

Lancement de la Déclaration de Projet N° 1 emportant mise en compatibilité du PLU et valant déclaration d'intention Secteur **SECARY**

Note explicative de synthèse

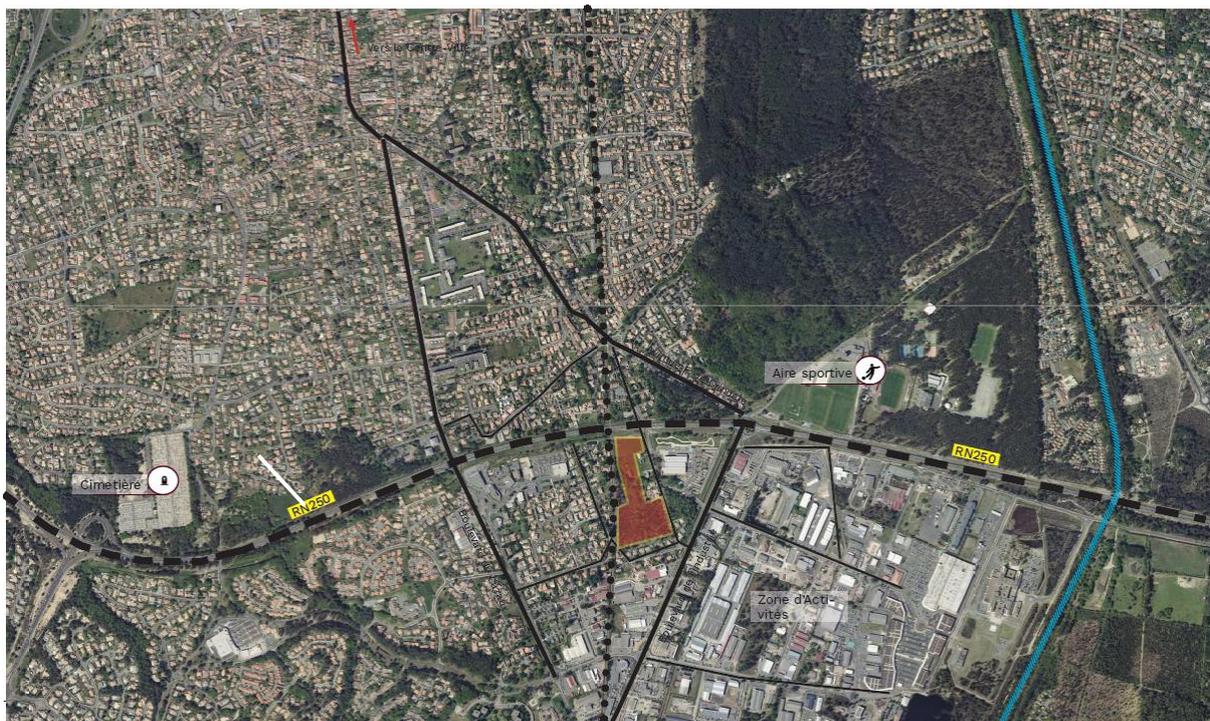
- **Le contexte du site**

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.

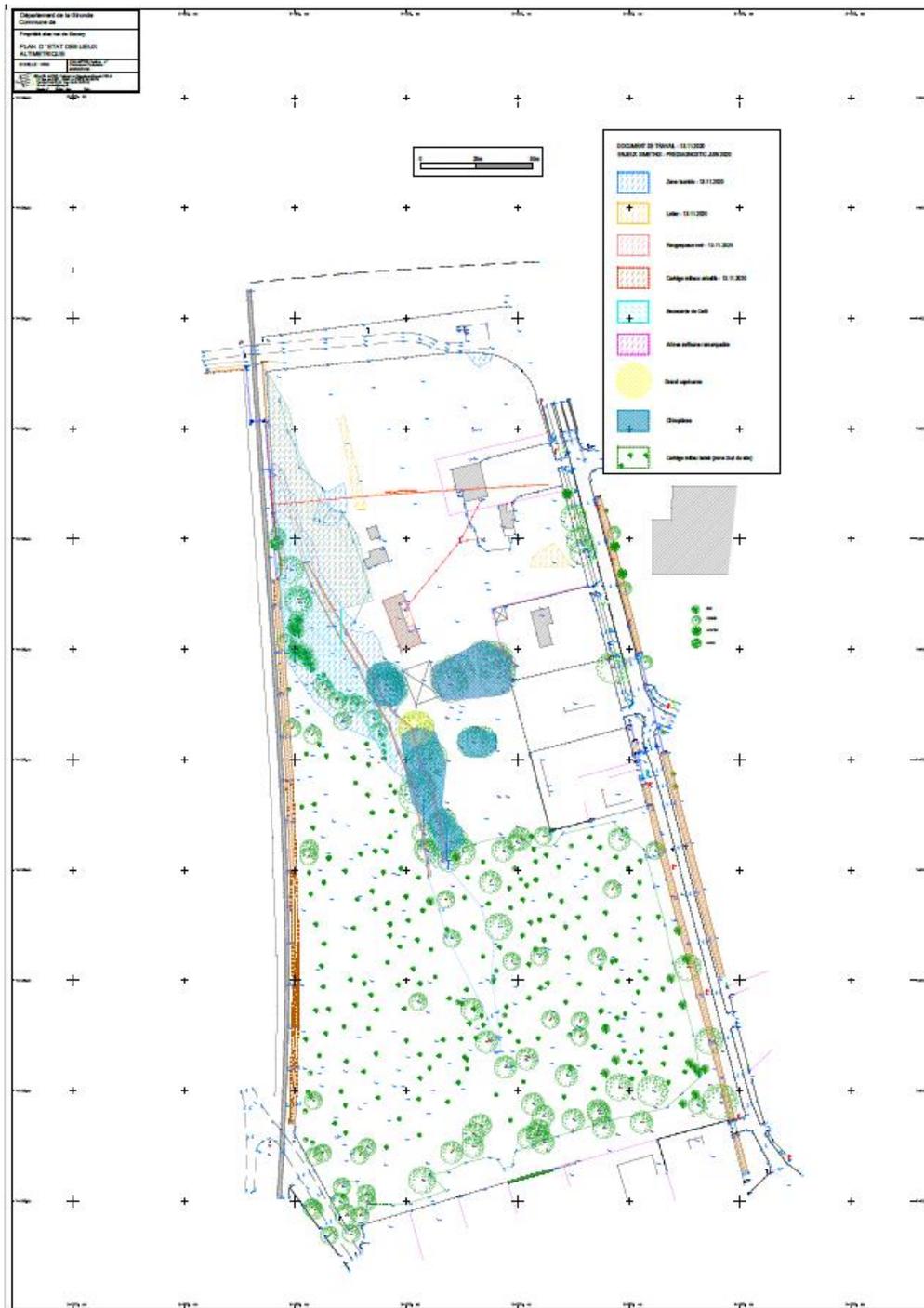
Ce terrain, actuellement inoccupé a attiré l'attention des pouvoirs publics car situé à proximité immédiate de lotissements, de la zone industrielle et des dessertes routières, notamment la RN 250. Cette dent creuse d'une superficie importante a donc été identifiée comme d'autres sites comme un secteur de projet à même de répondre aux exigences de production de logements, sociaux notamment.

Des objectifs ambitieux en matière de production y sont donc affichés avec une possibilité de mise en œuvre rapide.

Plan de situation



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 ;

Par ailleurs ce site est coincé entre une zone de lotissement au sud et à la l'ouest et la zone industrielle à l'Est comme le démontre le plan de situation présenté plus haut.

- **Le projet d'aménagement envisagé**

Ce projet d'aménagement répond en premier lieu aux besoins en matière de production de logements.

Les principes d'aménagement retenus s'appuient sur des éléments incontournables propres à la valorisation du projet:

- Réaliser un projet répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire,
- Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien vivre ensemble et de la solidarité
- Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie
- Valoriser le patrimoine local (naturel, bâti), l'histoire et l'identité du quartier,
- Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile,
- Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants
- Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- Préserver et valoriser, les paysages, la biodiversité, les sols et les milieux naturels identifiés.

D'autres principes plus spécifiques renvoient directement aux caractéristiques du site :

- **Objectif de l'aménagement global :**

- Mener la réflexion de la reconversion du site sur l'ensemble de l'unité foncière ;
- Respecter le principe de mixité urbaine et sociale pour répondre aux objectifs du PLH en terme de logements ;
- Maintenir un espace destiné à des opérations libres ;
- Prévoir des solutions d'infiltration et de rétention des eaux pluviales ;
- Préserver les espaces naturels existants, maintenir des espaces tampons végétalisés entre les nouvelles opérations et les quartiers existants ;
- Respecter le retrait de 100 m entre la RN 250 et les opérations ;
- Créer un espace partagé ayant vocation à être une zone de centralité concordante à toutes les opérations en vue de permettre aux habitants de se réapproprier les usages publics et paysagers.

- **Densité** : Le secteur de Sécary devra comporter a minima 60% de logements sociaux. Une production d'environ 150 logements autorisés comprendra :

- Du logement individuel groupé ;
- De l'habitat collectif.
- Des lots libres

- **Définition des principes assurant la qualité urbaine et environnementale des projets :**

Il s'agit de porter une attention à la composition des espaces à vocation d'habitat, notamment sur la composition paysagère et la forme architecturale, afin de préserver un maximum d'espaces libres et le maintien des perméabilités notamment via une protection et une conservation particulière :

- Des zones humides ;
- Des chênaies et arbres ;
- Des principes de plantation et de coulées paysagère nord/sud ;
- De tous les espaces verts et humides ayant vocation à être protégés ;
- D'une placette ayant vocation à être une zone de centralité commune à toutes les opérations. Cette placette comprendra la réhabilitation d'une ancienne grange en bois de style Séchoir ayant un cachet architectural à préserver.

- **Accès et dessertes :**

- **Accès voirie :** Deux points de raccordement devront être aménagés de manière à assurer la sécurité d'accès des usagers notamment depuis la rue de Sécary ;
 - **Voie d'accès principale :** Une voie de desserte interne devra être aménagée reliant les deux points de raccordement de l'accès à la voirie. Cet aménagement intégrera la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes) et bénéficiera d'un traitement adapté (chaussée, trottoirs, piste cyclables, voie mixte) ;
 - **Voies d'accès secondaires :** Des voies d'accès secondaires seront aménagées permettant une transition entre les différentes opérations (lots libres, habitat collectif et maisons individuelles groupées) ;
 - **Liaisons douces :** Des liaisons douces seront recherchées afin de relier les différentes composantes urbaines de l'aménagement et l'espace de centralité.
- **Obligation d'étude d'optimisation énergétique :** Cette étude sera composée :
- D'un état des lieux des dessertes énergétiques existantes sur le site ;
 - D'une étude sur le potentiel en énergies renouvelables ;
 - De scénarios proposant diverses dessertes énergétiques.

• **La conception du projet :**

Le projet est articulé autour des enjeux environnementaux identifiés sur le site.

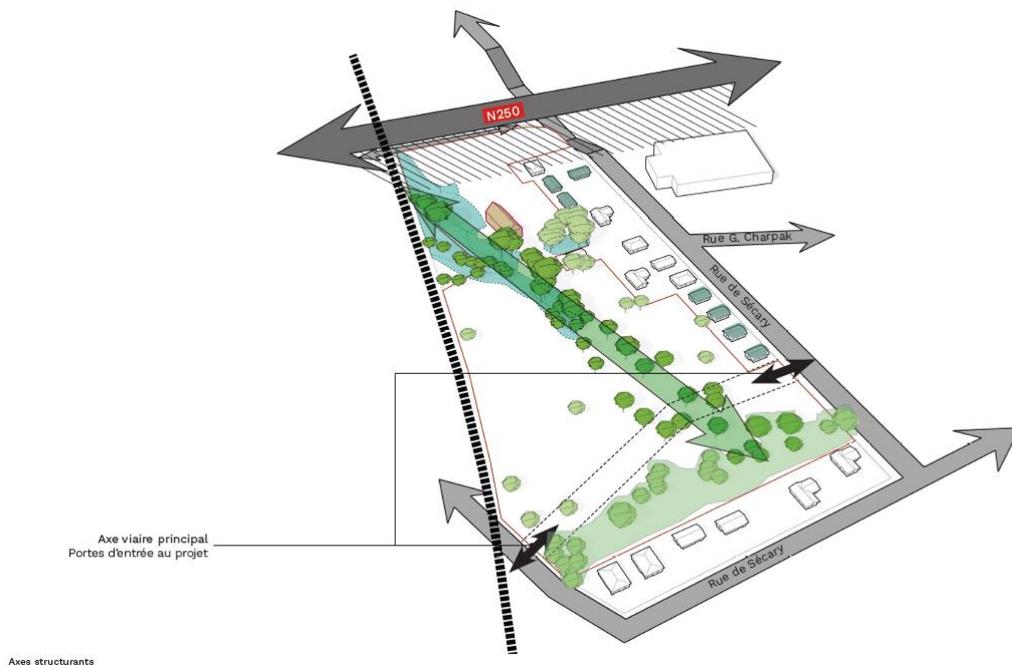


Etat des lieux

Ainsi une grande coulée paysagère est formalisée par la zone humide identifiée en partie centrale où des enjeux environnementaux et des arbres d'envergure seront préservés. La lisière paysagère sud sera aussi conservée formant un espace tampon avec les lotissements situés au sud du projet.



Une fois les éléments paysagers remarquables identifiés, les voies d'accès ont été formalisées, avec un axe Est/Ouest en partie sud desservant le site par la rue de Sécary.





Contexte de la procédure :

Le PLU actuellement opposable prévoit dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans son orientation n°1 (P17) de développer l'offre en logement répondant aux objectifs de mixité.

Il est précisé que « les solutions envisagées à terme ne doivent pas se contenter de répondre aux seuls déficits constatés dans le domaine du logement social au sens de la loi, mais aussi apporter des réponses à la production de logements intermédiaires, qu'ils soient en accession ou en location, selon des principes qui s'efforceront de produire des typologies d'habitat moins coûteuse pour la collectivité.

Ainsi l'objectif fixé à terme est de donner au plus grand nombre et à toutes les catégories sociales les moyens de se loger.

Le principe de mixité sociale ne doit donc pas s'appliquer ponctuellement mais prévaudra sur l'ensemble du territoire communal.

Ces réponses devront être apportées dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain maîtrisé et de réponses ciblées sur les zones d'urbanisation future.»

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.

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.

Il est, en outre, en partie ouest et sud entouré de lotissements et en partie Est, confronté à la zone industrielle et notamment le site accueillant l'entreprise Décathlon.

Afin de permettre la réalisation du projet sur le territoire, il faut donc prévoir une évolution du PLU actuel par une procédure adaptée.

Ainsi, les besoins de mise en compatibilité du PLU pour le projet rentre dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, notamment prévue à l'article L300-6 du code de l'urbanisme.

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L143-44 à L143-50 et L153-54 à L153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

[...]

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.»

Le projet d'aménagement et de construction de logements, notamment à caractère social est de nature à assurer un service d'intérêt général puisqu'il est destiné à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes sur le territoire.

Il participe donc à l'intérêt général à l'échelle du territoire.

L'article R153-15 du code de l'urbanisme précise :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

[...]

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de réalisation d'un programme de construction.

[...]

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Cette mise en compatibilité du PLU pour répondre aux besoins du projet, peut concerner l'ensemble des pièces des PLU, et dans le cadre d'une procédure menée par la commune, ce champ n'est pas limité (y compris le PADD).

Déroulement de la procédure de déclaration de projet :

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, encadrée par le code de l'urbanisme et par le code de l'environnement, sera composée des étapes suivantes :

- Délibération du conseil municipal engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- 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 ;
- Examen conjoint de l'Etat (suite à l'avis rendu par l'autorité environnementale), 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.

Par ailleurs, il est proposé au conseil municipal de déclarer la présente délibération comme valant déclaration d'intention en application des dispositions des articles R. 121-25 et L.121-18 du code de l'environnement.

Pour se faire, l'article R121-25 I prévoit que « lorsqu'elle porte sur un projet, plan ou programme relevant d'une collectivité territoriale, d'un groupement de collectivités territoriales ou un établissement public en dépendant, l'acte engageant la réalisation d'un projet ou prescrivant l'élaboration d'un plan ou programme constitue la déclaration d'intention dès lors qu'il comporte les informations énumérées aux 1° à 6° du I de l'article L.128-18.»

Sont donc précisés ci-après :

I/ Les motivations et raison d'être du projet :

Le projet vise à répondre tout d'abord à l'objectif communal en matière de production de logements qui vise à donner au plus grand nombre et à toutes les catégories sociales les moyens de se loger.

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.

L'objectif n'est donc pas atteint. La commune est donc soumise à un rattrapage sous forme d'objectifs triennaux.

Malheureusement, les difficultés à produire du logement social sur notre territoire ont pour origine différentes formes, manque de foncier public, rareté du foncier, prix élevés. Malgré tout, pour inciter la commune à tout mettre en œuvre et activer les leviers nécessaires à la production, l'Etat a mis la ville

en état de carence. Il devient donc urgent de trouver les leviers permettant à la ville de rattraper son retard.

Pour cela, parmi différents leviers, des secteurs de projets ont pu être identifiés, mais nécessitent une évolution du PLU afin de les rendre urbanisables à court termes.

Parmi ces secteurs, le site de Sécary d'une superficie de 5 ha environ, sur lequel sont prévus 150 logements, dont à minima 60% à caractère social, en locatif et en accession sociale a été retenu.

2/ Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle :

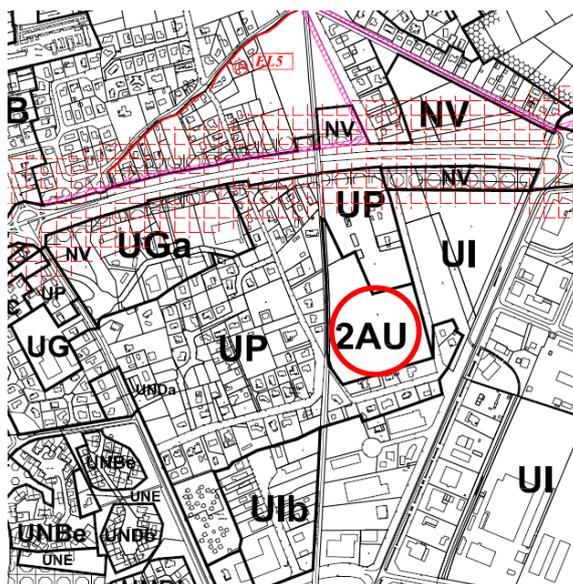
Le projet ne découle d'aucun plan ou programme spécifique, mais s'attache à répondre aux problématiques de logements sur le territoire de la commune et notamment aux exigences du Programme Local de l'Habitat et de l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux.

3/ La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affectée par le projet :

L'emprise du projet étant située au sein de la commune de la Teste de Buch, le projet est susceptible d'affecter uniquement son territoire.

4/ Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement.

Le projet d'une superficie d'environ 5 ha est situé au sud de la voie rapide, à l'Est et au nord de lotissements et à l'Ouest de la zone industrielle et notamment de l'entreprise Décathlon. Ce terrain est actuellement une friche agricole puisque ce terrain a été exploité il y a très longtemps. Il est notamment touché par une zone humide en partie centrale et des poches de lotiers.



PLU octobre 2011

➤ Occupation des sols :

Le site est classé en zone d'urbanisation future en partie sud (2AU) et en UP dans sa partie Nord.

Malgré son passé agricole lointain, il est par ailleurs coincé au sein de zones urbaines constituées.

- une zone de lotissement situé au sud du site et à l'Ouest;
- une zone d'activités commerciales à l'Est marqué notamment par l'entreprise Décathlon.

➤ Analyse agricole :

Le site aujourd'hui identifié pour la production de logements, notamment à vocation sociale, n'est pas utilisé à des fins agricoles et son emplacement entre deux zones urbaines lui confère un potentiel agricole faible, même si par le passé, il en avait l'usage.

Les sites agricoles sont de faibles importances sur le territoire et sont éloignés du site. Le projet n'impactera donc pas ces sites.

➤ Aspect forestier :

Le site ne fait pas partie des boisements significatifs de la commune et est éloigné de ceux-ci. Les espaces boisés du site en frange seront maintenus afin de créer des espaces tampons avec les lotissements formalisés par le passé.

➤ Analyse environnementale :

Le site n'est concerné par aucun zonage réglementaire, patrimonial, ou d'intérêt.

- ce site ne fait pas partie des 8 grandes entités naturelles homogènes protégées définies ci-dessous :

- le domaine maritime du bassin d'Arcachon,
- les domaines endigués,
- la dune littorale,
- la forêt et les lettes des massifs de dunes anciennes et modernes,
- la forêt de pins maritimes sur la plaine landaise d'arrière-dune,
- les prairies résiduelles
- la base militaire de Cazaux,
- l'étang de Cazaux et ses rives.

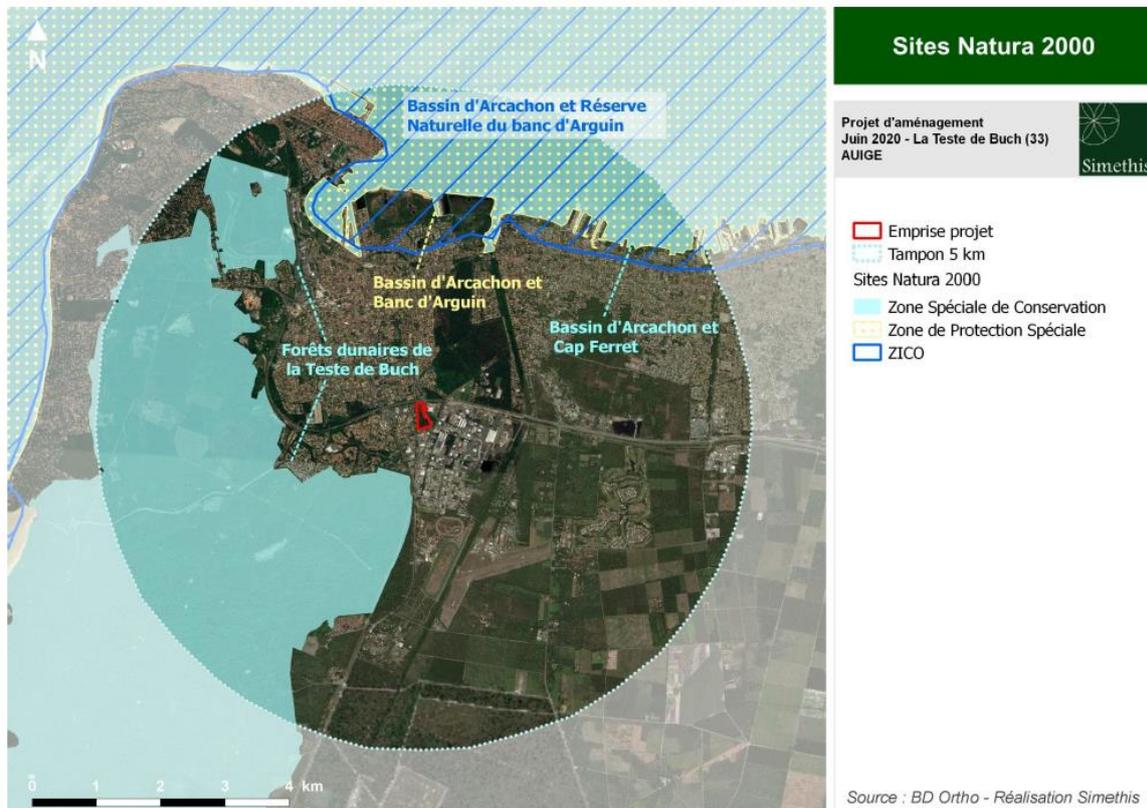
Ce site n'a pas les caractéristiques d'un espace remarquable au titre de la loi littoral.

Ce site n'impacte pas les grands inventaires naturels présent sur la commune – Site Classé, Natura 2000, ZNIEFF.

- Natura 2000 :

Le site de Sécary n'est pas identifié dans un des sites Natura 2000 identifiés sur la commune.

Néanmoins, parmi les quatre périmètres cités ci-dessus, **la ZSC n°FR7200702 - Forêts dunaires de la Teste-de-Buch** présente une connexion écologique possible avec le site d'étude pour la faune notamment, du fait de sa localisation proche et des milieux naturels qui s'y apparentent. Une attention devra être apportée sur les espèces connues sur ce secteur en particulier les chiroptères, l'avifaune et les insectes.

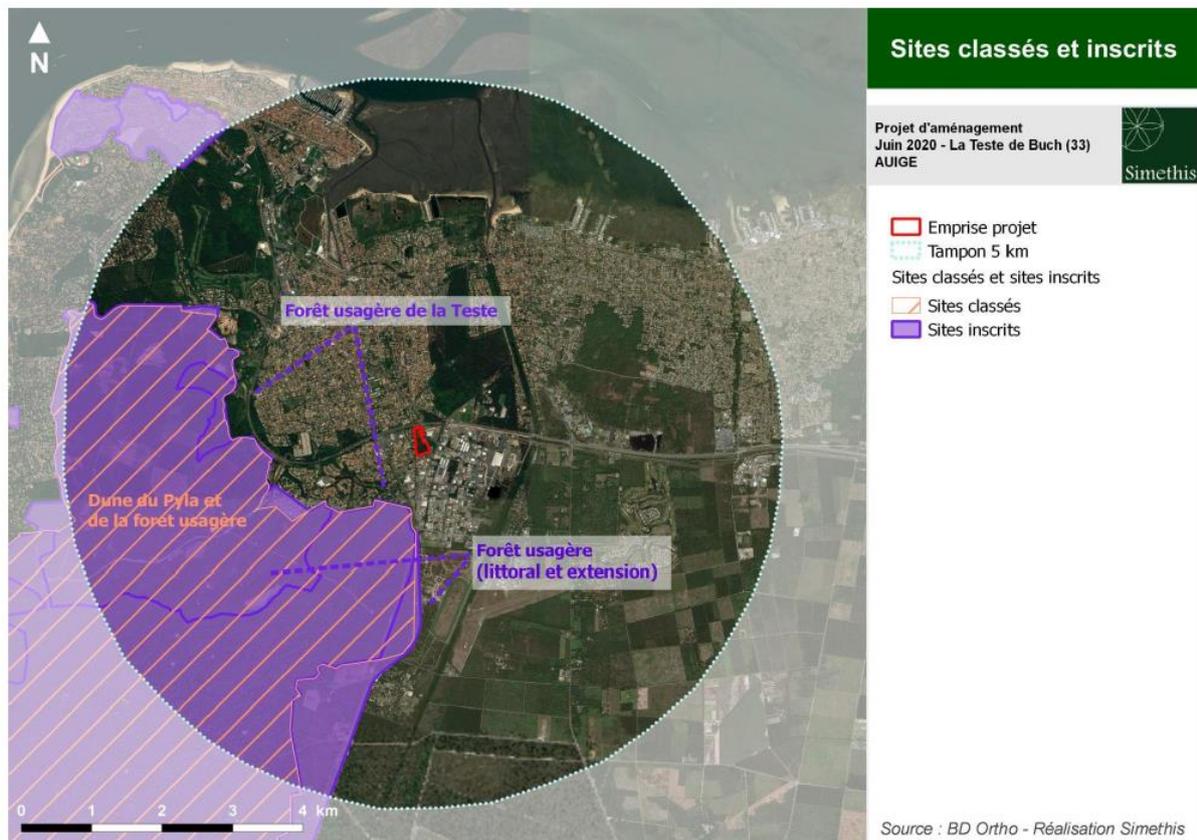


Carte 4 : Localisation des sites Natura 2000 dans un rayon de 5km

- Site Classé – Site Inscrit :

De la même manière que pour le site Natura 2000, le projet se tiendra à distance du site classé et du site inscrit situé à l'ouest et n'aura donc aucun impact. Mais des connexions sont possibles au regard de la distance à ces sites.

Nom et code du site	Caractéristiques du site	Distance au projet	Connexion avec le projet
Site inscrit SIN0000446 – Forêt usagère de la Teste	Sites naturels - grands ensembles paysagers	800 m	Connexion possible
Site classé SCL0000575 – Dune du Pyla et de la forêt usagère	Sites naturels - grands ensembles paysagers	800m	Connexion possible
Site inscrit SIN0000447 – Forêt usagère (littoral et extension)	Sites naturels – grands ensembles paysagers	1 km	Connexion possible



Carte 5 : Localisation des sites classés et sites inscrits dans un rayon de 5km

- Périmètre de la ZNIEFF :

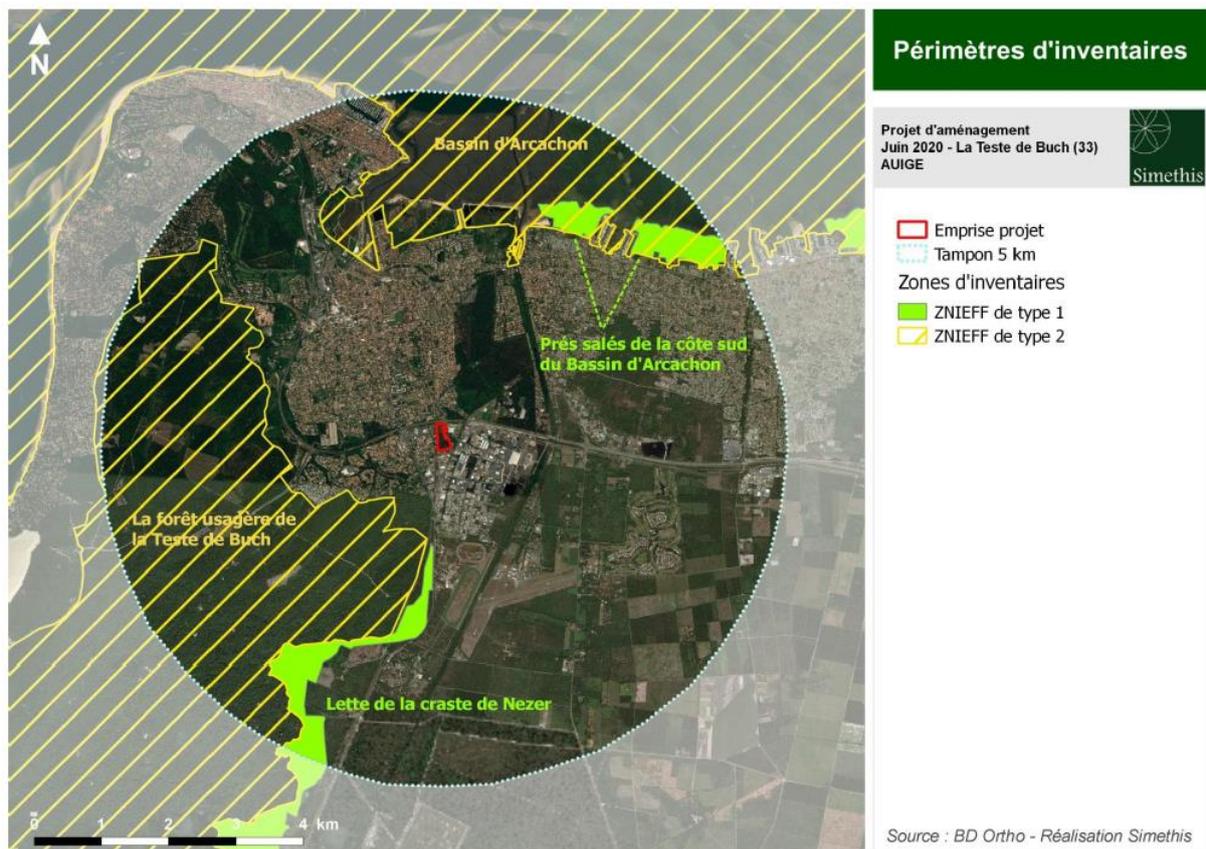
Le site est à proximité immédiate des zones d'inventaire (dans un rayon de 5 km).

Les ZNIEFF de type I constituées par la lette de la craste de Nezer et celle des Prés Salés de la côte sud du bassin d'Arcachon située respectivement à 1.5km et 3.25 km présente une absence de lien écologique et des habitats naturels différents.

Quant aux ZNIEFF de type II constituées par la forêt usagère et celle du Bassin d'Arcachon, le lien écologique est négligeable pour la seconde, les habitats naturels y sont différents.

Seule la ZNIEFF de la forêt usagère peut représenter un lien écologique possible pour la faune car située à 1km du site du projet.

Ainsi parmi les quatre périmètres cités ci-dessus, **la ZNIEFF 2 « La forêt usagère de la Teste de Buch »** présente une connexion écologique possible avec le site d'étude pour la faune notamment, du fait de sa localisation proche et des milieux naturels qui s'y apparentent. Une attention devra être apportée sur les espèces connues sur ce secteur en particulier les chiroptères, l'avifaune et les insectes.



Carte 3 : Localisation des zonages d'inventaire dans un rayon de 5km

➤ Les risques naturels :

Le projet n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

➤ Analyse paysagère du site :

Ce projet s'inscrit sur un espace anciennement agricole mais entouré d'espaces urbanisés déjà formalisés.

Le projet fera la part belle au maintien des enjeux environnementaux du site.

La zone humide identifiée sera préservée ainsi que les zones support de lotiers. Les arbres et bosquets seront préservés en quantité afin de permettre le maintien sur site de la faune et de la flore avec le maintien de la frange boisée le long des lotissements existants.

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 et la zone humide, permettant ainsi d'ouvrir de larges traversées visuelle du nord au sud.

5/ Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées :

L'ensemble des enjeux environnementaux emblématiques du site seront préservés.

La délibération a donc pour objet de :

- D'ENGAGER la déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU de La commune de La Teste de Buch pour le projet de production de logements sur le secteur de Cap de Mount
- De CONFIRMER que la présente délibération vaut déclaration d'intention au sens du code de l'environnement et ouvre un droit à l'initiative pris en application des articles L121-17-1 et suivants du code de l'environnement.

Elle contient à ce titre l'ensemble des éléments fixés à l'article L128-18 du code l'environnement.

- D'AUTORISER Monsieur Le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20220215-DEL2022_02_108-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/02/2022

Affichage : 18/02/2022

Le Maire de La Teste de Buch
Patrick DAVET

