



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du MARDI 15 FEVRIER 2022

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

Les membres du Conseil Municipal ont été convoqués par lettre en date du 09 février 2022.

Étaient présents :

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

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

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

Absents :

M. DEISS
Mme PAMIES

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

Mme GRONDONA

Département
de la Gironde

Commune
de
La Teste de Buch
Chef lieu de Canton

Nombre de Conseillers :

. en exercice :

. présents :

. votants :

Rapporteur : M. BERILLON

DEL2022-02-109

Plan Local d'Urbanisme

**Lancement de la Déclaration de Projet N°2 emportant mise en compatibilité du
PLU et valant déclaration d'intention**

Secteur de Cap de Mount

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2121-29

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L300-6, L104-3, L153-54 à L153-59, R153-15 à R153-17 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L121-16 et suivants et R121-19 et suivants,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la note explicative de synthèse jointe

Mes chers Collègues,

Considérant, qu'afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement à l'entrée de ville de Cazaux sur le secteur de Cap de Mount, la commune doit faire évoluer son PLU, car le terrain d'assiette de l'opération est classé en zone naturelle de loisirs destinée aux campings (zone NLC),

Considérant que le projet d'aménagement d'ensemble portant sur un foncier communal d'une emprise totale de 5.7 ha, consiste à produire un projet d'intérêt général, urbain, architectural et paysager.

Considérant que le programme de construction se compose de 150 logements dont à minima 60% de logements sociaux sous forme de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale.

Considérant que ce projet fera la part belle au maintien des arbres les plus emblématiques du site. 460 arbres seront donc conservés, avec le maintien de la frange boisée le long de la craste de Nezer, ainsi que des groupements d'arbres constituant de petits parcs/bosquets qui constituent l'identité même du lieu.

Considérant que cet inventaire constituera le socle de la réflexion de l'aménagement et de son intégration paysagère. C'est à partir de ces éléments que sera constitué le plan de masse de l'opération. Ainsi l'aménagement viendra s'insérer de manière harmonieuse sur le site en épousant la végétation, permettant ainsi d'ouvrir de larges traversées visuelle menant le regard vers les boisements plus dense faisant front à la craste de Nezer puis la forêt.

C'est sur cette base végétale que le projet sera formalisé. Il s'agira en outre de valoriser l'entrée de ville, le long de la route départementale par un traitement paysager qualitatif.

Considérant la nécessité de permettre la réalisation d'opération de logements sociaux afin de répondre aux obligations de la commune (article 55 de la loi SRU),

Considérant que le taux de logements sociaux est d'environ 13,84% au 1^{er} janvier 2020 et que la commune a été carencée par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020,

Considérant que la demande s'élève à 1 200 logements fin janvier 2021 et qu'une réponse positive n'a pu être apportée qu'à 176 demandes,

Considérant que l'aménagement projeté consiste à développer une offre résidentielle, répondant aux objectifs de mixité sociale,

Considérant que le projet présenté répond à l'orientation n°1 retenue dans le PADD actuel et s'inscrit dans une démarche et s'inscrit dans une démarche de développement de l'offre en logement répondant aux objectifs de mixité,

Considérant que néanmoins, le site est aujourd'hui classé en zone NLC. Sa suppression va à l'encontre de l'orientation n°1 et de l'objectif 2 du PADD qui mentionne que « l'activité touristique représente un secteur de développement important pour l'économie locale et doit s'orienter vers de nouvelles formes de produits d'accueil et de loisirs.

Cela se traduira par :

- Le maintien de la capacité d'accueil des espaces dédiés aux campings. »

Considérant que ce projet justifie le recours à une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme car il présente un caractère d'intérêt général pour l'ensemble du territoire communal au regard de ses répercussions en terme de production de logements sociaux, de mixité sociale,

Considérant que lorsque les dispositions d'un PLU ne permettent pas la réalisation du projet d'intérêt général, une procédure de mise en compatibilité d'un PLU est prévue par les articles L 153-54 du code de l'urbanisme et suivants,

Considérant que la déclaration de projet entraîne une mise en compatibilité du PLU, notamment par le changement de zonage applicable au secteur,

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité nécessite la réalisation d'une enquête publique et qu'en application de l'article L153-54 du code de l'urbanisme, cette enquête portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence ;

Considérant qu'après enquête publique, le dossier de déclaration de projet sera approuvé par le conseil municipal, cette approbation emportera mise en compatibilité du PLU,

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

- **ENGAGER** la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de La commune de La Teste de Buch pour le projet d'aménagement du secteur de Cap de Mount.
- **DIRE** que la présente délibération vaut déclaration d'intention au sens du code de l'environnement et ouvre un droit à l'initiative pris en application des articles L121-17-I et suivants du code de l'environnement.

Elle contient à ce titre l'ensemble des éléments fixés à l'article L128-18 du code de l'environnement. En cas de demande émanant de l'autorité compétente ou exercée dans le cadre du droit d'initiative en vertu respectivement des articles L121-17 et L121-19 du code de l'environnement, les modalités de concertation préalables seront fixées par une délibération ultérieure.

- **AUTORISER** M. Le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20220215-DEL2022_02_109-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/02/2022

Affichage : 18/02/2022

Le Maire de La Teste de Buch
Patrick DAVET



Patrick DAVET


Maire de La Teste de Buch
Conseiller départemental de la Gironde

la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

-Affichage en mairie durant un mois,

-Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département,

-Publication sur le site internet de la commune,