

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

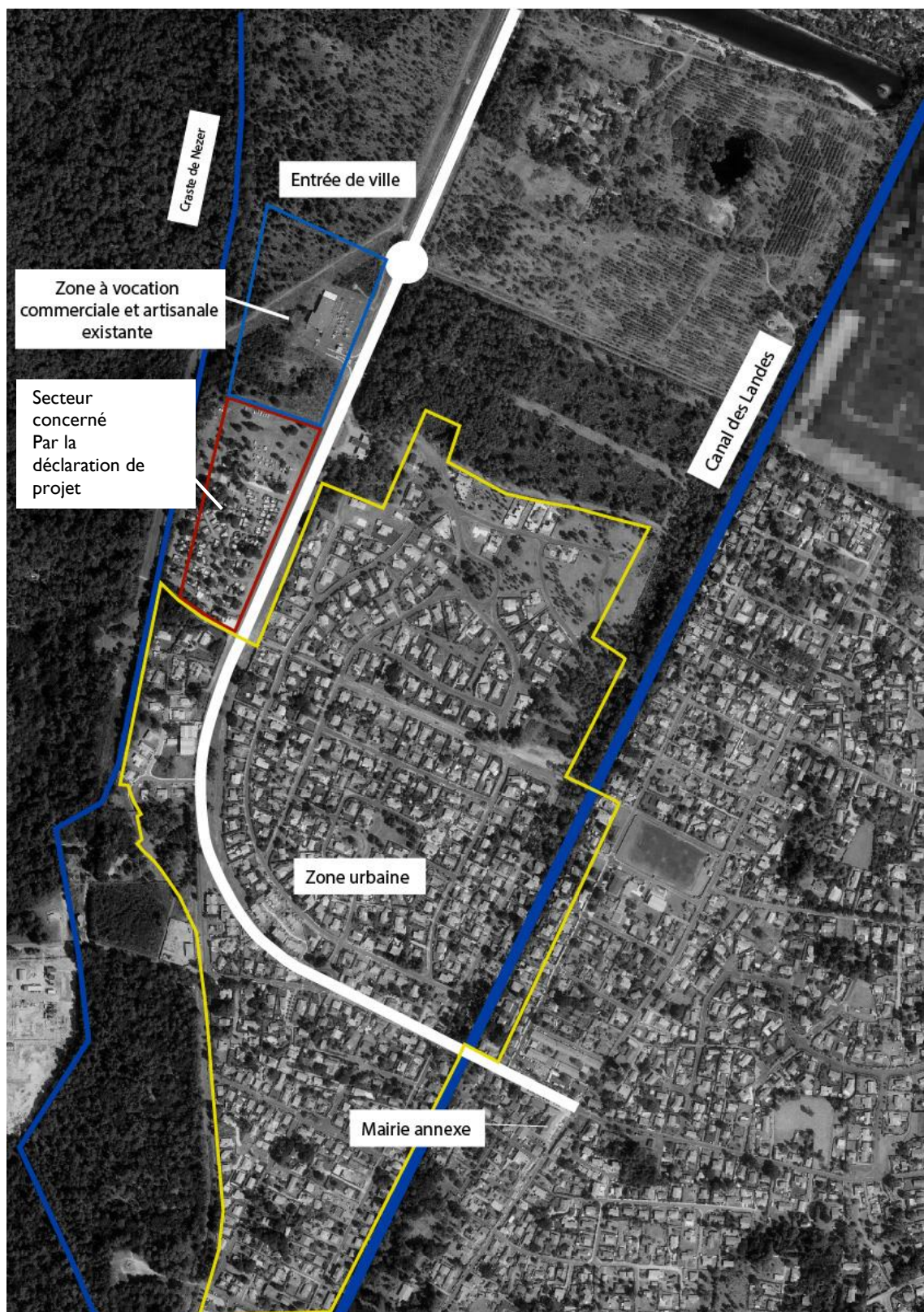
Note explicative de synthèse

- **Le contexte du site**

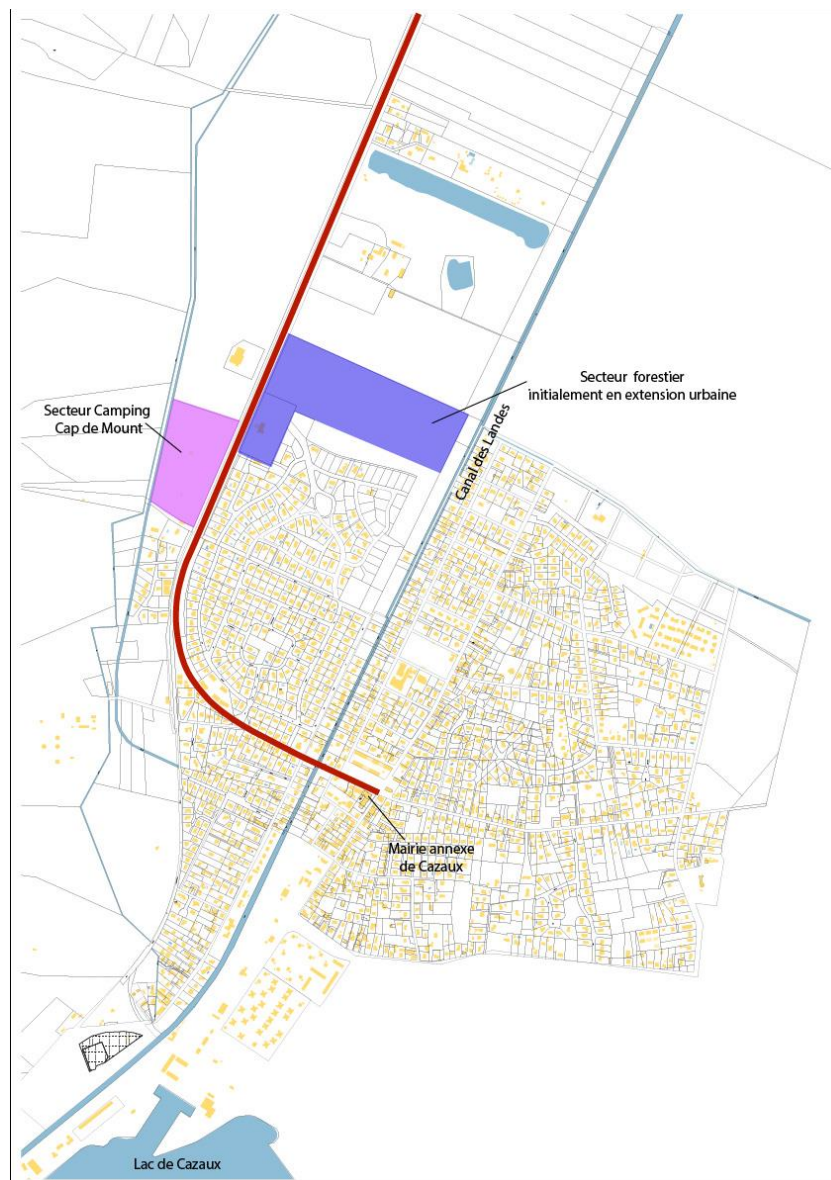
La commune de La Teste de Buch est propriétaire d'un terrain d'une superficie de 5,7 ha situé à l'entrée nord du quartier de Cazaux. Ce terrain, a été occupé par un camping dont le bail s'est terminé en fin d'année 2018.

Au regard des objectifs fixés en matière de production de logements adaptée à chaque quartier de la commune (La Teste centre, Pyla sur Mer et Cazaux), il a initialement été fait le choix de porter la réflexion sur le secteur situé à l'Est de l'entrée de Cazaux, en zone 2AU.

Mais les enjeux environnementaux liés à la présence du Canal des Landes et d'un boisement sur l'ensemble de la parcelle, ont plutôt orienté le choix sur l'identification d'un nouveau lieu dans le même secteur. La reconversion du terrain aménagé du camping du Cap de Mount, nouvellement désaffecté, a été identifiée comme pouvant être affectée à cet objectif. La propriété publique permet par ailleurs, d'afficher des objectifs ambitieux en matière de production de logements sociaux mais aussi d'accession sociale dont la mise en œuvre peut être rapide.



Plan de situation



Une réflexion sera en outre portée à la fois sur l'amélioration des paysages forestiers identifiés au titre du site classé à l'ouest du site, mais aussi, plus largement sur l'aménagement paysager de l'entrée de ville situé à l'ouest.



La reconversion de ce site est une opportunité qui permet à la fois :

- De répondre aux objectifs de production de logements affichée dans le PLH et la Loi SRU ;
- De limiter fortement l'impact de ce type d'aménagement à la fois sur les milieux naturels et les paysages en occupant un terrain déjà aménagé ;
- D'engager une réflexion qui permet d'afficher des objectifs ambitieux d'amélioration paysagère de l'entrée de ville ;
- D'améliorer la prise en compte des milieux forestiers situés à l'ouest de la parcelle dans la composition de l'aménagement.

L'occupation précédente du camping a façonné le site pour lui donner une dimension urbaine (présence de voies d'accès et de dessertes internes, constructions en dur, présence de très nombreux chalets et mobil homes, aires de jeux aménagés...) Par ailleurs ce site est coincé entre deux zones urbaines comme le démontre le plan de masse présenté plus haut :

- une zone de lotissement situé au sud du site établi dans la continuité de l'urbanisation de Cazaux ;
- une zone d'activités commerciales au nord qui marque l'actuelle entrée de Cazaux.



Occupation dense du camping



Voie d'accès au camping



Vue du camping depuis la RD218



Entrée du camping



Présence de nombreux mobil home



Installation en dur



Exemple d'occupation en dur des emplacements



Exemple d'occupation en dur des emplacements



Exemple d'occupation des emplacements et aires de jeux

• **Le projet d'aménagement envisagé**

Ce projet d'aménagement répond à la fois à l'amélioration de la gestion urbaine et paysagère de l'entrée de ville du quartier de Cazaux et aux besoins en matière de production de logements. L'entrée du quartier est aujourd'hui identifiée à partir du giratoire installé sur la RD112 au droit de l'accès à la zone commerciale.

Les principes d'aménagement retenus s'appuient sur des éléments incontournables propres à la valorisation du projet:

- Réaliser un projet répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire,
- Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien vivre ensemble et de la solidarité

- Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie
- Valoriser le patrimoine local (naturel, bâti), l'histoire et l'identité du quartier,
- Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile,
- Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants
- Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- Préserver et valoriser, les paysages, la biodiversité, les sols et les milieux naturels identifiés.

D'autres principes plus spécifiques renvoient directement aux caractéristiques du site :

- **Objectif de l'aménagement global :**
 - Mener la réflexion de la reconversion du site sur l'ensemble de l'unité foncière ;
 - Insister sur une réflexion en adéquation avec l'environnement du site qui se situe en périphérie de la Craste de NEZER constituant une partie du patrimoine naturel de la commune ;
 - Respecter le principe de mixité urbaine et sociale pour répondre aux objectifs du PLH et de la Loi SRU en terme de logements ;
 - Prévoir des solutions d'infiltration et de rétention des eaux pluviales ;
 - Préserver les espaces naturels existants, maintenir des espaces tampons végétalisés entre les nouvelles opérations et les quartiers existants ;
 - Prendre en compte le risque feu de forêt ;
 - Créer un espace partagé ayant vocation à être une zone de centralité concordante à toutes les opérations en vue de permettre aux habitants de se réappropriier les usages publics et paysagers.
- **Densité :** Le secteur du Cap du Mount devra comporter 60% de logements sociaux. Une production d'environ 150 logements autorisés comprendra :
 - Du logement individuel groupé ;
 - De l'habitat collectif.
- **Définition des principes assurant la qualité urbaine et environnementale des projets :**

Il s'agit de porter une attention à la composition des espaces à vocation d'habitat, notamment sur la composition paysagère et la forme architecturale, afin de préserver un maximum d'espaces libres et le maintien des perméabilités notamment via une protection et une conservation particulière :

 - Des chênaies et arbres ;
 - De tous les espaces verts ayant vocation à être protégés, notamment ceux contigus à la craste de NEZER ;
- **Obligation d'étude d'optimisation énergétique :** Cette étude sera composée :
 - D'un état des lieux des dessertes énergétiques existantes sur le site ;
 - D'une étude sur le potentiel en énergies renouvelables ;
 - De scénarios proposant diverses dessertes énergétiques.

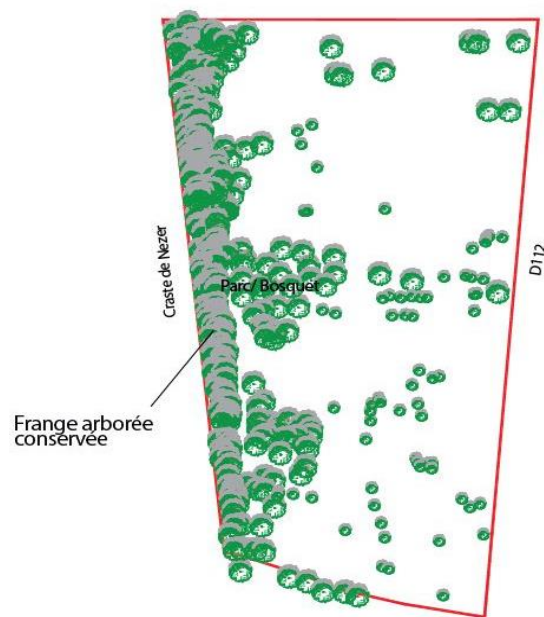
- **La conception du projet :**

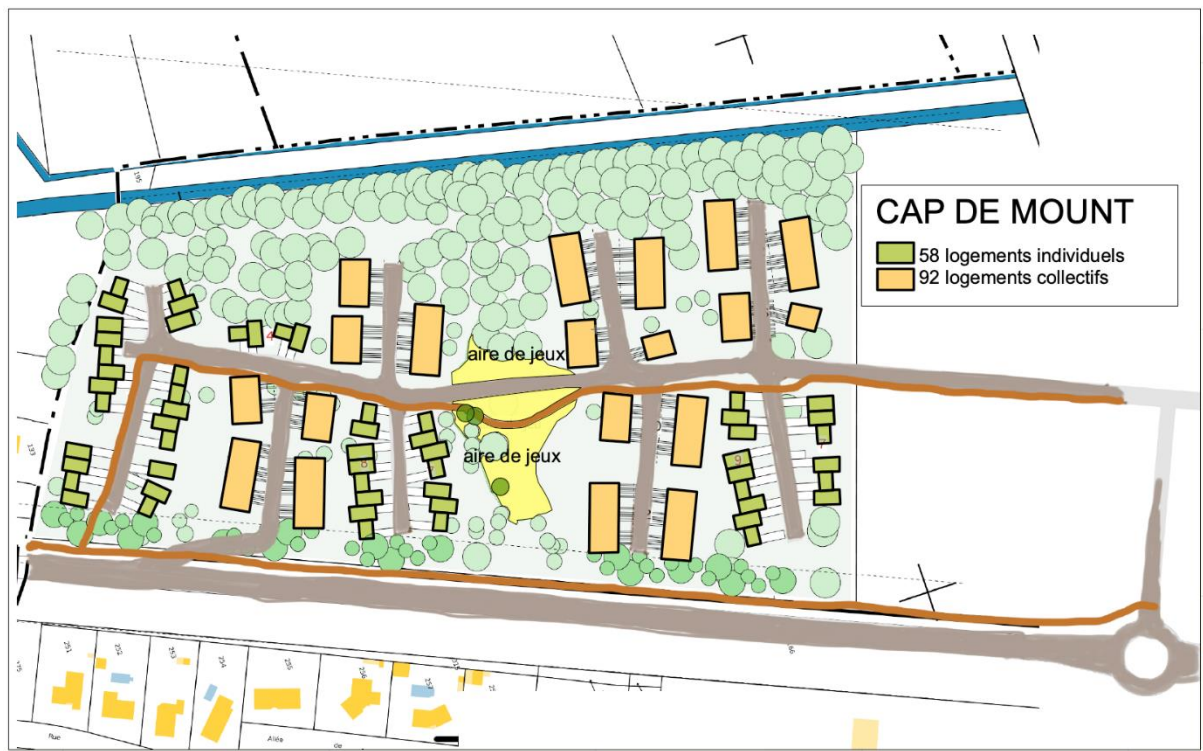
La Ville mène sur son territoire, une politique de recensement de la végétation sur l'espace public. L'objectif est d'affiner les connaissances sur son patrimoine végétal et d'en avoir une meilleure gestion.

Ce travail a aussi été mené sur le site de l'ancien camping Cap de Mount, où tous les arbres ont été recensés, leur essence répertoriée ainsi que leur intérêt.

A ce titre, le projet fera la part belle au maintien des arbres les plus emblématiques du site. Plus de 400 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.

Cet inventaire constitue le socle de la réflexion de l'aménagement et de son intégration paysagère.





Contexte de la procédure :

Le PLU actuellement opposable prévoit dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans son orientation n°1 (P17) de développer l'offre en logement répondant aux objectifs de mixité.

Il est précisé que « les solutions envisagées à terme ne doivent pas se contenter de répondre aux seuls déficits constatés dans le domaine du logement social au sens de la loi, mais aussi apporter des réponses à la production de logements intermédiaires, qu'ils soient en accession ou en location, selon des principes qui s'efforceront de produire des typologies d'habitat moins coûteuse pour la collectivité.

Ainsi l'objectif fixé à terme est de donner au plus grand nombre et à toute les catégories sociales les moyens de se loger.

Le principe de mixité sociale ne doit donc pas s'appliquer ponctuellement mais prévaudra sur l'ensemble du territoire communal.

Ces réponses devront être apportées dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain maîtrisé et de réponses ciblées sur les zones d'urbanisation future. »

Ainsi, le secteur de Cap de Mount a été identifié comme un secteur de projet destiné à la production de logements, notamment sociaux, en accession ou en en locatif.

Cette opportunité, dans un contexte où la commune a un taux de logements sociaux déficitaire et est carencée par l'Etat, permettrait de produire 150 logements dont 60% de logements sociaux.

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. »

De plus, ce site n'est pas explicitement identifié comme un secteur destiné à accueillir ce type d'opération.

Afin de permettre la réalisation du projet sur le territoire, il faut donc prévoir une évolution du PLU actuel par une procédure adaptée.

Pour rappel, l'article L. 122-2 stipule que dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ; les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, ainsi que les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme,

Il peut être dérogé à ces dispositions avec l'accord du représentant de l'État dans le département, donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

Ainsi, le territoire ne disposant pas de SCoT approuvé, une demande de dérogation à l'ouverture à l'urbanisation a donc été formulée à madame La Préfète le 26 avril 2019. La réponse favorable a été formulée par arrêté préfectoral en date du 7 novembre 2019.

Ainsi, les besoins de mise en compatibilité du PLU pour le projet rentrent dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, notamment prévue à l'article L300-6 du code de l'urbanisme.

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L143-44 à L143-50 et L153-54 à L153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

[...]

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de 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. »

Le projet d'aménagement et de construction de logements, notamment à caractère social est de nature à assurer un service d'intérêt général puisqu'il est destiné à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes sur le territoire.

Il participe donc à l'intérêt général à l'échelle du territoire.

L'article R153-15 du code de l'urbanisme précise :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

[...]

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de réalisation d'un programme de construction.

[...]

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Cette mise en compatibilité du PLU pour répondre aux besoins du projet, peut concerner l'ensemble des pièces des PLU, et dans le cadre d'une procédure menée par la commune, ce champ n'est pas limité (y compris le PADD).

Déroulement de la procédure de déclaration de projet :

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, encadrée par le code de l'urbanisme et par le code de l'environnement, sera composée des étapes suivantes :

- Délibération du conseil municipal engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- Constitution du dossier d'enquête publique avec un sous-dossier consacré à la déclaration de projet et un sous-dossier consacré à la mise en compatibilité du PLU ;
- Examen conjoint de l'Etat (suite à l'avis rendu par l'autorité environnementale), de la commune et des personnes publiques associées des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ; d'autres consultations peuvent avoir lieu le cas échéant ;
- Enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence ;
- Approbation de la déclaration de projet par le conseil municipal emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Par ailleurs, il est proposé au conseil municipal de déclarer la présente délibération comme valant déclaration d'intention en application des dispositions des articles R. 121-25 et L.121-18 du code de l'environnement.

Pour se faire, l'article R121-25 I prévoit que « lorsqu'elle porte sur un projet, plan ou programme relevant d'une collectivité territoriale, d'un groupement de collectivités territoriales ou un établissement public en dépendant, l'acte engageant la réalisation d'un projet ou prescrivant l'élaboration d'un plan ou programme constitue la déclaration d'intention dès lors qu'il comporte les informations énumérées aux 1° à 6° du I de l'article L.128-18. »

Sont donc précisés ci-après :

I/ Les motivations et raison d'être du projet :

Le projet vise à répondre tout d'abord à l'objectif communal en matière de production de logements qui vise à donner au plus grand nombre et à toutes les catégories sociales les moyens de se loger.

Pour rappel, la commune de La Teste de Buch est soumise à l'obligation de production de logements sociaux, conformément aux exigences des lois SRU et Duflot pour atteindre un taux de 25%.

Malgré les efforts consentis depuis plusieurs années à ce sujet, le taux de logements sociaux ne représente aujourd'hui que 13,84% du parc de résidences principales et la demande des administrés se situe autour des 200 demandes dont 176 demandes ont reçu un avis favorable.

L'objectif n'est donc pas atteint. La commune est donc soumise à un rattrapage sous forme d'objectifs triennaux.

Malheureusement, les difficultés à produire du logement social sur notre territoire ont pour origine différentes formes, manque de foncier public, rareté du foncier, prix élevés. Malgré tout, pour inciter la commune à tout mettre en œuvre et activer les leviers nécessaires à la production, l'Etat a mis la ville en état de carence. Il devient donc urgent de trouver les leviers permettant à la ville de rattraper son retard.

Pour cela, parmi différents leviers, des secteurs de projets ont pu être identifiés, mais nécessitent une évolution du PLU afin de les rendre urbanisables à court termes.

Parmi ces secteurs, le site de Cap de Mount d'une superficie de 5,4 ha environ, sur lequel sont prévus 150 logements, dont à minima 60% à caractère social, en locatif et en accession sociale a été retenu.

2/ Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle :

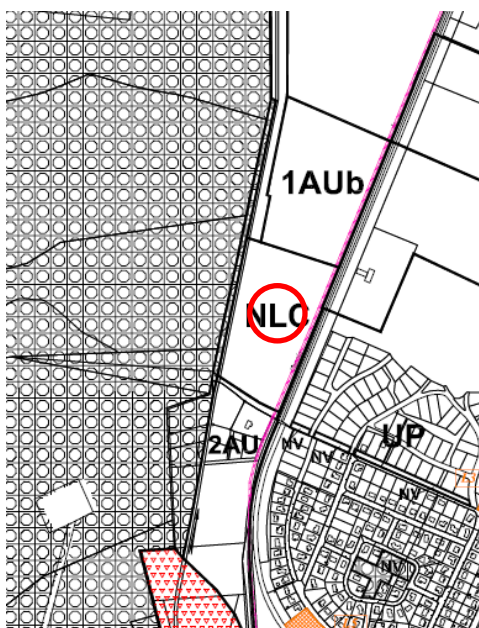
Le projet ne découle d'aucun plan ou programme spécifique, mais s'attache à répondre aux problématiques de logements sur le territoire de la commune et notamment aux exigences du Programme Local de l'Habitat et de l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux.

3/ La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affectée par le projet :

L'emprise du projet étant située au sein de la commune de la Teste de Buch, le projet est susceptible d'affecter uniquement son territoire.

4/ Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement.

Le projet d'une superficie d'environ 5.7 ha est ha situé à l'entrée nord du quartier de Cazaux. Ce terrain, a été occupé par un camping dont le bail s'est terminé en fin d'année 2018.



➤ Occupation des sols :

Le site est classé en zone naturelle dédiée à de l'activité de camping (NLC).

Néanmoins, l'occupation précédente du camping a façonné le site pour lui donner une dimension urbaine (présence de voies d'accès et de dessertes internes, constructions en dur, présence de très nombreux chalets et mobil homes, aires de jeux aménagés...) Par ailleurs ce site est coincé entre deux zones urbaines.

- une zone de lotissement situé au sud du site établi dans la continuité de l'urbanisation de Cazaux ;
- une zone d'activités commerciales au nord qui marque l'actuelle entrée de Cazaux.

➤ Analyse agricole :

Le site aujourd'hui identifié pour la production de logements, notamment à vocation sociale, n'est pas utilisé à des fins agricoles et son emplacement entre deux zones urbaines lui confère un potentiel agricole faible.

Les sites agricoles sont de faibles importance sur le territoire et sont éloignés du site. Le projet n'impactera donc pas ces sites.

➤ Aspect forestier :

Le site ne fait pas partie des boisements significatifs de la commune. La forêt dunaire est néanmoins en limite du site. Le 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.

Cet inventaire constitue le socle de la réflexion de l'aménagement et de son intégration paysagère.

➤ Analyse environnementale :

Le site n'est concerné par aucun zonage réglementaire, patrimonial, ou d'intérêt.

- ce site ne fait pas partie des 8 grandes entités naturelles homogènes protégées définies ci-dessous :
 - le domaine maritime du bassin d'Arcachon,
 - les domaines endigués,
 - la dune littorale,
 - la forêt et les lettes des massifs de dunes anciennes et modernes,
 - la forêt de pins maritimes sur la plaine landaise d'arrière-dune,
 - les prairies résiduelles
 - la base militaire de Cazaux,
 - l'étang de Cazaux et ses rives.

Ce site n'a pas les caractéristiques d'un espace remarquable au titre de la loi littoral.

Ce site n'impacte pas les grands inventaires naturels présent sur la commune – Site Classé, Natura 2000, ZNIEFF.

- Natura 2000 :

Le site de Cap de Mount est bordé à l'ouest par le site Natura 2000 forêt dunaire (FR7200702) d'une superficie de 5345 ha. Ce site dispose d'un DOCOB dont l'animation est assurée par la commune. Il a été fait le choix de se tenir à distance du périmètre Natura 2000 et de conforter les éléments paysagers situés en bordure du site Natura 2000.

- Site Classé :

De la même manière que pour le site Natura 2000, le projet se tiendra à distance du site classé situé à l'ouest et n'aura donc aucun impact.

- Périmètre de la ZNIEFF :

Le site se situe non loin du périmètre de la ZNIEFF de type I « La lette de la craste de Nézer » qui couvre 270 ha de zones humides de la craste jusqu'en limite de l'hippodrome de La Teste. Le périmètre aménagé se situe à la pointe sud de cette ZNIEFF. Le futur zonage du PLU et l'esquisse d'aménagement tiendront compte de cet inventaire. En effet l'ancien zonage du camping (NLC) qui débordait sur le périmètre de la ZNIEFF sera largement réduit et classé en zone naturelle remarquable au titre de la loi littoral (NR) Le nouveau zonage permettra de préserver l'intégralité du périmètre de la ZNIEFF et d'assurer la protection de la zone humide identifiée dans le SAGE Born et Buch.

- Les risques naturels :

Le projet n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels. Néanmoins, le risque feu de forêt sera pris en compte dans l'aménagement du site.

- Analyse paysagère du site :

Ce projet s'inscrit sur un espace qui est déjà artificialisé puisqu'occupé depuis près de 30 ans par un camping qui s'est durci au fil des années (présence de très nombreux mobil-homes qui ont perdu leur moyen de locomotion).

Le projet fera la part belle au maintien des arbres les plus emblématiques du site. Plus de 400 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.

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.

5/ Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées :

La future zone AU accueillant le projet sera réduite de 45 m environ vers l'est afin d'éloigner les enjeux environnementaux.

La délibération a donc pour objet de :

- D'ENGAGER la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de La commune de La Teste de Buch pour le projet de production de logements sur le secteur de Cap de Mount

- De CONFIRMER 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 l'environnement.

- D'AUTORISER Monsieur Le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet.

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

