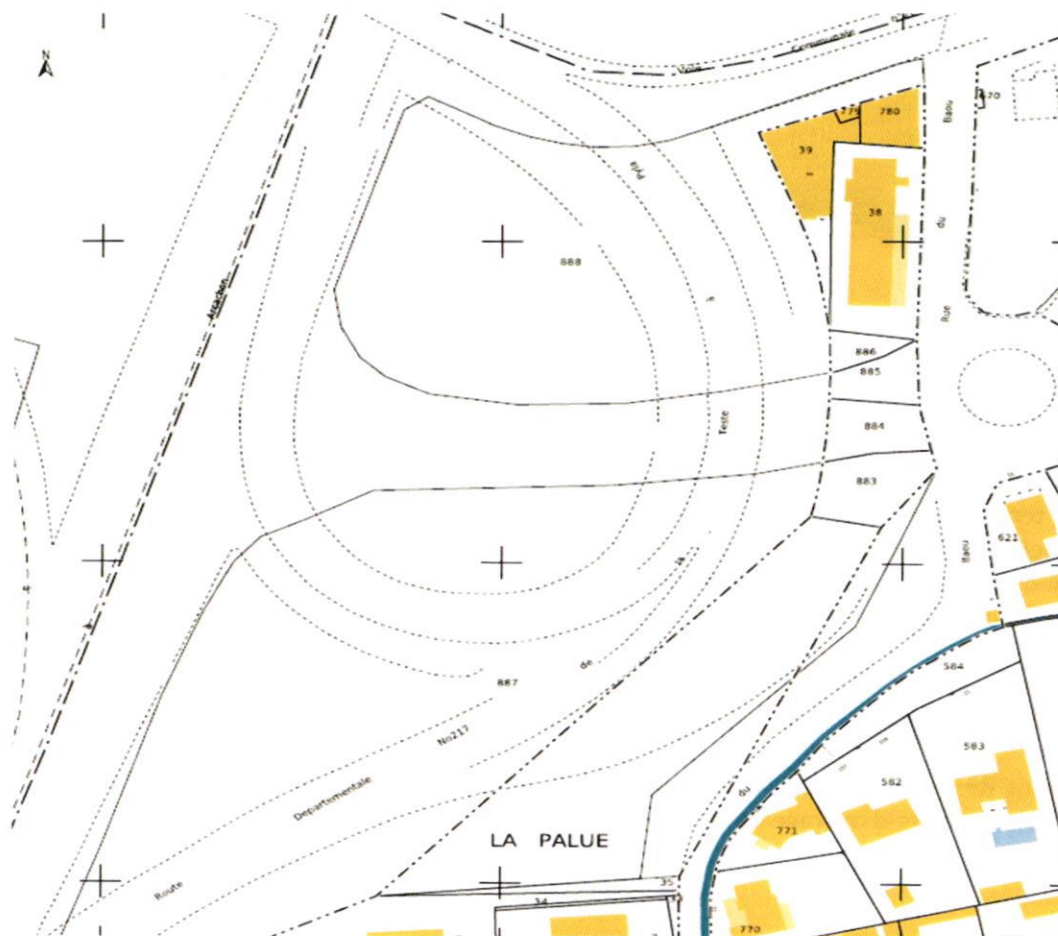


Note explicative de synthèse



Il s'agit de réorganiser cette entrée de ville afin de la rendre plus lisible et accessible, favoriser la production de logements dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, favoriser et améliorer les échanges entre les quartiers de la Teste centre et du Pyla.

La nouvelle municipalité a travaillé avec Gironde Habitat, un projet d'intérêt général, urbain et paysager constitué de deux îlots :

- un îlot sud, propriété de Gironde Habitat et sur lequel sera construit 75 logements locatifs sociaux, composées de maisons jumelées en R+1 et de petits collectifs en R+2. Des aménagements paysagers importants, notamment le long de la RN 250, des espaces tampons végétalisés entre la nouvelle construction et les quartiers existants ainsi qu'une voie de desserte et des liaisons douces seront mis en œuvre.



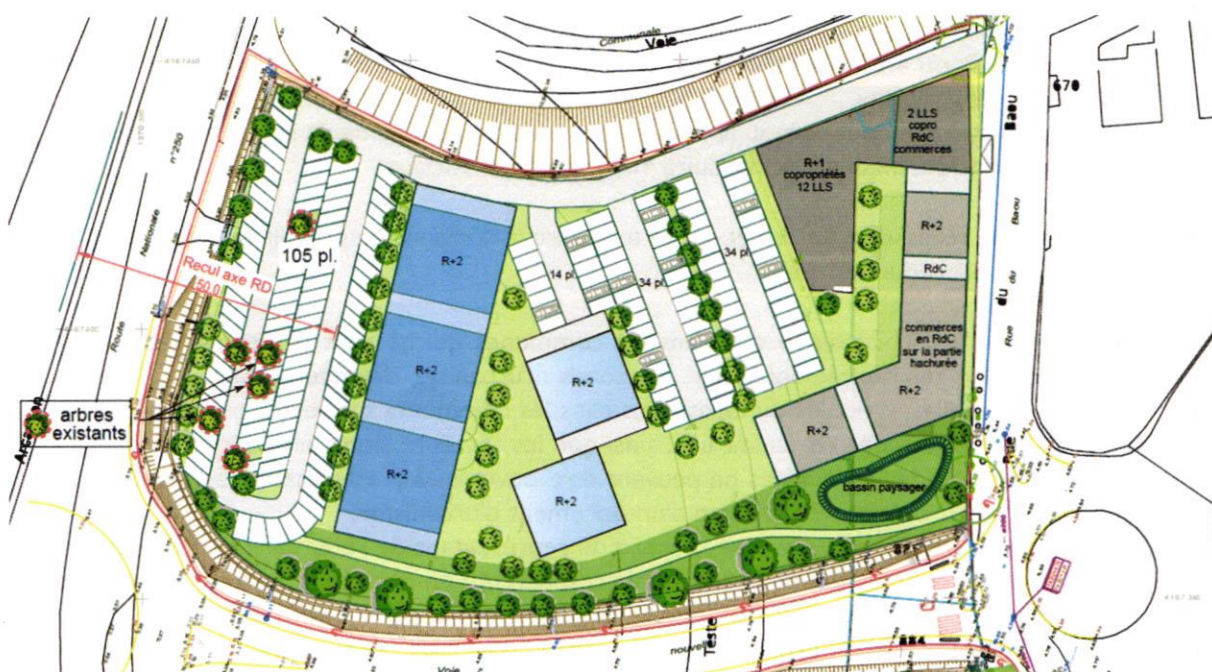
- un îlot nord, sur lequel sera construit sous maîtrise d'ouvrage de Gironde Habitat, un bâtiment en R+1/ R+2 de 26 logements locatifs sociaux avec des locaux commerciaux en pied d'immeuble représentant environ 650m², afin de répondre, aux besoins des futurs habitants de ce quartier, notamment en terme de services de proximité.

Un parking aérien de 38 places est également prévu pour ces nouveaux logements.

A terme, Gironde Habitat envisage également de réhabiliter la copropriété existante au nord du programme, au fur et à mesure des acquisitions à l'amiable des lots ou par voie de préemption.

Sera construit également, sous maîtrise d'ouvrage d'un promoteur privé, un bâtiment en R+2 de 2800 m² de surface de plancher dédié à des locaux tertiaires ainsi qu'un parking aérien paysage de 105 places.

Enfin, un bâtiment R+2 composé de 30 logements libres ainsi qu'un parking aérien de 45 places sera construit sous maîtrise d'ouvrage de la SARL JMP.



Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement, la commune doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 octobre 2011,

En effet, les parcelles sur lesquelles sont envisagées le projet sont non constructibles, classés en zone d'urbanisation future (zonage 2AU).

Pour permettre le projet, il convient de rendre constructibles le secteur, en prévoyant un zonage 1Aub.

Compte tenu du contexte réglementaire, la procédure de déclaration de projet prévue par l'article L153-54 du Code de l'urbanisme est adaptée pour faire évoluer les droits à construire du secteur.

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 (page 17) 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 du Baou a été identifié comme un secteur de projet destiné à la production de logements, notamment sociaux.

Cette opportunité, dans un contexte où la commune a un taux de logements sociaux déficitaire et est carencée par l'Etat, permettrait de produire 101 logements sociaux.

Afin de permettre la réalisation du projet sur le territoire, il convient de 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'Etat 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 13 juillet 2018. La réponse favorable a été formulée par arrêté préfectoral en date du 4 janvier 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 I^{er} 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 :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

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.121-18. »

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 13,80% du parc de résidences principales et la demande des administrés se situe autour des 1000 demandes.

L'objectif n'étant 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 secteur du Baou d'une superficie de 3,2 ha environ, 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.

La réorganisation de cette entrée de ville va favoriser sa lisibilité et sa fonctionnalité, une attention toute particulière sera portée aux modes doux (piétons, cyclistes).

Par ailleurs en affichant un objectif affirmé de production diversifiée de logements et notamment sociaux, la commune favorise le maintien des populations actives sur son territoire limitant ainsi les migrations pendulaires entre l'est et l'ouest du territoire de la COBAS.

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

Ce projet concerne un délaissé autoroutier qui voit son affectation évoluée. Les terrains impactés sont des espaces qui supportaient supportant des infrastructures routières lourdes (rampes d'accès au pont qui franchi la RD1250).

D'un point de vue environnemental, ces espaces ont peu d'intérêt au regard de la qualité du territoire de la commune de La Teste de Buch et ne concerne pas les 8 grandes entités naturelles homogènes protégées :

- _ 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

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 L121-17-1 et suivants du code de l'environnement.
Elle contient à ce titre l'ensemble des éléments fixés à l'article L121-18 du code de l'environnement.
- D'AUTORISER Monsieur Le Maire ou l'adjoint délégué à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet.

PJ : plan d'aménagement global (îlot nord et sud)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20220215-DEL2022_02-110-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/02/2022

Affichage : 18/02/2022

Le Maire de La Teste de Buch
Patrick DAVET



LA - TESTE - DE - BUCH

Le Baou

Esquisse d'aménagement

Direction des Espaces à Vivre

AuL/CD

Janvier 2022

Echelle : 1/1000°