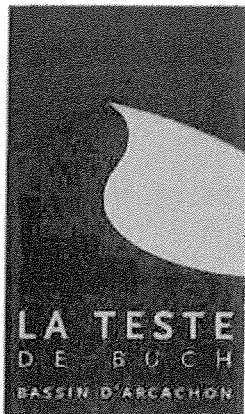
Je soussigné, M. le Maire de la Ville de La Teste de Buch, certifie qu'il a été procédé à l'affichage de l'arrêté n°324 du 16 mai 2022 relatif à la prescription de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme à la Mairie de la Teste de Buch, à compter du 19 mai 2022 jusqu'au 24 juin 2022 inclus.

Fait à La Teste de Buch, le 25 août 2022

**Patrick DAVET**

Pour le MAIRE  
et par délégation  
Le 1er Adjoint  
Gérard SAGNES

Maire de La Teste de Buch  
Conseiller départemental de la Gironde.



La Teste de Buch le 28 septembre 2023

**Direction Générale des services Techniques**  
**Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme**  
 Affaire suivie par Arnaud NICOULLAUD  
 Tél : 05 57 73 69 62  
 N/ Réf : FB/AN  
 V/ Réf :

**CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

DGS :  
 Cab :  
 DGA :  
 Adjoint :  
 Dir :

Je soussigné, Patrick DAVET, Maire de la Teste de Buch, certifie que l'arrêté n°689 en date du 30 août 2023 prescrivant l'enquête publique ainsi que l'avis d'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Teste de Buch ont été affichés dans les lieux suivants :

Arrêté n°689 en date du 30 août 2023 prescrivant l'enquête publique :

- Hôtel de Ville de La Teste de Buch le 06/09/2023,
- Mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux le 11/09/2023,
- Site internet de la ville le 15/09/2023.

Avis d'enquête publique :

- Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch (2 exemplaires : entrées côté rue Pierre Dignac et côté Esplanade Edmond Doré) le 06/09/2023,
- Mairie annexe de Cazaux le 05/09/2023,
- Mairie annexe de Pyla-sur-Mer le 05/09/2023,
- Marché Municipal de La Teste-de-Buch (3 exemplaires : entrée nord, intérieur de la halle du marché, extérieur entrée ouest) le 05/09/2023,
- Site internet de la ville le 15/09/2023.

Avis d'information diffusé sur les panneaux lumineux le 15/09/2023 sur les lieux suivants :

- Secteur Marché rue Victor Hugo,
- Place Jean Hameau,
- Giratoire Boulevard de l'industrie (Décathlon),
- Rue Dantin (Garage Opel),
- Secteur Pyla-sur-Mer boulevard de l'océan,
- Secteur Cazaux, giratoire Rue des fusillés, rue de la Caône.

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

43



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet  
de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de La Teste-  
de-Buch (33) porté par la commune de La Teste-de-Buch**

N° MRAe 2023ACNA25

dossier KPPAC-2022-13578

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable »

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021 et du 16 juin 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par le maire de la commune de La Teste-de-Buch, reçu le 29 décembre 2022, relatif à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 20 janvier 2023 ;

4/3

**Considérant** que la commune de La Teste-de-Buch, 26 168 habitants en 2019 (selon l'INSEE), sur un territoire de 24 604,94 hectares, souhaite apporter une troisième modification à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 6 octobre 2011 ;

**Considérant** que cette modification n°3 porte sur :

- l'adaptation de dispositions réglementaires dans les zones urbaines visant à diminuer les taux d'emprise au sol et à augmenter les taux d'espaces en pleine terre pour maintenir les paysages naturels et limiter le ruissellement des eaux de pluie sur le territoire communal ;
- le renforcement de la production de logements sociaux dans les zones urbaines et dans huit secteurs identifiés (Boyens, Maraichers, Caserne de Pompiers, cimetière, Marzac, Joli-Bois, Clef de Cazeaux et Coutourn) pouvant accueillir de futurs projets soumis à servitude de mixité sociale ;
- la suppression de trois secteurs soumis à servitude de mixité sociale situés à La Séougue, rue de la Migrègue et à l'entrée de Cazaux pour lesquels les projets sont réalisés ;
- la modification du règlement de la zone urbaine résidentielle des Miquelots UNA en vue de la réalisation de 81 nouveaux logements en densification dans le secteur de Joli-Bois en prévoyant l'implantation minimale des constructions à six mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques, l'édification des constructions à plus de quatre mètres des limites séparatives et une emprise au sol de construction maximale de 20 % de la surface parcellaire ;
- la suppression du calcul de l'emprise au sol des piscines enterrées d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas plus de 60 cm du terrain naturel avant travaux ;
- la suppression des emplacements réservés E19 et E21 sur les parcelles acquises par la commune en vue de la réalisation de projets d'équipements et d'aménagements ;
- la suppression des emplacements réservés E2, E6 et E10, E16, EL3, V4, V5, V6, V14 et V15 qui ne sont plus d'actualité et d'intérêt communal ;
- la suppression des emplacements réservés V1 et V3 pour lesquels les projets de création de voies nouvelles et de pistes ou de sentiers pour les cheminements doux sont réalisés ;
- l'ajout de l'emplacement réservé E22 destiné à l'aménagement de parking pour remplacer l'emplacement réservé V16 visant le franchissement souterrain de la voie ferrée ;
- l'ajout de six emplacements réservés, E23 à E28 en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements d'un parking, de parc et d'espaces verts ;
- la rectification d'erreurs matérielles ;

**Considérant** que cette procédure modifie le nombre et la répartition des logements à construire ; qu'il convient de réévaluer en conséquence, en cherchant à les diminuer lorsque c'est possible, les besoins en surfaces nouvelles à urbaniser ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

### **rend un avis conforme**

sur l'**absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de La Teste-de-Buch rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets,

éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 25 février 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAe

**Signé**

Annick Bonneville



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Accompagnement Territorial  
Unité Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre**

Affaire suivie par :  
**Cécile SCHNEIDER**  
Tél : 05 47 30 53 87  
Mél : cecile.schneider@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 25 septembre 2023

**LE SOUS-PRÉFET D'ARCACHON**

à

**MONSIEUR LE MAIRE DE LA TESTE DE BUCH**

**Objet : PLU – Modification n° 3**

Par courrier en date du 16 août 2023 et conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous avez notifié pour avis aux personnes publiques associées, le projet de modification n° 3 de votre plan local d'urbanisme (PLU) visant à actualiser la liste des emplacements réservés, adapter certaines dispositions réglementaires, favoriser la production de logements sociaux, et préciser l'emprise au sol des piscines.

En application des articles L.153-37 et L.153-41 du code de l'urbanisme, vous avez engagé une procédure de modification du PLU par arrêté municipal du 16 mai 2022. La délibération initie l'engagement de la procédure et définit les modalités de concertation.

#### **S'agissant de la forme**

Le PLU de la commune de La Teste-de-Buch approuvé le 06/10/2011 a fait l'objet de plusieurs évolutions afin, d'une part, de s'adapter aux différentes évolutions législatives et réglementaires et, d'autre part, de rendre possible différents projets d'aménagement qui s'inscrivent dans la mise en œuvre du projet de territoire.

Les évolutions apportées au plan local d'urbanisme relèvent bien de la procédure de modification de droit commun, telle que définie aux articles L 153-36 et L 153-41 du code de l'urbanisme. En effet, l'évolution de certaines dispositions réglementaires diminuent les possibilités de construire et soumettent le projet de modification à enquête publique.

#### **S'agissant du fond**

##### **Actualisation des emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont des servitudes limitant le droit à construire, instituées par les plans locaux d'urbanisme, afin d'anticiper les acquisitions foncières permettant la réalisation de projets précis définis à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants du CU.

Les propriétaires concernés par les emplacements réservés E2 (aménagement public de la place de la Gare) et EL3 (élargissement de la rue Jean de Grailly) ont fait jouer leur droit de délaissement. La commune ayant renoncé à ces acquisitions, les emplacements réservés n'ont plus lieu d'être.

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
www.gironde.gouv.fr

*HB*

D'autres emplacements sont supprimés en raison de la réalisation des aménagements prévus, de corrections d'erreurs matérielles, ou en raison de l'évolution des projets communaux.

Le rapport de présentation de la présente modification indique que l'emplacement réservé V5 destiné au désenclavement du lotissement de la petite maline est supprimé en raison de la réalisation d'une opération immobilière sur une partie de cet emplacement. Il aurait été opportun de préciser si cette opération a permis le désenclavement du lotissement. Dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme n'aurait pas dû être délivrée en ce qu'elle méconnaît les règles du PLU.

Les emplacements réservés ajoutés répondent aux critères fixés à l'article L 151-41 du CU. Ils ont pour vocation de maintenir ou créer des espaces verts, au sein des espaces urbanisés, créant ainsi des îlots de fraîcheur. Une poche de stationnement est également créée, afin de conforter l'accès aux commerces de proximité et de « limiter dans un futur plus ou moins lointain, l'accès des voitures au centre-ville ».

Les nouveaux emplacements réservés contribuent à la lutte contre le dérèglement climatique et répondent ainsi aux attendus de la loi climat et résilience du 24 août 2021.

### Adaptations réglementaires

Afin de maintenir des paysages naturels en milieu urbain et de gérer de manière plus efficiente la gestion des eaux pluviales, le règlement vient modifier les coefficients de pleine terre et d'emprise au sol sur l'ensemble des zones urbaines. Ainsi, le taux d'espaces de pleine terre augmente pour la quasi-totalité des zones ou, a minima, reste équivalent.

Les taux d'emprise au sol diminuent sauf sur les secteurs dédiés aux zones d'activités (UG) et zones industrielles (UI) où les taux augmentent. Globalement, cela va à l'encontre de l'effort de densification prôné dès la loi ALUR et renforcé par la loi Climat et Résilience.

Bien que l'augmentation des espaces de pleine terre contribue à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, il n'est pas démontré en quoi l'augmentation de ces espaces contribue au maintien des paysages naturels en milieu urbain.

L'article 9 « Emprise au sol des constructions » du règlement d'urbanisme impose des règles différentes selon la superficie des parcelles pour les secteurs UPA et UPB qui sont des zones urbaines résidentielles du Pyla. Ainsi, l'emprise au sol maximale des constructions est de 10 % pour les terrains inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup>, et de 20 % pour les terrains supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>. Antérieurement à la révision du PLU, l'emprise était de 20 % quelle que soit la taille des terrains. Cette nouvelle règle nuit à la densification et encourage l'accès à de grandes parcelles, ce qui est contre-productif en termes d'accueil de population.

De plus, le règlement comporte toujours dans la partie « généralités », un article 6 dédié au coefficient d'occupation des sols (COS) et dans les parties inhérentes à chaque zonage, un article 14 – coefficient d'utilisation des sols. Or, la loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé les COS. Les COS prévus au sein des PLU existants ne sont donc plus applicables aux nouveaux projets. Il semble donc opportun de supprimer ces articles du règlement d'urbanisme.

De même, l'article 5 – « Superficie minimale des terrains constructibles » n'a plus lieu d'être, cette disposition étant supprimée par la loi ALUR.

### Mise en place d'outils favorisant la production de logements sociaux

#### Servitudes de mixité sociale

L'instauration de servitudes de mixité sociale contribue à renforcer l'offre de logements sociaux sur la commune de manière significative. Ainsi, sur les secteurs grevés de servitude, une proportion minimale de 50 à 100 % de logements sociaux est attendue, sans déclenchement de seuils.

113

Les secteurs de Marzac (73 266 m<sup>2</sup>) et Joli Bois (42 868 m<sup>2</sup>) sur lesquels figurent déjà des logements sociaux, sont dédiés exclusivement à la production des dits logements.

Toutefois, il convient de noter que le contrat de mixité sociale (CMS) en cours de signature prévoit un taux de 100 % de production de logements sociaux sur la servitude L3 Nord des Clefs de Cazaux et L6 Cimetière, alors que ce taux est revu à 75 % par la présente modification. De même, sur le secteur du Cimetière, il était prévu la création de logements en R+ 3, alors que le règlement d'urbanisme applicable (zone UP) limite la hauteur des constructions à 9 mètres, ce qui au mieux permettra la construction de R+2 avec combles. Les règles imposées par le PLU viennent ainsi diminuer le nombre de logements sociaux réalisables sur ces deux secteurs et vont à l'encontre des attendus du contrat de mixité sociale, dispositif liant l'État et la commune carencée en logements locatifs sociaux au regard des dispositions de la loi solidarité et renouvellement urbain (art. 55 de la loi SRU). Il semble opportun de reprendre le règlement d'urbanisme et les servitudes afin d'aboutir à une cohérence entre le CMS et le PLU.

Le rapport de présentation de la modification du PLU indique, pour le secteur de Joli Bois, que le règlement de ZAC ne laisse aucune place à une opération de densification défendue par la loi ALUR et la loi Climat et Résilience et qu'il est nécessaire de remodeler la rédaction du règlement. Ainsi, les articles 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » sont modifiés afin de permettre le renouvellement urbain de ce secteur et la production de logements locatifs sociaux.

Il n'y a, par contre, aucun changement sur les pourcentages de logements sociaux attendus pour les zones d'urbanisation future (2AU). Ce taux reste à 35 % pour l'ensemble des secteurs. Bien que leur ouverture à l'urbanisation soit conditionnée à une évolution du PLU, incluant la production d'une orientation d'aménagement et de programmation (art R 151-20 du code de l'urbanisme), les taux pourraient d'ores et déjà évoluer à la hausse comme cela est fait sur les zones urbaines, ce qui permettrait une meilleure visibilité sur les attendus en termes de production et programmation.

#### Seuils d'obligations de production de logements sociaux

Sur l'ensemble des zones urbaines (hormis sur les secteurs dédiés aux zones d'activités, à l'industrie, et aux parcs résidentiels de loisirs), les seuils à partir desquels 35 % de logements sociaux sont imposés sont revus à la baisse ainsi la surface de plancher retenue passe de + 2 500 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup>. Cette disposition viendra conforter la mixité sociale au sein d'opérations mixtes.

#### Bonus de constructibilité

L'ensemble des opérations comportant plus de 50 % de logements sociaux, (hormis sur les secteurs résidentiels du Pyla) se verront attribuer un bonus de constructibilité, tel que défini à l'article L 151-28 du code de l'urbanisme. L'application de ce bonus de 10 % viendra conforter l'offre de logements sociaux sur la commune.

#### Emprise au sol des piscines

Un article 12 – « dispositions concernant la construction des piscines » vient compléter les dispositions générales du règlement d'urbanisme.

Il exclut du calcul de l'emprise au sol les piscines d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas plus de 60 cm du terrain naturel avant travaux.

L'application de cette règle est motivée par « les efforts réalisés en faveur du maintien des paysages naturels en ville et de la gestion plus efficiente des eaux de pluie à l'échelle des projets ».

Elle semble pénalisante pour les piscines semi-enterrées qui auraient une superficie inférieure à 32 m<sup>2</sup> mais une hauteur supérieure à 60 cm, qui elles, compteraient dans l'emprise au sol bien qu'elles aient un impact moindre sur l'infiltration des eaux de pluie.

Il semble plus opportun dans un souci de cohérence, de reprendre cette règle en supprimant la notion de hauteur.



En conclusion, je vous invite à argumenter les points décrits ci-dessus et à prendre en considération les observations avant approbation de la modification n° 3 de votre PLU.

Je reste, ainsi que les services de la DDTM, à votre disposition pour vous accompagner afin de favoriser le bon aboutissement de votre démarche.

Bien à vous,

Le Sous-Préfet d'Arcachon



Ronan LÉAUSTIC

E23000084/33 62

Direction générale adjointe chargée des territoires  
Direction de l'habitat et de l'urbanisme

12/10/2023  
COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH



MONSIEUR PATRICK DAVET  
MAIRE  
HÔTEL DE VILLE  
1, ESPLANDE EDMOND DORE  
BP 50105 LA TESTE DE BUCH Cedex

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH n°2023-580  
Affaire suivie par Sylvie GARRIGOU  
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 25 369  
[s.garrigou@gironde.fr](mailto:s.garrigou@gironde.fr)

Bordeaux le, 10 OCT. 2023

Objet : PLU de La Teste- de Buch – avis sur la modification n°3  
V/Réf. : courrier du 21/08/2023  
PJ :

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 21 août dernier me notifiant le projet de modification du PLU pour avis.

Je note avec intérêt que la modification a entre autre pour objet d'instaurer des servitudes de mixité sociale dans six secteurs identifiés : Boyens, Maraichers, Caserne des pompiers, Cimetière, Marzac, Joli-Bois et d'abaisser les seuils d'obligation de production de logements sociaux.

Par contre, l'impact de l'adaptation des dispositions réglementaires proposées dans les zones urbaines à savoir la diminution des taux d'emprise au sol et l'augmentation des taux d'espaces en pleine terre reste à mesurer vis-à-vis de la constructibilité d'opérations destinées à l'habitat social dans les zones urbaines.

Concernant l'actualisation de la liste des emplacements réservés, je souhaite vous faire savoir que deux demandes d'emplacements réservés concernant les RD218, RD804 et RD1250 sont à l'étude. Leur emprise sera transmise ultérieurement dans le cadre de la révision du PLU.

J'émet un avis favorable avec la réserve ci-dessus formulée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,

Le Directeur Général des Services Départementaux

  
Renaud HELFER-AUBRAÇ

E 230000 74/33 63

Zimbra

christele.colin@latestedebuch.fr

---

**LA TESTE DE BUCH - modification n°3 du PLU**

---

**De :** secretariat-direction@sdis33.fr

lun., 09 oct. 2023 10:34

**Objet :** LA TESTE DE BUCH - modification n°3 du PLU**À :** christian.ponnou-delaillon <christian.ponnou-delaillon@gironde.gouv.fr>, urbanisme@latestedebuch.fr

Références AIRS n°61414 et 60609

Bonjour,

Par courrier en date du 21 aout 2023, vous informez le SDIS de la modification n°3 du PLU de la commune de LA TESTE DE BUCH.

Il apparait que les corrections apportées au PLU concernent:

- le rapport de présentation
- le remplacement des plans de zonage pour une meilleure lisibilité,
- des précisions relative à la place de l'enquête publique dans la procédure.

Ainsi, je vous informe que mes services n'ont pas d'observation particulière à formuler.

Cordialement.

SDIS de la Gironde  
Groupement Opération Prévision  
Service Prévision - Bureau Risque Majeur et Urbanisme

Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle au Directeur Départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde  
22, boulevard Pierre 1er - 33081 BORDEAUX Cedex - Téléphone 05-56-01-84-40 - direction@sdis33.fr

---

*Ce courriel et tous les fichiers attachés qu'il contient sont confidentiels et destinés exclusivement à la personne à laquelle ils sont adressés. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, merci de le retourner à son expéditeur et de le détruire. Il est rappelé que tout message électronique est susceptible d'altération au cours de son acheminement sur internet. Seuls les documents officiels du SDIS sont de nature à engager sa responsabilité. Les idées ou opinions présentées dans ce courriel sont celles de son auteur et ne représentent pas nécessairement celles du SDIS de la Gironde.*

---

HB



E23000084/33 64

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH  
Courrier arrivé le : 11/09/2023



0000293676

La Présidente  
à

Monsieur le Maire de La Teste  
Hôtel de ville  
18 rue du 14 juillet  
33260 LA TESTE DU BUCH

Andernos les Bains, le 23 août 2023

Nos réf. : ML/042  
Objet : Avis sur le projet de modification n°3 du PLU

Monsieur le Maire et cher Collègue,

Par courrier en date du 21 août, reçu le 23 août 2023, vous nous avez transmis le projet de modification n°3 du PLU de votre commune, et je vous en remercie.

Après analyse technique, nous n'avons aucune remarque à formuler.

La modification n°3 de votre plan local d'urbanisme est compatible avec le schéma de cohérence territoriale arrêté le 25 mai 2023. J'émet donc un avis favorable à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire et cher Collègue, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente

  
Marie LARRUE

H/B



Arcachon, le 14 septembre 2023

**Dossier suivi par :** Franck BLOUIN  
**Service :**  
**Courriel :** f.blouin@siba-bassin-arcachon.fr

**N/Réf. :** 233620

**VISA :**

MAIRIE DE LA TESTE DE BUCH  
Monsieur Patrick DAVET  
HOTEL DE VILLE  
1 ESPLANADE EDMOND DORE  
33260 LA TESTE DE BUCH

**OBJET : Modification N°3 du PLU de la Teste de Buch**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 21/08/2023 vous m'avez transmis pour avis le dossier de modification n°3 du PLU de votre commune.

En réponse je vous informe que cette modification n'appelle de la part du SIBA aucune remarque particulière.

Pour information, dans le cadre de l'actualisation des emplacements réservés, l'emplacement réservé B1 qui concerne la création d'un bassin de stockage pour sécuriser le fonctionnement de la station de pompage Lagrua peut être supprimé, ce bassin étant réalisé.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.



**Pour le Président et par délégation,  
Le Directeur Général Adjoint**

**Yohan ICHER**

4/3



COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH  
Courrier arrivé le : 28/08/2023



Belin-Beliet, le 24 août 2023

Hôtel de Ville  
Monsieur le Maire  
Patrick DAVET  
1 esplanade Edmond Doré  
Rue du 14 juillet  
33260 LA TESTE DE BUCH

Ref : BL/AB 74/2023

OBJET : Consultation du CODEV du pays BARVAL sur la modification n°3 du PLU de la commune de La Teste de Buch

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 18 août, vous me communiquez le lien permettant de consulter le dossier sur la modification n°3 du PLU, en vue d'un avis motivé du CODEV avant le 22 septembre 2023, pour pouvoir lancer l'enquête publique d'un mois à compter de la première quinzaine d'octobre. Vous précisez que le lien de téléchargement expire le 30 août à 12 heures.

Je comprends votre volonté de conduire rapidement des évolutions dont votre équipe municipale ressent le besoin, et je vous donne acte de votre lettre de consultation du Conseil de Développement du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre.

Nous vous répondrons en deux temps. Aujourd'hui, par le présent courrier, je souhaite simplement vous donner la double indication que la consultation du CODEV sur la modification du PLU d'une commune n'est pas obligatoire et qu'il est difficile pour le CODEV BARVAL de vous donner un avis bien étudié dans un délai aussi bref.

Je veille néanmoins à communiquer à tous les membres du Conseil de Développement, en vue de notre prochaine séance plénière du 11 septembre, votre courrier, l'accès au dossier objet de la consultation ainsi que ma réponse de ce jour.

Après la séance plénière du 11 septembre, et avant le 22 septembre, je vous enverrai un courrier complémentaire sur cette modification du PLU de La Teste de Buch, car certaines évolutions vont dans le sens de l'avis du CODEV rendu sur le SCOT, en particulier celles favorisant le développement du logement social.

AB

Compte-tenu du délai très court dont nous disposons, ce deuxième courrier sera assorti, comme le premier, de précautions formelles limitant la portée de notre réponse au champ de nos possibilités, faute d'avoir pu mener une étude approfondie du dossier.

En effet, nous pensons que la crédibilité du CODEV dépend de la pertinence de ses avis et que celle-ci ne peut être assurée que par des études sérieuses et approfondies des dossiers de consultation.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Bernard LERAT

Président du CODEV BARVAL





COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH  
 Courrier arrivé le : 15/09/2023



Belin-Beliet, le 13 septembre 2023

Monsieur Patrick DAVET  
 Maire de la Teste de Buch  
 Hôtel de Ville  
 1 esplanade Edmond Doré  
 BP 50105  
 33164 LA TESTE DE BUCH Cedex

Ref : BL/SL 79/2023

**OBJET :** complément de réponse à votre lettre du 16 août 2023 de consultation du CODEV sur la modification n°3 du PLU de la commune

Monsieur le Maire,

Grâce au lien communiqué dans votre lettre du 16 août 2023, les membres du CODEV ont pu avoir accès au dossier cité en objet, mis à la disposition des Personnes Publiques Consultées.

Lors de notre séance plénière du 11 septembre 2023, nous avons organisé un temps d'échange sur ce dossier, auquel ont participé principalement les membres du CODEV qui habitent à La Teste de Buch. Le sens de cet échange est une marque d'intérêt pour les dispositions favorisant la production de logements sociaux, en cohérence avec notre avis sur le SCOT, émis le 20 juillet 2023, soulignant notamment l'importance de la mixité sociale dans l'organisation du territoire.

L'utilisation de servitudes de mixité sociale et du bonus de constructibilité ainsi que l'évolution des seuils à partir desquels apparaît l'obligation de produire des logements sociaux, répond à une nécessité pour une commune dont le taux de logements sociaux, dans le parc de résidences principales, est de 13,84 % et doit évoluer vers le taux légal de 25 % ; malgré les contraintes rappelées dans le dossier de consultation de manque de foncier public, de rareté du foncier en règle générale et des prix élevés du marché immobilier qui en résultent. Dans ce contexte de rareté du foncier, le bonus de constructibilité de 50 % en faveur des programmes comportant 50 % de logements sociaux favorise la création de logements sociaux, en préservant les finances communales et doit être utilisé avec discernement pour éviter le risque de surdensité dans les quartiers concernés.

Au-delà de cette approche globale et forcément rapide, le CODEV confirme qu'il n'est pas en mesure, dans le délai imparti allant jusqu'au 22 septembre, de se prononcer sur les mesures à caractère technique portant sur les emplacements réservés, les emprises au sol, les espaces libres, les espaces

*VB*



de pleine terre, les petites piscines enterrées, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie... tout en observant que plusieurs mesures contribuent à la régularisation de situations existantes.

Comme je l'indiquais dans ma première réponse du 24 août, le présent courrier est une marque d'intérêt pour l'évolution du PLU de votre commune, sans pouvoir constituer un véritable avis, d'autant que la consultation du CODEV sur la modification du PLU d'une commune n'est pas obligatoire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos sentiments respectueux.



**Bernard LERAT,**

**Président du Conseil de Développement du Pays  
Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre**

**Le 4 septembre 2023**

**Monsieur Patrick DAVET**  
**Maire de La Teste de Buch**  
**Conseiller Départemental de la Gironde**  
**Hôtel de Ville**  
**1, Esplanade Edmond Doré**  
**B.P. 50105**  
**33164 LA TESTE DE BUCH CEDEX**

**Urbanisme**

Nos réf.: FB/CBS N° 23-02672D

**Objet : Plan Local d'Urbanisme - Modification n°3 - Notification du dossier rectifié aux Personnes Publiques Associées Annule et remplace le courrier de notification en date du 16 aout 2023**

Monsieur le Maire,

Faisant suite à votre transmission en date du 21 août dernier, j'ai bien pris connaissance du dossier rectifié de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de La Teste de Buch.

Je vous confirme que cette modification n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

**Marie-Hélène DES ESGAULX**  
**Maire de Gujan-Mestras**



E23000084/33 71



COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH  
Courrier arrivé le : 29/09/2023



0000295612



Centre National de la Propriété Forestière  
Nouvelle-Aquitaine

001574

Monsieur le Maire  
Commune de La Teste de Buch  
Hôtel de ville  
1 Esplanade Edmond Doré  
33260 La Teste de Buch

N/Réf : SL/LOD/TMT 09/2023

## Objet : Modification n°3 PLU de La Teste de Buch

Bordeaux, le 26 septembre 2023

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 23 août 2023, concernant la procédure de révision du PLU de la Teste de Buch, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

**Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur,



Centre National de la Propriété Forestière | Nouvelle-Aquitaine

Maison de la Forêt

6 Parvis des Chartrons - CS 41255 - 33075 Bordeaux Cedex

+33 (0)5 56 01 54 70

nouvelle-aquitaine@cnpf.fr - nouvelle-aquitaine.cnpf.fr

Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 180 092 355 00064 - APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55

H3

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH  
Courrier arrivé le : 19/09/2023



0000294575

Bordeaux, le 11 septembre 2023

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
1 Esplanade Edmond Doré  
B.P. 50105  
33164 La Teste-de-Buch Cedex

Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118  
[evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr](mailto:evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr)

Monsieur le Maire,

Les objets de la modification n°3 du PLU de La Teste-de-Buch sont de :

- Maintenir les paysages naturels et de gérer les eaux de pluie,
- Favoriser la production de logements sociaux,
- D'exclure de l'emprise au sol les piscines enterrées,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Ces modifications de détails ne remettent pas en question le PADD ni la cohérence du PLU. Elles n'appellent pas de remarques de notre part, aussi, j'ai le plaisir d'émettre un avis favorable à ce projet de modification n°3 du PLU de La Teste-de-Buch.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sincères salutations.

La Présidente,



Nathalie LAPORTE



0000294753

**Le Maire Adjoint**

Direction Générale des services  
Affaire suivie par Stéphane Massonnet  
Tél. 05.57.52.98.98  
N/Réf. DGS/SM/BG n° 2023-09-9594  
[mairie@ville-arcachon.fr](mailto:mairie@ville-arcachon.fr)

Monsieur Patrick DAVET  
Maire de La Teste de Buch  
1 Esplanade Edmond Doré  
BP 50105  
33164 LA TESTE DE BUCH Cedex

Arcachon, le **18 SEP. 2023**

Objet : PLU Modification n° 3 – notification du dossier aux PPA  
Vos réf. : FB/AN/CC – 291864 V/Lettre du 21/08/023  
Affaire suivie par Amaud Nicoulaud  
Nos réf. : Registre n°2023-08-8836

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre lettre recommandée avec accusé de réception, enregistrée dans nos services le 24 août dernier, relative au dossier cité en objet.

J'ai le plaisir de vous informer que votre projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Teste de Buch n'appelle pas d'observation de la part de la Ville d'Arcachon et que, par conséquent, nous émettons un avis favorable.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations les meilleures.



Claire MARESCOT  
Maire-Adjoint  
Déléguée à l'Urbanisme  
aux Transports et à l'Animation



## PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 09/10/2023 à 8 heures 30

Observations de M<sup>(n)</sup>

Première Permanence ouverte ce jour en  
Halle de LA TESTE DE BUCH à 9h00 par  
moi-même Henri BETBEDA Commissaire Enquêteur  
H. Betté

① → Jeaurigui MARTIN Indiv. - Association Secary  
a rencontré ce jour J<sup>r</sup> le Commissaire Enquêteur  
M<sup>r</sup> BETBEDA - aux fins de lui remettre une  
lettre de doléances et une cd de VSR relative  
au refus de l'attribution. Piche - 7 ha - jol de Secary LTD  
H. Betté

② Xavier Degrupa  
problème place personne handicapé  
respect de la loi sur les ERP  
(problème CAZAUZ) documents joints 3 pour P.D.  
2, rue Martin SAUGERES  
Degrupa 33261 CAZAUZ.

Je clôture la première permanence à  
12h00 ce jour 9 octobre 2023 en Halle de  
LA TESTE DE BUCH -  
Le Commissaire Enquêteur Henri Betté

10/10/2023

NEANT

11/10/2023

NEANT

12/10/2023

NEANT

13/10/2023

NEANT

16/10/2023

NEANT

17/10/2023

NEANT

③

18/10/2023

Monsieur le Maire, Monsieur le préfet,  
 Ma requête concerne la pièce n° 3 du règlement d'urbanisme  
 et en particulier l'article 12 :

Dispositions concernant la construction des piscines  
 Je souhaiterais par la proposition d'exclusion de  
 l'emprise au sol des piscines de moins de 32 m<sup>2</sup> soit  
 annulée, dans des quartiers qui sont assujettis à  
 la Loi Littoral : TEL : CLAIR-BOIS

En effet, il est souhaité que la municipalité adapte  
 les règles du PLU dans des quartiers pour lesquels  
 la loi littoral entre en vigueur.

Les arguments sont les suivants :

La loi littoral prescrit de conserver au maximum  
 les cadres naturels et d'éviter une urbanisation  
 trop importante :

Si les piscines de moins de 32 m<sup>2</sup> sont exemptes  
 de l'emprise au sol, à CLAIR-BOIS, la conséquence  
 sera que les permis de construire et les constructions  
 seront encore plus importants. OR :

à CLAIR-BOIS, comme ailleurs, les règles du PLU  
 2011 sont déjà très larges par rapport à la  
 définition de l'emprise au sol : projection verticale  
 d'un bâtiment :

Dans le PLU 2011 page 355 dans le chapitre "lexique  
 et abréviations courantes", les balcons et avant toit

jusqu'à une largeur de 1,20 m, ne comptent pas dans l'emprise au sol :

C'est dire l'importance de certains bâtiments, entourés par des consoles et avant-toits...

On se retrouve donc à Clair-Bais avec des bâtiments énormes qui n'ont rien à voir avec la sauvegarde des lieux naturels, telle qu'elle est demandée dans la Loi littoral.

Notre cadre de vie se trouve ainsi détruit et il serait souhaitable que la situation ne devienne pas pire.

Joëlle Torrielli

19/10/2023

NEANT

20/10/2023

NEANT

23/10/2023

NEANT

24/10/2023

NEANT

25/10/2023

NEANT

26/10/2023

NEANT

27/10/2023

NEANT



## PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 09/10/2023 à 8 heures 30

Observations de M<sup>(1)</sup>

09-10-2023 NÉANT.

10-10-2023 NÉANT.

11-10-2023 NÉANT

12-10-2023 NÉANT

13-10-2023 NÉANT

16-10-2023 NÉANT

17-10-2023 NÉANT

18-10-2023 NÉANT.

19-10-2023 NÉANT.

20-10-2023 NÉANT.

23-10-2023 NÉANT.

24-10-2023 NÉANT.

25-10-2023 NÉANT.

26-10-2023 Je Sous-signaire Henri BETBEDER MATIBET Commissaire  
Enquêteur cours la 3<sup>ème</sup> permanence en l'honneur  
de CALAUX Commissaire de LA TESTE DE BUCH  
ce jour 26 novembre 2023 à 14h00 jusqu'à 17h00

H. Betbeder

30/10/2023

NEANT

31/10/2023

NEANT

02/11/2023

NEANT

④

Quatrième Permanence ouverte ce jour  
vendredi 3 Novembre 2023 à 14h00 en l'honneur  
de La Teste de Buch par moi-même  
Henri BEBBER - Commissaire - Enquêteur.

M<sup>re</sup> et M<sup>me</sup> VALLET 3B rue du Baou - La Teste de Buch  
possèdent un terrain Rue du Baou section Ep 01  
Parcelles 217 - 230 et 237. Ces terrains sont  
au PLU en zone 2 AU et souhaitent que ce  
terrain soit constructible. Ce terrain pourrait faire  
l'objet de l'Emplacement Reserve n° E3.

M<sup>re</sup> et M<sup>me</sup> VALLET possèdent également la parcelle  
EN 277 classée à ce jour en VL et qui fait  
l'objet de l'emplacement reserve EV3 - M<sup>re</sup> et M<sup>me</sup>  
VALLET n'acceptent pas cette disposition et souhaitent  
construire sur ce terrain.

⑤

L'ADPPM a versé lors de la consultation  
une note d'observations qui vise à perpétuer  
et défendre l'urbanisme patrimonial et le  
caractère de "village sous le pins" du PLEA sur nos  
Elle attendra de l'enquête publique sur la  
modification n°3 du PLU la mise en compte  
de ses propositions [VOIR NOTE DÉLIBÉRÉE ADPPM

Je solennise la quatrième permanence ce  
jour 3 Novembre 2023 à 14h en l'honneur de  
La Teste de Buch -

Le Commissaire - Enquêteur: Henri BETBEDER

*[Signature]*

06/11/2023

NEANT

07/11/2023

NEANT

08/11/2023

Cinquième permanence ouverte ce jour  
mercredi 8 Novembre 2023 à 14h en l'honneur  
de La Teste de Buch par moi-même  
Henri BETBEDER Commissaire Enquêteur -

⑥

*[Signature]* M<sup>me</sup> BLAES - La Teste Chemin du Mouleau et  
M<sup>me</sup> QUATRELIVRE  
sont venues s'informer des modifications et  
adaptations du P.C.U. *[Signature]*

⑦

M<sup>me</sup> MIELCZAREK (CASTAGNET) Nathalie 5 Allée  
Maxim DASSAULT - ARCACHON

M<sup>me</sup> DURAND Jeanne 20 rue Roger Dubois - La Teste de Buch  
M<sup>me</sup> DURAND Philippe

Ces personnes s'interrogent sur la fonction  
de l'objet de cette réservation d'autant que d'autres  
terras identiques à proximité immédiate pourraient  
faire l'objet de projet de parking public.

La suppression de leur parking "privé" leur procure  
une ressource sur laquelle ils ne pourraient plus compter  
par la suite.

M<sup>me</sup> DURAND annexe au présent registre une  
notice applicative n° 2.

HB



Cette note relate l'historique et les  
caractéristiques du site -

*[Handwritten signature]*

Je clôture l'Enquête Publique ce  
jour 8 Novembre 2023 à 17h en l'honneur  
de la Terre de Breizh -

Le Commissaire Enquêteur  
Henri BEBBER

*[Handwritten signature]*

## PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 09/10/2023 à 8 heures 30

Observations de M<sup>(1)</sup>

Le 09/10/2023

NEANT

Le 10/10/2023

NEANT

Le 11/10/2023

NEANT

Le 12/10/2023

NEANT

Le 13/10/2023

NEANT

Le 16/10/2023

NEANT

Le 17 Octobre 2023 à 14h00  
ouverture de la 2<sup>ème</sup> Permanence  
en Marie Annexe du Pyla -  
par mes soins - le Commissaire Enquêteur  
H. Bette

(8)

M<sup>me</sup> LACHENAUD - 15 av de Semptin Pyla  
préoccupations par rapport à l'agrandissement  
d'un parking - suppression de l'emplacement  
E 16 -

H. Bette

(9)

M<sup>+</sup> MARTIN - Association Ilot SECARY -  
Renseignements sur la future enquête publique  
sur ce dossier - M<sup>+</sup> MARTIN expose  
ses intérêts sur ce dossier -

H. Bette

Je clôture la permanence à 17h ayant 17 octobre  
H. Bette

<sup>(1)</sup> Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

08/11/2023 NÉANT

Je clôture l'Enquête Publique ce même jour  
8 Novembre 2023 à 17h00

Le Commissaire Enquêteur: Henri BETBEDER



HB

(10) - M<sup>me</sup> GODARD Henriette 30 Rue des Freres DUPUY  
à CAZAUX -

M<sup>me</sup> GODARD au vu d'un refus de totissement  
de logements sociaux et d'autres constructions  
individuelles dans son secteur demande à  
avoir connaissance des raisons précises qui  
semblent à priori provenir du permis "zone  
de bruit" -

M<sup>me</sup> GODARD souhaite avoir une réponse personnelle  
ayant fin des engagements de session - 19/11

(11) M<sup>me</sup> BARLAS Frederique 41 Rue Jean Lavigne  
CAZAUX -

M<sup>me</sup> BARLAS pose la question de constructibilité  
en mitageur - à ce jour la limite de  
constructibilité à 4,00 m -

M<sup>me</sup> BARLAS est gênée par ces règles pour  
realiser un projet cohérent pour devant la maison -

M<sup>me</sup> BARLAS déclare que CAZAUX se développe  
et n'a qu'un seul axes ; cela peut générer  
des difficultés de sécurité liées à des accidents  
de circulation, incendies et autres -

Bref.

(12) M<sup>me</sup> DEQUIPE pour parking devant les EPP  
m'a fait constater au site l'éloignement  
de la place réservée handicapée qui est devant  
l'Établissement PMU ; il demande qu'un  
emplacement handicapé soit tracé devant la Boulangerie  
comme l'expliquent les textes -

~~DEQUIPE~~

Je clôture la tournée permanence en Plaine  
de CAZAUX (C<sup>te</sup> de LATÈSSE DE BUCH) ce jour  
26 Novembre 2023 à 17h00

Le Commissaire Enquêteur : Jean BEBIEUX // *[Signature]*

13



27/10/23 NEANT

30/10/23 NEANT

31/10/23 NEANT

01/11/23 NEANT

02/11/23 NEANT

03/11/23 NEANT

06/11/23 NEANT

Dans le cadre de nouvelles constructions d'habitation sur le terrain du Cap Mount il est impératif que les évacuations des Eaux Usées et des eaux de pluie soient sur un circuit indépendant jusqu'à la station pour éviter que vive à chaque pluie très forte une partie des habitants de Cazaux (Rue Edmond Dore) c'est à dire un réseau qui déborde et une impossibilité d'utiliser leur toilettes ou de se laver. A noter que GEG se passe depuis la création du lotissement par ex. Mr MAILLON 10 Rue Edmond Dore

07/11/2023 Mr MAILLOUX Cazaux.

Après lecture du PLU je ne vois rien concernant l'aménagement du Cap Mount à Cazaux. En particulier dans le Dossier, pièce n° 9 orientation d'Aménagement et de programmation avant après modification.



le 18/10/2023 NEANT

le 19/10/2023 NEANT

le 20/10/2023 NEANT.

le 23/10/2023 NEANT.

le 24/10/2023 NEANT.

le 25/10/2023 NEANT

le 26/10/2023 NEANT

le 27/10/2023 NEANT

le 30/10/2023 NEANT

le 31/10/2023 NEANT

le 02/11/2023 NEANT

le 03/11/2023 NEANT

le 06/11/2023 NEANT

le 07/11/2023 NEANT

le 08/11/2023 NEANT.

Je clôture l'Enquête Publique ce même jour  
8 Novembre 2023 à Athée

Le Commissaire Enquêteur : Henri BETBEDER



Export des observations de l'enquête publique du 09/11/2023 09:27**Observation n° 1 du 15 octobre 2023 - 18:51**

Contribution 15

**Ne se prononce pas**

Auteur : Emmanuelle ARNAUD

Bonjour, Cette révision du PLU concernant entre autre l'adaptation des dispositions réglementaires notamment relatives aux emprises au sol, est l'occasion de corriger une incohérence, voire une injustice, du calcul d'emprise au sol de la zone UO. Dans la version 3 du PLU, l'article 9 - Emprise au sol des constructions pour la zone UO dit : " L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 30 % Toutefois pour les terrains inférieur ou égal à 300 m<sup>2</sup> l'emprise au sol maximale sera de 50 % " Cette disposition créé une iniquité dans le calcul de l'emprise au sol des parcelles de la zone UO, car : - Une parcelle de 300 m<sup>2</sup> donne droit à une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup>, soit la même emprise au sol au regard du PLU qu'une parcelle de 500 m<sup>2</sup>. - Une parcelle de 301 m<sup>2</sup> donne droit à une emprise au sol de 90.3 m<sup>2</sup>, soit la même emprise au sol au regard du PLU qu'une parcelle de 180.6 m<sup>2</sup>. Ainsi, tous les propriétaires de parcelles ayant une surface comprise entre 301 m<sup>2</sup> et 499 m<sup>2</sup> se retrouvent lésés, puisque sur leur parcelle l'emprise au sol maximale sera inférieure à 150 m<sup>2</sup> autorisés pour une parcelle égale à 300 m<sup>2</sup>. Bien cordialement.

**Observation n° 2 du 1 novembre 2023 - 09:23**

Contribution 16

**Défavorable**

Auteur : Anne-Lise Volmer Organisation : ADPPM

Enquête publique sur la modification de droit commun n°3 du PLU de la Teste de Buch

Observations de l'ADPPM

Fondée en 1969, l'ADPPM (Association de Défense et de Promotion de Pyla sur Mer) n'a cessé d'oeuvrer pour la protection du paysage pylatais, dans ses composantes naturelles, urbanistiques et architecturales. Nous avons lutté par le passé contre les grands projets destructeurs, et défendu les zones naturelles contre une urbanisation rampante, tout en oeuvrant pour l'amélioration des conditions de vie des Pylatais par l'aménagement de la voirie et des réseaux, et l'entretien des espaces collectifs, notamment les plages. Nous défendons avec constance le couvert végétal, la végétation indigène et le coefficient de pleine terre, ainsi qu'une architecture intégrée à l'existant. Forte de mille adhérents, notre association représente une force de proposition, en particulier pour la municipalité de La Teste de Buch. Notre travail s'inscrit dans le droit fil des préoccupations actuelles de protection de l'environnement. Depuis plus de 20 ans, nous assistons à une très importante densification du PYLA. Celle-ci risque de dénaturer définitivement son urbanisme paysager caractéristique, « les villas sous la forêt », qui fonde, de façon reconnue de tous, son charme et sa beauté. La préoccupation devant cette densification, dénoncée régulièrement et publiquement par l'ADPPM, semble partagée par la Mairie. Celle-ci en effet, dans sa note explicative de synthèse concernant la modification n°3 du PLU, objet de la présente enquête publique, écrit :

«

L'application du PLU (de 2011, NDLR) combinée à l'application de la loi ALUR, ont

abouti à une densification déraisonnable du territoire inadaptée aux enjeux environnementaux. Pour contrer cela, il apparaît nécessaire de revoir les pourcentages d'emprise au sol autorisés en les abaissant. »

L'ADPPM fait exactement le même constat pour le PYLA. En effet l'application du PLU 2011 combinée avec la loi ALUR permet le doublement de la densité historique du PYLA :  
PLU 2011 avant loi ALUR :

emprise : 20 %

hauteur : R+1

COS : 0,20

Soit pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup> : 200 m<sup>2</sup> de planchers développés

PLU 2011 avec loi ALUR :

Plus de surface minimum de terrain pour être constructible

emprise : 20 %

hauteur : R+1

plus de COS

Soit pour un terrain de 1000m<sup>2</sup> :

Plancher RDC : 200m<sup>2</sup>

Plancher R+1 : 200m<sup>2</sup>

Total : 400m<sup>2</sup> de plancher développés

SOIT LE DOUBLE

Pour contrer cette évolution, un seul moyen : agir sur l'emprise au sol, et la réduire, en donnant une prime de constructibilité à sa restriction afin de maintenir la densité historique du PYLA (COS : 0,20), au bénéfice de la végétation et du couvert forestier.

Cette solution consisterait à augmenter le droit à construire à l'étage R+1 en fonction de l'emprise consommée au RDC : moins de surface en RDC = davantage de surface en R + 1. Cette règle des gabarits inciterait le constructeur à diminuer l'emprise RDC, au bénéfice de la végétation, moyennant un droit à construire plus important à l'étage. Cette formule, appliquée par la Mairie jusqu'en 2022, nous satisfaisait car elle préservait la végétation et le couvert forestier, éléments essentiels de l'urbanisme patrimonial pylatais, tout en autorisant un droit à construire cohérent avec celui existant au PYLA depuis des décennies.

Or cette règle des gabarits a été supprimée en avril 2022.

Et que constatons nous, en contradiction avec les termes du préambule, dans la 3ème modification du PLU, objet de la présente enquête publique :

1/ Parcelles existantes < 1000 m<sup>2</sup>

emprise : 20 % au lieu de 25 %

mais densification toujours possible :

exemple : Terrain de 900m<sup>2</sup> :

emprise RDC : 180 m<sup>2</sup>

emprise R+1 : 180 m<sup>2</sup>

Total planchers : 360 m<sup>2</sup>

soit toujours le double de la densité historique du PYLA (COS:0,20)

2/ Parcelles à créer < 1000 m<sup>2</sup> :

emprise : 10 %

L'ADPPM est favorable à cette règle

3/ Parcelles > 1000 m<sup>2</sup>

emprise : 20 %

Permet toujours le doublement de la densité historique du PYLA

Exemple : terrain de 1000m<sup>2</sup> :

RDC : 200m<sup>2</sup>

R+1 : 200m<sup>2</sup>

TOTAL : 400m<sup>2</sup>

L'ADPPM est défavorable à cette règle

De plus, malgré la volonté affichée dans la note explicative de synthèse de la Mairie de réduire les emprises autorisées, nous constatons que les piscines de moins de 32 m<sup>2</sup> ne sont pas prises en compte dans l'emprise autorisée, augmentant ainsi cette dernière, toujours au détriment de la végétation.

Au vu de ce qui précède, nous constatons que l'emprise autorisée ne diminue pas sur la grande majorité des parcelles, quelle que soit leur surface : elle permet, sauf pour les parcelles à créer > 1000 m<sup>2</sup>, un doublement de la densité historique du PYLA (COS : 0,20) au détriment de l'urbanisme paysagé.

La seule exception concerne les parcelles créées d'une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

L'ADPPM souhaite donc, pour retrouver la densité historique et défendre

l'urbanisme patrimonial du Pyla, que la possibilité de construire à l'étage soit

soumise à condition : elle augmentera, selon un facteur à préciser d'un commun accord, avec la réduction de l'emprise au sol de la construction.

Ainsi, si la totalité de l'emprise au sol est utilisée, la construction ne pourra pas comporter d'étage.

Si un pourcentage seulement de l'emprise au sol est utilisée, la construction aura droit à une « prime » à l'étage, selon une formule à déterminer.

Exemple : pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, une emprise au RDC de 200 m<sup>2</sup> ne permettra pas de construire à l'étage.

Mais une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup>, soit 75% de l'emprise totale, donnera droit à un étage de 50% de la surface du RDC, soit 75 m<sup>2</sup>.

Ce gain permet de laisser une plus grande partie du terrain végétalisé.

LES AUTRES MODIFICATIONS PRÉVUES N'APPELLENT PAS D'OBSERVATION DE NOTRE PART.

**Observation n° 3 du 1 novembre 2023 - 16:53**

**Défavorable**

Auteur : Anne-Lise Volmer Organisation : ADPPM

Contribution 17

Une erreur de signe dans le texte du post précédent nous oblige à poster une nouvelle fois notre observation. Ne pas tenir compte de l'envoi précédent.

**Observation n° 4 du 7 novembre 2023 - 21:05**

**Ne se prononce pas**

Auteur : Robert Maillos

Contribution 18

Je n'ai pas vu dans les documents comment la zone du cap mount à Cazaux va être aménagée. En particulier le traitement des eaux usées et des eaux de pluie. Il est impératif de ne pas relier les nouvelles constructions au réseau existant, celui-ci étant déjà régulièrement saturé en période de pluie forte en raison de la multiplicité des lotissements construits au fur à mesure du temps. Cela



nous conduit régulièrement en période de pluie à des sanitaires inutilisables rue Edmond Doré.  
Ensuite de façon général notre ville doit stopper la création de constructions nouvelles en raison du changement climatique qui induit des risques élevés d'incendies et d'inondations

**Observation n° 5 du 8 novembre 2023 - 00:05**

**Défavorable**

Auteur : Denys DARTIGUES

Contribution 19

La pièce jointe détaille (et justifie) mes observations que je résume de la façon suivante :

Je regrette que l'on ne puisse segmenter son avis.

Je suis favorable aux modifications sur les emplacements réservés et favorable (avec réserves) à celles concernant les coefficients d'espaces de pleine terre.

Par contre, s'agissant des modifications des coefficients d'emprise, si je ne suis pas opposé à l'application de nouveaux coefficients pour les constructions nouvelles (ou pour les divisions de parcelles), je ne peux exprimer qu'un avis défavorable pour une modification généralisée applicable aux constructions existantes et à leurs extensions dans la mesure où dans de très nombreux cas, les nouveaux coefficients sont inférieurs à celui des emprises régulièrement occupées par des constructions qui ont été autorisées et font de celles-ci des constructions non réglementaires, interdisant toute adaptation, évolution ou extension (sauf étage et encore pas toujours possible).

**Observation n° 6 du 8 novembre 2023 - 12:20**

**Défavorable**

Auteur : Dominique Ducasse Organisation : Radicauxdubassin

Contribution 20

Avis défavorable à

« L'exclusion du calcul de l'emprise au sol des piscines enterrées d'une superficie maximale de 32 m<sup>2</sup> ne dépassant pas de plus de 60 cm le terrain naturel avant travaux. »

en raison des précautions de plus en plus impératives de non imperméabilisation des sols.

H3

**Dossier Sécary- 2021.2022.2023**

①

**Sur la Forme :**

**1/ Nous avons connaissance de ce projet depuis fin 2021, via un panneau bien dissimulé, puis en 2022 par différents articles de presse.**

**2/ Compte tenu de son ampleur, nous nous opposons à ce projet.**

**Il existe 9 « dents creuses » et d'autres sites où il serait possible de bâtir sans finir de défigurer le site de Sécary.**

**3/ Nous avons créé une association.**

**4/ Les conseils municipaux traitant du sujet ont balayé nos arguments et demandes. En conséquence, nous n'avons aucune confiance désormais envers la municipalité.**

**Ce projet passe en force sans aucune concertation depuis 2021 ni respect des avis et propositions.**

**Sur le Fond :**

**La concertation organisée depuis 2023 a mis en lumière la totale opposition-motivée- des riverains de la Rue de Sécary.**

**Citons :**

**Le flux automobile-ses nuisances en terme de sécurité, de bruit, compte tenu d'une infrastructure routière réduite (ancien chemin de Sécary-sans trottoirs -fossés) et déjà, le quasi doublement par *division de terrains*, des habitations existantes ou bâties et ses résidents à l'année depuis 20 ans.**

**La programmation de l'implantation de 160 logements sociaux et 10 lots privés, le long d'une voie ferrée dans un flou entretenu nous ont conforté dans l'absence de toute sincérité de la municipalité.**

1 bis

**Ce programme, ce lotissement, non clôturé; ont fait l'objet d'études d'impact dont nous contestons la validité et nous exigeons des contre-expertises par des sociétés indépendantes.**

**-Incidence-trompeuse-sous-évaluée sur les flux de véhicules**

**-Mensonge sur l'existence et son positionnement, sa superficie de la ZONE HUMIDE.**

**-Voie de circulation-Débouché carrefour voie ferrée/ Sécary / Caillivole surréaliste.**

**MARTIN.R. Co-Fondateur de l'Association îlot de Sécary.**

**Ce 9 octobre 2023.**

11er

d'Argent (Sica) à l'origine d'un lotissement du Pyla entre le golf et le quartier des Abarilles, a été remerciée pour ce don par Patrick Davet qui entretient de « très bonnes relations avec elle ». Il s'agit de plusieurs terrains situés boulevard d'Arcachon et boulevard du Pyla. Ils sont aujourd'hui constructibles mais seront désormais protégés par la Ville qui va les classer en zone naturelle inconstructible dans le futur PLU (Plan local d'urbanisme).

### Le projet Sécarv

Enfin, en marge d'une délibération sur un projet de 26 logements au centre de la feste, une

autre opération immobilière de plus grande envergure a été largement évoquée en fin de conseil. Il s'agit du projet Sécarv, juste à côté du Decathlon. Sur cinq hectares d'espaces boisés, 150 logements vont y être construits. La concertation sur ce projet se déroule en ce moment. L'opposant Marc Muret a justement reproché au maire d'avoir écourté la réunion publique de présentation le 2 février dernier : « Beaucoup d'inquiétudes n'ont pu s'exprimer de la part de riverains. Ils ont commencé à parler de problèmes de circulation et à 20 h 15 c'était fini. Sur le site de la concertation, les opinions sont majoritairement défavorables ».

Faux pour Patrick Davet, qui a fait état de deux commentaires élogieux et estimé que chacun a pu dire ce qu'il pensait lors de cette réunion. « Le projet a été bien reçu », a assuré un élu de la majorité. « C'est un peu nouveau qui disparaît à Secary », a regretté pour sa part l'élue d'opposition Alexandra Pamies. Critique à laquelle les élus de la majorité ont répondu en soulignant le manque de logements et la nécessité de construire plus : « Les maires ont besoin de logements pour les habitants de la ville ».



La salle du conseil, mercredi



Habitant CAZAUX et étant en situation de handicap, j'utilisais la place de parking réservé lorsque je me rendais à la boulangerie ou au bar-tabac-presse.

Je me suis aperçu que la place a été supprimée, il semblerait quelle va être déplacé à proximité de La Poste (qui va être fermée).

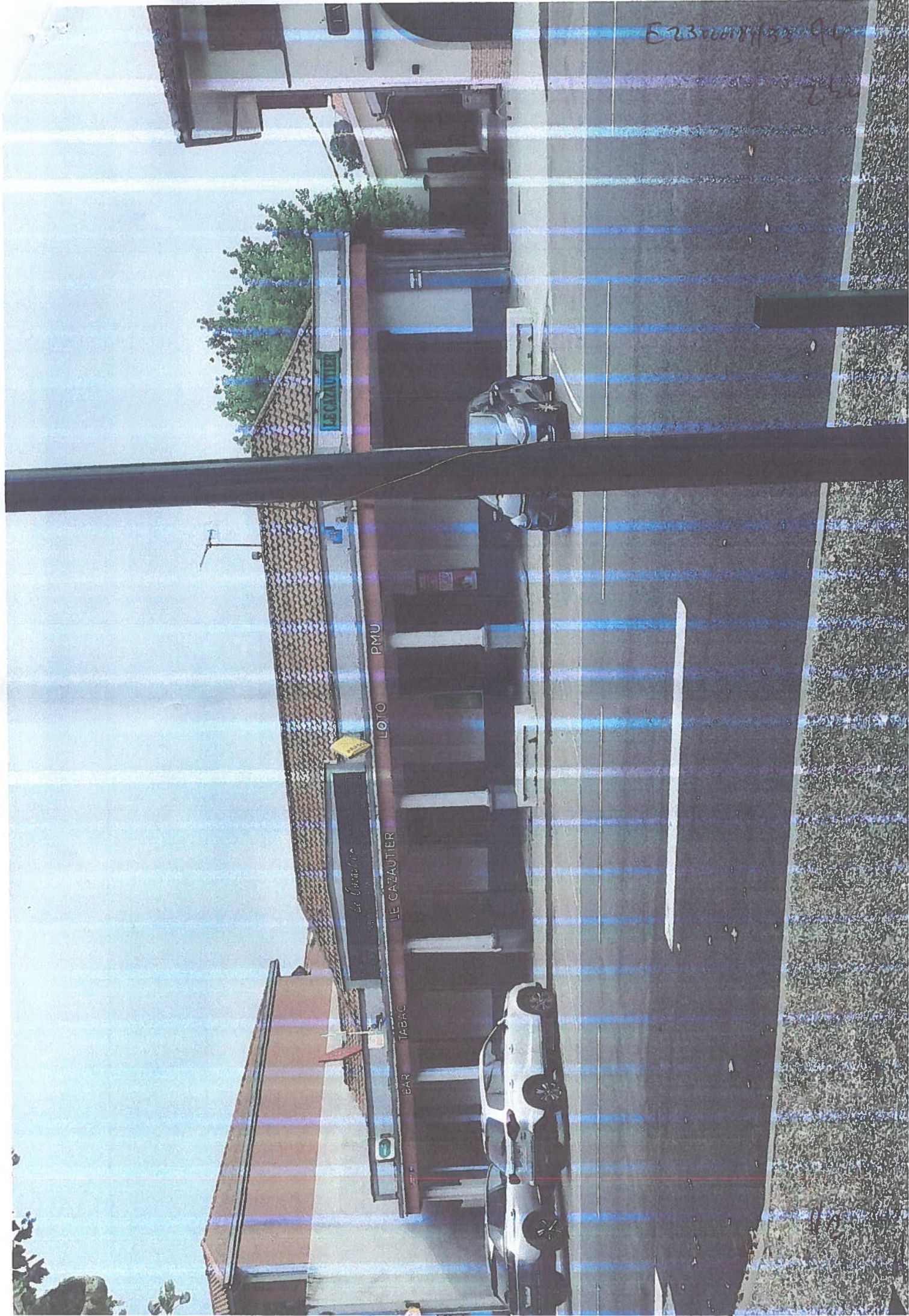
Militant pour l'accessibilité est-il normal que les valides puissent se garer à côté des commerces de proximité et les personnes qui ont des difficultés devront marcher ou rouler plus loin.

Y a-t-il une volonté délibéré, de remettre en cause l'accessibilité à CAZAUX...

DEQUIPE Xavier  
06 18 10 73 65









(2/2)

## RAPPEL DE LA LOI

### Les obligations dans les ERP et les logements

### Les places de stationnement dans les parkings des ERP

La réglementation précise la localisation des places de stationnement réservées aux personnes handicapées et aux PMR dans les parkings des établissements recevant du public (commerces, écoles, mairies, musées, etc.). Celles-ci doivent être localisées à proximité de l'entrée, du hall d'accueil ou de l'ascenseur (article 3 de l'arrêté du 1er août 2006).



**Association de Défense et de Promotion de Pyla-sur-Mer**  
BP 8051333164 LA TESTE CEDEX - adppmpyla@gmail.com

**Enquête publique sur la modification de droit commun n°3 du PLU de la Teste de Buch**

**Observations de l'ADPPM**

Fondée en 1969, l'ADPPM (Association de Défense et de Promotion de Pyla sur Mer) n'a cessé d'oeuvrer pour la protection du paysage pylatais, dans ses composantes naturelles, urbanistiques et architecturales. Nous avons lutté par le passé contre les grands projets destructeurs, et défendu les zones naturelles contre une urbanisation rampante, tout en oeuvrant pour l'amélioration des conditions de vie des Pylatais par l'aménagement de la voirie et des réseaux, et l'entretien des espaces collectifs, notamment les plages. Nous défendons avec constance le couvert végétal, la végétation indigène et le coefficient de pleine terre, ainsi qu'une architecture intégrée à l'existant. Forte de mille adhérents, notre association représente une force de proposition, en particulier pour la municipalité de La Teste de Buch. Notre travail s'inscrit dans le droit fil des préoccupations actuelles de protection de l'environnement.

Depuis plus de 20 ans, nous assistons à une très importante densification du PYLA. Celle-ci risque de dénaturer définitivement son urbanisme paysager caractéristique, « les villas sous la forêt », qui fonde, de façon reconnue de tous, son charme et sa beauté. La préoccupation devant cette densification, dénoncée régulièrement et publiquement par l'ADPPM, semble partagée par la Mairie. Celle-ci en effet, dans sa note explicative de synthèse concernant la modification n°3 du PLU, objet de la présente enquête publique, écrit :

« L'application du PLU (de 2011, NDLR) combinée à l'application de la loi ALUR, ont abouti à une densification déraisonnable du territoire inadaptée aux enjeux environnementaux. Pour contrer cela, il apparaît nécessaire de revoir les pourcentages d'emprise au sol autorisés en les abaissant. »

L'ADPPM fait exactement le même constat pour le PYLA. En effet l'application du PLU 2011 combinée avec la loi ALUR permet le doublement de la densité historique du PYLA :

PLU 2011 avant loi ALUR :

emprise : 20 %  
hauteur : R+1  
COS : 0,20

Soit pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup> : 200 m<sup>2</sup> de planchers développés

PLU 2011 avec loi ALUR :

Plus de surface minimum de terrain pour être constructible

emprise : 20 %  
hauteur : R+1  
plus de COS

Soit pour un terrain de 1000m<sup>2</sup> :

Plancher RDC : 200m<sup>2</sup>

Plancher R+1 : 200m<sup>2</sup>

Total : 400m<sup>2</sup> de plancher développés

**SOIT LE DOUBLE**

ME

Pour contrer cette évolution, un seul moyen : **agir sur l'emprise au sol**, et la réduire, en donnant une prime de constructibilité à sa restriction afin de maintenir la densité historique du PYLA (COS : 0,20), au bénéfice de la végétation et du couvert forestier.

Cette solution consisterait à **augmenter le droit à construire à l'étage R+1 en fonction de l'emprise consommée au RDC** : moins de surface en RDC = davantage de surface en R + 1. Cette **règle des gabarits** inciterait le constructeur à diminuer l'emprise RDC, au bénéfice de la végétation, moyennant un droit à construire plus important à l'étage.

Cette formule, appliquée par la Mairie jusqu'en 2022, nous satisfaisait car elle préservait la végétation et le couvert forestier, éléments essentiels de l'urbanisme patrimonial pylatais, tout en autorisant un droit à construire cohérent avec celui existant au PYLA depuis des décennies.

Or cette règle des gabarits a été supprimée en avril 2022.

Et que constatons nous, en contradiction avec les termes du préambule, dans la 3ème modification du PLU, objet de la présente enquête publique :

1/ Parcelles existantes < 1000 m<sup>2</sup>

emprise : 20 % au lieu de 25 %  
mais densification toujours possible :  
exemple : Terrain de 900m<sup>2</sup> :  
emprise RDC : 180 m<sup>2</sup>  
emprise R+1 : 180 m<sup>2</sup>  
Total planchers : 360 m<sup>2</sup>

soit toujours le double de la densité historique du PYLA (COS:0,20)

2/ Parcelles à créer < 1000 m<sup>2</sup> :

emprise : 10 %  
L'ADPPM est favorable à cette règle

3/ Parcelles > 1000 m<sup>2</sup>

emprise : 20 %  
Permet toujours le doublement de la densité historique du PYLA  
Exemple : terrain de 1000m<sup>2</sup> :  
RDC : 200m<sup>2</sup>  
R+1 : 200m<sup>2</sup>  
TOTAL : 400m<sup>2</sup>  
L'ADPPM est défavorable à cette règle

De plus, malgré la volonté affichée dans la note explicative de synthèse de la Mairie de réduire les emprises autorisées, nous constatons que **les piscines de moins de 32 m<sup>2</sup> ne sont pas prises en compte dans l'emprise autorisée**, augmentant ainsi cette dernière, toujours au détriment de la végétation.

Au vu de ce qui précède, nous constatons que l'emprise autorisée **ne diminue pas sur la grande majorité des parcelles**, quelle que soit leur surface : elle permet, sauf pour les parcelles à créer < 1000 m<sup>2</sup>, un doublement de la densité historique du PYLA (COS : 0,20) au détriment de l'urbanisme paysagé.

La seule exception concerne donc les parcelles à créer d'une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

**L'ADPPM souhaite donc, pour retrouver la densité historique et défendre l'urbanisme patrimonial du Pyla, que la possibilité de construire à l'étage soit soumise à condition : elle augmentera, selon un facteur à préciser d'un commun accord, avec la réduction de l'emprise au sol de la construction.**

**Ainsi, si la totalité de l'emprise au sol est utilisée, la construction ne pourra pas comporter d'étage.**

**Si un pourcentage seulement de l'emprise au sol est utilisée, la construction aura droit à une « prime » à l'étage, selon une formule à déterminer.**

**Exemple : pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, une emprise au RDC de 200 m<sup>2</sup> ne permettra pas de construire à l'étage.**

**Mais une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup>, soit 75% de l'emprise totale, donnera droit à un étage de 50% de la surface du RDC, soit 75 m<sup>2</sup>.**

**Ce gain permet de laisser une plus grande partie du terrain végétalisé.**

**LES AUTRES MODIFICATIONS PRÉVUES N'APPELLENT PAS D'OBSERVATION DE NOTRE PART.**

Monsieur Philippe DURAND  
20 rue Roger Dubois  
33 260 La Teste de Buch  
06 32 64 41 05  
mdurand33260@outlook.fr

Monsieur Henri BETBEDER  
Commissaire Enquêteur  
Hôtel de Ville  
Esplanade Edmond Doré  
33 260 La Teste de Buch

La Teste de Buch, le 08 novembre 2023  
*Lettre remise en main propre*

*Objet : Enquête publique relative à la modification N°3 du PLU de La Teste de Buch*

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En qualité de gérant associé de la SCI ACTIMOBIL située 23 rue du Port 33260 La Teste de Buch propriétaire du parking qu'il est prévu d'ajouter en tant « qu'emplacement réservé E25 » à la commune, perdant ainsi ses droits à construire, dans le cadre de la modification n°3 du PLU, je viens par ce courrier exprimer mon désaccord et celui de mes associés concernant le projet municipal.

D'abord pharmacien assistant de décembre 1974 à juillet 1984 puis exploitant d'août 1984 à juin 2022 dans la même officine située 16 et 18 rue du Port à La Teste de Buch, en association avec Monsieur Jean-Jacques Eroles depuis 1984 et avec Madame Nathalie Castagnet-Mielczarek venue compléter notre équipe de dirigeants en avril 1998, je suis très attaché à ma commune d'adoption La Teste de Buch où je réside depuis 2001.

En 1994 la SCI ACTIMOBIL (appartenant à messieurs Durand et Eroles) a fait l'acquisition de la parcelle cadastrée FR 512 pour la création d'un parking privé au bénéfice de de la pharmacie SNC DURAND-EROLES située 16 et 18 rue du port identifiée dans le projet de modification n°3 du PLU sous le nom de Grande pharmacie du port.

En 2006 Madame Castagnet-Mielczarek entre au capital de la SCI ACTIMOBIL laquelle SCI fait l'acquisition au même moment de la parcelle cadastrée FR 511, le parking est alors agrandi et reste privé.

Le 27 juin 2022 le fonds de la pharmacie est vendu à la SELAS Pharmacie du Port.

Les nouveaux exploitants de la pharmacie Messieurs RABAUD, LIAGRE ET ANDRE sont locataires du parking et des murs de la Pharmacie au titre de deux baux distincts mais liés.

Comme nous le faisons, nos locataires exploitent ce parking pour accueillir leur clientèle et permettre à leur personnel de stationner aisément.

Nos locataires laissent libre l'usage du parking en fonction de son occupation et à leur discrétion.

Des barrières automatiques que nous avons fait installer permettent si besoin la régulation du stationnement.

HB

Le parking est libre d'accès (barrières levées) les dimanches et jours fériés et toutes les nuits laissant ainsi un providentiel stationnement lors de festivités à La Teste, comme, les fêtes du Port, où les places de stationnement du Port sont sacrifiées au profit de stands de foire divers et variés.

Il n'en demeure pas moins que le parking est privé donnant lieu à un loyer spécifique réglementé par son bail.

Mes associés Madame Nathalie Castagnet-Mielczarek et Monsieur Jean-Jacques Eroles et moi-même, propriétaires du parking localisé FR 511 et FR 512, nous opposons à l'ouverture au public de cet équipement privé, ceci pouvant être préjudiciable à l'activité de la pharmacie exploitée par nos locataires.

Nous contestons donc cet emplacement réservé E 25.

Nous vous remercions de l'attention particulière que vous porterez à ce courrier, qui nous l'espérons permettra de reconsidérer la situation.

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Monsieur Philippe DURAND  
Pour l'association de la SCI ACTIMOBIL







## Association de Défense et de Promotion de Pyla-sur-Mer

BP 8051333164 LA TESTE CEDEX - adppmpyla@gmail.com

### Enquête publique sur la modification de droit commun n°3 du PLU de la Teste de Buch

#### Observations de l'ADPPM

Fondée en 1969, l'ADPPM (Association de Défense et de Promotion de Pyla sur Mer) n'a cessé d'œuvrer pour la protection du paysage pylatais, dans ses composantes naturelles, urbanistiques et architecturales. Nous avons lutté par le passé contre les grands projets destructeurs, et défendu les zones naturelles contre une urbanisation rampante, tout en œuvrant pour l'amélioration des conditions de vie des Pylatais par l'aménagement de la voirie et des réseaux, et l'entretien des espaces collectifs, notamment les plages. Nous défendons avec constance le couvert végétal, la végétation indigène et le coefficient de pleine terre, ainsi qu'une architecture intégrée à l'existant. Forte de mille adhérents, notre association représente une force de proposition, en particulier pour la municipalité de La Teste de Buch. Notre travail s'inscrit dans le droit fil des préoccupations actuelles de protection de l'environnement.

Depuis plus de 20 ans, nous assistons à une très importante densification du PYLA. Celle-ci risque de dénaturer définitivement son urbanisme paysager caractéristique, « les villas sous la forêt », qui fonde, de façon reconnue de tous, son charme et sa beauté. La préoccupation devant cette densification, dénoncée régulièrement et publiquement par l'ADPPM, semble partagée par la Mairie. Celle-ci en effet, dans sa note explicative de synthèse concernant la modification n°3 du PLU, objet de la présente enquête publique, écrit :

« L'application du PLU (de 2011, NDLR) combinée à l'application de la loi ALUR, ont abouti à une densification déraisonnable du territoire inadaptée aux enjeux environnementaux. Pour contrer cela, il apparaît nécessaire de revoir les pourcentages d'emprise au sol autorisés en les abaissant. »

L'ADPPM fait exactement le même constat pour le PYLA. En effet l'application du PLU 2011 combinée avec la loi ALUR permet le doublement de la densité historique du PYLA :

PLU 2011 avant loi ALUR :  
emprise : 20 %  
hauteur : R+1  
COS : 0,20

Soit pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup> : 200 m<sup>2</sup> de planchers développés

PLU 2011 avec loi ALUR :  
Plus de surface minimum de terrain pour être constructible  
emprise : 20 %  
hauteur : R+1  
plus de COS

Soit pour un terrain de 1000m<sup>2</sup> :  
Plancher RDC : 200m<sup>2</sup>  
Plancher R+1 : 200m<sup>2</sup>  
Total : 400m<sup>2</sup> de plancher développés  
**SOIT LE DOUBLE**

Pour contrer cette évolution, un seul moyen : **agir sur l'emprise au sol**, et la réduire, en donnant une prime de constructibilité à sa restriction afin de maintenir la densité historique du PYLA (COS : 0,20), au bénéfice de la végétation et du couvert forestier.

Cette solution consisterait à **augmenter le droit à construire à l'étage R+1 en fonction de l'emprise consommée au RDC** : moins de surface en RDC = davantage de surface en R + 1. Cette **règle des gabarits** inciterait le constructeur à diminuer l'emprise RDC, au bénéfice de la végétation, moyennant un droit à construire plus important à l'étage.

Cette formule, appliquée par la Mairie jusqu'en 2022, nous satisfaisait car elle préservait la végétation et le couvert forestier, éléments essentiels de l'urbanisme patrimonial pylatais, tout en autorisant un droit à construire cohérent avec celui existant au PYLA depuis des décennies.

Or cette règle des gabarits a été supprimée en avril 2022.

Et que constatons nous, en contradiction avec les termes du préambule, dans la 3ème modification du PLU, objet de la présente enquête publique :

1/ Parcelles existantes < 1000 m2

emprise : 20 % au lieu de 25 %  
mais densification toujours possible :  
exemple : Terrain de 900m2 :  
emprise RDC : 180 m2  
emprise R+1 : 180 m2  
Total planchers : 360 m2

soit toujours le double de la densité historique du PYLA (COS:0,20)

2/ Parcelles à créer < 1000 m2 :

emprise : 10 %  
L'ADPPM est favorable à cette règle

3/ Parcelles > 1000 m2

emprise : 20 %  
Permet toujours le doublement de la densité historique du PYLA  
Exemple : terrain de 1000m2 :  
RDC : 200m2  
R+1 : 200m2  
TOTAL : 400m2  
L'ADPPM est défavorable à cette règle

De plus, malgré la volonté affichée dans la note explicative de synthèse de la Mairie de réduire les emprises autorisées, nous constatons que **les piscines de moins de 32 m² ne sont pas prises en compte dans l'emprise autorisée**, augmentant ainsi cette dernière, toujours au détriment de la végétation.

Au vu de ce qui précède, nous constatons que l'emprise autorisée **ne diminue pas sur la grande majorité des parcelles**, quelle que soit leur surface : elle permet, sauf pour les parcelles à créer < 1000 m2, un doublement de la densité historique du PYLA (COS : 0,20) au détriment de l'urbanisme paysagé.

La seule exception concerne donc les parcelles à créer d'une surface inférieure à 1000 m2.

**L'ADPPM souhaite donc, pour retrouver la densité historique et défendre l'urbanisme patrimonial du Pyla, que la possibilité de construire à l'étage soit soumise à condition : elle augmentera, selon un facteur à préciser d'un commun accord, avec la réduction de l'emprise au sol de la construction.**

FB

**Ainsi, si la totalité de l'emprise au sol est utilisée, la construction ne pourra pas comporter d'étage.**

**Si un pourcentage seulement de l'emprise au sol est utilisée, la construction aura droit à une « prime » à l'étage, selon une formule à déterminer.**

**Exemple : pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, une emprise au RDC de 200 m<sup>2</sup> ne permettra pas de construire à l'étage.**

**Mais une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup>, soit 75% de l'emprise totale, donnera droit à un étage de 50% de la surface du RDC, soit 75 m<sup>2</sup>.**

**Ce gain permet de laisser une plus grande partie du terrain végétalisé.**

**LES AUTRES MODIFICATIONS PRÉVUES N'APPELLENT PAS D'OBSERVATION DE NOTRE PART.**

**1. S'agissant des modifications des emplacements réservés.**

La suppression d'emplacements réservés n'appelle pas de remarque sauf pour ce qui concerne E15 et EL 3.

E15 : la ville a accordé, il y a quelques années, un PC pour la construction de 4 gites sur la parcelle FR911 anciennement SNCF (23 avenue Pasteur). On voit mal l'utilité de maintenir un emplacement réservé sur cette parcelle qui n'est qu'une toute petite partie de l'emplacement E15 avec les risques que cela comporte en cas de recours par le propriétaire, au droit de délaissement.

EL3 : Emplacement réservé en vue de l'élargissement de voies existantes – Rue Jean de Grailly

La justification de la suppression est que la rue Jean de Grailly ne fait « *plus l'objet d'un projet d'élargissement de voie dans la mesure où la rue est à sens unique et qu'une piste cyclable y est déjà formalisée* »

C'est exact mais cette rue n'a ni trottoir réglementaire, ni aucun stationnement (comment fait une infirmière qui doit visiter ses patients ? Ne pouvait-on reconfigurer l'emplacement EL3 pour conserver les autres réservations dans la rue ?

**2. S'agissant des modifications de dispositions réglementaires (espace de pleine terre et emprise)**

2.1. La justification indiquée pour la modification est de « *maintenir les paysages naturels en milieu urbain et de gérer de manière efficiente les eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets* ». L

- Or, depuis plusieurs décennies, l'accord des PC est subordonné à l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles (j'ai, personnellement, 4 puisards). Quant à celles qui rejettent leurs eaux pluviales sur la voirie, on doit pouvoir fixer des règles draconiennes pour les extensions voir conditionner les surélévations à la mise en conformité des rejets des eaux pluviales
- Le « *maintien des paysages naturels* » est une formulation surprenante pour les quartiers anciens. Je suis personnellement dans le quartier du Graouilla, lequel comme son nom l'indique est un ancien marécage rendu constructible en 1845 grâce à la construction de la voie ferrée. Ne devrait-on pas plutôt parler de protection de la biodiversité
- Il y a des anomalies : En zone UL (Bordes) qui jouxte mon quartier ou en zone UP (Pinède du Conteau, Migrecque – Seoube ...) le coefficient passe de 15 à 25% alors qu'il

passé de 10 à 30% en zone UB et de 15 à 30% en UC. Or aucune justification n'est donnée à cette différence de traitement qui impose moins de pleine terre à la périphérie.

- Plus généralement, on ne voit pas, objectivement, ce qui pourrait justifier un taux différent en fonction du zonage lequel est, par ailleurs, aujourd'hui obsolète.

## 2.2. S'agissant de la diminution des coefficients d'emprise.

D'une manière générale, on ne peut pas ne pas tenir compte de la situation actuelle des constructions existantes et appliquer uniformément les mêmes nouvelles règles aux constructions nouvelles (ou issues de division) et aux constructions existantes, ce qui conduit dans un très grand nombre de cas à rendre ces constructions non réglementaires alors qu'elles ont été autorisées en leur temps. La disposition qui a été retenue dans le cas du Pyla (nouvelle règle applicable uniquement « pour les parcelles créées après modification n°3 du PLU ») devrait être applicable sur l'ensemble des zones

*Nota : les observations qui suivent ne traitent que des zones à dominante habitation dans La Teste-Bourg et pas des cas particuliers que constituent Le Pyla et Cazaux que je connais moins.*

- Il manque plusieurs zones dans le tableau récapitulatif de la page 60 du rapport de présentation de la modification n°3 (notamment la zone UO)
- Cette diminution généralisée est incohérente dans bien des cas, avec la réalité actuelle de l'urbanisation :

Un focus sur un pâté de maisons pris dans la zone UC (futur coefficient 30% avec suppression de la dérogation pour implantation en continu ou semi-continu) met en évidence les conséquences de cette diminution du coefficient d'emprise : Cet ensemble est situé entre la rue du Dr SEMIAC et la rue May sur Orne (j'y habite) et aux extrémités, l'avenue Pasteur et l'avenue Charles de Gaulle : Il y a 32 parcelles toutes construites, dont 3 en zone UB (coté av Charles de Gaulle) et 29 en zone UC. L'ensemble des 29 représente 14.900m<sup>2</sup> sur lesquels les constructions cadastrées représentent 5.199m<sup>2</sup> soit un taux moyen d'emprise de 35% (source analyse sur le site monterritoire.fr) . **Sur ces 29 terrains, 21 (72%) dépassent le taux de 30% d'emprise avec un taux moyen qui est de 39%.**

Or pour l'application du coefficient, il n'y a pas de différence (comme au Pyla) entre construction existantes et constructions nouvelles ou issues de divisions.

Ainsi, la modification n°3 du PLU va interdire à 7 habitants sur 10 de ce pâté de maison de faire évoluer leur habitation (rappel : le quartier est ancien et l'habitat aussi, souvent inadapté aux usages actuels), sauf en créant un étage, s'il n'existe déjà.

Mais ce constat n'est pas propre à la zone UC comme on peut le voir dans l'exemple suivant :

Dans la rue Alphonse de Lamartine à deux pas de la gare, une maison ancienne est en train d'être entièrement reconstruite (seule la façade est conservée). Le terrain fait 506m<sup>2</sup> et le taux d'emprise actuel est de 58% (source monterritoire.fr). Situé en zone



UAb, ce terrain ne permettra, demain, qu'une emprise de 40%. La maison actuelle ne possède probablement ni grande « pièce à vivre » avec cuisine ouverte, ni suite parentale, ni .... tout ce que demandent les acheteurs aujourd'hui. Comment peut-on imaginer qu'il va se trouver des acquéreurs pour réhabiliter ce type de logement en acceptant de démolir la maison sans pouvoir reconstruire plus des 2/3 de la surface initiale ?

- Ces deux exemples montrent que la diminution du coefficient d'emprise est un frein à la vitalité urbaine car il va figer durablement l'évolution de la ville – et la typologie de ses habitants-
- Il n'est pas indiqué de justification à la disparition de la distinction entre continu, semi continu et discontinu. Or cette disparition est néfaste pour la morphologie urbaine en centre-ville. Quand on sait que les biens en continu ou semi continu sont pénalisés sur le marché immobilier, on comprend qu'il faut offrir aux propriétaires une compensation si on estime utile d'avoir un front bâti dans le centre-ville. Dans le focus précédent, sur les 29 logements, 20 sont implantés en continu ou semi-continu et c'est le cas de la très grande majorité de ceux qui dépassent le taux de 30%. Par ailleurs, l'implantation en discontinu est pénalisante pour le voisinage : on préfère que son voisin fasse une extension horizontale plutôt que de rajouter un étage qui va lui donner une vue sur mon terrain (perte d'intimité) et me priver en partie d'ensoleillement.
- Il n'est pas indiqué de justification à certaines bizarreries :
  - a. zone UO (Canalot)- dont le coefficient d'emprise reste inchangé mais à un niveau supérieur (50% pour les parcelles de moins de 300m<sup>2</sup>!) à ce que l'on autoriserait demain dans l'hypercentre (UA : 40%)
  - b. zone UE (ancien Hôpital) dont le coefficient d'emprise reste inchangé à 50% pour des raisons tout aussi mystérieuses.
- On fait varier (et décroître) les coefficients d'emprise avec le zonage. Or le zonage actuel est totalement archaïque et n'a pas suivi l'évolution de l'urbanisation de la ville : zone UD fondue en 2011 avec la zone UC par exemple ; péricentre Est urbanisé dans la première moitié du 20ème siècle « fondu » dans le même zonage que l'ancienne zone UD, zonage qui va même, au sud, jusqu'à la voie rapide (urbanisée seulement dans le dernier quart du 20<sup>ème</sup> siècle). Exemple, parmi d'autres, de l'incongruité du zonage : la rue des chasseurs, située à 250m de la Mairie et du Marché est en zone UC !

Enfin, on notera que le PLU est actuellement en révision. Quelle urgence y-a-t-il aujourd'hui à revoir les coefficients d'emprise alors qu'on va revoir très certainement le zonage ?

### Conclusion

Je ne suis pas opposé à l'application de nouveaux coefficients d'emprise pour les constructions nouvelles ou pour les divisions de parcelles.

Annexe  
Contribution 19 (J  
E 23000084/33 102

Mais je ne peux exprimer qu'un avis défavorable pour une modification généralisée applicable aux constructions existantes et à leurs extensions.

J'espère donc que le bon sens l'emportera.

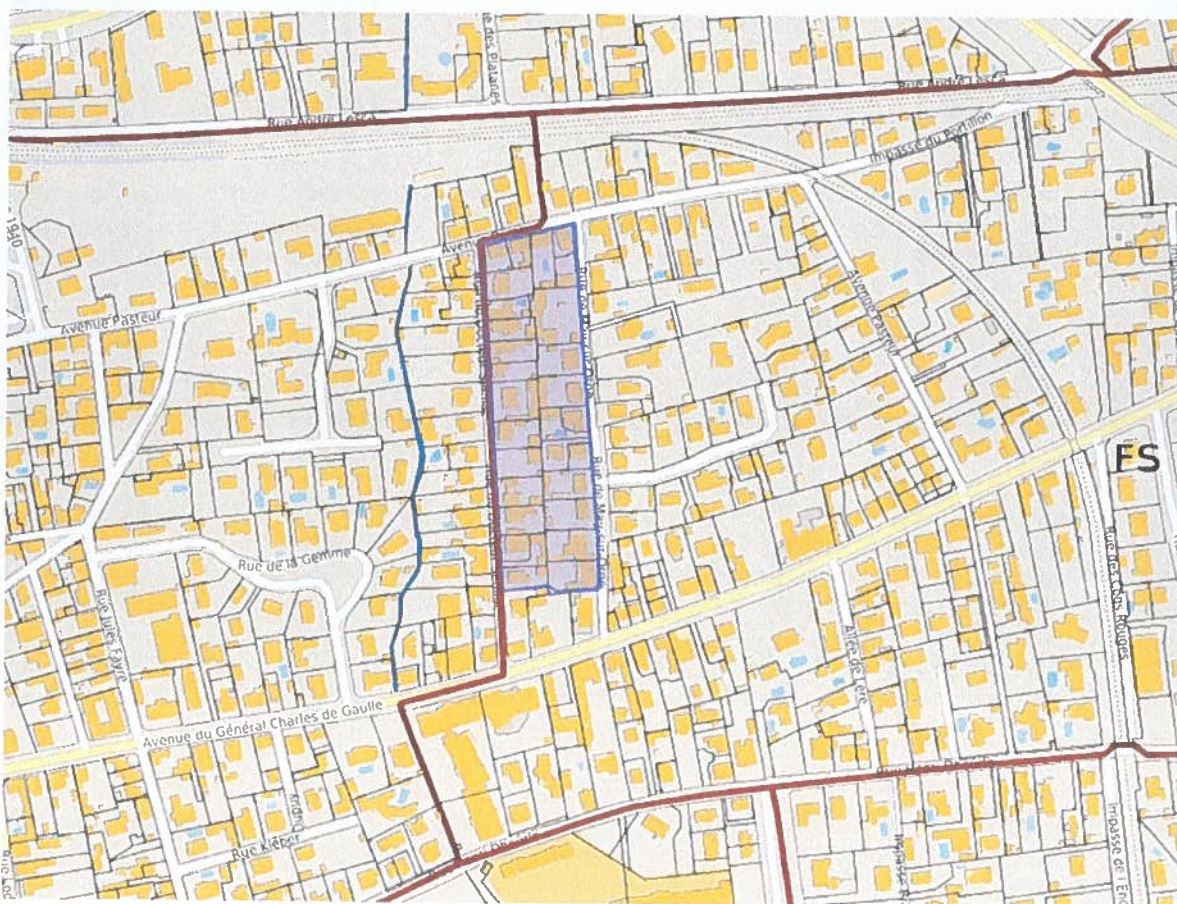
Bien cordialement

## Annexe

Focus sur un pâté de maisons situé entre la rue du Dr SEMIAC et la rue May sur Orne (j'y habite) et aux extrémités, l'avenue Pasteur et l'avenue Charles de Gaulle : Il y a 32 parcelles toutes construites, dont 3 en zone UB (coté av Charles de Gaulle) et 29 en zone UC.

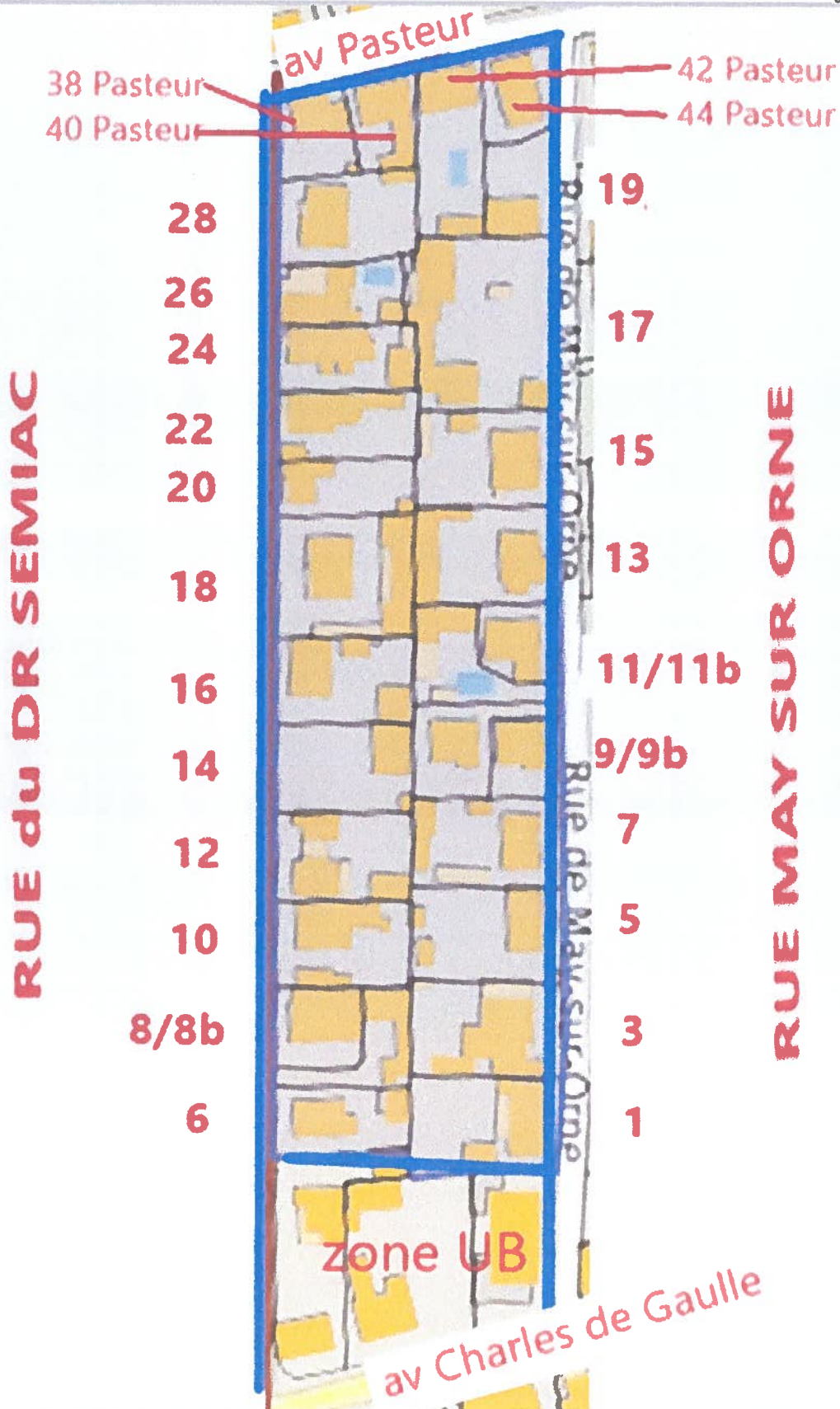
L'analyse est faite avec les données du site [monterritoire.fr](http://monterritoire.fr) qui compile toutes les données publiques d'urbanisme disponibles en open data

ci-dessous, plan de situation



Résultat en pages suivantes





Rumee  
contribution 19 (m)

E23060684/33 110

Source des données superficie cadastrale calculée et taux d'emprise : site monterritoire.fr

adresse	superf parcelle m <sup>2</sup>	taux emprise	emprise en m <sup>2</sup>
Pasteur 42	583	25%	146
Pasteur 44	304	41%	125
May/Orne 19	322	30%	97
May/Orne 17	1198	29%	347
May/Orne 15	650	28%	182
May/Orne 13	668	38%	254
May/Orne 11	285	46%	131
May/Orne 11b	403	35%	141
May/Orne 9b	258	38%	98
May/Orne 9	410	24%	98
May/Orne 7	639	34%	217
May/Orne 5	685	19%	130
May/Orne 3	697	45%	314
May/Orne 1	692	31%	215
Dr Semiac 6	433	33%	143
Dr Semiac 8	313	38%	119
Dr Semiac 8b	341	50%	171
Dr Semiac 10	570	37%	211
Dr Semiac 12	584	39%	228
Dr Semiac 14	593	17%	101
Dr Semiac 16	576	33%	190
Dr Semiac 18	811	45%	365
Dr Semiac 20	380	25%	95
Dr Semiac 22	471	43%	203
Dr Semiac 24	451	49%	221
Dr Semiac 26	378	64%	242
Dr Semiac 28	591	27%	160
Pasteur 38	310	33%	102
Pasteur 40	304	51%	155
	total m <sup>2</sup>	moyenne	total bâti
	14 900	35%	5199

4/12

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

**COMMUNE DE LA-TESTE-DE-BUCH**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Dossier approuvé**

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 06 octobre 2011
- Modification simplifiée n°2 : délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2016
- Modification n°3 : délibération du Conseil Municipal du...

• Le Maire,

- Bureaux d'études : CREHAM et SERVICE AMENAGEMENT – Projet, Synthèse et Traduction réglementaire  
Atelier BKM – Etude environnementale et paysagère  
Dessein de Ville et Service Aménagement – PADD

113

**Commune de La-Teste-de-Buch**

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

***Typologie des emplacements réservés***

- E : Emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers
- V : Emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux
- B : Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales, et en vue de protéger les Dignes
- EL : Emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes

***Servitudes de mixité sociale***

- L : Servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements

**Liste des emplacements réservés****E : Emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers**

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
E1	La Teste ex n°62	Aménagement public (façade maritime)	Commune	1.999 m <sup>2</sup>
E3	La Teste ex n°61	Aménagement de parkings	"	6.568 m <sup>2</sup>
E9	La Teste	Aménagement de l'écomusée	Commune	535 m <sup>2</sup>
E11	Cazaux ex n°36	Aménagement d'un parc public à Cazaux	"	18.643 m <sup>2</sup>
E12	Cazaux ex n°75	Aire de stationnement	"	402 m <sup>2</sup>
E15	La Teste	Aménagement public de la place de la Gare	"	17.401 m <sup>2</sup>
E20	La Teste	Gestion de la maline	Conseil Général	25.296 m <sup>2</sup>
E22	La Teste	Aménagement de parking	Commune	1.529 m <sup>2</sup>
E23	La Teste	Maintien d'espaces verts	"	3.106 m <sup>2</sup>
E24	La Teste	Aménagement d'un parc public	"	329 m <sup>2</sup>
E25	La Teste	Maintien de parking	"	1.067 m <sup>2</sup>
E26	La Teste	Création d'espaces verts (rue de Braouet)	"	736 m <sup>2</sup>
E27	La Teste	Création d'espaces verts – îlot Franklin	"	60 m <sup>2</sup>
E28	La Teste	Création d'espaces verts – îlot Franklin	"	232 m <sup>2</sup>

**V : Emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux**

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
V2	La Teste ex n°33	Création d'une voie et d'une poche de stationnement	"	584 m²
V7	Pyla	Intégration dans la voirie publique - Secteur le Laurey l'Hermitage	"	1.344 m²
V8	Pyla	Création d'un accès au nord du Laurey l'Hermitage	"	206 m²
V9	Pyla	Création d'un cheminement doux vers la Dune de Pissens	"	5.902 m²
V10	Pyla	Intégration dans la voirie publique - Pyla	"	932 m²
V17	La Teste	Création d'une voie de désenclavement	Commune	1964 m²

**B : Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales**

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
B1	La Teste	Bassin de stockage pour sécuriser le fonctionnement de la station de pompage Lagrua	SIBA	24.090 m²
B2	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales	COMMUNE	6.867 m²
B3	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	"	703 m²
B4	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	"	381 m²
B5	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	"	4.546 m²
B6	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	"	2.536 m²
B7	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	"	1.383 m²
B8	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	"	2.402 m²
B9	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	"	5535 m²
B10	La Teste	Réaménagement de l'ouvrage hydraulique sous la voie de chemin de fer	"	2.552 m²

**EL : Emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes**

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
EL1	La Teste ex n°102	Chemin des Bordes	Commune	Partie Nord : 11m Partie Sud : 10 m
EL2	La Teste ex n°107	Rue Henri Dheurle	"	10 m
EL4	La Teste	Rue Gustave Loude	"	10 m
EL5	La Teste	Chemin de la Procession	"	12 m
EL6	La Teste	Rue de la Victoire	"	8 m
EL7	La Teste	Rue du XIV Juillet	"	12m
EL8	La Teste	Rue des Alliés	"	10 m
EL9	La Teste	Rue Pierre Larrieu	"	10 m
EL10	La Teste	Rue Guynemer	"	10 m
EL11	La Teste	Rue Françon	"	10 m
EL12	La Teste	Rue du Baou	"	12m
EL 13	Cazaux	Rue de la Caône		10m



**Liste des servitudes de mixité sociale**

**L : Servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements**

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
L1	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Boyens	Commune	5.289 m <sup>2</sup>
L2	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Rue de Coutoum	"	8 510 m <sup>2</sup>
L3	Cazaux	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Nord des Clefs de Cazaux	"	5.208 m <sup>2</sup>
L4	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Maraichers	"	18.464 m <sup>2</sup>
L5	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Caserne de Pompiers	"	4.706 m <sup>2</sup>
L6	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale - Cimetière	"	23.431 m <sup>2</sup>
L7	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale - Marzac	"	73.266 m <sup>2</sup>
L8	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Joli Bois	"	42.868 m <sup>2</sup>

## Point B : Adaptation de certaines dispositions réglementaires

Les objectifs affichés sont le maintien des paysages naturels en milieu urbain et la gestion plus efficiente des eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets.

Afin de répondre à cet objectif, il est proposé de réduire les taux d'emprise au sol et d'augmenter les taux d'espaces de pleine terre.

### Adaptation des espaces de pleine terre

Ainsi, il est proposé de ne fixer qu'un taux d'espaces de pleine terre et de ne pas quantifier les espaces libres puisqu'ils sont le reliquat de l'application de l'emprise au sol et des espaces de pleine terre.

Les nouveaux taux sont définis comme suit :

Zonage du PLU	Règlement du PLU 2011	Taux après modification n°3
UAa	10%	20%
UA	10%	20%
UB, UBa et UBb	10%	30%
UC et UCb	15%	30%
UE	30%	40%
UG	15%	15%
UI, UIb, UIc	Pas d'obligation	15%
UK-ULK	Pas d'obligation	Pas d'obligation
UL-Ulp	15%	25%
		Opération +6 lots : 30% de la superficie totale du terrain en espaces collectifs de pleine terre
UP-UPa et UPg	15%	25%
		Opération +6 lots : 30% de la superficie totale du terrain en espaces collectifs de pleine terre
UPA et UPB	60%	70%
UPAc	40%	40%



### Adaptation du taux d'emprise au sol

L'adaptation du taux d'emprise au sol participe de la même manière à la gestion des paysages et la gestion plus efficiente des eaux de pluie du territoire à l'échelle des projets.

Les nouveaux taux sont définis comme suit :

Zonage	Règlement du PLU 2011	Emprises au sol après modification n°3
UAa	60%	40%
UA	60%	40%
UB, UBb	60% continu et semi continu 40% discontinu	40%
UBa	60% continu et semi continu 40% discontinu	30%
UC et UCb	Continu et semi continu : sans prescription 30%	30%
UE	50%	50%
UG	Commerces : sans prescription	50%
UGa	Autres constructions : 30%	
UGb	30%	
UGm	40% Sans prescription	
UI	50%	60%
UK	30%	20%
UNA (Joli-Bois)	10%	20%
UL	30%	25%
Ulp	25%	
UP	25%	25%
UPa	30%	30%
UPg	60% constructions à usage hôtelière et 25% pour les autres	40% constructions à usage hôtelière 25% pour les autres constructions
UPA et UPB	20%	20%
	Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU : <1000 m² 25% <600 m² 30%	Nouvelle parcelle après approbation de la modification n°3 : <1000 m² 10% >1000 m² 20%

UPAc	50%	35%
------	-----	-----

### Point C : Mise en place d'outils favorisant la production de logements sociaux

Le contexte communal où règne un marché de l'immobilier tendu pose d'énormes difficultés à la population pour se loger, notamment dans le parc social.

En effet, les obligations triennales quantitatives de production de logements sociaux n'ont pas été atteintes par la commune pour la période 2017-2019, ce qui a mené le préfet à prononcer la mise en carence de la commune par arrêté du 18 décembre 2020. Le taux de logements sociaux enregistré par la commune s'élève à 14,39% au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Il est donc devenu nécessaire d'œuvrer au travers du PLU pour une production accrue.

Il est donc proposé par la modification de droit commun n°3 de mobiliser des dispositifs supplémentaires pour inciter les porteurs de projets à en intégrer davantage dans leurs opérations d'aménagement ou tout simplement en produire.

#### Instauration de servitudes de mixité sociale

La modification n°3 du PLU propose l'ajout de servitudes de mixité sociale sur certains secteurs, notamment ceux voués à accueillir de nouveaux projets et la modification du taux sur le secteur des clés de Cazaux afin de passer de 50% à 75%.

Ces servitudes ont pour objectif de fixer un seuil minimal de production de logements sociaux dans l'opération.

N°	Nouveaux secteurs soumis à servitude de mixité sociale	% de mixité
L1	Secteur des Boyens	50%
L4	Secteur des Maraichers	50%
L5	Caserne de Pompiers	50%
L6	Cimetière	75%
L7	Marzac	100%
L8	Joli Bois	100%

N°	Secteur soumis à servitude de mixité sociale conservé	% de mixité
----	-------------------------------------------------------	-------------



L2	Rue du Coutoum	50%
L3	Clef de Cazaux- rue Etienne Bonis	75%

Des servitudes de mixité sociale sont quant à elles supprimées dans la mesure où les projets ont été réalisés.

Secteurs soumis à servitude de mixité sociale supprimés	% de mixité
Secteur La Séougue	50%
Secteur rue de la Migrèque	50%
Secteur entrée de Cazaux	50%

### Établissement de bonus de constructibilité

Pour inciter les opérateurs à produire davantage de logements sociaux, il est proposé que dans toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux un bonus de constructibilité soit accordé. Ce bonus concerne les emprises au sol et les espaces de pleine terre.

Pour toute opération éligible au bonus de constructibilité, le taux d'espaces de pleine terre est défini comme suit :

Zonage du PLU	Règlement du PLU 2011	Taux après modification n°3	Espaces de plein terre avec bonus de constructibilité après modification n°3
UAa	10%	20%	15%
UA	10%	20%	15%
UB, UBa et UBb	10%	30%	25%
UC et UCb	15%	30%	25%
UE	30%	40%	Pas de bonus
UG	15%	15%	Pas de bonus
UI	Pas d'obligation	15%	Pas de bonus
UK-ULK	Pas d'obligation	Pas d'obligation	Pas de bonus

4B

UPAc	50%	35%
------	-----	-----

### Point C : Mise en place d'outils favorisant la production de logements sociaux

Le contexte communal où règne un marché de l'immobilier tendu pose d'énormes difficultés à la population pour se loger, notamment dans le parc social.

En effet, les obligations triennales quantitatives de production de logements sociaux n'ont pas été atteintes par la commune pour la période 2017-2019, ce qui a mené le préfet à prononcer la mise en carence de la commune par arrêté du 18 décembre 2020. Le taux de logements sociaux enregistré par la commune s'élève à 14,39% au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Il est donc devenu nécessaire d'œuvrer au travers du PLU pour une production accrue.

Il est donc proposé par la modification de droit commun n°3 de mobiliser des dispositifs supplémentaires pour inciter les porteurs de projets à en intégrer davantage dans leurs opérations d'aménagement ou tout simplement en produire.

### Instauration de servitudes de mixité sociale

La modification n°3 du PLU propose l'ajout de servitudes de mixité sociale sur certains secteurs, notamment ceux voués à accueillir de nouveaux projets et la modification du taux sur le secteur des clés de Cazaux afin de passer de 50% à 75%.

Ces servitudes ont pour objectif de fixer un seuil minimal de production de logements sociaux dans l'opération.

N°	Nouveaux secteurs soumis à servitude de mixité sociale	% de mixité
L1	Secteur des Boyens	50%
L4	Secteur des Maralchers	50%
L5	Caserne de Pompiers	50%
L6	Cimetière	75%
L7	Marzac	100%
L8	Joli Bois	100%

N°	Secteur soumis à servitude de mixité sociale conservé	% de mixité
----	-------------------------------------------------------	-------------

AB



UL-UIp	15%	25%	Pas de bonus
		Opération +6 lots : 30% de la superficie totale du terrain en espaces collectifs de pleine terre	
UP-UPa et UPg	15%	25%	Pas de bonus
		Opération +6 lots : 30% de la superficie totale du terrain en espaces collectifs de pleine terre	
UPA et UPB	60%	70%	Pas de bonus
UPAc	40%	40%	

Pour toute opération éligible au bonus de constructibilité, le taux d'emprise au sol est défini comme suit :

Zonage	Règlement du PLU 2011	Emprises au sol après modification n°3	Bonus de constructibilité après modification n°3
UAa	60%	40%	50%
UA	60%	40%	50%
UB, UBb	60% continu et semi continu 40% discontinu	40%	50%
UBa	60% continu et semi continu 40% discontinu	30%	40%
UC et UCb	Continu et semi continu : sans prescription 30%	30%	40%
UE	50%	50%	Pas de bonus
UG	Commerces : sans prescription	50%	Pas de bonus
UGa	Autres constructions : 30%		
UGb	30%		
UGm	40%		
	Sans prescription		
UI	50%	60%	Pas de bonus
UK	30%	20%	Pas de bonus

H3



UNA (Joli-Bois)	10%	20%	Pas de bonus
UL ULp	30% 25%	25%	Pas de bonus
UP UPa UPg	25% 30% 60% constructions à usage hôtelière et 25% pour les autres	25% 30% 40% constructions à usage hôtelière 25% pour les autres constructions	Pas de bonus
UPA et UPB	20%	20%	Pas de bonus
UPAc	Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU : <1000 m <sup>2</sup> 25% <600 m <sup>2</sup> 30%  50%	Nouvelle parcelle après approbation de la modification n°3 : <1000 m <sup>2</sup> 10% >1000 m <sup>2</sup> 20%  35%	

### Des seuils d'obligation de production de logement social plus restrictifs

Il est proposé dans la modification n°3 du PLU une modification des seuils à partir desquels est imposée la production d'un taux minimum de logement social et leur application élargie sur le territoire afin d'en favoriser la production. Ces nouvelles dispositions seront plus drastiques que celles applicables dans le PLU approuvé le 6 octobre 2011.

Ces nouveaux seuils sont définis comme suit :

Zones	PLU 2011	Modification n°3
UAa	> 2500 m <sup>2</sup> surface de plancher : 25%	À partir de 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat. 35%
UA	> 2500 m <sup>2</sup> surface de plancher : 25%	À partir de 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat. 35%
UB	> 2500 m <sup>2</sup> surface de plancher : 25%	> 4 lots ou logements : 35%
UC	Sans prescription	> 4 lots ou logements : 35%
UE	Sans prescription	> 4 lots ou logements : 35%
UG	Sans prescription	Pas de disposition
UI	Sans prescription	Pas de disposition
UK-ULK	Sans prescription	Pas de disposition



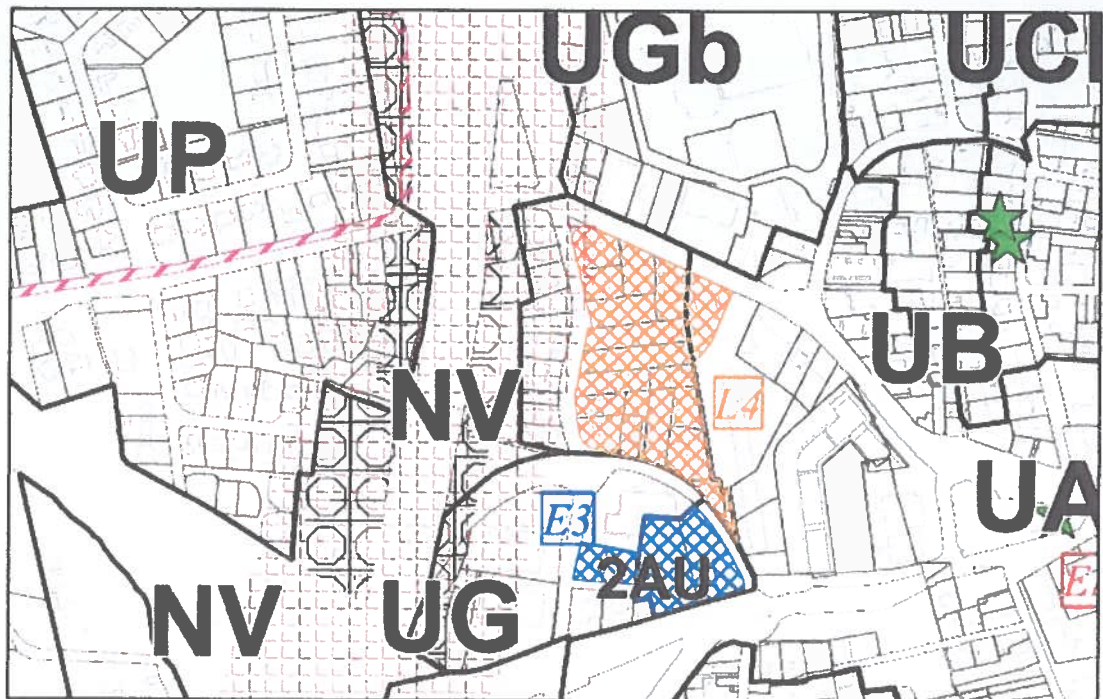
6. Suppression de l'emplacement réservé E19 – aménagement de parking

**Zonage avant modification :**



Emprise de l'emplacement réservé E19 – aménagement de parking et son environnement immédiat dans le PLU 2011

**Zonage après modification :**



Traduction de la suppression de l'emplacement réservé E19 – aménagement de parking dans le zonage après modification n°3 du PLU 2011

113



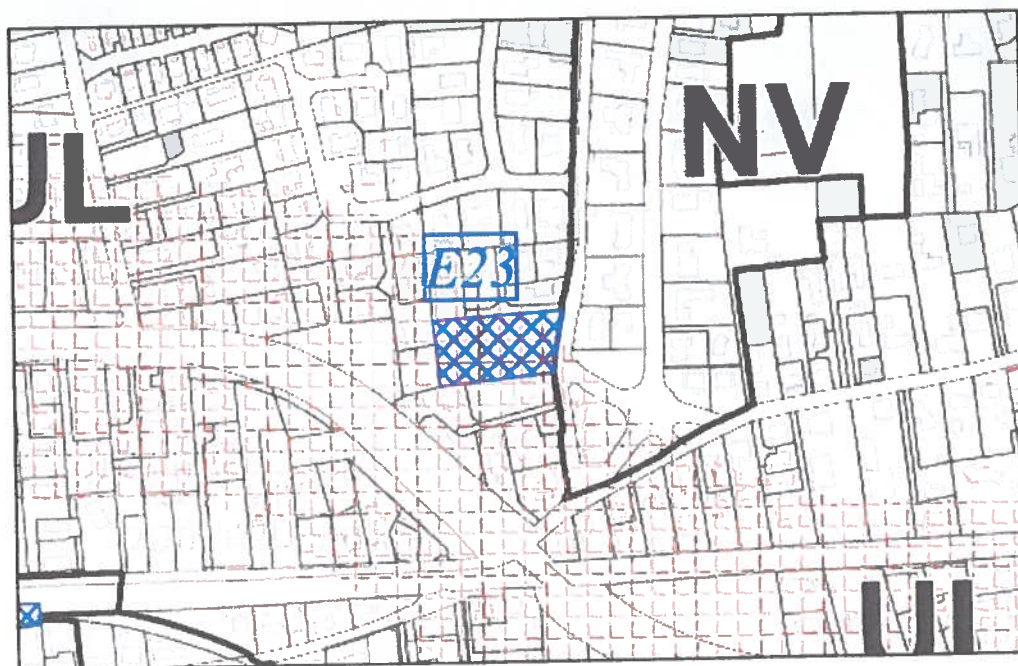
16. Ajout d'un emplacement réservé rue du moulin de Dutruch – Maintien d'un espace vert en secteur pavillonnaire.

**Zonage avant modification :**



Secteur avant ajout de l'emplacement réservé dans le PLU 2011 avant modification n°3

**Zonage avant modification :**



Emprise du nouvel emplacement réservé E23 dans le zonage du PLU 2011 après modification

1/3



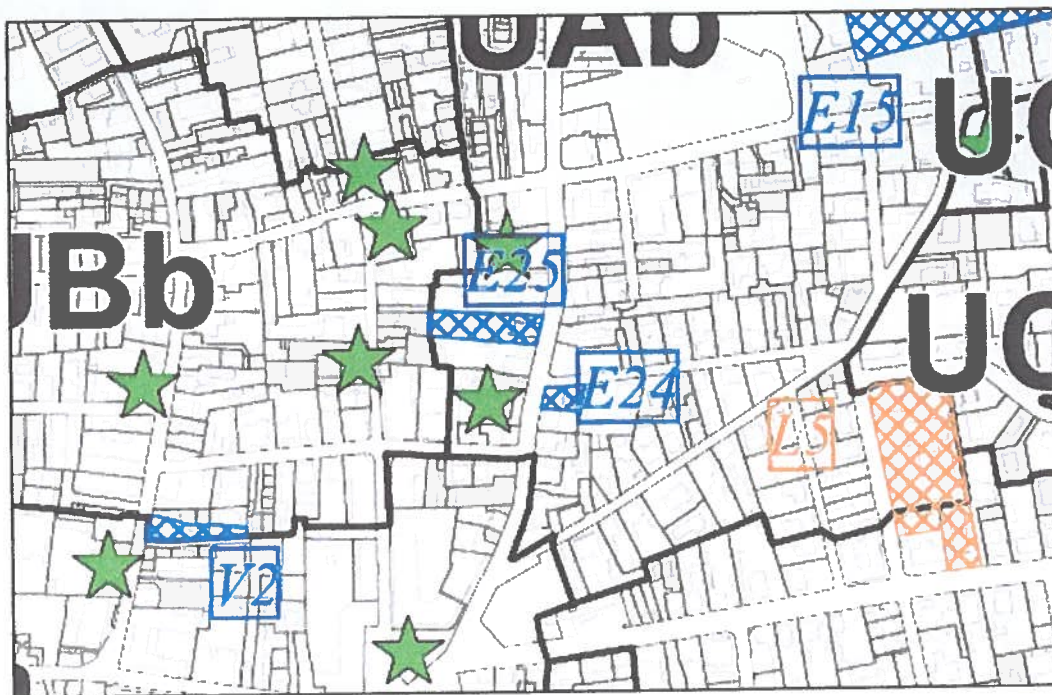
15. Ajout de deux emplacements réservés rue du port – l'un destiné au maintien d'un parking et l'autre à la réalisation d'un parc public.

**Zonage avant modification :**

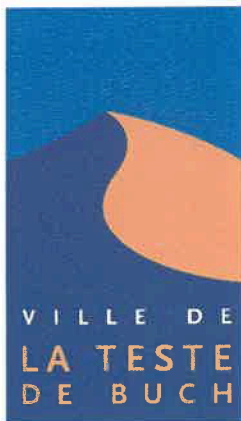


Secteur de la rue du port dans le PLU 2011 avant modification n°3

**Zonage après modification :**



Emprise des nouveaux emplacements réservés E24 et E25 dans le zonage du PLU 2011 après modification.



La Teste de Buch, le 09 novembre 2023,

**Direction Générale des Services Techniques  
Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme**

Affaire suivie par Thomas SAPHORE

Tél : 05 57 73 69 73

N/ Réf : AN/TS -

V/ Réf :

DGS :

Cab :

DGST :

Adjoint :

Dir : 

## **CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné, Patrick DAVET, Maire de la Teste de Buch, certifie que l'arrêté n°689 en date du 30 août 2023 prescrivant l'enquête publique ainsi que l'avis d'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Teste de Buch ont été affichés dans les lieux suivants :

Arrêté n°689 en date du 30 août 2023 prescrivant l'enquête publique :

- Hôtel de Ville de La Teste de Buch le 06/09/2023,
- Mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux le 11/09/2023,
- Site internet de la ville le 15/09/2023

Avis d'enquête publique :

- Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch (2 exemplaires : entrées côté rue Pierre Dignac et côté Esplanade Edmond Doré) le 06/09/2023,
- Mairie annexe de Cazaux le 05/09/2023,
- Mairie annexe de Pyla-sur-Mer le 05/09/2023,
- Marché Municipal de La Teste-de-Buch (3 exemplaires : entrée nord, intérieur de la halle du marché, extérieur entrée ouest) le 05/09/2023,
- Site internet de la ville le 15/09/2023

Avis d'information diffusé sur les panneaux lumineux le 15/09/2023 sur les lieux suivants :

- Secteur Marché rue Victor Hugo,
- Place Jean Hameau,
- Giratoire Boulevard de l'industrie (Décathlon)
- Rue Dantin (Garage Opel).
- Secteur Pyla-sur-Mer boulevard de l'océan,
- Secteur Cazaux, giratoire Rue des fusillés, rue de la Caône

L'ensemble de ces mesures de publicité et d'affichage ont pris fin le 08/11/2023.

**Patrick DAVET**

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



**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**COMMUNE DE  
LA TESTE DE BUCH**


**ENQUÊTE PUBLIQUE  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N°3**

**PROCES-VERBAL : EP N°23000084/33**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Henri BETBEDER**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**DU 09 OCTOBRE 2023 AU 08 NOVEMBRE 2023**





**L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME(en vertu des articles L 153-36 et suivants, articles L 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, article R 123-5 du Code de l'Environnement) S'EST DEROULEE DU 9 OCTOBRE 2023 AU 8 NOVEMBRE 2023 INCLUS.**

**MOI-MÊME Henri BETBEDER AIT ETE DESIGNE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PAR Mme LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX PAR DECISION N° E23000084/33 DU 10 AOÛT 2023.**

**LA MAÎTRISE DE CETTE PROCEDURE EST PORTEE PAR LA MAIRIE DE LA TESTE DE BUCH SOUS FORME PRAGMATIQUE PAR SON SERVICE URBANISME.**

**L'OBJET DE LA DEMANDE PORTE DONC UNIQUEMENT ET PRECISEMENT SUR CETTE MODIFICATION N°3 DU PLU.**

**LE DOSSIER PORTE NOTAMMENT ,SUR LA SUPPRESSION DE CERTAINS EMPLACEMENTS RESERVES POUR DES OPERATIONS DEJA REALISEES OU ABANDONNEES,SUR LA MISE EN PLACE DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RESERVES PRINCIPALEMENT POUR DE FUTURES OPERATIONS DE MIXITE SOCIALE,SUR DES AMENAGEMENTS DE PARKINGS ET EGALEMENT SUR LA CREATION D'ESPACES VERTS DANS LE BUT DE CONSTITUER DES POUMONS VERTS ET DES ÎLOTS DE FRAÎCHEUR.**

**J'AI DONC RENCONTRE EN PREMIER LIEU LE 24 AOÛT 2023 Mr NICOLLAU (RESPONSABLE URBANISME) ACCOMPAGNE DE Mr SAPHORES POUR METTRE EN PLACE LES MODALITES DE L'ENQUÊTE (ADMINISTRATIVES ET MATERIELLES) AINSI QUE L'ORGANISATION DES DIFFERENTES PERMANENCES.LORS DE CETTE REUNION DE TRAVAIL LE DOSSIER M'A ETE PRESENTE ET J'AI DONC PU AVOIR TOUTES LES EXPLICATIONS QUI M'ETAIENT NECESSAIRES. CELA M'A**





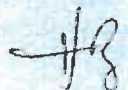
**PERMIS DE BIEN M'IMPREGNER DU DOSSIER ,DE RENTRER EN POSSESSION DE CE DERNIER POUR POUVOIR EN EFFECTUER L'ANALYSE COMPLETE.**

**ENSUITE LE 29 AOÛT 2023 J'A FAIT UNE VISITE DE LA COMMUNE AVEC Mr NICOLLAU POUR NOTAMMENT VISUALISER TOUS LES FUTURS EMPLACEMENTS RESERVES ET SURTOUT ME FAIRE UNE IDEE GLOBALE DE LA STRUCTURE URBANISTIQUE DE LA VILLE A LA FOIS TRES DENSIFIEE PAR SECTEURS ET POURVUE D'UN POTENTIEL FORESTIER ET PAYSAGER REMARQUABLE ET CONSEQUENT DANS D'AUTRES PARTIES DE LA COMMUNE.**

**J'AI EGALEMENT RENCONTRE Mr Patrick DAVET MAIRE DE LA TESTE DE BUCH LE 5 OCTOBRE 2023 EN PRESENCE DE Mr NICOLLAU POUR EVOQUER L'IMPORTANCE ET LA NECESSITE DE CETTE MODIFICATION N°3 DU PLU : NOUS AVONS ABORDE PARTICULIEREMENT LES BESOINS DE MIXITE SOCIALE , LES DIFFICULTES DE LOGEMENT RENCONTREES PAR CERTAINES CATEGORIES DE POPULATION ET EGALEMENT LA PROBLEMATIQUE LIEE A LA DENSIFICATION AUJOURD'HUI PRESCRITE PAR LA LOI ALUR PARFOIS BENEFIQUE MAIS PARFOIS « pénible » A GERER PAR DES PROXIMITES TROP REDUITES.**

**IL EST DONC RETROUVE DANS LE DOSSIER DES NOTIONS D'EMPRISE AU SOL EQUILIBREES AVEC UN CONCEPT DE RESERVATION DITE DE PLEINE TERRE POUR FAVORISER LE RUISELLEMENT ,ENGENDRER UN ASPECT PAYSAGER INTERESSANT QUI GENERERA UN ÎLOT DE FRAÎCHEUR TELLEMENT NECESSAIRE AU VU DE LA MUTATION CLIMATIQUE.**

**IL A DONC ETE CONVENU QUE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SE DEROULERAIT BIEN DU 9 OCTOBRE 2023 AU 8 NOVEMBRE 2023 INCLUS AVEC LA TENUE DE CINQ PERMANENCES :**



**-PREMIERE PERMANENCE LE 9 OCTOBRE 2023 DE 9H00 A 12H00 EN MAIRIE DE LA TESTE DE BUCH : OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

**DEUXIEME PERMANENCE LE 17 OCTOBRE 2023 DE 14H00 A 17H00 A LA MAIRIE ANNEXE DU PYLA-SUR-MER.**

**-TROISIEME PERMANENCE LE 26 OCTOBRE 2023 DE 14H00 A 17H00 A LA MAIRIE ANNEXE DE CAZAUX .**

**-QUATRIEME PERMANENCE LE 3 NOVEMBRE 2023 DE 14H00 A 17H00 A LA MAIRIE DE LA TESTE DE BUCH.**

**-CINQUIEME PERMANENCE LE 8 NOVEMBRE 2023 A LA MAIRIE DE LA TESTE DE BUCH ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

**DES LOCAUX PARFAITEMENT ADAPTES M'ONT ETE MIS A DISPOSITION QUE CE SOIT EN MAIRIE DE LA TESTE DE BUCH ,EN MAIRIE ANNEXE DU PYLA-SUR-MER ET EN MAIRIE ANNEXE DE CAZAUX.**

**LA PUBLICITE(presse) ET LES AFFICHAGES REGLEMENTAIRES DANS DIFFERENTS LIEUX ONT ETE CORRECTEMENT ASSURES.UN ORDINATEUR A ETE MIS A DISPOSITION DU PUBLIC POUR CONSULTATION DU DOSSIER EN PLUS DE LA STRUCTURE PAPIER.**

**UN SITE NUMERIQUE A ETE CREE POUR DEPOSER DES OBSERVATIONS EN SUS DES REGISTRES PAPIER.**

**L'ENQUÊTE S'EST DEROULEE DE MANIERE SEREINE ET COURTOISE.**

**L'ENQUÊTE PUBLIQUE A DONC ETE CLÔTUREE LE MERCREDI 8 NOVEMBRE 2023 A 17H00 EN MAIRIE DE LA TESTE DE BUCH ET LE REGISTRE NUMERIQUE FERME CE MÊME JOUR A MINUIT.**

**LES REGISTRES PAPIER ONT RECEUILLI QUATORZE CONTRIBUTIONS DONT QUATRE FONT L'OBJET DE PIECES ANNEXES (la 1,2,5et7-ces**



pièces sont agraphées à l'intérieur du registre et libellées)  
NUMEROTEES DE 1 A 14.

LE REGISTRE NUMERIQUE A ENREGISTRE 6 CONTRIBUTIONS  
NUMEROTEES DE 15 A20 AVEC DES PIECES ANNEXES POUR LA  
CONTRIBUTION 16( 3 feuillets) ET POUR LA CONTRIBUTION  
19(7feuillets).

CERTAINES CONTRIBUTIONS SONT HORS OBJET DE LA  
MODIFICATION N°3 DU PLU.

LES THEMES PRINCIPALEMENT EVOQUES SONT DES AVIS PARTAGES  
PARFOIS, DISCUTES D'AUTRES FOIS ET VOIRE DEFAVORABLES EN CE  
QUI CONCERNE NOTAMMENT LES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU  
SOL.

D'AUTRES AVIS TROUVENT DES DESEQUILIBRES AVEC LES  
PRESCRIPTIONS DE LA LOI LITTORAL.

CERTAINS AVIS CONTESTENT DES EMPLACEMENTS RESERVES :CES  
AVIS SONT PORTES PAR LES PROPRIETAIRES DES TERRAINS QUI EN  
FONT L'OBJET.

LE COLLECTIF DU PYLA(Association ADPPM) SOUHAITE DES REGLES  
PARTICULIERES POUR SON SECTEUR ET ADAPTEES SELON  
L'ARGUMENTATION RELATEE DANS LA NOTE EN ANNEXE, LA PRESENTE  
MODIFICATION NE PERMETTANT PAS « un régime  
harmonisé »SELON LE SOUHAIT EXPRIME.CETTE DISPOSITION NE  
POURRA SE CONCRETISER QUE PAR LE PORTAGE D'UN PROJET  
PATRIMONIAL DANS LE CADRE D'UNE PROCHAINE REVISION DU  
PLU .

LE SERVICE URBANISME EN FIN D'ENQUÊTE PUBLIQUE A PU  
PRENDRE CONNAISSANCE DES OBSERVATIONS TANT SUR LES  
REGISTRES PAPIER QUE SUR LE PORTAIL NUMERIQUE.

1/8


**LA TRANSPARENCE ET LES ECHANGES ONT ETE FLUIDES TOUT AU LONG DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

**J'AI RASSEMBLE TOUTES LES PIECES NECESSAIRES (Registres, Documents, Contributions numériques) : JE SUIS DONC EN POSSESSION DE TOUS LES ELEMENTS POUR ANALYSE, REDACTION DU RAPPORT D'ENQUÊTE AVEC CONCLUSIONS ET AVIS.**

**POUR LE PRESENT PROCES-VERBAL -**

**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Henri BETBEDER**

**LE 10 NOVEMBRE 2023 :**



**COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH :**

**OBSERVATIONS :**

*Sans objet.*

**CACHET-SIGNATURE Mr LE MAIRE**  
**LA TESTE DE BUCH,**  
**le 15/11/2023**

*Vu pour accord,*



**Patrick DAVET**  
**Maire de LA TESTE DE BUCH**

*1/3*