

**JUSTIFICATION DE L'UTILITE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION
D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AU DU BAOU PREVUE PAR LA
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET INTERCOMMUNAL D'IMPLANTATION D'UN EQUIPEMENT
COMMUNAUTAIRE DEDIE A LA MUSIQUE.**

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

① Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet de soumettre au Conseil Municipal la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Baou afin d'y réaliser le projet intercommunal de Music'Pôle.

② Préambule

La Communauté d'Agglomération du Sud Bassin d'Arcachon (COBAS), porte un projet d'implantation d'un Music'Pôle sur le territoire de la commune de La Teste de Buch d'une emprise total totale de 3400 à 4000 m² dont 800 à 1000 m² pour le bâti.

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

③ Choix du site

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

Ce terrain est actuellement en zone 2AU au PLU de la commune. Il présente différents atouts particulièrement adaptés à la programmation d'un équipement communautaire dédié à la musique ;

- Le site de 5290 m², sur les 6.9 ha que comporte la zone 2AU, permettra de concentrer sur un même lieu, un auditorium d'une capacité de 300 places assises, un espace pratique actuelle composé de salles de répétition et d'auditions collectives et dans un second temps, un équipement public culturel porté par la commune.

- l'accès simple et sécurisé via la rue du Baou

- La proximité de la RD 1250 et de l'entrée de ville offre une visibilité accrue à cet équipement

- Le site fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le futur PLU, dont les objectifs sont le réaménagement de l'entrée de ville et du réseau viaire, la création de logements, l'instauration d'un principe de mixité sociale et enfin favoriser l'intégration paysagère de ce nouveau quartier en lien avec le centre-ville et le carreau du marché.

- Au cœur des espaces de densification de la ville,

-La proximité immédiate d'éléments d'équipements publics, comme l'hôtel de ville, le marché municipal, l'office de tourisme, le théâtre Cravey, la centrale notamment, participe à la structuration du centre-ville. Cet équipement viendra utilement compléter cette organisation et favoriser encore un peu plus la lisibilité de la centralité.

- La maîtrise foncière est déjà réalisée.

④ L'ouverture à l'urbanisation

Aujourd'hui situé en 2AU au PLU, le projet nécessite une procédure d'ouverture à l'urbanisation pour être concrétisé.

-L'article L153-36 du code de l'urbanisme dispose que, « 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.

-L'article L153-41 du code de l'urbanisme dispose que, « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

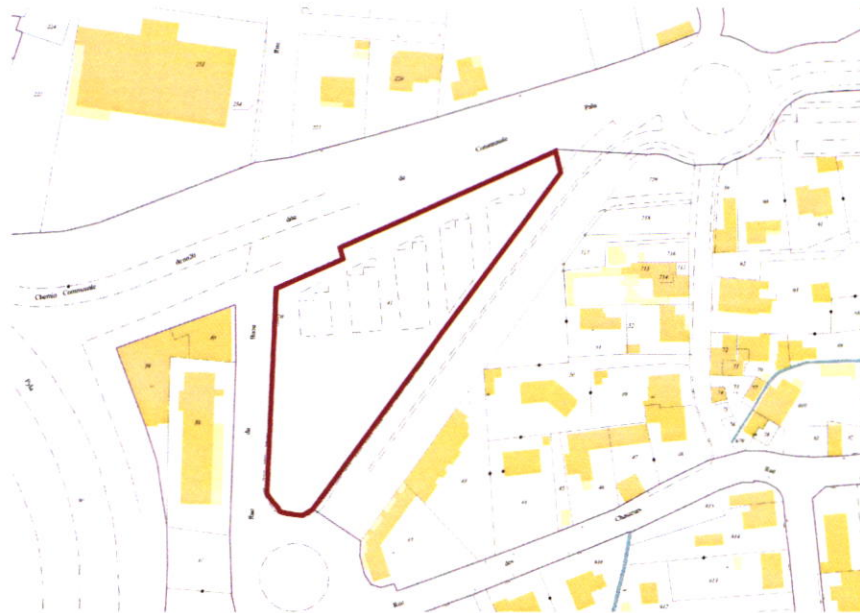
4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

Dans la mesure où le projet a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans cette zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, le projet de modification est soumis à enquête publique.

-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 :

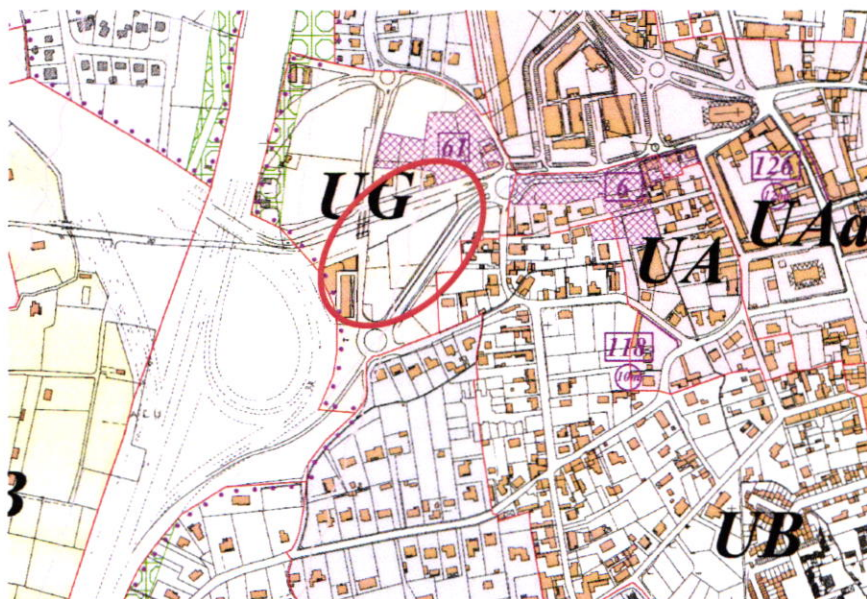
- des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées
- et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Terrain d'assiette du projet :



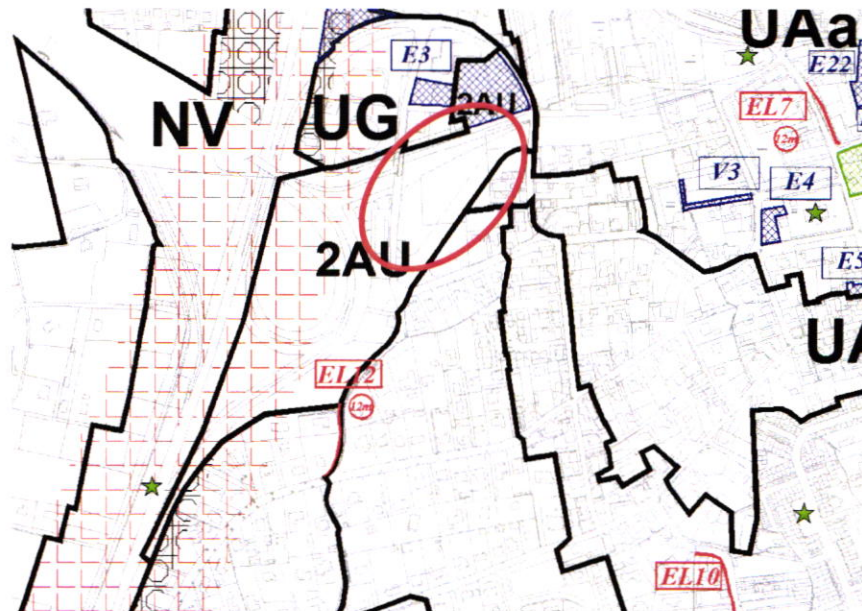
Le terrain d'assiette, cadastré FY 41 et FY 670 a accueilli durant de nombreuses années et jusqu'à la fin des années 80, une grande surface commerciale. Il faisait donc partie d'une zone déjà urbanisée, en témoigne le PLU approuvé le 11 décembre 2001 qui classait ce secteur en zone UG.

Extrait PLU 2001



Ce n'est que lors de sa mise en révision par délibération en date du 2 février 2002 que ce terrain a été classé en zone 2AU sur environ 6.9 ha afin de geler les droits à construire de la zone et proposer un projet urbain d'ensemble et cohérent.

Extrait PLU 2011



Après la destruction de ce commerce, la commune a d'ailleurs fait l'acquisition de ces terrains le 4 décembre 2001, montrant ainsi sa volonté de maîtriser le foncier dans ce secteur.

En outre, il est important de signaler que l'ouverture partielle de la zone 2AU, ne concerne pas une zone naturelle et qu'à ce titre, la commune ne souhaite donc pas favoriser l'étalement urbain mais plutôt le réaménagement des espaces déjà urbanisés.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU en vigueur. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle s'effectue dans un souci de gestion économe de l'espace.

Une lecture rapide du foncier disponible, proche du centre-ville permet d'affirmer, qu'au regard des atouts du terrain qui ont été présentés plus haut, seul ce site est en capacité d'accueillir un équipement d'une telle envergure.

5 Effet de la délibération

La délibération a pour objet de faire approuver par le conseil municipal, la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones prévues à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

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