



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 L.121-16 et suivants et R 121-19 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<sup>er</sup> 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,