

Définition des objectifs et modalités de la concertation
Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU
Secteur du Cap de Mount

Note explicative de synthèse

1/ Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet la définition des objectifs et des modalités de concertation du dossier de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2011 pour le secteur de Cap de Mount.

2/ Description du projet de déclaration de projet n°2

Contexte réglementaire

La commune de La Teste-de-Buch est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2011.

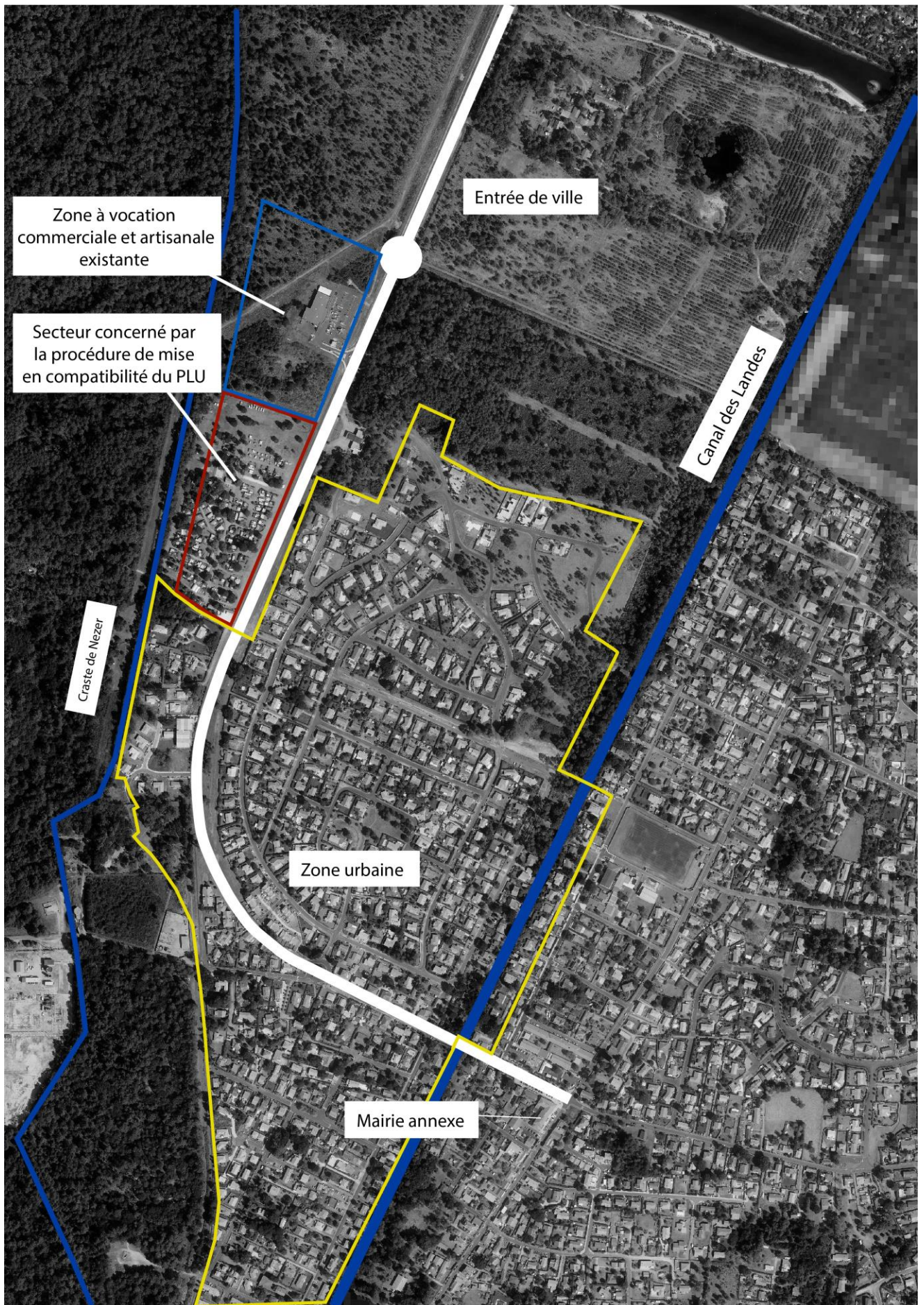
Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Pour rappel, depuis son approbation en 2011, le PLU a donc fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2012 ;
- Une modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2013 ;
- Une mise à jour n°1 par arrêté municipal en date du 6 mars 2014 ;
- Une modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2016 ;
- Une modification de droit commun n°2 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2019 ;
- Une mise à jour n°2 par arrêté municipal du 3 octobre 2019 ;
- Une mise à jour n°3 par arrêté du 3 septembre 2021,
- Une mise à jour n°4 par arrêté du 20 décembre 2021,
- Une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU pour le projet de création de la piste cyclable de la lagune par délibération en date du 12 avril 2023,

C'est ce document qui est soumis à la procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU telle que prévue aux articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Le dossier concerne l'aménagement du secteur du Cap de Mount, identifié ci-après.



Plan de situation du secteur du Cap De Mount

Choix du secteur

La commune de La Teste de Buch était propriétaire d'un terrain d'une superficie de 5.7 ha situé l'entrée nord du quartier de Cazaux occupé par un camping dont le bail s'est terminé fin 2018. Au regard des objectifs fixés en matière de production de logements, 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 camping du Cap de Mount a été identifiée comme pouvant être affectée à cet objectif.

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 situé entre une zone commerciale et une zone urbaine comme le démontre le plan de masse présenté plus haut

Ce site a donc la vocation d'accueillir une opération immobilière pour la production de logements, notamment sociaux, en accession ou en locatif.

Ainsi, par délibération en date du 27 juin 2023, la Commune a accepté de vendre à la Société Anonyme d'HLM 3F Immobilier Atlantic Aménagement le terrain situé secteur du Cap de Mount. La Société 3F Immobilier Atlantic Aménagement a acquis les parcelles cadastrées section CO n° 197 et 198 par acte de vente signé le 26 juillet 2023.

Ce site est actuellement classé en zone NLC (Zone Naturelle de loisirs et d'équipements liés aux campings) et 2AU (zone non équipée ou insuffisamment équipée destinée au développement futur) au PLU.

Enjeux et objectifs poursuivis

Ce projet porté par le bailleur social 3F Immobilier Atlantic Aménagement répond aux enjeux liés au manque de logements sur la Commune. 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 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.

Les difficultés à produire du logement social sur notre territoire ont différentes causes et notamment :

- Le Manque de foncier public,
- La rareté du foncier,
- Des prix élevés.

Face au retard de production et pour inciter la commune à tout mettre en œuvre et activer les leviers nécessaires à la production, l'Etat a prononcé un constat de carence par arrêté préfectoral

en date du 18 décembre 2020. Il devient donc urgent de trouver les solutions permettant à la ville de rattraper son retard.

Parmi les différents leviers mobilisés pour répondre à cet objectif, certains secteurs ont pu être identifiés mais nécessitent une évolution du PLU afin de les rendre urbanisables à court terme. C'est le cas du secteur de Cap de Mount.

Dans un contexte où la Commune enregistre un taux de logements sociaux déficitaire et fait l'objet d'un constat de carence par l'Etat, ce projet permettrait ainsi de produire 156 logements, dont à minima 60% à caractère social, en locatif et en accession sociale.

Une réflexion sera portée à la fois sur l'amélioration des paysages existants et ceux identifiés au titre du site classé à l'ouest du site (conservation d'un maximum arbres, maintien de la frange boisée le long de la Craste de Nezer, groupement d'arbres constituant des petits bosquets déjà implantés) mais aussi plus largement sur la préservation des milieux sensibles du site.

La reconversion de ce site constitue 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.

Le projet d'aménagement du secteur du Cap de Mount fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique. Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, le projet est donc concerné par une concertation.

3/ Procédure appliquée à la concertation et poursuite de la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU

Le champ d'application de la concertation est fixé par les articles L.103-2 et suivants du code de l'Urbanisme.

Elle a pour but de permettre, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet :

- de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter,
- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Durant cette période, plusieurs mesures seront mises en place afin de permettre au public de s'informer et d'émettre des observations :

- 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,
- Le dossier de concertation sera consultable sur le site internet de la commune 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 », ainsi qu'un registre permettant à la population de déposer ses observations par voie numérique,
- Ce même dossier ainsi qu'un cahier de requêtes seront mis à disposition au format papier à l'hôtel de ville de La Teste-de-Buch aux jours et heures habituels d'ouverture (soit du lundi au vendredi de 8h30 à 17h15), ainsi qu'à la mairie annexe de Pyla-sur-Mer et à la mairie annexe de Cazaux.

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.

Par la suite, la procédure se déroulera comme suit :

- Examen conjoint de l'Etat, 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.

4/ Effet de la délibération

La délibération a pour effet de valider les objectifs poursuivis et les modalités de concertation du dossier de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2011, d'autoriser Monsieur le Maire mettre en œuvre la concertation nécessaire et d'en tirer le bilan conformément aux articles L103-2 et L103-6 du Code de l'Urbanisme et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif au présent dossier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20240222-DEL2024_02_70-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/02/2024
Publication : 26/02/2024

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

