



---  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**  
----

**Séance du Conseil Municipal du 11 JUILLET 2017**

**Département  
de la Gironde**

---

**Commune  
de  
La Teste de Buch  
Chef lieu de Canton**

-----

**Nombre de Conseillers :**

. en exercice :

. présents :

. votants :

**L'an deux mille dix-sept, le ONZE JUILLET à 18 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 : Jean-Jacques EROLES, Maire**

Les membres du Conseil Municipal ont été convoqués par lettre en date du 04 juillet 2017.

**Étaient présents :**

M. EROLES, M. BIEHLER, Mme MONTEIL MACARD, Mme GUILLON, M. CARDRON, M. DUCASSE, Mme DELMAS, M. PASTOUREAU, Mme LAHON GRIMAUD, Mme LEONARD MOUSSAC, M. MAISONNAVE, M. BERNARD, Mme CHARTON, M. JOSEPH, Mme MOREAU, M. LABARTHE, Mme DECLE, Mme BADERSPACH, M. GARCIA, Mme PEYS-SANCHEZ, Mme DI CROLA, M. HENIN, M. SAGNES, Mme KUGENER, Mme POULAIN, M. PRADAYROL, M. GREFFE

**Ont donné procuration** (article L 2121-20 - 1° alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales)

M. VERGNERES à M. EROLES  
Mme SCHILTZ-ROUSSET à Mme LAHON-GRIMAUD  
M. ANCONIERE à Mme CHARTON  
Mme MAGNE à Mme BADERSACH  
M. DAVET à M. SAGNES  
Mme GRONDONA à Mme POULAIN  
Mme COINEAU à M. PRADAYROL

**Absente** : Mme BERNARD

**Secrétaire de séance** (art. L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme MONTEIL MACARD

**PROJET INTERCOMMUNAL D'IMPLANTATION D'UN ÉQUIPEMENT  
COMMUNAUTAIRE DÉDIÉ À LA MUSIQUE**

**Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU  
du Baou prévue par la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014*

*Vu l'article 3 de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des  
procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;*

*Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-36 et suivants et L153-41 et suivants du  
code de l'urbanisme sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation et d'application de la procédure de  
modification du Plan Local d'Urbanisme ;*

*Vu le plan Local d'urbanisme approuvé par le conseil municipal en date du 6 octobre 2011,*

*Vu la délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2012 approuvant la modification simplifiée  
n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;*

*Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2013 approuvant la modification n°1  
du Plan Local d'Urbanisme ;*

*Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2016 approuvant la modification simplifiée  
n°2 du Plan local d'urbanisme ;*

*Vu la mise à jour n°1 du Plan local d'Urbanisme par arrêté municipal en date du 28 janvier 2016*

*Vu la note explicative de synthèse jointe.*

Mes chers Collègues,

La Communauté d'Agglomération du Sud Bassin d'Arcachon (COBAS) porte un projet d'équipement communautaire dédié à la musique, et projette de l'implanter sur la commune de La Teste de Buch.

Ce projet, regroupe un auditorium d'une capacité de 300 places assises, et un espace « pratiques actuelles » composé de salles de répétition et d'audition collective.

Le choix du site s'est porté sur le secteur du Baou, un site en devenir, dans la continuité du réaménagement du cœur de ville.

Ces terrains sont actuellement classés en zone 2AU et présentent différents atouts particulièrement adaptés à la programmation d'un tel équipement. Ces atouts sont détaillés dans la note de synthèse jointe.

Aujourd'hui située en zone 2AU, le projet nécessite une procédure d'ouverture à l'urbanisation pour être concrétisé, étant précisé que cette ouverture à l'urbanisation ne concerne qu'environ 7.6% de la zone 2AU du Baou.

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». La procédure d'ouverture à l'urbanisation **est donc une modification de droit commun** puisque la modification a pour objet de modifier la réglementation et le zonage afférent à ce secteur.

Par ailleurs, l'article L153-38 du code de l'urbanisme dispose que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard :

- des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées
- et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Il en ressort, que, comme énoncé dans la note de synthèse, ce foncier est communal, et idéalement situé, proche des équipements publics structurants tels que l'hôtel de Ville, le marché municipal etc. des infrastructures routières et dans un quartier en devenir accompagnant la restructuration du centre-ville.

L'emprise totale de l'équipement nécessitant entre 3400 et 4000 m<sup>2</sup> dont 800 à 1000 m<sup>2</sup> pour le bâti, ce terrain d'une superficie de 5290 m<sup>2</sup> est la meilleure opportunité dont dispose la commune, ce qui justifie de la procédure d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Baou.

En conséquence, je vous demande, mes chers collègues, après avis favorable de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 03 juillet 2017 de bien vouloir :

- **APPROUVER** la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du secteur du Baou, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à l'unanimité.



**Jean-Jacques EROLES**

Maire de La Teste de Buch

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20170711-DEL2017\_07\_310-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/07/2017

Affichage : 13/07/2017

Le Maire de La Teste de Buch  
Jean-Jacques EROLES