

# DOSSIER DE CONCERTATION

Déclaration de projet n°2 emportant mise en  
compatibilité du PLU -  
Secteur de Cap de Mount

Plan Local d'Urbanisme de La Teste-de-Buch

Février 2024

MAIRIE DE LA TESTE-DE-BUCH





## TABLE DES MATIÈRES

<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>Objectifs et modalités de la concertation .....</b>	<b>5</b>
<b>PARTIE I : ÉLÉMENTS DE CADRAGE DE LA PROCÉDURE.....</b>	<b>6</b>
<b>Le Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>6</b>
Qu'est-ce que le PLU ?.....	6
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Teste-de-Buch .....	8
<b>La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.....</b>	<b>10</b>
Contexte communal et intérêt du projet .....	10
Contexte réglementaire lié à la procédure .....	14
Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) projetée .....	18
<b>PARTIE II : PRÉSENTATION DU SITE DU PROJET.....</b>	<b>20</b>
SITUATION GEOGRAPHIQUE .....	20
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....	24
Etudes menées et en cours depuis 2022.....	24
<b>PARTIE III : PRÉSENTATION DU PROJET.....</b>	<b>28</b>
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET .....	28
Figure 1 : Contenu du Plan Local d'Urbanisme .....	8
Figure 2 : Identification des potentiels de densification : Pyla-sur-mer/La Teste centre .....	12
Figure 3 : Identification des potentiels de densification : Cazaux.....	13
Figure 4 : PLU actuel .....	19
Figure 5 : PLU futur .....	19
Figure 6 : Contexte urbain.....	22
Figure 7 : Etat des lieux.....	23
Figure 8 : Site Natura 2000 .....	24
Figure 9 : Zones humides critère sol - Crédits CERAG .....	25
Figure 10 : Carte des habitats naturels - Crédits Biotopie.....	26
Figure 11 : Carte de synthèse des enjeux écologiques - Crédits Biotopie .....	27
Figure 12 : Desserte et structuration viaire projetées .....	28
Figure 13 : Structure paysagère du projet.....	29
Figure 14 : Intentions programmatiques .....	30
Figure 15 : Plan des hauteurs.....	30
Figure 16 : Principes d'aménagement retenus - Crédits Had'Equation.....	31
Figure 17 : Insertion paysagère de l'habitat collectif - Crédits Had'Equation .....	32
Figure 18 : Insertion paysagère de l'habitat individuel groupé - Crédits Had'Equation.....	33



## Préambule

La commune de La Teste-de-Buch a engagé par délibération du 15 février 2022 une procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est lancée dans le cadre de la conduite du projet d'aménagement du secteur du Cap de Mount (entrée de Cazaux), menée dans le but de poursuivre, notamment, les objectifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat.

Cette démarche relève des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la mise en compatibilité du PLU avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général.

Cette procédure est soumise à d'évaluation environnementale. À cet effet et en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020, la procédure de mise en compatibilité du PLU relève de la concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal a donc approuvé par délibération du 22 février 2024 les modalités de la concertation relative à la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU.

Le Conseil Municipal tirera le bilan de cette concertation par délibération avant la notification du projet aux personnes publiques associées et aux organismes mentionnées à l'article L153-54 2° du Code de l'Urbanisme. Le bilan de cette concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

---

Le dossier de concertation est un document informatif permettant aux citoyens de prendre connaissance des objectifs et caractéristiques principales du projet ; il ne présente pas le projet définitif. Le projet sera plus tard soumis à enquête publique pendant un mois minimum, le public pourra de nouveau émettre ses observations avant la finalisation et l'approbation du projet en conseil municipal.

## Objectifs et modalités de la concertation

Le champ d'application de la concertation est fixé par les articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme. Les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale ne peuvent être approuvés que lorsque l'ensemble des modalités de la concertation a été respecté.

D'une durée suffisante, la concertation associe le public à l'élaboration du plan. Elle a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée :

- De faire connaître l'existence de ce projet à un large public ;
- De permettre à la population, à toutes personnes intéressées et notamment aux riverains de prendre connaissance des grands principes de l'opération et d'accéder aux informations relatives au présent projet de mise en compatibilité du PLU,
- De permettre à toute personne intéressée de faire part de ses observations, de ses propositions ou de ses interrogations.

Le Conseil Municipal tirera le bilan de cette concertation du dossier de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par délibération avant la notification du projet aux personnes publiques associées et aux organismes mentionnées à l'article L153-54 2° du Code de l'Urbanisme.

Le public peut consulter le dossier de concertation préalable à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch (tél : 05.57.73.69.60) ainsi qu'en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux aux jours et horaires suivants :

### **Du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h15**

Le dossier de concertation est également consultable sur le site internet de la Ville de La Teste-de-Buch à l'adresse suivante : <https://www.latestedebuch.fr/viepratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/> rubrique "Déclaration de Projet n°2 – Cap de Mount".

Le public peut formuler ses observations et propositions :

- Dans le cahier de requêtes en format papier disponible à l'Hôtel de Ville de la Mairie de La Teste-de-Buch ainsi qu'en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux aux jours et horaires habituels d'ouverture, soit du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h15,
- Dans le registre numérique mis à disposition sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.latestedebuch.fr/viepratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/> rubrique "Déclaration de Projet n°2 – Cap de Mount".

Moyens d'information utilisés :

- Affichage de la présente délibération selon des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur et l'article R153-21 du code de l'Urbanisme,
- Information dans le magazine municipal,
- Organisation d'une réunion publique.

# PARTIE I : ÉLÉMENTS DE CADRAGE DE LA PROCÉDURE

## Le Plan Local d'Urbanisme

### Qu'est-ce que le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Sols à la suite de l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ». Il est défini par les articles L.123-I et suivants du code de l'urbanisme.

Le PLU s'inscrit dans le cadre strictement défini par le code de l'urbanisme. Sur son périmètre, il doit respecter les principes généraux édictés dans l'article L.101-2 et suivants selon lesquels l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- **L'équilibre** entre :
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - Les besoins en matière de mobilité ;
- La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;
- La **diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La **sécurité et la salubrité** publiques ;

- La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La **protection des milieux** naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- La **lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- La **promotion du principe de conception universelle** pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

En résumé, le PLU **encadre le développement de la commune de manière raisonnée** en réglementant les droits d'occupation des sols et en préservant au maximum le patrimoine naturel ou bâti remarquable.

Le règlement du PLU est opposable à toute personne publique ou privée (administration, particulier, promoteur) souhaitant réaliser des travaux de construction, de réhabilitation ou de modification d'un bâtiment existant.

La commune de La Teste-de-Buch est compétente en matière d'urbanisme, le PLU et ses procédures d'évolution sont à l'initiative du maire et du conseil municipal. Lors de la rédaction de son document, la commune compétente en matière de PLU fixe ses propres orientations et objectifs tout en veillant notamment à respecter les dispositions législatives et les documents supra-communaux auquel le PLU est soumis.

Le Plan Local d'Urbanisme se compose de quatre grandes parties :

- Le **rapport de présentation**, intégrant le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, l'explication des choix, l'évaluation environnementale et le résumé non technique ;
- Le **plan d'aménagement et de développement durables** (PADD) qui définit les orientations générales de la politique du territoire ;
- Les **orientations d'aménagement et de programmation**, fixant des dispositions sur les sites à aménager et le **règlement et le zonage**, pièces réglementaires définissant les zones, leurs vocations et les droits du sol sur chacune d'elles ;
- Les **annexes**, où l'on trouve un certain nombre d'indications ou d'informations reportées dans le PLU comme les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques,...



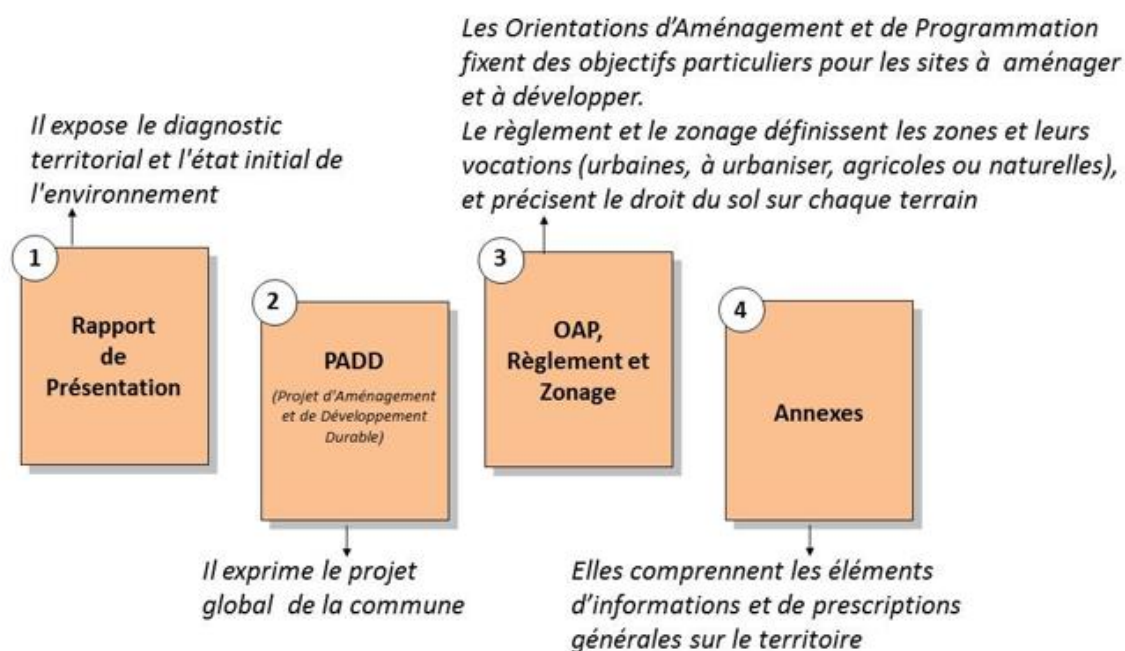


Figure 1 : Contenu du Plan Local d'Urbanisme

### Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Teste-de-Buch

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, et permettre la mise en œuvre du projet de territoire des élus.

Pour ce faire, le PLU peut évoluer dans le cadre de procédures encadrées par le code de l'urbanisme. Il s'agit notamment des procédures de :

- Révision,
- Révision allégée,
- Modification de droit commun,
- Modification simplifiée,
- Mise en compatibilité,
- Mise à jour.

Le recours à l'une de ces procédures est conditionné par la nature des évolutions du PLU projetées.

Ainsi depuis son approbation le 6 octobre 2011, le PLU de La Teste-de-Buch a fait l'objet de plusieurs de ces procédures d'évolution du document.

- Il a été modifié une première fois suite à la réforme concernant la surface de plancher par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2012 par la procédure de **modification simplifiée**.
- Deux ans après son application, la commune a souhaité recourir à la procédure de **modification** afin de rectifier des erreurs matérielles, d'intégrer des éléments affinés sur certains sites et de préciser ou d'adapter certains points de règlement. Cette modification a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2013.

- La Commune a **mis à jour** son PLU par arrêté municipal en date du 6 mars 2014 suite au décret du 6 juin 2013 portant établissement de la liaison hertzienne entre Biscarrosse (Landes) et Cazaux (Gironde).
- Quatre ans après son application, la commune a souhaité recourir à la procédure de **modification simplifiée** afin de rectifier une erreur matérielle, mettre à jour les emplacements réservés et adapter la réglementation concernant les implantations en zone UA, UH et UI. Cette modification simplifiée n°2 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2016.
- L'année suivante, la commune recourt à une nouvelle procédure de **modification** de son PLU afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU destinée à accueillir le projet d'implantation d'un auditorium d'une capacité de 300 places assises et d'un espace « pratiques actuelles » composé de salles de répétition et d'audition collective. Cette modification n°2 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2019.
- Le PLU a été **mis à jour** le 3 octobre 2019 par arrêté municipal suite à plusieurs arrêtés préfectoraux instituant de nouvelles servitudes sur le territoire communal, notamment liées à l'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du site militaire de Cazaux.
- La Commune a **mis à jour** son PLU une troisième fois par arrêté du 3 septembre 2021 suite à l'arrêté préfectoral du 10 mars 2021 instituant une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Cet arrêté préfectoral annule et remplace l'arrêté préfectoral n°33-2017-01-06-173 du 6 janvier 2017.
- Par arrêté du 20 décembre 2021, la commune a réalisé la **mise à jour** n°4 du PLU suite au décret du 1<sup>er</sup> mars 2021 portant abrogation des décrets en date des 29 novembre 1974 et 7 juillet 1993 instituant des servitudes d'utilité publique au profit de France Telecom relatives aux servitudes radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (PTI).
- Par délibération du conseil municipal du 12 avril 2023, la commune a approuvé la **déclaration de projet emportant mise en compatibilité** du Plan Local d'Urbanisme pour le projet de création de la piste cyclable de la Lagune.
- La commune recourt à une nouvelle procédure de **modification** de son PLU, cette modification n°3 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 22 février 2024.

## La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

### Contexte communal et intérêt du projet

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (**SRU**) impose aux communes importantes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

La loi du 18 janvier 2013 « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite **loi Duflot I** a porté le taux à 25 %.

Par la suite, la loi pour **l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** du 24 mars 2014 a intégré la volonté de favoriser la densification urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, par un développement urbain maîtrisé et répondant aux besoins.

La commune de La Teste-de-Buch est alors à la fois concernée d'un côté par les obligations émanant des lois SRU et Duflot I en ce qui concerne les obligations de production de logements sociaux, et de l'autre, par les exigences de la loi ALUR dont l'esprit général est **de favoriser la densification urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace**.

L'enjeu est donc d'établir une corrélation entre :

- Le fait que la commune soit un territoire attractif en expansion ce qui induit de nouveaux besoins en matière de logements mais également en matière de développement économique ;
- Les obligations en matière de logements sociaux issues des lois SRU et DUFLLOT I traduites dans le PLH;
- La protection de notre environnement, symbole de l'identité du territoire.

Pour la commune de La Teste-de-Buch, les objectifs triennaux de production de logements sociaux fixés par la préfète étaient à hauteur de 524 logements pour la période 2017-2019. Le bilan communal a fait état de 294 logements locatifs sociaux réalisés, soit un taux de réalisation de 56,11%.

Le 18 décembre 2020, après des résultats de production insuffisants, la préfète de la Gironde a prononcé un arrêté de mise en carence de la commune. Des objectifs de rattrapage étalés sur trois ans ont été fixés, avec un taux de majoration dû par les communes ne respectant pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux fixé à 20% à compter du 1er janvier 2021.

Fin décembre 2021, la demande en logement social sur la commune de La Teste-de-Buch s'élève à 1091 logements (data.logement.gouv.fr), centralisant 38% des demandes à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS). Durant l'année 2021, seules 196 demandes ont pu être satisfaites (data.logement.gouv.fr).

Au titre de la période 2020-2022, les objectifs de production de logements sociaux ont été fixés à 792. La programmation actuellement envisagée au regard de ces objectifs s'élève à 541 LLS, soit un taux de réalisation prévisionnel de 68% seulement, risquant de conduire la commune à un nouveau constat de carence.

Malgré les efforts consentis depuis plusieurs années à ce sujet, le taux de logements sociaux enregistré par la commune s'élève à 14,39% du parc de résidences principales au 1er janvier 2021 (source : CMS 2022-2025). Par ailleurs, 1202 demandes de logement social ont été formulées fin 2021 et 176 demandes ont été satisfaites au cours de l'année 2020.

Dans le cadre des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat, un contrat de mixité sociale a été signé entre l'Etat, le Département de la Gironde, la COBAS et la Ville de la Teste de Buch le 16 août 2022 pour la période 2022-2025 engageant la mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés pour réaliser du logement social.

Cependant, afin de tenir compte des évolutions de la loi 3DS du 22 février 2022, ce contrat a été modifié et signé le 6 février 2024. Alors que la loi SRU a fixé à l'année 2025 l'atteinte des objectifs de construction de logements sociaux, la loi 3 DS vient supprimer cette date butoir pour privilégier un rattrapage glissant et différencié selon les communes du déficit de logement social. Dans le nouveau contrat de mixité sociale, il est prévu de retenir pour la période 2023-2025 un objectif de 390 logements à réaliser, au lieu de 515 logements, objectif fixé dans le contrat initial. Ce contrat a permis de proposer un ajustement des objectifs avec un taux de rattrapage de 25% du déficit en logement social constaté au 1er janvier 2022.

Un travail de rattrapage important doit donc être effectué, dans la mesure où le PLH prévoit la production de 55% de logements locatifs sociaux dans la production de résidences principales chaque année.

Afin de répondre à tous ces objectifs, la commune travaille de manière prioritaire sur le **renouvellement de l'urbanisation existante** en s'appuyant sur une méthodologie basée sur :

- L'identification des dents creuses et des îlots mutables,
- La mise en place de secteurs de projets qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- L'identification des potentiels de densification dans le diffus, tenant compte de l'ancienneté du parc favorisant les mutations bâties.

Identification des potentiels de densification :  
Pyla-sur-Mer/La Teste centre

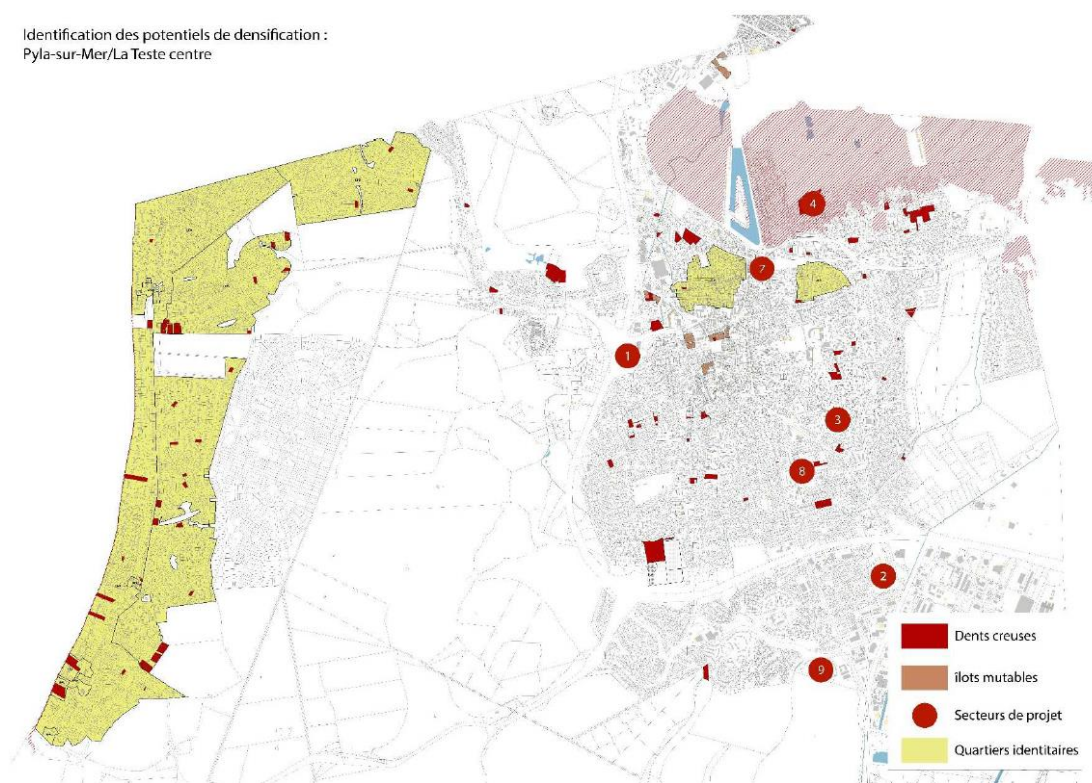


Figure 2 : Identification des potentiels de densification : Pyla-sur-mer/La Teste centre

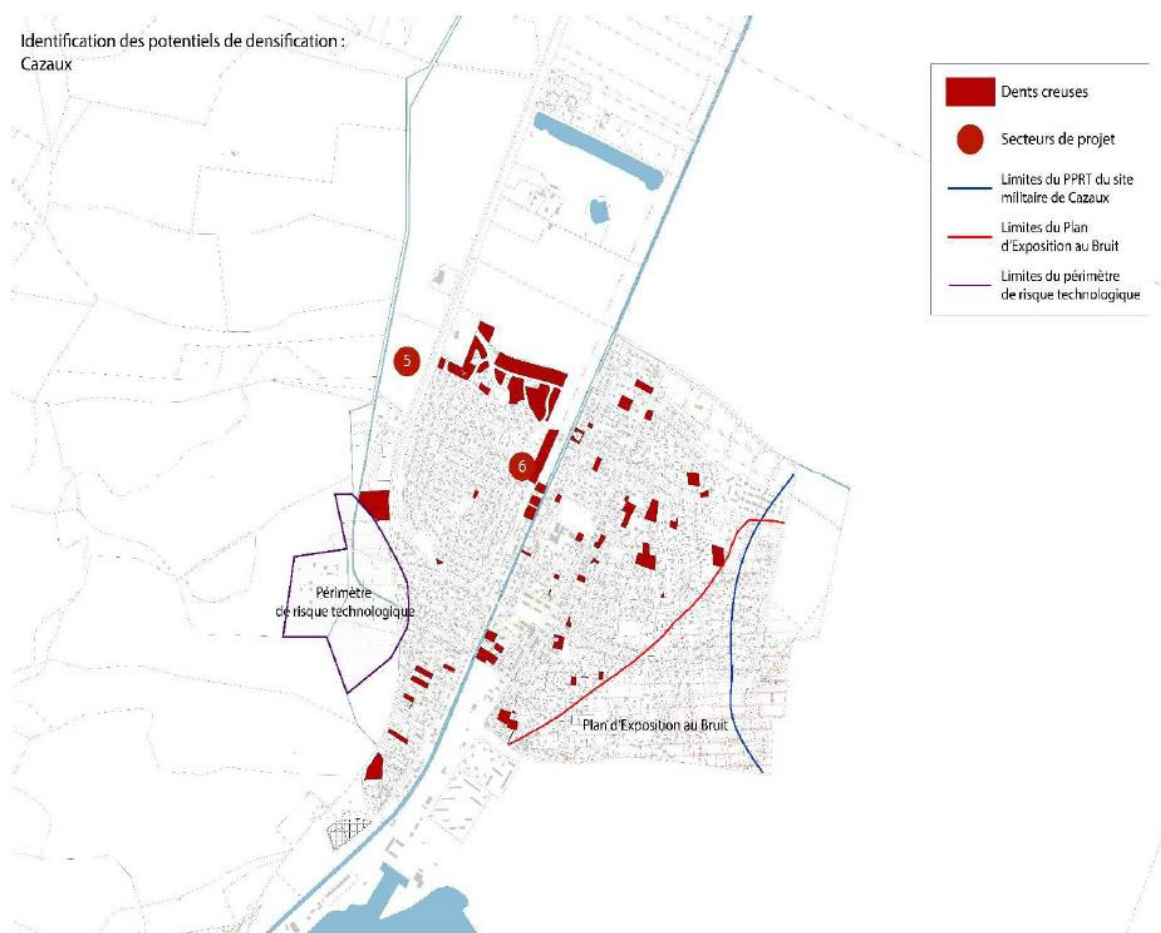


Figure 3 : Identification des potentiels de densification : Cazaux

Suite à ce travail minutieux sur les dents creuses, 9 secteurs de projets ont été identifiés et analysés au regard de leur potentiel constructible dont le secteur du Cap de Mount (entrée de Cazaux).

Après analyse de l'ancienneté du bâti à la Teste centre, Pyla-sur-Mer et Cazaux, nous pouvons en conclure que les potentiels de mutation du bâti se situent principalement dans la centralité et à la proche périphérie de la Teste centre. Les estimations qui ont découlé à la fois de l'analyse des droits à construire, des bâtiments à préserver pour des aspects patrimoniaux et l'incertitude de cette mutation dans le temps, ont permis d'estimer un volume de production d'environ **1 200 logements** d'ici à 2030. Cette mutation pourra prendre la forme de projet concernant une parcelle ou un remembrement de plusieurs d'entre elles et par l'identification d'îlots mutables dans leur ensemble.

**Ce chiffre additionné au volume de logements produits dans les secteurs de projets permet la réalisation d'environ 65% des besoins identifiés.**

D'autres parts, des mesures spécifiques ont été intégrées dans le PLU, telles que des servitudes de mixité sociale, ou des pourcentages de production en fonction de la surface de plancher développée.

**En conclusion, afin de répondre aux obligations liées à la mise en œuvre d'une politique de mixité sociale de l'habitat répondant aux objectifs à la fois de la loi ALUR, du PLH et à l'urgence liée à la carence, le secteur du CAP DE MOUNT constitue une réponse adaptée aux critères définis dans le contrat de mixité sociale signé entre la commune et le Préfet et inscrit dans celui-ci :**

- **Un foncier de 5,7 ha mobilisable immédiatement pour répondre en grande partie aux besoins identifiés dans le PLH et la carence de la commune dans la mesure où la maîtrise foncière a été réalisée par un bailleur social ;**
- **Un projet capable de répondre aux obligations légales en terme de production de logements à des coûts maîtrisés ;**
- **Une réponse opérationnelle qui favorise la mutation urbaine plutôt que l'extension de l'urbanisation sur les milieux naturels car situé au sein d'un tissu urbain déjà formalisé et à proximité d'une zone commerciale ;**
- **Une production de logements sociaux par un opérateur social pour compenser la tendance de la VEFA en augmentation très nette ces dernières années.**

Dans le même temps, cet effort est porté par la procédure de modification n°3 du PLU approuvée le 22 février 2024 qui s'attache notamment à déployer des outils en faveur de la production de logements sociaux.

### Contexte réglementaire lié à la procédure

#### Choix de la procédure

Il a été choisi de recourir à la procédure de déclaration de projet n°2, emportant mise en compatibilité du PLU pour le secteur du Cap de Mount.

Le projet d'aménagement du secteur du Cap de Mount est conforme au projet communal inscrit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de La Teste-de-Buch actuellement opposable. Dans son orientation n°1 (P17) est affichée la volonté de développer une offre de logements répondant aux objectifs de mixité et à destination de la population active actuelle et future.

*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 toutes 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. »*

#### **PADD – PLU approuvé le 6 octobre 2011, commune de La Teste-de-Buch**

Le secteur du Cap de Mount a été identifié comme un secteur de projet destiné à la production de logements intermédiaires mais aussi de logements sociaux, en accession ou en en locatif. Il s'inscrit donc dans les objectifs affichés par le PADD du PLU approuvé le 6 octobre 2011.

Les besoins de mise en compatibilité du PLU pour le projet entrent dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, notamment prévue à l'article L.300-6 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 L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 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 ou le programme de construction 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. »*

#### **Article L.300-6 – code de l'urbanisme**

La procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet est alors régie par les articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme. Le projet d'aménagement visant à faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes est de nature à assurer un service d'intérêt général. L'article L.300-6 prévoit également que la procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.



L'article R.153-15 du code de l'urbanisme précise que dans le cadre de l'application de l'article L.300-6, une déclaration d'utilité publique n'est pas requise. En vertu du même article, la procédure est menée par M. le Maire :

*« 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 L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.*

*L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.*

*La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »*

#### **Article R.153-15 – code de l'urbanisme**

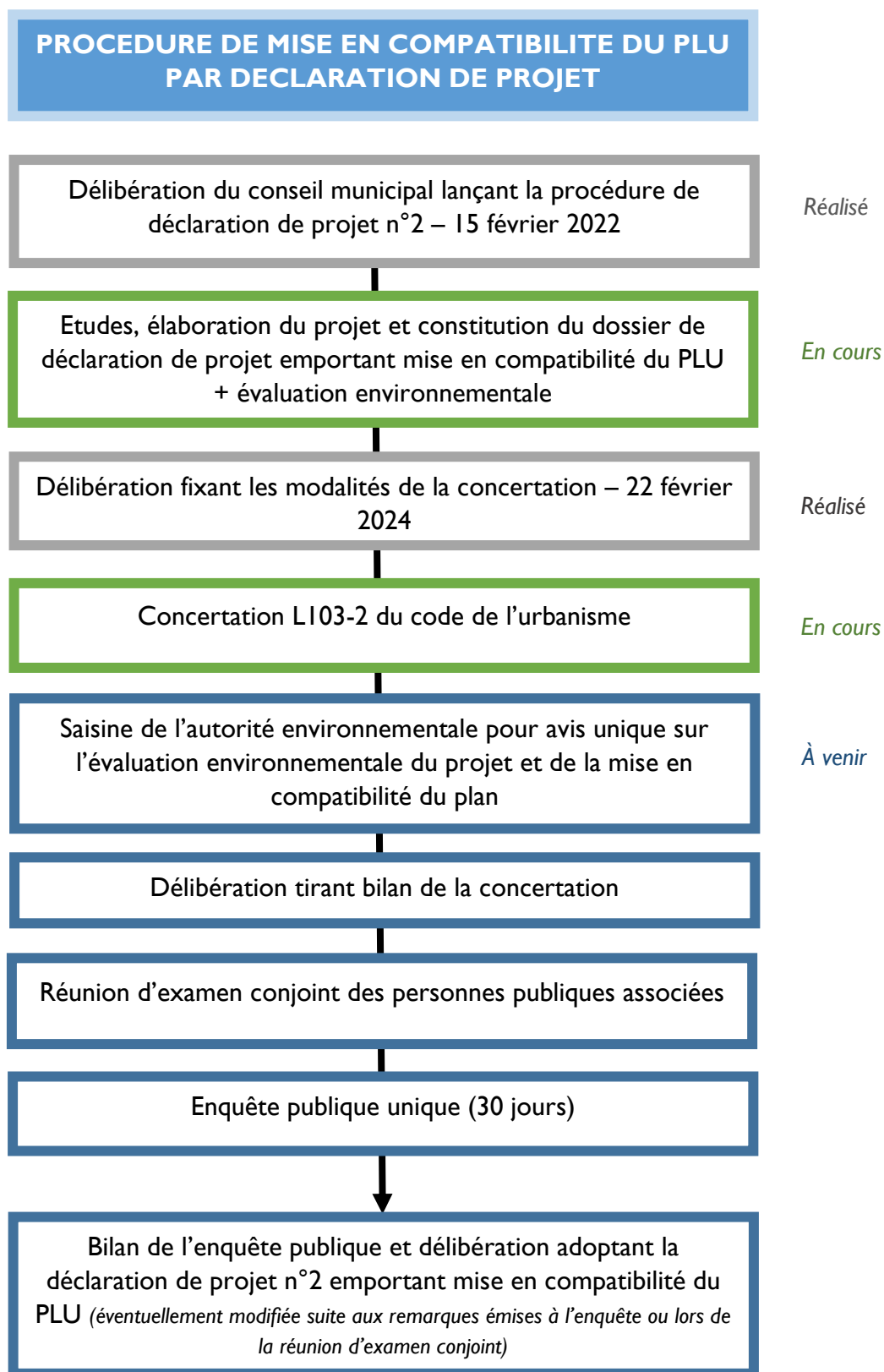
La mise en compatibilité du PLU a pour objet d'adapter le contenu du document afin de permettre, sur son périmètre d'application, la réalisation d'une opération d'intérêt général.

Le projet d'aménagement projeté sur le secteur de Cap de Mount justifie donc le recours à une telle procédure. C'est par délibération du 15 février 2022 que le conseil municipal a lancé la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

#### *Évaluation environnementale*

Dans le cadre du présent projet, **la commune se soumet spontanément à évaluation environnementale systématique**, sans soumission à examen au cas par cas.

La présente procédure de déclaration de projet se déroule comme suit.



Le projet fait l'objet d'une concertation dans les modalités prévues à la délibération du 22 février 2024 et aux articles L.103-2-16 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'opération faisant l'objet d'une déclaration de projet et n'étant pas compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme pourra intervenir si :

« [...] »

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur [...] l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

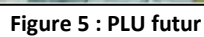
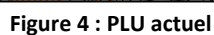
#### **Article L.153-54 – code de l'urbanisme**

Après la tenue de la réunion d'examen conjoint et de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, le conseil municipal en établit le bilan et modifie éventuellement le dossier en tenant compte des remarques émises. La déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU pourra alors être adoptée par délibération du conseil municipal et une fois que le document approuvé sera exécutoire, l'opération du secteur de Cap de Mount pourra être engagée de plein droit.

#### Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) projetée

Le présent dossier est réalisé dans le cadre d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU projetant la modification du PLU suivante :

- Zone N à l'Ouest : zone naturelle et forestière devant être protégée
- Zone IAUc à l'Est : zone ouverte à l'urbanisation et destinée au développement des espaces urbains pour l'habitat





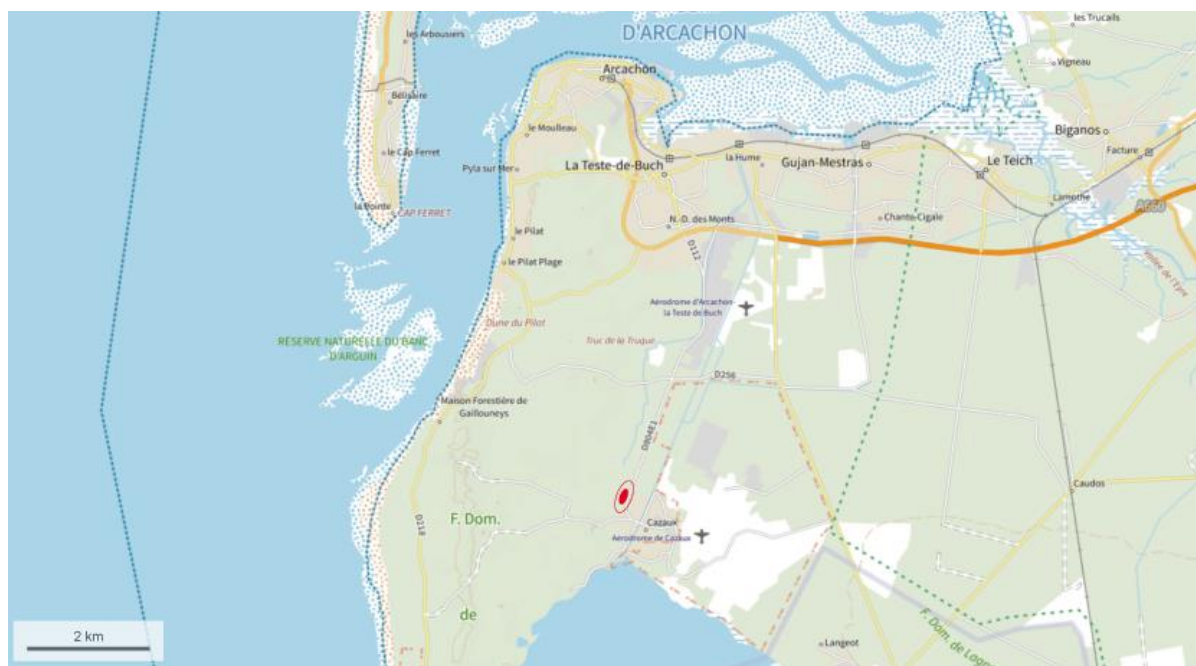
## PARTIE II : PRÉSENTATION DU SITE DU PROJET

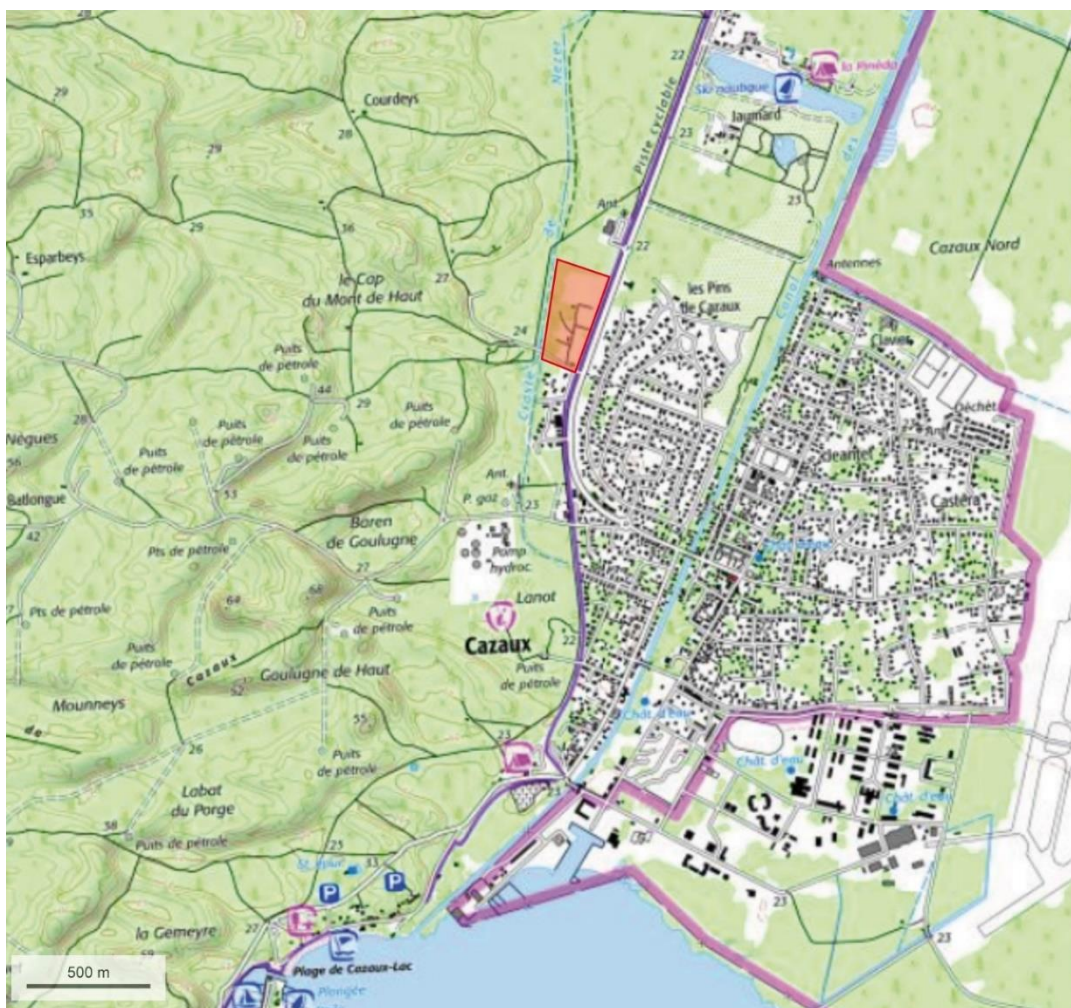
### SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le projet se situe dans le département de la Gironde, sur le territoire de la commune de La-Teste-de-Buch, au sein de la communauté de communes du Bassin d'Arcachon (COBAS).

Le projet d'aménagement se situe en bordure de la Route de Cazaux, en entrée du quartier de Cazaux. Il prend place sur le site d'un ancien camping, dont le bail s'est terminé en 2018.

Il bénéficie d'une situation privilégiée, en bordure d'un axe viaire structurant pour le secteur et doté en accotement d'une piste cyclable en site propre. En limite Ouest, il profite des milieux naturels et forestiers de la commune, dont il est séparé par la craste de Nezer.





Le projet se développe sur le site de l'ancien camping et s'insère dans l'enveloppe urbaine du quartier de Cazaux, dont l'urbanisation est dominée par l'habitat pavillonnaire. A noter la présence d'un centre commercial au Nord du projet, desservi par un giratoire récent qui servira à la desserte du futur projet.





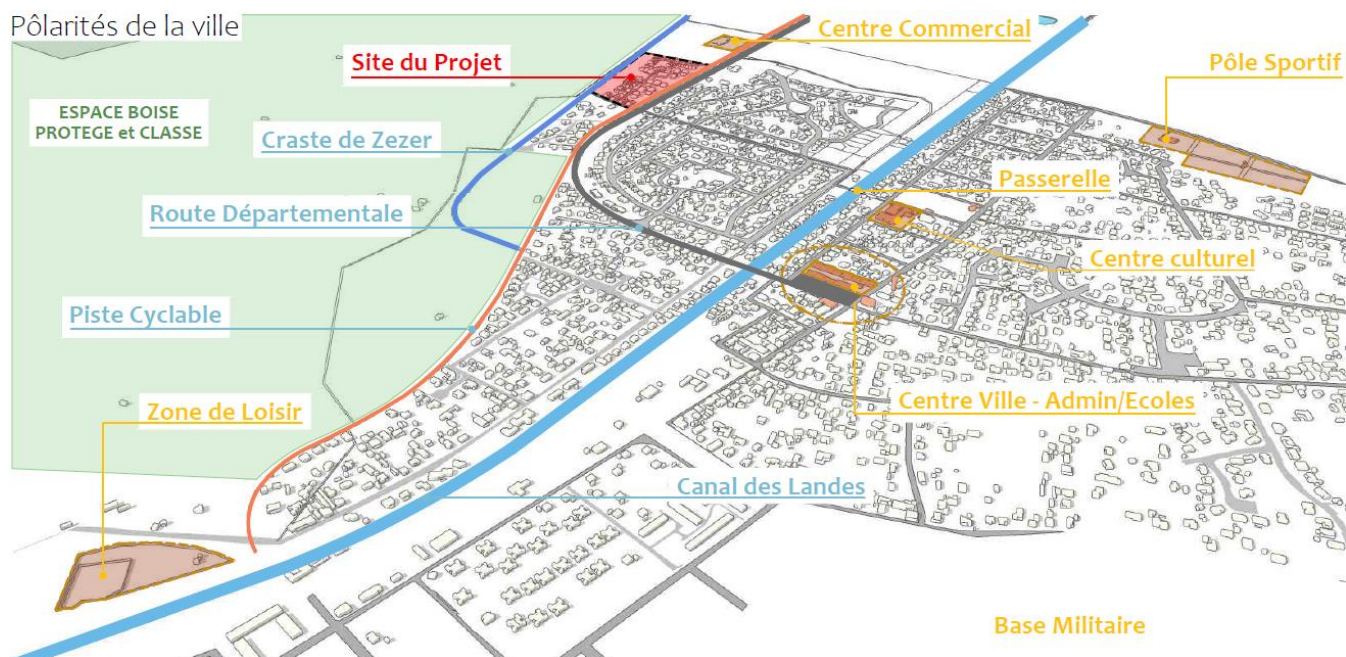


Figure 6 : Contexte urbain

L'emprise globale du projet s'étend sur une superficie d'environ 5.7 ha, et comprend les parcelles CO n°197 et 198 (contenance cadastrale = 5ha 70a 51ca)

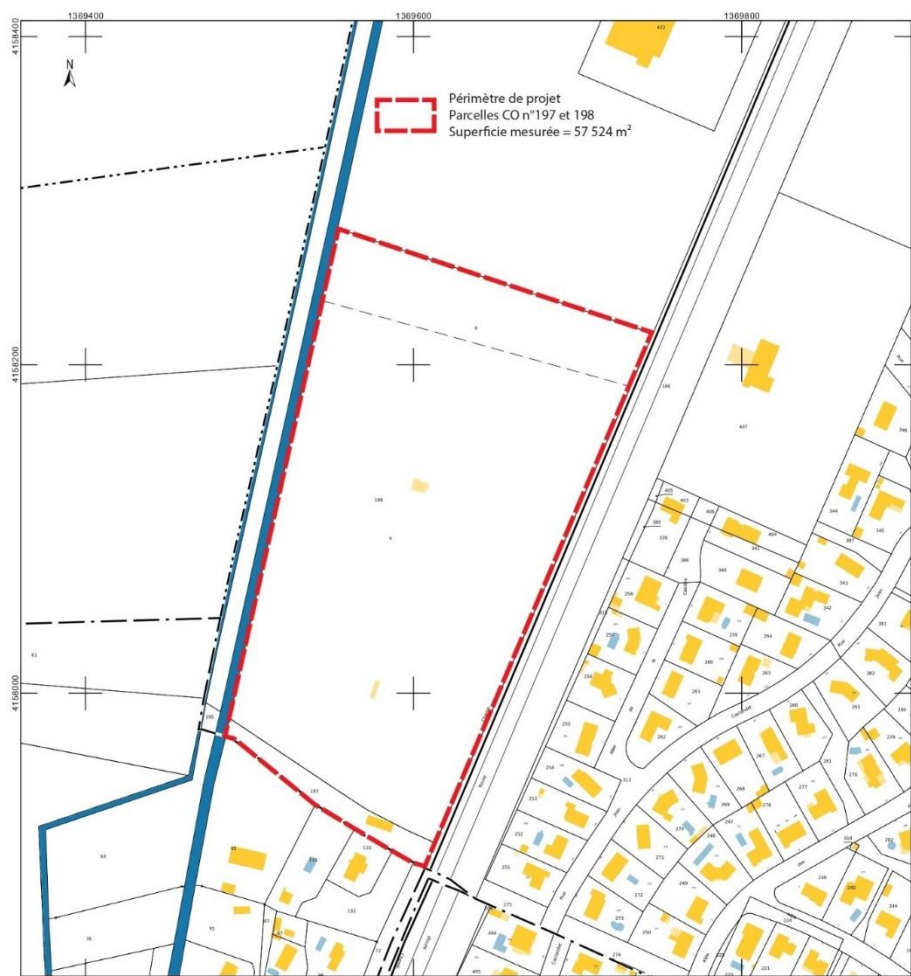




Figure 7 : Etat des lieux





## ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### Etudes menées et en cours depuis 2022

- Diagnostic écologique 4 saisons – BIOTOPE (depuis avril 2022)
- Etude hydrogéologique – CERAG (avril 2022)
- Etude du suivi fluctuations de la nappe superficielle – CERAG (juin 2023)
- Etude de délimitation de zone humide – CERAG (juin 2023)
- Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en ENR – ENERGY (décembre 2023)
- Etude de trafic – ITER (janvier 2024)
- Etude phytosanitaire – AAPA (janvier 2024)

Ces diverses études ont permis de mettre en évidence les enjeux du site et du secteur.

La reconversion du site a été pensée en tenant compte des grandes composantes paysagères et caractéristiques environnementales. Les premières analyses de ces études font ressortir les points suivants :

- La présence d'un **site Natura 2000** à l'Ouest (forêt dunaire). Afin de conforter les éléments paysagés situés en bordure de ce site Natura 2000, le projet de modification du PLU instaure la mise en place d'une zone N au sein de la propriété, sur une profondeur de 50m (qui permet dans le même temps d'assurer la distance réglementaire du projet par rapport au boisement dans le cadre de la défense contre l'incendie). Cette zone permet d'offrir au futur projet un espace commun qualitatif, laissé en l'état naturel, et marquant la transition avec les zones naturelles communales.

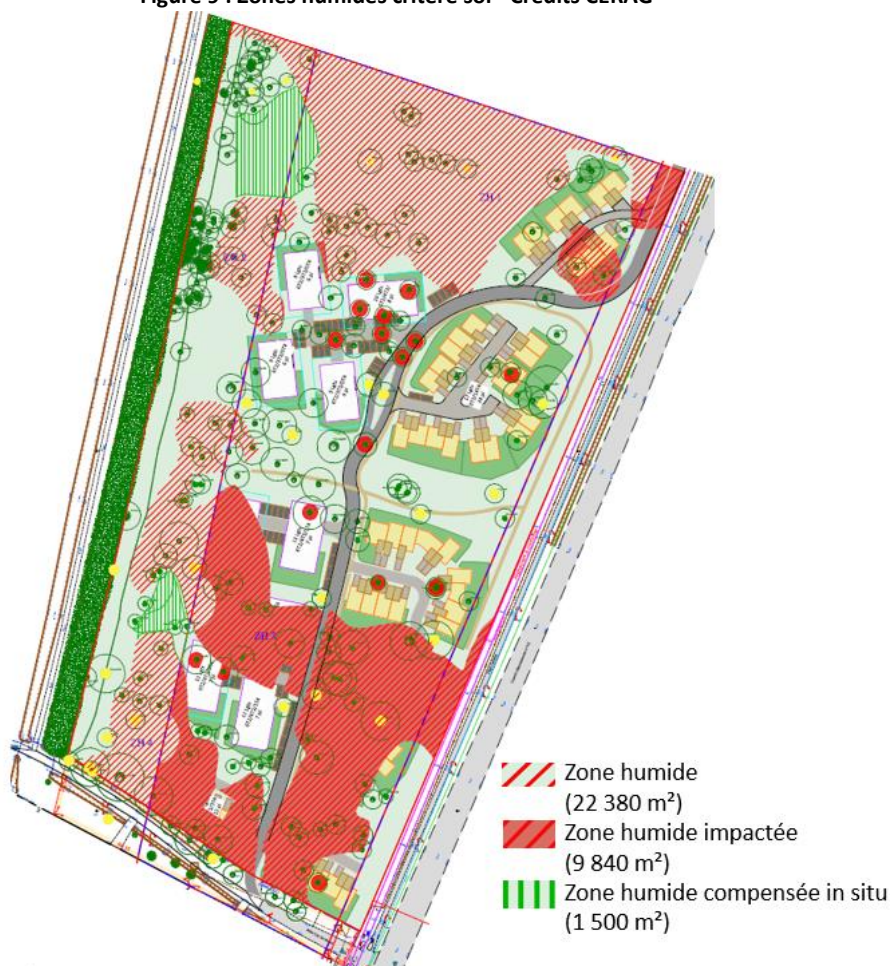


Figure 8 : Site Natura 2000

- La présence de **zones humides** (selon le critère pédologique), sur 39% de la propriété. L'objectif de l'aménagement projeté est d'éviter autant que possible ces secteurs, afin de conserver ce type de milieu en place tout en assurant leur pérennité. Des mesures de compensation sont mises en place, dont une partie in situ.



Figure 9 : Zones humides critère sol - Crédits CERAG





- Des **prospections écologiques** qui ont mis en évidence des enjeux, identifiés majoritairement comme étant de niveau d'enjeu moyen.

#### Flore/Habitats

- Une espèce floristique protégée : le lotier velu (20 pieds) ;
- Part élevée des espèces exotiques envahissantes

#### Faune

- Présence de 38 espèces d'oiseaux protégés dont 1 d'intérêt communautaire 36 espèces nicheuses recensées lors des inventaires en période de reproduction ;
- Présence de 17 arbres à gîtes potentiels pour les chiroptères ;
- Indices de présence du Grand Capricorne dans les chênes matures ;
- Présence de l'écureuil roux et de ses habitats d'espèce potentiels ;
- Des potentialités d'accueil pour le hérisson d'Europe.

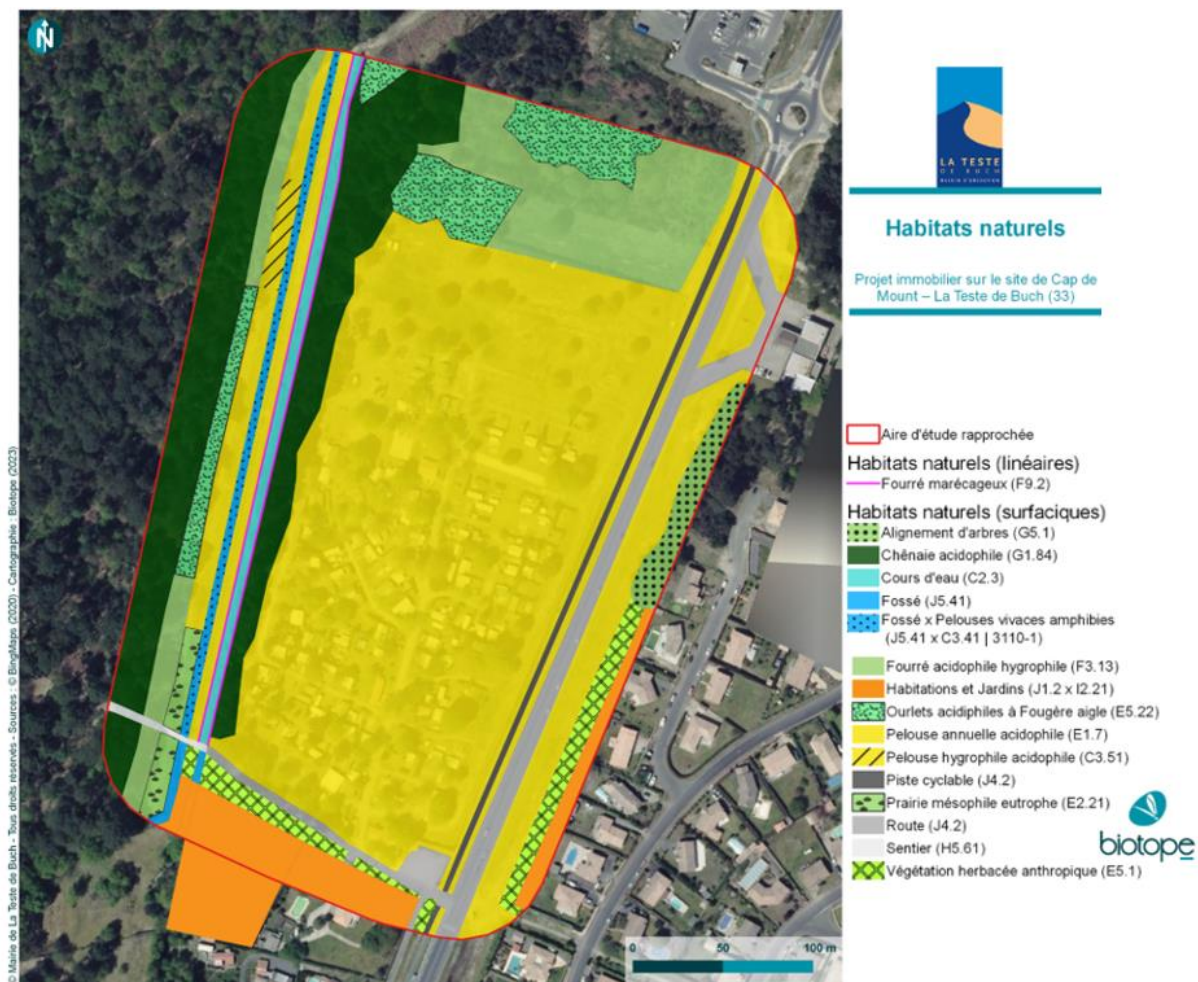


Figure 10 : Carte des habitats naturels - Crédits Biotopie

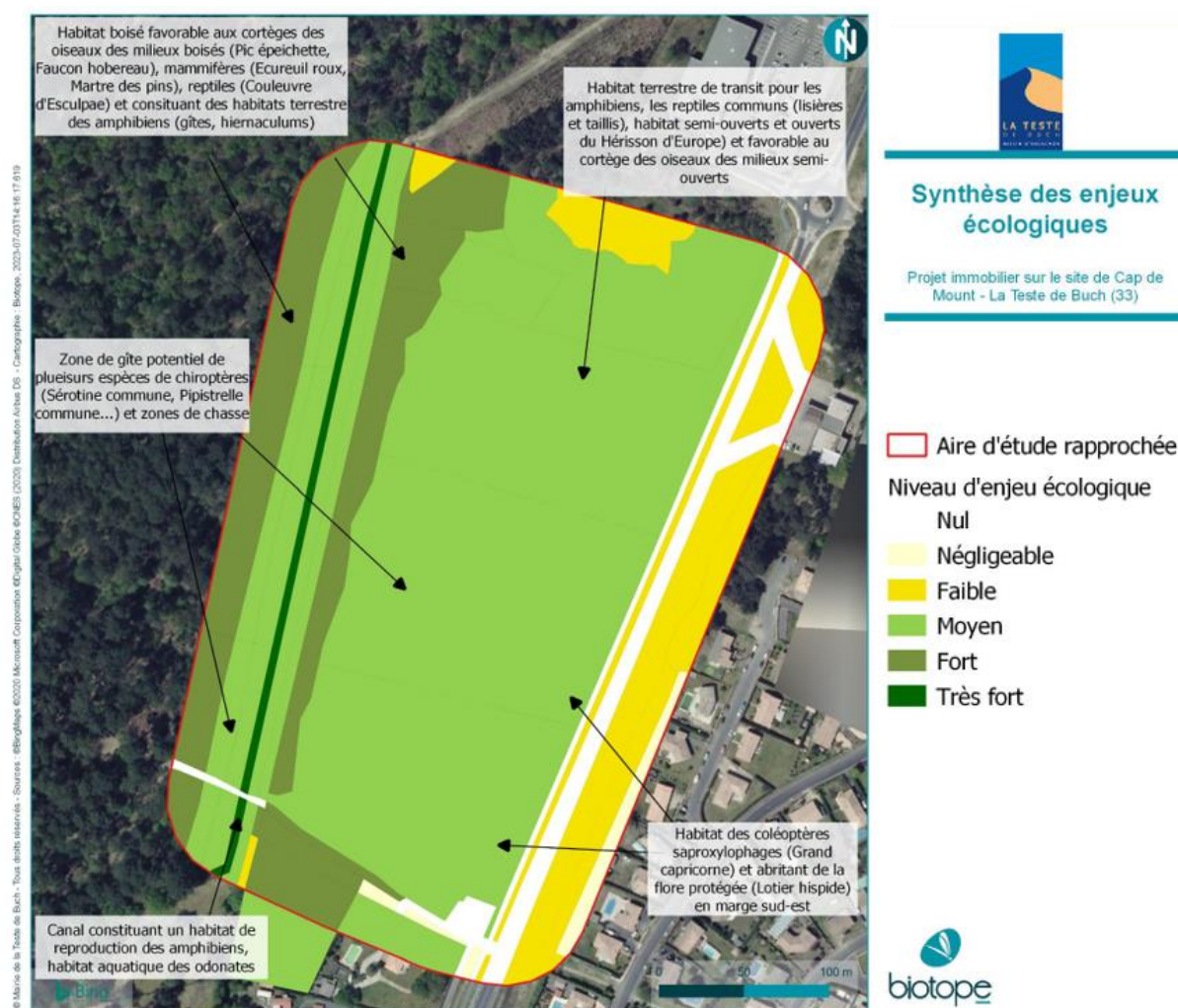


Figure 11 : Carte de synthèse des enjeux écologiques - Crédits Biotope

La synthèse des impacts du projet, de la séquence éviter/réduire/compenser et des impacts résiduels est présentée dans le tableau annexé aux présentes. Il s'agit d'un document en date de février 2024, susceptible d'évoluer en fonction des modifications qui seraient apportées au projet en cours d'étude.

## PARTIE III : PRÉSENTATION DU PROJET

### PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

La conduite du projet immobilier répond aux besoins en logements de la commune de La Teste-de-Buch au sein d'une zone déjà urbanisée. Ce projet prévoit notamment l'aménagement de 157 logements dont 94 logements sociaux (60%).

Tout en préservant les caractéristiques paysagères du site, le projet entre en adéquation avec les enjeux actuels de sa commune tout en minimisant les impacts sur l'environnement. Le projet est ainsi articulé autour des enjeux environnementaux relevés sur le secteur.

Les grandes orientations qui ont conduit au plan ont été définies comme suit :

- *Desserte et structuration viaire :*



Figure 12 : Desserte et structuration viaire projetées

→ deux points d'entrée/sortie :

Au Nord au niveau du giratoire existant, via l'aménagement d'une voirie entre l'assiette du projet et le giratoire sur les terrains communaux

Au Sud au niveau de l'accès actuel. Afin de sécuriser le carrefour sur la RD112, la sortie sera orientée exclusivement vers le Sud, sans franchissement possible de la RD.



→ une trame viaire qui s'appuie sur l'existant : le site présente encore les traces de son ancienne occupation, comme le tracé de voies qui servent de support aux nouveaux aménagements projetés.



→ la création de maillages doux au sein du projet, en accompagnement de la voie de desserte centrale et permettant de rejoindre les espaces libres du projet. Il s'agit de favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons et cyclistes en vue de permettre une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces. Ces liaisons douces devront se raccorder à celle existante en bordure de la RD.

- *Structure paysagère :*

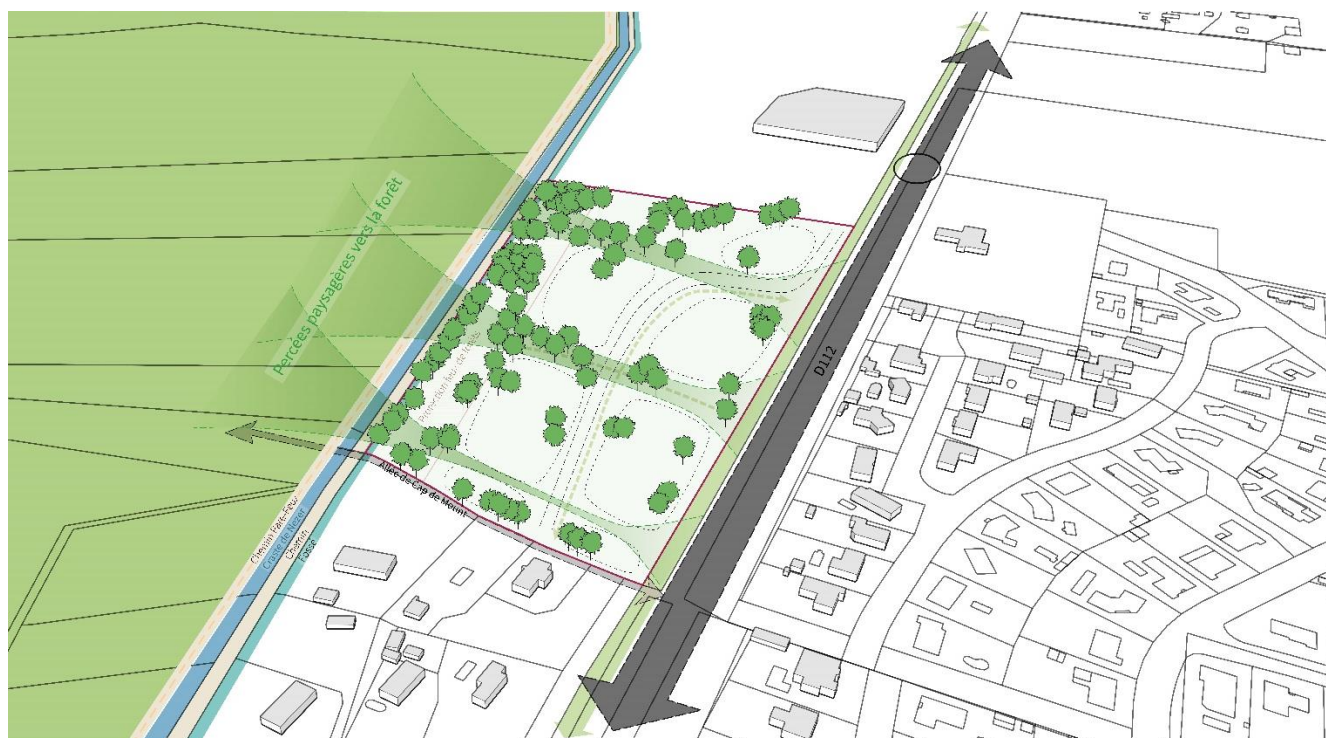


Figure 13 : Structure paysagère du projet

→ préservation d'un maximum d'espaces libres et maintien de perméabilités – création de 3 corridors verts

→ maintien d'une frange boisée en bordure Ouest et notamment des groupements d'arbres constituant de petits bosquets, reflet de l'identité du site

→ un projet qui vient s'insérer de manière harmonieuse sur le site en épousant la végétation, en s'appuyant sur les études phytosanitaires réalisées et en proposant des aménagements limitant l'impact sur le milieu

• Intentions programmatiques :



Figure 14 : Intentions programmatiques

- Habitat individuel groupé : R+1
- Habitat collectif : R+2



Figure 15 : Plan des hauteurs



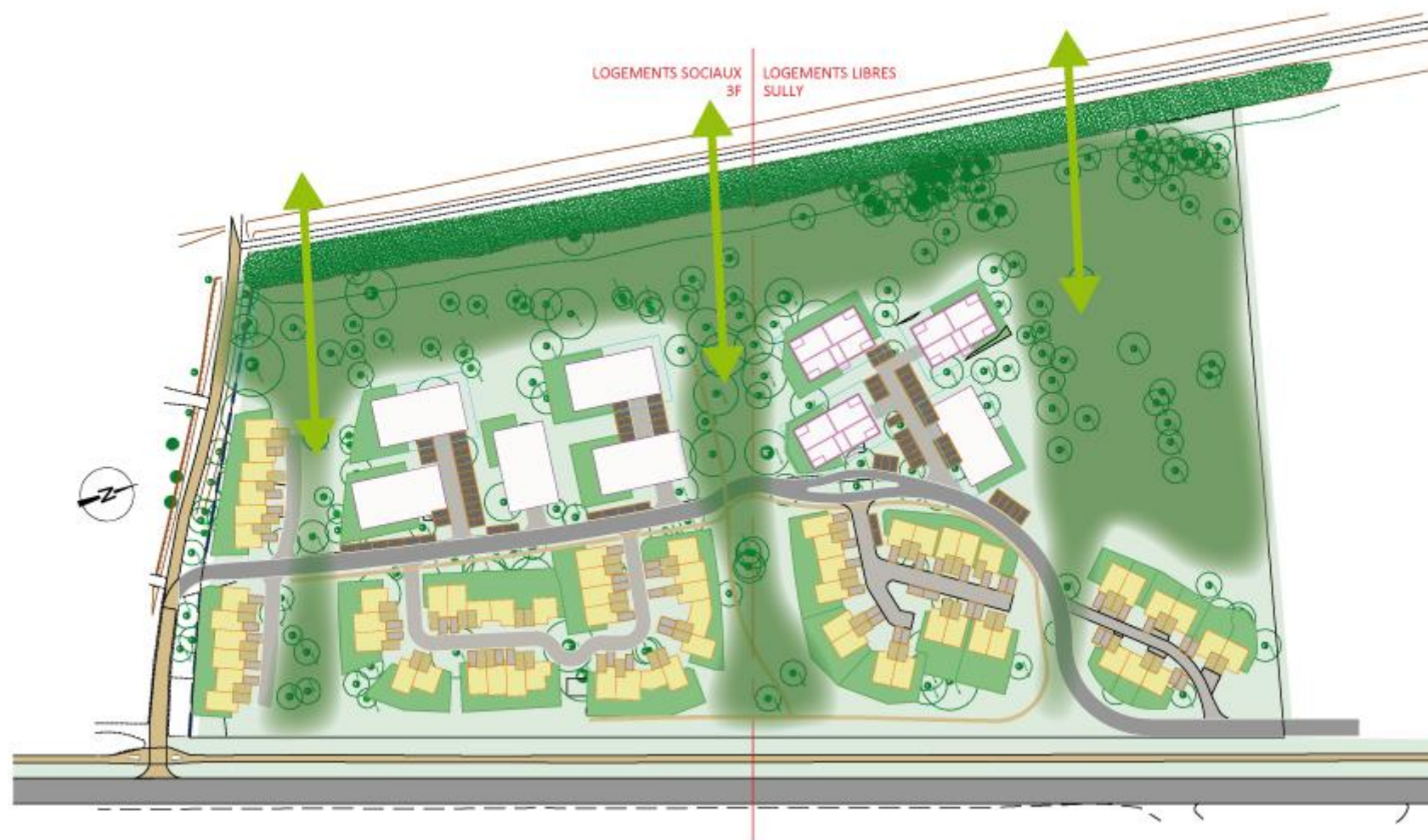


Figure 16 : Principes d'aménagement retenus - Crédits Had'Equation





Logements collectifs

Figure 17 : Insertion paysagère de l'habitat collectif - Crédits Had'Equation





Figure 18 : Insertion paysagère de l'habitat individuel groupé - Crédits Had'Equation