



La Présidente
à

Madame Nathalie LE YONDRE
Hôtel de Ville
24 allée Ernest de Boissière
33980 AUDENGE

Andernos les Bains, le 19 mai 2025

Recommandé avec accusé réception n°2C16340723912

Nos Réf. ML/014

Objet : Avis en tant que Personne Publique Associée sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme d'AUDENGE et compatibilité du projet avec le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

Madame le Maire,

Conformément au Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis le projet de modification du plan local d'urbanisme de votre commune, et je vous en remercie.

Ce projet a fait l'objet d'une lecture au regard du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 6 juin 2025. Aussi, vous trouverez en pièce jointe, l'analyse technique de votre document.

En résumé, le projet présenté est compatible avec le SCoT. Par conséquent, le SYBARVAL émet un avis favorable. Néanmoins, vous trouverez dans l'analyse jointe quelques remarques et suggestions de modifications permettant de consolider juridiquement votre document.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente



Marie LARRUE

Pièce jointe : Avis sur le projet de modification n°5 du PLU d'Audenge - Analyse de compatibilité avec le SCoT

Avis sur le projet de modification n°5 du PLU d'AUDENGE

Analyse de compatibilité avec le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

INTRODUCTION

Le SCoT constitue le cadre réglementaire pour les documents d'urbanisme locaux. Les orientations du SCoT, validées à l'unanimité par les élus du territoire, portent l'ambition d'un avenir commun et solidaire sur l'ensemble du BARVAL. Cette vision doit trouver sa concrétisation au sein des démarches locales et des documents réglementaires qui régissent le droit des sols, comme ce projet de PLU.

Conformément à son rôle assigné par l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme, le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL) a pour compétence le suivi, en tant que Personne Publique Associée (PPA), de l'ensemble des procédures réglementaires et autres démarches soumises au devoir de compatibilité avec le SCoT.

Le SYBARVAL intervient donc en qualité de PPA, lors de l'élaboration, de la modification et de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux et intercommunaux mis en œuvre sur le territoire. Comme le rappelle le « Guide mise en œuvre du SCoT », il doit obligatoirement être consulté pour avis sur tout projet de PLU(i) arrêté, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas présent de la modification du PLU d'Audenge, le SYBARVAL dispose d'un délai d'un mois afin de formuler des remarques sur le document à compter du 28 avril 2025.

RAPPEL DU CONTEXTE

Par arrêté en date du 31 janvier 2025, Madame le Maire d'Audenge a prescrit une modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification porte sur la délimitation, dans le PLU de la commune, des quartiers de Bas-Vallon et Hougueyra en tant que secteurs déjà urbanisés (SDU), conformément au Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre approuvé le 6 juin 2025.

➤ **La présente modification répond à l'une des mises en compatibilité nécessaires avec le SCoT.**

ANALYSE DU DOCUMENT

1. Identification des quartiers de Bas-Vallon et Hougueyra en tant que SDU :

Pour rappel, l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme précise que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées :

- en dehors de la bande littorale des 100 m et des espaces proches du rivage,
- 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 des 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 ».

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

Prescription 242

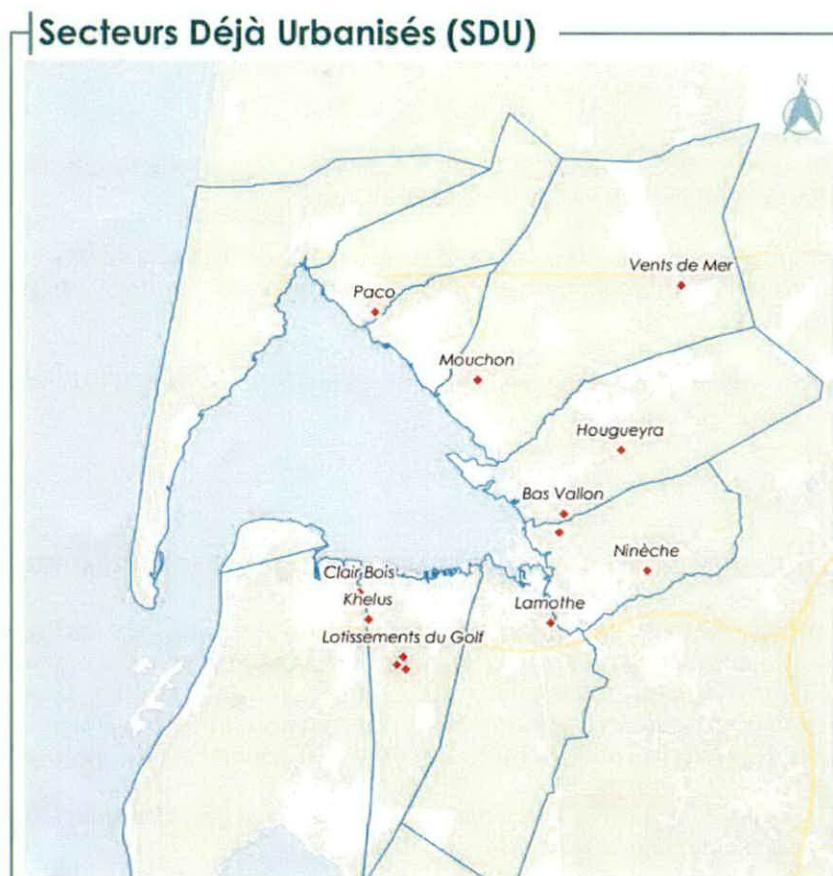
Un secteur déjà urbanisé (SDU) est considéré à partir d'un groupe de constructions structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Par opposition au village, le SDU est dépourvu de tout ou partie des activités et des services de proximité qui lui conférerait une fonction polarisante. Il est desservi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



Pour la commune d'Audenge, les secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT sont Bas-Vallon et Hougueyra.



Sur ce premier point, la modification du PLU est compatible avec le SCoT.

Création d'un nouveau zonage US dédié aux espaces inclus dans le périmètre bâti des SDU :

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

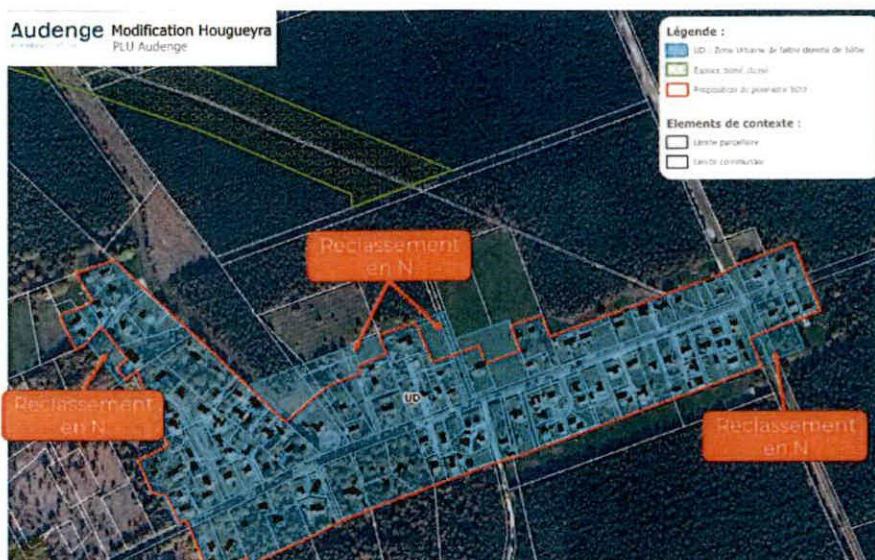
Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sont identifiés par le SCoT dans l'atlas cartographique et doivent être délimités précisément par le PLU(i), en respectant les critères listés par le SCoT.

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

- La 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 Hougueyra, 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 :

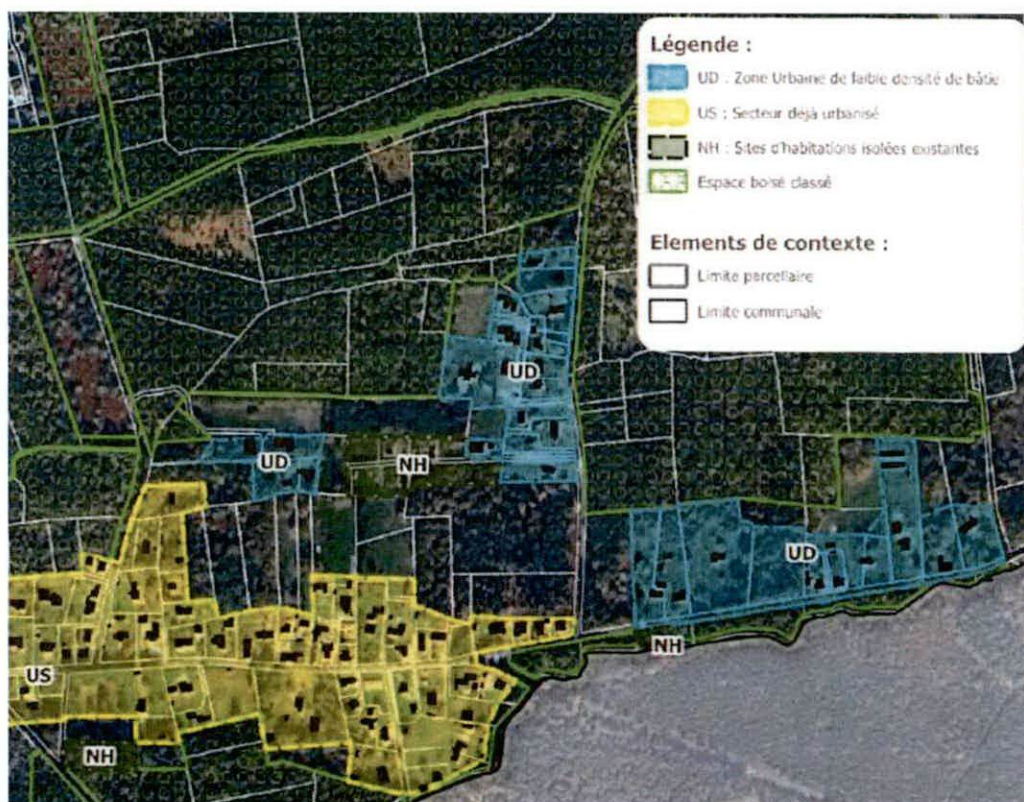
Le SCoT hiérarchise, en les définissant, les tâches urbaines du territoire. Le DOO les qualifie d'agglomération, de village ou de secteurs déjà urbanisés. Le SCoT traite également des bâtis diffus existants dans les différentes communes littorales du territoire.

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.