



REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n°MRAe 2024APNA85

Projet d'aménagement à vocation d'habitations

Commune de La-Teste-de-Buch (33)
Secteur Sécary

Novembre 2024

Maîtrise d'ouvrage :

VILLE LA TESTE DE BUCH

Hôtel de Ville – 33260 LA TESTE DE BUCH
N°SIRET : 213 305 295 000 15

IMMOBILIER ATLANTIC AMENAGEMENT

20 Rue de Strasbourg – 79000 NIORT
N°SIRET : 304 326 895 000 14

PROMOTION PICHET

20/24 Avenue de Canteranne – 33600 PESSAC
N°SIRET : 415 235 514 000 23

N57-20/V2_26.11.2024



PREAMBULE

Le présent mémoire apporte des éléments de réponse à l'avis du 7 mai 2024 de l'Autorité environnementale n°MRAe 2024APNA85.

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le projet d'aménagement à vocation d'habitations du secteur « Sécary » situé sur la commune de LA TESTE DE BUCH en Gironde, à l'ouest du Parc d'Activités du Pays de Buch. Ce projet est porté par le bailleur social Immobilière Atlantic Aménagement (partie sud) et par la société Pichet (partie ouest), et se développe sur un terrain d'une superficie de 4,9 ha au niveau de la rue de Sécary et de la RN 250.

L'analyse de l'état initial, des incidences et la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts appellent plusieurs observations portant sur les principaux enjeux du site d'implantation, la préservation du paysage et du milieu naturel, la place dévolue au stationnement, la prise en compte du risque incendie et la préservation du cadre de vie des habitants.

SOMMAIRE

I. REPONSES SUR L'ETAT INITIAL DU MILIEU	4
1. Définition des emprises	4
2. Synthèse des enjeux du milieu naturel	7
II. REPONSES SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET	9
III. REPONSES SUR LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE	16
1. Gestion des eaux pluviales	16
2. Energies renouvelables et climat	18
3. Risque incendie	20
IV. REPONSES SUR LES INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN	22
1. Nuisances sonores	22
V. REPONSES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	23
VI. JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT	27
1. Compatibilité du stationnement et de la gestion économe des espaces naturels	27

Sur la forme, la MRAe considère le dossier d'étude d'impact complet, présentant les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement.

Toutefois, elle recommande **d'ajouter un résumé non technique au sein du dossier de mise en compatibilité du PLU de La Teste de Buch** afin de faciliter l'appropriation du dossier par le public. **Cette exigence sera respectée et le document dument ajouté.**

Sur le fond, les observations de la MRAe sont les suivantes :

I. REPONSES SUR L'ETAT INITIAL DU MILIEU

1. Définition des emprises

Remarques de l'Autorité environnementale :

« L'état initial est présenté selon trois périmètres :

- *Le site d'étude (rouge) : correspondant au site retenu pour réaliser les prospections terrain et les diagnostics environnementaux. C'est le site d'étude qui est adopté pour l'analyse de l'état initial de l'environnement ;*
- *L'emprise du permis d'aménager (rose), qui correspond aux espaces aménagés dans le cadre du permis d'aménager ;*
- *L'emprise globale (jaune) inclut l'emprise du permis d'aménager ainsi que les lots individuels à bâtir. C'est l'emprise globale qui est retenue pour analyser les impacts du projet et mettre en œuvre les mesures résultant de l'application de la démarche « Eviter, Réduire et Compenser ».*

La MRAe recommande d'expliquer les raisons pour lesquelles le périmètre d'emprise globale retenu pour l'analyse des impacts du projet et la définition des mesures diffère du site d'étude correspondant au périmètre de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Elle recommande de clarifier les enjeux et les incidences dans les secteurs du projet global (jaune non couvert par le site d'étude (rouge)). »

◆ **Justification du choix des aires d'étude**

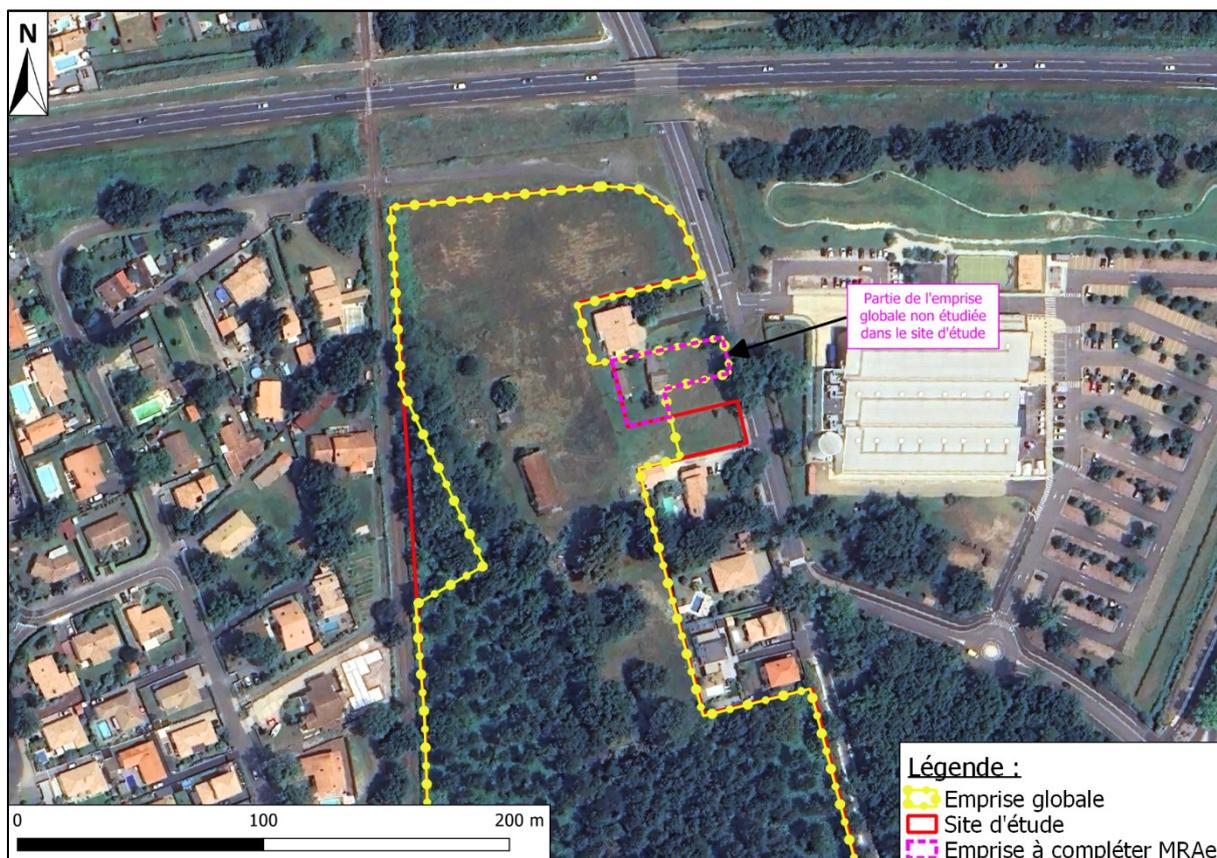
Les prospections de terrain ont été réalisées en amont de la délimitation finale de l'emprise du projet d'aménagement. Elles ont donc été réalisées par prudence sur un périmètre un peu plus large. Cela permet une analyse plus complète de l'état initial.

Pour l'analyse des impacts et mesures, le projet avait adopté sa forme définitive. En conséquence, l'analyse se porte sur l'emprise globale qui correspond au périmètre foncier de l'opération d'aménagement. Cette emprise légèrement plus réduite permet de prendre en considération l'impact réel du projet immobilier.

◆ **Enjeux et impacts sur la partie jaune non couverte par le site d'étude (localisée sur la carte ci-dessous)**

L'emprise initiale du permis d'aménager d'incluait pas cette surface, engendrant ainsi une erreur dans la délimitation des aires d'études. Néanmoins, le diagnostic écologique de cette partie a bien été réalisé.

Cette partie nécessitant des clarifications en termes d'enjeux et d'impacts est localisée sur la carte ci-dessous :



**Figure 1 : Localisation de la zone de l'emprise globale non couverte par le site d'étude
(Réalisation : CERAG)**

Ainsi, le diagnostic a bien intégré au sein de cette partie :

- La présence d'habitat favorable au lotier velu ;
- La cartographie de l'habitat de pelouse rudérale ;
- Les bâtiments inclus dans ce périmètre font partie des annexes appartenant à l'ancienne propriétaire du terrain. Il s'agit notamment de garages, zone de stockage, ancien poulailler, qui ne sont pas isolés. De plus, la toiture de toutes ces annexes est en tôle ondulée (tôle bitumée) , rendant ceux-ci non favorables aux chiroptères.

Au regard des relevés issues du suivi piézométrique réalisé dans le cadre de la délimitation des zones humides, et des relevés floristiques, aucune zone humide n'est caractérisée au sein de cette partie.

Au final, les enjeux et impacts relevés sur le site restent inchangés par la prise en compte de ce secteur bien diagnostiqué. La délimitation de l'aire d'étude immédiate a été corrigée dans le dossier de dérogation espèces protégées.

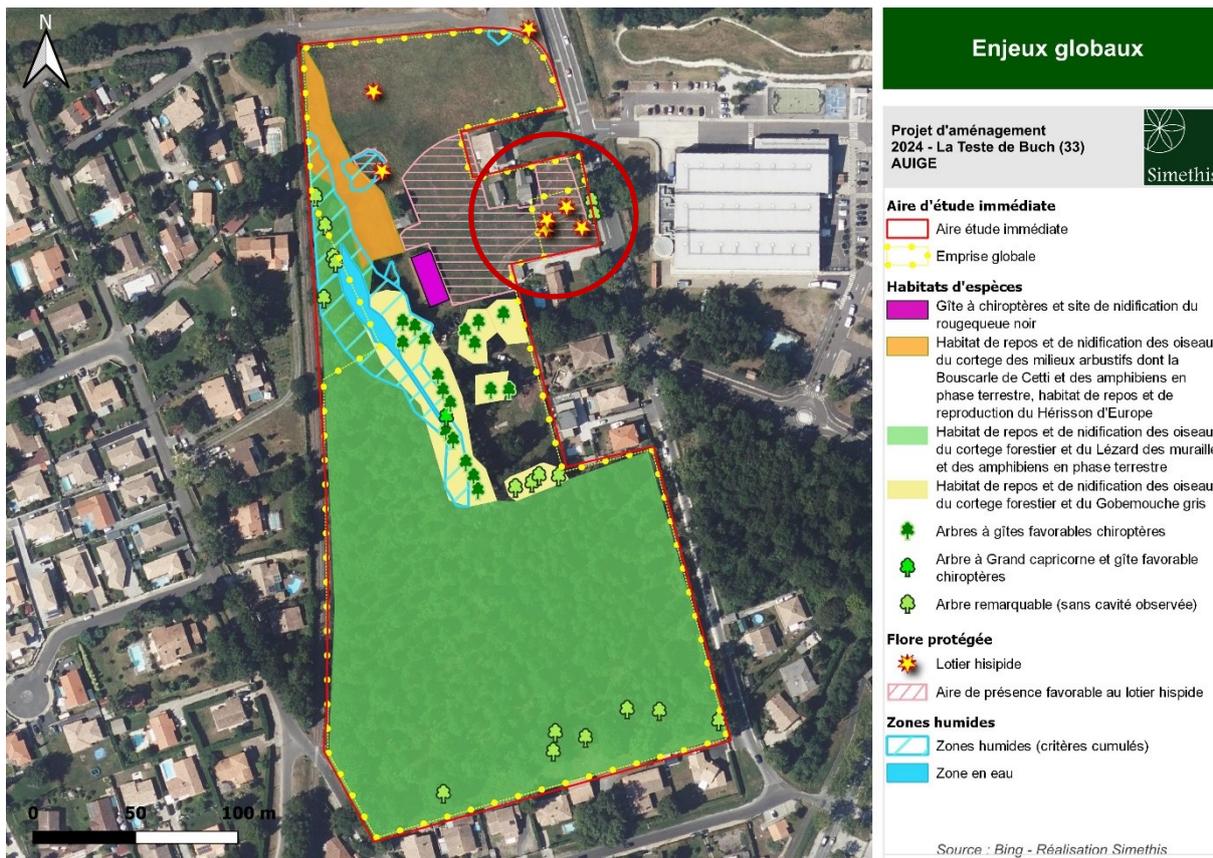


Figure 2 : Localisation des enjeux relatifs au milieu naturel au sein de l'emprise globale
(Source : SIMETHIS – note en réponse à l'avis du CNPN, aout 2024)

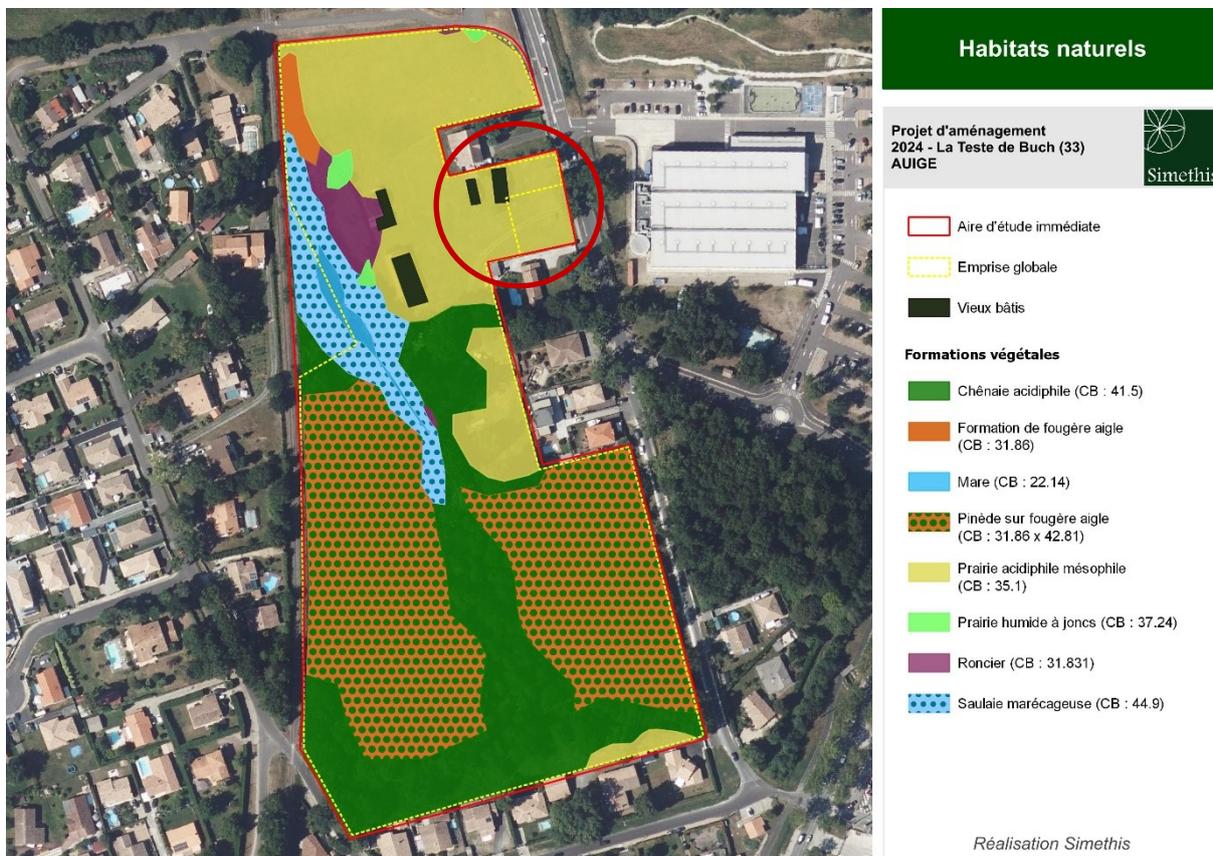


Figure 3 : Cartographie des habitats naturels au sein de l'emprise globale
(Source : SIMETHIS – note en réponse à l'avis du CNPN, aout 2024)

2. Synthèse des enjeux du milieu naturel

Remarques de l'Autorité environnementale :

« L'étude comprend plusieurs cartographies présentant les différents habitats d'espèces, notamment d'alimentation, de repos et de reproduction. **La MRAe recommande de présenter en synthèse de cette partie une cartographie des enjeux hiérarchisés du site d'implantation pour la thématique du milieu naturel.** »

A l'issue des prospections de terrain réalisées par SIMETHIS, le site d'étude présente une richesse floristique et faunistique assez développée mais avec la présence avérée de plusieurs stations de flore invasive. Elle présente les enjeux suivants :

Flore/Habitats :

- Présence de zones humides d'une surface de 3 570 m² et 525m² de mare ;
- Présence de plusieurs chênes pédonculés remarquables à intégrer au projet (30aine) ;
- Une espèce floristique protégée : le lotier velu (3 stations - 30 pieds) ;

Faune :

- Présence de 22 espèces d'oiseaux protégés avec 9 nicheurs possibles dont 4 espèces patrimoniales (bouscarle de Cetti, chardonneret élégant, gobemouche gris, verdier d'Europe);
- Présence de 15 arbres à gîtes potentiels pour les chiroptères et du bâtiment (grange) avec 7 espèces protégées présentes ;
- Un arbre avec des traces de Grand Capricorne et des potentialités de présence du Lucane cerf-volant ;
- Présence du hérisson d'Europe et de ses habitats d'espèce potentiels ;
- Des potentialités d'accueil pour l'écureuil roux.

Le niveau d'enjeux attribué à chaque composante de la biodiversité du site a été synthétisé sur la carte ci-dessous :

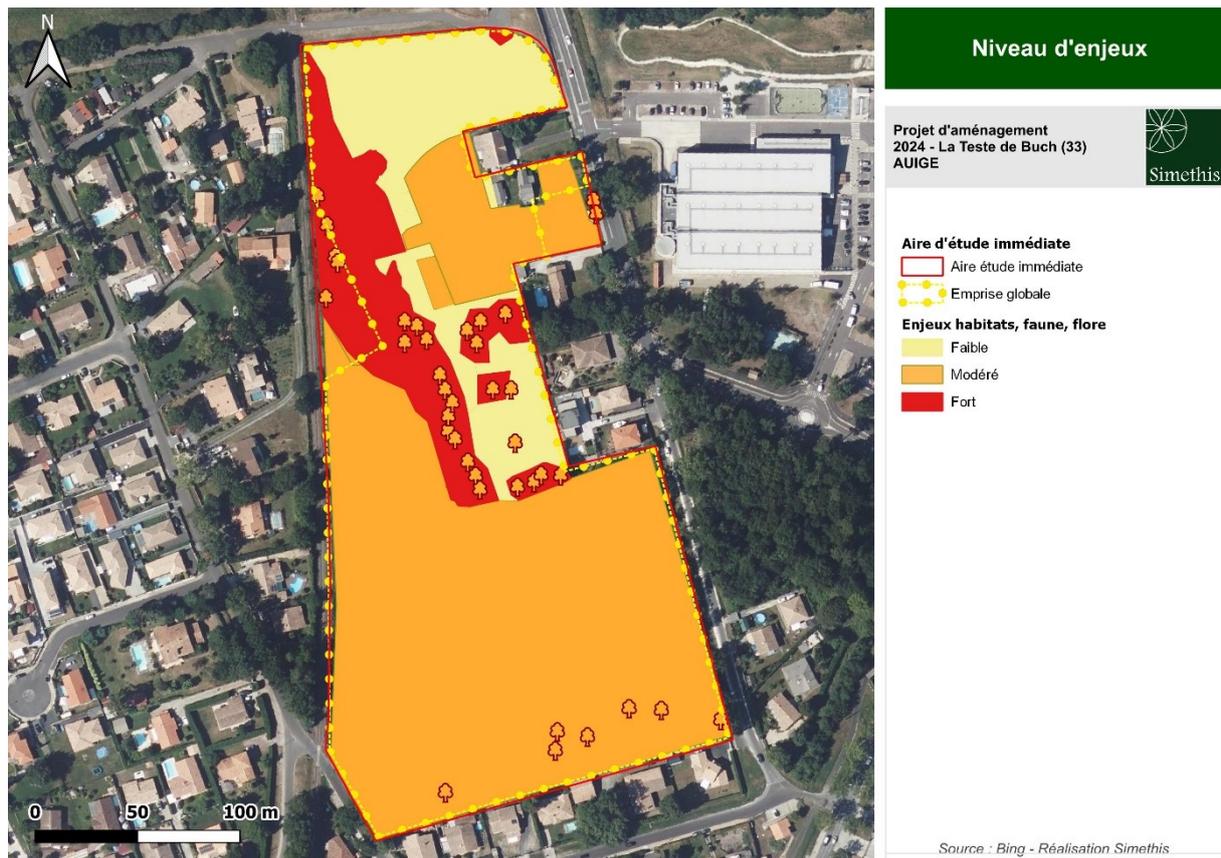


Figure 4 : Synthèse des niveaux d'enjeux écologiques au sein du projet
(Source : SIMETHIS – note en réponse à l'avis du CNPN, aout 2024)

II. REPONSES SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

Remarques de l'Autorité environnementale :

« D'après le dossier, la mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans une démarche de recherche des potentiels de densification de la commune ayant permis d'identifier neuf secteurs de projets, dont celui de Sécary. Les potentiels de logements estimés sur chaque site sont préconisés et rapportés à l'objectif du plan local de l'habitat. **La MRAe recommande d'approfondir ce point en précisant comment cette démarche de densification contribue à l'atteinte des objectifs du territoire en matière de réduction des consommations foncières. Il conviendrait en outre de rappeler cet objectif dans la présentation de l'articulation de la mise en compatibilité (MEC) avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine.**»

Réponse :

◆ Démarche de densification

Pour rappel, la commune de La Teste de Buch dispose d'un patrimoine naturel très important associé à un panel de protections juridiques diversifiées.

La dimension environnementale est le socle sur lequel repose l'identité de la Commune puisque 92% du territoire testerin est classé ou protégé :

- Le Bassin d'Arcachon
- Le Banc d'Arguin
- Les prés salés Est et Ouest
- La dune littorale
- Les forêts dunaires
- Les zones humides arrières-dunaires
- La forêt cultivée de pins maritimes
- Les prairies résiduelles
- Les landes humides de la base militaire
- L'étang de Cazaux et ses rives
- Le canal des Landes et la craste de Nézer

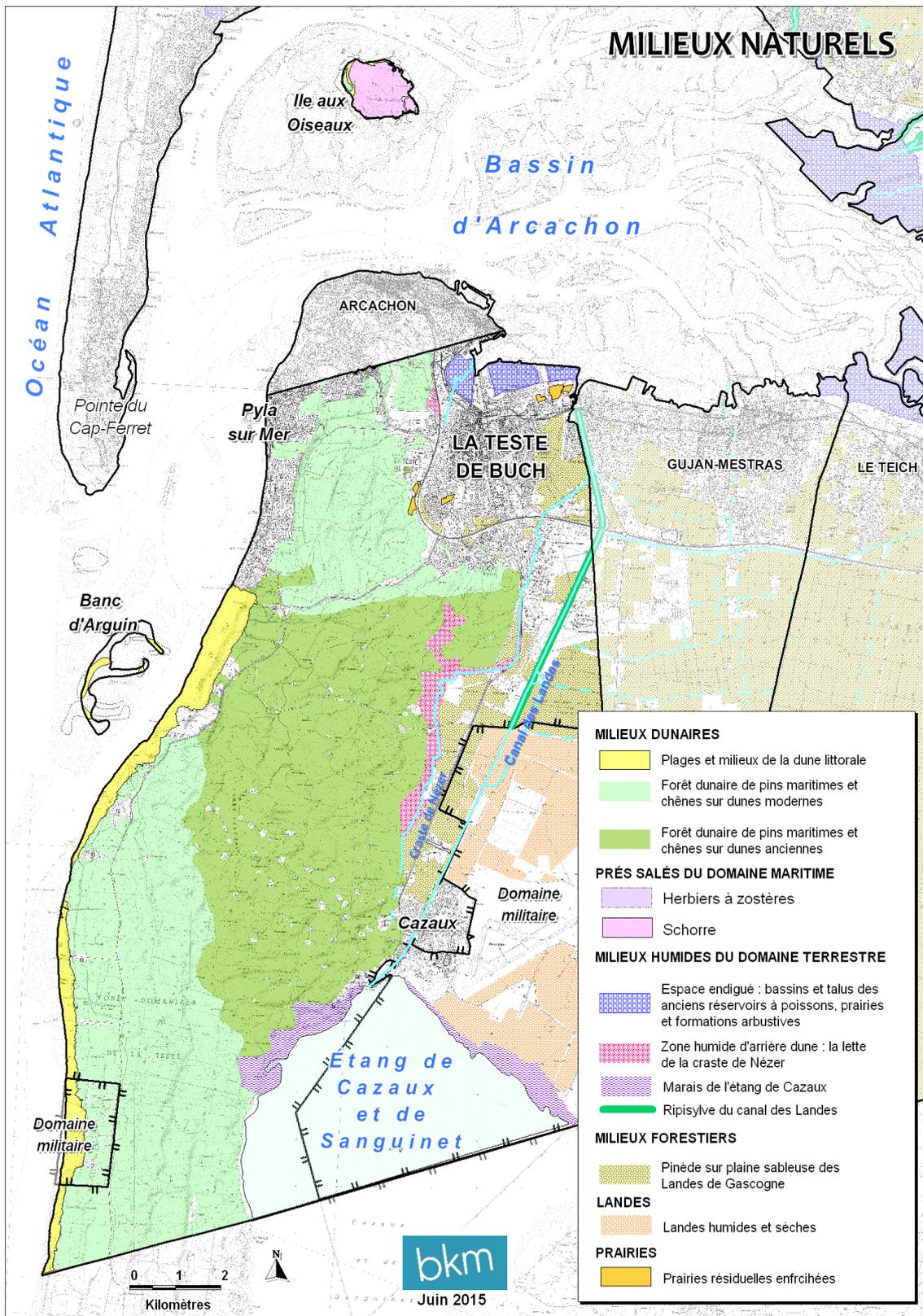


Figure 5 : Cartographie du territoire classé ou protégé sur la commune de La Teste de Buch
(Source : Mairie de La Teste de Buch)

L'ambition du projet de territoire est de remettre le patrimoine, au cœur du projet de développement. Le projet urbain en tant que tel porte un véritable enjeu de qualité environnementale et paysagère du territoire.

Ainsi, le projet souligne la volonté de la commune d'agir sur le développement de l'habitat et des activités pour améliorer le cadre de vie des habitants tout en apportant une protection maximale à notre environnement qui est le symbole de notre territoire.

L'idée est de rompre avec la croissance quantitative et de contenir l'étalement urbain pour ainsi faire émerger une nouvelle vision de l'aménagement urbain public. La commune souhaite mettre en avant la diversité de ses trois quartiers (Pyla-sur-Mer, Cazaux et La Teste centre) en requalifiant les tissus urbains et en structurant des zones de centralité au sein de ces trois quartiers.

L'objectif est d'aménager les espaces en cœur de ville en favorisant l'émergence d'espaces publics exemplaires symboles du renouveau de l'identité de la commune mais également de ménager les lieux et l'environnement pour transmettre des milieux naturels préservés aux générations futures.

La densification raisonnée, la requalification de l'usage public et l'intégration paysagère sont les trois principes fondamentaux guidant la transformation progressive de ces trois quartiers.

Ces trois principes doivent par ailleurs accompagner le développement économique du territoire en associant la production de logements à ces besoins.

L'objectif est de favoriser l'intensité urbaine durable et n'accepter l'extension urbaine qu'en compléments des besoins qui n'auront pu trouver leur place dans la densité.

Comme il a été démontré dans le dossier notifié pour avis à la MRAe, la commune s'est attachée à définir les capacités de densification et de mutation du territoire testé en réponse aux besoins de logements.

Pour ce faire, la commune travaille de manière prioritaire sur le renouvellement de l'urbanisation existante en s'appuyant sur une méthodologie basée sur :

- L'identification des dents creuses et des îlots mutables,
- La mise en place de secteurs de projets,
- L'identification des potentiels de densification dans le diffus, tenant compte de l'ancienneté du parc favorisant les mutations bâties.

Ce travail permet de s'assurer d'un certain volume de logements.

Les 9 secteurs de projet identifiés lors de ce travail sont localisés ci-après, et n'impactent donc pas les sites sensibles identifiés et protégés dans le document d'urbanisme en vigueur.

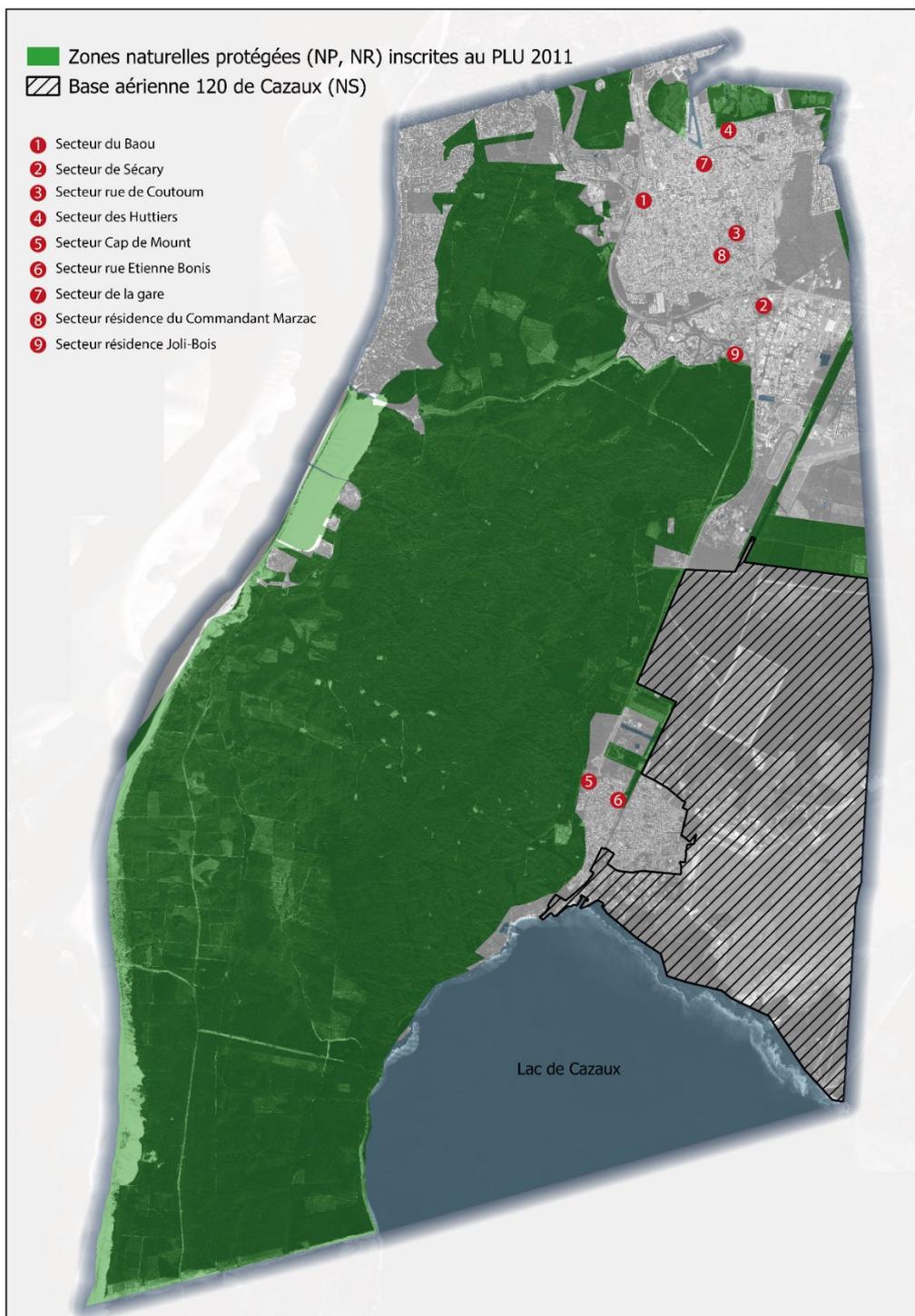


Figure 6 : Localisation des secteurs de projet de la commune par rapport aux zones naturelles protégées
(Source : Mairie de La Teste de Buch)

Par ailleurs, le PLU approuvé le 6 octobre 2011 a été mis en révision par délibération en date du 12 avril 2022. Il s'attache en premier lieu à répondre à l'objectif principal de la loi ALUR qui est la densification des espaces déjà urbanisés en favorisant la production de logements sociaux pour atteindre 25% et en second lieu à adapter les projets d'extension urbaine aux stricts besoins économiques et de production de logements réalisés dans le cadre d'aménagements durables, qui n'auraient pas trouvé leur place dans la densité.

Depuis les années 2000 et les premiers objectifs affichés par la loi SRU, la commune de La Teste de Buch s'est engagée dans la préservation de son patrimoine naturel.

A titre illustratif, la commune a consenti le reclassement de 642 ha de secteurs voués à l'urbanisation ou à l'aménagement en zone naturelle protégée. D'abord lors de la révision du PLU approuvé le 11 octobre 2011 puis en proposant de nouveaux secteurs dans la révision du PLU prescrite le 12 avril 2022.

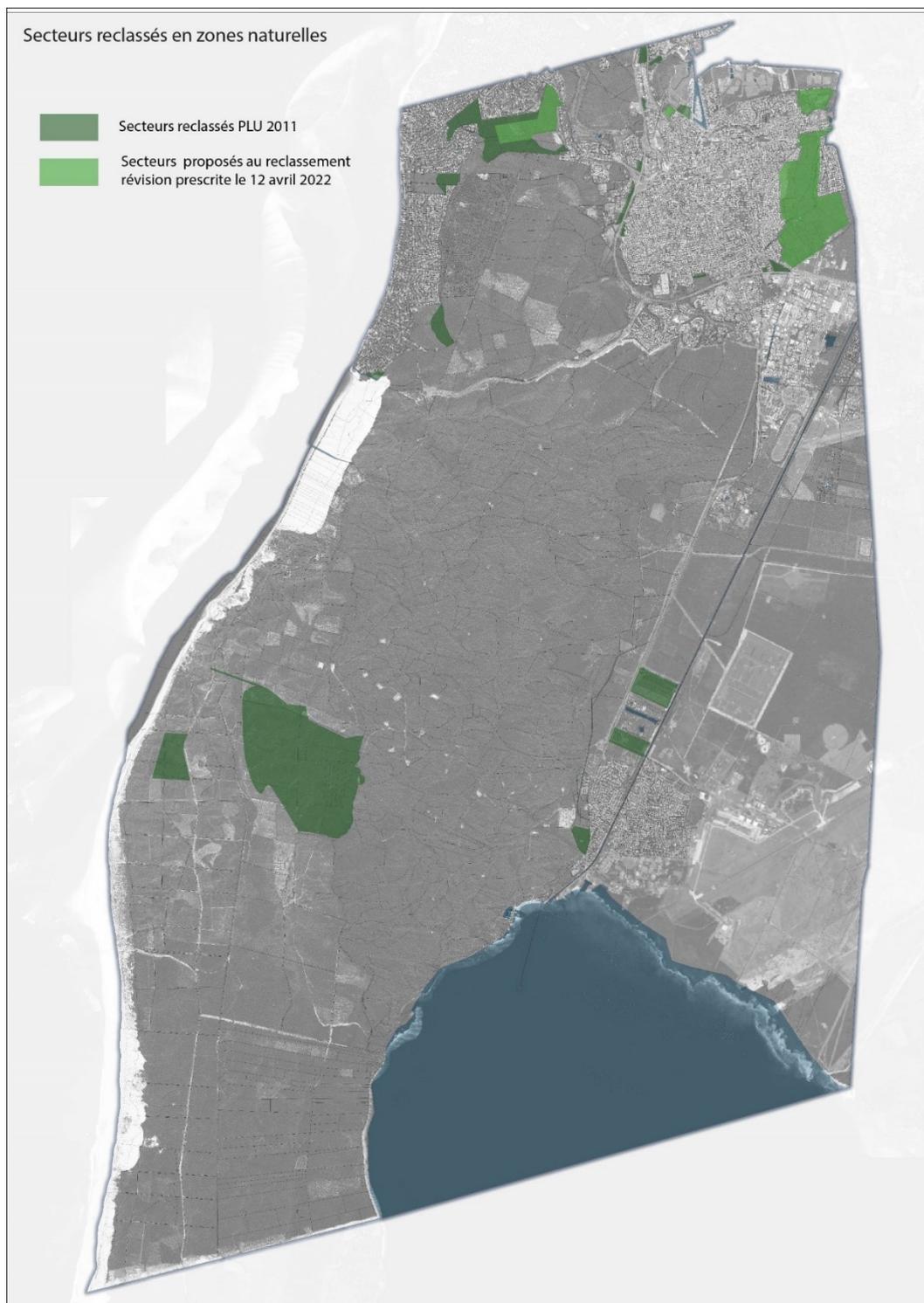


Figure 7 : Localisation des secteurs reclassés en zones naturelles
(Source : Mairie de La Teste de Buch)

◆ Compatibilité avec le SRADDET

En application du SRADDET Nouvelle Aquitaine, la Région a voulu que les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes en réduisant de 50% la consommation d'espace à l'horizon 2030. Les friches doivent être privilégiées comme des espaces de réinvestissement. Enfin les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêt desservis par une offre structurante en transport collectif et en réseaux et équipements. Le principal enjeu pour ce territoire est d'impacter le moins possible les espaces naturels, agricoles et forestiers tout en cherchant à les valoriser pour garantir son attractivité et sa qualité de vie.

Les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine applicables au projet en termes de réduction des consommations foncières sont présentés dans le tableau ci-dessous avec les éléments permettant d'apprécier la compatibilité :

Les Objectifs	Les Dispositions	Compatibilité	Description du site
Objectif 31 : Réduire de 50% la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économiques en foncier	Encourager le réinvestissement urbain et la densification pour limiter l'extension de l'artificialisation	Compatible	Le projet s'implante au sein d'un espace naturel mais situé sur une dent creuse de la commune, classé en zone urbaine ou à vocation urbaine au PLU. Le projet conserve 28 773 m ² d'espaces verts, évite la majeure partie des zones à enjeux, et maintient une véritable trame verte.
Objectif 39 : Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier	Réduire la consommation foncière en facilitant la prise en compte des enjeux agricoles dans les projets de territoire	Compatible autant que possible	La création d'un potager partagé au sein de l'opération d'aménagement permet d'associer projet de territoire et projet agricole en valorisant au maximum la partie friche au nord du site d'implantation
Objectif 40 : Préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)	Maintenir ou recréer la Trame verte et bleue en bon état, en particulier les couloirs de déplacement et les zones humides	Compatible	Le projet est situé sur un corridor secondaire discontinu du fait de la présence de routes et d'urbanisation aux alentours. L'opération d'aménagement n'aura pas d'incidences sur les corridors écologiques et conserve la quasi-totalité des chênes remarquables et des zones humides. Les espaces naturels conservés et créés au sein du projet permettent de limiter la fragmentation de l'habitat.

En l'espèce, le présent projet d'aménagement entraîne certes une consommation d'une friche naturelle et d'un espace boisé, mais sur un terrain situé sur une dent creuse du tissu urbain de la

commune. La localisation du site d'implantation est située au sein d'une enveloppe urbaine existante entourée d'un parc d'activités et d'habitations, dans un secteur desservi par des offres de transport, de réseaux et d'équipement publics et privés.

L'aménagement du site permet de préserver les espaces naturels sensibles, notamment la quasi-totalité des chênes remarquables constitutifs d'un corridor écologique secondaire discontinu. Le foncier sera valorisé à son maximum tout en respectant son caractère naturel par le développement d'un projet agricole associé au projet du territoire communal.

Ainsi l'opération d'aménagement dans sa globalité aboutit à la préservation des espaces naturels sensibles pour une meilleure qualité paysagère et environnementale tout en répondant aux objectifs de densification et de création de logements sociaux de la commune. Le projet, par sa nature et par son implantation, respecte l'équilibre entre les divers objectifs du SRADDET et l'objectif du plan local de l'habitat.

Pour se conformer à l'actualité juridique, notons qu'une modification du SRADDET Nouvelle Aquitaine a été amorcée en 2023 afin de renforcer ces objectifs depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience et son objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le SRADDET doit intégrer au niveau régional deux nouveaux objectifs et qui doivent être fixés par période de 10 ans :

- Réduction de l'urbanisation en divisant par deux l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 ;
- Absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, ainsi toute artificialisation d'un terrain devra être compensée par la renaturation d'un autre terrain sur le même site ou aux alentours pour atteindre la neutralité.

La Nouvelle Aquitaine a donc engagé une modification du SRADDET en juin 2023 pour renforcer ces objectifs, avec une concertation du public terminée en octobre 2023. Elle prévoit d'atténuer la fracture entre d'un côté les territoires littoraux en forte croissance et, d'autre l'autre, les territoires de l'intérieur en croissance plus limitée. Des objectifs différenciés sont affectés en fonction des profils de territoire, mais sans donner d'objectifs quantitatifs. En effet, l'Etat doit encore définir une liste nationale de grands projets d'infrastructures qui seront exclus des efforts demandés aux territoires et à la Région.

III. REPONSES SUR LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. Gestion des eaux pluviales

Remarques de l'Autorité environnementale :

« Afin de réduire les risques de pollution du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant sur la maîtrise des risques de pollution (R-T-14), la réalisation des travaux en période de basses eaux (R-T-15) et la gestion qualitative et quantitative des eaux d'exhaure (R-T-16).

Le projet prévoit en phase d'exploitation la surveillance et l'entretien des noues et des chaussées (R-Ex-6).

En matière de gestion des eaux pluviales, le projet prévoit la collecte et le stockage par des noues et des structures réservoir avant restitution, à débit régulé, vers les fossés existants. Les dispositifs de rétention permettent ainsi un abattement de la pollution avant rejet vers le milieu. **La MRAe recommande de prévoir un contrôle en phase d'exploitation afin de s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs envisagés.** »

La création de surfaces imperméabilisées entraîne une augmentation de la quantité et du débit des ruissellements des eaux pluviales. De ce fait, il existe un risque, certes jugé faible, de pollution des eaux de ruissellement pouvant être lié à la production d'effluents eaux pluviales (MES, hydrocarbures, plomb...). Comme expliqué dans l'étude d'impact, la maîtrise d'ouvrage s'est engagée à appliquer un panel de mesures afin de limiter au maximum ce risque.

Les solutions compensatoires sont gérées par le biais d'une noue et d'une structure réservoir sous voirie, avec rejet en surverse dans les fossés existants au centre et à l'est du terrain. Ces ouvrages seront implantés au-dessus du niveau de la nappe et ne seront pas étanches afin de faciliter l'infiltration. Afin d'éviter les risques de pollution, les eaux sont collectées par des canalisations et transitent dans des zones de stockage matérialisées par une noue et une structure réservoir : ces aménagements permettent la décantation des eaux pluviales. Les dispositifs de rétention permettent un abattement de la pollution particulaire pouvant aller jusqu'à 85% (essentiellement les hydrocarbures) par décantation et auto-épuration. D'un point de vue général, il est usuellement constaté que les teneurs en polluants, contenus dans les eaux pluviales traitées, correspondent au fond géochimique naturel dans les sols.

La maîtrise d'ouvrage prévoit en phase d'exploitation la surveillance et l'entretien des noues et des chaussées (mesure R-Ex-6). Toutefois, au regard des inquiétudes de l'Autorité environnementale, elle s'engage également à organiser un contrôle régulier des structures réservoirs sous voirie afin de vérifier l'efficacité de la décantation des particules polluantes. Cette mesure sera ensuite à la charge de l'ASL. Cependant, l'ASL pourrait demander à terme la rétrocession de l'axe de la voie principale (du nouveau rond-point jusqu'à la rue de Sécary), sous réserve que celle-ci respecte les exigences de la commune, cette mesure serait alors à la charge de la commune.

Ainsi, il apparaît nécessaire d'ajouter à cet ensemble de mesures une mesure de réduction durant toute la phase d'exploitation pour vérifier l'efficacité des structures réservoirs sous voirie dans leur rôle de rétention des eaux pluviales et de maîtrise des risques de pollution vers le milieu naturel.

MesureR-Ex-7 : Entretien et surveillance des structures réservoirs sous voirie

Type de mesure : Mesure de réduction

Incidence potentielle identifiée : Dégradation des milieux naturels et de la qualité de l'eau

Description de la mesure : Le suivi concerne le contrôle régulier des structures réservoirs sous voirie, permettant de stocker et d'infiltrer les eaux de ruissellement générées par le projet.

Ces dispositifs de rétention des eaux pluviales permettent de s'assurer de l'abattement de la pollution avant rejet dans le milieu naturel.

- Régularité du suivi : 1 fois par trimestre
- Régularité et modalités du nettoyage des structures sous voirie : 1 fois par trimestre (balayeuse aspiratrice, hydrocurage)
- Relevés in situ pour contrôler le taux de particules avant infiltration : nettoyage raisonné des noues

Calendrier : Mesure appliquée pendant la totalité de la phase d'exploitation

Responsable : MOA puis il donnera les prestations à faire par l'ASL

- **Voie Est et Ouest incorporée dans le domaine public communal.**

De ce fait, les réseaux deviendront compétence du SIBA et seront entretenus par le fermier.

Donc à terme la ville sera en charge de l'entretien et du suivi.

- **Pour les autres espaces, l'ASL sera compétente et responsable.**

La maîtrise d'ouvrage donnera le programme des prestations récurrentes à réaliser. Ces prestations feront l'objet d'un contrat et d'une provision budgétaire attitrée.

2. Energies renouvelables et climat

Remarques de l’Autorité environnementale :

« Concernant la thématique de l’énergie, l’étude présente en page 56 les conclusions sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (photovoltaïques, solaire thermique, géothermie, biomasse) sur le site. **La MRAe recommande de préciser la manière dont cette étude a été prise en compte par le projet et de préciser les dispositions finalement retenues.**

D’une manière plus générale, la MRAE note que l’analyse (en page 132) des incidences du projet sur la thématique du climat, qui constitue une obligation réglementaire en application des dispositions de l’article R-1222-5 du Code de l’environnement, reste sommaire.

La MRAe recommande d’approfondir la partie relative à la prise en compte des impacts sur le climat en tenant compte des dispositions du guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Ecologique) relatif à la prise en compte des gaz à effet de serre dans les études d’impact. La MRAe recommande aussi de présenter une analyse des pistes d’optimisation de ce bilan (choix des matériaux, provenance, transport notamment). »

La Maitrise d’Ouvrage s’engage à diminuer l’impact carbone de son projet à tous les stades du projet.

Lors des travaux, une Charte Chantier Propre sera respectée par tous les intervenants, notamment en termes de valorisation et de réemploi des matériaux. En effet, les travaux du projet impliquent la dépose de nombreux matériaux, notamment avec la démolition de la grange. L’équipe de maîtrise d’œuvre en anticipation des travaux de démolition, établira un diagnostic de l’état des matériaux existants à déposer. Ce diagnostic permettra d’identifier les matériaux qui pourront être réemployés dans le projet, comme par exemple le bois de charpente en mobilier urbain, la tuile concassée pour certains cheminements doux ou pour réaliser des gabions, le bardage existant pour réaliser des nichoirs...

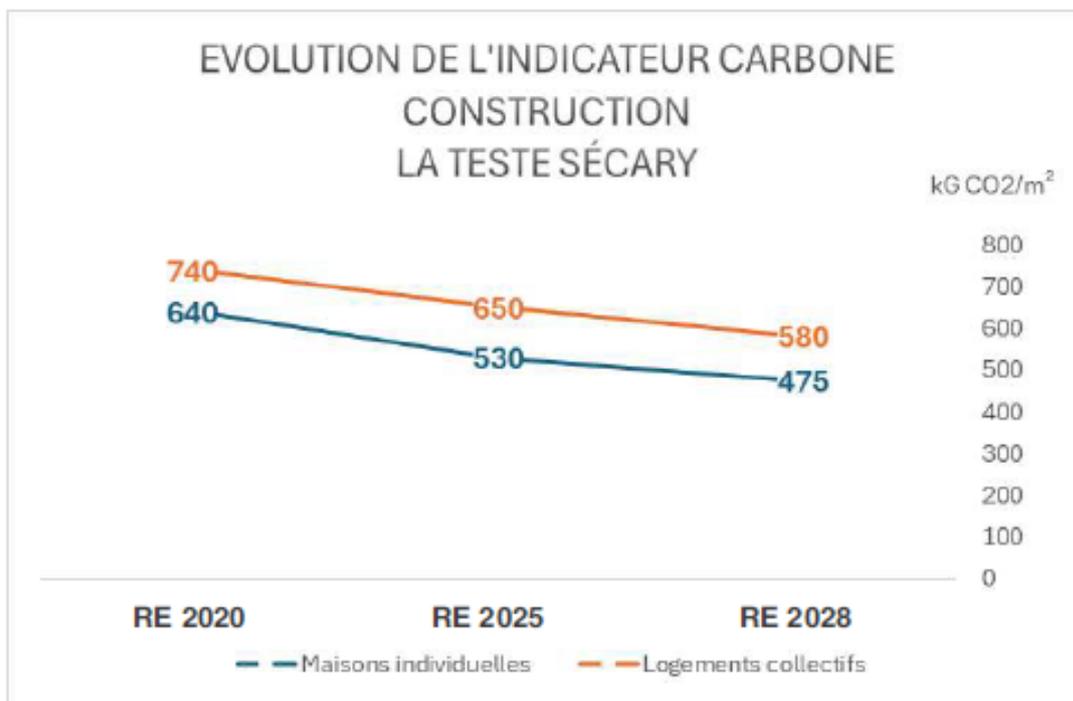
Certains matériaux seront diagnostiqués pour un réemploi ex-situ (éléments de serrurerie de la grange...). Les matériaux de démolition identifiés comme inutilisables et inaptes au réemploi seront triés puis transmis vers une filière de recyclage.

En phase d’exploitation, le projet répond à des objectifs de réduction des émissions de GES en s’engageant à dépasser la réglementation énergétique et environnementale et à recourir à une énergie décarbonée.

Conscient des enjeux climatiques, IAA et PICHET s’engage au-delà de la réglementation environnementale actuelle en dépassant la RE2020 sur l’ensemble du projet Ainsi, le niveau RE2025 (Réduction des émissions de CO2 jusqu’à 17% par rapport au seuil RE2020) et le niveau RE2028 (Réduction des émissions de CO2 jusqu’à 25% par rapport au seuil RE2020) seront les cibles pour toutes les constructions du projet.

Cet engagement de la maîtrise d’ouvrage à atteindre les critères RE2025 et RE2028 nous oblige à une conception frugale et précise consistant à « mieux construire avec moins » en utilisant systématiquement le bon matériaux au bon endroit.

Pour atteindre ces objectifs ambitieux le projet aura donc recours à des matériaux biosourcés comme le bois (en charpente , en bardage, aménagement intérieur ...) qui sera nécessairement géosourcé donc de provenance de Nouvelle-Aquitaine.



Suivant ces objectifs, les systèmes de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront décarbonés et efficaces. Des pompes à chaleur individuelles seront mises en place afin d'être au plus près des besoins, de faciliter la maintenance et d'éviter les pertes dans les réseaux collectifs. Les fluides frigorigènes comme tous les équipements utilisés seront sélectionnés selon leurs FDES afin d'anticiper le cycle de vie global et donc de limiter leur impact potentiel à long terme sur le réchauffement climatique.

3. Risque incendie

Remarques de l'Autorité environnementale :

« Concernant la prise en compte du risque incendie, l'étude précise que le projet est à l'origine de la création d'une voirie permettant une bonne accessibilité en cas d'incendie. Dans la mesure où le projet s'insère dans un contexte relativement boisé, **la MRAe recommande de préciser les différentes dispositions retenues en faveur de la défense incendie du site et de confirmer que celles-ci ont bien été validées par les services d'incendie et de secours (SDIS).** »

Pour rappel, la commune de La Teste de Buch est située en zone d'aléa fort du risque feu de forêt selon l'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt de Gironde. Elle s'est vu prescrire un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF le 01 février 2007), cependant la commune n'est toujours dotée d'un tel plan. Le projet se situe également au sein du zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD). En conséquence, il appliquera les prescriptions et préconisations du **règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies** (mis à jour le 7 juillet 2023).

Le débroussaillage a pour objectif de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Pour le département de la Gironde, particulièrement exposé au risque incendie, le règlement interdépartemental de protection des forêts contre les incendies datant du 20 avril 2016 s'applique.

Le projet respectera les OLD et préconisations et le règlement interdépartemental de protection des forêts contre les incendies.

Il sera réalisé un débroussaillage autour des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Les aires de stationnement aménagées sont concernées par cette disposition.

Le débroussaillage inclut la réalisation et l'entretien des opérations suivantes :

- Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages, des arbres à une distance minimale de 3 mètres de tout point des constructions et de leurs toitures et installations.
- L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol dans la limite d'un tiers de la hauteur maximale.
- La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.
- La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.
- Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des voies d'accès aux constructions, et installations de toute nature sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie.
- L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillage.

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente. Le débroussaillage en phase d'exploitation sera réalisé par l'ASL et les propriétaires des lots. Le

périmètre de débroussaillage comprend l'emprise du projet, ainsi que l'espace boisé à l'Ouest et la bande de 50 m dans l'espace boisé à l'Est du projet.

De plus, l'opération d'aménagement prévoit plusieurs mesures de lutte contre l'incendie au sein de son périmètre.

Le projet se situe à proximité de deux poteaux incendie déjà existants, l'un situé au nord-est au niveau du Décathlon, et l'autre situé au sud-est au niveau du concessionnaire Volkswagen. En complément, deux autres poteaux incendie seront mis en place au sein du périmètre du projet : un premier au sud-ouest, et un second au centre du terrain le long de la voie secondaire.

L'opération immobilière permet l'aménagement de voies de circulation internes au projet qui seront utilisables par les engins de lutte contre l'incendie. La voie principale sera constituée d'une voirie en double sens de 5,5 mètres de large sur un axe est-ouest. La voie secondaire sera composée d'une voirie en double sens de 5 mètres de large sur un axe nord-sud.

Les mesures précitées sont illustrées sur la carte ci-dessous :

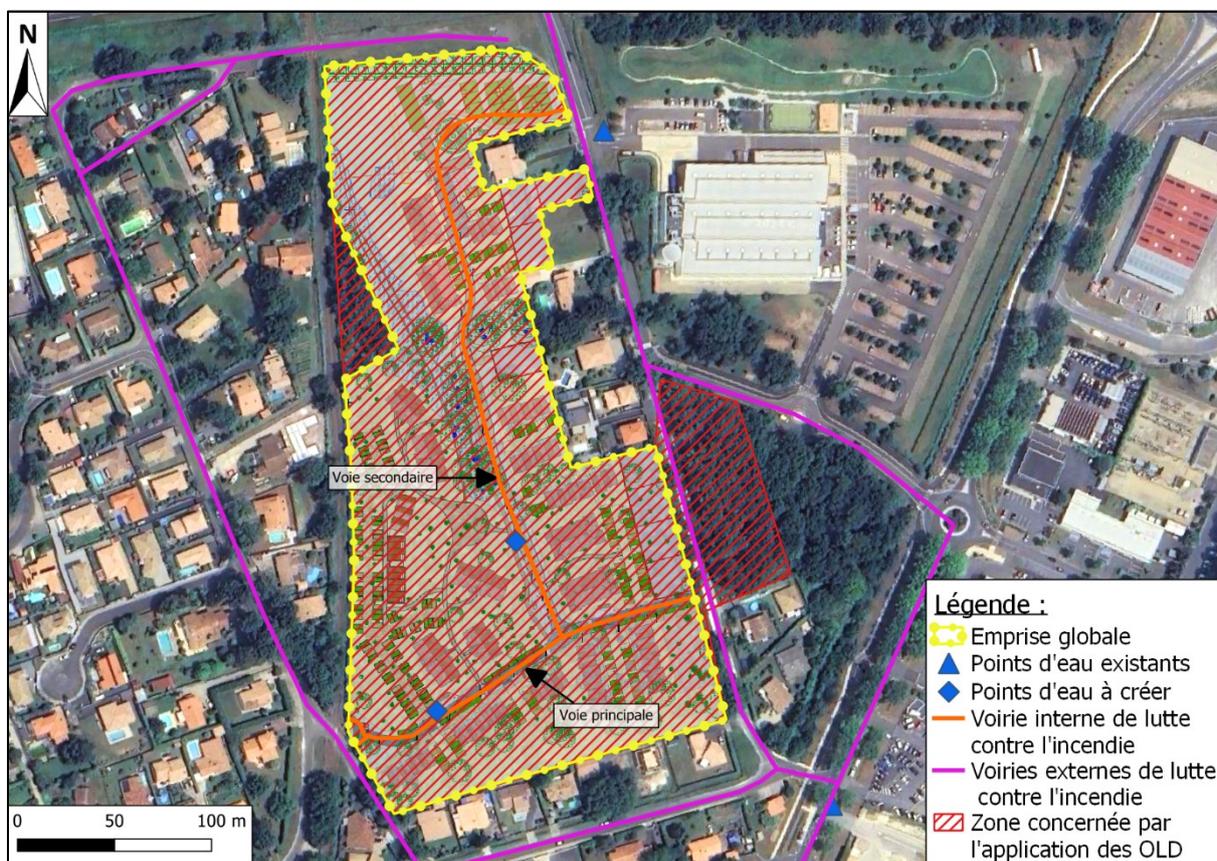


Figure 8 : Carte de défense du risque incendie
(Réalisation : CERAG)

Il sera appliqué les prescriptions et préconisations du **règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies au sein de l'opération** (mis à jour le 7 juillet 2023).

La ville a pris en main le contrôle des OLD en concertation avec le SDIS.

IV. REPONSES SUR LES INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

1. Nuisances sonores

Remarques de l'Autorité environnementale :

*« Concernant le bruit, le projet s'implante à proximité de la RN 250 (au nord), constituant un axe circulé et bruyant. Le projet prévoit une bande de recul (de 100 m) pour développer un projet agricole urbain et favoriser un éloignement des habitations. **La MRAe recommande toutefois de préciser les mesures prises au niveau des habitations les plus exposées au nord.** »*

Le projet est situé à 100m de la RN250, classée en 2nde catégorie du point de vue acoustique. La voie ferrée n'est quant à elle pas classée. Ainsi l'ensemble des dispositions, performances des menuiseries, coffres de volet roulant, entrées d'air, façades, garantiront un isolement vis-à-vis de l'espace extérieur minimum réglementaire dans les logements allant de $D_{nTA,tr} \geq 30$ dB à $D_{nTA,tr} \geq 33$ dB selon les façades.

La RN 250 est identifiée comme une infrastructure bruyante dans le PLU qui définit une bande de nuisance de 100m par rapport à la voie, recul que le PLU rend inconstructible. Conformément au PLU, le projet n'implante aucune construction à moins de 100m de la Route Nationale 250. A l'exception des Macrolots A et B l'ensemble des constructions nouvelles se situe même à plus de 200 m de la RN 250.

Afin de garantir, d'atteindre les objectifs réglementaires en termes d'affaiblissement acoustique, la maîtrise d'ouvrage IAA s'engage à réaliser à minima 3 campagnes de relevés :

- Une première campagne T0 : au démarrage des études de PC pour établir un état des lieux acoustique réel et précis de la zone projet et orienter les études techniques.
- Une deuxième campagne T1 : à la fin du clos couvert hors d'eau / hors d'aire juste avant l'intervention des travaux de second œuvre pour caractériser, l'affaiblissement acoustique de l'enveloppe brute.
- Une troisième campagne T3 : au moment des OPR quelques jours avant la livraison afin de contrôler de l'atteinte des cibles.

V. REPONSES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Remarques des services :

« En matière d'urbanisme, le projet s'accompagne d'une mise en compatibilité du PLU communal, portant sur :

- La réduction de la zone UP, de 1,7 à 0,3 ha au niveau de la frange pavillonnaire est du site, en bordure de la rue Sécary (ce secteur était auparavant zoné en partie en zone UP et en partie en zone 2AU). Cette zone comprend notamment huit terrains à bâtir ;
- La création d'une zone 1AUs pour une surface de 4,1 ha permettant la mise en œuvre des 150 logements et de 8 terrains à bâtir ;
- La mise en place d'une zone Nvs (sur 0,6 ha) existante au nord-est du site sur la frange nord du terrain, pour assurer la protection paysagère en façade sur la RN 250 et permettre l'implantation du projet agricole. Sur ce dernier point, l'étude précise en page 28 que le projet reste à construire en définissant sa vocation (productive, pédagogique ou récréative) et ses modalités de gestion (entrepreneuriale ou associative).

Il convient en outre de signaler que la MRAe ayant été saisie le 9 février 2024, la collectivité a souhaité effectuer une mise à jour du dossier afin de tenir compte de la modification n°3 du PLU approuvée le 22 février 2024. La modification n°3 du PLU visait principalement à faire évoluer le nombre et la répartition des logements prévus sur le territoire, notamment en modifiant les règles d'implantation des bâtiments et en remaniant les servitudes de mixité sociale. Le 25 février 2023, cette modification a fait l'objet d'un avis conforme de la MRAe ne soumettant pas la procédure à évaluation environnementale. Elle n'a pas d'incidences sur la servitude de mixité sociale relative au secteur « Sécary », qui prévoit la réalisation de 60 % de logements sociaux au minimum sur une superficie approximative de 40 567 m².

Le dossier de mise en compatibilité comprend une évaluation environnementale, reprenant très largement les éléments figurant dans l'étude d'impact du projet. Le dossier justifie la prise en charge de la séquence éviter-réduire-compenser par le porteur de projet, à l'exception de mesures ayant trait à la gestion des mobilités qui seront mises en œuvre par la collectivité (hors PLU).

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence des secteurs à enjeux (zone humide notamment) que le porteur de projet a décidé d'éviter. **La MRAe recommande de prévoir dans le PLU une orientation d'aménagement, un zonage particulier ou une protection spécifique au niveau des secteurs sensibles évités afin de garantir leur préservation dans le temps (dès le stade de la planification), même en cas de modification du projet ou de changement de porteur de projet.**

Pour rappel, les 4.9 ha concernés par le projet global sont actuellement classés au PLU en vigueur en zone UP pour la partie Nord, correspondant approximativement à la partie du terrain en l'état de prairie, et en zone 2AU pour la partie Sud aujourd'hui occupée par le boisement.

Dans le cadre de la modification du PLU envisagée, il est proposé le nouveau zonage suivant :

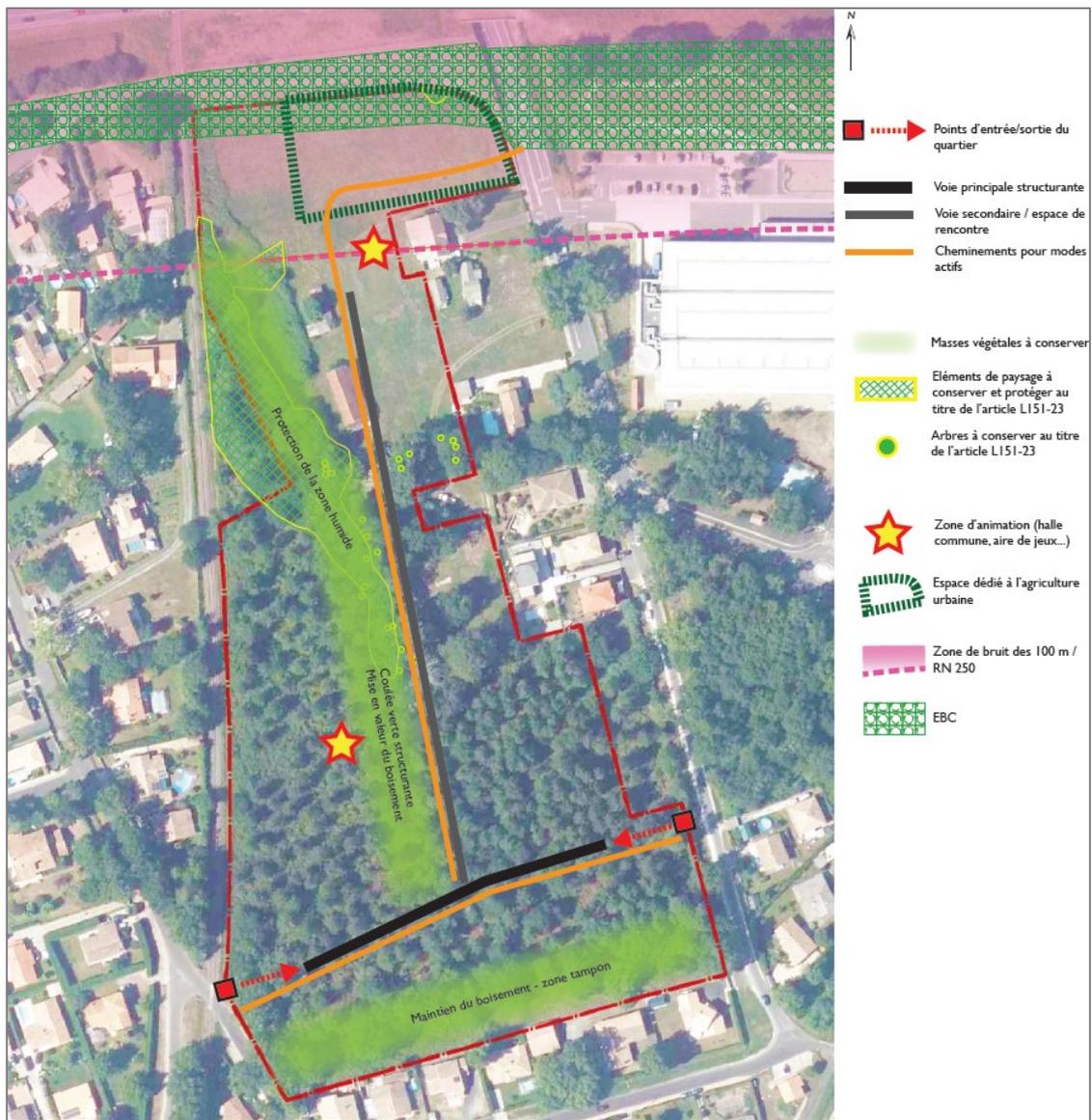
- Maintien et extension de la zone UP sur la frange pavillonnaire Est du site, en bordure de la rue de Sécary, afin d'assurer une transition adéquate avec les quartiers existants.

-
- Une distance minimale de 9m devra être assurée entre les constructions et les stations de lotier hispide identifiées .

Prescriptions concernant les arbres identifiés :

- Tous les sujets identifiés au plan de zonage devront être conservés.
- Le bois mort devra être laissé sur place.
- Les masses arborées qu'ils constituent seront délimitées par l'implantation de clôtures ganivelles sur leurs pourtours, tout en permettant ponctuellement l'aménagement de cheminements piétons en revêtement poreux au sein de ces masses.

Cette OAP reprenant le périmètre du projet immobilier a pour objectif de définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Elle assure le respect des grandes composantes du parti d'aménagement esquissé pour le site (circulation, structure paysagère, forme urbaine, programme) et la préservation des milieux à enjeux identifiés où les arbres seront obligatoirement conservés et les aménagements seront limités au strict minimum (les zones humides, les habitats propice à l'avifaune protégée, aux chiroptères et au Grand Capricorne, les stations de lotier hispide).



VI. JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. Compatibilité du stationnement et de la gestion économe des espaces naturels

Remarques de l'Autorité environnementale :

« Le projet prévoit la création de 254 places de parking pour 150 logements, ce qui apparaît relativement important. La MRAe recommande de justifier ce choix en prenant en compte la proximité et les modes doux vers les secteurs d'emplois et de commerce, ainsi que les orientations / dispositions dans les documents de planification (PLU, SCoT, PCAET) favorisant la limitation de l'utilisation de la voiture individuelle. Par ailleurs, s'agissant d'espaces naturels, il convient de justifier d'une gestion économe de celui-ci en limitant la création de voiries et stationnements de véhicules. »

Pour répondre aux besoins du projet et de la ville, l'opération immobilière prévoit l'aménagement définitif de 256 places de stationnement sous la forme d'un parking aérien afin de limiter l'impact sur les sols et prioriser la conservation des arbres existants. Les stationnements des résidents sont positionnés en poches compactes au niveau des macrolots afin de limiter au maximum le développement de voirie. Chaque place sera attribuée et pré-équipée pour la recharge des véhicules électriques. Les places publiques, moins nombreuses, sont implantées le long des voies tout en préservant une voie douce sur toute la longueur pour cyclistes et piétons.

Sur les **macrolots 1, 2, 3 et 4 portés par IAA**, le projet prévoit la construction de 90 logements sociaux et la réalisation de 125 places de stationnement soit un ratio global de 1,38 places de parking par logement. Dans les secteurs UP et 2AU où s'insère le projet, le PLU dispose que « Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État ». Avec un ratio de 1,38 place par logement (125 parking pour 90 logements) le projet va bien au-delà du minimum réglementaire en proposant une offre de stationnement correspondant aux besoins réels du projet et aux attentes de la mairie relayant les demandes des riverains, cela afin d'éviter tout report de stationnement sur les voiries publiques environnantes.

Afin de limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation du sol le projet prévoit de réaliser 60% de son stationnement sous la forme de revêtement perméable (type evergreen, O2D Minéral, O2D Végétal...). 75 places sur 125 seront donc infiltrantes aux eaux pluviales. Le reste du stationnement (40%) sera réalisé en revêtement imperméable (type enrobé ou béton balayé), ces places sont nécessaires en termes d'usage car plus ergonomiques pour les personnes à mobilité réduite ou les personnes âgées. L'implantation des poches de stationnement a été étudiée afin de minimiser son impact sur l'environnement en proposant d'une part des zones de parkings compactes et efficaces pour limiter le développement de la voirie de desserte et d'autre part en préservant le maximum d'arbres existants. En complément, le caractère paysager du parking est renforcé par la plantation de nombreux sujets au droit des zones de stationnement. Ainsi par son implantation efficace, ses revêtements perméables, la conservation d'arbres existants et le renforcement de la strate arborée, le projet limite et réduit l'effet d'îlot de chaleur.



Figure 11 : Plan d'abattage des arbres au sein des logements collectifs (macrolots 1, 2, 3 et 4)
(Source : IMMOBILIER ATLANTIC AMENAGEMENT)

Sur le **macrolot 5 porté par PICHET**, le projet prévoit la construction de 60 logements et la réalisation de 102 places de stationnement, soit un ratio global de 1,7. Dans le respect des exigences du PLU pour la zone 1AU, le ratio est détaillé comme suit :

- Logements T2 : 12 logements x 1,5 places = 18 places de stationnement ;
- Logements T3 : 24 logements x 1,5 places = 36 places de stationnement ;
- Logements T4 : 16 logements x 2 places = 32 places de stationnement ;
- Maisons M4 : 8 maisons x 2 places = 16 places de stationnement.

Les surfaces de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables, tels que le béton poreux, le gravier stabilisé, les dalles alvéolaires remplies de végétation, les dalles en béton à joints larges, ou d'autres options similaires, pour favoriser l'infiltration de l'eau, réduire le ruissellement et soutenir la recharge des nappes phréatiques. L'emplacement des places de stationnement a été pensé pour minimiser ses emprises au sol, en appliquant une stratégie d'évitement : abattage de seulement 21 arbres, dont 4 situés dans la zone de parking, tout en préservant au maximum les arbres existants.



Figure 12 : Plan d'abattage des arbres au sein des logements privés (macrolot 5)
(Source : PICHET)

Les ratios opérés par PICHET et IAA garantissent le respect des réglementations locales tout en offrant suffisamment de stationnement pour les futurs résidents.

En complément du stationnement privatif dans les macrolots, le projet prévoit la réalisation de 29 **places publiques le long de la voirie principale rétrocédée**. Comme pour le stationnement privé, ces places publiques seront principalement réalisées en revêtement perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter l'artificialisation du sol. En définitive sur les 29 places publiques, 21 places seront perméables (type evergreen, O2D Minéral, O2D Végétal...) et 8 places imperméables (type enrobé ou béton balayé).



Figure 13 : Plan d'implantation des places de stationnement
 (Source : IAA – PICHET)

En résumé l'implantation et le dimensionnement; des voiries, des constructions et des parkings résulte d'une conception contextuelle dictée par les impératifs environnementaux et la conservation d'un maximum d'arbres existants, c'est pourquoi le plan général d'aménagement ne ressemble en rien à un plan de composition urbain classique, mais une intervention précise où chaque éléments s'installe pour éviter et réduire au maximum son impact sur l'environnement.

Le projet paysager, s'inscrit dans le renforcement de ce patrimoine végétal conservé avec la plantation de multiples arbres d'essences locales.

Par ailleurs, la commune de La-Teste-de-Buch estime que le ratio de places de stationnement pour le projet est nécessaire pour effectuer une transition maîtrisée vers des modes de déplacements alternatif tels que la marche, le vélo ou les transports collectifs.