

Audenge

Grandeur nature

Conseil Municipal du 25 Septembre 2025

Question n° 7

Pièce annexe - 05

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

05 – ENQUETE PUBLIQUE Commune d'Audenge

25/09/2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le



ID : 033-213300197-20250925-DL2025UR09007C-DE

n° registre	date	nom	objet	
1	02/06/2025	Mme XXX	Critique SCOT	demande non concernée par l'objet de la modification
2	02/06/2025	Mme XXX	classement en U d'une parcelle en zone N	demande non concernée par l'objet de la modification
3	05/06/2025	Mme XXX	Favorable au projet sans demande	sans objet
4	05/06/2025	Mme XXX	demande requalification rue des Trucails	demande non concernée par l'objet de la modification
5	05/06/2025	Mme XXX	demande de renseignement	sans objet
6	12/06/2025	Mme XXX	SCOT	demande non concernée par l'objet de la modification
7	12/06/2025	M. XXX	Demande de classement d'une portion de parcelle en Us	La portion de parcelle ne répond pas aux critères des Secteurs Déjà Urbanisés pour être classée en Us
8	12/06/2025	Mme XXX	Favorable au projet sans demande	sans objet
9	12/06/2025	Mme XXX	demande de renseignement	sans objet
10	17/06/2025	M. X	demande accès chemin	demande non concernée par l'objet de la modification
11	17/06/2025	Mme XXX	cf réponse à Association audengeois sacrifiés	dans le rapport d'EP + synthèse dans le tableau ci-joint
12	17/06/2025	M. X	Critiques sur légalité de la procédure	La contribution a été analysée mais les éléments n'ont pas pour effet de modifier la procédure
13	17/06/2025	M. X	cf réponse à Audenge citoyenne	dans le rapport d'EP + synthèse dans le tableau ci-joint
14	17/06/2025	M. X	classement en U d'une parcelle en zone N	La parcelle ne répond pas aux critères des Secteurs Déjà Urbanisés pour être classée en Us
15	17/06/2025	M. X	demande qualification d'Hougeyra en Village	Non conforme au SCOT
16	17/06/2025	Mme XXX	demande de renseignement	sans objet
mail	date	nom	objet	suite donnée
1	06/06/2025	M. X	Critiques sur légalité de la procédure	La modification n'a pas pour effet d'étendre la superficie de l'enveloppe urbaine mais de la réduire
2	10/06/2025	Audenge 2026	cf réponse à Audenge 2026	dans le rapport d'EP + tableau joint
3	10/06/2025	M. X		cf point supra n°12
4	10/06/2025	M. X		cf point supra n°12
5	12-juin	M. X		cf point supra n°12
6	16-juin	M. X	demande passage en zone SDU	Secteur non couvert
7	16-juin	M. X	demande modification rue du Prê du MIC	demande non concernée par l'objet de la modification
8	13-juin	M. X		cf point supra n°14
9	07-juin	M. X	Considérations générales	Hors objet de la procédure
10	13-juin	M. X	Critiques sur légalité de la procédure	La contribution a été analysée mais ses éléments n'ont pas pour effet de modifier le projet - voir réponse complète dans le rapport d'EP
11	10-juin	M. X	Considérations générales	Hors objet de la procédure
12	17-juin	Audenge citoyenne	cf réponse à Audenge citoyenne	dans le rapport d'EP + synthèse dans le tableau ci-joint
13	17-juin	M X/Audengeois sacrifiés	cf réponse à Association audengeois sacrifiés	dans le rapport d'EP + synthèse dans le tableau ci-joint

ORGANISME	DEMANDE	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
Les Audengeois sacrifiés	Quant à l’emploi de la méthode de délimitation de l’enveloppe urbaine	Le rapport de présentation reprend in extenso la méthode de délimitation de l’enveloppe urbaine telle qu’approuvée dans le cadre du SCOT. L’État, dans son avis favorable émis sur la procédure de modification, indique que, pour les deux secteurs concernés, le périmètre proposé est cohérent et compatible avec le SCOT. Chaque parcelle située dans les secteurs concernés a été analysée selon les critères retenus et rappelés précédemment
	Quant à la demande de suspendre la modification n°5 jusqu’à l’issue des procédures judiciaires en cours / Quant au recours en annulation du SCOT devant le Tribunal administratif	La présente modification vise précisément à résoudre les difficultés rencontrées par les habitants des quartiers concernés concernant leurs propriétés. L’urgence de certaines situations individuelles justifie une mise en œuvre immédiate des dispositions du nouveau SCOT. Il convient de rappeler que le SCOT est actuellement en vigueur et produit ses effets. La réponse à la demande des habitants, jusqu’ici pénalisés par son absence, ne saurait être une nouvelle fois reportée. À ce jour, il est impossible de préjuger de la décision du juge administratif : qu’il s’agisse d’un rejet, d’une demande de correction sous délai, ou d’une annulation partielle ou totale du document.
Audenge 2026	Quant au risque incendie et à l’absence de PPRIF	La présente modification n’a aucun impact aggravant sur le risque incendie identifié dans ces secteurs. Elle tend au contraire à réduire leur exposition potentielle, notamment par le reclassement en zone naturelle de plus de 6 hectares auparavant ouverts à l’urbanisation en 2011. La politique de gestion des PPRIF relève de la compétence des services de la préfecture. Ceux-ci privilégient actuellement la réalisation d’un Porter à Connaissance à portée départementale, en lieu et place des documents réglementaires de dimension communale.
	Quant au lancement d’une révision générale du PLU communal	La révision générale du PLU est en cours et conduite conjointement à la procédure de modification. Depuis son lancement, plus de 20 réunions de travail avec la population, ainsi que deux réunions publiques, ont été organisées.
Audenge Citoyenne	Quant au renforcement des infrastructures d’assainissement	Les secteurs concernés ne présentent aucune difficulté en matière de traitement des eaux usées, que ce soit en assainissement collectif ou individuel. Le système collectif, géré par le SIBA pour le compte des communes, ne connaît aucun problème de saturation. Les installations d’assainissement individuel font l’objet de contrôles périodiques et d’une instruction préalable pour chaque nouvelle installation. Aucun dysfonctionnement n’a été constaté dans ce cadre.
	Critique sur la légalité du SCOT et du projet de modification du PLU au regard de la loi littoral	La présente modification vise précisément à résoudre les difficultés rencontrées par les habitants des quartiers concernés concernant leurs propriétés. L’urgence de certaines situations individuelles justifie une mise en œuvre immédiate des dispositions du nouveau SCOT. Il convient de rappeler que le SCOT est actuellement en vigueur et produit ses effets. La réponse à la demande des habitants, jusqu’ici pénalisés par son absence, ne saurait être une nouvelle fois reportée. À ce jour, il est impossible de préjuger de la décision du juge administratif : qu’il s’agisse d’un rejet, d’une demande de correction sous délai, ou d’une annulation partielle ou totale du document.

RAPPORT d'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du Lundi 2 juin 2025 au Mardi 17 juin 2025 inclus

Projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune
d'Audenge



Commissaire Enquêteur: **Gérard CHARLES**

Sommaire

I -Cadre général et Réglementation	4
11) Objet de l'enquête	4
12) Présentation générale du projet	5
121) Historique	5
122) Analyse du jugement d'annulation modification N°4	6
123) Localisation	8
124) Cadre juridique et réglementation applicable	9
125) Les objectifs du projet	12
II -Analyses des incidences sur l'environnement	22
2.1- Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	22
Évolution de zonages	22
Modification du règlement du zonage UD	23
Incidences de la procédure sur la Trame Verte et Bleue	23
2.2 - Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	24
2.3 - Incidences sur une zone humide	24
2.4 - Incidences sur l'eau potable	24
2.5 - Incidences sur la gestion des eaux pluviales	25
2.6 - Incidences sur l'assainissement	25
2.7 - Incidences sur le paysage, ou le patrimoine bâti	26
2.8 – Incidences sur les sols pollués Incidences sur les déchets	26
2.9 - Incidences sur les risques et nuisances	27
2.10 - Incidences sur l'air, l'énergie, le climat	28
III -les enjeux environnementaux Avis de la MRAE du 28 mars 2025	29
IV -Organisation et déroulement de l'enquête	31
41) Désignation du commissaire enquêteur	31
42) Arrêté d'enquête publique	33
43) Préparation de l'enquête	36
431) Compte rendu de la réunion présentation du projet	36
432) Compte rendu de visite des lieux	38
44) Le dossier d'enquête	44
441) Composition du dossier	44
442) Actions de la Commissaire enquêteur	44
45) Déroulement de l'enquête	45

451) Publicité et information du public	45
452) Permanences	45
453) Concertation préalable	46
454) Participation du public	48
46) Clôture du registre d'enquête	48
47) difficultés rencontrées	49
V-Avis des P.P.A.	49
VI- Analyse des observations	58
61) Procès-verbal des observations	58
62) PV et Réponses mairie	106
Annexes :	
1 : Publicité dans les journaux	167
2 : Délibération du conseil municipal du 31 janvier 2025	171
3: Certificat d'affichage	174
VII-Conclusions	
Document séparé	

I -Cadre général et Réglementation

11) Objet de l'enquête

Le SCOT du SYBARVAL identifie deux SDU sur la commune : Hougueyra et Bas-Vallon. Le SCOT, dans ses prescriptions 242 et 243, indique que les SDU doivent être délimités précisément par le PLU et respecter ses critères de définition.

Ainsi, le SCoT a défini la notion de «secteur déjà urbanisé», sur la base de l'application de l'article précédemment cité :

Prescription 242

Un secteur déjà urbanisé (SDU) est considéré à partir d'un groupe de constructions structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Par opposition au village, le SDU est dépourvu de tout ou partie des activités et des services de proximité qui lui conférerait une fonction polarisante. Il est desservi par les réseaux et présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse.

Les quatre critères cumulatifs d'identification d'un secteur déjà urbanisé sont les suivants :

- 1- une densité de l'urbanisation, avec a minima 40 bâtis de plus de 20 m², et une continuité distincte d'une urbanisation diffuse. Conformément à la méthode de définition de l'enveloppe urbaine, l'interdistance entre deux bâtis ne devra pas être supérieure à 120 mètres ;
- 2- une localisation située en dehors des espaces proches du rivage, conformément au Code de l'Urbanisme ;
- 3- une structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées ;
- 4- une structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets, etc.).

Au regard de ces critères, les secteurs déjà urbanisés sont présentés en annexe du DOO. Ils concernent exclusivement Paco à Arès ; Les Vents de Mer à Lanton (Blagon) ; Mouchon à Lanton ; Hougueyra à Audenge ; Bas-Vallon à Audenge ; Vigneau à Biganos ; Ninèche à Biganos ; Lamothe au Teich ; Les trois secteurs du Lotissement du Golf à Gujan-Mestras ; Khélus à Gujan-Mestras ; Clair Bois à La Teste de Buch.

L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

Le Code de l'Urbanisme précise que le SCoT définit les SDU et que le PLU les délimite. Conformément à l'article L121-8, la prescription 243 décline ce principe.

Prescription 243

Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sont identifiés par le SCoT dans l'atlas cartographique et doivent être délimités précisément par le PLU(i), en respectant les critères listés par le SCoT.

Le règlement graphique du document d'urbanisme définit le périmètre bâti du SDU, conformément au Code de l'Urbanisme.

La présente procédure de modification du PLU d'Audenge a pour objet de réduire la zone U au profit de la zone N ainsi que de restreindre les possibilités de construction et d'aménagement au sein des sous-secteurs US et UD.

QUARTIER	OBJET DE LA MODIFICATION N°5
MODIFICATION DE ZONAGE	
HOUGUEYRA	Reclassement du secteur UD en US et N
BAS-VALLON	Reclassement du secteur UCa en US, UD, Nh, N
MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
• Création d'un nouveau règlement associé au secteur US • Suppression du règlement associé au secteur UCa • Modification du règlement UD hormis le sous-secteur UDI	

12) Présentation générale du projet

121) Historique

Mise en compatibilité du PLU d'Audenge avec le SCoT du SY- BARVAL

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Audenge a été approuvé par délibération le 12 octobre 2011. Le PLU a été le sujet de quatre modifications:

Modification n°1 le 10 avril 2013;

Modification n°2 le 6 juillet 2017;

Modification n°3 le 4 octobre 2018;

Modification n°4 le 8 juillet 2021, annulée par jugement du tribunal administratif n°2704630 du 4 janvier 2023.

Le SCoT approuvé le 6 juin 2024 fixe les modalités de prise en compte de la loi« Littoral» à l'échelle de son territoire.

La commune d'Audenge souhaite aujourd'hui recourir à une procédure de modification du PLU en vue de mettre en compatibilité son PLU avec les dispositions du document intégrateur qui localise et identifie les secteurs Bas-Vallon et Hougueyra comme étant des secteurs déjà urbanisés.

Afin de renforcer la conformité du PLU avec la loi Littoral applicable sur la commune d'Audenge, la procédure d'évolution du PLU portera uniquement sur l'adaptation du règlement écrit applicable au des SDU, et la fixation d'un zonage délimitant le premier bâti de ces secteurs.

En l'espèce, les évolutions apportées au PLU d'Audenge via la procédure de modification n°5 ne remettent pas en cause les orientations définies dans le PADD.

Elles rentrent donc dans le champ d'application de la modification d'un PLU, procédure régie par les articles L. 753-36 à L. 753-44 du Code de l'urbanisme.

Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elles ne constituent pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Elles viennent apporter des compléments et des ajustements au document approuvé le 4 octobre 2018, sans en altérer l'équilibre et la cohérence.

122) Analyse du jugement annulant la modification N°4 du PLU.

L'association Les Audengeois Sacrifiés a demandé au tribunal d'annuler la délibération du 8 juillet 2021 par laquelle le conseil municipal a approuvé la modification N°4 du PLU aux motifs que :

- il fallait procéder non à une modification mais à une révision du règlement de plan sur le fondement du 1° de l'article L. 153-30 du code de l'urbanisme
- la modification devait faire l'objet d'une évaluation environnementale sur le fondement des articles L. 104-1 et L. 104-3 du code de l'urbanisme d'une part et sur le fondement de l'article R. 122-17 du code de l'environnement d'autre part
- le dossier soumis à enquête publique était incomplet en méconnaissance des dispositions combinées de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme et R. 123-8 du code de l'environnement, d'une part, à défaut de décision de l'autorité environnementale prise après examen au cas par cas, d'autre part en l'absence de l'avis défavorable de la préfète de la Gironde in extenso, et enfin dès lors que la note de présentation est lacunaire

- la délibération attaquée méconnaît les dispositions de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme, la modification prévue n'étant pas en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- elle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

Dans son jugement N° 2104630 en date du 4 janvier 2023, la cour précise que : Si l'augmentation de la superficie minimale des espaces verts se justifie par l'objectif du projet d'aménagement et de développement durable tendant au maintien du maximum d'espaces verts en pleine terre, les autres modifications auront pour effet de limiter la densité des constructions nouvelles dans le cœur de ville et en centre-ville, sans offrir d'alternative de formes urbaines au tissu pavillonnaire dominant. **Dans ces conditions, la modification n° 4 a pour effet d'affecter les orientations du projet d'aménagement et de développement durable** tendant à inciter la densification et aller vers une meilleure structuration de la forme bâtie encourager les formes urbaines et à encourager les formes urbaines différentes pour éviter la logique pavillonnaire. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que **les objectifs de la modification sont incompatibles avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.**

Les requérants sont également fondés à soutenir que la commune devait recourir non pas à une procédure de modification sur le fondement de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme mais à une procédure de révision en application du 1° de l'article L. 153-31 de ce code.

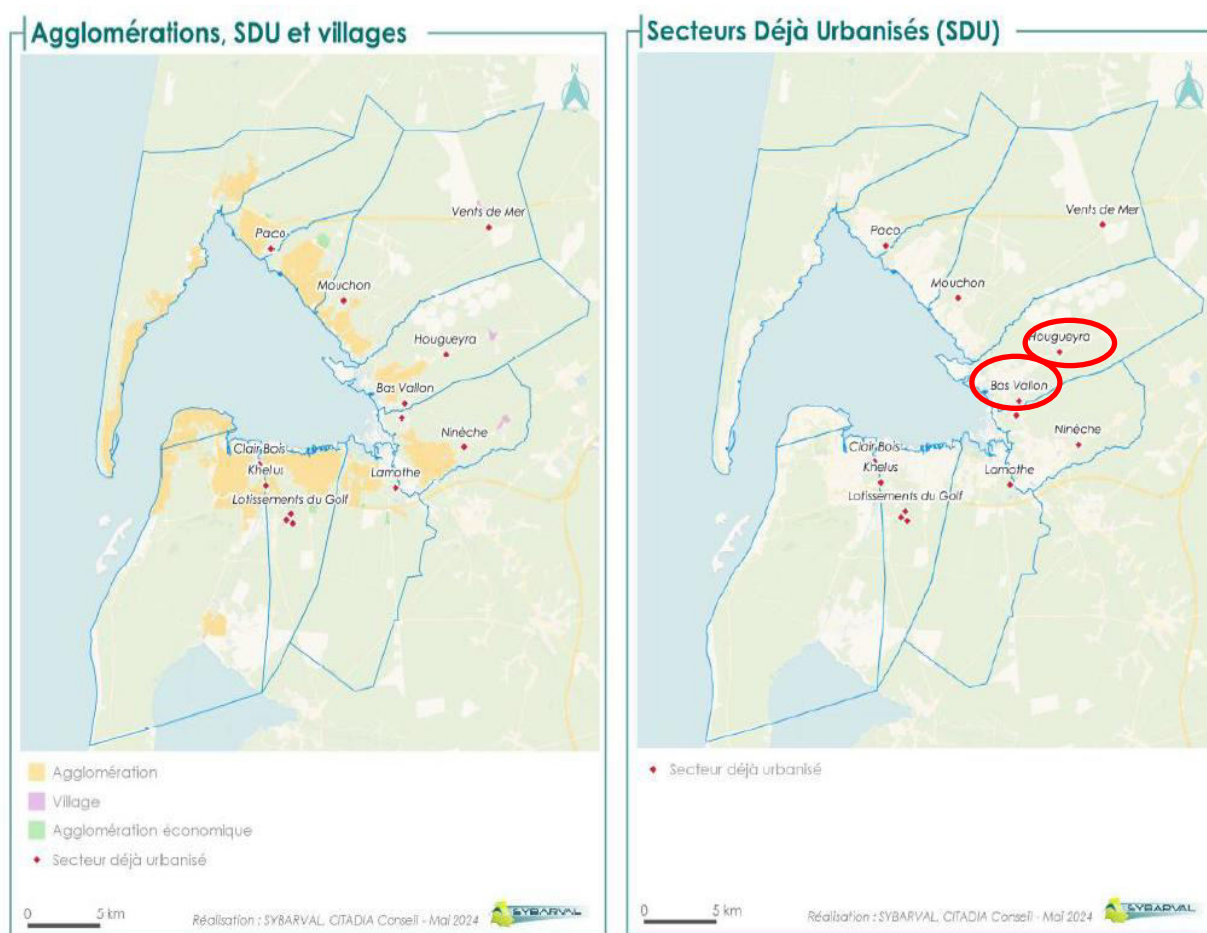
Il résulte de ce qui précède que les moyens tirés de ce que les objectifs de la modification sont incompatibles avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et de ce qu'elle a pour effet de changer les orientations de ce projet au sens de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, sont susceptibles de fonder l'annulation de la délibération attaquée. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés par la société requérante n'est susceptible de fonder l'annulation de cette délibération.

La cour décide l'annulation de la délibération du conseil municipal d'Audenge du 8 juillet 2021.

123) Localisation

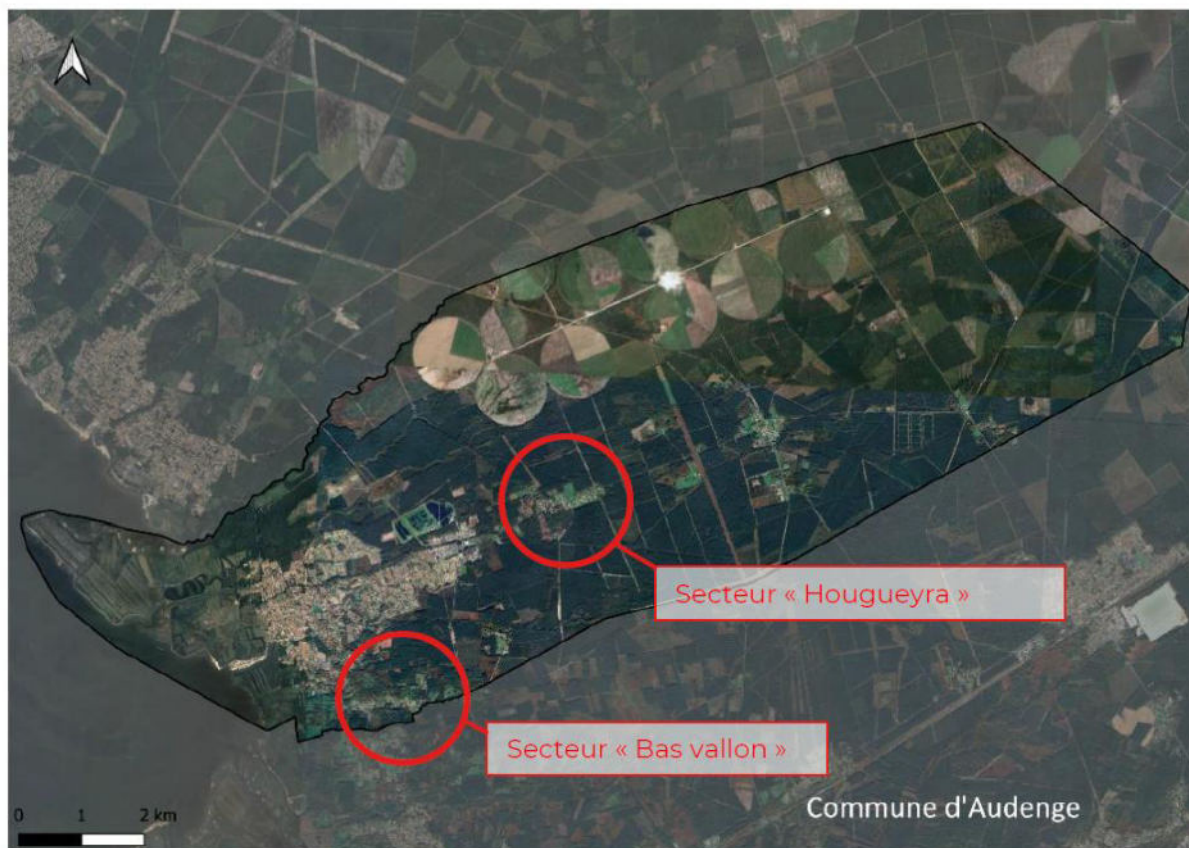
La présente procédure de modification concerne la commune d'Audenge. Marquée par son attrait résidentiel et touristique, la commune connaît une hausse de sa croissance démographique et recense en 2021, 9 731 habitants, contre 7 993 en 2017.

La commune d'Audenge est concernée par les dispositions réglementaires déclinées par la loi Littoral, traduites ensuite dans le SCoT du Barval au sein de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Les prescriptions 242 à 245 encadrent l'identification de ces secteurs. Sur la commune d'Audenge, les quartiers de « Bas-Vallon » et « Hougueyra » sont identifiés et localisés comme des SDU (secteurs déjà urbanisés) au titre de la loi Littoral.



Carte 1 : Extrait du DOO du SCoT SYBARVAL

Secteurs concernés

*Carte 2 : Secteurs concernés par la procédure de modification du PLU*

124) Cadre juridique et réglementation applicable

Cette présente procédure de modification vise à mettre en compatibilité le PLU communal avec les dispositions du document intégrateur. Celle-ci porte uniquement sur l'adaptation du règlement écrit applicables aux SDU et sur la fixation d'un zonage délimitant le périmètre bâti de ses secteurs.

- Contexte de la procédure de modification n°5

Le SCoT du SYBARVAL

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du SVBARVAL (Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord et la Communauté de communes du Val de l'Eyre) a été approuvé le **6 juin 2024**.

La totalité du territoire est composée de 77 communes membres accueillant plus de 767 000 habitants permanents (2020) et jusqu'à 400 000 résidents en période estivale.

Au sud-ouest de la Gironde et à proximité de l'agglomération bordelaise, le territoire bénéficie d'une façade littorale donnant sur l'Atlantique à l'ouest, mais aussi sur le Bassin d'Arcachon.

En majeure partie situé sur le littoral, le territoire couvert par ce SCoT abrite un ensemble d'espaces naturels remarquables caractérisé par une grande biodiversité.

De ce fait, les dix communes littorales du SVBARVAL « *riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 7 000 hectares* » sont ainsi concernées par la loi « Littoral ».

Rappel du cadre réglementaire relatif à la loi « Littoral »

La loi « Littoral » adoptée le 3 janvier 1986 a prescrit de nombreux objectifs relatifs à la protection des espaces littoraux en visant une urbanisation cohérente et maîtrisée. Elle dispose notamment de:

- Préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral»;
- Développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau;
- Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage;
- Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux;
- Permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux;
- Laisser aux décideurs locaux la possibilité d'adapter la loi au territoire pour tenir compte des spécificités locales;
- Renforcer la recherche et l'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

La commune d'Audenge est considérée comme territoire littoral au sens des critères de l'article L.372- 2 du Code de l'environnement, à savoir:

- Riveraine des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares;
- Riveraine des estuaires et des deltas (située en aval de la limite de salure des eaux et participe aux équilibres économiques et écologiques littoraux).

Territoire exceptionnel par la qualité de ses milieux et la diversité de ses paysages, le littoral du Bassin d'Arcachon apparaît aujourd'hui comme un territoire fragile et convoité qui supporte de nombreuses fonctions (urbaines, résidentielles, économiques, touristiques) et bénéficie d'une valeur environnementale reconnue.

Ce SCoT du SYBARVAL dessine donc les limites des espaces proches des rives, les périmètres des coupures d'urbanisation et des espaces remarquables. Il localise également les agglomérations, les villages et les autres Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

Les documents d'urbanisme locaux devront ensuite traduire localement ces localisations.

Inscrit dans l'article L.727-8 du Code de l'urbanisme, le SCoT traduit le SDU dans son document comme un secteur considéré à partir d'un groupe de constructions structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Par opposition au village, le SDU est dépourvu de tout ou partie des activités et des services de proximité qui lui conférerait une fonction polarisante. Il est desservi par les réseaux et présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse.

Ainsi les quatre critères cumulatifs d'identification d'un SDU sont les suivants

- Une densité de l'urbanisation (a minima 40 bâtis de plus de 20 m²) et une continuité distincte d'une urbanisation diffuse. L'inter distance entre deux bâtis ne devra pas être supérieure à 720 mètres;
- Une localisation située en dehors des espaces proches du rivage;

-Une structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées;
-Une structuration de l'espace par la présence des réseaux.
Le SCoT identifie comme SDU dans son atlas cartographique les secteurs «Bas-Vallon» et «Hougueyra» dans la commune d'Audenge.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire;

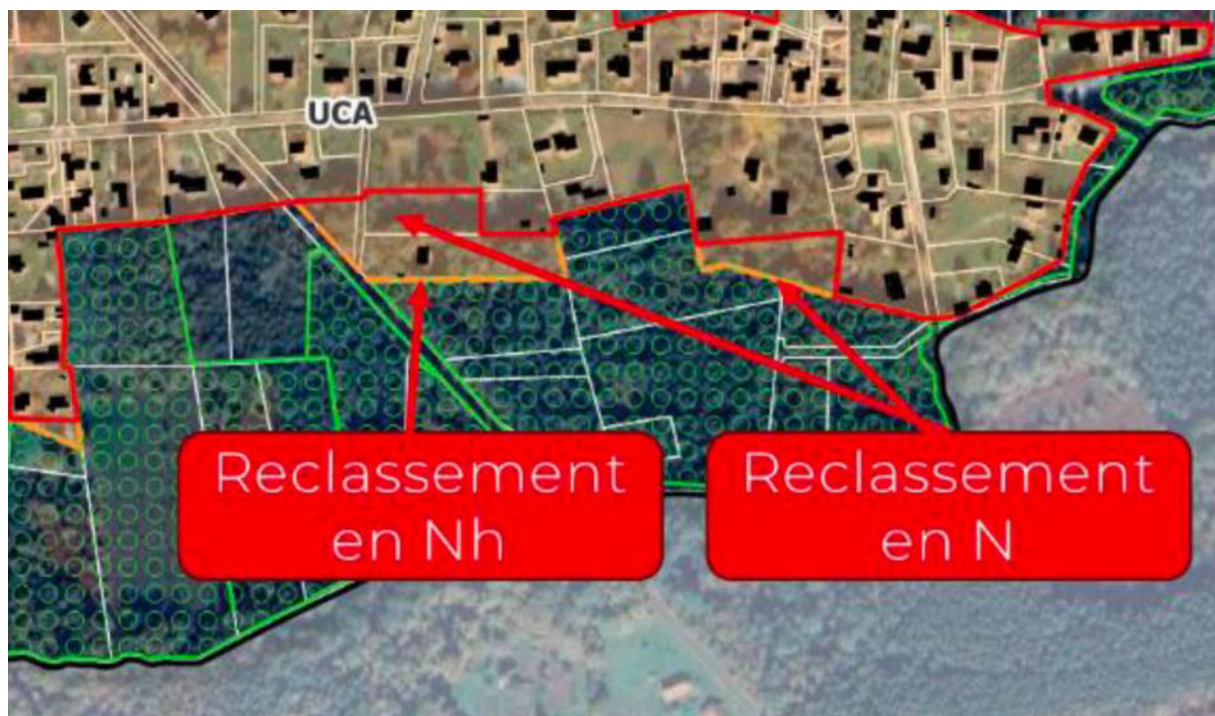
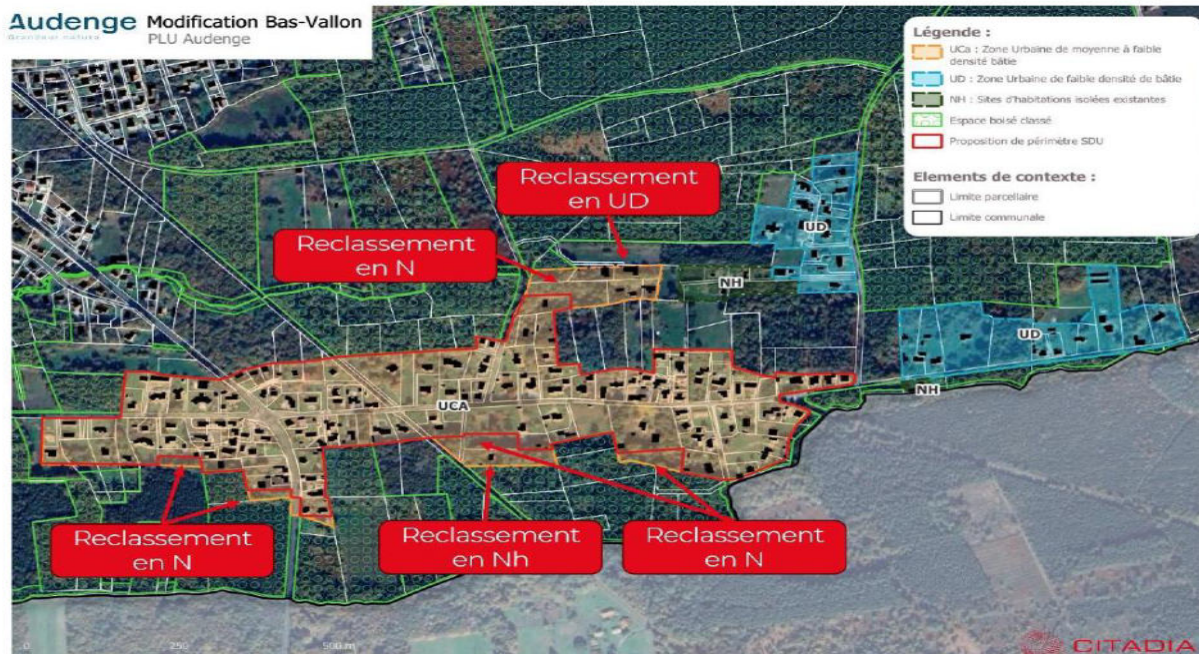
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

125) Les objectifs du projet

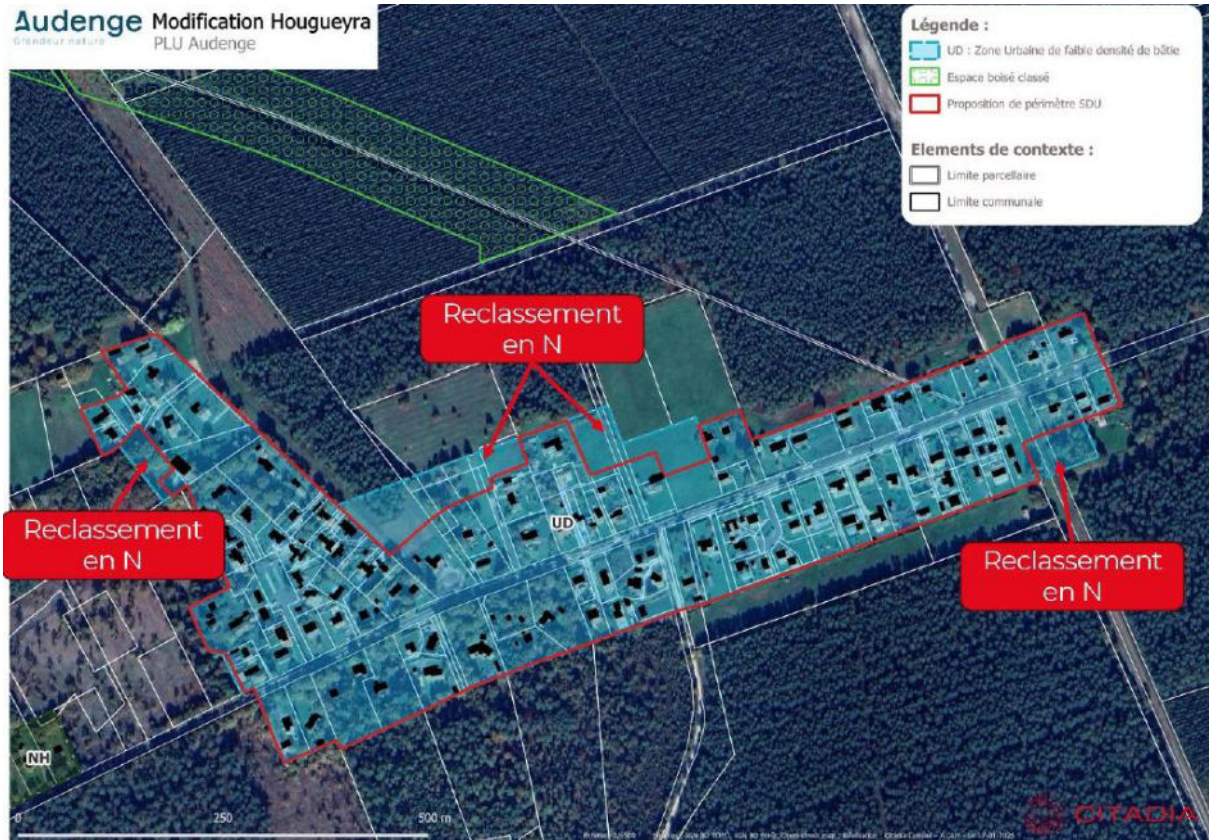
La logique globale des objectifs de la modification sont, sur les secteurs de Bas-Vallon et de Hougueyra :

- Les parcelles comprises dans le périmètre des 2 SDU identifiés sont reclassées en Us ;
- Les parcelles exclues du périmètre des 2 SDU sont reclassées en zone naturelle N si celles-ci sont non-bâties, ou en zone UD si celles-ci sont bâties, avec toutefois une forte restriction des droits à bâtir.

Modifications

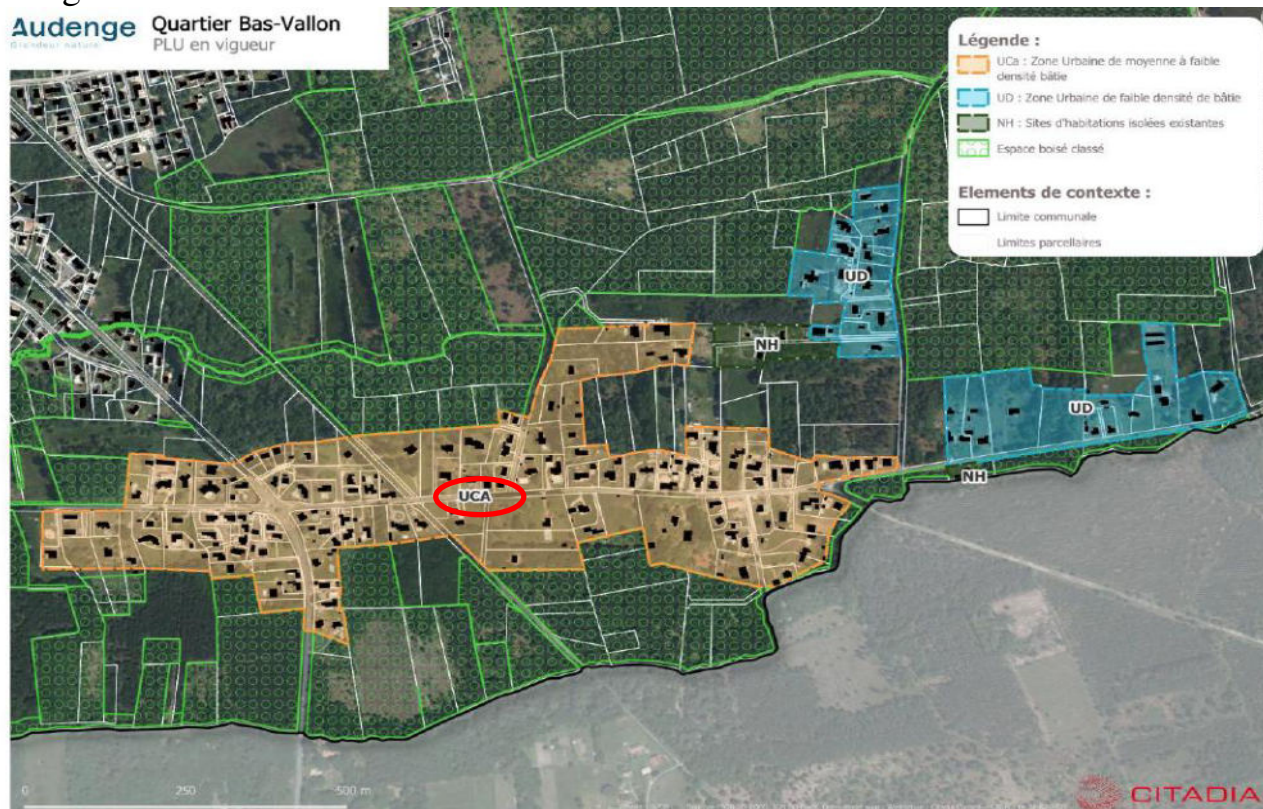




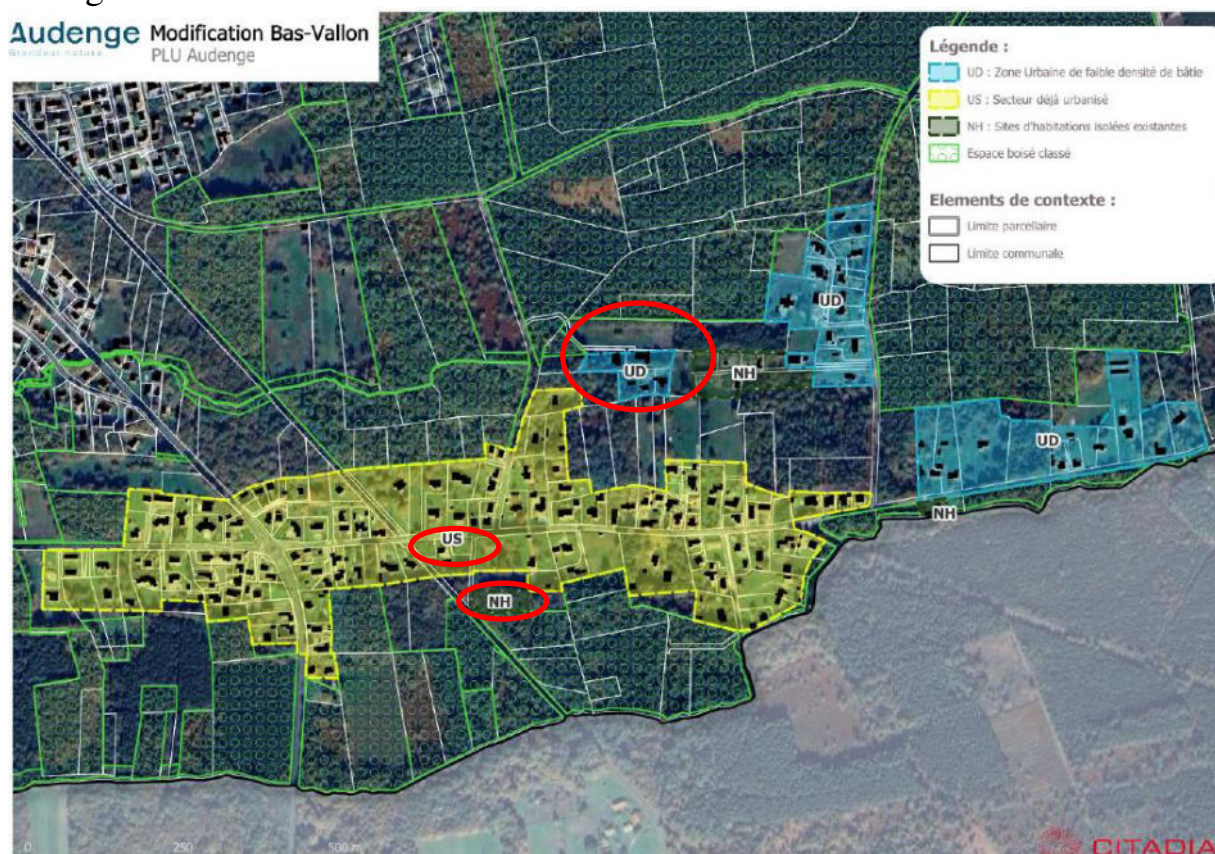




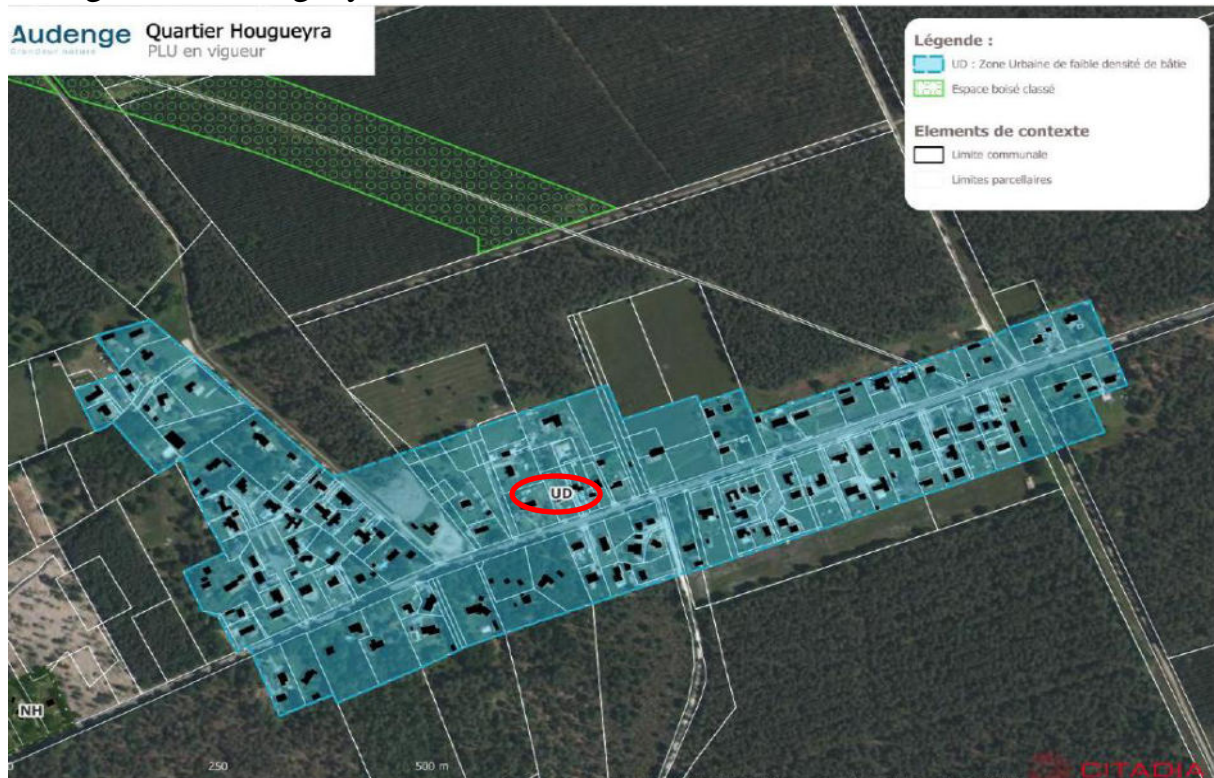
Zonage actuel Bas Vallon



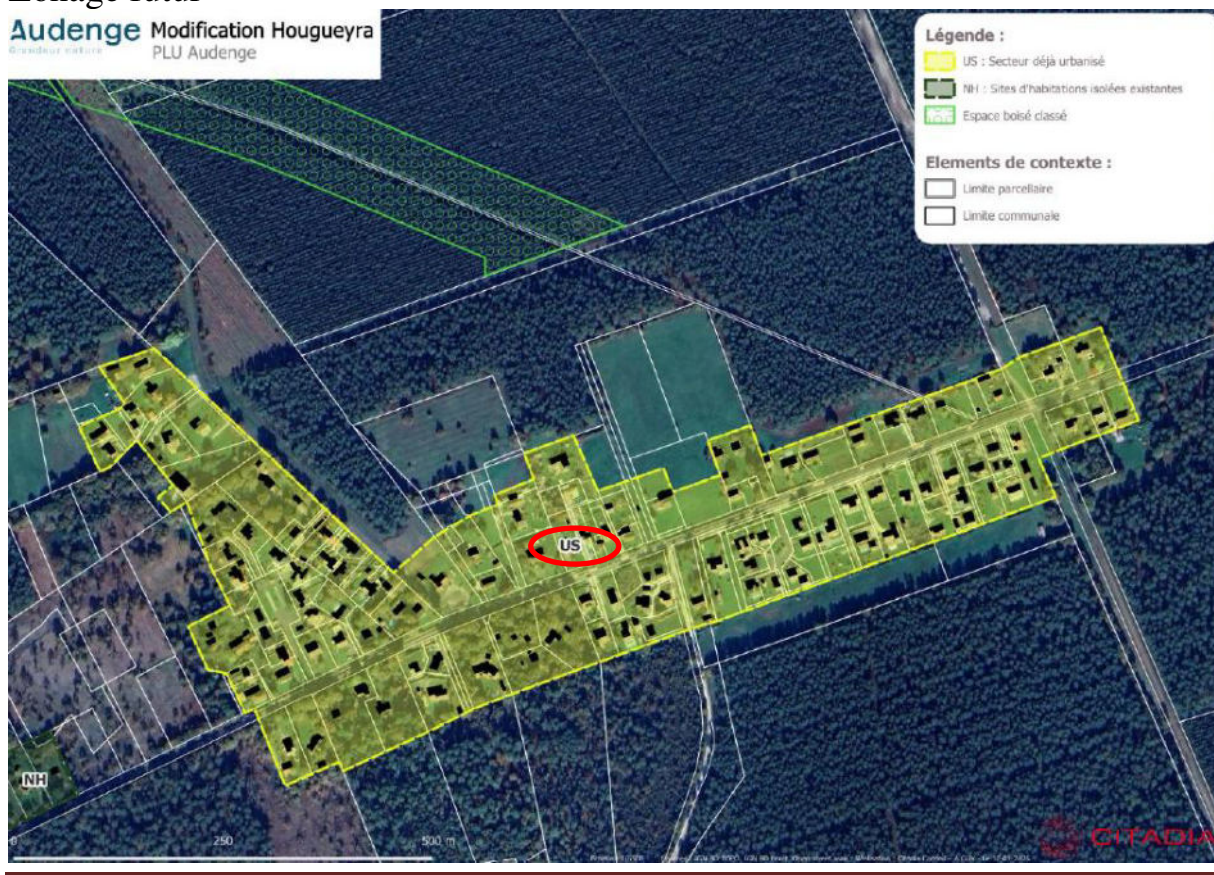
Zonage futur Bas Vallon



Zonage actuel Hougueyra



Zonage futur



Synthèse des évolutions de règlement induites par la procédure de modification du PLU

Les parcelles situées à l'intérieur des périmètres SDU, actuellement classées en UD ou en UCa, feront l'objet d'un classement US, aux règles plus restrictives.

De même, certaines parcelles situées en dehors du périmètre SDU actuellement classées en UD ou en UCa évolueront pour un classement en N ou Nh.

Enfin, 0,7 hectares de UCa évolueront en UD, y rendant impossibles les constructions nouvelles.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT DU ZONAGE UD

Le reclassement en UD des constructions diffuse à proximité du SDU du Bas Vallon n'ouvre pas la possibilité de nouvelles constructions en tant que telles sur ces parcelles. Le zonage permet en revanche des changements de destination ainsi que des extensions pour les unités foncières de moins de 150m². Il permet enfin la construction d'annexes destinées à des usages de garage ou de matériels, pour une surface totale inférieure à 75m², ainsi que des piscines (synthèse ci-dessous).

- Suppression des possibilités d'implantations de nouvelles constructions
- Introduction d'une condition de surface plancher maximale de 150m² pour les changements de destination, sans création de nouveaux logements ;
- Introduction de conditions d'implantation des constructions annexes et installations liées aux habitations existantes. Notamment, limitation de la surface de plancher totale des annexes limitée à 75m² (hors piscine) ;
- Suppression de la superficie minimale de 1 500m² des terrains (la prescription de surface minimale de terrain n'étant plus possible depuis la loi ALUR) ;
- Précision des règles d'implantation des constructions par rapport à la voirie ;
- Précision des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Augmentation du retrait minimum à observer en cas de reconstruction sur une parcelle qui jouxte un cours d'eau non-domainial (mais pas de cours d'eau jouxtant des parcelles classées en UD aujourd'hui) ;

- Ajout d'une règle d'implantation des piscines et des annexes détachées de la construction principale ;
- Suppression de la réglementation d'emprise au sol des constructions (seules les extensions/reconstructions seront autorisées sous conditions);
- Modification des règles de stationnement pour intégrer l'obligation de stationnement et limiter l'imperméabilisation ;
- Suppression des règles relatives aux superficies d'espaces verts de pleine terre (seules les extensions/reconstructions seront autorisées sous conditions).

DIFFERENCES DES REGLES ENTRE LA ZONE UCa (actuellement déclinée) ET LA ZONE US

Secteur Bas Vallon

Le SDU est actuellement identifié dans le PLU en zone UCA, qui correspond aux espaces de moyenne à faible densité bâtie placé en extension de la ville. Les terrains sont destinés à accueillir une mixité d'occupations (équipements, commerces, services...) en compatibilité avec la proximité de l'habitat.

La modification du PLU prévoit de placer les parcelles situées dans le SDU en zone US.

Le secteur Bas Vallon inscrit au PLU actuel compte 28,33 hectares. Avec la modification envisagée, le nouveau secteur US correspondant au SDU comptera 25,69 hectares. 1,57 hectare seront reclassés en zone N, 0,31 hectare en Nh et 0,76 hectares en UD.

Le périmètre du secteur modifié est compatible avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'avec le SCOT du SYBARVAL.

La modification prévoit également de classer six parcelles actuellement en UCA et situées en dehors du périmètre du SDU, en UD. Les terrains de ce zonage sont destinés à l'habitat.

Secteur Hougueyra

Le secteur Hougueyra inscrit au PLU actuel compte 27, 31 hectares. Avec la modification envisagée, le nouveau secteur US correspondant au SDU comptera 24,77 hectares, tandis que 3,14 hectares seront reclassés en zone N.

Extrait dispositions zone US :

Le zonage US correspond aux secteurs déjà urbanisés (SDU) de la commune et définis dans le SCOT du SYBARVAL conformément aux dispositions de la loi Littoral.

Le zonage US régit les règles d'urbanisme sur les quartiers de Bas-Vallon et Hougueyra.

CARACTERE DE LA ZONE

Les secteurs US sont destinés à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Les nouvelles constructions ne peuvent avoir pour effet de modifier de manière significative le caractère existant du bâti existant du quartier

ARTICLE US 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article US2.

ARTICLE US2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitation (logement ou d'hébergement) ;
- L'extension des constructions existante à vocation d'habitation à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface du plancher du bâtiment principal avec un maximum de 250m² d'emprise au sol (hors annexe) ;
- Les constructions annexes et les installations liées aux habitations existantes, à condition :
 - dans le cas d'annexes, d'être à usage de garage de véhicules ou de matériels, ou bien être destinés à l'adjonction d'éléments complémentaires de confort ou loisirs, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres mesurée à l'égout du toit,
 - que la surface de plancher totale des annexes sur l'unité foncière concernée soit inférieure ou égale à 75 m², hors les piscines.
- Les constructions nouvelles à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que l'extension des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques ;
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

II Analyses des incidences induites par la modification N°5 du PLU sur l'environnement.

2.1 - Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

a - Incidences de la procédure sur les périmètres de protection, de gestion et/ou d'inventaire de la biodiversité

Les secteurs objets de la modification ne sont concernés par aucun périmètre de protection, de gestion et/ou d'inventaire de la biodiversité.

La modification n°5 n'aura donc **pas d'incidences sur ce point**.

b - Incidences de la procédure sur la biodiversité au droit du site (faune, flore, milieux naturels)

Les incidences de la procédure sur la biodiversité au droit des sites seront étudiées pour l'ensemble des objets de celle-ci : l'évolution des zonages d'une part (1) et la modification du règlement écrit de la zone UD d'autre part (2).

1. Évolution de zonages

Les parcelles situées à l'intérieur des périmètres SDU, actuellement classées en UD ou en UCa, feront l'objet d'un classement US, aux règles plus restrictives. En effet, la surface maximale d'emprise au sol des constructions diminuera (de 35% à 25%), hors annexe, et la superficie des espaces de pleine terre minimum augmentera (de 20 à 50%). La modification introduit également des conditions pour l'extension des constructions existantes à vocations d'habitat ainsi que pour la construction d'annexes et d'installations liées aux habitations existantes. De plus, les possibilités de destinations des constructions et installations nouvelles seront restreintes. Parmi les destinations qui seront interdites, certaines présentent des risques importants de pollution des milieux naturels (par exemple, constructions nouvelles à vocation d'hôtel ou d'entrepôt). **De même, certaines parcelles situées en dehors du périmètre SDU actuellement classées en UD ou en UCa évolueront pour un classement en N ou Nh.** Cela réduira encore plus drastiquement les possibilités de constructions et d'installations nouvelles sur les parcelles concernées. Elles ne pourront en effet plus accueillir les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé, d'artisanat ou de commerces et d'entrepôt. Or, les parcelles concernées par cette évolution vers un zonage N ou Nh sont principalement des bois ou des prairies, c'est-à-dire des milieux naturels pouvant accueillir une biodiversité ordinaire riche. **Enfin, 0,7 hectares de UCa évolueront en UD, y rendant impossibles les constructions nouvelles.** Cette évolution est ciblée sur des parcelles déjà bâties, mais non-comprises dans le périmètre de SDU. La règle limitant l'emprise au

sol des constructions est ainsi supprimée car devenue sans objet. De nombreuses conditions sont cependant introduites pour les aménagements, extensions et changements de destination des constructions existantes ainsi que pour les constructions annexes et installations liées aux habitations existantes.

Ainsi, ces évolutions de zonage limitent les possibilités d'artificialisation des milieux et donc de destruction et de fragmentation des habitats. Les évolutions de zonages projetées ont donc des incidences positives sur la biodiversité au droit des sites.

2. Modification du règlement du zonage UD

Le zonage UD concernera à l'issue de la procédure plus de **15 hectares** sur la commune.

Les évolutions du règlement du zonage UD envisagées entraîneront **la suppression des possibilités d'implantations de nouvelles constructions**. De ce fait, certaines règles qui offraient jusqu'à présent des garanties sont supprimées puisqu'elles deviennent sans objet ; à savoir la limitation de l'emprise au sol des constructions et la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre pour les opérations individuelles.

De plus, des conditions nouvelles sont introduites pour les aménagements, extensions et changements de destination des constructions existantes ainsi que pour les constructions annexes et installations liées aux habitations existantes. En effet, le nouveau règlement conditionne l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes à une surface plancher globale sur l'unité foncière de 150m² maximum. Il prévoit aussi que les constructions d'annexes et d'installations liées aux habitations existantes ne seront possibles que si la surface de plancher totale des annexes sur l'unité foncière concernée est inférieure ou égale à 75 m², hors les piscines.

Ainsi, en cohérence avec les évolutions de zonage présentées plus haut, l'évolution du règlement écrit du zonage UD restreint fortement les possibilités de destruction d'habitats naturels sur les secteurs UD. Il entraînera donc des incidences positives sur la biodiversité au droit du site.

3 - Incidences de la procédure sur la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue du SCoT du Sybarval n'identifie ni réservoirs de biodiversité ni corridors de biodiversité sur les sites objets de la procédure. Néanmoins, le réservoir de biodiversité « Massif de Gascogne » identifié par la Trame Verte et Bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) s'étend sur de nombreuses parcelles visées par la procédure de modification, de

sorte qu'il sera concerné par l'ensemble des évolutions de zonage prévues par cette dernière ainsi que les évolutions de règlement écrit du zonage UD. Chacune de ces évolutions sont restrictives et limitent plus ou moins fortement les possibilités d'artificialisation des milieux et donc de destruction et de fragmentation des habitats. **Ainsi, la procédure a des incidences positives sur la Trame Verte et Bleue. De plus, la modification conduit à reclasser environ 6 ha d'espaces en zone naturelle N.**

2.2 - Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

La modification prévoit la réduction de la zone urbaine au profit de la zone N (reclassement de certaines parcelles actuellement classées en zone UD ou UCa en zone N ou Nh pour environ 6ha) ainsi que la réduction des possibilités de construction et d'aménagement au sein d'une partie de la zone U.

Ainsi, la procédure a des incidences positives sur les objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

2.3 - Incidences sur une zone humide

La zone humide « La Leyre », identifiée comme effective par le SDAGE et prioritaire par le SAGE Leyre se situe sur les limites Nord et Est de l'un des deux secteurs objets de la procédure (dit « Bas Vallon »). Elle est concernée par l'ensemble des évolutions de zonage prévues par la modification :

0,4 ha de la zone humide actuellement classés en UCa évolueront en UD ;

0,3 ha évolueront de UCa à N ;

0,07 ha évolueront de UCa à US.

En dehors de ce secteur, cette zone humide s'étend sur une petite portion (0,07ha) d'une zone UD actuelle, de sorte qu'elle sera aussi impactée par les évolutions du règlement écrit de ce zonage.

L'ensemble de ces évolutions sont restrictives et se traduisent par une limitation importante des possibilités de constructions et d'aménagements nouveaux. **A l'issue de la procédure, 0,77ha de La Leyre sera ainsi soumis à une interdiction de constructions nouvelles** (à l'exception des constructions à destination d'exploitation forestière pour les 0,3ha en zone N).

Diverses zones humides potentielles sont également identifiées à l'intérieur du SDU « Hougueyra », bénéficiant ainsi également d'une évolution de zonage plus restrictive (de UD à US).

La modification aura donc des incidences positives sur la protection des zones humides.

2.4 - Incidences sur l'eau potable

a - Incidences de la procédure sur les captages d'alimentation en eau potable
Les secteurs faisant l'objet de la procédure ne sont pas concernés par des périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable.
La modification n'aura donc **pas d'incidences sur ce point**.

b - Incidences de la procédure sur le réseau d'alimentation en eau potable
Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification ne concernent que des secteurs classés en zone U, disposant par définition des réseaux d'alimentation en eau potable (AEP) nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions. De plus, il s'agit en l'occurrence de réduire la zone U au profit de la zone N ainsi que de restreindre les possibilités de construction et d'aménagement au sein d'une partie de la zone U (dans les sous-secteurs US et UD).
La modification n'aura donc **pas d'incidences sur le réseau d'alimentation en eau potable**.

2.5 - Incidences sur la gestion des eaux pluviales

Comme indiqué plus haut, la modification prévoit la réduction de la zone urbaine au profit de la zone N ainsi que la réduction des possibilités de construction, d'aménagement et d'installation au sein même d'une partie de la zone U. La modification introduit également des dispositions visant à assurer la perméabilité des stationnements, ainsi que leur végétalisation. **En conséquence, ces évolutions sont favorables à la préservation de la perméabilité des sols. Ainsi, la procédure a des incidences positives sur la gestion des eaux pluviales en ce qu'elle préserve la perméabilité des sols.**

2.6 - Incidences sur l'assainissement

La modification prévoit l'interdiction des constructions nouvelles sur toutes les parcelles situées à l'extérieur des SDU (soit du fait de leur reclassement en zones N, Nh ou UD, soit du fait de l'évolution du règlement écrit du zonage UD). **Or, un des éléments ayant conduit à l'exclusion de certains secteurs du périmètre SDU est le fait qu'ils n'étaient pas reliés au système d'assainissement collectif.**

De plus, la modification vise également à restreindre les possibilités de construction et d'aménagement à l'intérieur des SDU.

La modification aura donc une **incidence positive sur l'assainissement** en ce qu'elle prévient l'augmentation des effluents, en particulier dans les zones non-desservies par l'assainissement collectif.

2.7 - Incidences sur le paysage, ou le patrimoine bâti

a - Incidences de la procédure sur le grand paysage

Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°5 tendent à stabiliser le grand paysage tel qu'il existe aujourd'hui. En effet, sur certaines parcelles en périphérie des SDU, les constructions nouvelles seront interdites. A l'intérieur des SDU, seules les constructions nouvelles à destination d'habitation seront autorisées et des conditions seront introduites pour les extensions, les constructions annexes et installations liées aux habitations existantes.

Ainsi, la procédure a une incidence positive sur le grand paysage en limitant les possibilités de le détériorer.

b - Incidences de la procédure sur les paysages urbains et bâtis

La procédure de modification n°5 porte principalement sur des zones déjà bâties. Elle emporte des évolutions mineures sur l'implantation des constructions par rapport à la voirie et aux limites séparatives ; sur l'implantation des piscines et annexes détachées de la construction principale ; sur la création et le positionnement d'accès ; sur la hauteur des constructions ; sur l'aspect des constructions et en particulier des toitures ainsi que sur les stationnements. De plus, la loi prévoit que les constructions nouvelles ne pourront avoir pour effet de « modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant » au sein des SDU (article L.121-8 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, la procédure n'a pas d'incidences sur les paysages urbains et bâtis.

2.8 – Incidences sur les sols pollués Incidences sur les déchets

a - Incidences de la procédure sur les sols pollués

Aucun site répertorié dans les bases de données CASIAS et BASOL n'est concerné par les évolutions de la procédure. **Ainsi, la procédure n'a pas d'incidences sur les sols pollués.**

b - Incidences de la procédure sur les déchets

La procédure vise à réduire la zone U au profit de la zone N ainsi que de restreindre les possibilités de construction et d'aménagement au sein des sous-secteurs US et UD.

Ainsi, les évolutions envisagées restreignent la possibilité d'induire une pression supplémentaire sur la capacité de gestion des déchets du territoire. **La procédure a donc une légère incidence positive sur les déchets.**

2.9 Incidences sur les risques et nuisances

a - Incidences de la procédure sur les risques naturels

Un PPR feu de forêt a été prescrit en 2007 sur la commune d'Audenge mais il n'est toujours pas approuvé. Néanmoins, l'ensemble des parcelles impactées par la procédure de modification fait l'objet d'obligations légales de débroussaillage.

S'agissant du **risque inondation**, le secteur de Bas Vallon, la moitié de celui d'Hougueyra et la majorité de la zone UD actuelle sont situés dans une zone potentiellement sujettes aux débordements de nappes (fiabilité forte). Le reste des parcelles objets de la modification sont situées dans une zone potentiellement sujettes aux débordements de caves (fiabilité forte également).

L'ensemble des objets de la modification ayant pour conséquences de réduire les possibilités de constructions, d'installations et d'aménagements nouveaux, **la procédure participe à restreindre l'exposition potentielle de nouveaux enjeux aux aléas feu de forêt et inondations par débordement de nappes. Elle a donc une incidence positive sur la limitation de l'exposition des populations aux risques naturels.**

b - Incidences de la procédure sur les risques technologiques

Le secteur de Bas-Vallon est traversé par deux canalisations de gaz naturel. Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à déclaration est également située à 320m du secteur Hougueyra.

L'ensemble des objets de la modification ont pour conséquences de réduire les possibilités de constructions, d'installations et d'aménagements nouveaux sur les sites objets de la procédure. La procédure permet donc de réduire **l'exposition potentielle de nouveaux enjeux** à ces risques technologiques. A noter que le long des canalisations de gaz naturel, une servitude d'utilité publique existe pour assurer la protection des riverains.

La procédure aura donc une légère incidence positive sur la limitation de l'exposition des populations aux risques technologiques.

c - Incidences de la procédure sur l'exposition aux nuisances

Chacun des deux secteurs objets de la procédure est traversé par une route départementale classée de niveau 3 pour les nuisances sonores (la DE5E5 à Hougueyra et la D3 à Bas-Vallon).

L'évolution de zonage des parcelles situées le long de ces routes pourrait impacter le niveau sonore de celles-ci. En l'occurrence, à l'intérieur des SDU, l'évolution de zonage des parcelles de UCa ou UD à US interdira de nombreuses destinations pouvant générer du trafic routier supplémentaire (hôtel, commerce ou artisanat, entrepôt, etc.). Ces destinations interdites peuvent de plus en elles-mêmes générer des nuisances sonores.

Ainsi, la modification n°5 aura une légère incidence positive sur la limitation de l'exposition aux nuisances, notamment sonores.

2.10 - Incidences sur l'air, l'énergie, le climat

a - Incidences de la procédure sur la qualité de l'air

Les secteurs Bas-Vallon et Hougueyra ainsi que l'ensemble de la zone UD sont situés en périphérie du centre-bourg d'Audenge, ce qui favorise le recours à la voiture. Ainsi, l'interdiction des constructions nouvelles qui concernera les parcelles reclassées en N, Nh ou UD limitera l'augmentation éventuelle du trafic routier liée à l'arrivée de nouveaux habitants.

De même, à l'intérieur des SDU, l'évolution de zonage des parcelles de UCa ou UD à US interdira de nombreuses destinations pouvant générer du trafic routier supplémentaire (hôtel, commerce ou artisanat, entrepôt, etc.).

Ainsi, en prévenant une augmentation potentielle du trafic routier, la procédure a une légère incidence positive sur la qualité de l'air.

b - Incidences de la procédure sur les consommations et productions énergétiques

En limitant les possibilités de constructions, d'aménagements et d'installations nouveaux sur les secteurs qu'elle vise, la procédure de modification empêche de potentielles consommations énergétiques nouvelles. En particulier, certaines destinations désormais interdites en zone US peuvent être particulièrement énergivores (hôtel, commerce).

La procédure a donc une légère incidence positive sur les consommations et productions énergétiques.

c - Incidences de la procédure sur le climat

En limitant les possibilités de constructions, d'aménagements et d'installations nouveaux sur les secteurs qu'elle vise, la procédure de modification prévient la destruction potentielle de milieux naturels constitutifs de stocks de carbone, tels que des boisements et des prairies. De plus, elle prévient une augmentation potentielle du trafic routier, source importante d'émissions de gaz à effet de serre.

La procédure a donc une légère incidence positive sur le climat.

SYNTHESE DES INCIDENCES DES EFFETS CUMULES DE LA PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLU SUR L'EN-VIRONNEMENT

La présente procédure de modification du PLU d'Audenge a pour objet de réduire la zone U au profit de la zone N ainsi que de restreindre les possibilités de construction et d'aménagement au sein des sous-secteurs US et UD. **Les incidences cumulées du projet sur l'environnement sont évaluées comme positives.**

En effet, les évolutions envisagées n'emportent aucune incidence négative pour l'environnement.

En revanche, elles ont de **nombreuses incidences positives**. Elles préviennent la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et limitent les possibilités d'artificialisation des milieux et donc de destruction et de fragmentation des habitats. En particulier, des portions de réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE ainsi que des zones humides effectives et potentielles du SDAGE seront préservées. La prévention de l'artificialisation des milieux est également favorable à la stabilisation du paysage ainsi qu'à la perméabilité de sols et donc à une gestion durable des eaux pluviales. De plus, ces limitations des possibilités de construire et d'aménager participent à la prévention des risques naturels et technologiques, en évitant l'exposition de nouveaux enjeux. S'agissant de la qualité de l'air, du climat et de l'énergie, de potentielles émissions polluantes ou consommations énergétiques nouvelles liées aux usages désormais rendus impossibles sont évités.

III -les enjeux environnementaux Avis de la MRAE du 28 mars 2025

La commune d'Audenge, 9 371 habitants en 2021 (source INSEE) sur un territoire de 8 209 hectares, souhaite apporter une cinquième modification à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 octobre 2011.

Cette modification consiste à mettre en compatibilité le PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre, approuvé le 6 juin 2024, qui fixe les modalités de prise en compte de la loi Littoral sur son territoire, en identifiant notamment, sur la commune d'Audenge, les quartiers de « Bas-Vallon » et « Hougueyra » comme secteurs déjà urbanisés (SDU) .

La modification n°5 du PLU d'Audenge introduit les évolutions suivantes au règlement graphique :

- une délimitation de l'enveloppe urbaine des SDU au plus proche du bâti existant ;

- un reclassement en zone naturelle N des espaces non urbanisés au sein des zones UCa et UD, qui couvrent respectivement les quartiers « Bas-Vallon » et « Hougueyra » dans le PLU en vigueur ;
- un reclassement de la zone UCa de « Bas-Vallon » et d'une partie de la zone UD de « Hougueyra » en un nouveau zonage US, dédié aux SDU d'Audenge ; le zonage UCa étant supprimé ;

La modification du PLU porte également sur une adaptation du règlement écrit :
-en créant un règlement affecté à la zone US afin de régir les règles d'urbanisme au sein des SDU des quartiers de « Bas-Vallon » et « Hougueyra »

-en supprimant les possibilités d'implantation de nouvelles constructions au sein des SDU dans le règlement de la zone UD, et à limiter la superficie des annexes.

La MRAE **rend un avis conforme** sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Audenge (33).

IV -Organisation et déroulement de l'enquête

41) Désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BORDEAUX, le 05/05/2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BORDEAUX

9 rue Tastet

CS 21490

33063 BORDEAUX CEDEX

Téléphone : 05.56.99.38.00

Télécopie : 05.56.24.39.03

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

E25000065 / 33

Monsieur Gérard CHARLES
140, allée des résiniers
33127 SAINT JEAN D'ILLAC

<https://bordeaux.tribunal-administratif.fr>

Dossier n° : E25000065 / 33

(à rappeler dans toutes correspondances)

E-COMMUNICATION DECIS. DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Audenge

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle vous êtes désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'article L. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au tribunal.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au tribunal, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,



Certaines informations faisant l'objet d'un enregistrement informatique pour les besoins de l'instruction et du suivi de dossier, un droit d'accès et de rectification des données personnelles peut être exercé auprès du président du tribunal administratif.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

05/05/2025

N° E25000065 /33

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 05/05/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 03/05/2025, la lettre par laquelle Madame le Maire de la commune d'Audenge demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Audenge ;

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 2025 ;

DECIDE

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

ARTICLE 2 : Monsieur Philippe CALAND 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 Madame le maire de la commune d'Audenge, à Monsieur Gérard Charles et à Monsieur Philippe Caland.

Fait à Bordeaux, le 05/05/2025

le président,

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

Xavier BESSE des LARZES

GIL CORNEVAUX

42) Arrêté d'enquête publique



Document d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 14/05/2025

Reçu en préfecture le 14/05/2025

Publié le

ID : 033-213300197-20250514-AR2025UR050006-AR

**ARRETE N° AR2025UR050006
PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À
LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME****LE MAIRE DE LA COMMUNE D'AUDENGE,**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.103-2, L.103-3 et suivants ainsi que ses articles L.153-36 et suivants ;

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

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Audenge rendu en application de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme le 28 mars 2025

Vu la délibération N° DL2011UR10017 du conseil municipal en date du 12 Octobre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la modification n°1 du PLU du 10 Avril 2013 ;

Vu la modification n°2 du PLU du 06 Juillet 2017 ;

Vu la modification n°3 du PLU du 04 Octobre 2018 ;

Vu la modification n°4 du 8 juillet 2021, annulée par jugement du tribunal administratif n°2104630 du 4 janvier 2023 ;

Vu l'arrêté n° AR2025UR01032 du 31 janvier 2025 prescrivant la mise en œuvre de la modification n°5 du PLU ;

Vu l'arrêté n° AR2025UR02001 du 2 février 2025 fixant les objectifs et modalités de la concertation préalable avec le public dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Audenge (33) en date du 28 mars 2025

Vu la décision n°E25000065/33 du Tribunal Administratif de BORDEAUX en date du 5 mai 2025 portant désignation de Monsieur Gérard CHARLES, en qualité de commissaire enquêteur ;

ARRETE**Article 1^{er} – Objet de l'enquête publique**

Il sera procédé à une enquête publique relative au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Audenge.

Article 2 – Durée de l'enquête

L'enquête publique se déroulera pendant 16 jours du Lundi 2 juin 2025 à 9h00 au Mardi 17 juin 2025 à 17h00.

Article 3 – Lieux de consultation du dossier

Le dossier sera consultable en format papier, au service urbanisme de la mairie d'Audenge, (17 bis allée Ernest de Boissière, 33980 AUDENGE) aux jours et heures suivants : du lundi au vendredi de 9h à 13h, et de 14 h à 16h. Il sera également consultable en version dématérialisée sur le site internet de la commune : <https://www.ville-audenge.fr/plu/>

Article 4 – Observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations :

- sur le registre papier mis à disposition au service urbanisme de la mairie d'Audenge, ouvert par Madame le Maire et clos par le commissaire enquêteur. Le service urbanisme est accessible aux jours et heures suivants : du lundi au vendredi de 9h à 13h, et de 14 h à 16h.
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :
Mairie d'Audenge – À l'attention de M Gérard CHARLES Commissaire enquêteur – 24 ter allée Ernest de Boissière– 33980 AUDENGE,
- ou par voie électronique à l'adresse suivante : modif5PLU@mairie-audenge.fr

Article 5 – Permanences du commissaire enquêteur

M. CHARLES assurera des permanences à la maison des associations et de la citoyenneté d'Audenge (23 rue des acacias à AUDENGE) afin de recevoir les observations du public aux dates et horaires suivants :

le Lundi 2 juin de 09h à 13h

Le Jeudi 5 juin de 14h à 17h

Le jeudi 12 juin de 9 h à 13h

Le mardi 17 juin de 14h à 17h

Article 6 – Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Les modalités de l'enquête publique ont été définies de manière à garantir l'accès de toutes les personnes, y compris en situation de handicap, aux informations et à la participation à l'enquête.

Article 7 – Rapport et conclusions

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 2, le registre d'enquête publique relatif au projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement assorti des documents annexés par le public, sera clos par Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Ce dernier rencontrera sous huit jours Madame Le Maire de la Commune, afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des remarques. Dans un délai de quinze jours, Madame Le Maire communiquera ses observations.

A réception des observations et dans un délai de quinze jours, le Commissaire Enquêteur transmettra à Madame le Maire, le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront ~~tenus à la disposition du public à la Mairie~~ aux jours et horaires habituels d'ouverture et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R.123-21 du Code de l'environnement.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée, portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public

Article 8 – Publication et affichage

Un avis portant à la connaissance du public les présentes informations sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Cet avis sera affiché dans les conditions fixées par l'arrêté du 5 février 2015 et conformément aux caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnés dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

Il sera affiché en Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune d'Audenge, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et durant toute sa durée.

- ✓ A la mairie et sur le panneau d'information de la commune (panneau extérieur)
- ✓ Cet avis sera également publié sur le site internet de la mairie : www.ville-audenge.fr
- ✓ Un affichage sera mis en place par les services de la mairie sur les principaux lieux des modifications demandées : quartier de Bas-Vallon et quartier de Hougueyra
- ✓ Une information sera publiée sur les panneaux lumineux de la ville.

L'exécution des formalités d'affichage sera justifiée par un certificat de Madame le Maire annexé au dossier avec un exemplaire de l'affiche.

Article 9 – Exécution

Madame le Maire d'Audenge, La directrice du service urbanisme et de l'aménagement de la commune d'Audenge ainsi que le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera transmis en Préfecture de la Gironde.

Fait à AUDENGE, le 13 mai 2025,

Nathalie LE YONDRE
Maire d'AUDENGE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux.

43) Préparation de l'enquête

431) réunion de présentation du projet

Compte rendu de la réunion présentation du projet

Lieu : mairie d'Audenge

Date : le lundi 12 mai 2025 à 16 H 45

Participants : en PJ

Objet ; présentation du projet

Le lundi 12 mai 2025, le commissaire enquêteur s'est déplacé en mairie d'Audenge, afin de se présenter à Madame le maire.

Il a demandé à se faire présenter le projet et régler les différents points d'organisation de l'enquête publique.

Après avoir s'être présenté, le CE a évoqué les points importants de l'enquête publique. Il a souligné la principale difficulté, à savoir le changement de qualification de certaines parcelles passant de U à N.

Madame le maire a répondu que, effectivement cette modification du PLU correspondait à d'une part à l'application de la loi littorale et d'autre part à la mise en conformité avec le SCOT approuvé le 6 juin 2024.

Monsieur PEREZ a ajouté qu'une concertation préalable avait été engagée et qu'elle n'avait reçu la participation d'une seule personne.

Le CE a demandé que lui soit fourni le compte rendu de cette concertation et que ce dernier soit joint au dossier d'enquête comme cela est prévu dans l'arrêté N° AR2025UR02001 du 2 février 2025.

Monsieur PEREZ a présenté les principales modifications apportées au PLU ainsi que les motivations du choix des parcelles concernées.

Madame GODARD a précisé que les demande d'avis des PPA ont bien été effectuées et qu'un tableau des saisines et réponses et en cours de réalisation.

Le CE a demandé que les différentes réponses soient jointes au dossier d'enquête, ainsi que le tableau réalisé.

En ce qui concerne le CDNPS, question a été posée par le CE ; pourquoi ce dernier n'a-t-il pas été saisi ?

Monsieur PEREZ a répondu que cette modification n'apportait pas de changement dont cette commission doit être saisie.

Enfin il a été évoqué le problème de circuit d'évacuation des eaux usées paru dans la presse :SUD OUEST du 21 JANVIER 2024.

Suite à ses échanges, l'organisation même de l'enquête publique a été abordée.

- Rédaction de l'arrêté
- Nombre et lieu de permanences
- Traitement des observations
- Mise en place de l'affichage en mairie et sur les lieux
- Demande de visite des lieux en particulier ,les deux quartiers concernés

De plus il a été demandé par le CE :

Une fiche sur les avantages inconvénients de la modification, en précisant les critères de choix des parcelles passant de U à N et de Ud à Us /N Hougueyra.

Enfin du point de vue pratique le CE demande

- que tous les documents informatiques soient transmis sous forme copiable.
- des croquis Avant Après des changements de classification des parcelles au format A4 par quartier.

En fin de réunion le CE a remercié Madame le maire et les participations à cette réunion.

Réunion présentation du projet 12/05/2025

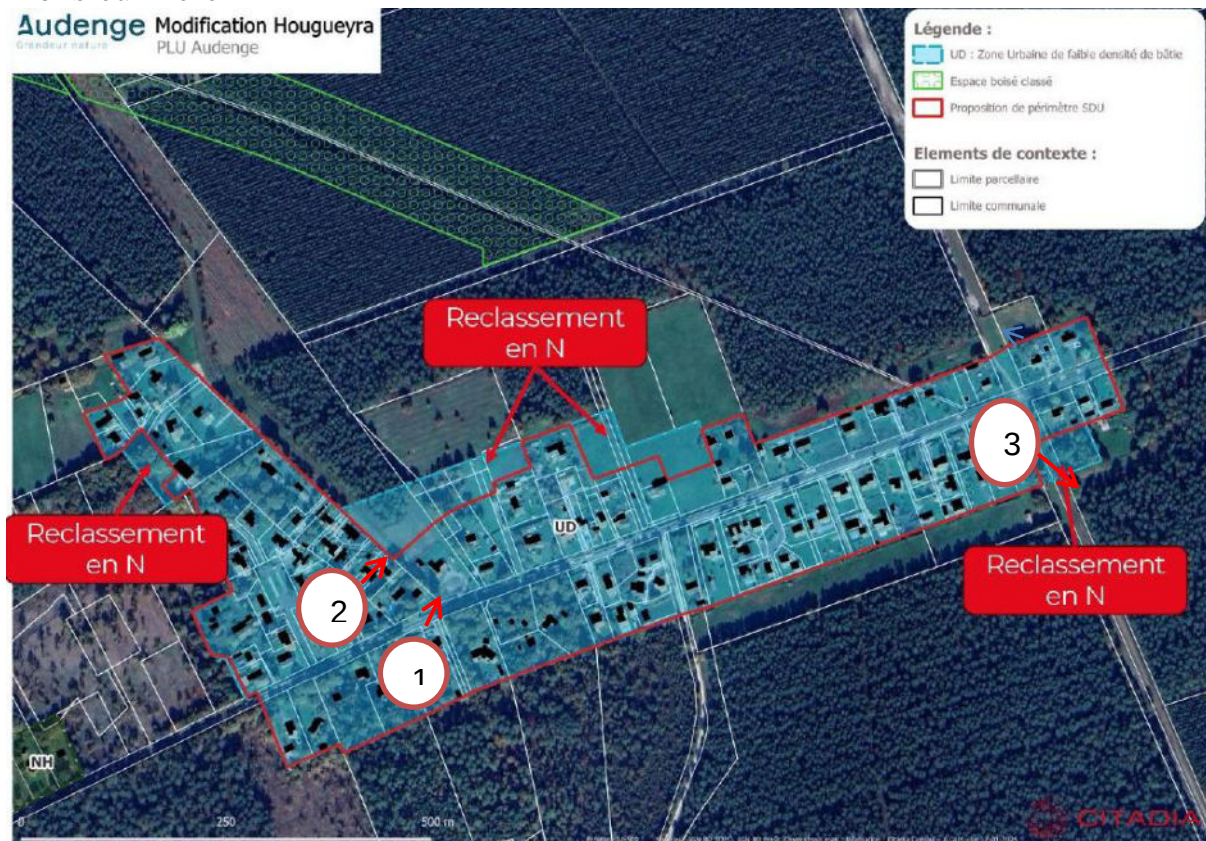
Nom Prénom	Fonction	TPH	Mail
CHARLES Gérard	CE		gerardcharles21@hotmail.fr
LE YONDRE Nathalie	Maire d'Audenge		
GODARD Valérie	Responsable de l'urbanisme		v.godard@mairie-audenge.fr
PEREZ R	Urbanisme		r.PEREZ@mairie-audenge.fr

432) Compte rendu de visite des lieux

Visite des lieux

Le mercredi 21 05 2025 le commissaire enquêteur a visité les principaux lieux concernant la modification N°5 du PLU d'Audenge.

IL était accompagné par la responsable de l'urbanisme ; madame Godard et de monsieur Perez



La visite a débuté par la position N°1 où se trouve un panneau d'affichage de l'avis d'enquête sur le site de HOUGUEYRA



Puis vue de la parcelles déclassée en N , photoN°2 ; vue depuis le chemin



Et enfin de la troisième parcelle déclassée en N , photo N°3



La visite s'est poursuivie par le site de Bas Vallon



A l'entrée du site photo N°4 en fond de tableau une parcelle déclassée en N



Affichage sur les lieux

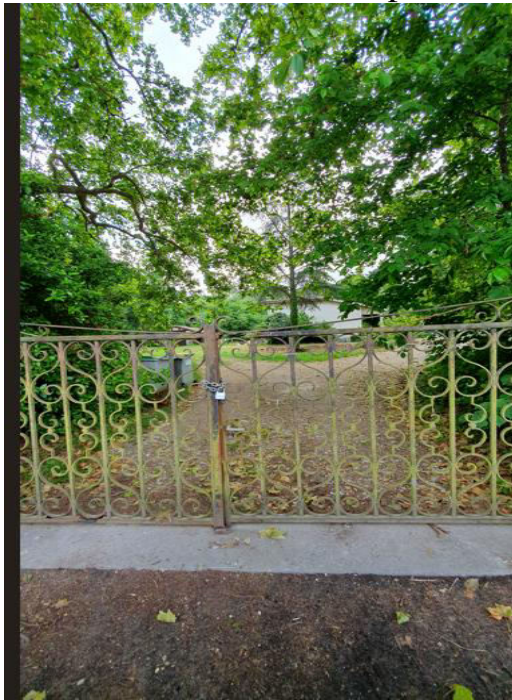
Puis en poursuivant la photo N°5 la parcelle délassée en Nh



Photo N°6



Puis vue du chemin de la parcelle N°7 derrière les grilles



Enfin au niveau de partie reclassée en N , photo N° 8 qui se poursuit vers la parcelle classée UD photo N° 9

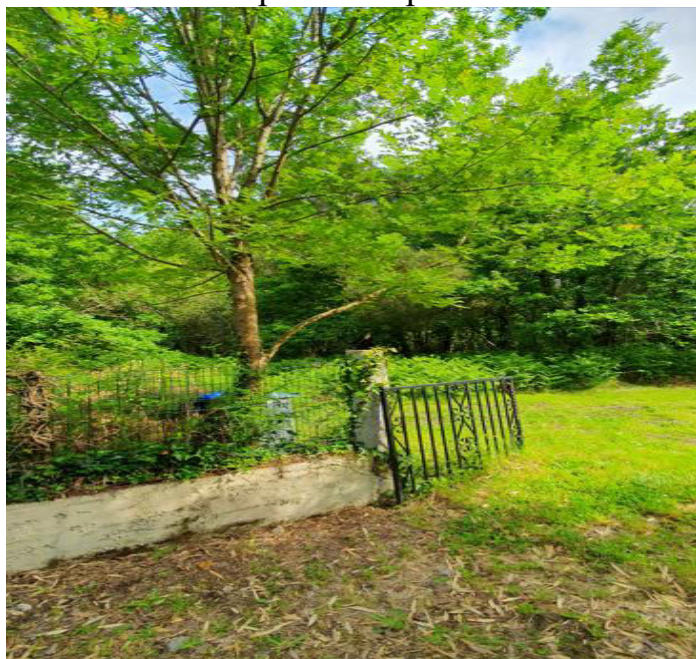


8



9

Pour terminer la partie coupure d'urbanisation photo N°10



44) Le dossier d'enquête

441) Composition du dossier

- 01_ADMINISTRATIF
- 02_CAS_PAR_CAS
- 03_NOTICE
- 04_PIECES MODIFIEES
- 05_AVIS DES PPA
- 06_BILAN DE CONCERTATION

442) Actions de la Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a participé à la rédaction de l'arrêté avec madame le maire et ses services.

Il a demandé à ce que soit affiché l'avis d'enquête, non seulement en mairie mais aussi sur les deux zones SDU concernées par les modifications du PLU.

Il a demandé de plus qu'une information sur l'enquête soit affichée sur les panneaux lumineux de la ville afin de bien informer le public.

Il s'est assuré de la bonne saisine des PPA et a contacté les services de l'Etat concernés.

Il a demandé à ce que le compte rendu de la concertation préalable soit joint au dossier d'enquête.

45) Déroulement de l'enquête

451) Publicité et information du public

Conformément à l'arrêté du 13 mai 2025, le public a été informé de la tenue de l'enquête publique par l'affichage réglementaire (cf Annexe 1).

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site de la mairie.

Site de la mairie d'Audenge



Enquête publique de la modification n°5 du PLU du 2 juin au 17 juin 2025 inclus

1/ Administratif
[AR 2025UR01032 ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME](#)
[AR2025UR05012 portant modification du délai de concertation préalable](#)
[AR2025UR050006 portant ouverture Enquête publique](#)

2/ Cas par cas
[01_CAS PAR CAS AD HOC](#)
[02_AVIS CONFORME DE LA MRAE](#)

3/ Notice

AUDENGÉ MAIRIE QUOTIDIEN CADRE DE VIE CULTURE LOISIRS CAMPING

[M5_reglement_textuel](#)
[M5_reglement_graphique](#)

5/ Avis de PPA
[01_AVIS SIBA](#)
[02_AVIS SDEEG](#)
[02_REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE LA DECI 26 JUIN 2017](#)
[03_AVIS CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT](#)
[04- AVIS SYBARVAL](#)
[05_AVIS DE L'ÉTAT](#)
[Note de réponse de la collectivité au SIBA](#)

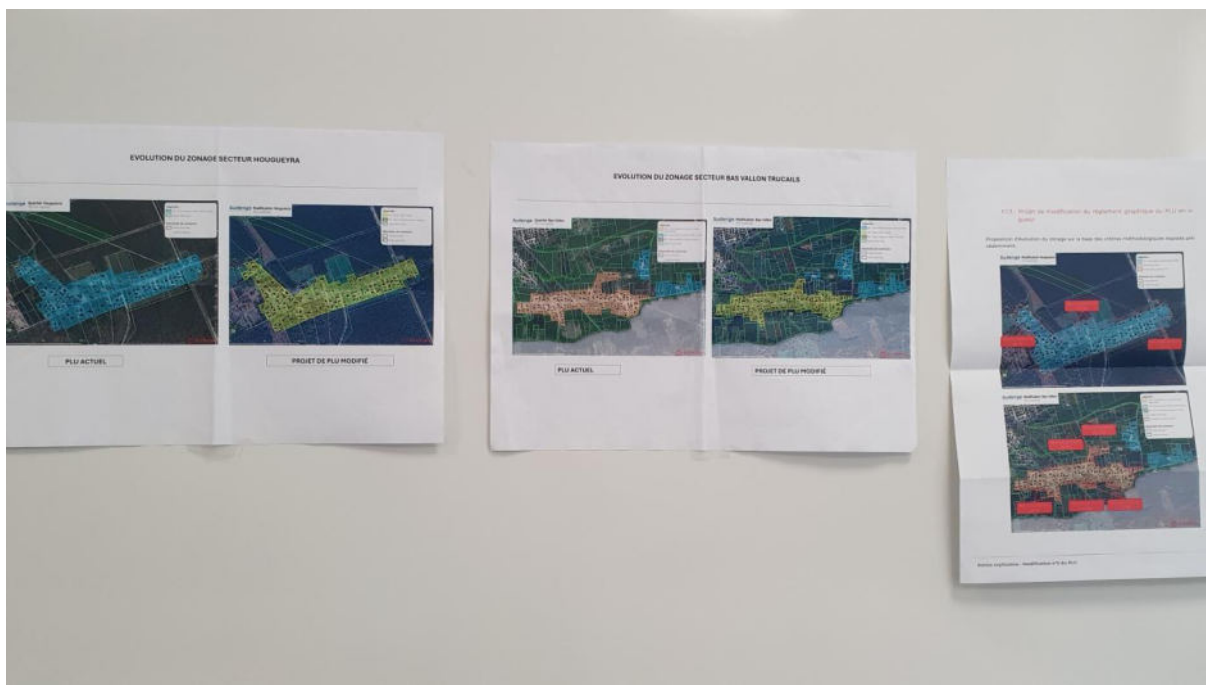
6/ Bilan de concertation
[bilan de la concertation](#)

Les observations peuvent également être déposées par voie électronique sur la boîte mail dont l'adresse est la suivante modif5PLU@mairie-audenge.fr

Une information a été affichée sur les panneaux d'information



Un affichage des principales modifications apportées au PLU a été réalisé en salle de permanence.



452) Permanences

Le commissaire enquêteur a tenu les permanences prévues par l'arrêté du 13 mai 2025.

Article 5 – Permanences du commissaire enquêteur

M. CHARLES assurera des permanences à la maison des associations et de la citoyenneté d'Audenge (23 rue des acacias à AUDENGE) afin de recevoir les observations du public aux dates et horaires suivants :

le Lundi 2 juin de 09h à 13h

Le Jeudi 5 juin de 14h à 17h

Le jeudi 12 juin de 9 h à 13h

Le mardi 17 juin de 14h à 17h

453) Concertation préalable

Modalités de concertation

La concertation s'est déroulée du 18 mars 2025 au 23 mai 2025 inclut.

Participation du public

Durant la période de concertation, la commune a enregistré 3 visites au service urbanisme

- 1 contribution écrite sur le registre en mairie ;
- 0 courriels reçus ;

La remarque du public a porté principalement sur la thématique suivante :

- Thème 1 : périmètre de la zone US : Parcelles anciennement en zone UCa qui passent en zone N et Nh ; La personne souhaite que ces parcelles soient dans le périmètre de la zone US

La contribution a été examinée par la commune et n'a pas apporté de modification au projet du fait des 4 critères cumulatifs définis par le SCOT (prescription 242 du DDO) pour délimiter les secteurs déjà urbanisés :

- Une densité de l'urbanisation existante d'au moins 40 bâtis qui ne doivent pas être séparés de plus de 120 mètres
 - Une localisation hors des espaces boisés proches du rivage
 - Une structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées
 - Une structuration de l'espace par la présence de réseaux : eau potable - électricité – assainissement, collecte des déchets
-

454) Participation du public

Durant l'enquête , il y a eu :

- 16 observations recueillies sur le registre papier
- 13 observations reçues sur l'adresse mail ; modif5PLU@mairie-audenge.fr
- aucune correspondance n'a été reçue par la poste,
- 16 lettres ou dossiers ont été remis en main propre au commissaire enquêteur et souvent doublé par un envoi par mail

Enfin de nombreux articles de journaux ont été apportés au commissaire enquêteur.

19 personnes ont été reçues, dont 3 associations

Audenge 2026

Les Audengeois sacrifiés

Audenge citoyenne

46) Clôture du registre d'enquête

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur le mardi 17 juin à 17 H 00.

47) difficultés rencontrées

Aucune

V-Avis des P.P.A.

Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat

La chambre des métiers et de l'artisanat rappelle l'objet de l'enquête publique

La modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Audenge a pour objet de mettre en cohérence le PLU avec le SCoT du SYBARVAL et la loi Littoral en identifiant les secteurs de "Bas-Vallon" et de "Hougueyra" comme étant déjà urbanisés. Pour cela les dits secteurs sont classés majoritairement en zone US, créée à cette fin, et pour parties en zones UD, Nh et N. Le règlement d'un secteur US est introduit, celui du secteur UCa abrogé et celui de la zone UD est modifié à l'exception du sous secteur UDL.

Et donne un **avis favorable** au projet

Avis du SIBA

Dans son avis du 19 mai 2025, le SIBA fait part des remarques suivantes :

— Dans la « notice explicative » aux pages 12 et 13, il est indiqué que le SCoT dispose de quatre critères cumulatifs d'identification d'un secteur déjà urbanisé dont le suivant : « une structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets, etc.). ». Il est à noter que le quartier Hougueyra n'est pas équipé de réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

— Dans le « cas par cas » à la page 17, il est noté qu'un des éléments ayant conduit à l'exclusion de certains secteurs du périmètre du SDU est le fait qu'ils n'étaient pas reliés au système d'assainissement collectif ». Ce point est valable uniquement pour le secteur Bas Vallon mais pas Hougueyra qui ne dispose d'aucun réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

— Dans le « règlement écrit » :

Il précise des éléments

Pour l'ensemble des zones au niveau de l'article 11, point 2,
Emprise au sol non réglementée dans la zone UA, UG, UD, A et N.

Article US5 : « non réglementé ».

Article UD5.1

Il rappelle que: afin de garantir la pérennité de son système d'assainissement des eaux usées et la continuité du service, le SIBA doit pouvoir avoir accès en permanence à ses ouvrages.

Conformément au Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la commune, il est nécessaire de créer un fossé le long du chemin de Crabitère et le long de l'allée de Cardolle avec pour exutoire le ruisseau d'Audenge en aval de l'élevage de sangsues.

Dans le cadre de cette modification, il semblerait opportun de prendre en compte la proposition de rédaction suivante relative aux articles 4, 6 et 7 du règlement de toutes les zones, afin d'homogénéiser les prescriptions en la matière sur l'ensemble du territoire du SIBA :

Eaux pluviales :

Mesures compensatoires à l'imperméabilisation

Fossés, crastes, cours d'eau : conservation à ciel ouvert et création de zones non Aedificandi

Canalisations

Restauration des axes naturels d'écoulement des eaux

Mesures relatives à la qualité de l'eau

Mesures constructives

Assainissement eaux usées

Zonages d'Assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales :

Les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales approuvés par délibération du SIBA le 18/04/2019 devront être annexés au PLU.

Réponse de la commune aux remarques du SIBA

La commune précise la réglementation en vigueur en ce qui concerne le SCOT la loi littorale et la loi Alur.

Par contre elle se propose d'examiner à l'issue de l'enquête publique les points suivants :

seuil mentionné à l'article 11 point 2 des différentes zones du règlement écrit du PLU

- Dans le « règlement écrit » :

- ✓ Pour l'ensemble des zones au niveau de l'article 11, point 2, le seuil mentionné est erroné. Il conviendra de prendre en compte le seuil mentionné dans la proposition de rédaction ci-dessous dans les « Mesures Constructives ».

La demande sera examinée après enquête publique pour éventuelle prise en considération dans les limites de l'objet de la procédure de modification.

En tout état de cause, elle ne pourra concerner que le règlement écrit des zones Us et Ud, puisque la modification du PLU ne porte que sur ces zones.

quant aux règles d'emprise au sol

- ✓ Emprise au sol non réglementée dans la zone UA, UG, UD, A et N. Ces dispositions peuvent entraîner des difficultés importantes pour les aménageurs à respecter l'article 4 en ce qui concerne l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, en particulier dans les secteurs où la nappe peut remonter très proche du sol. *De manière générale, une emprise au sol maximale de 70 % serait souhaitable.*

Cette remarque ne concerne que très partiellement l'objet de la présente procédure de modification du PLU.

La commune tient en effet rappeler que la modification n°5, eu égard à son objet, ne porte que sur la zone UD et la nouvelle zone US. Les règlements écrits des zones UA, UG, A et N ne sont donc pas concernés.

Il est proposé de ne pas réglementer l'emprise au sol dans les zones Ud dans la mesure où aucune nouvelle construction sur ces secteurs n'est possible.

Pour autant, et dans le cas des possibles extensions limitées à 150 m² de surface de plancher global des constructions principales existantes, il peut être envisagé d'examiner cette demande après enquête publique pour éventuelle prise en considération.

quant à la demande de modification de la première phrase de l'article Ud5.1

- ✓ Article UD5.1 : il conviendrait de remplacer la première phrase par la suivante : « Toute extension/construction/réaménagement nécessitant l'installation/extension/modification d'un dispositif d'assainissement autonome [...] terrain. »

La demande sera examinée après enquête publique pour éventuelle prise en considération dans les limites de l'objet de la procédure de modification.

Avis SDEEG

Dans son avis du 21 mai 2025 le SDEEG précise

-que la réglementation en matière de défense extérieure contre l'incendie (DECI) demeure celle fixée par l'arrêté préfectoral portant règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de la Gironde, en date du 26 juin 2017, que vous trouverez en pièce jointe.

-nous attirons votre attention sur le fait que la couverture incendie devra être renforcée dans les cas où les points d'eau incendie (PEI) se situeraient à plus de 200 mètres ou 400 mètres des futures constructions à protéger, selon les dispositions réglementaires applicables

Avis du SYBARVAL

Dans son avis du 19 mai 2025, le SYBARVAL précise :

- La modification n°5 du PLU prévoit la création d'un zonage spécifique pour les SDU (US). Ce second point est compatible avec le SCoT.

L'article du Code de l'Urbanisme traitant des SDU, repris par la prescription n°243 du SCoT, demande au PLU de délimiter le périmètre bâti des SDU. La proposition de zonage pour les deux secteurs concernés suit l'implantation des bâtis existants afin de tracer le nouveau zonage US.

Cela a pour conséquence de réduire l'emprise de la zone U en vigueur (UCA ou UD).

- Les périmètres proposés pour le quartier de Bas-Vallon et de Hougueyrea, en tant que secteurs déjà urbanisés, sont compatibles avec le SCoT.

3. Création d'un règlement écrit adapté aux SDU :

Les modifications du règlement de la zone UD interdisent toute nouvelle construction. Les futures règles permettent la construction des annexes et équipements d'intérêt général.

- Le projet de règlement de la zone US, dédiée aux secteurs déjà urbanisés, est compatible avec le SCoT.

4. Reclassement des parcelles non incluses dans le périmètre bâti des SDU :

Le SCoT hiérarchise, en les définissant, les tâches urbaines du territoire. Le DOO les qualifie d'agglomération, de village ou de secteurs déjà urbanisés. Le SCoT traite également des bâtis diffus existants dans les différentes communes littorales du territoire.

Prescription 245

Les bâtis qui ne seraient compris ni dans l'agglomération, ni dans les villages, ni en secteur déjà urbanisé, sont considérés comme du diffus.

Ces secteurs ne sont voués ni à se développer, ni à accueillir de nouvelles constructions. A ce titre, les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme, en fonction du contexte, les classent en zone urbaine à constructibilité limitée ou en zone naturelle. Seules, la reconstruction à l'identique, les extensions limitées des bâtiments existants ou les annexes, peuvent être autorisées.

Il semble que la commune ait fait le choix d'un classement distinct entre les secteurs diffus de Bas-Vallon. A la lecture du règlement, les principales différences portent sur les surfaces plancher autorisées (150 m² en NH et 250 m² en UD ; 75 m² pour les annexes en NH et UD).



Dans un premier temps, il conviendra de justifier les différences de règlement entre les zones UD et NH.

- Dans un second temps, afin de renforcer la sécurité juridique de votre procédure face à des pétitionnaires concernés, la commune devra apporter des arguments quant aux choix opérés pour classer tel ou tel groupe de bâtis dans l'une ou l'autre des zones.
- Afin de rendre plus lisible et cohérent le zonage, au regard du projet de règlement écrit modifié, il est proposé de classer le diffus de Bas-Vallon en NH.

5. Autres remarques :

- a. La nouvelle zone créée est identifiée comme « US » pour les SDU. En conservant un sous-secteur UDL pour le village de Lubec, **une confusion pourrait naître chez les pétitionnaires**. Il est en effet difficilement compréhensible d'avoir un secteur UD en diffus non constructible et un sous-secteur UDL totalement constructible.

➤ **Pour une plus grande lisibilité du règlement écrit, il est proposé de modifier le sous-secteur UDL de Lubec.** Le village de Lubec pourrait ainsi devenir une zone UDv.

- b. Le classement en Secteur Déjà Urbanisé va rouvrir des droits à construire à l'intérieur du périmètre. Au regard de la configuration et de la densité des deux secteurs, il convient de rappeler la prescription 244 :

Prescription 244

A partir de l'enveloppe urbaine, délimitée au regard des critères définis par le SCoT, le Plan Local d'Urbanisme ou le PLUi calcule les potentiels de densification, y compris dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

➤ **Afin de mesurer l'impact en matière de production de logements au regard des objectifs globaux de la commune, il conviendra de calculer les capacités de densification des deux secteurs.**

CONCLUSION

La mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre est initiée au travers de ce projet de modification avec une avancée notable sur le sujet de l'application de la Loi Littoral. La révision globale du PLU en cours permettra de répondre à l'ensemble des prescriptions et recommandations du SCoT, dans le délai légal de mise en compatibilité.

Le projet présenté est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale. Il est proposé d'émettre un avis favorable à ce projet.

Avis de l'Etat

Dans son avis du 4 juin 2025 :

-L'Etat constate que les évolutions apportées au PLU entrent bien dans le cadre d'une procédure de modification telle que définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

- Le **SCOT** du **SYBARVAL** identifie **deux SDU sur la commune : Hougueyra et Bas-Vallon**. Le SCOT, dans ses prescriptions 242 et 243, indique que les SDU doivent être délimités précisément par le PLU et **respecter ses critères de définition**.

1. SDU de Hougueyra

Le secteur modifié, tant dans sa forme que son contenu, apparaît cohérent et compatible avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'avec le SCOT du SYBARVAL.

2. SDU du Bas-Vallon

La modification du PLU prévoit de placer les parcelles situées dans le SDU en zone US.

Le périmètre du secteur modifié apparaît cohérent et compatible avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'avec le SCOT du SYBARVAL.

La modification prévoit également de classer six parcelles actuellement en UCA et situées en dehors du périmètre du SDU, en UD. Les terrains de ce zonage sont destinés à l'habitat.

Le reclassement en UD des constructions diffuse à proximité du SDU du Bas Vallon n'ouvre pas la possibilité de nouvelles constructions en tant que telles sur ces parcelles

Le juge administratif considère qu'il résulte des dispositions du L.121-8 du Code l'urbanisme, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1986, qu'aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et des villages (CE, 27/07/2015, n° 370846).

Le Conseil d'État précise également que « le législateur a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du littoral. Toutefois, le simple agrandissement d'une construction existante, c'est-à-dire fine extension présentant un caractère limité au regard de sa taille propre, de sa proportion par rapport à la construction et de la nature de la modification apportée, ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation prohibée par ces dispositions

En somme, les extensions de construction sont autorisées à condition de respecter un principe de proportionnalité avec la construction initiale. Le règlement UD, en autorisant de manière systématique les extensions dès lors que la surface plancher totale demeure inférieure à 150m², ne s'inscrit pas dans le principe de proportionnalité établie par le Conseil d'État.

Par ailleurs, les constructions d'annexes seront regardées comme en extension de l'habitation existante sous condition cumulative qu'elles soient de taille limitée, situées à proximité immédiate et qu'elles forment avec elle un ensemble architectural (CE 15 avril 2016, n°389045).

Par conséquent, l'État demande à la commune d'ajuster le contenu du zonage UD concernant les extensions des constructions et installations existantes, ainsi que les constructions d'annexes afin de le rendre conforme à la jurisprudence.

La commune n'a pas prévu un nombre limité d'annexes dans le règlement, ce qui ouvre la possibilité à des détournements d'usage comme la création d'Airbnb, et n'a pas explicité davantage les règles concernant les piscines, ce qui comporte le risque de contentieux.

La même remarque s'applique à l'article 9 de la zone UD, qui ne réglemente pas l'emprise au sol des constructions.

3. Incidence sur l'environnement

Les modifications apportées n'emportent pas d'incidence négative pour l'environnement, et comportent au contraire des externalités positives

En conclusion, j'émet un **avis favorable** sur le projet de modification n°5 du PLU d'Audenge

LISTE PPA – Notification du projet de modification n°5 du PLU

		Envoi notification	Avis
Monsieur Le Préfet	Préfecture de la Gironde	Envoi le 25/04/2025	AVIS FAVORABLE reçu le 4 juin 2025
Mme La présidente du Bureau des Maires	COBAN ATLANTIQUE	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
M. Le Président M. DEDIEU Vincent	Parc National des Landes de Gascogne	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
M. LE Président M. Patrick SEGUIN	Chambre de commerce et d'Industrie	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Madame La Présidente Mme LAPORTE Nathalie	Chambre Régionale de métiers et de l'artisanat de Nouvelle-Aquitaine	Envoi le 25/04/2025	AVIS FAVORABLE LE 12/05/2025
Monsieur Le Président M. Jean-Louis DUBOURG	Chambre d'Agriculture de la GIRONDE	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Monsieur Le Président M. Thierry LAFON	Comité Régional de la conchyliculture	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Monsieur Le Président M. Alain ROUSSET	Hôtel de Région Nouvelle Aquitaine	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Monsieur Le Président M. Jean-Luc GLEZE	Département de la Gironde	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Madame La Présidente Mme Marie LARRUE	SYBARVAL	Envoi le 25/04/2025	AVIS FAVORABLE le 19/05/2025 avec remarques

Madame La Présidente Madame Christine BOST	SYSDAU de l'Aire Métropolitaine Bordelaise	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Monsieur Le Président M. Xavier PINTAT	SDEEG	Envoi le 25/04/2025	AVIS FAVORABLE LE 21/05/2025 avec observations
Monsieur Le Président M FOULON Yves	SIBA	Envoi le 25/04/2025	AVIS FAVORABLE LE 19/05/2025 avec observations
M. Le Directeur	Société AGUR	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
M. Le Directeur	ENEDIS	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse

VI- Analyse des observations

61) Procès-verbal des observations

REMISE DE PROCES VERBAL

Procès-verbal des observations et remarques figurant sur

-le registre d'enquête déposé au service de l'urbanisme de la mairie d'Audenge

-l'adresse électronique suivante: modif5PLU@mairie-audenge.fr

recueillies durant l'enquête publique réalisée du lundi 2 juin 2025 au mardi 17 juin 2025 inclus, afin de prendre en compte l'avis du public sur le projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Audenge.

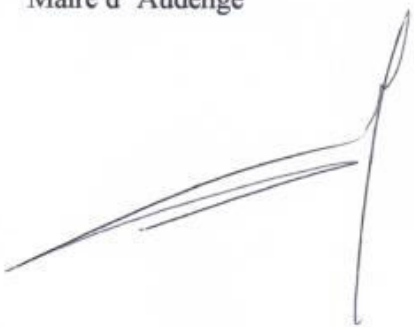
Ce procès-verbal, comprend, la synthèse des observations, les demandes de mémoires de réponse et les observations du commissaire enquêteur. Il a été transmis sous forme informatique le 25 mars à Madame Nathalie LE YONDRE maire d'Audenge au cours d'une réunion en mairie.

Conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté du 13 mai 2025 portant ouverture de l'enquête, il est demandé une réponse du maitre d'ouvrage, sous quinze jours.

le 25 Juin 2025

Madame Nathalie LE YONDRE

Maire d'Audenge



M Gérard CHARLES

Commissaire enquêteur



Procès-verbal des remarques

Durant l'enquête publique réalisée du lundi 2 juin 2025 au mardi 17 juin 2025 inclus, afin de recueillir l'avis du public sur le projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Audenge, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- **1 registre papier**, (mairie d'Audenge service de l'urbanisme)
- **adresse mail dédiée** (site de la mairie) modif5PLU@mairie-audenge.fr

De plus **4 permanences** ont été tenues par le commissaire enquêteur,

le Lundi 2 juin de 09h à 13h

Le Jeudi 5 juin de 14h à 17h

Le jeudi 12 juin de 9 h à 13h

Le mardi 17 juin de 14h à 17h

A cette occasion , il y a eu :

- 16 observations recueillies sur le registre papier
- 13 observations reçues sur l'adresse mail ; modif5PLU@mairie-audenge.fr
- aucune correspondance n'a été reçue par la poste,
- 16 lettres ou dossiers ont été remis en main propre au commissaire enquêteur et souvent doublé par un envoi par mail

Enfin de nombreux articles de journaux ont été apportés au commissaire enquêteur.

19 personnes ont été reçues, dont 3 associations

Audenge 2026

Les Audengeois sacrifiés

Audenge citoyenne

Concernant les moyens d'expression :

A noter qu'au-delà de la communication réglementaire, le public a bénéficié d'une information complémentaire via le site informatique de la mairie, avec des indications permettant de télécharger directement le dossier d'enquête.

Enquête publique de la modification n°5 du PLU du 2 juin au 17 juin 2025 inclus

1/ Administratif

[AR 2025UR01032 ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME](#)

[AR2025UR05012 portant modification du délai de concertation préalable](#)

[AR2025UR050006 portant ouverture Enquête publique](#)

2/ Cas par cas

[01_CAS PAR CAS AD HOC](#)

[02_AVIS CONFORME DE LA MRAE](#)

3/ Notice

AUDENGE

MAIRIE QUOTIDIEN CADRE DE VIE CULTURE LOISIRS CAMPING

[M5_reglement_ecrit](#)

[M5_reglement_graphique](#)

5/ Avis de PPA

[01_AVIS SIBA](#)

[02_AVIS SDEEG](#)

[02_REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE LA DECI 26_JUIN_2017](#)

[03_AVIS CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT](#)

[04- AVIS SYBARVAL](#)

[05_AVIS DE L'ÉTAT](#)

[Note de réponse de la collectivité au SIBA](#)

6/ Bilan de concertation

[bilan de la concertation](#)

Les observations peuvent également être déposées par voie électronique sur la boîte mail dont l'adresse est la suivante modif5PLU@mairie-audenge.fr ✉

Un affichage a été réalisé sur les lieux des deux SDU.



Eu une information a été inscrite sur les panneaux lumineux de la mairie.



La Presse s'est fait l'écho de l'urbanisme à Audenge jusqu'au dernier jour de l'enquête.

Loi Littoral : la Ville d'Audenge condamnée pour avoir signé des certificats d'urbanisme en zone non-constructible

🕒 Lecture 3 min

Accueil • Gironde • Audenge



Article du Sud Ouest du 23 09 2024

Bassin d'Arcachon : Des permis de construire accordés à Hougueyra par la mairie d'Audenge annulés

🕒 Lecture 2 min

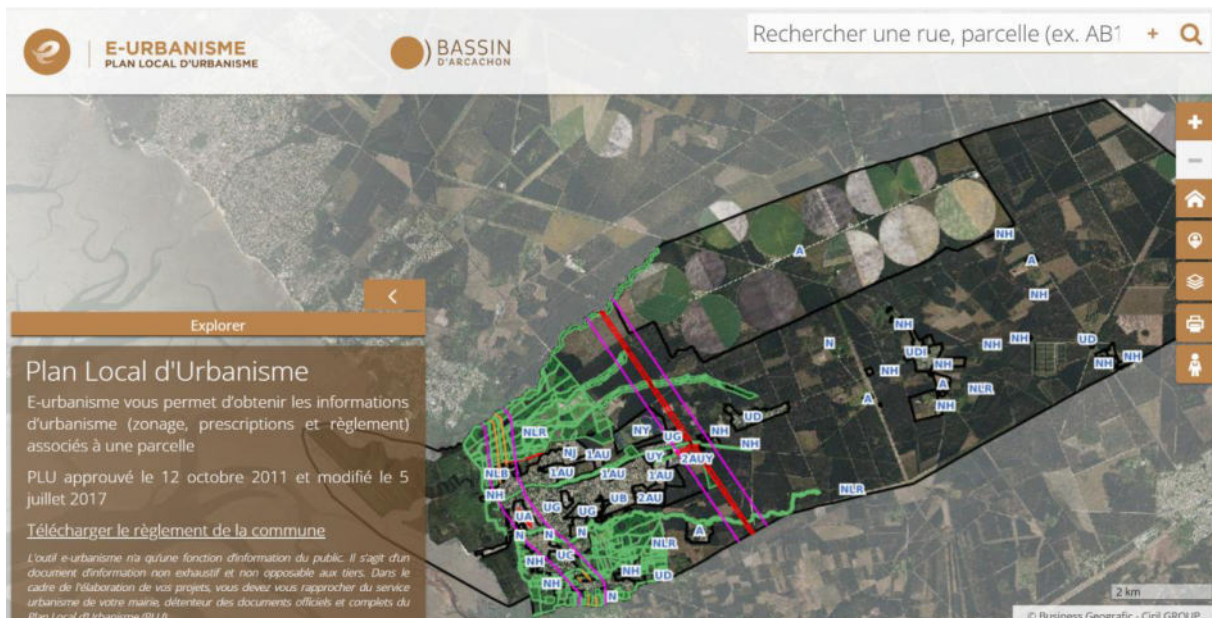


Article Sud Ouest du 16 06 2025

Concernant le dossier d'enquête

Le dossier de présentation est clair, facile d'exploitation, accessible et compréhensible à tout public.

Les croquis de modifications des zones auraient mérités d'être agrandis afin de mieux se situer. Le commissaire enquêteur a assuré cet affichage en salle de permanence. De même il a pu informer le public de la localisation des parcelles en utilisant le site informatique : [E-urbanisme - Audenge](#)



Observations du commissaire enquêteur.

La participation du public a été relativement faible. Certaines personnes se sont d'ailleurs manifestées plusieurs fois.

De l'analyse des observations il ressort que

- la majorité des personnes qui se sont exprimées sont défavorables au projet.
- de nombreuses observations traitent du SCoT, de la définition géographique des SDU et reprennent de nombreux contentieux juridiques.

Seuls deux observations et le dossier du conseil de monsieur Caubet traitent directement du changement de classification de zonage suite à cette modification N°5 du PLU.

Une observation traite plus particulièrement du problème de l'assainissement. Le commissaire enquêteur demande au maitre d'ouvrage de réaliser un mémoire de réponse à la participation

- de monsieur Caubet représenté par maitre PierreJean-Meire en PJ 1
- de l'association « audenge 2026 » en PJ 2
- de l'association « les audengeois sacrifiés » en PJ 3
- de l'association « audenge citoyenne » en PJ 4

Remarque 1 : il demande à la mairie d'étudier la requête de monsieur Casaux de classer la parcelle 0 135 en US, au motif que cette parcelle se situe entre deux zones 0136 et 0210 déjà construites et bordée partiellement par des zones 0167 et 0168 déjà construites aussi.



Numéro de parcelle	Propriétaires	Classification selon la modification du PLU n°5 – V1
0135	Bertrand CASAUX	N
0136	Bertrand CASAUX	SDU
0138	Bertrand CASAUX	N
0167	Monsieur & Madame CHAVANEAU	UD
0168	Monsieur & Madame FRAMZELLE	UD
0210	Jacqueline CASAUX	UD
0211	Julien CASAUX	UD

Cette propriété a toujours eu pour but de devenir une propriété familiale, ou chacun des trois enfants pourraient faire construire une maison, à l'instar de Julien CASAUX, l'ainé des trois enfants (propriétaire de la parcelle 0211).

Avoir fait le choix de ne pas avoir urbanisé quand cela était possible, et d'avoir conservé au maximum la nature présente sur les lieux dans l'objectif de conserver notre environnement exclusif, ne doit pas et ne peut pas être un frein pour deux Audengeois de naissance, de continuer à vivre sur une propriété familiale.

En complément, nous précisons que ces différentes parcelles sont équipées de tous les réseaux, ainsi que d'un assainissement collectif. Nous ajoutons également que, lors de la dernière réunion publique relative au quartier de Bas Vallon, Madame le Maire a déclaré publiquement qu'une fois le SCOT validé, les résidents retrouveraient leurs droits à construire.

Au-delà de la valeur foncière globale qui pourrait être perdue, une donation a été anticipée en 2016 au bénéfice de Julien CASAUX (parcelle 0211). De fait, si cette cinquième modification était validée, il ne serait plus possible pour nos parents de compenser une telle donation, les deux frères cadets, créant un contexte financier complexe, difficile et

Réponse Mairie :

Remarque 2 : il demande à la mairie d'étudier la requête de madame et monsieur Courtalon de ne pas scinder en deux (US ET N) la parcelle DI 0081 classée actuellement en UCA au motif que la parcelle 0082 passe elle de UCA à US, et que la parcelle 0080 déjà construite passerait en NH.



Réponse Mairie :

Remarque 3 : le classement en SDU repose sur quatre critères cumulatifs, parmi lesquels figure expressément la présence des réseaux (eau, assainissement, électricité, etc.). Cette condition est posée comme un critère fondamental de constructibilité. Or, en page 23, il est précisé que dans les SDU dépourvus de réseau collectif d'assainissement, des constructions ou installations nouvelles restent autorisées à condition de recourir à un dispositif autonome.

Compte tenu de la sensibilité de l'assainissement demande à la commune de préciser ce point.

Réponse Mairie :

Remarque 4 : la commune devra, comme elle l'a fait pour le SIBA, donner des réponses aux observations émises par le SDEEG, le SYBARVAL, et l'ETAT

Réponse Mairie :

Pièce jointe 1 : participation de Monsieur Caubet



Maire d'Audenge
À l'attention de M. Gérard CHARLES
Commissaire enquêteur
24 ter allée Ernest de Boisnière
33980 AUDENGE

Nantes, le 11 juin 2025

Par courriel : modif5PLU@mairie-audenge.fr

N° Ref : CAUBET C: Com. d'Audenge
V° Ref : modification n° 5 du PLU

Monsieur le commissaire enquêteur,

I.

Je suis l'avocat de M. CAUBET, lequel a acquis les parcelles cadastrées section DI n° 207, 240, 241, 246, 247 et 250. Ces parcelles sont situées rue des Trucails à Audenge :



Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Bolleau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Mon mandant m'a confié la défense de ses intérêts en vue de déposer les présentes observations s'agissant du projet de modification n° 5 du PLU d'Audenge, lequel vise à délimiter les secteurs déjà urbanisés (ci-après, SDU) au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, identifiés par le SCoT du SYBARVAL approuvé le 06 juin 2024.

Au préalable, il apparaît nécessaire de revenir sur l'historique de la situation.

2.

Après plusieurs avertissements, le Préfet de la Gironde a, dans le courant de l'année 2020, informé la commune d'Audenge que compte tenu du fait que les quartiers de Bar-Vallon, d'Hougueyre et des Trucails étaient situés en zone d'urbanisation diffuse au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, aucun permis de construire pour de nouvelles habitations ne pouvait y être délivré.

Par courrier du 21 janvier 2021, la commune d'Audenge a informé les particuliers de cette situation (*Pièce n° 1*).

3.

A la suite de cette décision, et compte tenu des préjudices financiers importants subis, mon mandant a engagé des recours indemnitaires contre la commune d'Audenge.

Ces actions indemnitaires visent à obtenir la condamnation pour faute de la commune d'Audenge, laquelle a fait une mauvaise application de la loi littoral, codifiée à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, en indiquant, à tort, dans son PLU et dans des certificats d'urbanisme, que le quartier des Trucails était constructible (classement zone UCa constructible).

Les recours indemnitaires de mon client ont été jugés le 18 septembre 2024 (*Pièces n° 2 et 3*).

La commune a été condamnée à lui verser au total plus de 736.000 euros.

A ce jour, et malgré plusieurs relances, la commune d'Audenge refuse de verser cette indemnisation alors pourtant que les jugements du 18 septembre 2024 sont d'application immédiate.

Ce refus injustifié de la part de la commune conduit, compte tenu de l'application des intérêts au taux légal majoré, à ce que chaque jour cette indemnisation soit augmentée d'environ 300 euros.

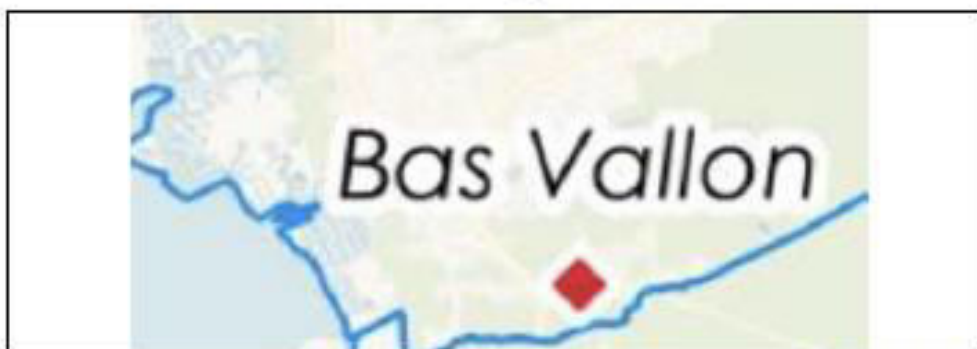
4.

Face à cette situation, et dans le seul but d'échapper à des condamnations financières pourtant inéluctables compte tenu des fautes commises, Mme la maire d'Audenge est alors intervenue auprès du syndicat mixte en charge du SCoT, pour que des SDU au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme soient identifiés sur sa commune.

Après des péripéties préfectorales, le SCoT du SYBARVAL a été approuvé le 06 juin 2024.

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Bolleau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Les secteurs de Bas-Vallon et de Hougueyra ont été identifiés par le SCoT du SYBARVAL comme des SDU au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 précité :



Extrait Piece n° 5

Le SCoT évoque les critères suivants pour l'identification des SDU :

Prescription 242

Un secteur déjà urbanisé (SDU) est considéré à partir d'un groupe de constructions structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Par opposition au village, le SDU est dépourvu de tout ou partie des activités et des services de proximité qui lui conférerait une fonction polarisante. Il est desservi par les réseaux et présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse.

Les quatre critères cumulatifs d'identification d'un secteur déjà urbanisé sont les suivants :

- 1- une densité de l'urbanisation, avec a minima 40 bâtis de plus de 20 m², et une continuité distincte d'une urbanisation diffuse. Conformément à la méthode de définition de l'enveloppe urbaine, l'interdistance entre deux bâtis ne devra pas être supérieure à 120 mètres ;
- 2- une localisation située en dehors des espaces proches du rivage, conformément au Code de l'Urbanisme ;
- 3- une structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées ;
- 4- une structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets, etc.).

Au regard de ces critères, les secteurs déjà urbanisés sont présentés en annexe du DOO. Ils concernent exclusivement Paco à Arès ; Les Vents de Mer à Lanton (Blagon) ; Mouchon à Lanton ; Hougueyra à Audenge ; Bas-Vallon à Audenge ; Vigneau à Biganos ; Ninèche à Biganos ; Lamothe au Teich ; Les trois secteurs du Lotissement du Golf à Gujan-Mestras ; Khélus à Gujan-Mestras ; Clair Bois à La Teste de Buch.

L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

Extrait Piece n° 5 p. 35/49

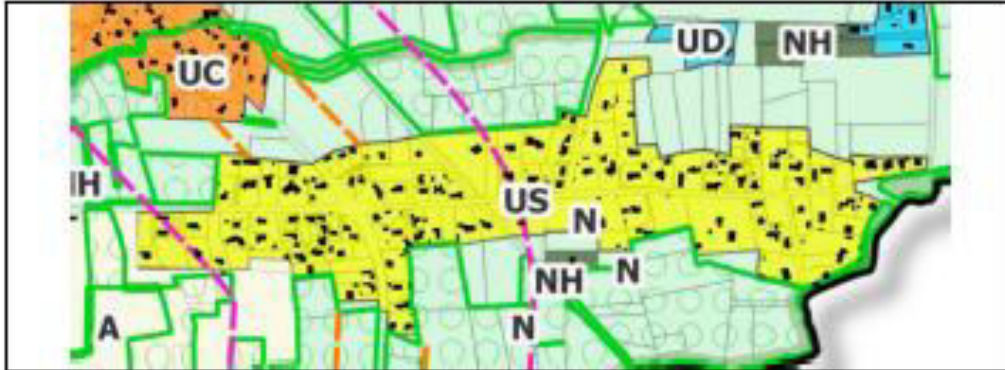
Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE

12 rue Boileau 44000 Nantes

Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

5.

Sur la base de ce SCoT, la commune d'Audenge envisage, dans le cadre de la modification n° 5 de son PLU de délimiter dans une zone US les SDU de Bas-Vallon et de Hougueytra ainsi :



Or, il apparaît que le SCoT du SYBARVAL du 06 juin 2024 et le projet de modification n° 5 du PLU sont entachés d'illégalité.

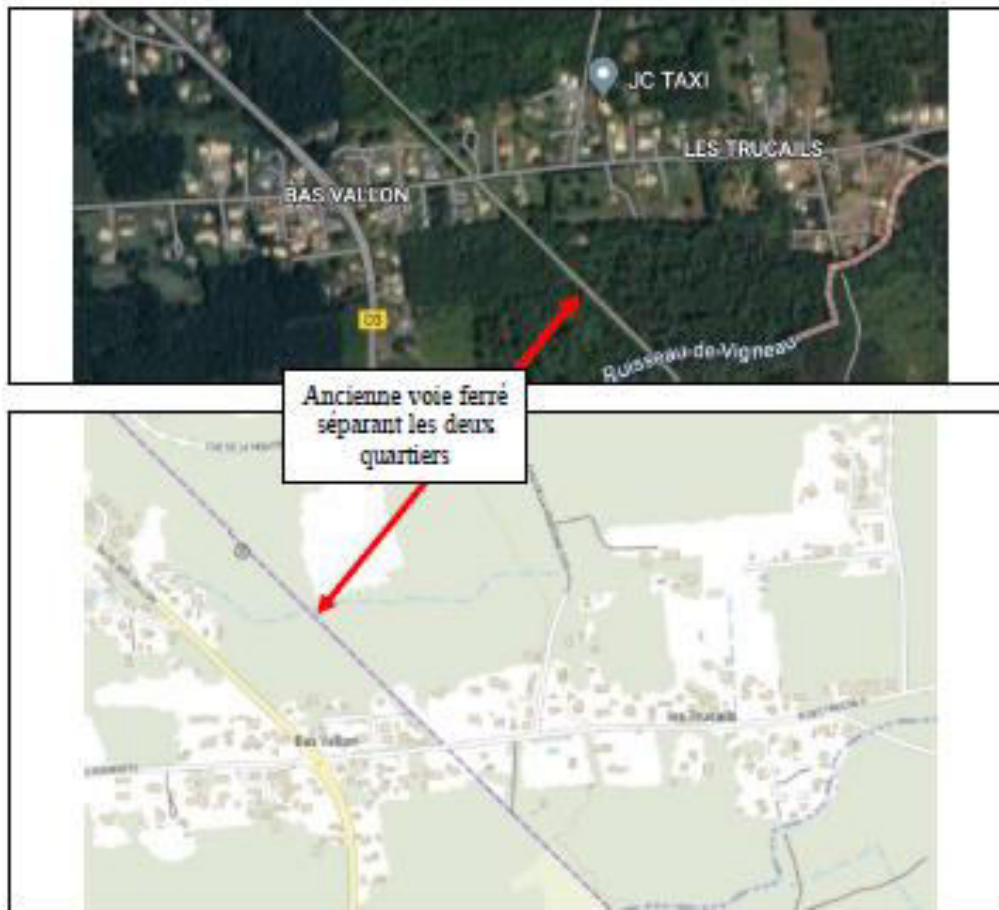
A titre liminaire, il importe de préciser qu'il ressort d'une jurisprudence administrative constante qu'une collectivité est dans l'obligation « de ne pas appliquer un texte réglementaire illégal, même s'il est définitif » (CE Section 14 novembre 1958 *Ponara*).

Cette obligation jurisprudentielle est régulièrement mise en œuvre dans le cadre de recours indemnitaires contre des collectivités ayant fait une mauvaise application de la loi Littoral (V. par exemple [Cour administrative d'appel de Bordeaux, 4 juin 2024, 24BX00217](#)).

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Bolleau 44000 Nantes
Contact@nlex-avocat.com - 06 70 39 82 37

D. Sur le fait que seul le quartier de Bas-Vallon a été identifié comme un SDU par le SCoT approuvé le 06 juin 2024

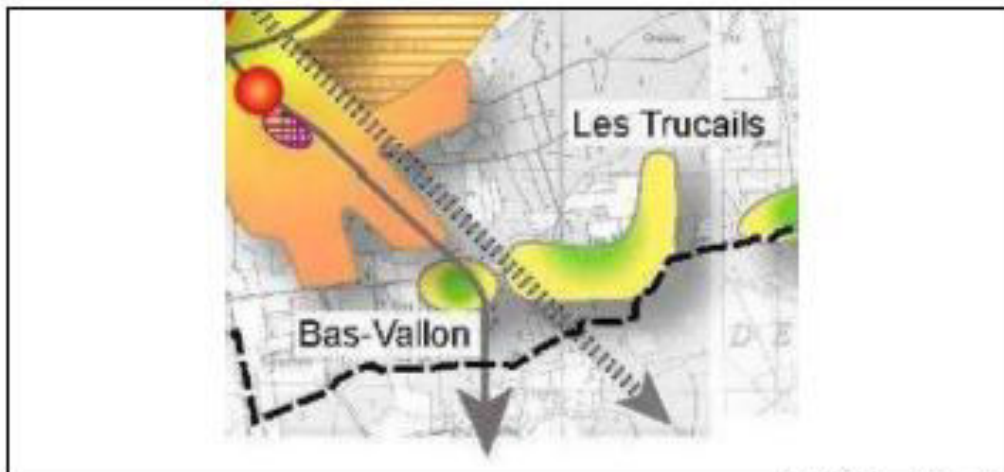
En effet, il convient de préciser qu'il ressort sans ambiguïté de la configuration des lieux, qu'une ancienne voie ferrée servant aujourd'hui de voie cyclable vient scinder en deux espaces différents les constructions existantes, à l'ouest (quartier Bas-Vallon) et à l'est (quartier Trucails) :



Il existe donc de deux quartiers différents dans ce secteur.

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Boileau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

La commune d'Audenge ne peut qu'être du même avis, dès lors qu'elle a expressément identifié cette compartimentation de l'urbanisation :



Extrait Piece n° 4 p. 9/9

En outre, il ressort de l'intégralité des documents de son PLU qu'elle distingue systématiquement les deux quartiers :

Les quartiers, Hougueyra, Pointe Emile, Bas Vallon, les Truails, et le Marais de Mesple, constituent des typologies d'habitat spécifique à Audenge : habitats isolés en retrait des voies, l'urbanisation s'est plutôt réalisée de manière linéaire. Lubec constitue une exception dans sa structure urbaine. En effet le village de Lubec, le plus ancien, a connu une urbanisation plus en profondeur, sa structure se rapprochant ainsi plus d'une structure de village-airial, que de villages rues comme les quartiers de Hougueyra, Pointe Emile, Bas Vallon, les Truails, et le Marais de Mesple.

Extrait Piece n° 4 p. 8/9

Enfin, il ressort d'une analyse de l'urbanisation de ces deux quartiers, que celle-ci n'est aucunement identique.

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE

12 rue Boileau 44000 Nantes

Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

En effet, l'urbanisation présente une densité nettement plus marquée dans le quartier de Bas-Vallon alors que le quartier des Truails est caractérisé par un tissu urbain très aéré et plusieurs vastes parcelles vierges de toutes constructions comme par exemple la parcelle cadastrée section DI n° 70 de plus de 4.000 m² :



Urbanisation plus dense et plus compact du quartier de Bas-Vallon



Urbanisation aérée du quartier des Truails



Or, le SCoT du SYBARVAL n'a identifié en tant que SDU que le secteur Bas-Vallon et non le secteur des Trucails.

Par voie de conséquence, et dès lors que le quartier des Trucails n'a pas expressément été identifié comme un SDU par le SCoT du SYBARVAL, la délimitation envisagée du SDU méconnaît les dispositions du SCoT et de la loi Littoral.

II/. Sur le fait que le quartier de Bas-vallon et d'Hougueyra ne remplissent pas les critères du SCoT pour être identifié comme un SDU

Conformément à la jurisprudence administrative, un secteur ne peut faire l'objet d'une identification comme un SDU que s'il présente une certaine structuration urbaine. En effet, la loi Littoral, et tout particulièrement l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, visent à lutter contre le mitage, c'est-à-dire l'éparpillement linéaire des constructions le long d'une rue.

C'est dans ce but que le législateur a exigé comme condition à l'identification d'un SDU « une structuration par des voies de circulation ».

Ce critère a été repris et précisé par les auteurs du SCoT du SYBARVAL :

3- une structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées ;

Extrait Pièce n° 5 p. 35/49

Or, il apparaît que les SDU identifiés par le SCoT du SYBARVAL ne remplissent absolument pas ces critères, dès lors qu'il s'agit à chaque fois d'une urbanisation linéaire se développant le long d'une rue principale.



Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Boileau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Ces formes d'urbanisation ne contiennent aucune réelle structuration si ce n'est quelques opérations en second rideau.

D'ailleurs, la commune d'Audenge ne peut être d'un avis différent des lors qu'elle qualifie expressément le quartier des Trucails, comme celui du Bas-Vallon au demeurant, de « village rue » :

Les quartiers, Hougueyra, Pointe Emile, Bas Vallon, les Trucails, et le Marais de Mesple, constituent des typologies d'habitat spécifique à Audenge : habitats isolés en retrait des voies, l'urbanisation s'est plutôt réalisée de manière linéaire. Lubec constitue une exception dans sa structure urbaine. En effet le village de Lubec, le plus ancien, a connu une urbanisation plus en profondeur, sa structure se rapprochant ainsi plus d'une structure de village-airial, que de villages rues comme les quartiers de Hougueyra, Pointe Emile, Bas Vallon, les Trucails, et le Marais de Mesple.

Extrait Pièce n° 4 p. 8/9

Compte tenu de cette urbanisation linéaire, il n'est légalement pas possible d'identifier un SDU sur les quartiers de Bas-Vallon, des Trucails et d'Hougueyra.

C'est ce qu'a très récemment décidé la Cour administrative d'appel de Bordeaux en jugeant expressément, dans six décisions du 28 mai 2025 (Pièce n° 6) rendues à la suite d'un recours du Préfet de la Gironde, que le quartier d'Hougueyra ne pouvait pas être qualifié de SDU.

En effet, les juges administratifs d'appel de Bordeaux ont rendu, quelques jours avant l'ouverture de l'enquête publique liée au projet de modification n° 5 du PLU de la commune d'Audenge, ce qui ne peut être une coïncidence..., plusieurs décisions de justice identiques selon lesquelles le quartier d'Hougueyra ne peut constituer qu'une zone d'urbanisation diffuse inconstructible au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme :

« 9. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que la parcelle en litige est située rue de la Fougère, au lieu-dit " Hougueyra " sur le territoire de la commune littorale d'Audenge. Elle est séparée du bourg d'Audenge, distant de près de 2 kilomètres, par de vastes parcelles à l'état naturel, boisés. S'il ressort des pièces du dossier et en particulier des vues aériennes produites ainsi que de la consultation du site Géoportail, que le secteur de Hougueyra, qui est classé en zone UC du plan local d'urbanisme de la commune, comprend une centaine de constructions, celles-ci sont implantées, de manière peu dense, sur de vastes parcelles, étirées le long de la route départementale D5E5, avec des discontinuités, le lotissement " A... ", composé d'une quinzaine de constructions, étant lui-même entouré d'espaces demeurés largement naturels. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que le secteur d'implantation du projet ne compte aucun commerce, ni équipement collectif. Dans ces conditions, et bien que la parcelle en litige soit desservie par les réseaux publics, le secteur de Hougueyra dans lequel elle se situe ne comporte pas une densité de constructions suffisamment significative pour caractériser en lui-même un village ou une agglomération au sens des dispositions précitées en continuité duquel le projet en cause pourrait être regardé comme se situant. Par ailleurs, compte tenu du caractère lâche et diffus de l'urbanisation du secteur de Hougueyra où les constructions apparaissent se développer le long de la route départementale et de quelques rues adjacentes sans structuration, ce secteur présente le caractère d'une urbanisation diffuse et ne peut être regardé comme un secteur déjà urbanisé au sens des dispositions précitées. Au demeurant, le projet litigieux, qui aurait pour effet d'étendre le périmètre bâti existant de la zone, ne remplit pas

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE

12 rue Boileau 44000 Nantes

Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

les conditions pour permettre l'autorisation de constructions dans un secteur déjà urbanisé. Par suite, et alors même que des permis de construire auraient été délivrés à proximité de la parcelle de M. et Mme A..., le projet méconnaissant les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et du III de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018, le maire d'Audenge ne pouvant légalement délivrer le permis de construire en litige. » ([Cour administrative d'appel de Bordeaux, 1ère Chambre, 28 mai 2021, 23BX00869](#)).

Il importe de préciser que dans les six décisions de justice, lesquelles ont confirmé l'annulation des permis de construire en cause, la Cour a systématiquement jugé qu'aucune régularisation du permis de construire n'était possible consacrant ainsi le caractère inconstructible du quartier d'Hougueytra.

Le SCoT du SYBARVAL est donc nécessairement illégal s'agissant de l'identification d'un SDU sur le quartier d'Hougueytra.

Il en va nécessairement de même pour les quartiers de Bas-Vallon et des Trucails.

En effet, ces deux quartiers et tout particulièrement celui des Trucails, se présentent à l'instar de celui d'Hougueytra, sous la forme d'une urbanisation ayant un « caractère lâche et diffus (...) où les constructions apparaissent se développer le long de la » rue des Trucails » et de quelques rues adjacentes sans structuration ».

La commune d'Audenge est donc également dans l'obligation juridique (CE Section 14 novembre 1958 *Ponard* précité) de ne pas appliquer le SCoT du SYBARVAL en tant qu'il a identifié les quartiers de Bas-Vallon et des Trucails comme des SDU.

Il résulte de tout ce qui précède que la modification n° 5 ne pourra donc en aucun cas ranger en zone constructible US les secteurs d'Hougueytra, de Bas-Vallon et des Trucails.

III/. Sur le fait qu'il existe une coupure d'urbanisation entre Audenge et Biganos empêchant l'identification d'un SDU

Il apparaît que les quartiers de Bas-Vallon et des Trucails sont situés au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de l'article L. 121-22 du Code de l'urbanisme :



Comme il est possible de le constater la coupure d'urbanisation, matérialisée ici en bleu hachuré, entoure la totalité de ces quartiers.

Or, et comme l'indique le SCoT du SYBARVAL, un principe général d'inconstructibilité s'applique au sein des coupures d'urbanisation :

7. Les coupures d'urbanisation

Articles L.121-22 du CU :

Les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation couvrent des espaces non construits ou faiblement urbanisés, à dominante naturelle ou agricole, situés entre deux ou plusieurs enveloppes urbanisées, et pouvant avoir une fonction de corridor écologique ou un lien paysager et visuel avec le Bassin d'Arcachon. Un principe général d'inconstructibilité s'y applique.

L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple :

- o elles assurent une aération et une structuration du tissu urbain,
- o elles peuvent remplir des fonctions récréatives ou concourir au maintien et au développement d'activités agricoles,
- o elles contribuent à la protection de la trame verte, aux équilibres écologiques de la biodiversité,
- o elles permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique.

Extrait Piece n° 5 p. 46/49

Ce SCoT est alors conforme à la doctrine du Gouvernement en matière d'application de la loi Littoral :

3. Règles applicables

Les coupures d'urbanisation seront classées en zone naturelle (N) ou agricole (A) dont le règlement ne devra pas autoriser les constructions constituant une urbanisation.

Une coupure d'urbanisation fait ainsi échec à l'application du principe de continuité de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme selon lequel l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et des villages existants. Au sein d'une coupure d'urbanisation, une construction ne pourra en effet pas être autorisée même si son terrain d'assiette se situe en continuité des zones urbanisées entre lesquelles la coupure a été instaurée.

Le règlement ne peut pas délimiter dans les coupures d'urbanisation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en application de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Extrait Piece n° 8

► Peut-on urbaniser dans les coupures d'urbanisation ?

Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis les structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux).

► Comment traduire les coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme ?

Les coupures d'urbanisation sont classées en espaces naturels ou agricoles dans les PLU. La vocation de l'espace (agricole, paysager ou de loisirs) est à préciser dans le document d'urbanisme.

Extrait Piece n° 9 p. 39/52

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE

12 rue Boileau 44000 Nantes

Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Comme il est possible de le constater, il ressort expressément de ces éléments qu'une construction qui pourrait être autorisée en vertu de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme n'en demeure pas moins impossible si elle est située au sein d'une coupure d'urbanisation.

A ce titre, l'interdiction de délimiter un STECAL dans une coupure d'urbanisation doit nécessairement conduire à interdire l'identification d'un SDU dans un tel espace.

Par voie de conséquence, et dès lors que les quartiers de Bas-Vallon et des Tracails sont **intégralement** situés dans une coupure d'urbanisation, le principe d'inconstructibilité qui en découle interdit toute construction dans cet espace et empêche l'adoption du zonage US envisagée dans la modification n° 5 du PLU.

Par suite, le PLU d'Audenge n'a d'autre choix pour être compatible avec la loi Littoral et le SCoT du SYBARVAL, que de maintenir l'inconstructibilité de ces quartiers, nonobstant l'identification d'un SDU sur le seul quartier de Bas-Vallon.

IV/. Sur le fait que la délimitation du périmètre bâti n'est pas compatible avec la loi Littoral

Lorsque le législateur est intervenu en 2018 avec l'article 42 de la loi ELAN pour créer des SDU, il a entendu très strictement encadrer l'urbanisation nouvelle ainsi permise.

A ce titre, et dans l'équilibre trouvé par le législateur, figure le fait que toute nouvelle construction ne pourra se faire qu'à l'intérieur du périmètre bâti :

« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

Cette disposition impose aux auteurs d'un PLU de délimiter les zones constructibles dans les SDU au plus près du bâti existant.

La cour administrative d'appel de Bordeaux a eu l'occasion de rappeler le caractère très strict de ce critère en jugeant, dans les six décisions précitées du 28 mai 2025 (Pièce n° 6), que les projets de constructions en cause (qui ont d'ailleurs été réalisés malgré le recours du Préfet de la Gironde, s'exposant ainsi à une action en démolition...) auraient pour effet d'étendre le périmètre bâti existant de la zone :

« Au demeurant, le projet litigieux, qui aurait pour effet d'étendre le périmètre bâti existant de la zone, ne remplit pas les conditions pour permettre l'autorisation de constructions dans un secteur déjà urbanisé ».

Parcelles qui ont été considérées comme en dehors du périmètre bâti par la CAA de Bordeaux



Urbanisation du secteur à la date des permis de construire jugés illégaux par la CAA de Bordeaux

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Boileau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

En effet, dès lors qu'une parcelle est située en bordure d'un espace urbanisé, sa constructibilité est inenvisageable, compte tenu du fait qu'il ne s'agit pas d'une véritable « dent creuse » concernée par la loi ELAN.

D'autres jurisprudences de la cour administrative d'appel de Bordeaux témoignent de cette solution :

« 6. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est constitué par les parcelles cadastrées section BH n° 658 et n° 655, situées impasse du Havre de Paix, sur le territoire de la commune d'Hourtin, commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

(-)

8. La requérante, qui se prévaut des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, doit être regardée, eu égard à la date de la décision attaquée, comme se prévalant de celles du III de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018. Elle soutient que ces dispositions permettaient la délivrance du permis de construire litigieux, au motif que le projet se situerait dans un secteur déjà urbanisé au sens de ces dispositions. Il ressort toutefois des pièces du dossier que le projet en litige, construit sur des terrains boisés situés à l'extérieur de la zone déjà urbanisée, aurait pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant et n'est, par suite, pas conforme à ces dispositions. Dès lors, si la préfète ne pouvait, compte tenu des dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme citées ci-dessus, se fonder sur ces dispositions postérieures à l'autorisation d'aménager du 1er août 2016 pour émettre un avis défavorable, la requérante n'est pas davantage fondée à soutenir que ces dispositions entachent d'illégalité l'avis défavorable émis par la préfète sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 121-8. » (Cour administrative d'appel de Bordeaux, 1ère Chambre, 28 mai 2025, 23BX01229).



Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE

12 rue Boileau 44000 Nantes

Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Il s'agit d'une jurisprudence partagée par d'autres Cours administratives d'appel :

« 8. Si, en cause d'appel, M. A... fait valoir que c'est à juste titre que les premiers juges ont estimé que le secteur du projet ne peut être regardé comme constituant une agglomération ou un village, il soutient néanmoins que celui-ci doit être regardé comme un "secteur déjà urbanisé" au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et du III de l'article 42 de la loi susvisée du 23 novembre 2018. Toutefois, à supposer même que ce secteur puisse être regardé comme un secteur déjà urbanisé, il ressort, en tout état de cause, des pièces du dossier que les parcelles cadastrées sections I 228, I 229 et I 636 sont situées non pas à l'intérieur d'un périmètre bâti existant mais en périphérie de celui-ci, à l'orée d'une vaste zone naturelle. C... suite, dès lors que la construction projetée aurait pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, M. A... n'est, quel qu'ait pu être le classement des parcelles d'assiette du projet dans le PLU de Bonifacio, pas fondé à se prévaloir des dispositions précitées et à se plaindre de ce que, C... le jugement attaqué, le tribunal administratif de Bastia a annulé le permis de construire délivré le 13 août 2019 » (CAA de MARSEILLE, 5ème chambre, 05/12/2022, 21MA00005. Inédit au recueil Lebon)

« 11. En troisième lieu, il ressort des pièces du dossier, notamment des vues aériennes produites par le requérant, que le terrain d'assiette du projet, qui se situe en bordure du lieu-dit Pascialella, s'ouvre au Nord-Ouest sur un vaste espace boisé vierge de toute construction. La construction projetée, qui, contrairement à ce que soutient le requérant, ne se situe pas au sein d'une dent creuse aurait donc nécessairement pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant du lieu-dit Pascialella. Dès lors, cette construction, qui ne remplit pas les conditions prévues par les dispositions transitoires du III de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 précitées, ne pouvait être autorisée sur le fondement de ces dispositions. Par suite, les moyens tirés de l'erreur de droit et de l'erreur d'appréciation dans l'application de ces dispositions dont serait entaché l'avis conforme défavorable de la préfète de la Corse-du-Sud doivent être écartés » (CAA de MARSEILLE, 5ème chambre, 09/01/2023, 21MA01177. Inédit au recueil Lebon).

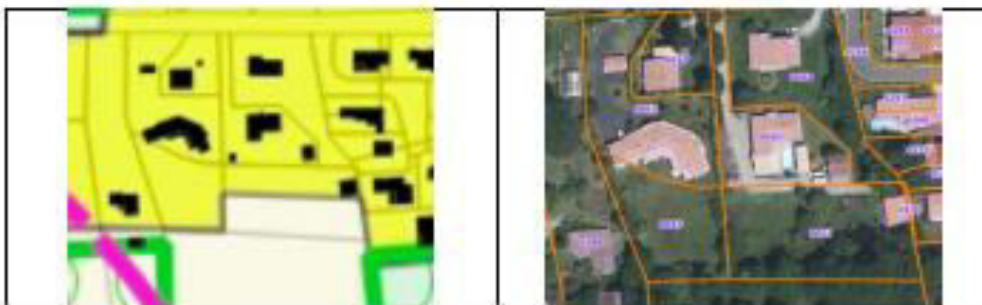
Or en l'espèce, la commune d'Audenge envisage une délimitation des SDU en prenant en compte non pas le bâti existant mais les limites cadastrales, en complète méconnaissance avec ce cadre juridique.

Il en résulte que de nombreuses parcelles et parties de parcelles qui ne sont pas dans le périmètre bâti sont rendues constructibles.

Ainsi la parcelle cadastrée section DK n° 290, dont la modification n° 5 envisage de rendre près de 2.500 m² constructible, n'est pas située dans le périmètre bâti, mais en dehors de celui-ci en égard, d'une part, à sa grande surface, et d'autre part au fait qu'elle s'insère, très largement, dans l'espace naturel au sud :



Il en va également de même pour les parcelles cadastrées section DK n° 52 et 51 :



Dans ce secteur, la délimitation du périmètre bâti, ne peut être que le suivant :



Seule cette ligne rouge délimite valablement le périmètre bâti.

D'autres délimitations, incompatibles avec la loi Littoral, se retrouvent dans le quartier des Trucails.

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Bolleau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Ainsi, le projet de modification n° 5 du PLU conduit à rendre, au sud de la rue des Trucaills, de nombreuses et très vastes parcelles constructibles, alors que les distances séparant les constructions existantes sont parfois supérieures à cent vingt mètres :



La densité très faible de cette partie du quartier les Trucaills doit, à l'évidence, conduire à le qualifier de zone d'urbanisation diffuse :



Ces exemples ne sont pas exhaustifs et on retrouve la même logique illégale dans le quartier d'Hougueyras.

A ce titre, il apparaît que les parcelles n° 240, 241, 246, et 250 de mon mandant ne sont pas situées dans le périmètre bâti :



Ce point a d'ailleurs expressément été reconnu par les auteurs du SCoT du SYBARVAL qui identifiaient bien, la seule parcelle n° 207 comme étant potentiellement en densification :



Mon mandant tient à préciser que les deux petits abris figurant en partie sur la parcelle cadastrée section DI n° 250, d'une part, ne constituent à l'évidence pas des constructions devant être prises en compte dans la définition du périmètre bâti au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme des lors notamment qu'ils ont des superficies inférieures à 20 m², et d'autre part, qu'ils ont fait l'objet d'une démolition il y a plusieurs années :



Photo satellitaire de novembre 2024 montrant bien la démolition des petits abris

Leurs mentions au cadastre résultent donc d'une simple erreur.

Le fait que ces parcelles soient situées en-dehors du périmètre bâti au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme a été expressément et sans ambiguïté reconnu par le tribunal administratif de Bordeaux :

11. En second lieu, la commune soutient que M. Caubet aurait contribué à son propre préjudice en ne sollicitant pas le bénéfice du régime transitoire d'autorisation de construire institué au III de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 pour les secteurs déjà urbanisés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, la construction du terrain en cause, dont la majorité de sa superficie totale se trouve en dehors de l'enveloppe bâtie du secteur dans lequel il se trouve, aurait nécessairement pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ce qui, pour les raisons exposées au point 5, fait nécessairement obstacle à ce que l'intéressé pût bénéficier d'une dérogation au titre de ce régime transitoire. La commune d'Audenge n'est donc pas fondée à reprocher à ce titre une quelconque négligence à M. Caubet.

Extrait Piece n° 3

Il résulte de ce qui précède que les délimitations des SDU de Bas-vallon et d'Hougueytra apparaissent manifestement beaucoup trop large et donc incompatibles avec l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Boileau 44000 Nantes
Contact@plex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Pour l'ensemble de ces raisons, mon mandant entend formuler un avis défavorable à la modification n° 5 du PLU de la commune d'Audenge.

Pour finir, mon client s'interroge très sérieusement sur l'absence d'avis de la part des services de l'Etat.

En effet, dans ce type de modification d'un PLU, l'avis de la DDTM, experte dans l'application rigoureuse de la loi Littoral (V. sur ce point *Pièce n° 6*), revêt une grande importance.

Le silence de la préfecture apparaît pour le moins surprenant.

Je vous souhaite bonne réception de la présente.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le commissaire enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Maitre Pierre



JEAN-MEIRE

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Bolleau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Pièce jointe 2 : participation de l'association « Audenge 2026 »

Registre mail modif5plu@mairie-audenge.fr du 11 juin

argumentaire de l'association

Audenge2026 sur la modification N°5 du PLU de la ville d'Audenge.

Argumentaire pour le commissaire enquêteur – Modification n°5 du PLU d'Audenge.

1. Incompatibilité avec la loi Littoral

La modification vise à classer des zones comme secteurs déjà urbanisés (SDU), alors qu'elles ne le sont pas au sens de la loi Littoral. L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme stipule que l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations existantes, ce qui n'est pas le cas ici. Ceci vient d'être confirmé par la cour administrative d'appel de Bordeaux dans un jugement du 28 mai 2025.

Références : l'alinéa 10 du jugement + La Dépêche de jeudi 5 juin 2025.

2. Risques environnementaux accrus

- Incendies de forêt : Le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) est prescrit depuis 2007 mais non approuvé. Construire dans ces zones sans PPRIF approuvé expose à des risques majeurs.

- Eaux usées : Le tribunal administratif de Bordeaux a suspendu des arrêtés préfectoraux autorisant le rejet d'eaux usées non traitées, soulignant la saturation des infrastructures.

3. Procédure inappropriée

Une modification du PLU ne permet pas une concertation suffisante sur des enjeux aussi importants. Une révision complète serait plus appropriée pour garantir la transparence et la participation citoyenne.

4. Le SCOT actuel est attaqué au tribunal administratif

La légalité du SCOT étant actuellement contestée devant le TA, il est prématuré de procéder à une modification du PLU dont l'objet principal consiste justement à intégrer ces 2 zones comme SDU.

Le document indique vouloir mettre le PLU d'Audenge en comptabilité avec un document intégrateur. Mais quid si ce dernier est déclaré illégal ?

☐ Recommandations

1. Suspendre la modification n°5 du PLU jusqu'à l'issue des procédures judiciaires en cours.
2. Lancer une révision complète du PLU avec une large concertation publique.
3. Renforcer les infrastructures d'assainissement avant toute nouvelle urbanisation.
4. Finaliser et approuver le PPRIF pour garantir la sécurité des habitants.

Fait le 05.06.25,

Audenge2026

Audenge 2026 association N° W336007895 – 6 Impasse des Merisiers 33980

Audenge

Cordialement,

Pour Audenge 2026,

Dominique Badet

Pièce jointe 3 : participation de l'association « les audengeois sacrifiés »

Les Audengeois Sacrifiés

**Contribution à l'Enquête Publique - la 5^e Modification du PLU
Audenge**

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la 5^e modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Audenge, l'Association « Les Audengeois Sacrifiés » souhaite apporter une contribution argumentée, fondée sur les faits, jurisprudences récentes et les documents de planification territoriale en vigueur.

1- Rappel historique – Qui sommes-nous ?

Créée en février 2021 à la suite de la décision municipale du 8 juillet 2021 portant modification n°4 du PLU, l'Association « Les Audengeois Sacrifiés » défend les droits à construire des habitants d'Audenge, notamment sur les secteurs de Bas-Vallon, Hougueyra et la Pointe Emile.

Notre action a conduit à l'annulation, par le Tribunal Administratif le 4 janvier 2023, de la délibération susmentionnée. La commune ayant fait appel, la Cour Administrative a confirmé ce jugement par décision du 30 avril 2025.

L'objet de notre association :

- Défendre les droits à construire des Audengeois demeurant sur les secteurs de Bas-Vallon, Hougueyra et la Pointe Emile à Audenge ;
- Contester toute délibération, décision, autorisation, acte, document ou agissement d'une autorité administrative, judiciaire, d'une personne publique ou privé, morale ou physique qui porteraient atteinte à son objet et, notamment, aux droits à construire sur le territoire d'Audenge ;
- Ester en justice contre toute délibération, décision, autorisation, acte, document ou agissement d'une autorité administrative, judiciaire, d'une personne publique ou privé, morale ou physique qui porteraient atteinte à son objet et, notamment, aux droits à construire sur le territoire d'Audenge devant toute juridiction administrative ou judiciaire ;
- Intervient par tout moyen prévu par la loi sur les bases législatives et réglementaires de droit public et privé, auprès de toutes personnes physiques ou morales, y compris dans le cadre d'une enquête publique (*révision du Plan Local d'Urbanisme d'Audenge et l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial*) ;

2- Objectifs du SCoT – Un document de planification stratégique intercommunal à respecter

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre approuvé le 6 juin 2024, concerne un vaste territoire de 150 000 hectares regroupant 3 intercommunalités / 17 communes : la COBAN (8 Communes), la COBAS (4 Communes) et le Val de l'Eyre (5 Communes)

(1470 km²/ 163 000 habitants permanents et 400 000 résidents en période estivale- Audenge 8209 Ha).

Une population qui a doublé de plus de 80 000 personnes depuis les années 1960. Audenge a 10 541 habitants en 2024. Le SCoT est un outil et un exercice prospectif d'aménagement du territoire à long terme à horizon 2040.

Dans ce cadre, les secteurs de Bas-Vallon et Hougueyra à Audenge ont été identifiés comme des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), en conformité avec la Loi ELAN. Ces secteurs, desservis par des voies structurantes, se situent en dehors des coupures d'urbanisation et de la trame verte et bleue.

Le SCoT prévoit la production d'environ 11 500 logements d'ici 2040, suivre les prescriptions du Plan Local d'Habitat (PLH 2025-2030), les logements de saisonniers et d'urgence, tout en veillant à la préservation du patrimoine local et en intégrant les objectifs de la Loi Climat et Résilience, notamment la réduction de 50 % de l'artificialisation des sols d'ici 2031.

3- Une procédure en cours : la modification n°5 du PLU

Depuis le 31 janvier 2025, une concertation a été engagée par la commune d'Audenge pour délimiter les quartiers de Bas-Vallon et d'Hougueyra comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) et créer un nouveau zonage US dédié aux espaces inclus au sein du périmètre bâti de ces secteurs, accompagné d'un règlement adapté aux prescriptions de la loi littoral, de reclasser des parcelles non incluses dans le périmètre bâti en zone Ud ou Nh.

Par ailleurs, **une révision globale du PLU d'Audenge a été engagée depuis le 23 juin 2022** (voir ci-dessous calendrier et phasage programmé) qui devrait permettre de répondre à l'ensemble des prescriptions et recommandations du SCoT dans le délai légal de mise en comptabilité :

- Diagnostic/Etat initial de l'environnement avril 2024
- PADD février 2025
- OAP/Règlement novembre 2025
- Rapport de présentation /arrêté PLU avril 2026
- Consultation PPA / Enquête publique juin 2026
- Approbation PLU janvier 2027

A ce jour, six ateliers participatifs ont été réalisés de mars à avril 2025 (Perspectives démographiques 2040-Formes urbaines/secteurs 2040 - Perspectives économiques 2040 - Déplacements 2040-Nature et biodiversité - Dérèglement climatique).

4- Nos observations et interrogations

Plusieurs points que nous souhaitons apporter en contributions constructives à l'enquête publique :

En premier lieu, **la méthode de délimitation du périmètre des l'enveloppes foncières et urbaines des deux secteurs déjà urbanisés : comment a-t-elle été appliquée ?**

A aucun moment le bureau d'études CITADIA (Cabinet du SCoT mais aussi de la 5^e modification du PLU d'Audenge mais aussi de la procédure de révision globale en cours) n'a apporté de réponse sur la **méthode géomaticienne** employée.

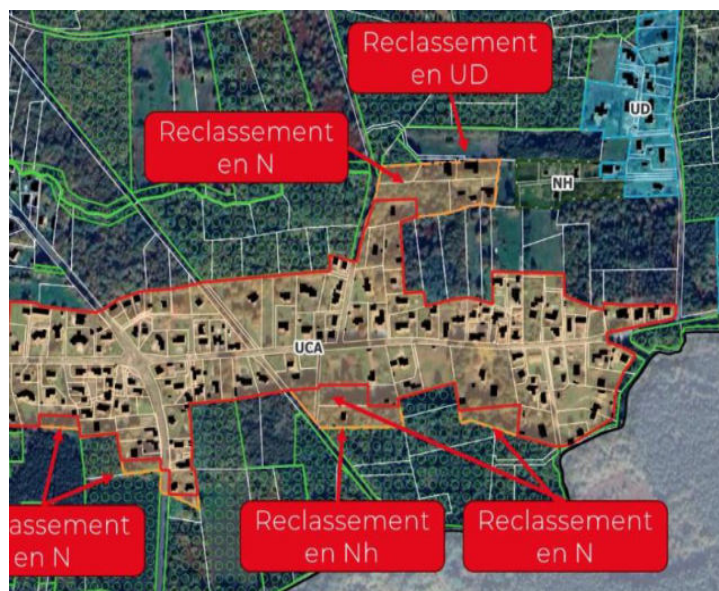
En effet les représentations cartographiques du rapport de présentation (*ci-dessous présentées*) ne donnent de réponses cohérentes aux Audengeois des secteurs concernés **en représentant des enveloppes urbaines floues.**

La méthodologie mérite d'être justifiée, précisée, développée et commentée avec à l'appui des représentations détaillées cartographiques plus rigoureuses.

Des compléments d'investigations et l'utilisation de critères complémentaires sont nécessaires pour permettre la validation des enveloppes urbaines. Pour rappel l'enveloppe urbaine peut incorporer en son sein certaines enclaves, composées de parcelles non bâties dans le cadre de son optimisation.

Nous relevons des représentations parcellaires éronnées, et de mauvaises interprétations de l'existant qui témoignent d'erreurs manifestes d'appréciations dans sur les différents zonages ex UCA/US, UD, N, Nh/NH.

Ci-dessous à titre d'exemple ci-joint un extrait de la représentation difficilement compréhensible de la proposition cartographique proposée dans le rapport d'enquête publique.

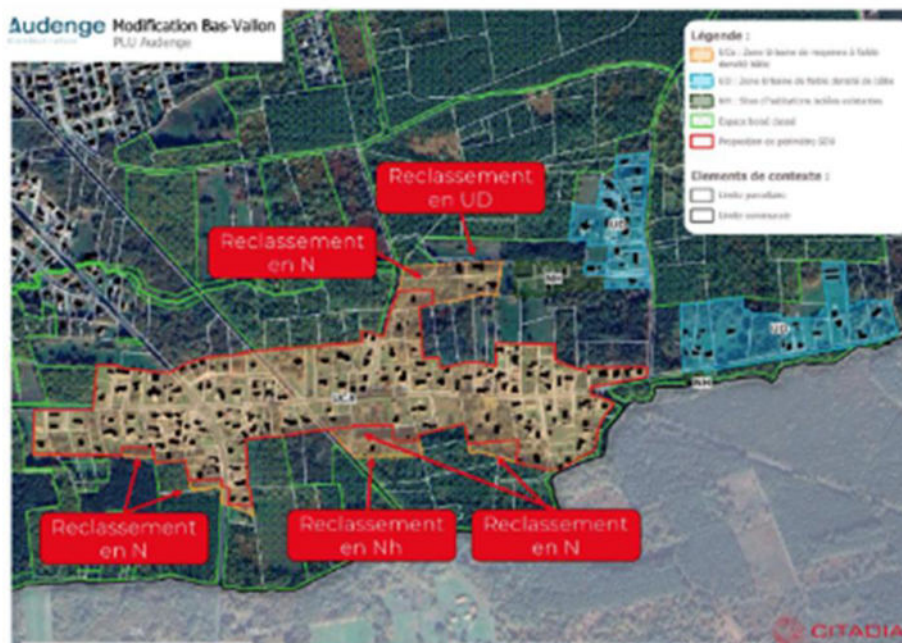
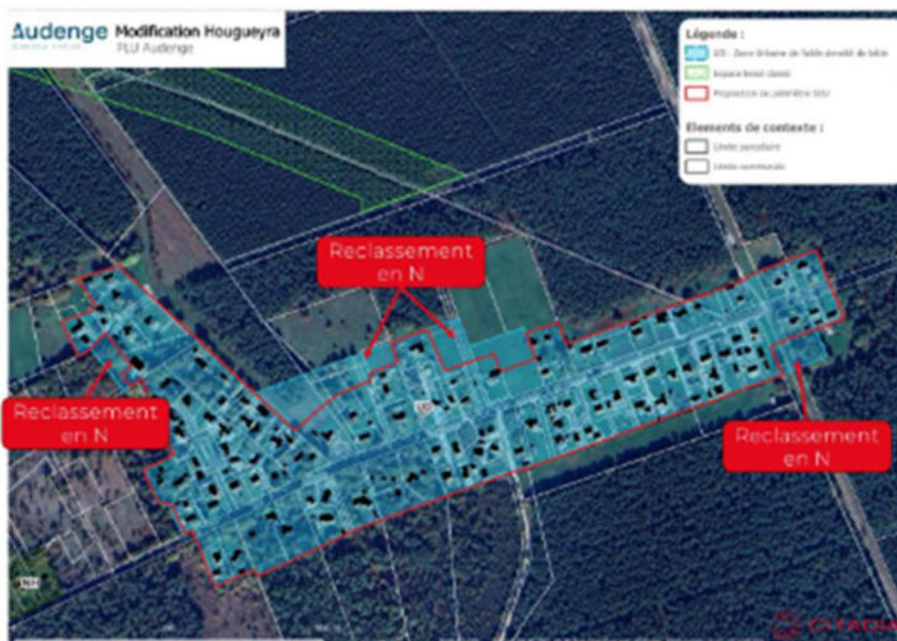


Représentation graphique peu lisible
Identification flèches peu précises
Délimitation zonage imprécise
Justificatifs déclassements non définis et non justifiés
Justificatifs reclassements non définis et incohérents
Enveloppe urbaine aléatoire et non justifiée qui demande à être précisée et redéfinie

En complément ci-dessous extraits de la proposition d'évolution cartographique jointe au dossier/rapport de présentation des secteurs d'Hougueyra et de Bas-Vallon (*page 16 et suivantes*).

II.1.3 - Projet de modification du règlement graphique du PLU en vigueur

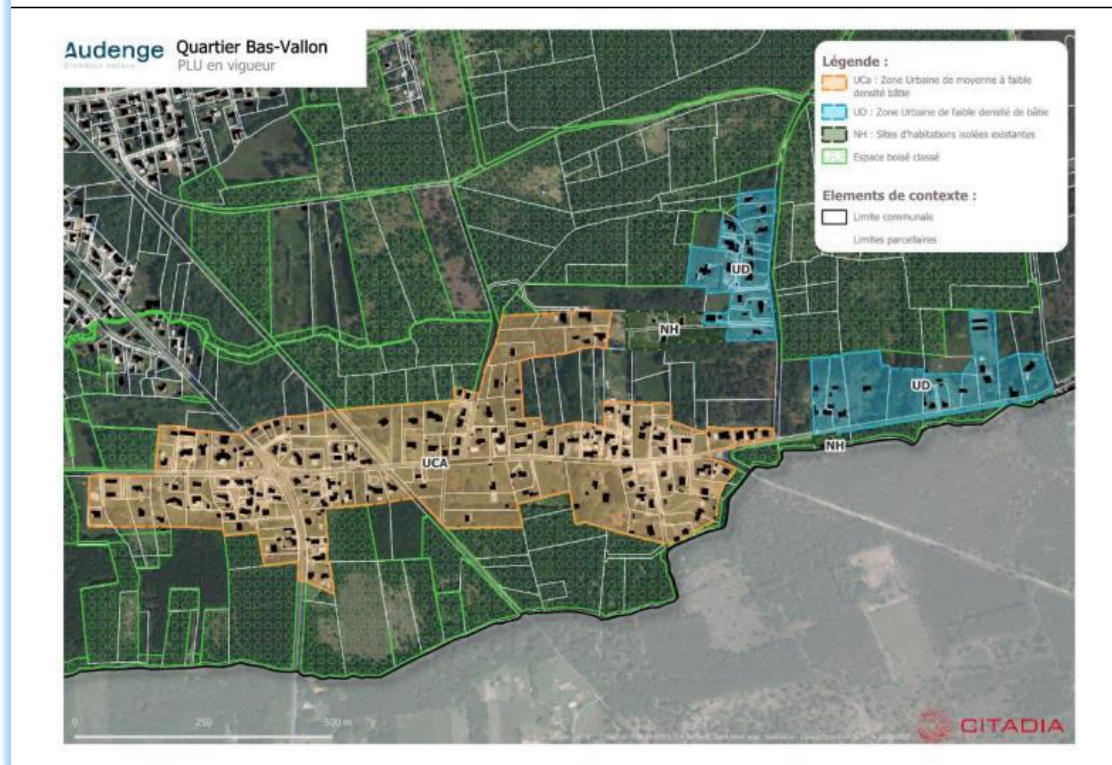
Proposition d'évolution du zonage sur la base des critères méthodologiques exposés précédemment.



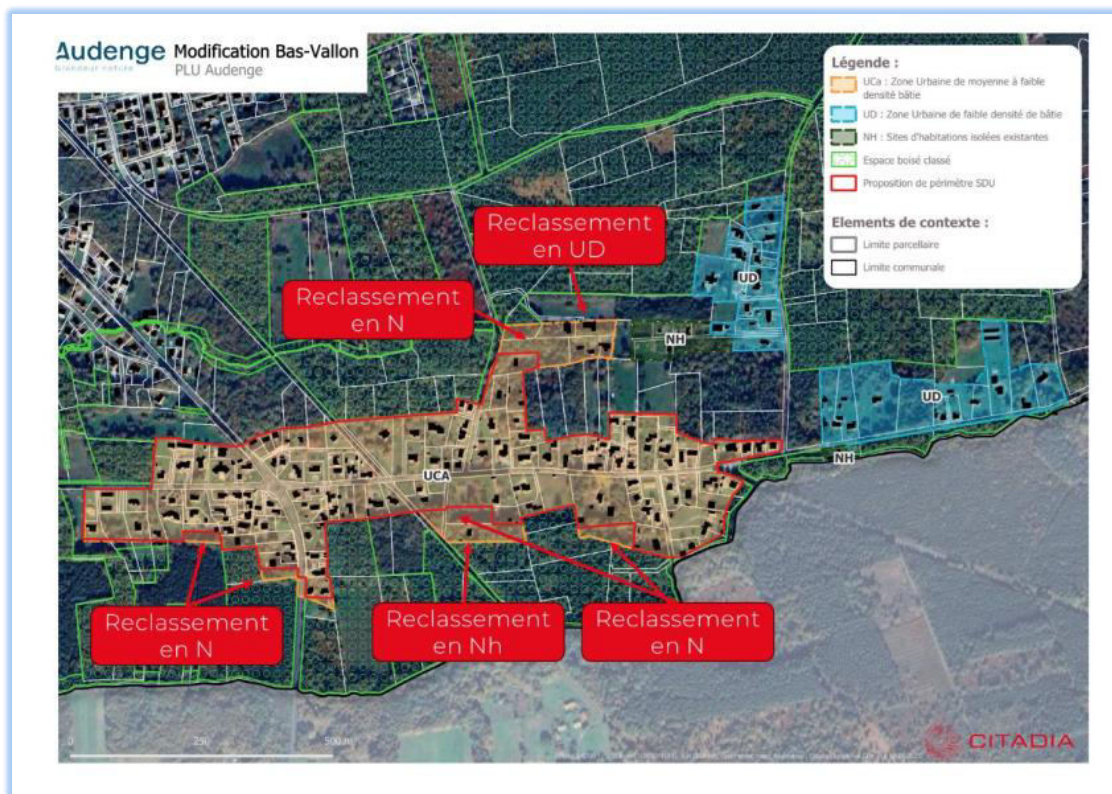
explicative - Modification n°5 du PLU

Secteur Bas-Vallon : on constate par comparatif de ces représentations, les **incohérences de nouvelles limites parcellaires**, les **injustices procédées dans différentes extractions parcellaires** et la « **non équité** » des propriétés historiques et familiales.

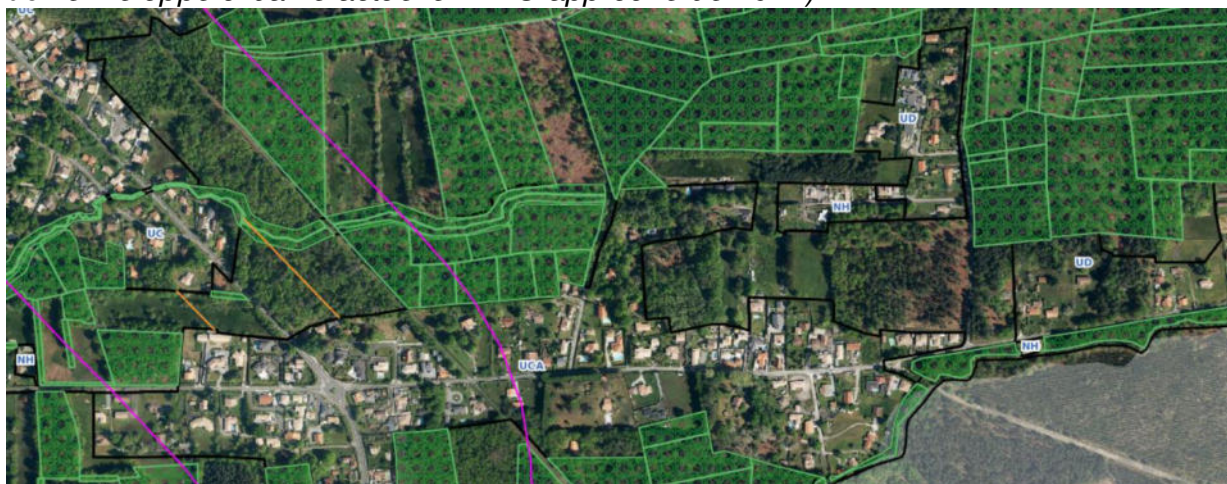
ecteur « Bas Vallon », sous zonage UCa dans le PLU en vigueur, identifié comme SDU dans le SC



Ci-dessous proposition cartographie objet de la 5^e modification



En complément ci-dessous la cartographie actuelle du secteur de Bas-Vallon (geo.bassin-arcachon.com/e-urbanisme-audenge) permettant d'observer un comparatif visuel (habitat- parcellaire-paysages -EBC- Infrastructures - limite de l'enveloppe urbaine actuelle - PLU approuvé de 2011).

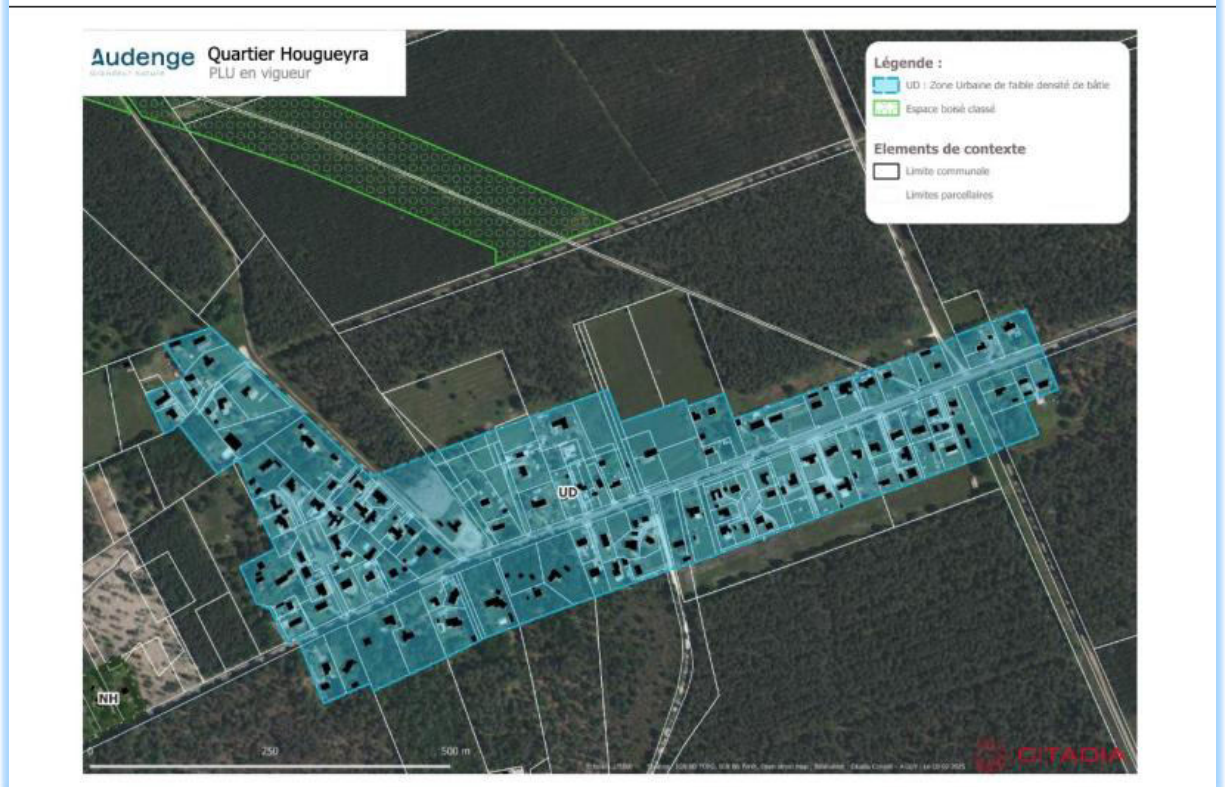


Secteur Hougueyra : on constate également par comparatif des différentes représentations (*plan en vigueur et plan proposition modifiée*), **les incohérences de nouvelles limites parcellaires** (*quid des justificatifs précis*), **les injustices procédées dans différentes extractions parcellaires** et **la non équité des propriétés historiques et familiales**.

Mais aussi on constate l'incompréhension de répondre aux possibilités de développement du centre d'Hougueyra autour de la Maison de la Nature et de

la Chasse au droit **des propriétés parcellaires communales de la ville d'Audenge.**

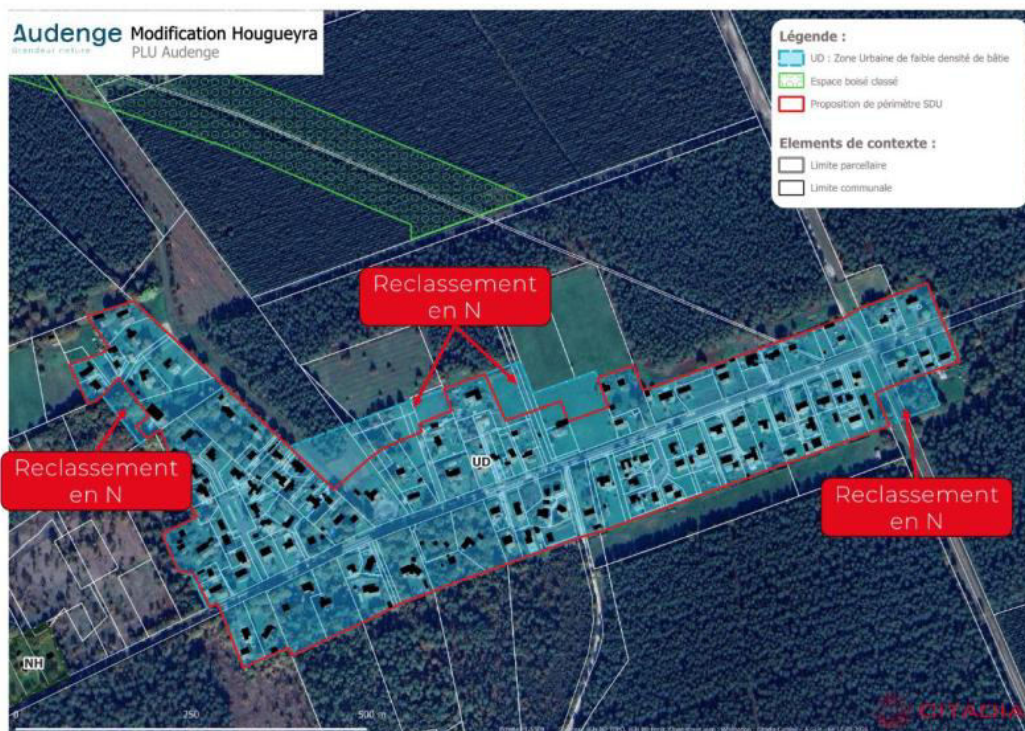
Secteur « Hougueyra », sous zonage UD dans le PLU en vigueur, identifié comme SDU dans le SCoT



Ci-dessous cartographie actuelle du secteur d'Hougueyra (geo.bassin-arcachon.com/e-urbanisme-audenge) permettant d'observer un comparatif visuel (*habitat-parcellaire-paysage-EBC- infrastructures - limite de l'enveloppe urbaine actuelle - PLU approuvé de 2011*).



Ci-dessous proposition cartographie objet de la 5° modification



A ce stade de la consultation de la 5^e Modification du PLU d'Audenge, nous demandons à ce que les remarques soient prises en compte, que les incohérences soient rectifiées, que la méthode de délimitation soit rendue transparente et équitable.

Dans l'intérêt général, et dans le respect du droit à l'égalité de traitement des citoyens, nous nous tenons à votre disposition pour toute précision ou échange complémentaire, et nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire, nos sincères salutations.

Fait à Audenge, le 17 juin 2025

Pour l'Association « Les Audengeois Sacrifiés »

Pièce jointe 4: association « audenge citoyenne »

Modification N5 du PLU d'Audenge AVIS DEFAVORABLE : Association Audenge citoyenne

Sur le PLU de 2004, annulé par le tribunal en 2008, l'État avait déjà pointé un problème de mise en conformité avec la loi Littoral. Concernant le PLU de 2011, lors de la concertation et de l'enquête publique, il a été rappelé l'objectif de mise en conformité avec la loi Littoral. De nouveau, l'État a mis en garde la commune sur des manquements à la loi Littoral, notamment sur la volonté d'urbaniser des secteurs en rupture d'urbanisation comme Hougueyra et Bas Vallon/Trucails. Selon l'État, Bas Vallon aurait dû être classé majoritairement en zone N pour préserver la rupture d'urbanisation avec la ville de Biganos.

Malgré tous ces avertissements, la mairie a continué à délivrer des certificats d'urbanisme (CU) illégaux vis-à-vis de la loi littoral. Il a fallu l'intervention de l'État fin 2020, lors d'un contrôle sur un permis d'aménager rue des Trucails, pour mettre fin au non-respect de la loi Littoral.

D'ailleurs, à la maire d'Audenge qui prétextait un changement de doctrine de l'Etat sur l'application de la loi Littoral, la sous-préfète Houda Vernhet, avait répondu en 2021 dans la presse, que dès 2011, l'État avait alerté la maire d'Audenge sur des problèmes de non-conformité de certains permis de construire avec la loi Littoral.

De plus, les derniers jugements du tribunal administratif du Bordeaux et de la cour administrative d'appel vont dans ce sens : les permis de construire accordés dans ces secteurs sont des infractions à la loi littoral dans des secteurs où l'habitat est diffus et en rupture d'urbanisme avec le centre-bourg, distant de plusieurs kilomètres. Rappelons aussi que lors de l'enquête publique pour la modification n°4 du PLU en 2021, le commissaire enquêteur avait écrit indiqué que ces secteurs en rupture d'urbanisation ne pouvaient prétendre à l'ouverture de nouvelles constructions.

Dans le rapport de la CRC de 2023 sur la commune, cette dernière la chambre remarque que la ville d'Audenge n'organise que très peu de contrôles de conformité des permis de construire, et elle rappelle également les règles de la loi Littoral et le principe de construction en continuité d'urbanisation.

La maire d'Audenge n'a jamais caché son ambition d'utiliser le Scot pour régulariser des infractions à la loi Littoral. Mais ce Scot, tout comme celui de 2012 qui a été annulé en 2017, est attaqué en justice par deux associations, notamment pour le non-respect de la loi littoral. L'objectif d'un Scot est la mise en conformité avec les lois qui lui sont supérieures, et non un moyen de s'arranger avec.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'association Audenge citoyenne émet un avis défavorable à une modification qui n'a d'autre but que de contourner les lois, ce qui est en totale contradiction avec l'État de droit et le principe d'égalité entre les citoyens.

Au dos listes des pièces transmises : **toutes les pièces ne figurent pas au procès-verbal car ce dernier n'a pas pour objet de reprendre tout l'historique.**

Liste des pièces transmises

1 Délibération sur le PLU datant de 2011

2 extrait bilan de la concertation décembre 2010

3 Extrait avis Etat 2011/ Extraits Haute autorité Environnementale

4 zonage PLU Hougueyra

5 zonage PLU Bas vallon truails `

6 Extrait mag municipal sur le Scot

7 article Jugement de la rue des truails

8 Extrait enquête publique N°4

9 courrier de la mairie aux riverains

10 article de la depeche 2021 intervention sous préfète

11 article de la depeche 2025 secteur hougueyra

12 avis de l'association ADPPM lors de l'enquete sur le PLU de 2011

13 extrait rapport de la CRC de 2021 intégralié du dossier

<https://www.ccomptes.fr/fr/documents/65376>

Audenge. Permis de construire illégaux, la cour administrative d'appel de Bordeaux confirme le retrait de trois permis à Hougueyra

Publié le 05/06/2025 à 09h21, mis à jour le 06/06/2025 à 07h05 - Par Xavier Davias



La consultation d'images satellites permet de prendre la mesure de l'urbanisation à Hougueyra ces dernières années. - Photo : Xavier Davias - La Dépêche du Bassin.

Près de chez moi. La mairie a tenté de faire annuler le retrait par la Préfecture de trois permis de construire illégaux à Hougueyra. La Cour administrative d'appel de Bordeaux a conforté la décision des services de l'État car elle ne reconnaît pas, entre autres arguments, la zone comme un "secteur déjà urbanisé".

Nouvel épisode dans l'affaire des permis illégaux. Cette fois-ci, l'information revient par la voie de la Cour administrative d'appel de Bordeaux, qui a rendu, le 28 mai dernier, un jugement à ce sujet.

Reprenons le contexte. En février 2021, la Dépêche du Bassin révélait à la suite d'un conseil municipal que la mairie d'Audenge avait, depuis des années, délivré des permis de construire en méconnaissance de la loi sur plusieurs secteurs reculés du bourg, dont les quartiers de Bas-Vallon et Hougueyra.

Suite à un contrôle des services de l'État, il apparaissait que ces permis ne pouvaient être délivrés en zone d'habitat diffus au regard de la loi Littoral. Le maire, Nathalie Le Yondre, a dans un premier temps accusé une « nouvelle interprétation de la loi Littoral » par les services de l'État, lecture démentie par ces derniers. Depuis, nombre de projets de constructions étaient donc à l'arrêt, certains terrains ayant perdu une part significative de leur valeur puisque désormais non constructibles. L'an dernier, notre hebdo relatait la bataille juridique menée par un administré face à la mairie. Celui-ci, désormais propriétaire de plusieurs terrains sans valeur, avait entamé une procédure contre la mairie. La collectivité a ainsi été condamnée par le tribunal administratif de

Bordeaux en septembre 2024 à indemniser ce particulier à hauteur de 860 000 euros pour avoir délivré des certificats d'urbanisme illégaux.

Le Scot, un pilier bien fragile

Interrogée sur le sujet lors du conseil municipal du 26 septembre 2024, Nathalie Le Yondre admettait une « fragilité juridique ».

« L'une des solutions, c'est de passer par le Schéma de cohérence territoriale », expliquait-elle alors. Une stratégie couchée noir sur blanc dans le magazine municipal de février 2025. Évoquant la modification de son plan local d'urbanisme, l'édile y explique que le SCOT

« identifie Bas Vallon et Hougueyra comme des secteurs déjà urbanisés (SDU) », et non des zones d'habitat diffus. Or, c'est précisément cet argument, pilier de toutes les garanties apportées aux administrés lésés de ces deux secteurs, qui vient d'être malmené par la Cour administrative d'appel de Bordeaux.

Nous l'avons dit, un particulier a choisi de mener l'an dernier une bataille juridique contre la mairie et il a gagné. Or, pour d'autres administrés, la mairie a tenté de faire annuler le déféré préfectoral qui a conduit - par la saisine du tribunal administratif - au retrait de leur permis de construire.

Première alerte en 2016

À Hougueyra, un lotissement entier a en effet vu le jour cette dernière décennie. Le permis d'aménager concernait 11 lots et a été délivré le 20 octobre 2016. Le sous-préfet d'Audenge, au cours d'un contrôle de légalité, a demandé par courrier en date du 29 novembre 2021 le retrait de quatre permis. La Dépêche du Bassin a pu consulter ce courrier adressé au maire d'Audenge.

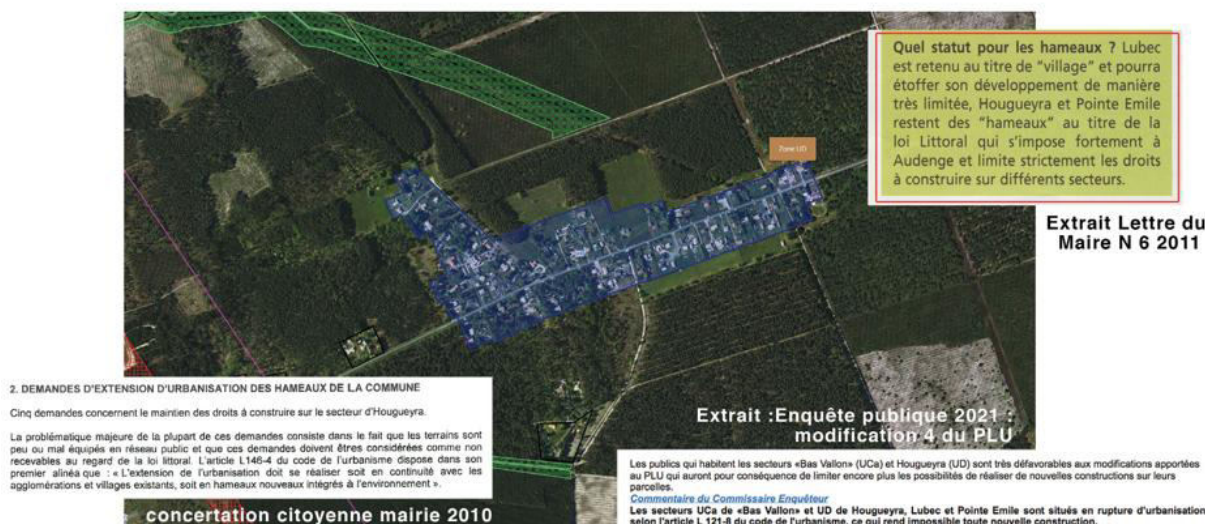
Les services de l'État y avancent déjà la notion de « caractère diffus » de cette zone d'urbanisation et décrivent ces quatre opérations comme une « extension de l'urbanisation ». Ils écrivent noir sur blanc également que le permis d'aménager délivré en 2016 pour ce lotissement est illégal. « Je vous l'ai fait observer le 19 décembre 2016 à l'occasion du recours gracieux exercé à son encontre », précise le représentant de l'État au maire d'Audenge.

Permis retirés, maisons édifiées

Par la suite, la décision du retrait de ces permis a été confortée par le tribunal administratif de Bordeaux en première instance. Puis il y a quelques jours par la Cour administrative d'appel de Bordeaux en seconde instance. Celle-ci examinait trois permis situés au cœur de ce lotissement, rue de la Fougère, pour trois maisons d'habitation d'environ 150 m² chacune. Là encore, les magistrats ont remis en question la légalité des permis de construire délivrés au regard de la localisation des terrains en zone d'urbanisation diffuse, contrevenant ainsi aux règles d'urbanisme et à la loi Littoral. « Le maire d'Audenge ne pouvait légalement délivrer le permis de construire en litige », concluent les magistrats. Autre élément éclairant, la Cour d'appel confirme que la mairie ne peut se prévaloir du nouveau Scot (approuvé en 2024) pour justifier la légalité des permis délivrés antérieurement. Dernier mais non des moindres, l'ensemble du projet, eu égard à sa localisation et à ses caractéristiques, « n'est pas susceptible de faire l'objet d'un permis de régularisation ». Sur ces trois parcelles pourtant, malgré la confirmation du retrait de ces trois permis, trois maisons ont bien été construites.

Il reste à savoir si cet administré audengeois décidera ou non d'attaquer à son tour la mairie pour lui avoir délivré des permis illégaux.

Secteur Hougueyra : zone UD



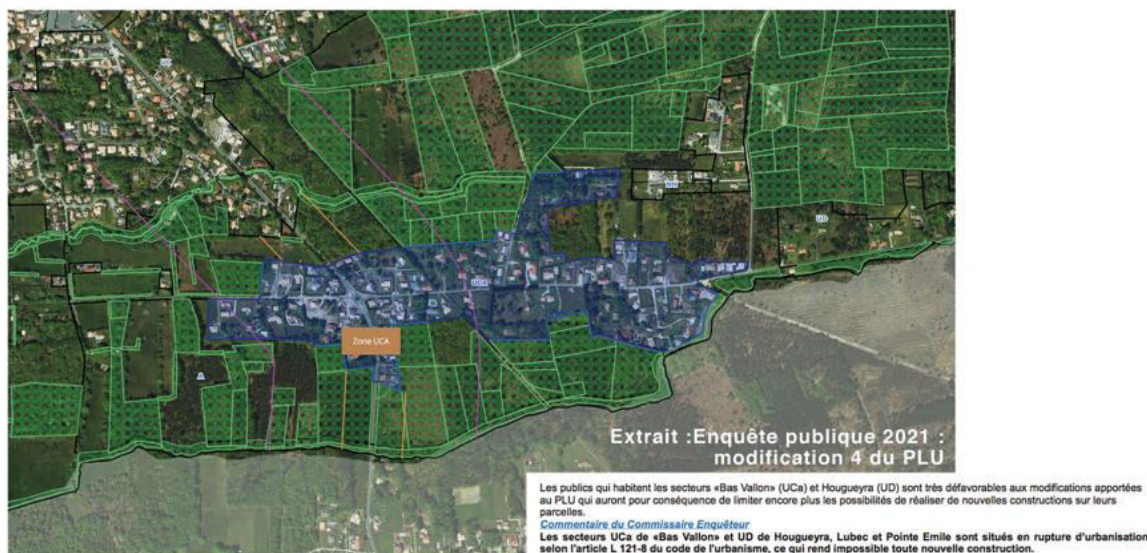
Extrait PLU

Chapitre IV – Dispositions applicables en UD et UDL

Caractère de la zone

La zone UD comprend les secteurs dits "de quartiers", de relativement faible densité bâtie. Les terrains y sont destinés principalement à l'habitat.
Elle comprend un secteur UDL correspondant au village de Lubec.

Secteur Bas Vallon : zone UCA



Extrait PLU

Chapitre III – Dispositions applicables en UC et UCa

Caractère de la zone

La zone UC comprend les espaces de moyenne à faible densité bâtie placés en extension de la ville. Les terrains y sont destinés à accueillir une mixité d'occupations (équipements, commerces, services ...) en compatibilité avec la proximité de l'habitat.
Elle comprend un secteur UCa correspondant au secteur de Bas-Vallon

62) Procès-verbal et réponses mairie

Procès-verbal des remarques

Durant l'enquête publique réalisée du lundi 2 juin 2025 au mardi 17 juin 2025 inclus, afin de recueillir l'avis du public sur le projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Audenge, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- **1 registre papier**, (mairie d'Audenge service de l'urbanisme)
- **adresse mail dédiée** (site de la mairie) modif5PLU@mairie-audenge.fr

De plus **4 permanences** ont été tenues par le commissaire enquêteur,

le Lundi 2 juin de 09h à 13h

Le Jeudi 5 juin de 14h à 17h

Le jeudi 12 juin de 9 h à 13h

Le mardi 17 juin de 14h à 17h

A cette occasion , il y a eu :

- 16 observations recueillies sur le registre papier
- 13 observations reçues sur l'adresse mail ; modif5PLU@mairie-audenge.fr
- aucune correspondance n'a été reçue par la poste,
- 16 lettres ou dossiers ont été remis en main propre au commissaire enquêteur et souvent doublé par un envoi par mail

Enfin de nombreux articles de journaux ont été apportés au commissaire enquêteur.

19 personnes ont été reçues, dont 3 associations

Audenge 2026

Les Audengeois sacrifiés

Audenge citoyenne

Concernant les moyens d'expression :

A noter qu'au-delà de la communication réglementaire, le public a bénéficié d'une information complémentaire via le site informatique de la mairie, avec des indications permettant de télécharger directement le dossier d'enquête.

Enquête publique de la modification n°5 du PLU du 2 juin au 17 juin 2025 inclus

1/ Administratif

[AR 2025UR01032 ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME](#)

[AR2025UR05012 portant modification du délai de concertation préalable](#)

[AR2025UR050006 portant ouverture Enquête publique](#)

2/ Cas par cas

[01_CAS PAR CAS AD HOC](#)

[02_AVIS CONFORME DE LA MRAE](#)

3/ Notice

AUDENGE

MAIRIE QUOTIDIEN CADRE DE VIE CULTURE LOISIRS CAMPING

[M5_reglement_ecrit](#)

[M5_reglement_graphique](#)

5/ Avis de PPA

[01_AVIS SIBA](#)

[02_AVIS SDEEG](#)

[02_REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE LA DECI 26_JUIN_2017](#)

[03_AVIS CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT](#)

[04_AVIS SYBARVAL](#)

[05_AVIS DE L'ÉTAT](#)

[Note de réponse de la collectivité au SIBA](#)

6/ Bilan de concertation

[bilan de la concertation](#)

Les observations peuvent également être déposées par voie électronique sur la boîte mail dont l'adresse est la suivante modif5PLU@mairie-audenge.fr ✉

Un affichage a été réalisé sur les lieux des deux SDU.



Eu une information a été inscrite sur les panneaux lumineux de la mairie.



La Presse s'est fait l'écho de l'urbanisme à Audenge jusqu'au dernier jour de l'enquête.

Loi Littoral : la Ville d'Audenge condamnée pour avoir signé des certificats d'urbanisme en zone non-constructible

🕒 Lecture 3 min

Accueil • Gironde • Audenge



Article du Sud Ouest du 23 09 2024

Bassin d'Arcachon : Des permis de construire accordés à Hougueyra par la mairie d'Audenge annulés

🕒 Lecture 2 min

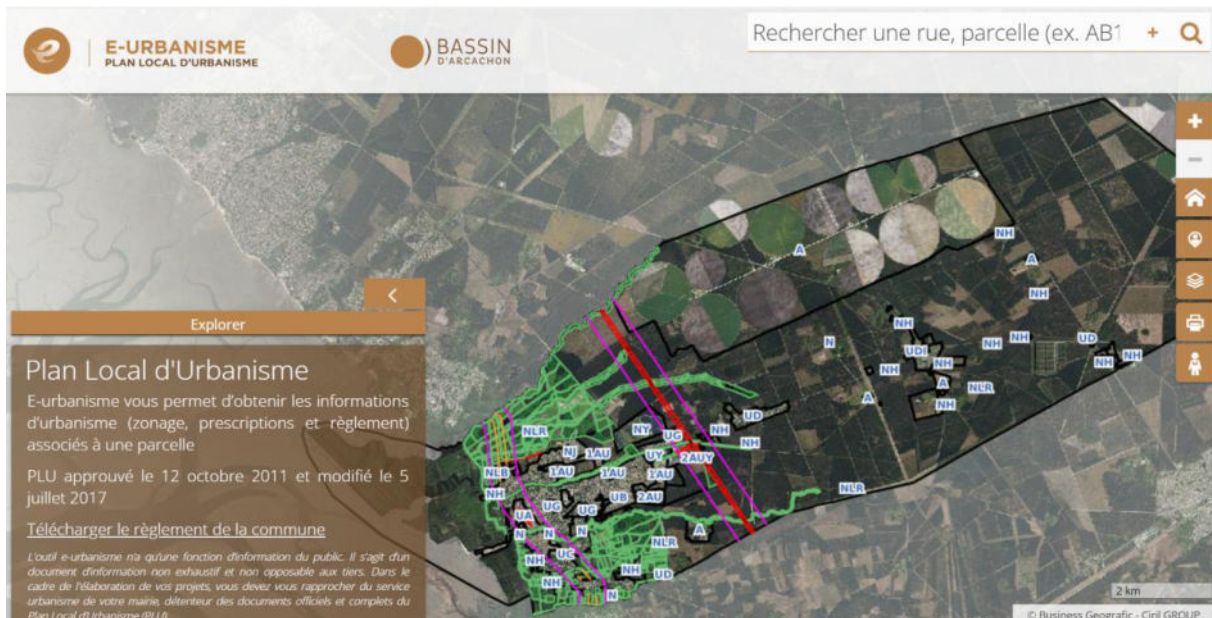


Article Sud Ouest du 16 06 2025

Concernant le dossier d'enquête

Le dossier de présentation est clair, facile d'exploitation, accessible et compréhensible à tout public.

Les croquis de modifications des zones auraient mérité d'être agrandis afin de mieux se situer. Le commissaire enquêteur a assuré cet affichage en salle de permanence. De même il a pu informer le public de la localisation des parcelles en utilisant le site informatique : [E-urbanisme - Audenge](#)



La participation du public a été relativement faible. Certaines personnes se sont d'ailleurs manifestées plusieurs fois.

De l'analyse des observations il ressort que

- la majorité des personnes qui se sont exprimées sont défavorables au projet.
- de nombreuses observations traitent du SCoT, de la définition géographique des SDU et reprennent de nombreux contentieux juridiques.

Seuls deux observations et le dossier du conseil de monsieur Caubet traitent directement du changement de classification de zonage suite à cette modification N°5 du PLU.

Une observation traite plus particulièrement du problème de l'assainissement.

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de réaliser un mémoire de réponse à la participation

- de monsieur Caubet représenté par maître PierreJean-Meire en PJ 1
- de l'association « audenge 2026 » en PJ 2
- de l'association « les audengeois sacrifiés » en PJ 3
- de l'association « audenge citoyenne » en PJ 4

Remarque 1 : il demande à la mairie d'étudier la requête de monsieur Casaux de classer la parcelle 0 135 en US, au motif que cette parcelle se situe entre deux zones 0136 et 0210 déjà construites et bordée partiellement par des zones 0167 et 0168 déjà construites aussi.



Numéro de parcelle	Propriétaires	Classification selon la modification du PLU n°5 – V1
0135	Bertrand CASAUX	N
0136	Bertrand CASAUX	SDU
0138	Bertrand CASAUX	N
0167	Monsieur & Madame CHAVANEAU	UD
0168	Monsieur & Madame FRAMZELLE	UD
0210	Jacqueline CASAUX	UD
0211	Julien CASAUX	UD

Cette propriété a toujours eu pour but de devenir une propriété familiale, ou chacun des trois enfants pourraient faire construire une maison, à l'instar de Julien CASAUX, l'aîné des trois enfants (propriétaire de la parcelle 0211).

Avoir fait le choix de ne pas avoir urbanisé quand cela était possible, et d'avoir conservé au maximum la nature présente sur les lieux dans l'objectif de conserver notre environnement exclusif, ne doit pas et ne peut pas être un frein pour deux Audengeois de naissance, de continuer à vivre sur une propriété familiale.

En complément, nous précisons que ces différentes parcelles sont équipées de tous les réseaux, ainsi que d'un assainissement collectif. Nous ajoutons également que, lors de la dernière réunion publique relative au quartier de Bas Vallon, Madame le Maire a déclaré publiquement qu'une fois le SCOT validé, les résidents retrouveraient leurs droits à construire.

Au-delà de la valeur foncière globale qui pourrait être perdue, une donation a été anticipée en 2016 au bénéfice de Julien CASAUX (parcelle 0211). De fait, si cette cinquième modification était validée, il ne serait plus possible pour nos parents de compenser une telle donation, les deux frères cadets, créant un contexte financier complexe, difficile et

Réponse Commune :

Pour rappel les délimitations des Secteurs Déjà urbanisés proposées dans le cadre de la modification du PLU doivent être compatibles avec les règles fixées par les dispositions du DOO du SCOT Sybarval, en conformité avec l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, ci-après rappelé :

- les Secteurs Déjà Urbanisés appartiennent aux enveloppes urbaines des communes " *ligne virtuelle qui correspond à une délimitation des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle peut inclure des espaces libres enclavés. Les surfaces annexes artificialisées comme les parkings, les voiries, jardins, etc. y sont également incorporés.*

L'enveloppe urbaine est délimitée en tenant compte de l'artificialisation effective. Ainsi, elle n'intègre pas les zones AU ou constructibles des documents d'urbanisme. Par ailleurs, la délimitation de l'enveloppe urbaine correspond à la réalité physique des espaces urbanisés, elle ne colle pas automatiquement aux limites des parcelles cadastrales. En cas de discontinuité du bâti, plusieurs enveloppes urbaines pourront être délimitées" (document d'orientations et d'objectifs du SCoT, page 138).

- Au-delà de l'appartenance à l'enveloppe urbaine susvisée, les Secteurs Déjà Urbanisés doivent correspondre à 4 critères cumulatifs que sont :

- 1- une densité de l'urbanisation, avec a minima 40 bâtis de plus de 20 m², et une continuité distincte d'une urbanisation diffuse. Conformément à la méthode de définition de l'enveloppe urbaine, l'inter distance entre deux bâtis ne devra pas être supérieure à 120 mètres ;
- 2- une localisation située en dehors des espaces proches du rivage, conformément au Code de l'Urbanisme ;
- 3- une structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées ;
- 4- une structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets, etc.).

En premier lieu la parcelle DI n°135, qui n'est pas bâtie, ne revêt pas les caractéristiques d'un espace enclavé au sein de l'espace déjà urbanisé, dans la mesure où elle appartient à un ensemble naturel plus vaste dont elle est mitoyenne sur ces côtés Nord et Est. Pour rappel, la zone Us a été délimitée en tenant compte de la réalité de l'artificialisation et correspond à la réalité physique des espaces urbanisés.

En second lieu sa surface est de 5 128 m². Son ouverture à l'urbanisation contreviendrait aux dispositions de l'article L 121-8 suscitée en ce qu'elle aurait pour effet de d'étendre l'urbanisation au-delà du périmètre bâti du secteur, et d'offrir un potentiel d'urbanisation qui pourrait modifier ses caractéristiques.

En troisième lieu son rattachement au périmètre du Secteur Déjà Urbanisé, proposé dans le cadre de la modification du PLU en cours, ne répondrait pas au critère relatif aux voies et réseaux rappelé ci-dessus

- Le chemin de la Houdine, qui constitue la voirie de circulation permettant l'accès à la parcelle, ne correspond pas, dans sa portion concernée, à une voie dont la structuration permettrait l'augmentation du trafic routier induit par l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée, a fortiori compte tenu de sa grande dimension

- Le secteur questionné n'appartient pas, d'un point de vue de la structuration de l'espace par la présence de réseaux, à la zone incluse dans le périmètre de SDU et avec laquelle elle est mitoyenne (absence de réseau d'assainissement public, d'éclairage public, difficulté d'accès au service de ramassage des Ordures Ménagères notamment)

Remarque 2 : il demande à la mairie d'étudier la requête de madame et monsieur Courtalon de ne pas scinder en deux (US ET N) la parcelle DI 0081 classée actuellement en UCA au motif que la parcelle 0082 passe elle de UCA à US, et que la parcelle 0080 déjà construite passerait en NH.



Réponse Commune :

Pour rappel les délimitations des Secteurs Déjà urbanisés proposées dans le cadre de la modification du PLU doivent être compatibles avec les règles fixées par les

dispositions du DOO du SCOT Sybarval, en conformité avec l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, ci-après rappelé :

- les Secteurs Déjà Urbanisés appartiennent **aux enveloppes urbaines des communes** " ligne virtuelle qui correspond à une délimitation des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle peut inclure des espaces libres enclavés. Les surfaces annexes artificialisées comme les parkings, les voiries, jardins, etc. y sont également incorporés.

*L'enveloppe urbaine est délimitée en tenant compte de l'artificialisation effective. Ainsi, elle n'intègre pas les zones AU ou constructibles des documents d'urbanisme. Par ailleurs, la délimitation de l'enveloppe urbaine correspond à la réalité physique des espaces urbanisés, **elle ne colle pas automatiquement aux limites des parcelles cadastrales**. En cas de discontinuité du bâti, plusieurs enveloppes urbaines pourront être délimitées"*

- Au-delà de l'appartenance à l'enveloppe urbaine susvisée, les périmètres des Secteurs Déjà Urbanisés doivent correspondre à 4 critères cumulatifs que sont :

- 1- une densité de l'urbanisation, avec a minima 40 bâtis de plus de 20 m², et une continuité distincte d'une urbanisation diffuse. Conformément à la méthode de définition de l'enveloppe urbaine, l'interdistance entre deux bâtis ne devra pas être supérieure à 120 mètres ;
- 2- une localisation située en dehors des espaces proches du rivage, conformément au Code de l'Urbanisme ;
- 3- une structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées ;
- 4- une structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets, etc.).

Le classement de la parcelle DI n°81 pour partie en zone Us et pour partie en zone N répond aux critères d'identification du SDU fixés par le SCOT, rappelés ci-dessus.

La circonstance que l'intégralité de la parcelle ne soit pas incluse dans la zone Us, c'est à dire comme appartenant au périmètre de Secteur Déjà Urbanisé, n'est pas en premier lieu incompatible avec la circonstance que cette division intervient au sein d'une seule et même parcelle.

La Parcelle DI n°81 (4 655 m²) constitue, avec la parcelle DI n°82 (7 251 m²), le lieu d'implantation d'une seule habitation. La parcelle DI n°81 accueille actuellement une piscine et une annexe pour tout aménagement sur une superficie d'environ 1 750 m².

La portion de parcelle concernée représente 2 905 m². Son classement en zone Us aurait pour effet de permettre l'implantation de nouvelles habitations en extension d'urbanisation, en contradiction avec les objectifs et critères plus haut rappelés :

- Des nouvelles constructions auraient pour effet d'étendre le périmètre bâti au détriment d'une urbanisation en profondeur ; la portion de parcelle concernée étant incluse au sein d'espaces naturels pas ou peu aménagés.

- La construction de nouvelles habitations en net retrait par rapport aux voies et réseaux structurés existants, ne correspond pas aux prescriptions de la loi littoral et aux objectifs du SCoT de procéder à une intensification urbaine et non à une extension urbaine.

Remarque 3 : le classement en SDU repose sur quatre critères cumulatifs, parmi lesquels figure expressément la présence des réseaux (eau, assainissement, électricité, etc.). Cette condition est posée comme un critère fondamental de constructibilité. Or, en page 23, il est précisé que dans les SDU dépourvus de réseau collectif d'assainissement, des constructions ou installations nouvelles restent autorisées à condition de recourir à un dispositif autonome.

Compte tenu de la sensibilité de l'assainissement demande à la commune de préciser ce point.

Réponse Commune :

Parmi les 4 critères cumulatifs d'identification des SDU fixés par la prescription 242 figure *celui " d'une structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets, etc.). "*

Les différents réseaux cités constituent des indices permettant d'identifier et de délimiter les secteurs qui, au-delà du fait qu'ils appartiennent à l'enveloppe urbaine, disposent à proximité d'une structuration de l'espace. Ce listing n'est ni exhaustif ni impératif, la présence de réseau Fibre Internet ou l'absence de point de collecte des déchets sur la totalité de la zone ne permettant à eux seuls de permettre une exacte qualification du secteur concerné.

La présence d'assainissement collectif constitue un indice entrant, parmi les autres, dans le faisceau concourant à la délimitation des SDU.

En cela et à l'échelle du SCOT SYBARVAL, plusieurs quartiers identifiés comme SDU ne disposent pas d'accès au réseau d'assainissement collectif du bassin d'Arcachon. Il en va ainsi par exemple à LANTON du quartier vents de mer ou à GUJAN MESTRAS du quartier KHELUS. De même certains secteurs qualifiés de Village par le SCOT ne

sont pas raccordés au dit réseau. Il en va ainsi de Blagon à Lanton, ou de Lubec à Audenge.

Concernant la question de la sensibilité environnementale du type d'assainissement autorisé, l'assainissement autonome présente toutes les garanties de ce point de vue.

Tout nouveau dispositif doit faire l'objet d'une étude à l'occasion du dépôt de permis de construire, celui-ci étant étudié par le SIBA en charge de l'assainissement collectifs et autonomes pour le compte des communes.

Le SIBA est en effet compétent pour le compte des communes du Service Public d'Assainissement Non Collectif qu'il gère en régie pour environ 2800 sites (<https://www.siba-bassin-arcachon.fr/pole-de-competences/assainissement-des-eaux-usees-mode-d-emploi/assainissement-non-collectif>)

Conformément à l'article L1331-11 du Code de la santé publique, les agents du SPANC ont accès aux propriétés privées pour procéder au contrôle des installations d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les technologies modernes d'assainissement autonome (microstations, filtres plantés, filtres compacts) atteignent des niveaux de traitement des eaux usées conformes à la réglementation et disposent de nombreux avantages en matière environnementale :

- L'infiltration des eaux traitées favorise la recharge des nappes et limite le rejet direct dans les milieux aquatiques.
- Les rejets sont décentralisés, évitant les pics de pollution que peut générer l'assainissement collectif en cas de surcharge ou de dysfonctionnement.
- L'assainissement autonome ne dépend pas de longues canalisations vulnérables aux fuites.
- En cas de fortes pluies, pas de débordement de réseaux ni de déversement direct d'eaux usées dans les cours d'eaux.

Remarque 4 : la commune devra, comme elle l'a fait pour le SIBA, donner des réponses aux observations émises par le SDEEG, le SYBARVAL, et l'ETAT

Réponse Commune

4.1 Réponse de la commune à l'avis du SDEEG :

La commune prend acte de l'information transmise par le SDEEEG qui ne concerne pas directement l'objet de la modification.

4.2 Réponse de la commune à l'avis du SYBARVAL :

La commune prend acte de l'avis favorable du SYBARVAL et souligne que :

Quant à la demande de classer le diffus de bas-vallon en Nh : La commune ne donnera pas suite à cette demande qui dépasse le strict cadre de la procédure de modification. L'homogénéisation des classements sera étudiée à l'occasion de la révision du PLU actuellement en cours.

Quant à la demande de classer le secteur de Lubec en un nouveau sous-zonage UDv_ : La commune ne donnera pas suite à cette demande qui dépasse le strict cadre de la procédure de modification. La mise à jour des libellés des classements sera étudiée à l'occasion de la révision du PLU actuellement en cours.

Quant à la demande de calculer les capacités de densification des deux secteurs : La commune ne donnera pas suite à cette demande qui dépasse le strict cadre de la procédure de modification. Cette étude sera réalisée à l'occasion de la révision du PLU actuellement en cours afin de déterminer à l'échelle globale de la commune les besoins de logements futurs, en compatibilité avec le SCOT.

4.3 Réponse de la commune à l'avis de l'ETAT :

La commune prend acte de l'avis favorable de l'État et souligne que :

- *"L'État constate que les évolutions apportées au PLU entrent bien dans le cadre d'une procédure de modification telle que définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme."*

- *"Le secteur Hougueyra inscrit au PLU actuel compte 27,31 hectares. Avec la modification envisagée, le nouveau secteur US correspondant au SDU compterait 24,77 hectares, tandis que 3,14 hectares seront reclassés en zone N. Le règlement du secteur US précise que ce dernier est destiné à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Le secteur modifié, tant dans sa forme que son contenu, apparaît cohérent et compatible avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'avec le SCOT du SYBARVAL."*

- *"Le secteur Bas Vallon inscrit au PLU actuel compte 28,33 hectares. Avec la modification envisagée, le nouveau secteur US correspondant au SDU comptera 25,69 hectares. 1,57 hectare seront reclassés en zone N, 0,31 hectare en Nh et 0,76 hectares en UD. Le périmètre du secteur modifié apparaît cohérent et compatible avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'avec le SCOT du SYBARVAL."*

- *"Les modifications apportées n'emportent pas d'incidence négative pour l'environnement, et comportent au contraire des externalités positives. Les limitations de possibilité de construire et d'aménager participent à la prévention des risques naturels et technologiques, en évitant l'exposition de nouveaux enjeux."*

Quant aux demandes de modifications de l'ETAT :

- " *l'État demande à la commune d'ajuster le contenu du zonage UD concernant les extensions des constructions et installations existantes, ainsi que les constructions d'annexes afin de le rendre conforme à la Jurisprudence.*

La commune n'a pas prévu un nombre limité d'annexes dans le règlement, ce qui ouvre la possibilité à des détournements d'usage comme la création d'Airbnb, et n'a pas explicité davantage les règles concernant les piscines, ce qui comporte le risque de contentieux.

*La même remarque s'applique à l'article 9 de la zone UD, qui ne réglemente pas l'emprise au sol des constructions" : **La commune entend procéder à un ajustement de son projet de règlement sur ces points précis afin d'apporter une réponse positive à cette demande.***

Pièce jointe 1 : participation de Monsieur Caubet



Maire d'Audenge
À l'attention de M. Gérard CHARLES
Commissaire enquêteur
24 ter allée Ernest de Boissière
33980 AUDENGE

Nantes, le 11 juin 2025

Par courriel : modifPLU@mairie-audenge.fr

N/ Réf : CAUBET C/ Com. d'Audenge
V/ Réf : modification n° 5 du PLU

Monsieur le commissaire enquêteur,

I.

Je suis l'avocat de M. CAUBET, lequel a acquis les parcelles cadastrées section DI n° 207, 240, 241, 246, 247 et 250. Ces parcelles sont situées rue des Trucails à Audenge :



Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Bolleau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Mon mandant m'a confié la défense de ses intérêts en vue de déposer les présentes observations s'agissant du projet de modification n° 5 du PLU d'Audenge, lequel vise à délimiter les secteurs déjà urbanisés (ci-après, SDU) au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, identifiés par le SCoT du SYBARVAL approuvé le 06 juin 2024.

Au préalable, il apparaît nécessaire de revenir sur l'historique de la situation.

2.

Après plusieurs avertissements, le Préfet de la Gironde a, dans le courant de l'année 2020, informé la commune d'Audenge que compte tenu du fait que les quartiers de Bat-Vallon, d'Hougueyrya et des Tracails étaient situés en zone d'urbanisation diffuse au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, aucun permis de construire pour de nouvelles habitations ne pouvait y être délivré.

Par courrier du 21 janvier 2021, la commune d'Audenge a informé les particuliers de cette situation (*Pièce n° 1*).

3.

A la suite de cette décision, et compte tenu des préjudices financiers importants subis, mon mandant a engagé des recours indemnitaires contre la commune d'Audenge.

Ces actions indemnitaires visent à obtenir la condamnation pour faute de la commune d'Audenge, laquelle a fait une mauvaise application de la loi littoral, codifiée à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, en indiquant, à tort, dans son PLU et dans des certificats d'urbanisme, que le quartier des Tracails était constructible (classement zone UCa constructible).

Les recours indemnitaires de mon client ont été jugés le 18 septembre 2024 (*Pièces n° 2 et 3*).

La commune a été condamnée à lui verser au total plus de 736.000 euros.

A ce jour, et malgré plusieurs relances, la commune d'Audenge refuse de verser cette indemnisation alors pourtant que les jugements du 18 septembre 2024 sont d'application immédiate.

Ce refus injustifié de la part de la commune conduit, compte tenu de l'application des intérêts au taux légal majoré, à ce que chaque jour cette indemnisation soit augmentée d'environ 300 euros.

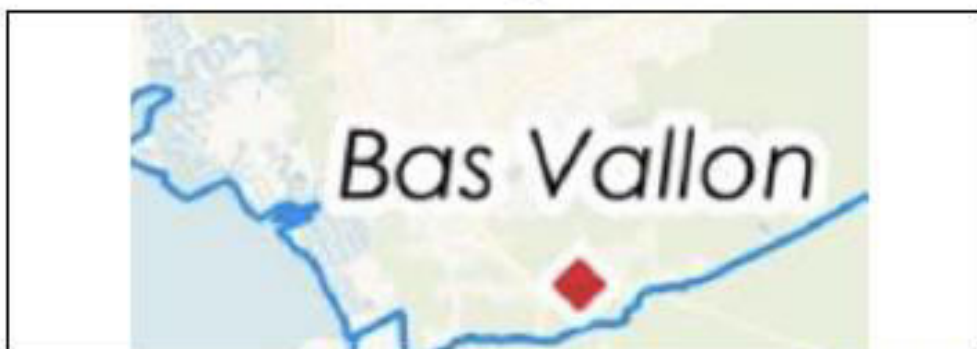
4.

Face à cette situation, et dans le seul but d'échapper à des condamnations financières pourtant inéluctables compte tenu des fautes commises, Mme la maire d'Audenge est alors intervenue auprès du syndicat mixte en charge du SCoT, pour que des SDU au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme soient identifiés sur sa commune.

Après des péripéties préfectorales, le SCoT du SYBARVAL a été approuvé le 06 juin 2024.

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Bolleau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Les secteurs de Bas-Vallon et de Hougueyras ont été identifiés par le SCoT du SYBARVAL comme des SDU au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 précité :



Extrait Piece n° 5

Le SCoT évoque les critères suivants pour l'identification des SDU :

Prescription 242

Un secteur déjà urbanisé (SDU) est considéré à partir d'un groupe de constructions structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Par opposition au village, le SDU est dépourvu de tout ou partie des activités et des services de proximité qui lui conférerait une fonction polarisante. Il est desservi par les réseaux et présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse.

Les quatre critères cumulatifs d'identification d'un secteur déjà urbanisé sont les suivants :

- 1- une densité de l'urbanisation, avec a minima 40 bâtis de plus de 20 m², et une continuité distincte d'une urbanisation diffuse. Conformément à la méthode de définition de l'enveloppe urbaine, l'interdistance entre deux bâtis ne devra pas être supérieure à 120 mètres ;
- 2- une localisation située en dehors des espaces proches du rivage, conformément au Code de l'Urbanisme ;
- 3- une structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées ;
- 4- une structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets, etc.).

Au regard de ces critères, les secteurs déjà urbanisés sont présentés en annexe du DOO. Ils concernent exclusivement Paco à Arès ; Les Vents de Mer à Lanton (Blagon) ; Mouchon à Lanton ; Hougueyras à Audenge ; Bas-Vallon à Audenge ; Vigneau à Biganos ; Ninèche à Biganos ; Lamothe au Teich ; Les trois secteurs du Lotissement du Golf à Gujan-Mestras ; Khélus à Gujan-Mestras ; Clair Bois à La Teste de Buch.

L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

Extrait Piece n° 5 p. 35/49

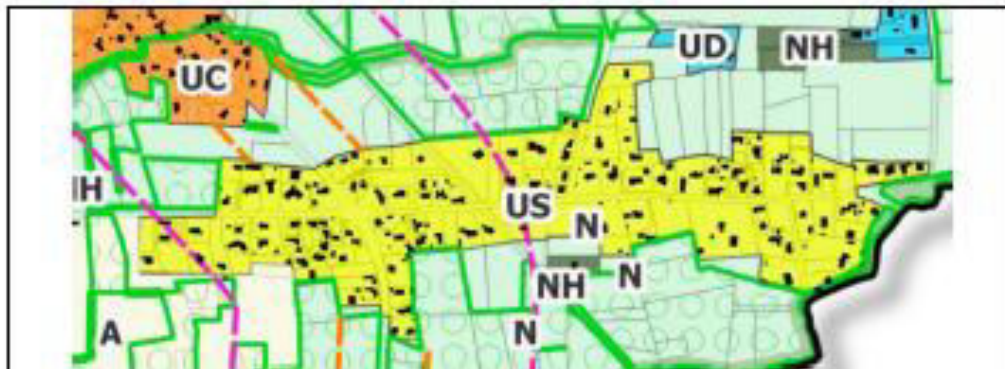
Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE

12 rue Boileau 44000 Nantes

Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

5.

Sur la base de ce SCoT, la commune d'Audenge envisage, dans le cadre de la modification n° 5 de son PLU de délimiter dans une zone US les SDU de Bas-Vallon et de Hougueyra ainsi :



Or, il apparaît que le SCoT du SYBARVAL du 06 juin 2024 et le projet de modification n° 5 du PLU sont entachés d'illégalité.

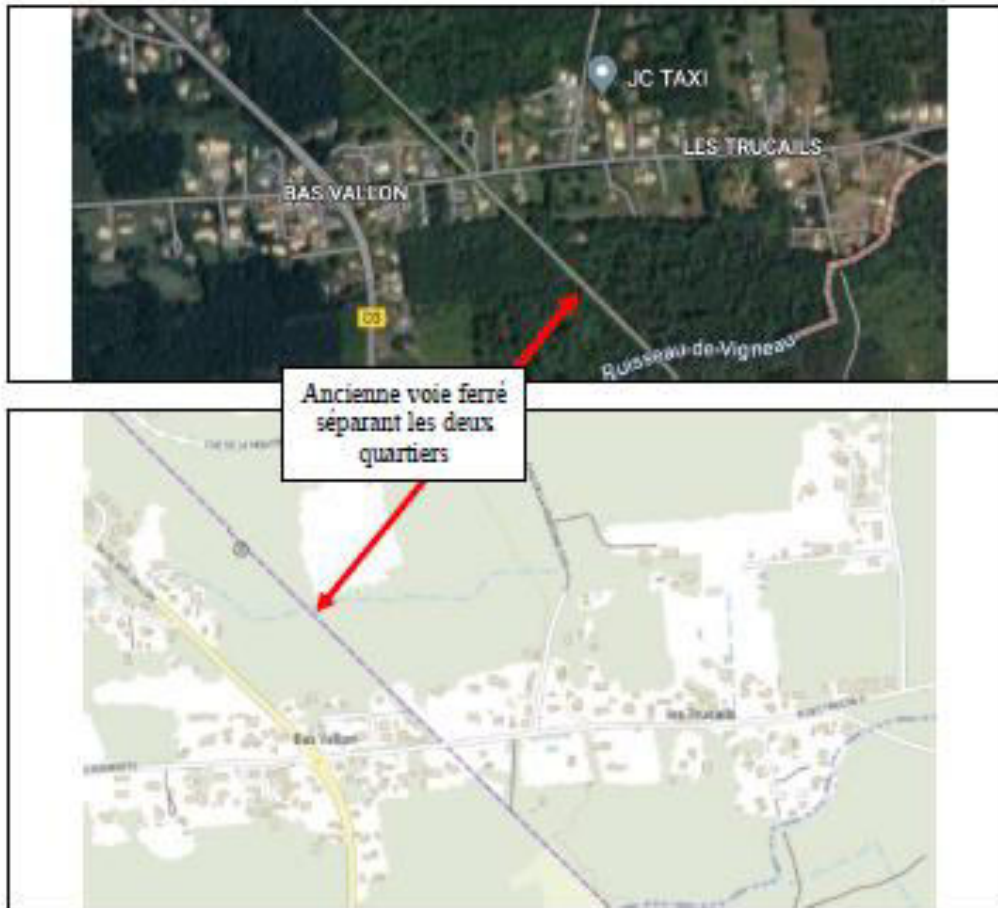
A titre liminaire, il importe de préciser qu'il ressort d'une jurisprudence administrative constante qu'une collectivité est dans l'obligation « de ne pas appliquer un texte réglementaire illégal, même s'il est définitif » (CE Section 14 novembre 1958 *Ponard*).

Cette obligation jurisprudentielle est régulièrement mise en œuvre dans le cadre de recours indemnitaires contre des collectivités ayant fait une mauvaise application de la loi Littoral (V. par exemple Cour administrative d'appel de Bordeaux, 4 juin 2024, 24BX00217).

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Bolleau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

D. Sur le fait que seul le quartier de Bas-Vallon a été identifié comme un SDU par le SCoT approuvé le 06 juin 2024

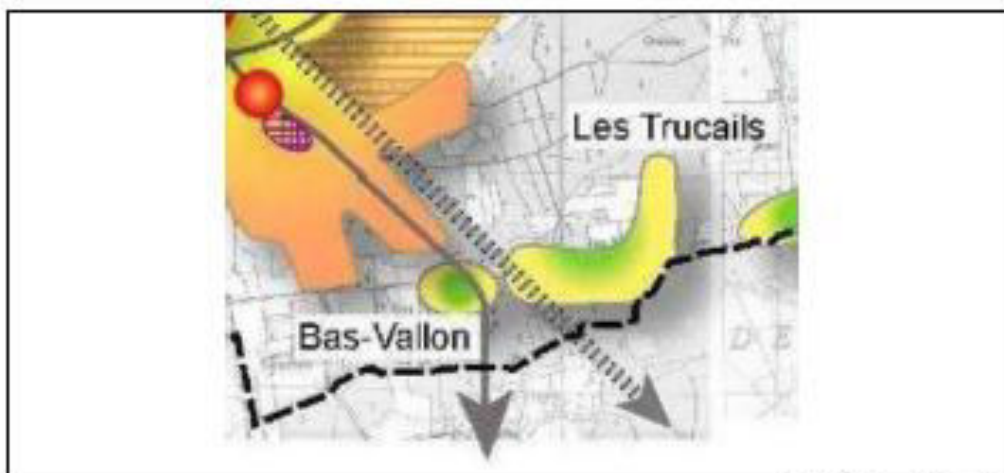
En effet, il convient de préciser qu'il ressort sans ambiguïté de la configuration des lieux, qu'une ancienne voie ferrée servant aujourd'hui de voie cyclable vient scinder en deux espaces différents les constructions existantes, à l'ouest (quartier Bas-Vallon) et à l'est (quartier Trucails) :



Il existe donc de deux quartiers différents dans ce secteur.

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Boileau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

La commune d'Audenge ne peut qu'être du même avis, dès lors qu'elle a expressément identifié cette compartimentation de l'urbanisation :



Extrait Piece n° 4 p. 9/9

En outre, il ressort de l'intégralité des documents de son PLU qu'elle distingue systématiquement les deux quartiers :

Les quartiers, Hougueyra, Pointe Emile, Bas Vallon, les Truails, et le Marais de Mesple, constituent des typologies d'habitat spécifique à Audenge : habitats isolés en retrait des voies, l'urbanisation s'est plutôt réalisée de manière linéaire. Lubec constitue une exception dans sa structure urbaine. En effet le village de Lubec, le plus ancien, a connu une urbanisation plus en profondeur, sa structure se rapprochant ainsi plus d'une structure de village-airial, que de villages rues comme les quartiers de Hougueyra, Pointe Emile, Bas Vallon, les Truails, et le Marais de Mesple.

Extrait Piece n° 4 p. 8/9

Enfin, il ressort d'une analyse de l'urbanisation de ces deux quartiers, que celle-ci n'est aucunement identique.

En effet, l'urbanisation présente une densité nettement plus marquée dans le quartier de Bas-Vallon alors que le quartier des Truails est caractérisé par un tissu urbain très aéré et plusieurs vastes parcelles vierges de toutes constructions comme par exemple la parcelle cadastrée section DI n° 70 de plus de 4.000 m² :



Urbanisation plus dense et plus compact du quartier de Bas-Vallon



Urbanisation aérée du quartier des Truails



Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Boileau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Or, le SCoT du SYBARVAL n'a identifié en tant que SDU que le secteur Bas-Vallon et non le secteur des Trucails.

Par voie de conséquence, et dès lors que le quartier des Trucails n'a pas expressément été identifié comme un SDU par le SCoT du SYBARVAL, la délimitation envisagée du SDU méconnaît les dispositions du SCoT et de la loi Littoral.

II/. Sur le fait que le quartier de Bas-vallon et d'Hougueyra ne remplissent pas les critères du SCoT pour être identifié comme un SDU

Conformément à la jurisprudence administrative, un secteur ne peut faire l'objet d'une identification comme un SDU que s'il présente une certaine structuration urbaine. En effet, la loi Littoral, et tout particulièrement l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, visent à lutter contre le mitage, c'est-à-dire l'éparpillement linéaire des constructions le long d'une rue.

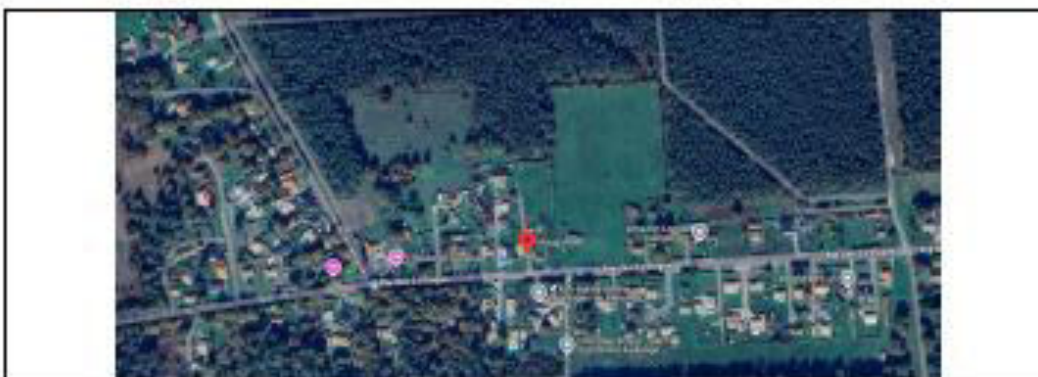
C'est dans ce but que le législateur a exigé comme condition à l'identification d'un SDU « une structuration par des voies de circulation ».

Ce critère a été repris et précisé par les auteurs du SCoT du SYBARVAL :

3- une structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées ;

Extrait Pièce n° 5 p. 35/49

Or, il apparaît que les SDU identifiés par le SCoT du SYBARVAL ne remplissent absolument pas ces critères, dès lors qu'il s'agit à chaque fois d'une urbanisation linéaire se développant le long d'une rue principale.



Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Boileau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Ces formes d'urbanisation ne contiennent aucune réelle structuration si ce n'est quelques opérations en second rideau.

D'ailleurs, la commune d'Audenge ne peut être d'un avis différent des lors qu'elle qualifie expressément le quartier des Trucails, comme celui du Bas-Vallon au demeurant, de « village rue » :

Les quartiers, Hougueyra, Pointe Emile, Bas Vallon, les Trucails, et le Marais de Mesple, constituent des typologies d'habitat spécifique à Audenge : habitats isolés en retrait des voies, l'urbanisation s'est plutôt réalisée de manière linéaire. Lubec constitue une exception dans sa structure urbaine. En effet le village de Lubec, le plus ancien, a connu une urbanisation plus en profondeur, sa structure se rapprochant ainsi plus d'une structure de village-airial, que de villages rues comme les quartiers de Hougueyra, Pointe Emile, Bas Vallon, les Trucails, et le Marais de Mesple.

Extrait Pièce n° 4 p. 8/9

Compte tenu de cette urbanisation linéaire, il n'est légalement pas possible d'identifier un SDU sur les quartiers de Bas-Vallon, des Trucails et d'Hougueyra.

C'est ce qu'a très récemment décidé la Cour administrative d'appel de Bordeaux en jugeant expressément, dans six décisions du 28 mai 2025 (Pièce n° 6) rendues à la suite d'un recours du Préfet de la Gironde, que le quartier d'Hougueyra ne pouvait pas être qualifié de SDU.

En effet, les juges administratifs d'appel de Bordeaux ont rendu, quelques jours avant l'ouverture de l'enquête publique liée au projet de modification n° 5 du PLU de la commune d'Audenge, ce qui ne peut être une coïncidence..., plusieurs décisions de justice identiques selon lesquelles le quartier d'Hougueyra ne peut constituer qu'une zone d'urbanisation diffuse inconstructible au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme :

« 9. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que la parcelle en litige est située rue de la Fougère, au lieu-dit " Hougueyra " sur le territoire de la commune littorale d'Audenge. Elle est séparée du bourg d'Audenge, distant de près de 2 kilomètres, par de vastes parcelles à l'état naturel, boisés. S'il ressort des pièces du dossier et en particulier des vues aériennes produites ainsi que de la consultation du site Géoportail, que le secteur de Hougueyra, qui est classé en zone UC du plan local d'urbanisme de la commune, comprend une centaine de constructions, celles-ci sont implantées, de manière peu dense, sur de vastes parcelles, étirées le long de la route départementale D5E5, avec des discontinuités, le lotissement " A... ", composé d'une quinzaine de constructions, étant lui-même entouré d'espaces demeurés largement naturels. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que le secteur d'implantation du projet ne compte aucun commerce, ni équipement collectif. Dans ces conditions, et bien que la parcelle en litige soit desservie par les réseaux publics, le secteur de Hougueyra dans lequel elle se situe ne comporte pas une densité de constructions suffisamment significative pour caractériser en lui-même un village ou une agglomération au sens des dispositions précitées en continuité duquel le projet en cause pourrait être regardé comme se situant. Par ailleurs, compte tenu du caractère lâche et diffus de l'urbanisation du secteur de Hougueyra où les constructions apparaissent se développer le long de la route départementale et de quelques rues adjacentes sans structuration, ce secteur présente le caractère d'une urbanisation diffuse et ne peut être regardé comme un secteur déjà urbanisé au sens des dispositions précitées. Au demeurant, le projet litigieux, qui aurait pour effet d'étendre le périmètre bâti existant de la zone, ne remplit pas

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE

12 rue Boileau 44000 Nantes

Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

les conditions pour permettre l'autorisation de constructions dans un secteur déjà urbanisé. Par suite, et alors même que des permis de construire auraient été délivrés à proximité de la parcelle de M. et Mme A..., le projet méconnaissant les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et du III de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018, le maire d'Audenge ne pouvant légalement délivrer le permis de construire en litige. » ([Cour administrative d'appel de Bordeaux, 1ère Chambre, 28 mai 2021, 23BX00869](#)).

Il importe de préciser que dans les six décisions de justice, lesquelles ont confirmé l'annulation des permis de construire en cause, la Cour a systématiquement jugé qu'aucune régularisation du permis de construire n'était possible consacrant ainsi le caractère inconstructible du quartier d'Hougueytra.

Le SCoT du SYBARVAL est donc nécessairement illégal s'agissant de l'identification d'un SDU sur le quartier d'Hougueytra.

Il en va nécessairement de même pour les quartiers de Bas-Vallon et des Trucails.

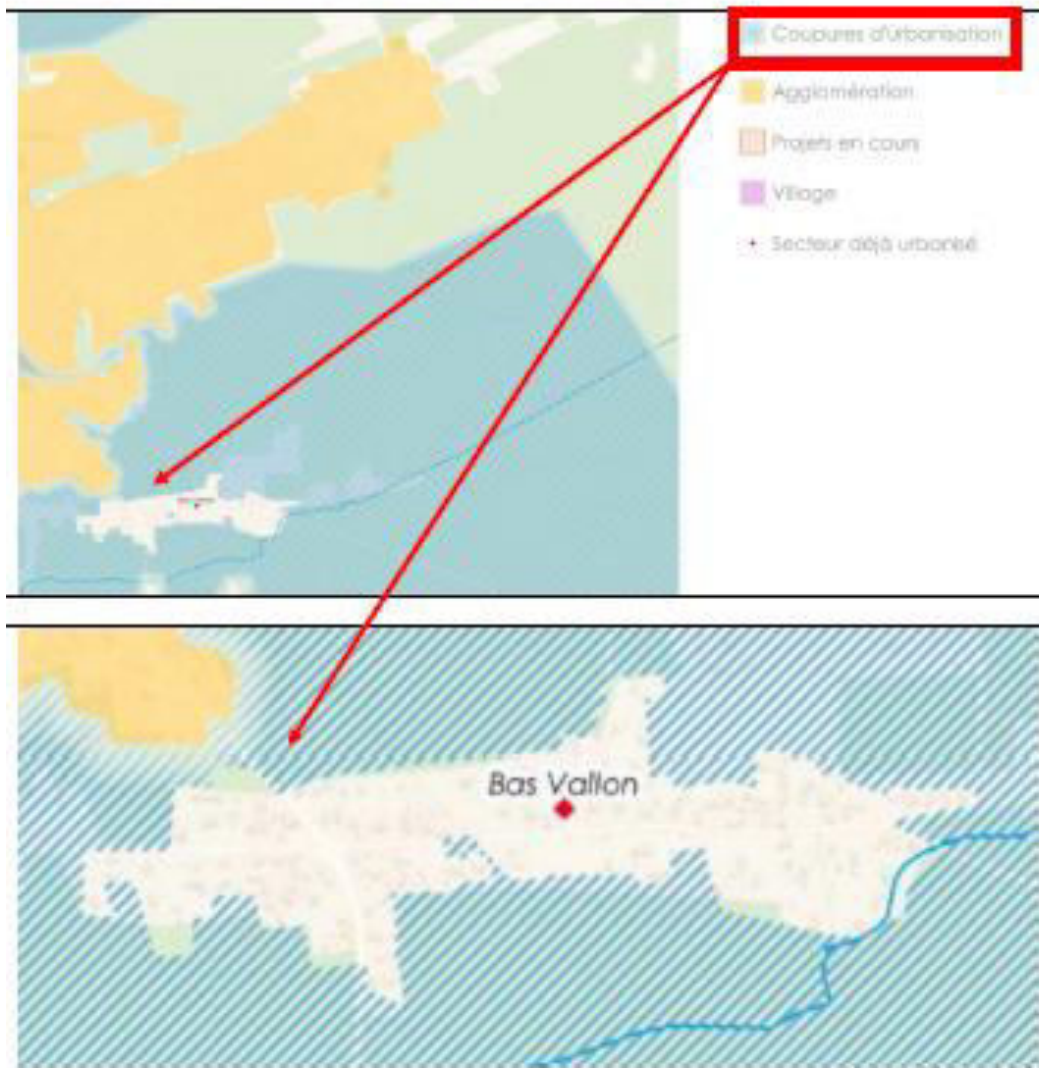
En effet, ces deux quartiers et tout particulièrement celui des Trucails, se présentent à l'instar de celui d'Hougueytra, sous la forme d'une urbanisation ayant un « caractère lâche et diffus (...) où les constructions apparaissent se développer le long de la » rue des Trucails » et de quelques rues adjacentes sans structuration ».

La commune d'Audenge est donc également dans l'obligation juridique (CE Section 14 novembre 1958 *Ponard* précité) de ne pas appliquer le SCoT du SYBARVAL en tant qu'il a identifié les quartiers de Bas-Vallon et des Trucails comme des SDU.

Il résulte de tout ce qui précède que la modification n° 5 ne pourra donc en aucun cas ranger en zone constructible US les secteurs d'Hougueytra, de Bas-Vallon et des Trucails.

III/. Sur le fait qu'il existe une coupure d'urbanisation entre Audenge et Biganos empêchant l'identification d'un SDU

Il apparaît que les quartiers de Bas-Vallon et des Trucails sont situés au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de l'article L. 121-22 du Code de l'urbanisme :



Extraits Piece n° 5

Comme il est possible de le constater la coupure d'urbanisation, matérialisée ici en bleu hachuré, entoure la totalité de ces quartiers.

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Bouleau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Or, et comme l'indique le SCoT du SYBARVAL, un principe général d'inconstructibilité s'applique au sein des coupures d'urbanisation :

7. Les coupures d'urbanisation

Articles L.121-22 du CU :

Les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation couvrent des espaces non construits ou faiblement urbanisés, à dominante naturelle ou agricole, situés entre deux ou plusieurs enveloppes urbanisées, et pouvant avoir une fonction de corridor écologique ou un lien paysager et visuel avec le Bassin d'Arcachon. Un principe général d'inconstructibilité s'y applique.

L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple :

- elles assurent une aération et une structuration du tissu urbain,
- elles peuvent remplir des fonctions récréatives ou concourir au maintien et au développement d'activités agricoles,
- elles contribuent à la protection de la trame verte, aux équilibres écologiques de la biodiversité,
- elles permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique.

Extrait Piece n° 5 p. 46/49

Ce SCoT est alors conforme à la doctrine du Gouvernement en matière d'application de la loi Littoral :

3. Règles applicables

Les coupures d'urbanisation seront classées en zone naturelle (N) ou agricole (A) dont le règlement ne devra pas autoriser les constructions constituant une urbanisation.

Une coupure d'urbanisation fait ainsi échec à l'application du principe de continuité de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme selon lequel l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et des villages existants. Au sein d'une coupure d'urbanisation, une construction ne pourra en effet pas être autorisée même si son terrain d'assiette se situe en continuité des zones urbanisées entre lesquelles la coupure a été instaurée.

Le règlement ne peut pas délimiter dans les coupures d'urbanisation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en application de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Extrait Piece n° 8

► Peut-on urbaniser dans les coupures d'urbanisation ?

Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis les structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux).

► Comment traduire les coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme ?

Les coupures d'urbanisation sont classées en espaces naturels ou agricoles dans les PLU. La vocation de l'espace (agricole, paysager ou de loisirs) est à préciser dans le document d'urbanisme.

Extrait Piece n° 9 p. 39/52

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE

12 rue Boileau 44000 Nantes

Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Comme il est possible de le constater, il ressort expressément de ces éléments qu'une construction qui pourrait être autorisée en vertu de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme n'en demeure pas moins impossible si elle est située au sein d'une coupure d'urbanisation.

A ce titre, l'interdiction de délimiter un STECAL dans une coupure d'urbanisation doit nécessairement conduire à interdire l'identification d'un SDU dans un tel espace.

Par voie de conséquence, et dès lors que les quartiers de Bas-Vallon et des Tracails sont **intégralement** situés dans une coupure d'urbanisation, le principe d'inconstructibilité qui en découle interdit toute construction dans cet espace et empêche l'adoption du zonage US envisagée dans la modification n° 5 du PLU.

Par suite, le PLU d'Audenge n'a d'autre choix pour être compatible avec la loi Littoral et le SCoT du SYBARVAL, que de maintenir l'inconstructibilité de ces quartiers, nonobstant l'identification d'un SDU sur le seul quartier de Bas-Vallon.

IV/. Sur le fait que la délimitation du périmètre bâti n'est pas compatible avec la loi Littoral

Lorsque le législateur est intervenu en 2018 avec l'article 42 de la loi ELAN pour créer des SDU, il a entendu très strictement encadrer l'urbanisation nouvelle ainsi permise.

A ce titre, et dans l'équilibre trouvé par le législateur, figure le fait que toute nouvelle construction ne pourra se faire qu'à l'intérieur du périmètre bâti :

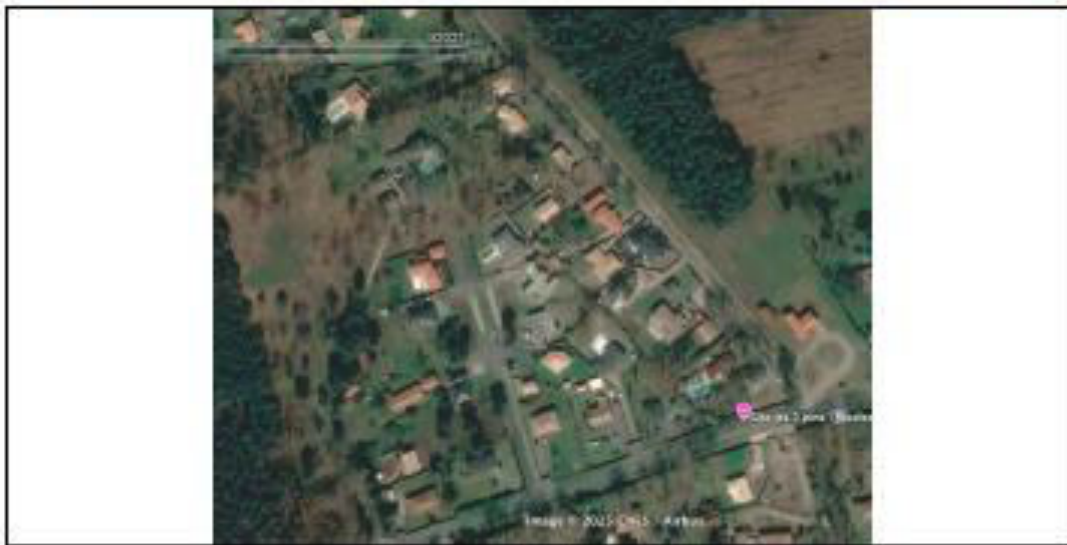
« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

Cette disposition impose aux auteurs d'un PLU de délimiter les zones constructibles dans les SDU au plus près du bâti existant.

La cour administrative d'appel de Bordeaux a eu l'occasion de rappeler le caractère très strict de ce critère en jugeant, dans les six décisions précitées du 28 mai 2025 (Pièce n° 6), que les projets de constructions en cause (qui ont d'ailleurs été réalisés malgré le recours du Préfet de la Gironde, s'exposant ainsi à une action en démolition...) auraient pour effet d'étendre le périmètre bâti existant de la zone :

« Au demeurant, le projet litigieux, qui aurait pour effet d'étendre le périmètre bâti existant de la zone, ne remplit pas les conditions pour permettre l'autorisation de constructions dans un secteur déjà urbanisé ».

Parcelles qui ont été considérées comme en dehors du périmètre bâti par la CAA de Bordeaux



Urbanisation du secteur à la date des permis de construire jugés illégaux par la CAA de Bordeaux

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Boileau 44000 Nantes
Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

En effet, dès lors qu'une parcelle est située en bordure d'un espace urbanisé, sa constructibilité est inenvisageable, compte tenu du fait qu'il ne s'agit pas d'une véritable « dent creuse » concernée par la loi ELAN.

D'autres jurisprudences de la cour administrative d'appel de Bordeaux témoignent de cette solution :

« 6. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est constitué par les parcelles cadastrées section BH n° 658 et n° 655, situées impasse du Havre de Paix, sur le territoire de la commune d'Hourtin, commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

(-)

8. La requérante, qui se prévaut des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, doit être regardée, eu égard à la date de la décision attaquée, comme se prévalant de celles du III de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018. Elle soutient que ces dispositions permettaient la délivrance du permis de construire litigieux, au motif que le projet se situerait dans un secteur déjà urbanisé au sens de ces dispositions. Il ressort toutefois des pièces du dossier que le projet en litige, construit sur des terrains boisés situés à l'extérieur de la zone déjà urbanisée, aurait pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant et n'est, par suite, pas conforme à ces dispositions. Dès lors, si la préfète ne pouvait, compte tenu des dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme citées ci-dessus, se fonder sur ces dispositions postérieures à l'autorisation d'aménager du 1er août 2016 pour émettre un avis défavorable, la requérante n'est pas davantage fondée à soutenir que ces dispositions entachent d'illégalité l'avis défavorable émis par la préfète sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 121-8. » (Cour administrative d'appel de Bordeaux, 1ère Chambre, 28 mai 2025, 23BX01229).



Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE

12 rue Boileau 44000 Nantes

Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Il s'agit d'une jurisprudence partagée par d'autres Cours administratives d'appel :

« 8. Si, en cause d'appel, M. A... fait valoir que c'est à juste titre que les premiers juges ont estimé que le secteur du projet ne peut être regardé comme constituant une agglomération ou un village, il soutient néanmoins que celui-ci doit être regardé comme un "secteur déjà urbanisé" au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et du III de l'article 42 de la loi susvisée du 23 novembre 2018. Toutefois, à supposer même que ce secteur puisse être regardé comme un secteur déjà urbanisé, il ressort, en tout état de cause, des pièces du dossier que les parcelles cadastrées sections I 220, I 229 et I 626 sont situées non pas à l'intérieur d'un périmètre bâti existant mais en périphérie de celui-ci, à l'orée d'une vaste zone naturelle. C... suite, dès lors que la construction projetée aurait pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, M. A... n'est, quel qu'il ait pu être le classement des parcelles d'assiette du projet dans le PLU de Bonifacio, pas fondé à se prévaloir des dispositions précitées et à se plaindre de ce que, C... le jugement attaqué, le tribunal administratif de Bastia a annulé le permis de construire délivré le 13 août 2019 » (CAA de MARSEILLE, 5ème chambre, 05/12/2022, 21MA00005. Inédit au recueil Lebon)

« 11. En troisième lieu, il ressort des pièces du dossier, notamment des vues aériennes produites par le requérant, que le terrain d'assiette du projet, qui se situe en bordure du lieu-dit Pascialella, s'ouvre au Nord-Ouest sur un vaste espace boisé vierge de toute construction. La construction projetée, qui, contrairement à ce que soutient le requérant, ne se situe pas au sein d'une dent creuse aurait donc nécessairement pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant du lieu-dit Pascialella. Dès lors, cette construction, qui ne remplit pas les conditions prévues par les dispositions transitoires du III de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 précitées, ne pouvait être autorisée sur le fondement de ces dispositions. Par suite, les moyens tirés de l'erreur de droit et de l'erreur d'appréciation dans l'application de ces dispositions dont serait entaché l'avis conforme défavorable de la préfète de la Corse-du-Sud doivent être écartés » (CAA de MARSEILLE, 5ème chambre, 09/01/2023, 21MA01177. Inédit au recueil Lebon).

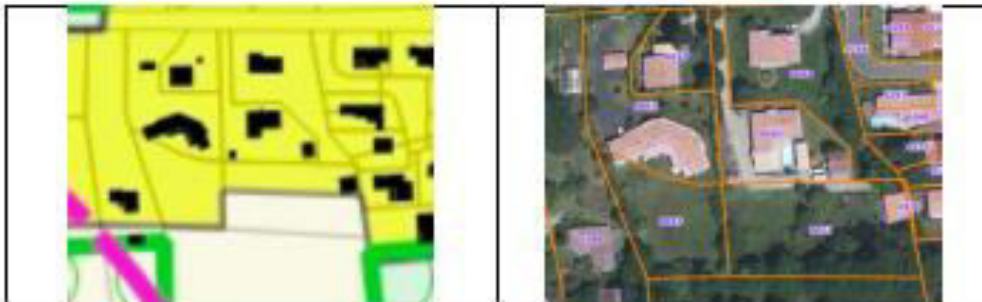
Or en l'espèce, la commune d'Audenge envisage une délimitation des SDU en prenant en compte non pas le bâti existant mais les limites cadastrales, en complète méconnaissance avec ce cadre juridique.

Il en résulte que de nombreuses parcelles et parties de parcelles qui ne sont pas dans le périmètre bâti sont rendues constructibles.

Ainsi la parcelle cadastrée section DK n° 290, dont la modification n° 5 envisage de rendre près de 2.500 m² constructible, n'est pas située dans le périmètre bâti, mais en dehors de celui-ci en égard, d'une part, à sa grande surface, et d'autre part au fait qu'elle s'insère, très largement, dans l'espace naturel au sud :



Il en va également de même pour les parcelles cadastrées section DK n° 52 et 51 :



Dans ce secteur, la délimitation du périmètre bâti, ne peut être que le suivant :



Seule cette ligne rouge délimite valablement le périmètre bâti.

D'autres délimitations, incompatibles avec la loi Littoral, se retrouvent dans le quartier des Trucails.

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE

12 rue Bolleau 44000 Nantes

Contact@olex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Ainsi, le projet de modification n° 5 du PLU conduit à rendre, au sud de la rue des Trucails, de nombreuses et très vastes parcelles constructibles, alors que les distances séparant les constructions existantes sont parfois supérieures à cent vingt mètres :



La densité très faible de cette partie du quartier les Trucails doit, à l'évidence, conduire à le qualifier de zone d'urbanisation diffuse :



Ces exemples ne sont pas exhaustifs et on retrouve la même logique illégale dans le quartier d'Hougueyras.

A ce titre, il apparaît que les parcelles n° 240, 241, 246, et 250 de mon mandant ne sont pas situées dans le périmètre bâti :



Ce point a d'ailleurs expressément été reconnu par les auteurs du SCoT du SYBARVAL qui identifiaient bien, la seule parcelle n° 207 comme étant potentiellement en densification :



Mon mandant tient à préciser que les deux petits abris figurant en partie sur la parcelle cadastrée section DI n° 250, d'une part, ne constituent à l'évidence pas des constructions devant être prises en compte dans la définition du périmètre bâti au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme des lors notamment qu'ils ont des superficies inférieures à 20 m², et d'autre part, qu'ils ont fait l'objet d'une démolition il y a plusieurs années :



Leurs mentions au cadastre résultent donc d'une simple erreur.

Le fait que ces parcelles soient situées en-dehors du périmètre bâti au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme a été expressément et sans ambiguïté reconnu par le tribunal administratif de Bordeaux :

11. En second lieu, la commune soutient que M. Caubet aurait contribué à son propre préjudice en ne sollicitant pas le bénéfice du régime transitoire d'autorisation de construire institué au III de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 pour les secteurs déjà urbanisés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, la construction du terrain en cause, dont la majorité de sa superficie totale se trouve en dehors de l'enveloppe bâtie du secteur dans lequel il se trouve, aurait nécessairement pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ce qui, pour les raisons exposées au point 5, fait nécessairement obstacle à ce que l'intéressé pût bénéficier d'une dérogation au titre de ce régime transitoire. La commune d'Audenge n'est donc pas fondée à reprocher à ce titre une quelconque négligence à M. Caubet.

Extrait Piece n° 3

Il résulte de ce qui précède que les délimitations des SDU de Bas-vallon et d'Hougueytra apparaissent manifestement beaucoup trop large et donc incompatibles avec l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

Cabinet d'avocat OLEX – Maître Pierre JEAN-MEIRE
12 rue Boileau 44000 Nantes
Contact@plex-avocat.com - 06 70 39 82 37

Pour l'ensemble de ces raisons, mon mandant entend formuler un avis défavorable à la modification n° 5 du PLU de la commune d'Audenge.

Pour finir, mon client s'interroge très sérieusement sur l'absence d'avis de la part des services de l'Etat.

En effet, dans ce type de modification d'un PLU, l'avis de la DDTM, experte dans l'application rigoureuse de la loi Littoral (V. sur ce point *Pièce n° 6*), revêt une grande importance.

Le silence de la préfecture apparaît pour le moins surprenant.

Je vous souhaite bonne réception de la présente.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le commissaire enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Maître Pierre



JEAN-MEIRE

Pièce jointe 2 : participation de l'association « Audenge 2026 »

Registre mail modif5plu@mairie-audenge.fr du 11 juin

argumentaire de l'association

Audenge2026 sur la modification N°5 du PLU de la ville d'Audenge.

Argumentaire pour le commissaire enquêteur – Modification n°5 du PLU d'Audenge.

1. Incompatibilité avec la loi Littoral

La modification vise à classer des zones comme secteurs déjà urbanisés (SDU), alors qu'elles ne le sont pas au sens de la loi Littoral. L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme stipule que l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations existantes, ce qui n'est pas le cas ici. Ceci vient d'être confirmé par la cour administrative d'appel de Bordeaux dans un jugement du 28 mai 2025.

Références : l'alinéa 10 du jugement + La Dépêche de jeudi 5 juin 2025.

2. Risques environnementaux accrus

- Incendies de forêt : Le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) est prescrit depuis 2007 mais non approuvé. Construire dans ces zones sans PPRIF approuvé expose à des risques majeurs.
- Eaux usées : Le tribunal administratif de Bordeaux a suspendu des arrêtés préfectoraux autorisant le rejet d'eaux usées non traitées, soulignant la saturation des infrastructures.

3. Procédure inappropriée

Une modification du PLU ne permet pas une concertation suffisante sur des enjeux aussi importants. Une révision complète serait plus appropriée pour garantir la transparence et la participation citoyenne.

4. Le SCOT actuel est attaqué au tribunal administratif

La légalité du SCOT étant actuellement contestée devant le TA, il est prématuré de procéder à une modification du PLU dont l'objet principal consiste justement à intégrer ces 2 zones comme SDU.

Le document indique vouloir mettre le PLU d'Audenge en comptabilité avec un document intégrateur. Mais quid si ce dernier est déclaré illégal ?

☐ Recommandations

1. Suspendre la modification n°5 du PLU jusqu'à l'issue des procédures judiciaires en cours.
2. Lancer une révision complète du PLU avec une large concertation publique.

3. Renforcer les infrastructures d'assainissement avant toute nouvelle urbanisation.
4. Finaliser et approuver le PPRIF pour garantir la sécurité des habitants.

Fait le 05.06.25,

Audenge2026

Audenge 2026 association N° W336007895 – 6 Impasse des Merisiers 33980

Audenge

Cordialement,

Pour Audenge 2026,

Dominique Badet

Pièce jointe 3 : participation de l'association « les audengeois sacrifiés »

Les Audengeois Sacrifiés

**Contribution à l'Enquête Publique - la 5^e Modification du PLU
Audenge**

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la 5^e modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Audenge, l'Association « Les Audengeois Sacrifiés » souhaite apporter une contribution argumentée, fondée sur les faits, jurisprudences récentes et les documents de planification territoriale en vigueur.

2- Rappel historique – Qui sommes-nous ?

Créée en février 2021 à la suite de la décision municipale du 8 juillet 2021 portant modification n°4 du PLU, l'Association « Les Audengeois Sacrifiés » défend les droits à construire des habitants d'Audenge, notamment sur les secteurs de Bas-Vallon, Hougueyra et la Pointe Emile.

Notre action a conduit à l'annulation, par le Tribunal Administratif le 4 janvier 2023, de la délibération susmentionnée. La commune ayant fait appel, la Cour Administrative a confirmé ce jugement par décision du 30 avril 2025.

L'objet de notre association :

- Défendre les droits à construire des Audengeois demeurant sur les secteurs de Bas-Vallon, Hougueyra et la Pointe Emile à Audenge ;
- Contester toute délibération, décision, autorisation, acte, document ou agissement d'une autorité administrative, judiciaire, d'une personne publique ou privé, morale ou physique qui porteraient atteinte à son objet et, notamment, aux droits à construire sur le territoire d'Audenge ;
- Ester en justice contre toute délibération, décision, autorisation, acte, document ou agissement d'une autorité administrative, judiciaire, d'une personne publique ou privé, morale ou physique qui porteraient atteinte à son objet et, notamment, aux droits à construire sur le territoire d'Audenge devant toute juridiction administrative ou judiciaire ;
- Intervient par tout moyen prévu par la loi sur les bases législatives et réglementaires de droit public et privé, auprès de toutes personnes physiques ou morales, y compris dans le cadre d'une enquête publique (*révision du Plan Local d'Urbanisme d'Audenge et l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale*) ;

2- Objectifs du SCoT – Un document de planification stratégique intercommunal à respecter

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre approuvé le 6 juin 2024, concerne un vaste territoire de 150 000 hectares regroupant 3 intercommunalités / 17 communes : la COBAN (8 Communes), la COBAS (4 Communes) et le Val de l'Eyre (5 Communes)

(1470 km²/ 163 000 habitants permanents et 400 000 résidents en période estivale- Audenge 8209 Ha).

Une population qui a doublé de plus de 80 000 personnes depuis les années 1960. Audenge a 10 541 habitants en 2024. Le SCoT est un outil et un exercice prospectif d'aménagement du territoire à long terme à horizon 2040.

Dans ce cadre, les secteurs de Bas-Vallon et Hougueyra à Audenge ont été identifiés comme des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), en conformité avec la Loi ELAN. Ces secteurs, desservis par des voies structurantes, se situent en dehors des coupures d'urbanisation et de la trame verte et bleue.

Le SCoT prévoit la production d'environ 11 500 logements d'ici 2040, suivre les prescriptions du Plan Local d'Habitat (PLH 2025-2030), les logements de saisonniers et d'urgence, tout en veillant à la préservation du patrimoine local et en intégrant les objectifs de la Loi Climat et Résilience, notamment la réduction de 50 % de l'artificialisation des sols d'ici 2031.

3- Une procédure en cours : la modification n°5 du PLU

Depuis le 31 janvier 2025, une concertation a été engagée par la commune d'Audenge pour délimiter les quartiers de Bas-Vallon et d'Hougueyra comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) et créer un nouveau zonage US dédié aux espaces inclus au sein du périmètre bâti de ces secteurs, accompagné d'un règlement adapté aux prescriptions de la loi littoral, de reclasser des parcelles non incluses dans le périmètre bâti en zone Ud ou Nh.

Par ailleurs, **une révision globale du PLU d'Audenge a été engagée depuis le 23 juin 2022** (voir ci-dessous calendrier et phasage programmé) qui devrait permettre de répondre à l'ensemble des prescriptions et recommandations du SCoT dans le délai légal de mise en comptabilité :

- Diagnostic/Etat initial de l'environnement avril 2024
- PADD février 2025
- OAP/Règlement novembre 2025
- Rapport de présentation /arrêté PLU avril 2026
- Consultation PPA / Enquête publique juin 2026
- Approbation PLU janvier 2027

A ce jour, six ateliers participatifs ont été réalisés de mars à avril 2025 (Perspectives démographiques 2040-Formes urbaines/secteurs 2040 - Perspectives économiques 2040 - Déplacements 2040-Nature et biodiversité - Dérèglement climatique).

4- Nos observations et interrogations

Plusieurs points que nous souhaitons apporter en contributions constructives à l'enquête publique :

En premier lieu, **la méthode de délimitation du périmètre des l'enveloppes foncières et urbaines des deux secteurs déjà urbanisés : comment a-t-elle été appliquée ?**

A aucun moment le bureau d'études CITADIA (Cabinet du SCoT mais aussi de la 5^e modification du PLU d'Audenge mais aussi de la procédure de révision globale en cours) n'a apporté de réponse sur la **méthode géomaticienne** employée.

En effet les représentations cartographiques du rapport de présentation (*ci-dessous présentées*) ne donnent de réponses cohérentes aux Audengeois des secteurs concernés **en représentant des enveloppes urbaines floues.**

La méthodologie mérite d'être justifiée, précisée, développée et commentée avec à l'appui des représentations détaillées cartographiques plus rigoureuses.

Des compléments d'investigations et l'utilisation de critères complémentaires sont nécessaires pour permettre la validation des enveloppes urbaines. Pour rappel l'enveloppe urbaine peut incorporer en son sein certaines enclaves, composées de parcelles non bâties dans le cadre de son optimisation.

Nous relevons des représentations parcellaires éronnées, et de mauvaises interprétations de l'existant qui témoignent d'erreurs manifestes d'appréciations dans sur les différents zonages ex UCA/US, UD, N, Nh/NH.

Ci-dessous à titre d'exemple ci-joint un extrait de la représentation difficilement compréhensible de la proposition cartographique proposée dans le rapport d'enquête publique.

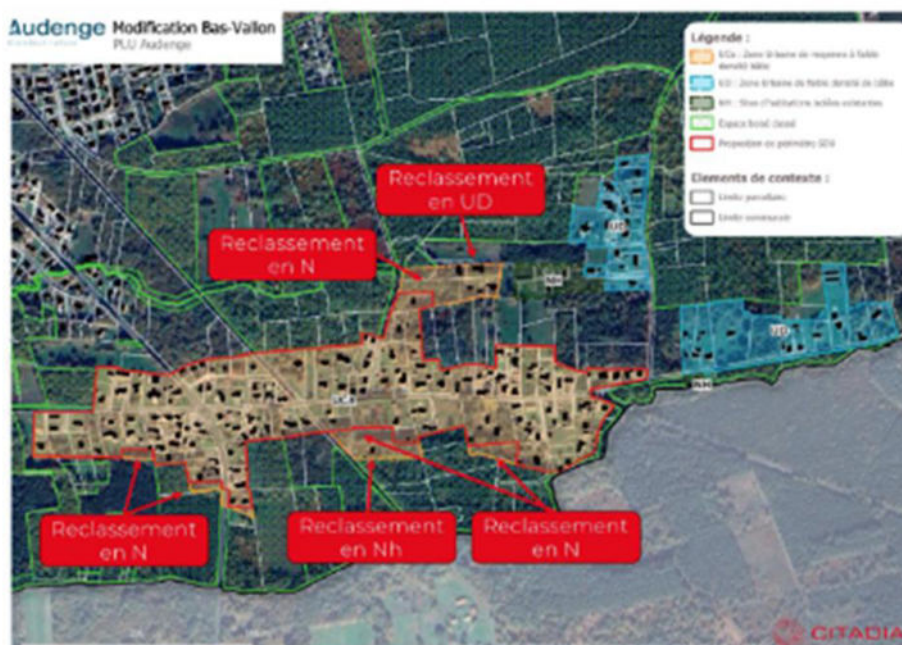
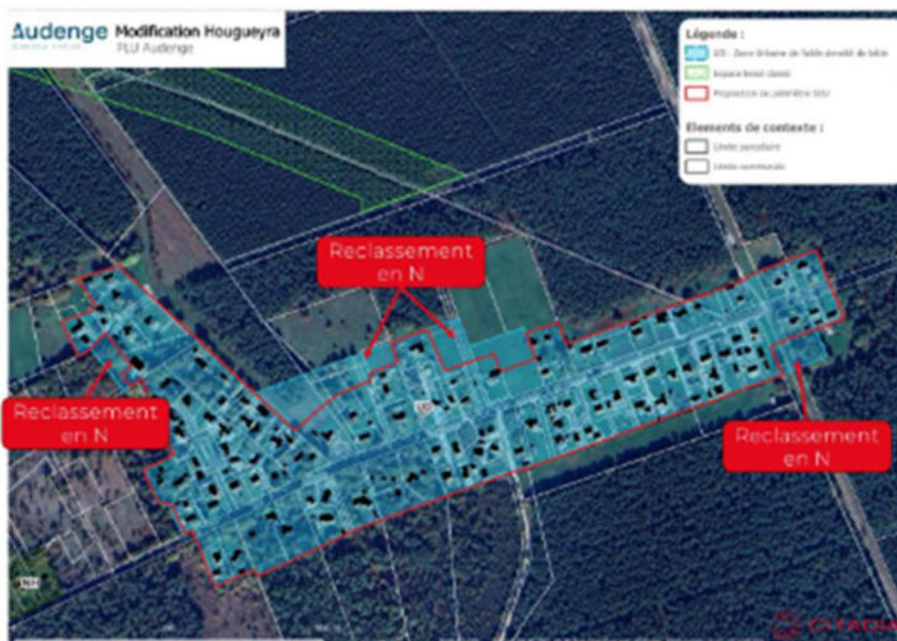


Représentation graphique peu lisible
Identification flèches peu précises
Délimitation zonage imprécise
Justificatifs déclassements non définis et non justifiés
Justificatifs reclassements non définis et incohérents
Enveloppe urbaine aléatoire et non justifiée qui demande à être précisée et redéfinie

En complément ci-dessous extraits de la proposition d'évolution cartographique jointe au dossier/rapport de présentation des secteurs d'Hougueyra et de Bas-Vallon (*page 16 et suivantes*).

II.1.3 - Projet de modification du règlement graphique du PLU en vigueur

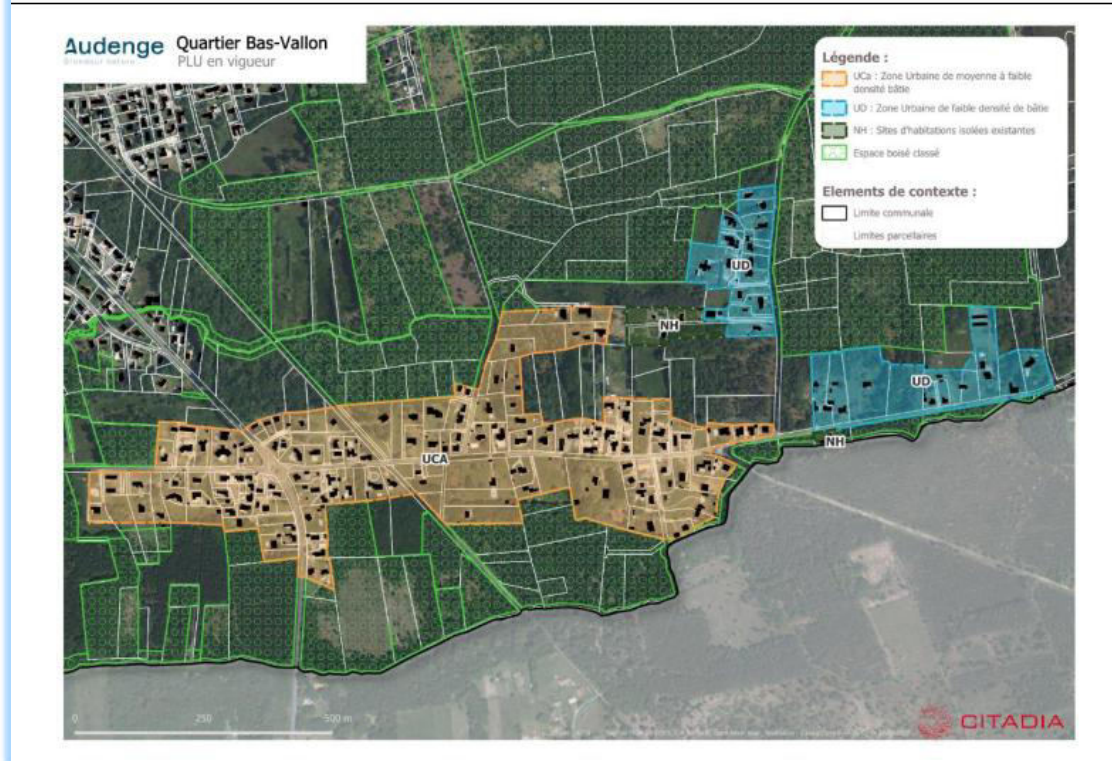
Proposition d'évolution du zonage sur la base des critères méthodologiques exposés précédemment.



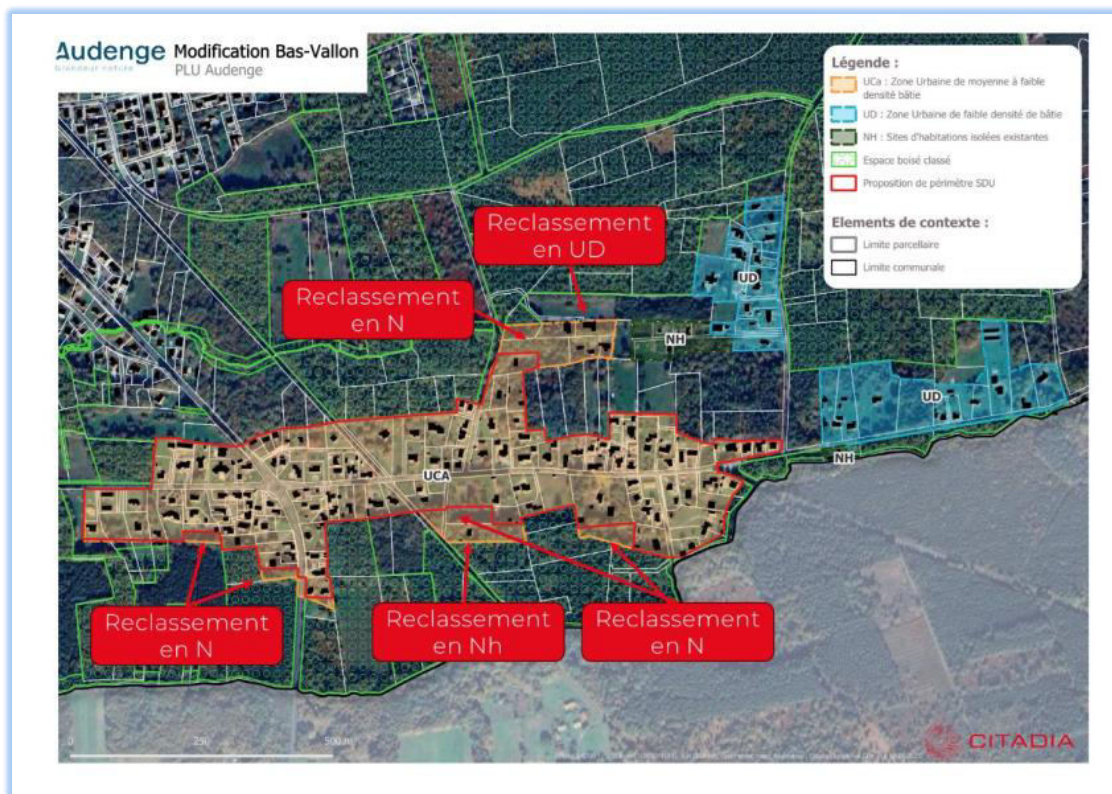
explicative - Modification n°5 du PLU

Secteur Bas-Vallon : on constate par comparatif de ces représentations, les **incohérences de nouvelles limites parcellaires**, les **injustices procédées dans différentes extractions parcellaires** et la « **non équité** » des propriétés historiques et familiales.

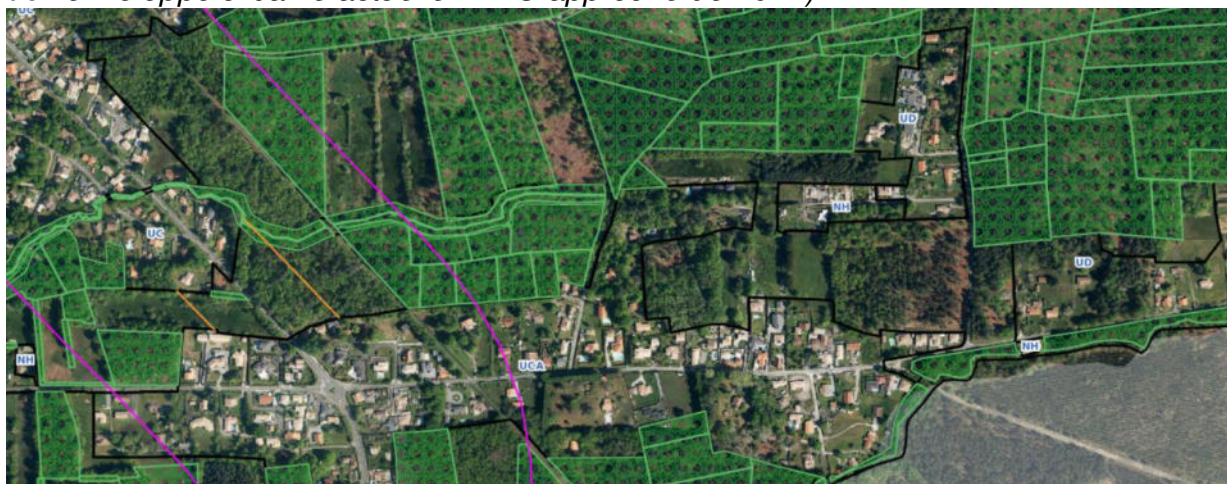
ecteur « Bas Vallon », sous zonage UCa dans le PLU en vigueur, identifié comme SDU dans le SC



Ci-dessous proposition cartographie objet de la 5^e modification



En complément ci-dessous la cartographie actuelle du secteur de Bas-Vallon (geo.bassin-arcachon.com/e-urbanisme-audenge) permettant d'observer un comparatif visuel (habitat- parcellaire-paysages -EBC- Infrastructures - limite de l'enveloppe urbaine actuelle - PLU approuvé de 2011).

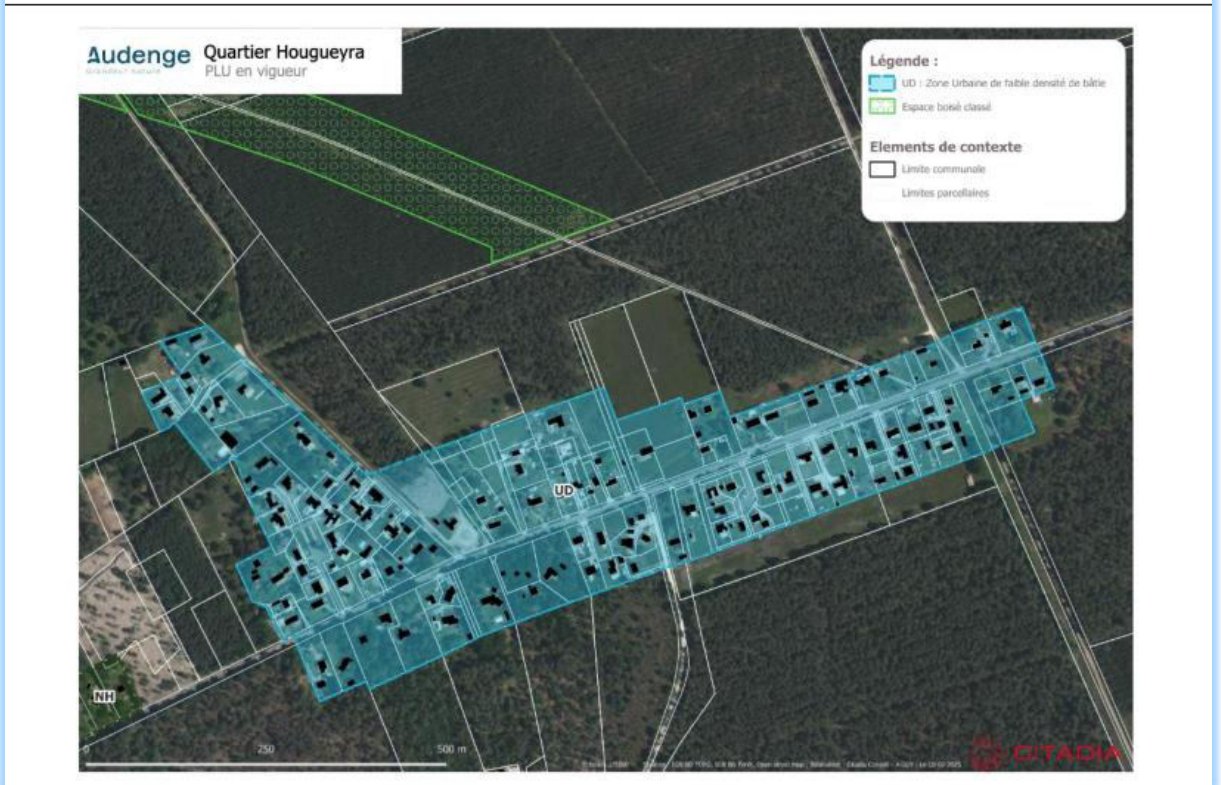


Secteur Hougueyra : on constate également par comparatif des différentes représentations (*plan en vigueur et plan proposition modifiée*), **les incohérences de nouvelles limites parcellaires** (*quid des justificatifs précis*), **les injustices procédées dans différentes extractions parcellaires** et **la non équité des propriétés historiques et familiales**.

Mais aussi on constate l'incompréhension de répondre aux possibilités de développement du centre d'Hougueyra autour de la Maison de la Nature et de

la Chasse au droit **des propriétés parcellaires communales de la ville d'Audenge.**

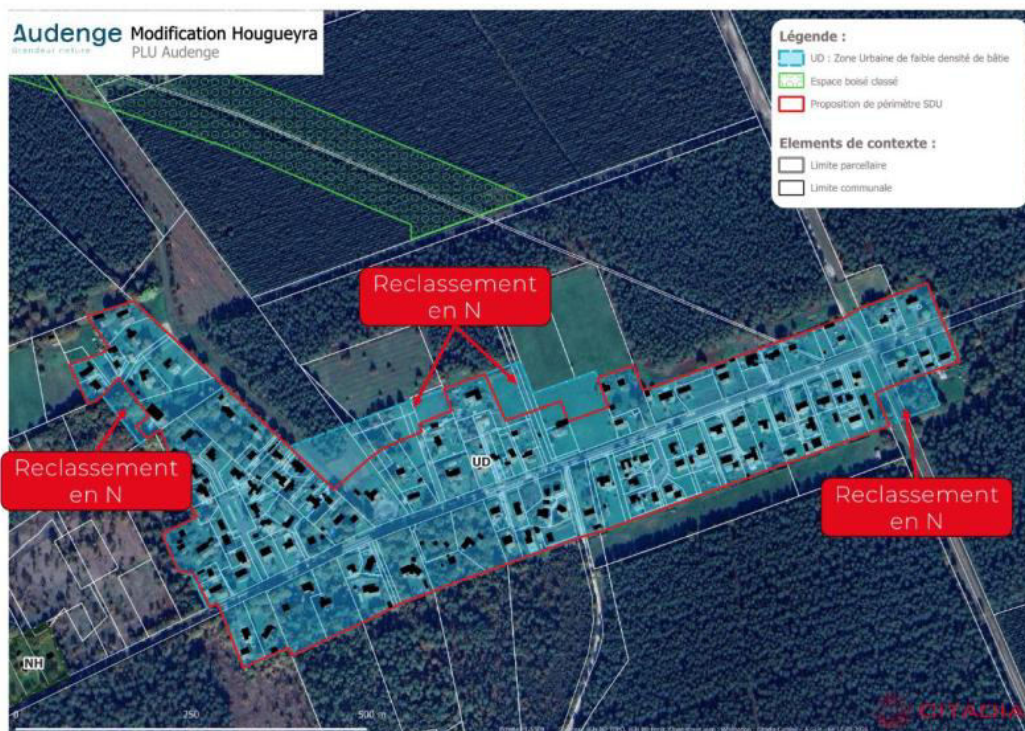
Secteur « Hougueyra », sous zonage UD dans le PLU en vigueur, identifié comme SDU dans le SCoT



Ci-dessous cartographie actuelle du secteur d'Hougueyra (geo.bassin-arcachon.com/e-urbanisme-audenge) permettant d'observer un comparatif visuel (*habitat-parcellaire-paysage-EBC- infrastructures - limite de l'enveloppe urbaine actuelle - PLU approuvé de 2011*).



Ci-dessous proposition cartographie objet de la 5° modification



A ce stade de la consultation de la 5^e Modification du PLU d'Audenge, nous demandons à ce que les remarques soient prises en compte, que les incohérences soient rectifiées, que la méthode de délimitation soit rendue transparente et équitable.

Dans l'intérêt général, et dans le respect du droit à l'égalité de traitement des citoyens, nous nous tenons à votre disposition pour toute précision ou échange complémentaire, et nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire, nos sincères salutations.

Fait à Audenge, le 17 juin 2025

Pour l'Association « Les Audengeois Sacrifiés »

Pièce jointe 4 : association « audenge citoyenne »

Modification N5 du PLU d'Audenge AVIS DEFAVORABLE : Association Audenge citoyenne

Sur le PLU de 2004, annulé par le tribunal en 2008, l'État avait déjà pointé un problème de mise en conformité avec la loi Littoral. Concernant le PLU de 2011, lors de la concertation et de l'enquête publique, il a été rappelé l'objectif de mise en conformité avec la loi Littoral. De nouveau, l'État a mis en garde la commune sur des manquements à la loi Littoral, notamment sur la volonté d'urbaniser des secteurs en rupture d'urbanisation comme Hougueyra et Bas Vallon/Trucails. Selon l'État, Bas Vallon aurait dû être classé majoritairement en zone N pour préserver la rupture d'urbanisation avec la ville de Biganos.

Malgré tous ces avertissements, la mairie a continué à délivrer des certificats d'urbanisme (CU) illégaux vis-à-vis de la loi littoral. Il a fallu l'intervention de l'État fin 2020, lors d'un contrôle sur un permis d'aménager rue des Trucails, pour mettre fin au non-respect de la loi Littoral.

D'ailleurs, à la maire d'Audenge qui prétextait un changement de doctrine de l'Etat sur l'application de la loi Littoral, la sous-préfète Houda Vernhet, avait répondu en 2021 dans la presse, que dès 2011, l'État avait alerté la maire d'Audenge sur des problèmes de non-conformité de certains permis de construire avec la loi Littoral.

De plus, les derniers jugements du tribunal administratif du Bordeaux et de la cour administrative d'appel vont dans ce sens : les permis de construire accordés dans ces secteurs sont des infractions à la loi littoral dans des secteurs où l'habitat est diffus et en rupture d'urbanisme avec le centre-bourg, distant de plusieurs kilomètres. Rappelons aussi que lors de l'enquête publique pour la modification n°4 du PLU en 2021, le commissaire enquêteur avait écrit indiqué que ces secteurs en rupture d'urbanisation ne pouvaient prétendre à l'ouverture de nouvelles constructions.

Dans le rapport de la CRC de 2023 sur la commune, cette dernière la chambre remarque que la ville d'Audenge n'organise que très peu de contrôles de conformité des permis de construire, et elle rappelle également les règles de la loi Littoral et le principe de construction en continuité d'urbanisation.

La maire d'Audenge n'a jamais caché son ambition d'utiliser le Scot pour régulariser des infractions à la loi Littoral. Mais ce Scot, tout comme celui de 2012 qui a été annulé en 2017, est attaqué en justice par deux associations, notamment pour le non-respect de la loi littoral. L'objectif d'un Scot est la mise en conformité avec les lois qui lui sont supérieures, et non un moyen de s'arranger avec.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'association Audenge citoyenne émet un avis défavorable à une modification qui n'a d'autre but que de contourner les lois, ce qui est en totale contradiction avec l'État de droit et le principe d'égalité entre les citoyens.

Au dos listes des pièces transmises : **toutes les pièces ne figurent pas au procès-verbal car ce dernier n'a pas pour objet de reprendre tout l'historique.**

Liste des pièces transmises

- 1 Délibération sur le PLU datant de 2011
 - 2 extrait bilan de la concertation décembre 2010
 - 3 Extrait avis Etat 2011/ Extraits Haute autorité Environnementale
 - 4 zonage PLU Hougueyra
 - 5 zonage PLU Bas vallon truails `
 - 6 Extrait mag municipal sur le Scot
 - 7 article Jugement de la rue des truails
 - 8 Extrait enquête publique N°4
 - 9 courrier de la mairie aux riverains
 - 10 article de la depeche 2021 intervention sous préfète
 - 11 article de la depeche 2025 secteur hougueyra
 - 12 avis de l'association ADPPM lors de l'enquete sur le PLU de 2011
 - 13 extrait rapport de la CRC de 2021 intégralié du dossier
- <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/65376>

Audenge. Permis de construire illégaux, la cour administrative d'appel de Bordeaux confirme le retrait de trois permis à Hougueyra

Publié le 05/06/2025 à 09h21, mis à jour le 06/06/2025 à 07h05 - Par Xavier Davias



La consultation d'images satellites permet de prendre la mesure de l'urbanisation à Hougueyra ces dernières années. - Photo : Xavier Davias - La Dépêche du Bassin.

Près de chez moi. La mairie a tenté de faire annuler le retrait par la Préfecture de trois permis de construire illégaux à Hougueyra. La Cour administrative d'appel de Bordeaux a conforté la décision des services de l'État car elle ne reconnaît pas, entre autres arguments, la zone comme un "secteur déjà urbanisé".

Nouvel épisode dans l'affaire des permis illégaux. Cette fois-ci, l'information revient par la voie de la Cour administrative d'appel de Bordeaux, qui a rendu, le 28 mai dernier, un jugement à ce sujet.

Reprenons le contexte. En février 2021, la Dépêche du Bassin révélait à la suite d'un conseil municipal que la mairie d'Audenge avait, depuis des années, délivré des permis de construire en méconnaissance de la loi sur plusieurs secteurs reculés du bourg, dont les quartiers de Bas-Vallon et Hougueyra.

Suite à un contrôle des services de l'État, il apparaissait que ces permis ne pouvaient être délivrés en zone d'habitat diffus au regard de la loi Littoral. Le maire, Nathalie Le Yondre, a dans un premier temps accusé une « nouvelle interprétation de la loi Littoral » par les services de l'État, lecture démentie par ces derniers. Depuis, nombre de projets de constructions étaient donc à l'arrêt, certains terrains ayant perdu une part significative de leur valeur puisque désormais non constructibles. L'an dernier, notre hebdo relatait la bataille juridique menée par un administré face à la mairie. Celui-ci, désormais propriétaire de plusieurs terrains sans valeur, avait entamé une procédure contre la mairie. La collectivité a ainsi été condamnée par le tribunal administratif de

Bordeaux en septembre 2024 à indemniser ce particulier à hauteur de 860 000 euros pour avoir délivré des certificats d'urbanisme illégaux.

Le Scot, un pilier bien fragile

Interrogée sur le sujet lors du conseil municipal du 26 septembre 2024, Nathalie Le Yondre admettait une « fragilité juridique ».

« L'une des solutions, c'est de passer par le Schéma de cohérence territoriale », expliquait-elle alors. Une stratégie couchée noir sur blanc dans le magazine municipal de février 2025. Évoquant la modification de son plan local d'urbanisme, l'édile y explique que le SCOT

« identifie Bas Vallon et Hougueyra comme des secteurs déjà urbanisés (SDU) », et non des zones d'habitat diffus. Or, c'est précisément cet argument, pilier de toutes les garanties apportées aux administrés lésés de ces deux secteurs, qui vient d'être malmené par la Cour administrative d'appel de Bordeaux.

Nous l'avons dit, un particulier a choisi de mener l'an dernier une bataille juridique contre la mairie et il a gagné. Or, pour d'autres administrés, la mairie a tenté de faire annuler le déféré préfectoral qui a conduit - par la saisine du tribunal administratif - au retrait de leur permis de construire.

Première alerte en 2016

À Hougueyra, un lotissement entier a en effet vu le jour cette dernière décennie. Le permis d'aménager concernait 11 lots et a été délivré le 20 octobre 2016. Le sous-préfet d'Audenge, au cours d'un contrôle de légalité, a demandé par courrier en date du 29 novembre 2021 le retrait de quatre permis. La Dépêche du Bassin a pu consulter ce courrier adressé au maire d'Audenge.

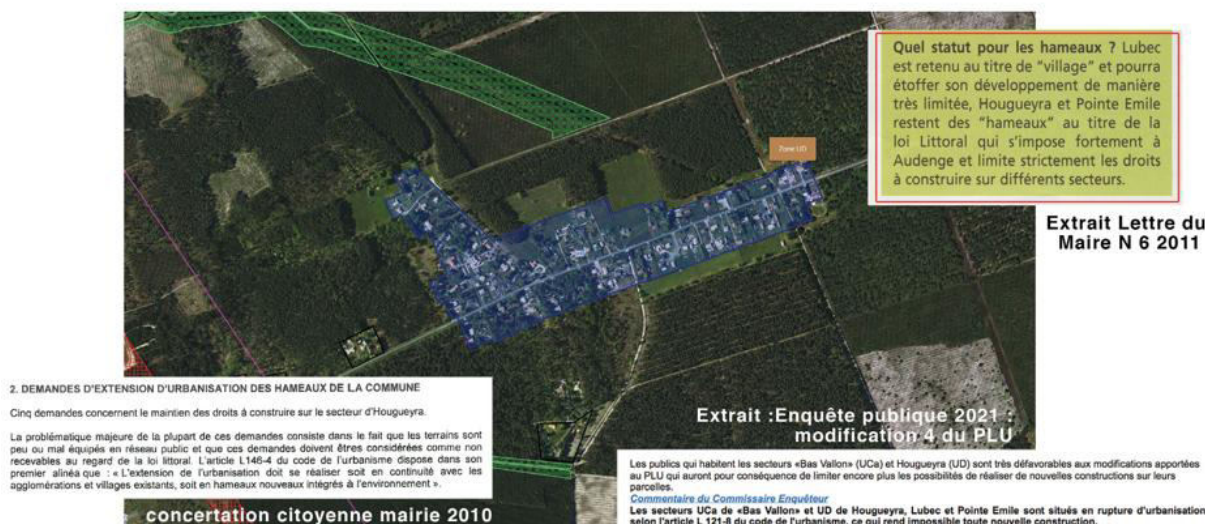
Les services de l'État y avancent déjà la notion de « caractère diffus » de cette zone d'urbanisation et décrivent ces quatre opérations comme une « extension de l'urbanisation ». Ils écrivent noir sur blanc également que le permis d'aménager délivré en 2016 pour ce lotissement est illégal. « Je vous l'ai fait observer le 19 décembre 2016 à l'occasion du recours gracieux exercé à son encontre », précise le représentant de l'État au maire d'Audenge.

Permis retirés, maisons édifiées

Par la suite, la décision du retrait de ces permis a été confortée par le tribunal administratif de Bordeaux en première instance. Puis il y a quelques jours par la Cour administrative d'appel de Bordeaux en seconde instance. Celle-ci examinait trois permis situés au cœur de ce lotissement, rue de la Fougère, pour trois maisons d'habitation d'environ 150 m² chacune. Là encore, les magistrats ont remis en question la légalité des permis de construire délivrés au regard de la localisation des terrains en zone d'urbanisation diffuse, contrevenant ainsi aux règles d'urbanisme et à la loi Littoral. « Le maire d'Audenge ne pouvait légalement délivrer le permis de construire en litige », concluent les magistrats. Autre élément éclairant, la Cour d'appel confirme que la mairie ne peut se prévaloir du nouveau Scot (approuvé en 2024) pour justifier la légalité des permis délivrés antérieurement. Dernier mais non des moindres, l'ensemble du projet, eu égard à sa localisation et à ses caractéristiques, « n'est pas susceptible de faire l'objet d'un permis de régularisation ». Sur ces trois parcelles pourtant, malgré la confirmation du retrait de ces trois permis, trois maisons ont bien été construites.

Il reste à savoir si cet administré audengeois décidera ou non d'attaquer à son tour la mairie pour lui avoir délivré des permis illégaux.

Secteur Hougueyra : zone UD



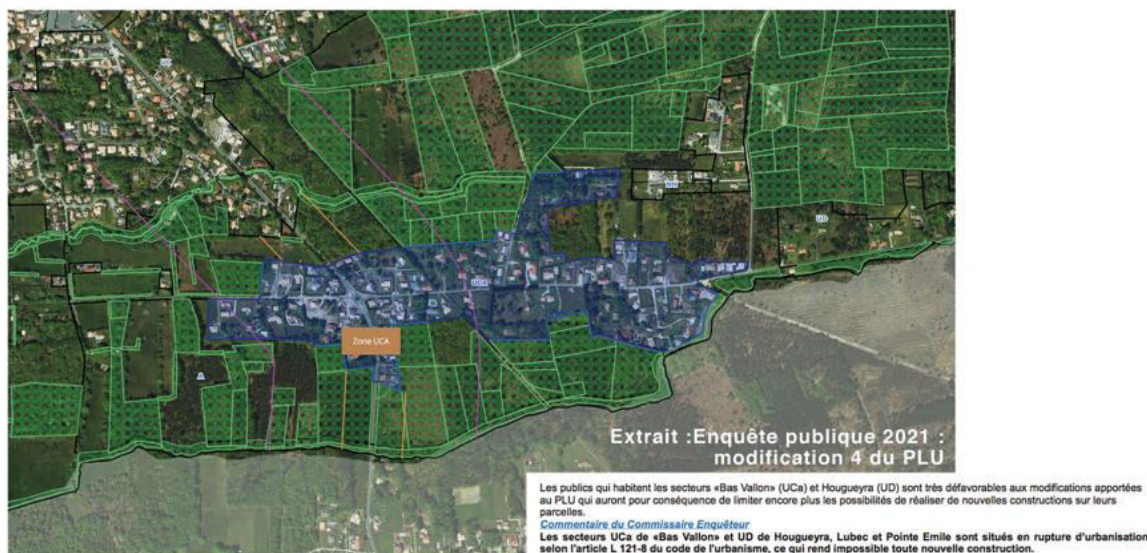
Extrait PLU

Chapitre IV – Dispositions applicables en UD et UDL

Caractère de la zone

La zone UD comprend les secteurs dits "de quartiers", de relativement faible densité bâtie. Les terrains y sont destinés principalement à l'habitat.
Elle comprend un secteur UDL correspondant au village de Lubec.

Secteur Bas Vallon : zone UCA



Extrait PLU

Chapitre III – Dispositions applicables en UC et UCa

Caractère de la zone

La zone UC comprend les espaces de moyenne à faible densité bâtie placés en extension de la ville. Les terrains y sont destinés à accueillir une mixité d'occupations (équipements, commerces, services ...) en compatibilité avec la proximité de l'habitat.
Elle comprend un secteur UCa correspondant au secteur de Bas-Vallon

Remarque 5 :

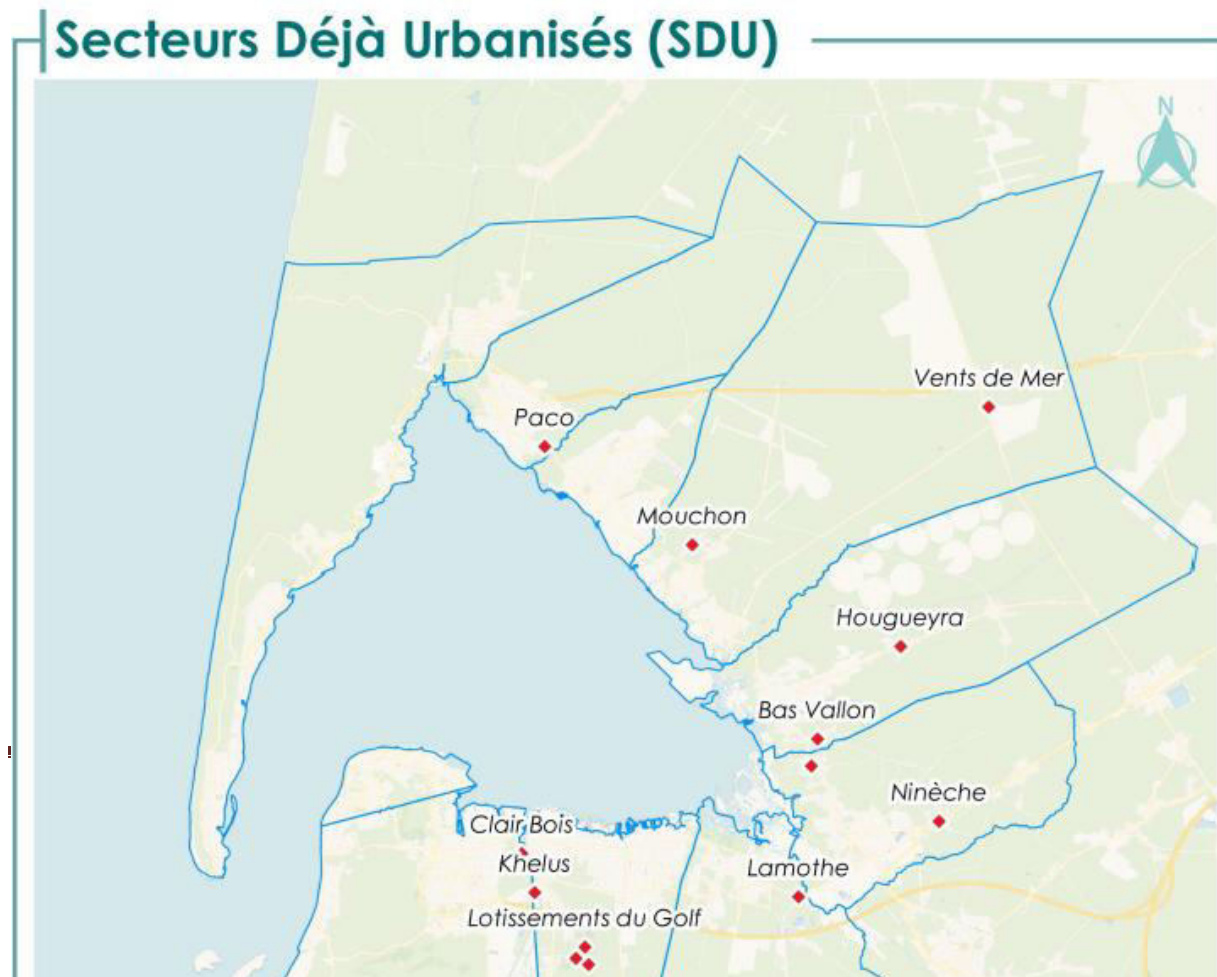
Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de réaliser un mémoire de réponse à la participation de Monsieur Caubet, représenté par Me Pierre Jean-Meire

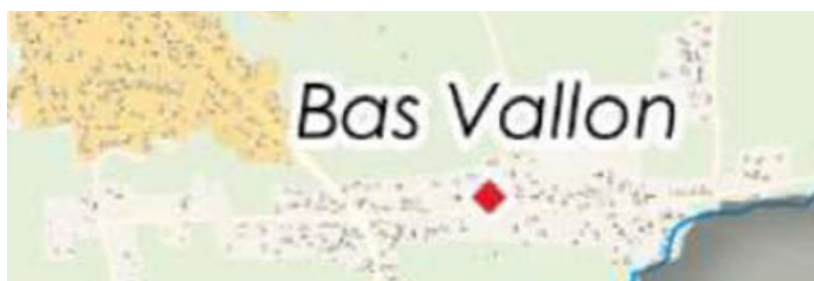
Réponse de la Commune :

La commune précise au préalable que sa réponse ne portera pas sur le procès actuellement en cours qui l'oppose à Monsieur CAUBET ; et donc sur les griefs que Monsieur CAUBET forme à son encontre dans son observation en raison de ce litige.

1. S'agissant strictement de ce qui relève de la modification n°5, Monsieur CAUBET fait valoir tout d'abord que le secteur Bas-Vallon devrait être distingué en deux sous-secteurs – Bas Vallon d'une part, Trucails d'autre part - et que la sous zone « Trucails » ne serait pas été identifié en tant que SDU par le SCoT.

Le secteur dans son entier fait pourtant partie des secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT (extraits DOO SCoT SYBARVAL – voir également cartographies page 11 de la notice explicative de la modification n°5) :





Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT identifie donc **le secteur dans son entier comme étant un SDU, le losange rouge étant situé au centre de l'espace**, sans dégager la présence de « sous-secteurs ».

Le PLU actuellement applicable et dont la modification est proposée traite également le secteur **comme une seule et même zone pour laquelle un classement en zone UCa a été retenu :**



Zonage projeté à l'issue de la modification n°5 – page 16 de la notice explicative

2. Ensuite, les cartographies qui constituent les annexes du DOO du SCoT identifient précisément que le secteur Bas Vallon est **entouré** de coupures d'urbanisation, **et non pas inclus au sein de cette dernière**.

Le DOO précise que les coupures d'urbanisation ne recouvrent **aucun espace urbanisé** :

Prescription 16

Les plans locaux d'urbanisme identifient et cartographient le tracé des coupures d'urbanisation afin qu'il ne recouvre aucun espace urbanisé, même si des constructions ponctuelles ou isolées peuvent y figurer.

La prescription n°257 du DOO détaille les coupures d'urbanisation identifiées sur le périmètre ; lesquelles sont composées, s'agissant de la Commune d'AUDENGE :

« - du cours d'eau, des espaces boisés naturels entre les bourgs de Lanton et Audenge
- du domaine de Certes et Graveyron ;
- des espaces boisés et naturels entre le rivage et le bourg d'Audenge ;
- des cours d'eau, des espaces boisés et naturels entre Audenge et Biganos **en dehors des secteurs déjà urbanisés** »

La commune tient en outre à préciser que les coupures d'urbanisation présentes au Nord et au Sud du secteur Bas Vallon sont d'ores et déjà prises en compte au PLU par un classement en zone N, voire en zone Naturelle Remarquable du Littoral. Ces protections demeurent et ne sont en aucun cas concernées par la modification n°5.

3. Enfin, la commune entend rappeler qu'au sein du SDU identifié par le SCoT au regard des critères rappelés plus haut, c'est aux auteurs du PLU qu'il revient de **délimiter le périmètre bâti, qui n'est pas défini par l'article L.121-8 alinéa 2 du code de l'urbanisme**.

Conformément au lien de compatibilité du PLU au SCoT, ce travail de délimitation au parcellaire près est réalisé en prenant en compte, à l'échelle du territoire concerné, l'ensemble des prescriptions du SCoT.

- S'agissant des parcelles DK n°290, 52 et 51 : toutes trois, situées à proximité immédiate du carrefour entre l'avenue de Bas Vallon et la rue des Sourbets, sont entourées d'une trentaine de constructions implantées en profondeur (sur trois voire quatre lignes) dans l'angle formé par l'intersection entre les

deux voies. Elles sont encadrées au Nord, à l'est et à l'Ouest par des parcelles bâties. **Au regard de cette situation, la commune considère qu'elles constituent des potentiels de densification au sein du SDU, sans extension. De surcroît, leur dimension, eu égard aux règles écrites fixées par le règlement de la zone US, n'entraînera pas de modification significative du bâti existant.**

- S'agissant des parcelles n° 240, 241, 246, et 250 appartenant à Monsieur CAUBET, bien qu'étant situées à l'Est des constructions existantes, elles sont dans le prolongement immédiat de ces dernières ; certains bâtis étant existants sur ces parcelles voisines étant situés bien plus en profondeur au Nord (en deuxième voire troisième ligne) au regard des voies. **Leur intégration dans le périmètre bâti n'entraînera qu'une densification limitée du secteur, n'a pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, et n'a pas davantage pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.**

En dernier lieu, la commune tient à souligner qu'aucune des personnes publiques associées consultées dans le cadre de la procédure n'a émis de réserves quant à la délimitation du périmètre bâti. **Tout au contraire, l'Etat a souligné, s'agissant du SDU HOUGUEYRA :**

« Le secteur modifié, tant dans sa forme que son contenu, apparaît cohérent et compatible avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'avec le SCOT du SYBARVAL. »

Et s'agissant du SDU Bas Vallon :

« Le périmètre du secteur modifié apparaît cohérent et compatible avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'avec le SCOT du SYBARVAL. »

Compléments de réponse aux contributions des associations à l'enquête publique

- Quant à l'emploi de la méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine (Les Audengeois sacrifiés)

Le rapport de présentation reprend in extenso la méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine telle qu'approuvée dans le cadre du SCOT.

L'État, dans son avis favorable émis sur la procédure de modification, indique que, pour les deux secteurs concernés, le périmètre proposé est cohérent et compatible avec le SCOT.

Chaque parcelle située dans les secteurs concernés a été analysée selon les critères retenus et rappelés précédemment.

- Quant à la demande de suspendre la modification n°5 jusqu'à l'issue des procédures judiciaires en cours / Quant au recours en annulation du SCOT devant le Tribunal administratif (Audenge 2026)

La présente modification vise précisément à résoudre les difficultés rencontrées par les habitants des quartiers concernés concernant leurs propriétés.

L'urgence de certaines situations individuelles justifie une mise en œuvre immédiate des dispositions du nouveau SCOT.

Il convient de rappeler que le SCOT est actuellement en vigueur et produit ses effets.

La réponse à la demande des habitants, jusqu'ici pénalisés par son absence, ne saurait être une nouvelle fois reportée.

À ce jour, il est impossible de préjuger de la décision du juge administratif : qu'il s'agisse d'un rejet, d'une demande de correction sous délai, ou d'une annulation partielle ou totale du document.

- Quant au risque incendie et à l'absence de PPRIF (Audenge 2026)

La présente modification n'a aucun impact aggravant sur le risque incendie identifié dans ces secteurs.

Elle tend au contraire à réduire leur exposition potentielle, notamment par le reclassement en zone naturelle de plus de 6 hectares auparavant ouverts à l'urbanisation en 2011.

La politique de gestion des PPRIF relève de la compétence des services de la préfecture. Ceux-ci privilégient actuellement la réalisation d'un Porter à Connaissance à portée départementale, en lieu et place des documents réglementaires de dimension communale.

- Quant au lancement d'une révision générale du PLU communal (Audenge 2026)

La révision générale du PLU est en cours et conduite conjointement à la procédure de modification.

Depuis son lancement, plus de 20 réunions de travail avec la population, ainsi que deux réunions publiques, ont été organisées.

- Quant au renforcement des infrastructures d'assainissement (Audenge 2026)

Les secteurs concernés ne présentent aucune difficulté en matière de traitement des eaux usées, que ce soit en assainissement collectif ou individuel.

Le système collectif, géré par le SIBA pour le compte des communes, ne connaît aucun problème de saturation.

Les installations d'assainissement individuel font l'objet de contrôles périodiques et d'une instruction préalable pour chaque nouvelle installation.

Aucun dysfonctionnement n'a été constaté dans ce cadre.

Annexes 1:

1 : Publicité dans les journaux
Sud Ouest du 17 mai 2025

22

Annonces

SUD OUEST Samedi 17 mai 2025



Emploi

SUD OUEST * EMPLOI

Toutes nos annonces sur sudouest-emploi.com, l'emploi près de chez vous

Formation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

GRETA-CFA
AQUITAINE
FORMEZ-VOUS À DEMAIN

Formation de spécialisation : Maintenance Nautique

Passionné par la mécanique et attiré par l'univers nautique ?

Plongez dans l'univers des bateaux de plaisance, entre maintenance des moteurs in-bord et hors-bord, l'installation d'équipements de bord et manutention.

Formation disponible en **alternance**

En savoir plus sur la formation

GRETA-CFA Aquitaine
Agence BTP Industrie et Métiers d'Art
06 71 70 71 09
geraldine.poujol@greta-cfa-aquitaine.fr
www.greta-cfa-aquitaine.fr

Annonces légales
et officiellesRetrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau france-marchés.com

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques

Commune d'Audenge

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Par arrêté du 31 janvier 2025 le maire d'Audenge a prescrit la mise en œuvre de la modification n°5 du PLU du 12 octobre 2011.

Par décision du 5 mai 2025 n°E25000065/33, le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné M. Gérard CHARLES, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera au service urbanisme de la ville d'Audenge, au 17 bis allée Ernest de Boissière, 33980 à Audenge, tous les jours du 2 juin 2025 au 17 juin 2025 inclus aux horaires d'ouverture du service de 9 h 00 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 00.

M. le commissaire enquêteur recevra le public à la maison des associations et de la citoyenneté au 23 rue des acacias, à Audenge le :

Lundi 2 juin 2025 de 9 h 00 à 13 h 00,
Jeudi 5 juin 2025 de 14 h 00 à 17 h 00,
Jeudi 12 juin 2025 de 9 h 00 à 13 h 00,
Mardi 17 juin 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.

Le dossier sera consultable en format papier, au service urbanisme de la mairie d'Audenge, (17 bis allée Ernest de Boissière, 33980 Audenge) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Il sera également consultable en version dématérialisée sur le site internet de la commune : <https://www.ville-audenge.fr/plu>

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations :

- sur le registre papier mis à disposition au service urbanisme de la mairie d'Audenge, ouvert par M. le Maire et clos par le commissaire enquêteur.
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie d'Audenge - A l'attention de M. Gérard CHARLES, Commissaire enquêteur, 24 ter allée Ernest de Boissière, 33980 Audenge.

- ou par voie électronique à l'adresse suivante : modif5PLU@mairie-audenge.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R.123-21 du Code de l'environnement.

Le projet de PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Annonces légales

Vie des sociétés

ORFÈ
SCI au capital de 1 000 €
Siège social : 7 allée Diderot
33160 Saint-Médard-en-Jalles
RCS Bordeaux 491 473 005

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

L'assemblée générale extraordinaire du 12 mai 2025 a décidé le transfert du siège social à compter du 12 mai 2025 et de modifier l'article 4 des statuts comme suit :

Ancienne mention : le siège social de la société est fixé au 7 allée Diderot, 33160 Saint-Médard-en-Jalles.

Nouvelle mention : le siège social de la société est fixé au 250 rue de Gascogne, 33160 Saint-Médard-en-Jalles.

L'inscription modificative sera portée au RCS Bordeaux tenue par le greffe du tribunal.

Hommages
et souvenirsConsultez, publiez un avis de décès sur carnet.sudouest.fr
Service client : 05 35 31 29

Avis d'obsèques

308308

GRADIGNAN
TALENCE

Annie et Catherine, ses filles ainsi que leurs conjoints ;
Valentine et Jeanne, ses petites-filles ;
sa famille ;
ont la tristesse de vous faire part du décès de

M. Fortunato FARINA
dit José

survenu le jeudi 15 mai 2025.

La cérémonie religieuse sera célébrée le **mercredi 21 mai 2025, à 14 heures** en l'église Saint-Pierre de Gradignan, suivie de l'inhumation au cimetière du Planey.

José repose à la chambre funéraire PF33 Mérignac. Les visites sont possibles à partir de **mardi 20 mai 2025 14h00**.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

ROC ELLEC,
2, avenue de La Somme, Mérignac,
tél. 05.56.47.22.36.

308306

SALAUNES

Son épouse SYLVET et ALONSO née ESCAMADON, ses enfants Philippe, Guillaume, ses petits-enfants, Tristan, Lucas, Abbigaëlle,
et toute sa famille,
ont la douleur de vous faire part du décès de

M. Francisco ALONSO

survenu le mardi 13 mai 2025 à l'âge de 75 ans.

La cérémonie civile sera célébrée le **mardi 20 mai 2025, à 9 h 30** au crématorium de Mérignac avenue du souvenir. Selon la volonté du défunt, ni fleurs ni plaques ni couronnes. La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine.

ROC ELLEC,
2, avenue de La Somme, St Médard en Jalles,
tél. 05.57.00.03.00

308306

PAREMPUYRE

Jeanne son épouse,
Henriette RICO sa sœur,
Jean-Luc, Jean-Daniel et Marie-Hélène ses enfants,
Pilar sa belle-fille,

Offres d'emploi

Vous souhaitez un complément de revenu ou de retraite ?

Nos dépositaires recherchent sur les départements aquitains des

porteurs de journaux (h/f)

- » Moyen de locomotion indispensable
- » Statut indépendant (rendre culte de presse)
- » Commissions motivantes
- » Abattement fiscal -50%
- » candidatures.vcp@gmail.com

Primea
La qualité au juste prix

Vous êtes ambitieux, avez soif de challenges et l'envie de vous épanouir dans votre vie professionnelle, alors rejoignez-nous !

nous recrutons un COMMERCIAL (H/F) en CDI basé à Artigues-Prie-Bordeaux (33) pour vendre des maisons PRIMEA. Depuis de nombreuses années, PRIMEA, marque du groupe VILLADOM spécialisée dans la construction de maisons individuelles, accompagne ses clients dans la construction de leur projet de vie.

PROFIL RECHERCHÉ :
Diplômé(e) ou autodidacte, vous êtes dynamique, autonome et considérez avoir un véritable commercial et le sens de la négociation avec un goût inné du contact.

Adressez nous votre candidature (CV & Lettre de motivation) à :

ORFÈ
SCI au capital de 1 000 €
Siège social : 7 allée Diderot
33160 Saint-Médard-en-Jalles
RCS Bordeaux 491 473 005

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

L'assemblée générale extraordinaire du 12 mai 2025 a décidé le transfert du siège social à compter du 12 mai 2025 et de modifier l'article 4 des statuts comme suit :

Ancienne mention : le siège social de la société est fixé au 7 allée Diderot, 33160 Saint-Médard-en-Jalles.

Nouvelle mention : le siège social de la société est fixé au 250 rue de Gascogne, 33160 Saint-Médard-en-Jalles.

L'inscription modificative sera portée au RCS Bordeaux tenue par le greffe du tribunal.

Echos Judiciaires du 16 mai 2025



Annonce légale

DATE DE PARUTION 16-05-2025

DÉPARTEMENT DE PARUTION 33

SUPPORT Echos-Judiciaires.com

RÉFÉRENCE L25EJ25500

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE



Lien de publication

<https://www.echos-judiciaires.com/annonces-legales/025e/25500/>

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Commune d'AUDENGE

Par arrêté du 31 janvier 2025 Le Maire d'Audenge a prescrit la mise en œuvre de la modification n°5 du PLU du 12/10/2011 ;

Par arrêté du 13 mai 2025, le Maire d'Audenge a ordonné l'ouverture d'une enquête publique ;

Une enquête publique se déroulera du 02 juin 2025 à 9h00 au 17 juin 2025 à 17h00 afin de recueillir l'avis du public sur la modification du P.L.U. de la Commune d'Audenge.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la Mairie d'Audenge, située au 24 Allées Ernest de Bolsière - 33980 à Audenge.

Par décision du 05/05/2025 n°E25000065/33, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné M. Gérard CHARLES, en qualité de Commissaire Enquêteur.

L'enquête publique se déroulera au service urbanisme de la ville d'Audenge, au 17 bis Allées Ernest de Bolsière, 33980 à Audenge, tous les jours du 02/06/2025 au 17/06/2025 inclus aux horaires d'ouverture du service de 09h à 13h et de 14h à 16h.

Monsieur le Commissaire Enquêteur recevra le public à la maison des associations et de la citoyenneté au 23 rue des acacias à Audenge le :

- lundi 02/06/2025 de 9h à 13h,
- jeudi 05/06/2025 de 14h à 17h,
- jeudi 12/06/2025 de 9h à 13h,
- mardi 17/06/2025 de 14h à 17h.

Le dossier sera consultable en format papier, au service urbanisme de la mairie d'Audenge, (17 bis allée Ernest de Bolsière, 33980 AUDENGE) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Il sera également consultable en version dématérialisée sur le site Internet de la commune : <https://www.ville-audenge.fr/plu>

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations :

- sur le registre papier mis à disposition au service urbanisme de la mairie d'Audenge, ouvert par Madame le Maire et clos par le commissaire enquêteur.

- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie d'Audenge - À l'attention de M Gérard CHARLES Commissaire enquêteur - 24 ter allée Ernest de Bolsière- 33980 AUDENGE,

- ou par voie électronique à l'adresse suivante : modifPLU@mairie-audenge.fr

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R.123-21 du Code de l'environnement.

Le projet de PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Echos judiciaires du 2 juin 2025

ECHOS
JUDICIAIRES - GÉNÉRALISTES

Annexes N°10

DATE DE PARUTION 02-06-2025
DEPARTEMENT DE PARUTION 33
SUPPORT Echos-Judiciaires.com

REDACTEUR: L25000065
CONTENU: APPEL À CONSULTATION - AVIS D'ENQUÊTE

QR code
Lien de publication
<https://www.echos-judiciaires.com/echos-judiciaires/02-06-2025/033-213300197-20250925-DL2025UR09007C-DE>

Audenge
Grandeur Nature

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune d'AUDENGE

Par arrêté du 20 janvier 2025, le Maire d'Audenge a prescrit la mise en œuvre de la modification n°5 du PLU du 12/10/2021 ;
Par arrêté du 13 mai 2025, le Maire d'Audenge a ordonné l'ouverture d'une enquête publique ;

Une enquête publique se déroulera du 02 juin 2025 à 9h00 au 17 juin 2025 à 17h00 afin de recueillir l'avis du public sur la modification du PLU de la commune d'Audenge.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est le Maire d'Audenge, situé au 24 Allée Ernest de Bousquie - 33960 d'Audenge.

Par décision du 05/05/2025 (M25000065/33), le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné M. Gérard CHARPILLAT, en qualité de Commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera au service urbanisme de la ville d'Audenge, au 17 bis Allée Ernest de Bousquie, 33960 d'Audenge, tous les jours du 02/06/2025 au 17/06/2025 inclus, aux horaires d'ouverture du service de 9h à 13h et de 14h à 17h.

Monsieur le Commissaire enquêteur recevra le public à la maison des associations et de la citoyenneté au 29 rue des écoles à Audenge le :

- lundi 02/06/2025 de 9h à 13h,
- jeudi 05/06/2025 de 14h à 17h,
- jeudi 12/06/2025 de 9h à 13h,
- mardi 17/06/2025 de 14h à 17h.

Le dossier sera consultable en format papier, au service urbanisme de la mairie d'Audenge, (17 bis allée Ernest de Bousquie, 33960 AUDENGE) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Il sera également consultable en version dématérialisée sur le site internet de la commune : <https://www.ville-audenge.fr/bi>.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations :

- sur le registre papier mis à disposition au service urbanisme de la mairie d'Audenge, ouvert par Madame le Maire et clos par le commissaire enquêteur ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie d'Audenge - À l'attention de M. Gérard CHARPILLAT Commissaire enquêteur - 24 allée Ernest de Bousquie - 33960 AUDENGE ;

- ou par voie électronique à l'adresse suivante : modificationPLU@mairie-audenge.fr.

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et de consultation en un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R.123-25 du Code de l'environnement.

Le projet de PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Annexes 2:

Délibération du conseil municipal du 24 octobre 2022

Audenge
Grandeur nature

Document d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 08/02/2025

Reçu en préfecture le 08/02/2025

Publié le 05/02/25

ID : 033-213300197-20250131-AR2025UR01032-AR

S²LOW

**ARRETE N°AR2025UR01032
PRESCRIVANT LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU)**

LE MAIRE DE LA COMMUNE D'AUDENGE,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;

Vu la délibération N° DL2011UR10017 du conseil municipal en date du 12 Octobre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la modification n°1 du PLU du 10 Avril 2013 ;

Vu la modification n°2 du PLU du 06 Juillet 2017 ;

Vu la modification n°3 du PLU du 04 Octobre 2018 ;

Vu la modification n°4 du 8 juillet 2021, annulée par jugement du tribunal administratif n°2104630 du 4 janvier 2023 ;

Vu l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ;

Vu le SCoT du Bassin d'Arcachon approuvé par délibération du SYBARVAL en date du 6 juin 2024

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de procéder à la modification du Plan local d'urbanisme de la commune d'Audenge pour :

- Délimiter dans le PLU de la commune les quartiers de Bas-vallon et Hougueyra comme des secteurs déjà urbanisés autres que des villages et des agglomérations au titre de la loi littoral, conformément au SCoT du SYBARVAL en vigueur ;
- Créer par conséquent un nouveau zonage US dédié aux espaces inclus au sein du périmètre bâti de ces secteurs, et un règlement écrit adapté aux prescriptions de la Loi Littoral ;
- Procéder au reclassement des parcelles non incluses dans le périmètre bâti de ces secteurs déjà urbanisés en zone Ud ou Nh ;
- Modifier le règlement écrit relatif à la zone UD, sans modification du sous-secteur UDI correspondant au village de Lubec ;

CONSIDÉRANT que cette évolution du PLU n'a pas pour conséquence de modifier les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette évolution n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

CONSIDÉRANT que cette évolution a pour effet de diminuer les possibilités de construire,

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette évolution du PLU entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun, et nécessite la tenue d'une enquête publique,

ARRETE

Article 1er

Une procédure de modification du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des opérations suivantes :

- Délimiter dans le PLU de la commune les quartiers de Bas-vallon et Hougueyra comme des secteurs déjà urbanisés autres que des villages et des agglomérations au titre de la loi littoral, conformément au SCoT du SYBARVAL en vigueur ;
- Créer par conséquent un nouveau zonage US dédié aux espaces inclus au sein du périmètre bâti de ces secteurs, et un règlement écrit adapté aux prescriptions de la Loi Littoral ;
- Procéder au reclassement des parcelles non incluses dans le périmètre bâti de ces secteurs déjà urbanisés en zone Ud ou Nh ;
- Modifier le règlement écrit relatif à la zone UD, sans modification du sous-secteur UDI correspondant au village de Lubec
- Modifier en conséquence de ces changements le rapport de présentation, le règlement écrit et les pièces graphiques du PLU.

Article 2

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme pour avis avant le début de l'enquête publique ;

Article 3

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, l'avis émis par l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et, le cas échéant, les avis émis par les PPA feront l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

Article 4

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

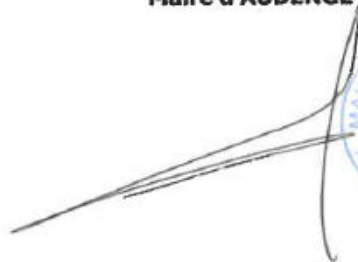
Article 5

En application des articles R.153-20 et 21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois - Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera, en outre, publié sur le registre des actes du maire mentionné à l'article R.2122-7 du CGCT et le portail national de l'urbanisme, conformément aux dispositions des articles R.153-22 et L.133-1 du Code de l'urbanisme.

Fait à AUDENGE, le 31 Janvier 2025

Nathalie LE YONDRE
Maire d'AUDENGE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La légalité de cette décision peut être contestée dans les deux mois qui suivent la date de son affichage et de sa publication. A cet effet le tribunal administratif de Bordeaux, territorialement compétent, peut être saisi d'un recours contentieux. Un recours gracieux peut également être formé auprès de l'auteur de la décision ou un recours hiérarchique auprès du Ministre chargé de l'urbanisme, ou du Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Annexe 3:

Certificat d'affichage



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Nathalie LE YONDRE, Maire de la Commune d’Audenge, atteste que l’avis d’enquête publique relatif à la modification n°5 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune d’Audenge a été affiché :

Date de début d’affichage : Lundi 19 mai 2025
Date de fin d’affichage : Mercredi 18 juin 2025

Les lieux d’affichages sont les suivants :

- Panneau mis en place à HOUGUEYRA, impasse de la Française à proximité de la maison de la chasse
- Panneau mis en place rue des Trucails à proximité du rond-point de l’avenue de Bas Vallon
- Panneau mis en place rue des Sourbets à proximité du rond-point de l’avenue de Bas Vallon
- Panneau d’information de la Mairie situé devant l’entrée principale en extérieur
- Sur le site internet de la Mairie : www.ville-audenge.fr

Une information concernant l’enquête publique a été également publiée sur les panneaux lumineux de la ville.

Je certifie sur l’honneur, l’exactitude des informations ci-dessus.

Fait à Audenge, le 18 juin 2025

Nathalie LE YONDRE
Maire d’Audenge

Mairie d’Audenge
24 allées Ernest de Boisjôro
33680 Audenge
Tél 05 56 03 81 50
audenge@ville-audenge.fr
www.ville-audenge.fr

CONCLUSIONS ENQUÊTE PUBLIQUE

Du Lundi 2 juin 2025 au Mardi 17 juin 2025 inclus

Projet de modification N°5 du Plan Local d' Urbanisme de la commune
d'Audenge



Commissaire Enquêteur: Gérard CHARLES

Rappel de l'objet de l'enquête publique

Le SCoT du SYBARVAL identifie deux SDU sur la commune : Hougueyra et Bas-Vallon. Le SCoT, dans ses prescriptions 242 et 243, indique que les SDU doivent être délimités précisément par le PLU et respecter ses critères de définition.

La modification n°5 du PLU d'Audenge introduit les évolutions suivantes au règlement graphique :

- une délimitation de l'enveloppe urbaine des SDU au plus proche du bâti existant ;
- un reclassement en zone naturelle N des espaces non urbanisés au sein des zones UCa et UD, qui couvrent respectivement les quartiers « Bas-Vallon » et « Hougueyra » dans le PLU en vigueur ;
- un reclassement de la zone UCa de « Bas-Vallon » et d'une partie de la zone UD de « Hougueyra » en un nouveau zonage US, dédié aux SDU d'Audenge ; le zonage UCa étant supprimé ;

La modification du PLU porte également sur une adaptation du règlement écrit :

- en créant un règlement affecté à la zone US afin de régir les règles d'urbanisme au sein des SDU des quartiers de « Bas-Vallon » et « Hougueyra »
- en supprimant les possibilités d'implantation de nouvelles constructions au sein des SDU dans le règlement de la zone UD, et à limiter la superficie des annexes.

QUARTIER	OBJET DE LA MODIFICATION N°5
MODIFICATION DE ZONAGE	
HOUGUEYRA	Reclassement du secteur UD en US et N
BAS-VALLON	Reclassement du secteur UCa en US, UD, Nh, N
MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
• Création d'un nouveau règlement associé au secteur US • Suppression du règlement associé au secteur UCa • Modification du règlement UD hormis le sous-secteur UDI	

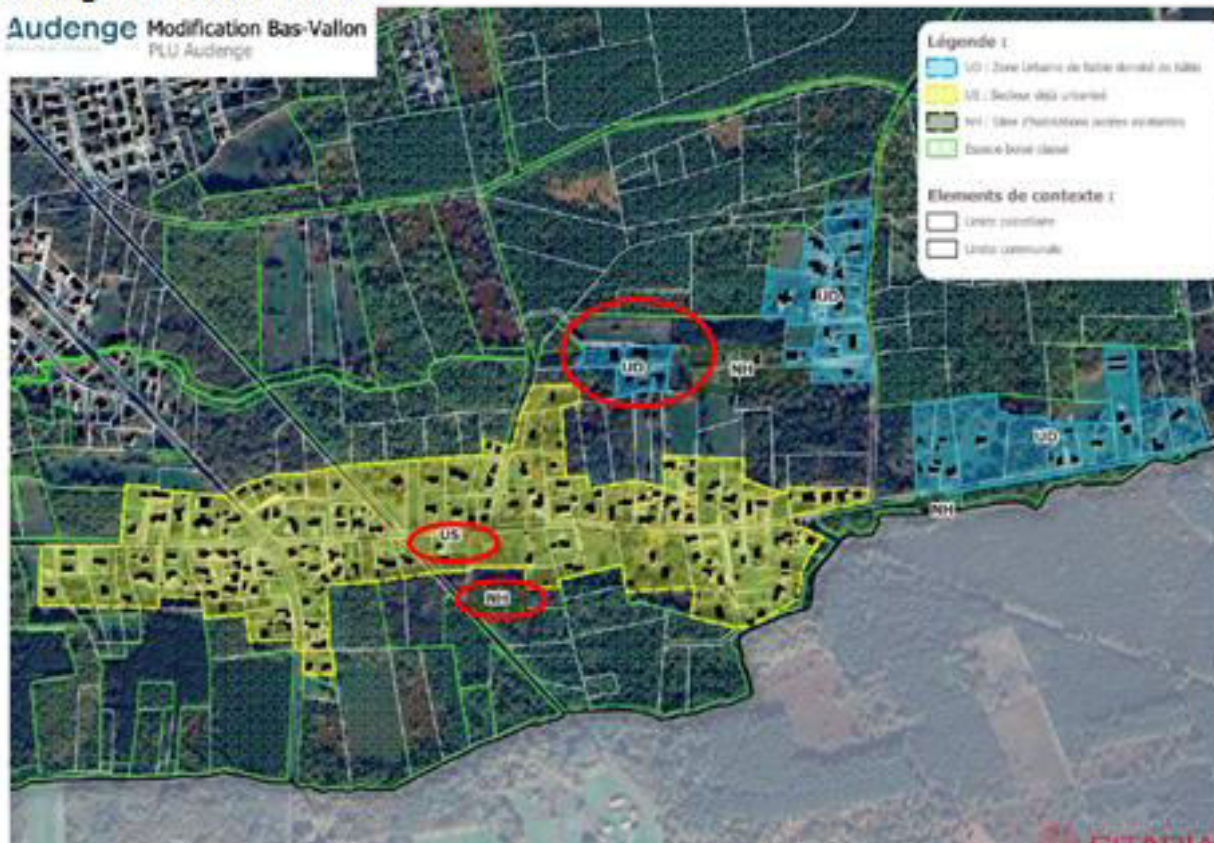
Zonage actuel Bas Vallon

Audenge Quartier Bas-Vallon
PLU en vigueur



Zonage futur Bas Vallon

Audenge Modification Bas-Vallon
PLU Audenge



Zonage actuel Hougueyra

Audenge Quartier Hougueyra
PLU en vigueur



Zonage futur

Audenge Modification Hougueyra
PLU Audenge



Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.103-2, L.103-3 et suivants ainsi que ses articles L.153-36 et suivants ;

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

Vu la délibération N° DL2011UR10017 du conseil municipal en date du 12 Octobre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la modification n°1 du PLU du 10 Avril 2013 ;

Vu la modification n°2 du PLU du 06 Juillet 2017 ;

Vu la modification n°3 du PLU du 04 Octobre 2018 ;

Vu la modification n°4 du 8 juillet 2021, annulée par jugement du tribunal administratif n°2104630 du 4 janvier 2023 ;

Vu l'arrêté n°AR2025UR01032 du 31 janvier 2025 prescrivant la mise en œuvre de la modification n°5 du PLU ;

Vu l'arrêté n°AR2025UR02001 du 2 février 2025 fixant les objectifs et modalités de la concertation préalable avec le public dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU ;

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 2022 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 modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la commune d'Audenge, reçu le 13 février 2025 relatif à la modification

n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Audenge (33), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu les éléments complémentaires reçus le 25 février 2025 et ayant pu être pris en compte dans le cadre de cet avis ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 21 février 2025 ;

Vu la décision de la MRAe du 28 mars 2025 qui rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Vu la décision n°E25000065/33 du Tribunal Administratif de BORDEAUX en date du 5 mai 2025 portant désignation de Monsieur Gérard CHARLES, en qualité de commissaire enquêteur.

Vu l'arrêté AR2025UR05006 du 13 mai 2025, définissant les modalités de l'enquête publique.

Considérant que les évolutions apportées au PLU entrent bien dans le cadre d'une **procédure de modification** telle que définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Considérant que la commune d'Audenge, 9 371 habitants en 2021 (source INSEE) sur un territoire de 8 209 hectares, souhaite apporter une cinquième modification à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 octobre 2011 ;

Considérant que cette modification consiste à mettre en compatibilité le PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre, approuvé le 6 juin 2024, qui fixe les modalités de prise en compte de la loi Littoral sur son territoire, en identifiant notamment, sur la commune d'Audenge, les quartiers de « Bas-Vallon » et « Hougueyra » comme secteurs déjà urbanisés (SDU) ;

Considérant que la modification n°5 du PLU d'Audenge introduit les évolutions suivantes au règlement graphique :

- une délimitation de l'enveloppe urbaine des SDU au plus proche du bâti existant ;
- un reclassement en zone naturelle N des espaces non urbanisés au sein des zones UCa et UD, qui couvrent respectivement les quartiers « Bas-Vallon » et « Hougueyra » dans le PLU en vigueur ;

- un reclassement de la zone UCa de « Bas-Vallon » et d'une partie de la zone UD de « Hougueyra » en un nouveau zonage US, dédié aux SDU d'Audenge ; le zonage UCa étant supprimé ;

Considérant que la modification du PLU porte également sur une adaptation du règlement écrit :

- en créant un règlement affecté à la zone US afin de régir les règles d'urbanisme au sein des SDU des quartiers de « Bas-Vallon » et « Hougueyra »
- en supprimant les possibilités d'implantation de nouvelles constructions au sein des SDU dans le règlement de la zone UD, et à limiter la superficie des annexes.

Considérant que la procédure de modification N°5 du PLU de la commune tient compte des conclusions du jugement du tribunal administratif n°2104630 du 4 janvier 2023, sur la modification N°4 du PLU.

Considérant que cette modification permet de débloquent une situation figée depuis 2020 en ce qui concerne les nouvelles constructions.

Considérant que les services de l'état indiquent dans leur réponse du 4 juin 2025 que les secteurs modifiés, tant dans la forme que dans leur contenu, apparaissent cohérents et compatibles avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'avec le SCoT du SYBARVAL approuvé le 6 juin 2025.

Considérant que les services de l'état précisent que « **les modifications apportées** n'emportent pas d'incidence négatives sur l'environnement, et **comportent au contraire des externalités positives**. Les limitations de possibilité de construire et d'aménager participent à la prévention des risques naturels et technologiques, en évitant l'exposition de nouveaux enjeux »

Considérant que l'examen du cas par cas indique que **les incidences cumulées du projet sur l'environnement sont évaluées comme positives**.

Considérant que la MRAe a **rendu un avis conforme** sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Audenge (33)

Considérant que les **avantages** de la modification

Mise en conformité avec le SCoT

Mise en conformité avec la loi littorale

Redonner des droits aux propriétaires au sein des zones délimitées par le sigle US

Les secteurs bâtis mais non couverts par les périmètres US demeurent en UD ou Nh

Au sein des zones UD et NH les extensions de maison jusqu'à 150 m² sont autorisées, mais pas de nouveaux logements, que la surélévation est possible dans la limite de 6,5 mètres de hauteur, que la création d'annexes (75 m² maximum) et de piscine est autorisée.

Est bien supérieur **aux inconvénients**

Changement de classification de zonage de certaines zones

Considérant que la concertation préalable a bien été réalisée, même si la participation a été très faible (1 personne).

Considérant que la mairie a réalisé une **bonne information du public**

Information règlementaire (cf Annexe 3 du rapport)

Plus information sur son site informatique

Information mairie



Pour le PADD par exemple

Considérant que l'information du public a largement été complétée par la presse qui s'est fait l'écho de la situation de l'urbanisme sur la commune :

Information sur le journal Sud-Ouest du 13 12 2024

Loi Littoral sur le bassin d'Arcachon : Audenge va modifier son plan local d'urbanisme

Lecture 3 min

Accueil • Gironde • Audenge



Par David Patsouris

Publié le 13/12/2024 à 13h11.

Mis à jour le 13/12/2024 à 13h13.



Écouter



Réagir



Voir sur la carte



Partager

La municipalité d'Audenge a annoncé lancer une modification de son plan local d'urbanisme sur les secteurs d'Hougueyra et de Bas-Vallon pour se conformer à la loi Littoral. Dans ces quartiers, des habitants s'étaient vus accorder des certificats d'urbanisme et des permis de construire ensuite refusés par l'État

Bassin d'Arcachon : Des permis de construire accordés à Hougueyra par la mairie d'Audenge annulés

🕒 Lecture 2 min



Article [Sud Ouest](#) du 16 06 2025

Considérant que la mairie s'est engagée à étudier les remarques et observations du SIBA, du SYBARVAL, du SDEEG et de l'Etat.

SIBA

La commune se propose d'examiner à l'issue de l'enquête publique les points suivants :

- seuil mentionné à l'article 11 point 2 des différentes zones du règlement écrit

- règle d'emprise au sol
- modifier l'article UD 5.1

SDEEG :

- Prend en compte le rappel de la couverture incendie

SYBARVAL :

- demande de classement en diffus de Bas Vallon en NH
- demande de classer le secteur de Lubec en nouveau zonage
- demande de calculer les capacités de densification des deux secteurs,

la commune ne donnera pas suite à ces demandes qui dépassent le stricte cadre de la procédure de la modification et sera étudié à l'occasion de la révision du PLU actuellement en cours.

L'ETAT demande :

- d'ajuster le contenu du zonage UD concernant les extensions des constructions et installations existantes ainsi que les constructions d'annexe et de revoir l'article 9 zone UD qui ne régleme pas l'emprise au sol des constructions.

La commune entend **procéder à un ajustement de son projet de règlement** sur ces points précis afin d'apporter une réponse positive à cette demande.

Considérant les réponses favorables des PPA qui se sont exprimées

LISTE PPA – Notification du projet de modification n°5 du PLU

		Envoi notification	Avis
Monsieur Le Préfet	Préfecture de la Gironde	Envoi le 25/04/2025	AVIS FAVORABLE LE 4/06/2025
Mme La présidente du Bureau des Maires	COBAN ATLANTIQUE	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
M. Le Président M. DEDIEU Vincent	Parc National des Landes de Gascogne	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
M. LE Président M. Patrick SEGUIN	Chambre de commerce et d'Industrie	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Madame La Présidente Mme LAPORTE Nathalie	Chambre Régionale de métiers et de l'artisanat de Nouvelle-Aquitaine	Envoi le 25/04/2025	AVIS FAVORABLE LE 12/05/2025
Monsieur Le Président M. Jean-Louis DUBOURG	Chambre d'Agriculture de la GIRONDE	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Monsieur Le Président M. Thierry LAFON	Comité Régional de la conchyliculture	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Monsieur Le Président M. Alain ROUSSET	Hôtel de Région Nouvelle Aquitaine	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Monsieur Le Président M. Jean-Luc GLEZE	Département de la Gironde	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Madame La Présidente Mme Marie LARRUE	SYBARVAL	Envoi le 25/04/2025	AVIS FAVORABLE le 19/05/2025 avec remarques
Madame La Présidente Madame Christine BOST	SYSDAU de l'Aire Métropolitaine Bordelaise	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
Monsieur Le Président M. Xavier PINTAT	SDEEG	Envoi le 25/04/2025	AVIS FAVORABLE LE 21/05/2025 avec observations

Monsieur Le Président M FOULON Yves	SIBA	Envoi le 25/04/2025	AVIS FAVORABLE LE 19/05/2025 avec observations
M. Le Directeur	Société AGUR	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse
M. Le Directeur	ENEDIS	Envoi le 25/04/2025	Sans réponse

Considérant les réponses apportées par la mairie au procès-verbal des remarques.

Considérant que toutes les prescriptions de l'arrêté AR 2025UR050006 du 13 mai 2025 ont été scrupuleusement respectées.

Après avoir pris connaissance du dossier, entendu madame le maire, visiter les lieux concernés, reçu les personnes en permanence, le commissaire enquêteur a pu se faire une opinion personnelle sur le projet de modification N° 5 du PLU de la commune d'AUDENGES.

Il estime que le projet s'inscrit dans la volonté de la commune de se mettre en conformité avec la loi littorale et le SCoT. De plus l'examen cas par cas et l'avis de l'état démontrent que les incidences cumulées du projet sur l'environnement sont évaluées comme positives. Enfin ce projet permet de redonner une meilleure lisibilité de l'urbanisme de la commune pour le futur.

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable au projet**.



Ce document vise à exposer les évolutions du dossier entre la version "projet" (adressées aux PPA et soumise à enquête) et celle soumise à approbation du CM

ORGANISME	DEMANDE	TYPE DE PIECE MODIFIEE	ZONE	PLU EN VIGUEUR	PROPOSITION ARRET M5	APPROBATION M5
DDTM	L'Etat demande à la commune d'ajuster le contenu du zonage UD concernant les extensions des constructions et installations existantes, ainsi que les constructions d'annexes afin de le rendre conforme à la jurisprudence	Règlement écrit	UD2	ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES – Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur – Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU. – Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'activités artisanales sont admises à condition : - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, - que la SHOB totale des constructions affectées aux activités commerciales et/ou artisanales sur le terrain concerné soit inférieure à 150 m², - dans le cas d'activités artisanales, quelles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises. – Les constructions à destination d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal. – Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition : - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques, - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.	ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisés : 1.En UD à l'exclusion du secteur UDL – L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes, à condition : - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics, de ne pas créer de nouveaux logements, - que la surface de plancher globale sur l'unité foncière concernée soit inférieure ou égale à 150 m² (hors annexe). – Les constructions annexes et les installations liées aux habitations existantes, à condition : - dans le cas d'annexes, d'être à usage de garage de véhicules ou de matériels, ou bien être destinés à l'adjonction d'éléments complémentaires de confort ou loisirs, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres mesurée à l'égout du toit, - que la surface de plancher totale des annexes sur l'unité foncière concernée soit inférieure ou égale à 75 m², hors les piscines. – Les aménagements nécessaires à la conservation, à la protection, à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels, des espaces boisés ou des voies d'eau, y compris la création et l'entretien de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement ; – Les installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif ; – Les affouillements et exhaussements de sol aux conditions suivantes : - d'être nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux, - ou d'être rendus nécessaires par des travaux hydrauliques ou forestiers.	ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisés : 1.En UD à l'exclusion du secteur UDL – L'aménagement, l'extension et/ou le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes : - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics, - de ne pas créer de nouveaux logements, - que la surface de plancher (SPD) créée sur l'unité foncière concernée soit inférieure ou égale à 30% de la SDP du bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n°5 et n'exède pas 150m² (hors annexe). – Les constructions annexes et les installations liées aux habitations existantes, à condition : - que la surface totale des annexes sur l'unité foncière concernée soit inférieure ou égale à 15% de la SDP du bâtiment principal à la date d'approbation de la modification n°5 et n'exède pas 35m², hors piscines. – Les aménagements nécessaires à la conservation, à la protection, à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels, des espaces boisés ou des voies d'eau, y compris la création et l'entretien de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement ; – Les installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif ; – Les affouillements et exhaussements de sol aux conditions suivantes : - d'être nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux, - ou d'être rendus nécessaires par des travaux hydrauliques ou forestiers.
			UD8	ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE a) Disposition générale : La distance entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions. b) Dispositions particulières : – Pour les piscines ou annexes détachées de la construction principale : - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale sera au moins égale à 2 mètres, - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et une autre annexe détachée sur la même unité foncière n'est pas réglementée. – Non réglementé dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 1.En UD à l'exclusion du secteur UDL Les annexes et piscines devront s'implanter dans un périmètre maximum de 20 mètres autour de la construction principale par souci de limiter les extensions d'aménagement de ces secteurs. 2.Dans le secteur UDL a)Disposition générale La distance entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions. b)Dispositions particulières – Pour les piscines ou annexes détachées de la construction principale : - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale sera au moins égale à 2 mètres, - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et une autre annexe détachée sur la même unité foncière n'est pas réglementée. – Non réglementé dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 1.En UD à l'exclusion du secteur UDL Les annexes et piscines devront s'implanter à proximité immédiate, dans un périmètre maximum de 10 mètres autour de la construction principale et former un ensemble architectural cohérent avec l'habitation existante. 2.Dans le secteur UDL a)Disposition générale La distance entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions. b)Dispositions particulières – Pour les piscines ou annexes détachées de la construction principale : - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale sera au moins égale à 2 mètres, - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et une autre annexe détachée sur la même unité foncière n'est pas réglementée. – Non réglementé dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
SIBA	Il conviendrait de remplacer la première phrase par la suivante : "Toute extension/construction/réaménagement nécessitant l'installation/extension/modification d'un dispositif d'assainissement autonome [...] terrain"	Règlement écrit	UDS	ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Pour préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager des quartiers, et permettre l'installation dans de bonnes conditions des dispositifs assainissement autonome, les terrains devront présenter une superficie minimale de 1.500 m² pour être constructibles.	ARTICLE UDS - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 1.En UD à l'exclusion du secteur UDL Toute extension nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. Non réglementé dans les autres cas. 2.Dans le secteur UDL : Pour préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager des quartiers, et permettre l'installation dans de bonnes conditions des dispositifs assainissement autonome, les terrains devront présenter une superficie minimale de 1.500 m² pour être constructibles.	ARTICLE UDS - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 1.En UD à l'exclusion du secteur UDL Toutes extension/construction/réaménagement nécessitant l'installation/extension/modification d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. Non réglementé dans les autres cas. 2.Dans le secteur UDL : Pour préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager des quartiers, et permettre l'installation dans de bonnes conditions des dispositifs assainissement autonome, les terrains devront présenter une superficie minimale de 1.500 m² pour être constructibles.