

Définition des objectifs et modalités de la concertation préalable
Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU
Secteur de Sécary

Note explicative de synthèse

① Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet la définition des objectifs et des modalités de concertation préalable du dossier de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2011.

② Description du projet de déclaration de projet n°1

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.

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

- Une modification simplifiée par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2012 ;
- Une modification de droit commun approuvée par délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2013 ;
- Une mise à jour par arrêté municipal en date du 6 mars 2014 ;
- Une modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2016 ;
- Une modification de droit commun approuvée par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2019 ;
- Une mise à jour par arrêté municipal du 3 octobre 2019 ;
- Une mise à jour par arrêté du 3 septembre 2021,
- Une mise à jour par arrêté du 20 décembre 2021.

C'est ce document qui est soumis à la procédure de déclaration de projet n°1 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 de Sécary, identifié ci-dessous.



Plan de situation du secteur de Sécary

Le site est une propriété privée d'environ 5 ha dont 3.5 ha de zone 2AU en partie sud. Le projet est porté par le bailleur social 3F du groupe action logement.

Ce site, classé en partie en zone 2AU et en zone UP est identifié dans le PADD en noyau urbain, et ne fait donc pas partie des zones d'extension urbaine, mais plutôt d'une dent creuse qu'il convient de combler et de densifier. Le foncier a l'avantage d'être immédiatement mobilisable.

Ce projet 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 ne représente aujourd'hui que 13,84% du parc de résidences principales et la demande des administrés se situe autour de 1200 demandes.

Ainsi, le secteur de Sécary a été identifié comme un secteur de projet destiné à la production de logements, intermédiaire notamment, mais aussi de logements sociaux, en accession ou 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.

Une réflexion sera en outre portée à la fois sur l'amélioration des paysages existants identifiés, mais aussi, plus largement sur la préservation des milieux sensibles du site.

L'aménagement de ce site est une opportunité qui permet à la fois :

- De répondre aux objectifs de production de logements affichée dans le PLH ;
- De limiter fortement l'impact de ce type d'aménagement à la fois sur les milieux naturels et les paysages en occupant un terrain situé en milieu urbain.

Le projet d'aménagement du secteur de Sécary fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique. Conformément aux dispositions de l'article L.121-15-1 et suivants du code de l'environnement, le projet est donc concerné par une concertation préalable que la commune décide de lancer spontanément.

③ Procédure appliquée à la concertation et poursuite de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

Le champ d'application de la concertation préalable est fixé par les articles L.121-16 et suivants du code de l'environnement. Les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale ne peuvent être approuvés que lorsque l'ensemble des modalités de la concertation préalable a été respecté.

Tel que mentionné dans l'article L121-17-1 du code de l'environnement, le droit d'initiative n'est pas ouvert, dans la mesure où la commune organise une concertation préalable respectant les modalités prévues aux articles L121-16 et L121-16-1.

Le public est informé des modalités et de la durée de la concertation préalable au moins quinze jours avant le début par voie dématérialisée et par voie d'affichage en mairie. Selon l'importance et la nature du projet, il est également affiché par voie de publication locale dans deux journaux diffusés dans le département.

D'une durée de 15 jours à 3 mois, la concertation préalable 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 par ce projet :

- de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLU,
- 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.

Le dossier de concertation préalable comprend notamment :

- les objectifs et caractéristiques principales du plan, programme ou projet, y compris, pour le projet, son coût estimatif ;
- le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle ;
- la liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté ;
- un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;
- une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées.

La concertation préalable du dossier de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera d'une durée d'un mois, du 23 janvier au 24 février 2023.

Durant cette période :

- Le dossier de concertation préalable sera consultable sur le site internet de la commune de La Teste-de-Buch (www.latestedebuch.fr) 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 horaires habituelles 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 préalable par délibération au plus tard trois mois suivant la fin de celle-ci. Ce bilan sera rendu public.

Par la suite, la procédure se déroulera comme suit :

- Examen conjoint de l'Etat (suite à la saisine de l'autorité environnementale pour avis), 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
- 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
- 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 modalités de concertation préalable du dossier de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2011.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20221102-DEL2022_11_564-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/11/2022

Affichage : 04/11/2022

Le Maire de La Teste de Buch
Patrick DAVET

