DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU - Secteur de Sécary

Plan Local d'Urbanisme de La Teste-de-Buch

SERVICE AMENAGEMENT

MAIRIE DE LA TESTE-DE-BUCH

TABLE DES MATIÈRES

Préambule 1
Objectifs et modalités de la concertation préalable 2
PARTIE I : ÉLÉMENTS DE CADRAGE DE LA PROCÉDURE 3
Le Plan Local d'Urbanisme 3
Qu'est-ce que le PLU ? 3
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Teste-de-Buch 5
La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 7
Contexte communal et intérêt du projet 7
Contexte réglementaire lié à la procédure 11
Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) projetée 15
PARTIE II : PRÉSENTATION DU SITE DU PROJET 17
Les enjeux environnementaux du secteur 17
Etudes menées et en cours depuis 2020 17
Le projet nécessitant mise en compatibilité du PLU 21
Le projet d'aménagement du secteur de Sécary 21
Situation géographique 21
PARTIE III : PRÉSENTATION DU PROJET 24
Principales caractéristiques du projet 24
Mesures d'accompagnement du projet en termes de mobilités 39
Annexes 47

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Contenu du Plan Local d'Urbanisme 5
Figure 2 : Identification des potentiels de densification : Pyla-sur-mer/La Teste centre 9
Figure 3 : Identification des potentiels de densification : Cazaux 10
Figure 4 : Zonage actuel du secteur de Sécary dans le PLU 16
Figure 5 : Zonage projeté du secteur de Sécary dans le PLU 16
Figure 6 : Emprise globale du projet et environnement alentour 17
Figure 7 : Carte de synthèse des enjeux écologiques 18

Figure 8 : Impacts du projet 19
Figure 9 : Habitats évités 20
Figure 10 : Localisation du projet par rapport au bassin d'Arcachon 21
Figure 11 : Localisation du projet sur le territoire communal 22
Figure 12 : Abords du projet 22
Figure 13 : Localisation de l'emprise globale sur le plan cadastral 23
Figure 14 : Entités paysagères 25
Figure 15 : Trame verte et bleue 26
Figure 16 : Axes structurants 27
Figure 17 : Mobilités douces 28
Figure 18 : Intentions programmatiques 29
Figure 19 : Enjeux identifiés et orientations d'aménagement retenues 30
Figure 20 : Plan de composition 31
Figure 21 : Plan des hauteurs 32
Figure 22 : Plan masse paysager 33
Figure 23 : Insertion du projet dans son environnement 34
Figure 24 : Intégration paysagère du projet 37
Figure 25 : Scénarii partie nord 38
Figure 26 : Coupe de principe de la voie principale du site 39
Figure 27 : Coupe de principe de la voie secondaire du site 40
Figure 28 : Aménagement des abords du site 41

Préambule

La commune de La Teste-de-Buch a engagé par délibération du 15 février 2022 une procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est lancée dans le cadre de la conduite du projet d'aménagement du secteur de Sécary, menée dans le but de poursuivre, notamment, les objectifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat.

Cette démarche relève des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la mise en compatibilité du PLU avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général.

En tant que commune littorale, la commune est soumise à la procédure d'évaluation environnementale. À ce titre et selon les modalités prévues par les articles L.121-15-1 et suivants du code de l'environnement, la commune décide d'organiser une concertation préalable afin d'associer les citoyens à la définition des contours du projet et de l'évolution du document.

Le conseil municipal a donc approuvé par délibération du 2 novembre 2022 les modalités de la concertation préalable relative à la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU.

La commune de La Teste-de-Buch mène alors du 23 janvier au 24 février 2023 une période de concertation préalable afin de permettre aux habitants, associations ou toute autre personne concernée par le projet de prendre connaissance des modifications projetées et de formuler des observations ou propositions.

Le contenu du présent dossier de concertation est régi par l'article R.121-20 du code de l'environnement, selon lequel doivent apparaître :

- *« 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 »*

Le dossier de concertation est un document informatif permettant aux citoyens de prendre connaissance des objectifs et caractéristiques principales du projet et son coût estimatif ; il ne présente pas le projet définitif. Le projet sera plus tard soumis à enquête publique pendant un mois minimum, le public pourra de nouveau émettre ses observations avant la finalisation et l'approbation du projet en conseil municipal.

Objectifs et modalités de la concertation préalable

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.

D'une durée d'un 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 :

- de prendre connaissance des caractéristiques principales du projet, de ses incidences potentielles sur l'environnement et le cas échéant, des solutions alternatives envisagées,
- 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.

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

Le public peut consulter le dossier de concertation préalable à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch (tél : 05.57.73.69.60) ainsi qu'en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux aux jours et horaires suivants :

Du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h15

Le dossier de concertation préalable est également consultable sur le site internet de la Ville de La Teste-de-Buch à l'adresse suivante : **https://www.latestedebuch.fr/viepratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/** rubrique "Déclaration de Projet n°1 - Sécary".

Le public peut formuler ses observations et propositions :

- Dans le cahier de requêtes en format papier disponible à l'Hôtel de Ville de la Mairie de La Teste-de-Buch ainsi qu'en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et de Cazaux aux jours et horaires habituels d'ouverture, soit du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h15,
- Dans le registre numérique mis à disposition sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : **https://www.latestedebuch.fr/viepratique/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/** rubrique "Déclaration de Projet n°1 - Sécary".

Conformément aux articles L. 121-16 et R. 121-21 du Code de l'Environnement, le Conseil Municipal établira le bilan de la concertation préalable et les mesures prises par délibération dans un délai de trois mois après la fin de la concertation. Le bilan de la concertation préalable sera rendu public.

PARTIE 1 : ÉLÉMENTS DE CADRAGE DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme

Qu'est-ce que le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Sols à la suite de l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ». Il est défini par les articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le PLU s'inscrit dans le cadre strictement défini par le code de l'urbanisme. Sur son périmètre, il doit respecter les principes généraux édictés dans l'article L.101-2 et suivants selon lesquels l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- L'**équilibre** entre :
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - Les besoins en matière de mobilité ;
- La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;
- La **diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La **sécurité et la salubrité** publiques ;
- La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

- La **protection des milieux** naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- La **lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- La **promotion du principe de conception universelle** pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

En résumé, le PLU **encadre le développement de la commune de manière raisonnée** en réglementant les droits d'occupation des sols et en préservant au maximum le patrimoine naturel ou bâti remarquable.

Le règlement du PLU est opposable à toute personne publique ou privée (administration, particulier, promoteur) souhaitant réaliser des travaux de construction, de réhabilitation ou de modification d'un bâtiment existant.

La commune de La Teste-de-Buch est compétente en matière d'urbanisme, le PLU et ses procédures d'évolution sont à l'initiative du maire et du conseil municipal. Lors de la rédaction de son document, la commune compétente en matière de PLU fixe ses propres orientations et objectifs tout en veillant notamment à respecter les dispositions législatives et les documents supra-communaux auquel le PLU est soumis.

Le Plan Local d'Urbanisme se compose de quatre grandes parties :

- Le **rapport de présentation**, intégrant le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, l'explication des choix, l'évaluation environnementale et le résumé non technique ;
- Le **plan d'aménagement et de développement durables** (PADD) qui définit les orientations générales de la politique du territoire ;
- Les **orientations d'aménagement et de programmation**, fixant des dispositions sur les sites à aménager et le **règlement et le zonage**, pièces réglementaires définissant les zones, leurs vocations et les droits du sol sur chacune d'elles ;
- Les **annexes**, où l'on trouve un certain nombre d'indications ou d'informations reportées dans le PLU comme les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques,…

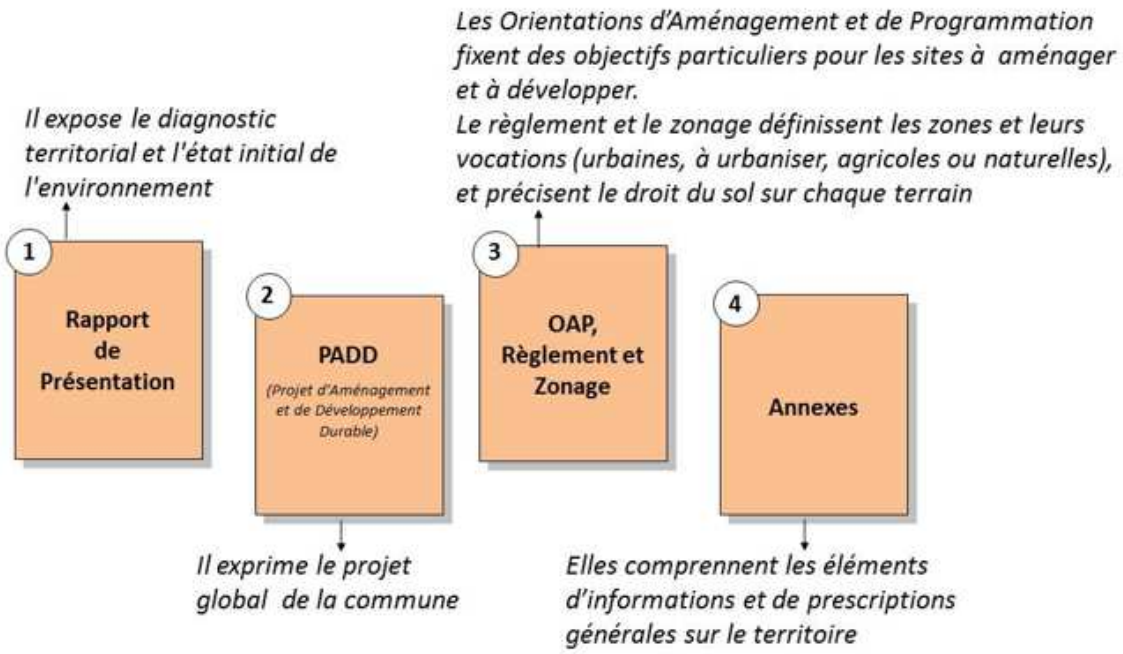


Figure 1 : Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Teste-de-Buch

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, et permettre la mise en œuvre du projet de territoire des élus.

Pour ce faire, le PLU peut évoluer dans le cadre de procédures encadrées par le code de l'urbanisme. Il s'agit notamment des procédures de :

- Révision,
- Révision allégée,
- Modification de droit commun,
- Modification simplifiée,
- Mise en compatibilité,
- Mise à jour.

Le recours à l'une de ces procédures est conditionné par la nature des évolutions du PLU projetées.

Ainsi depuis son approbation le 6 octobre 2011, le PLU de La Teste-de-Buch a fait l'objet de plusieurs de ces procédures d'évolution du document.

- Il a été modifié une première fois suite à la réforme concernant la surface de plancher par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2012 par la procédure de **modification simplifiée**.
- Deux ans après son application, la commune a souhaité recourir à la procédure de **modification** afin de rectifier des erreurs matérielles, d'intégrer des éléments affinés sur certains sites et de préciser ou d'adapter certains points de règlement. Cette modification a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2013.

- La Commune a **mis à jour** son PLU par arrêté municipal en date du 6 mars 2014 suite au décret du 6 juin 2013 portant établissement de la liaison hertzienne entre Biscarrosse (Landes) et Cazaux (Gironde).
- Quatre ans après son application, la commune a souhaité recourir à la procédure de **modification simplifiée** afin de rectifier une erreur matérielle, mettre à jour les emplacements réservés et adapter la réglementation concernant les implantations en zone UA, UH et UI. Cette modification simplifiée n°2 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2016.
- L'année suivante, la commune recourt à une nouvelle procédure de **modification** de son PLU afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU destinée à accueillir le projet d'implantation d'un auditorium d'une capacité de 300 places assises et d'un espace « pratiques actuelles » composé de salles de répétition et d'audition collective. Cette modification n°2 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2019.
- Le PLU a été **mis à jour** le 3 octobre 2019 par arrêté municipal suite à plusieurs arrêtés préfectoraux instituant de nouvelles servitudes sur le territoire communal, notamment liées à l'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du site militaire de Cazaux.
- La Commune a **mis à jour** son PLU une troisième fois par arrêté du 3 septembre 2021 suite à l'arrêté préfectoral du 10 mars 2021 instituant une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Cet arrêté préfectoral annule et remplace l'arrêté préfectoral n°33-2017-01-06-173 du 6 janvier 2017.
- Par arrêté du 20 décembre 2021, la commune a réalisé la **mise à jour** n°4 du PLU suite au décret du 1er mars 2021 portant abrogation des décrets en date des 29 novembre 1974 et 7 juillet 1993 instituant des servitudes d'utilité publique au profit de France Telecom relatives aux servitudes radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (PT1).

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Contexte communal et intérêt du projet

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (**SRU**) impose aux communes importantes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

La loi du 18 janvier 2013 « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite **loi Duflot I** a porté le taux à 25 %.

Par la suite, la loi pour **l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** du 24 mars 2014 a intégré la volonté de favoriser la densification urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, par un développement urbain maîtrisé et répondant aux besoins.

La commune de La Teste-de-Buch est alors à la fois concernée d'un côté par les obligations émanant des lois SRU et Duflot I en ce qui concerne les obligations de production de logements sociaux, et de l'autre, par les exigences de la loi ALUR dont l'esprit général est **de favoriser la densification urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace.**

L'enjeu est donc d'établir une corrélation entre :

- Le fait que la commune soit un territoire attractif en expansion ce qui induit de nouveaux besoins en matière de logements mais également en matière de développement économique ;
- Les obligations en matière de logements sociaux issues des lois SRU et DUFLOT I traduites dans le PLH;
- La protection de notre environnement, symbole de l'identité du territoire.

Malgré les efforts consentis par la commune ces dernières années pour produire du logement social, le nombre de logements accessibles aux ménages les plus modestes restes insuffisants. Le taux de logements sociaux enregistré par la commune s'élève à 14,39% au 1er janvier 2021, bien en deçà des objectifs fixés à l'échelle nationale.

Pour la commune de La Teste-de-Buch, les objectifs triennaux de production de logements sociaux fixés par la préfète étaient à hauteur de 524 logements pour la période 2017-2019. Le bilan communal a fait état de 294 logements locatifs sociaux réalisés, soit un taux de réalisation de 56,11%.

Le 18 décembre 2020, après des résultats de production insuffisants, la préfète de la Gironde a prononcé un arrêté de mise en carence de la commune. Des objectifs de rattrapage étalés

sur trois ans ont été fixés, avec un taux de majoration dû par les communes ne respectant pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux fixé à 20% à compter du 1er janvier 2021.

Fin décembre 2021, la demande en logement social sur la commune de La Teste-de-Buch s'élève à 1091 logements (data.logement.gouv.fr), centralisant 38% des demandes à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS). Durant l'année 2021, seules 196 demandes ont pu être satisfaites (data.logement.gouv.fr).

Au titre de la période 2020-2022, les objectifs de production de logements sociaux ont été fixés à 792. La programmation actuellement envisagée au regard de ces objectifs s'élève à 541 LLS, soit un taux de réalisation prévisionnel de 68% seulement, risquant de conduire la commune à un nouveau constat de carence.

Pour la période 2022-2025, un contrat de mixité sociale a été signé pour la commune de La Teste-de-Buch, engageant la mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés pour réaliser du logement social.

Un travail de rattrapage important doit donc être effectué, dans la mesure où 55% de la production de résidences principales doit être affecté à la production de logements locatifs sociaux.

Afin de répondre à tous ces objectifs, 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 qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- L'identification des potentiels de densification dans le diffus, tenant compte de l'ancienneté du parc favorisant les mutations bâties.

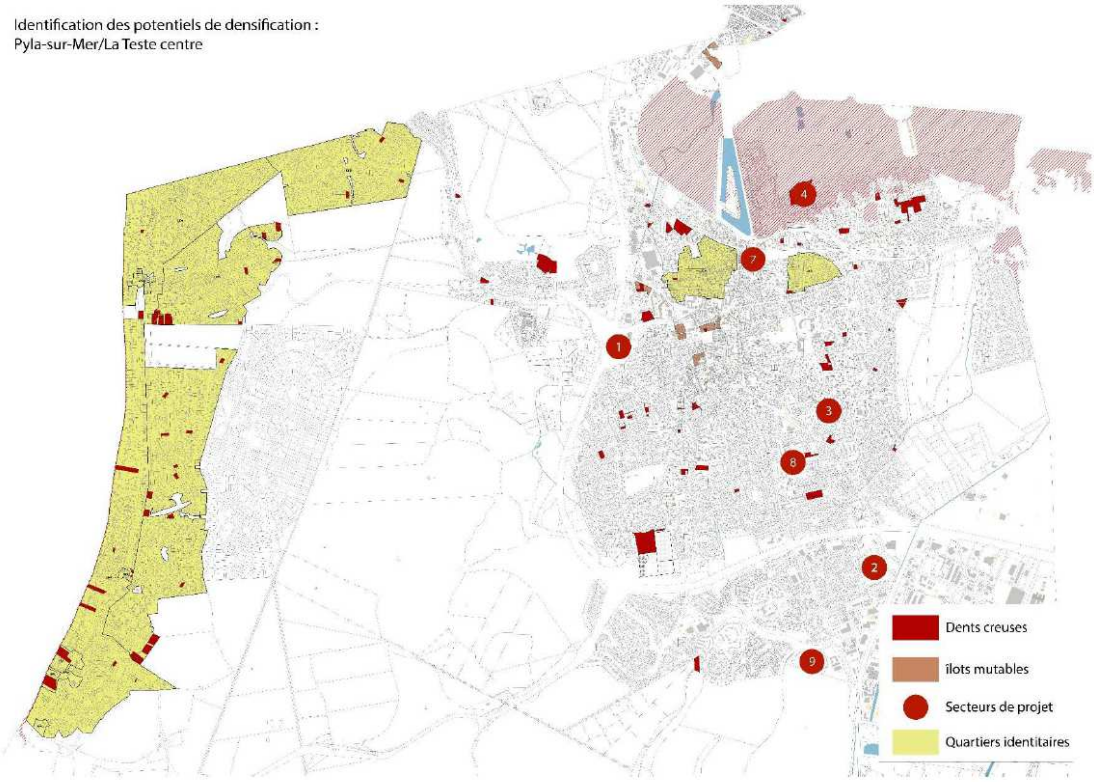


Figure 2 : Identification des potentiels de densification : Pyla-sur-mer/La Teste centre

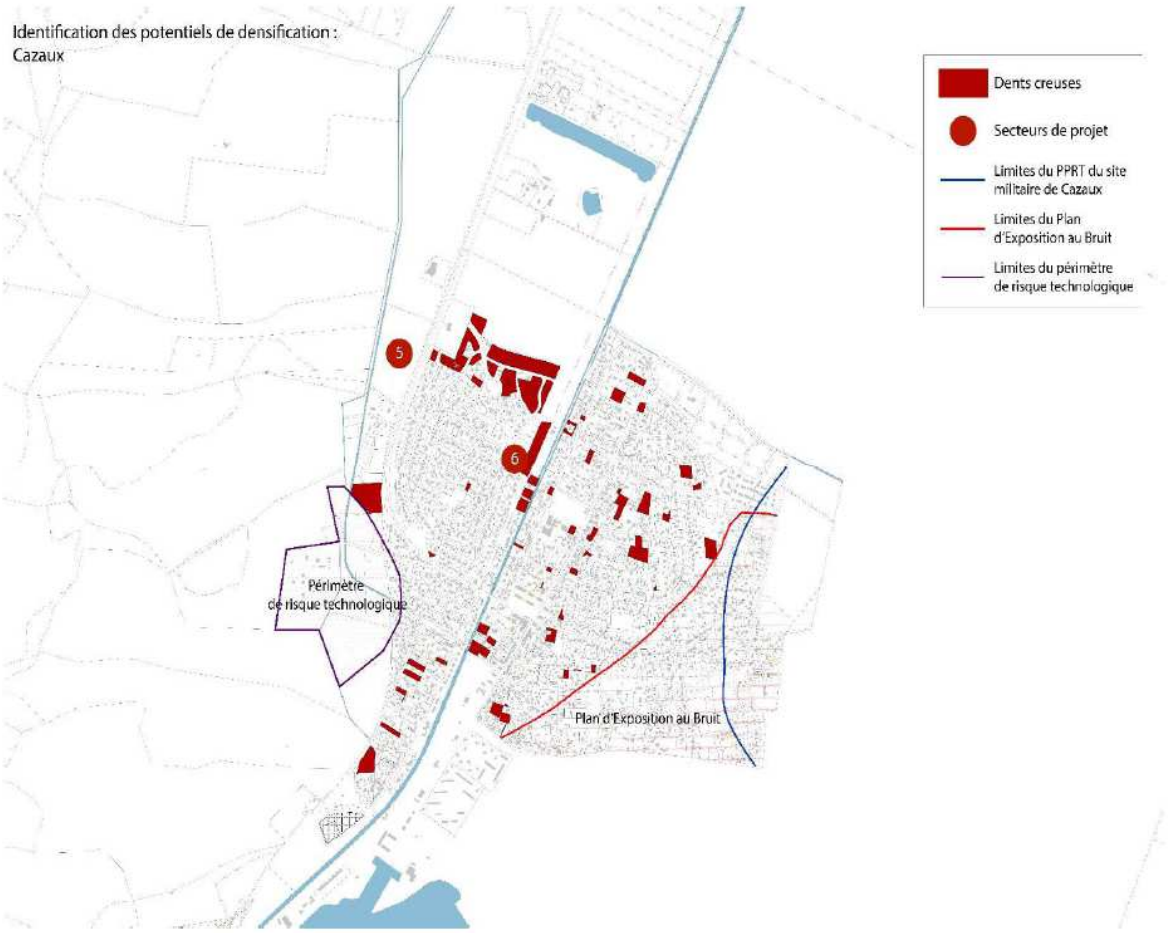


Figure 3 : Identification des potentiels de densification : Cazaux

Suite à ce travail minutieux sur les dents creuses, 9 secteurs de projets ont été identifiés et analysés au regard de leur potentiel constructible dont le secteur de Sécary.

Après analyse de l'ancienneté du bâti à la Teste centre, Pyla-sur-Mer et Cazaux, nous pouvons en conclure que les potentiels de mutation du bâti se situent principalement dans la centralité et à la proche périphérie de la Teste centre. Les estimations qui ont découlé à la fois de l'analyse des droits à construire, des bâtiments à préserver pour des aspects patrimoniaux et l'incertitude de cette mutation dans le temps, ont permis d'estimer un volume de production d'environ **1 200 logements** d'ici à 2030. Cette mutation pourra prendre la forme de projet concernant une parcelle ou un remembrement de plusieurs d'entre elles et par l'identification d'îlots mutables dans leur ensemble.

Ce chiffre additionné au volume de logements produits dans les secteurs de projets permet la réalisation d'environ 65% des besoins identifiés.

D'autres parts, des mesures spécifiques ont été intégrées dans le PLU, telles que des servitudes de mixité sociale, ou des pourcentages de production en fonction de la surface de plancher développée.

En conclusion, afin de répondre aux obligations liées à la mise en œuvre d'une politique de mixité sociale de l'habitat répondant aux objectifs à la fois de la loi

ALUR, du PLH et à l'urgence liée à la carence, le secteur de SECARY constitue une réponse adaptée aux critères définis dans le contrat de mixité sociale signé entre la commune et le Préfet et inscrit dans celui-ci :

- **Un foncier de 5 ha environ mobilisable immédiatement pour répondre en grande partie aux besoins identifiés dans le PLH et la carence de la commune dans la mesure où la maitrise foncière a été réalisée par un bailleur social ;**
- **Un projet capable de répondre aux obligations légales en terme de production de logements à des coûts maîtrisés ;**
- **Une réponse opérationnelle qui favorise la mutation urbaine plutôt que l'extension de l'urbanisation sur les milieux naturels car situé au sein d'un tissu urbain déjà formalisé et à proximité d'une zone industrielle et commerciale ;**
- **Une production de logements sociaux par un opérateur social pour compenser la tendance de la VEFA en augmentation très nette ces dernières années.**

Dans le même temps, cet effort est porté par la procédure de modification n°3 du PLU en cours d'élaboration qui s'attache à déployer des outils en faveur de la production de logements sociaux.

Contexte réglementaire lié à la procédure

Il a été choisi de recourir à la procédure de déclaration de projet n°1, emportant mise en compatibilité du PLU pour le secteur de Sécary.

Le projet d'aménagement du secteur de Sécary est conforme au projet communal inscrit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de La Teste-de-Buch actuellement opposable. Dans son orientation n°1 (P17) est affichée la volonté de développer une offre de logements répondant aux objectifs de mixité et à destination de la population active actuelle et future.

> 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. »

PADD – PLU approuvé le 6 octobre 2011, commune de La Teste-de-Buch

Le secteur de Sécary a été identifié comme un secteur de projet destiné à la production de logements intermédiaires mais aussi de logements sociaux, en accession ou en en locatif. Il s'inscrit donc dans les objectifs affichés par le PADD du PLU approuvé le 6 octobre 2011.

Les besoins de mise en compatibilité du PLU pour le projet entrent dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, notamment prévue à l'article L.300-6 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 L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 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 ou le programme de construction 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. »

Article L.300-6 – code de l'urbanisme

La procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet est alors régie par les articles L. 153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme. Le projet d'aménagement visant à faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes est de nature à assurer un service d'intérêt général. Au vu des premiers éléments rapportés par un pré-diagnostic écologique du secteur, cette opération fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'article R.153-15 du code de l'urbanisme précise que dans le cadre de l'application de l'article L.300-6, une déclaration d'utilité publique n'est pas requise :

« 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 L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »

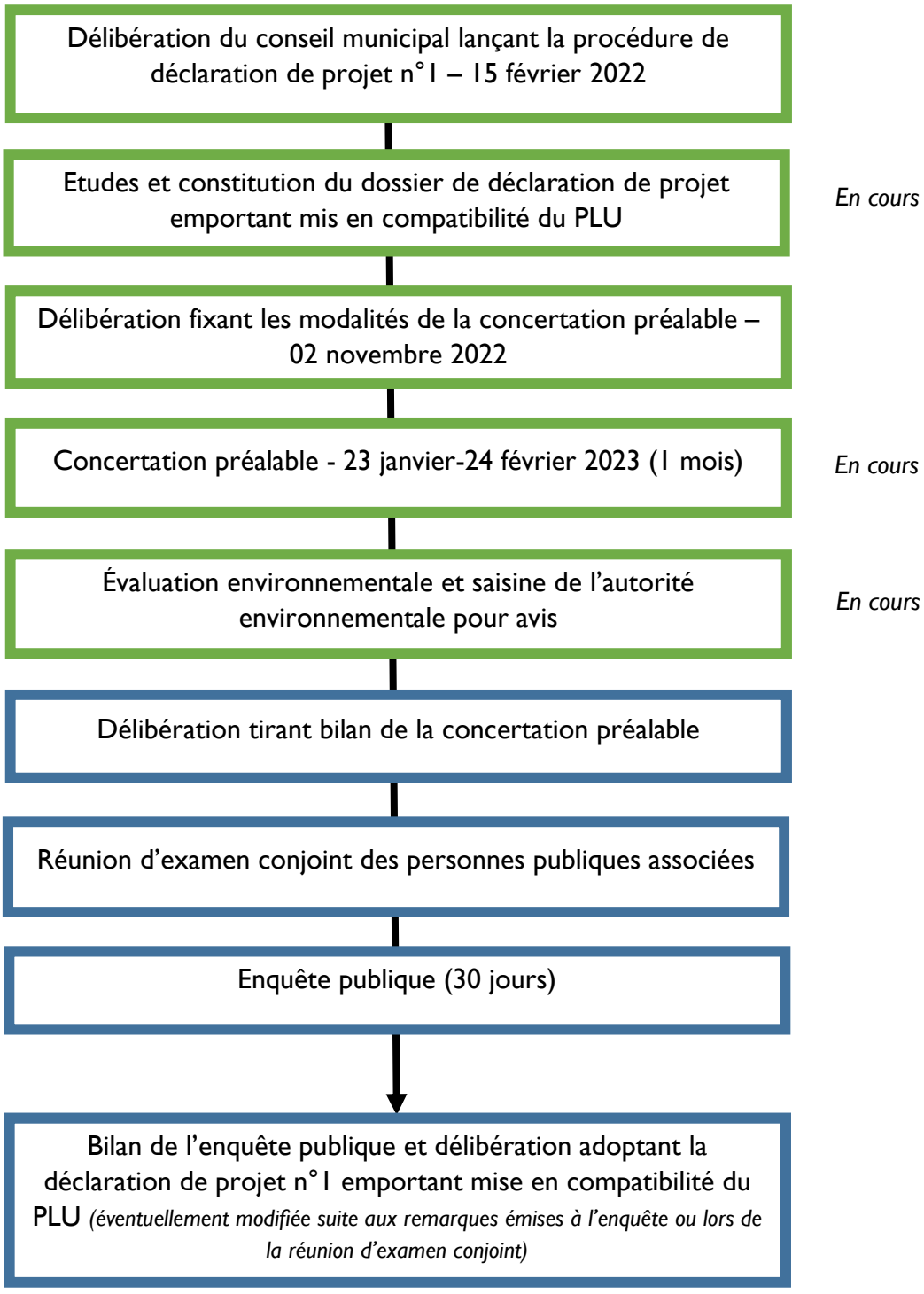
Article R.153-15 – code de l'urbanisme

La mise en compatibilité du PLU a pour objet d'adapter le contenu du document afin de permettre, sur son périmètre d'application, la réalisation d'une opération d'intérêt général.

Le projet d'aménagement projeté sur le secteur de Sécary justifie donc le recours à une telle procédure. C'est par délibération du 15 février 2022 que le conseil municipal a lancé la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

La présente procédure de déclaration de projet se déroule comme suit.

PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU PAR DECLARATION DE PROJET



Le projet fait l'objet d'une concertation préalable se tenant pendant un mois, du 23 janvier au 24 février 2024, dans les modalités prévues aux articles L.121-16 et suivants du code de l'environnement.

En application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'opération faisant l'objet d'une déclaration de projet et n'étant pas compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme pourra intervenir si :

> *« […]*
>
> *1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur […] l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
>
> *2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*
>
> *Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*
>
> **Article L.153-54 – code de l'urbanisme**

Après la tenue de la réunion d'examen conjoint et de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, le conseil municipal en établit le bilan et modifie éventuellement le dossier en tenant compte des remarques émises. La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU pourra alors être adoptée par délibération du conseil municipal et une fois que le document approuvé sera exécutoire, l'opération du secteur de Sécary pourra être engagée de plein droit.

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) projetée

Le présent dossier est réalisé dans le cadre d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU projetant la modification du PLU suivante :

- Zone NV (au Nord): zone à vocation d'agriculture urbaine et sociale
- Zone 1AUs (au Sud) : zone à vocation d'habitat
- Zone UP sur 8 lots libres
- Espace Boisé Classé conservé au Nord

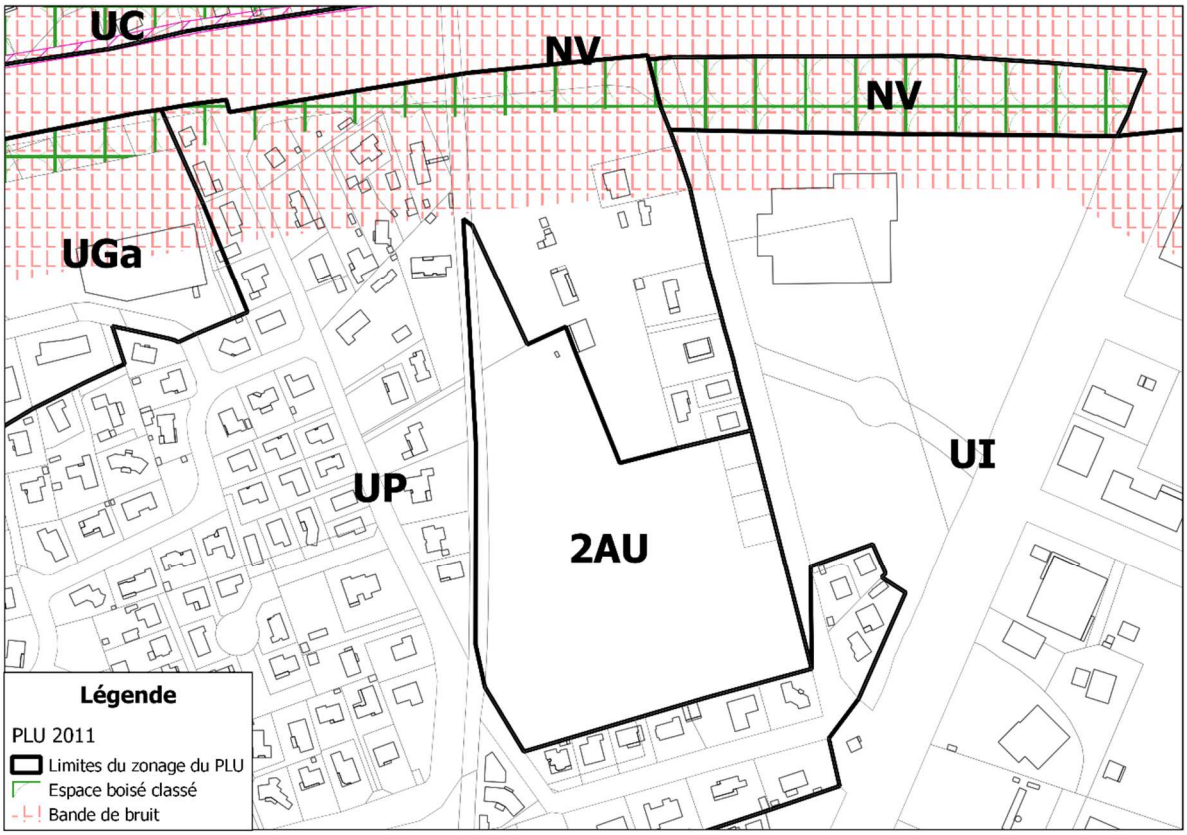


Figure 4 : Zonage actuel du secteur de Sécary dans le PLU

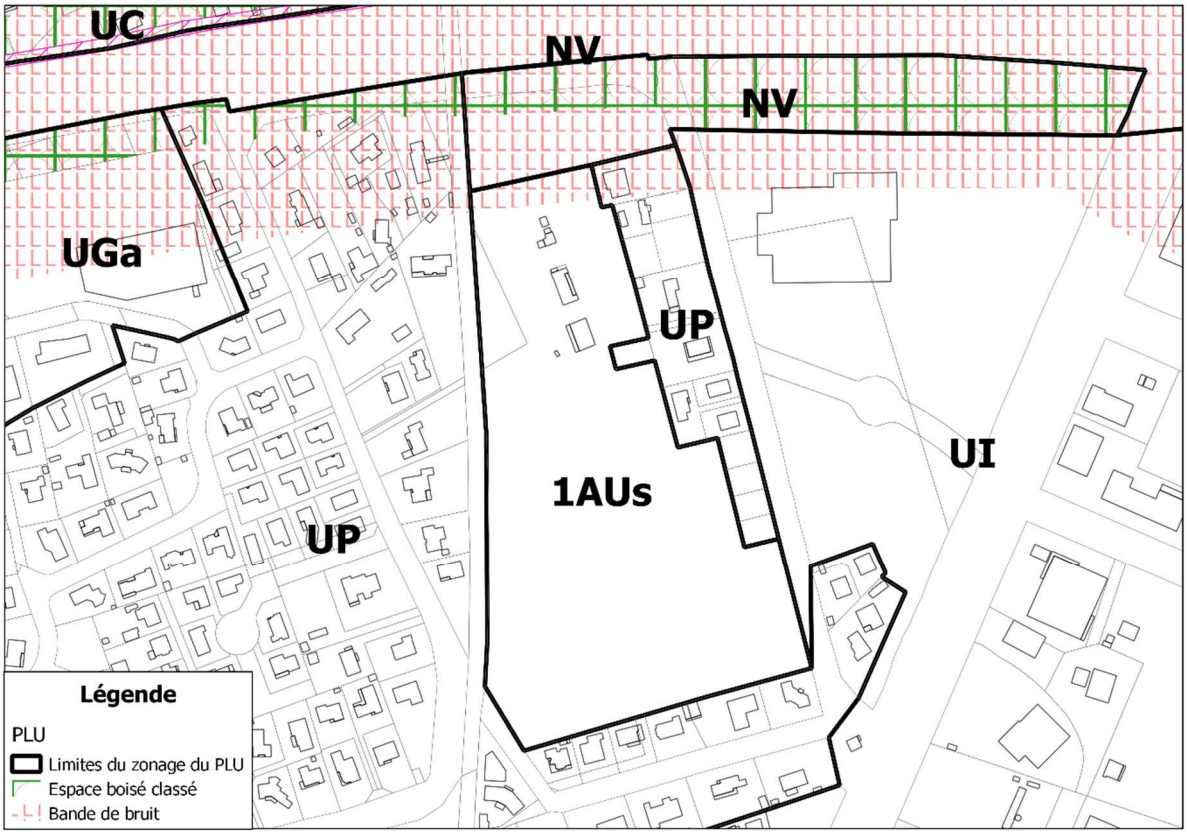


Figure 5 : Zonage projeté du secteur de Sécary dans le PLU

PARTIE II : PRÉSENTATION DU SITE DU PROJET

Les enjeux environnementaux du secteur

Etudes menées et en cours depuis 2020

- Volet milieu naturel de l'étude d'impact – SIMETHIS
- Etude de délimitation de zone humide – CERAG
- Etude hydrogéologique – CERAG –
- Etude de trafic – ITER –
- Etude du suivi fluctuations de la nappe superficielle – CERAG
- Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en ENR – VIVIEN

Ces diverses études ont permis de mettre en évidence les enjeux du site et du secteur.

C'est autour de ces enjeux que le projet s'est construit par des mesures d'évitement.

Figure 6 : Emprise globale du projet et environnement alentour

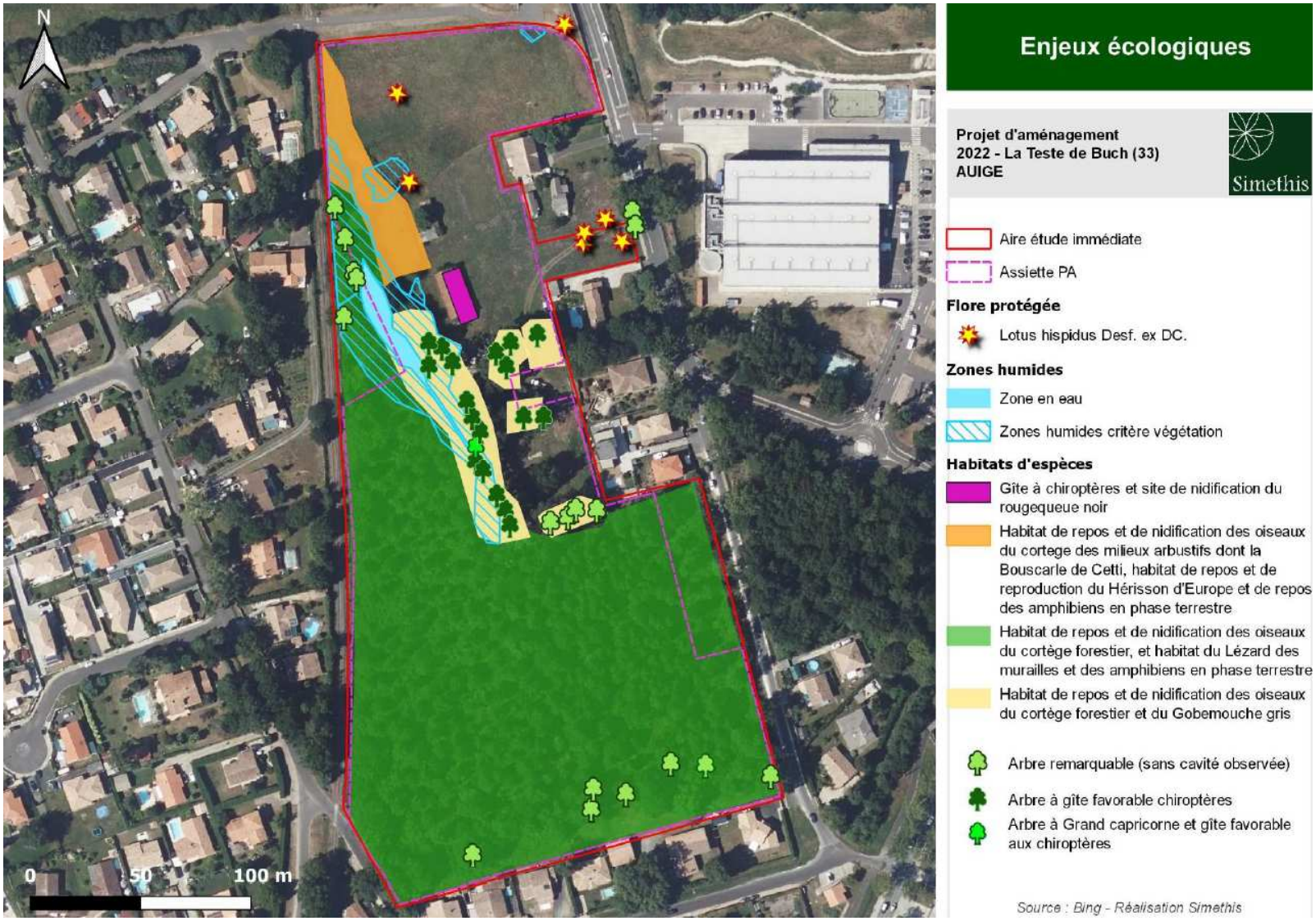


Figure 7 : Carte de synthèse des enjeux écologiques
(source : VMNEI - SIMETHIS - 2022)

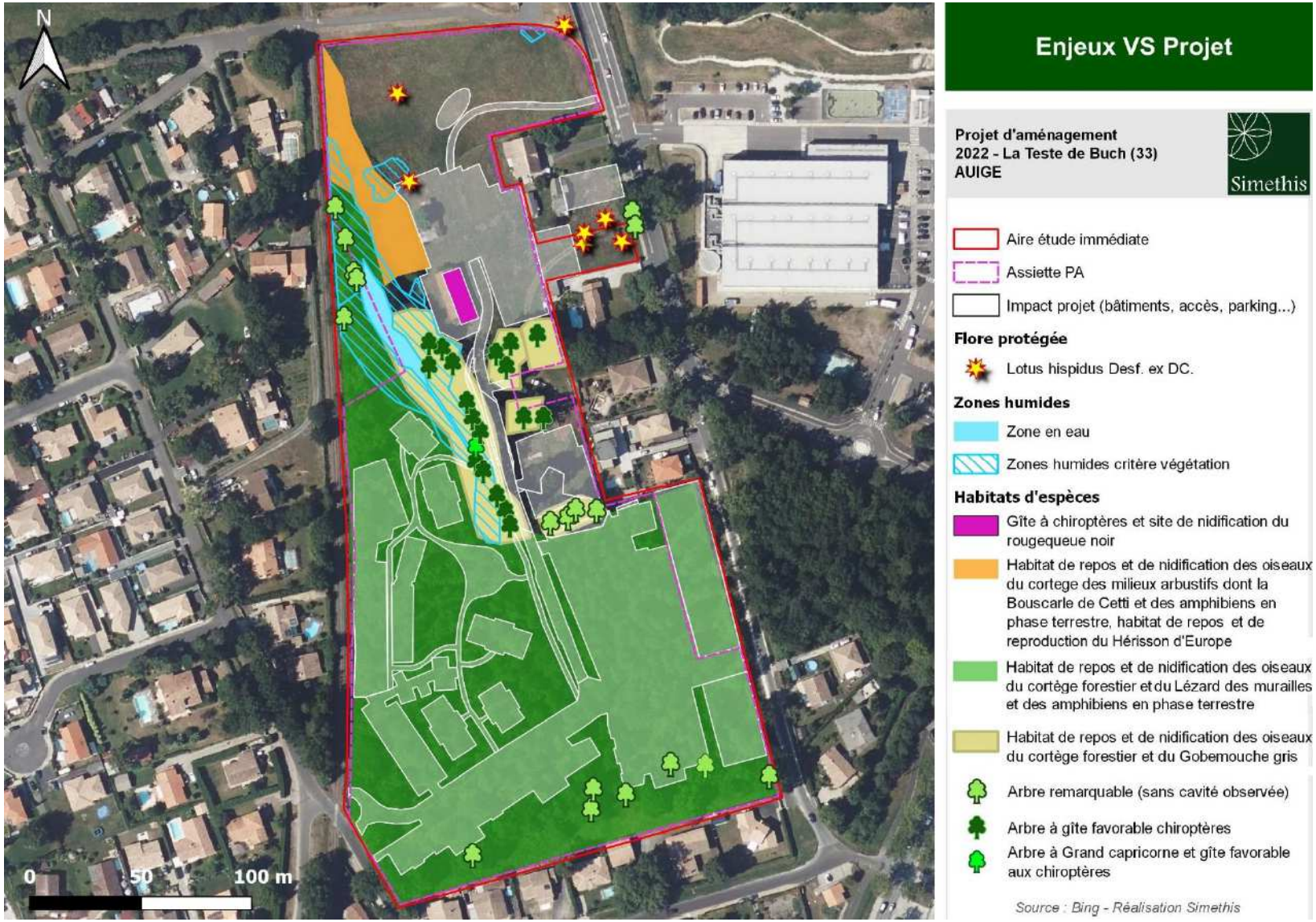


Figure 8 : Impacts du projet
(Source : VMNEI - SIMETHIS - 2022)

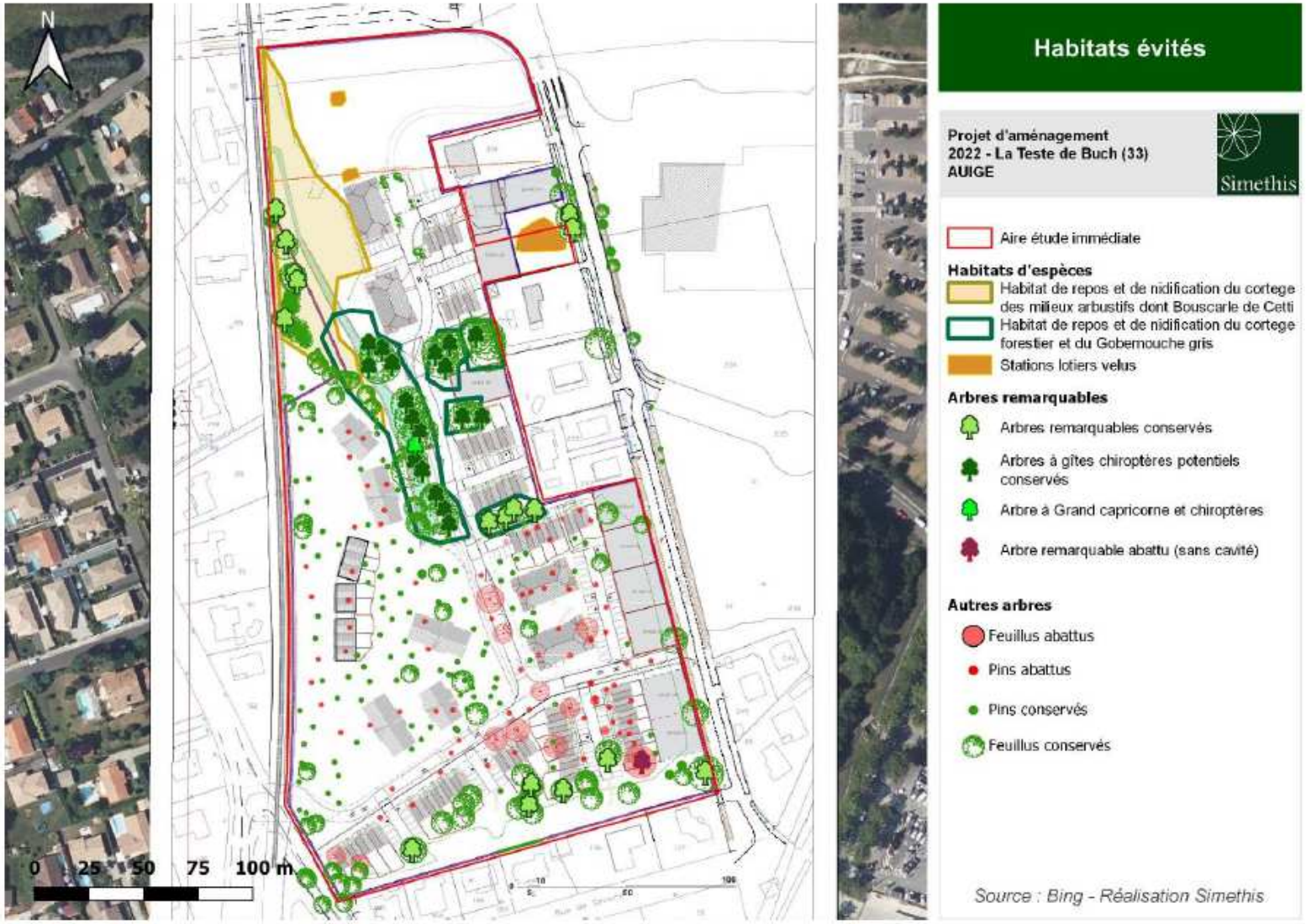


Figure 9 : Habitats évités
(Source : VMNEI - SIMETHIS - 2022)

Le projet nécessitant mise en compatibilité du PLU

Le projet d'aménagement du secteur de Sécary

La conduite du projet immobilier répond aux besoins en logements de la commune de La Teste-de-Buch au sein d'une zone déjà urbanisée. Ce projet prévoit notamment l'aménagement de 150 logements dont 90 logements sociaux, tout en préservant les caractéristiques paysagères du site, le projet entre en adéquation avec les enjeux actuels de sa commune tout en minimisant les impacts sur l'environnement.

Situation géographique

Le projet se situe dans le département de la Gironde, sur le territoire de la commune de La-Teste-de-Buch, au sein de la communauté de communes du Bassin d'Arcachon (COBAS).

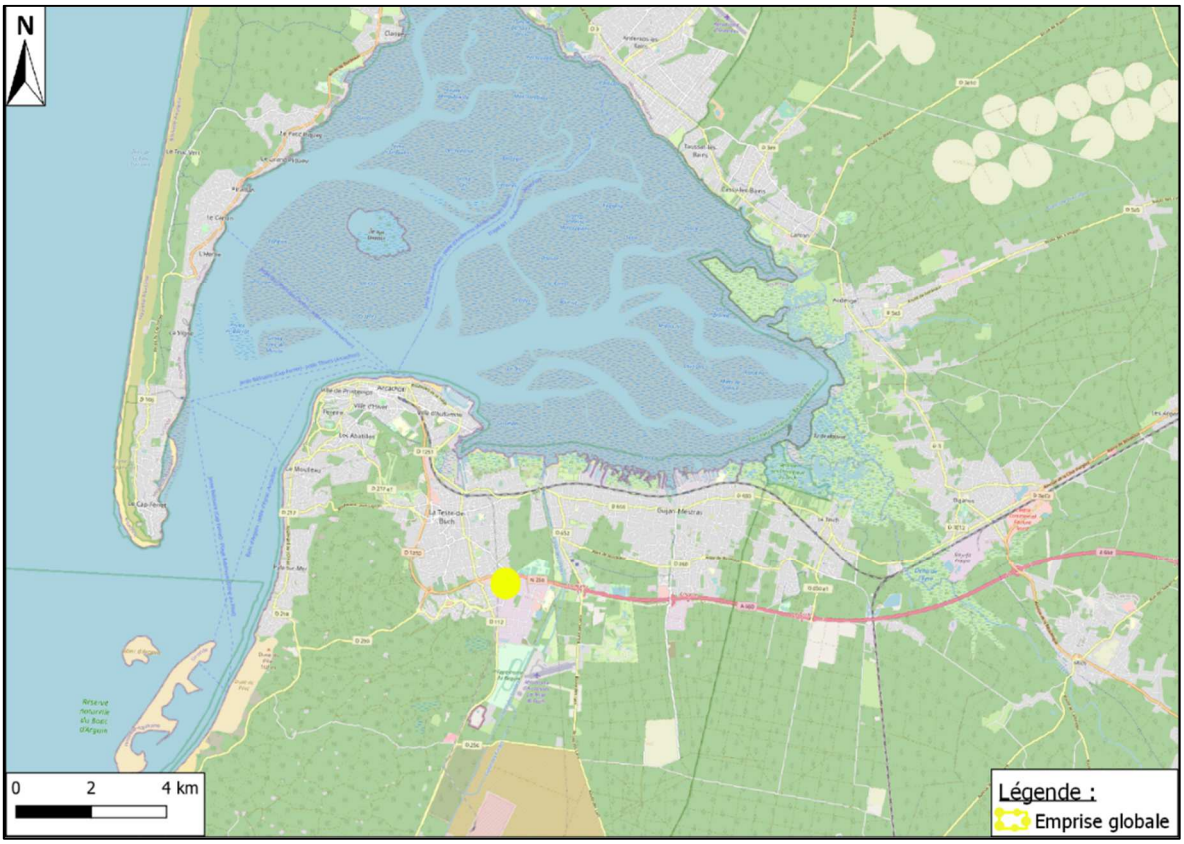


Figure 10 : Localisation du projet par rapport au bassin d'Arcachon
(Source : Openstreetmap)

Le projet d'aménagement se situe au niveau de la rue de Sécary et de la route Nationale 250, au Nord-Est du territoire communal et au sud du bourg de La Teste de Buch. Il s'insère au sein d'une urbanisation existante.

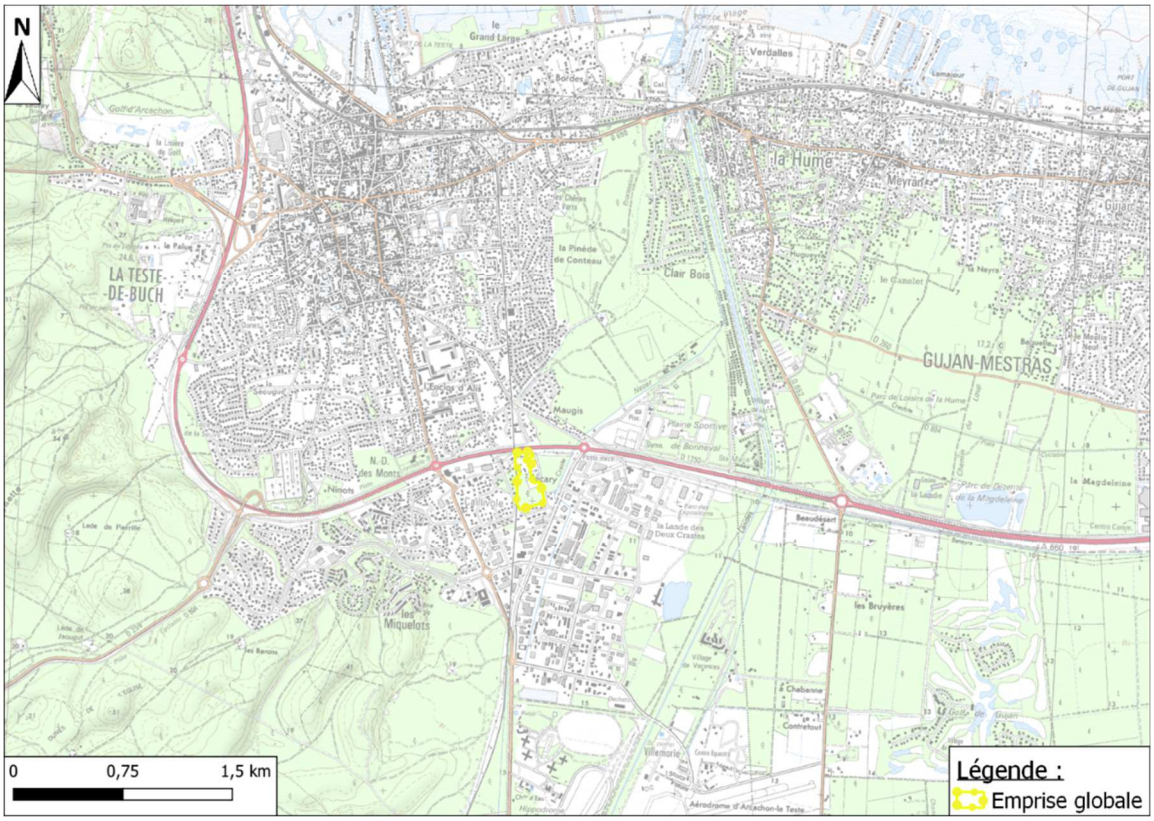


Figure 11 : Localisation du projet sur le territoire communal
(Source : IGN SCAN 25)

Figure 12 : Abords du projet
(Source : Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

L'emprise globale du projet s'étend sur une superficie d'environ 4,9 ha, et correspond aux parcelles suivantes :

Commune	Section	Parcelle
La Teste-de-Buch	GZ	202, 286, 287, 288, 289, 290, 292, 293, 294 et 295
TOTAL emprise cadastrale		49 568 m²

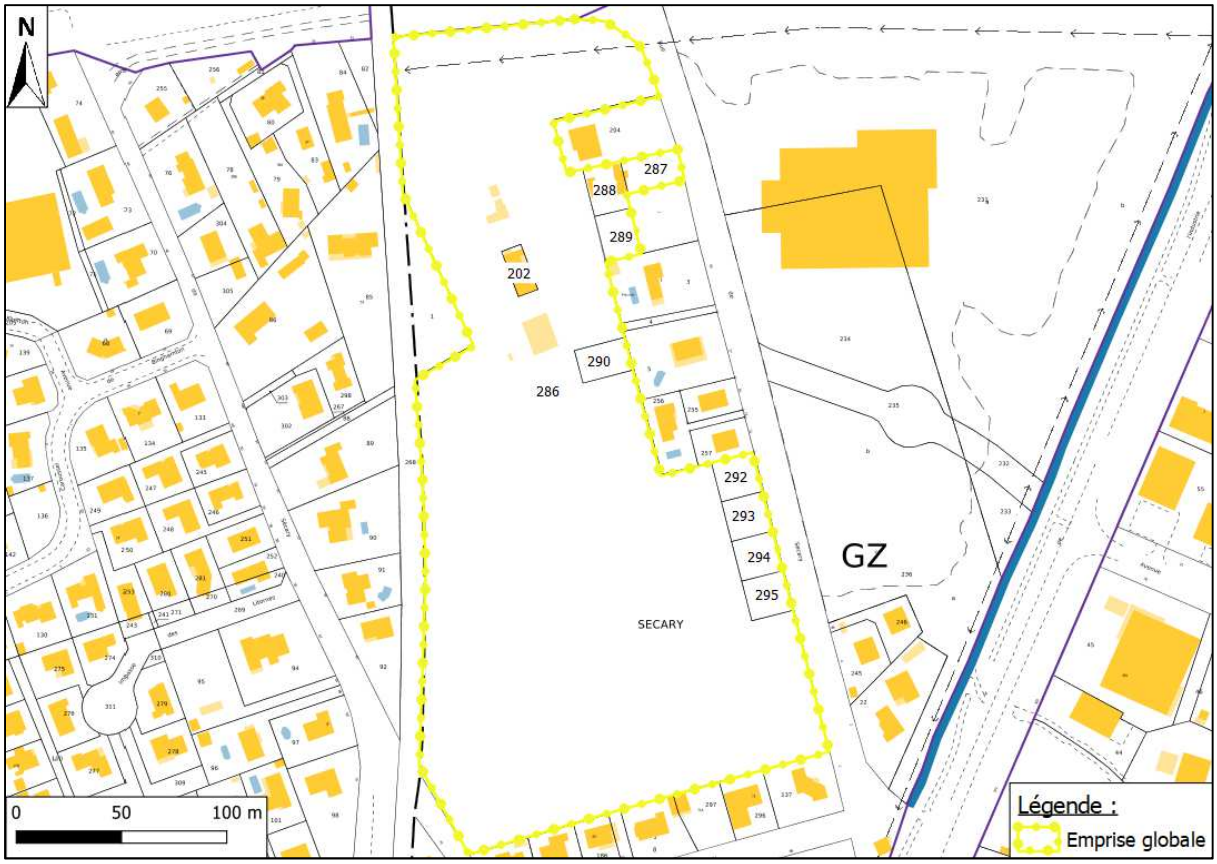


Figure 13 : Localisation de l'emprise globale sur le plan cadastral
(Source : Cadastre.gouv)

PARTIE III : PRÉSENTATION DU PROJET

Principales caractéristiques du projet

Le projet d'ensemble se développe sur une superficie de 49 568 m² (surface de l'emprise globale), soit environ 4,9 hectares, dans la commune de La-Teste-de-Buch.

Il s'agit d'aménager 150 logements (En R+2 maximum) et deux lots libres pour une densité à l'hectare de 30 logements et environ 53% d'espaces verts, ainsi que 254 places de parking et 8 terrains à bâtir détachés par déclaration préalable.

Le projet est ainsi articulé autour des enjeux environnementaux relevés sur le secteur. Les grandes orientations qui ont conduit au plan ont été définies comme suit :

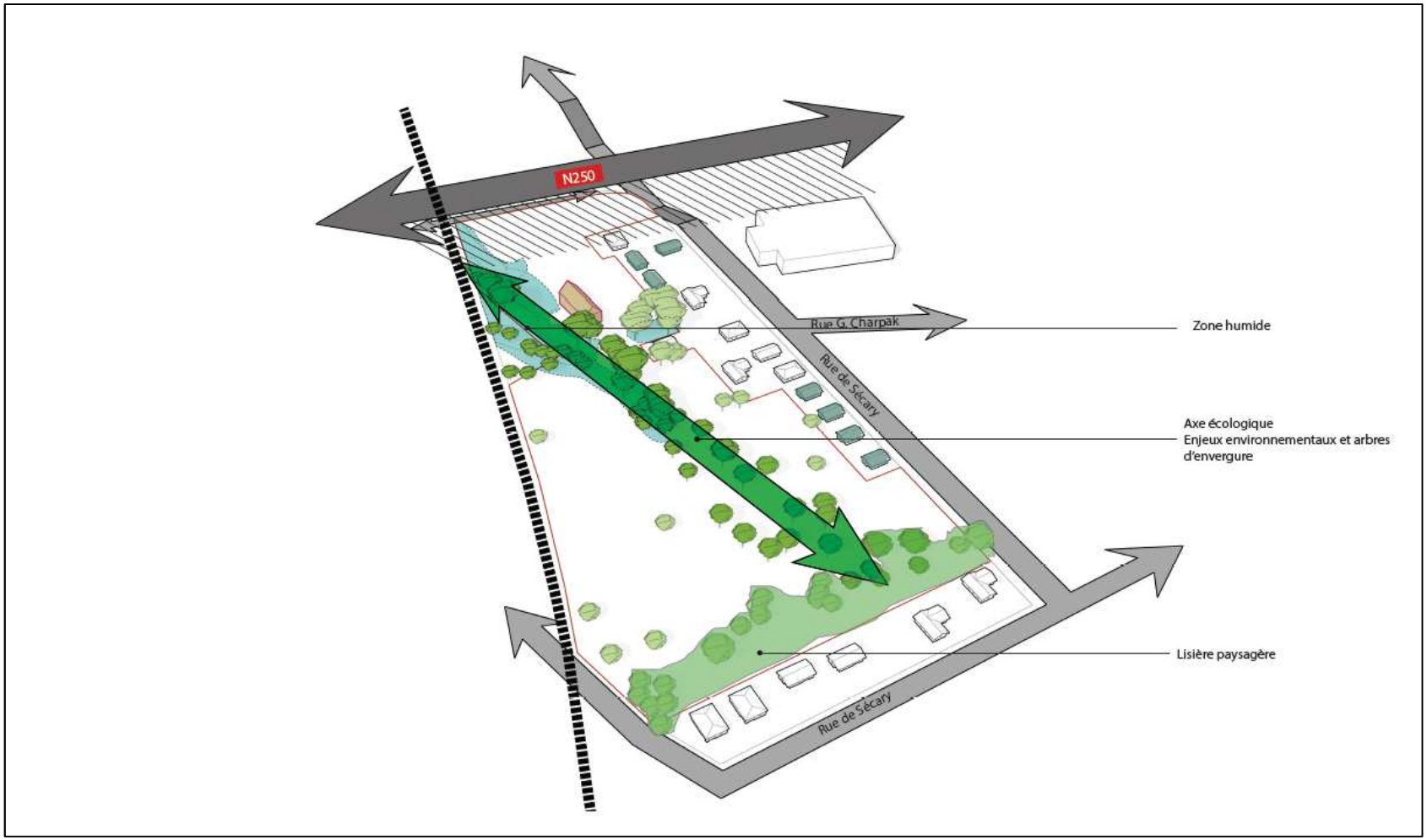


Figure 14 : Entités paysagères

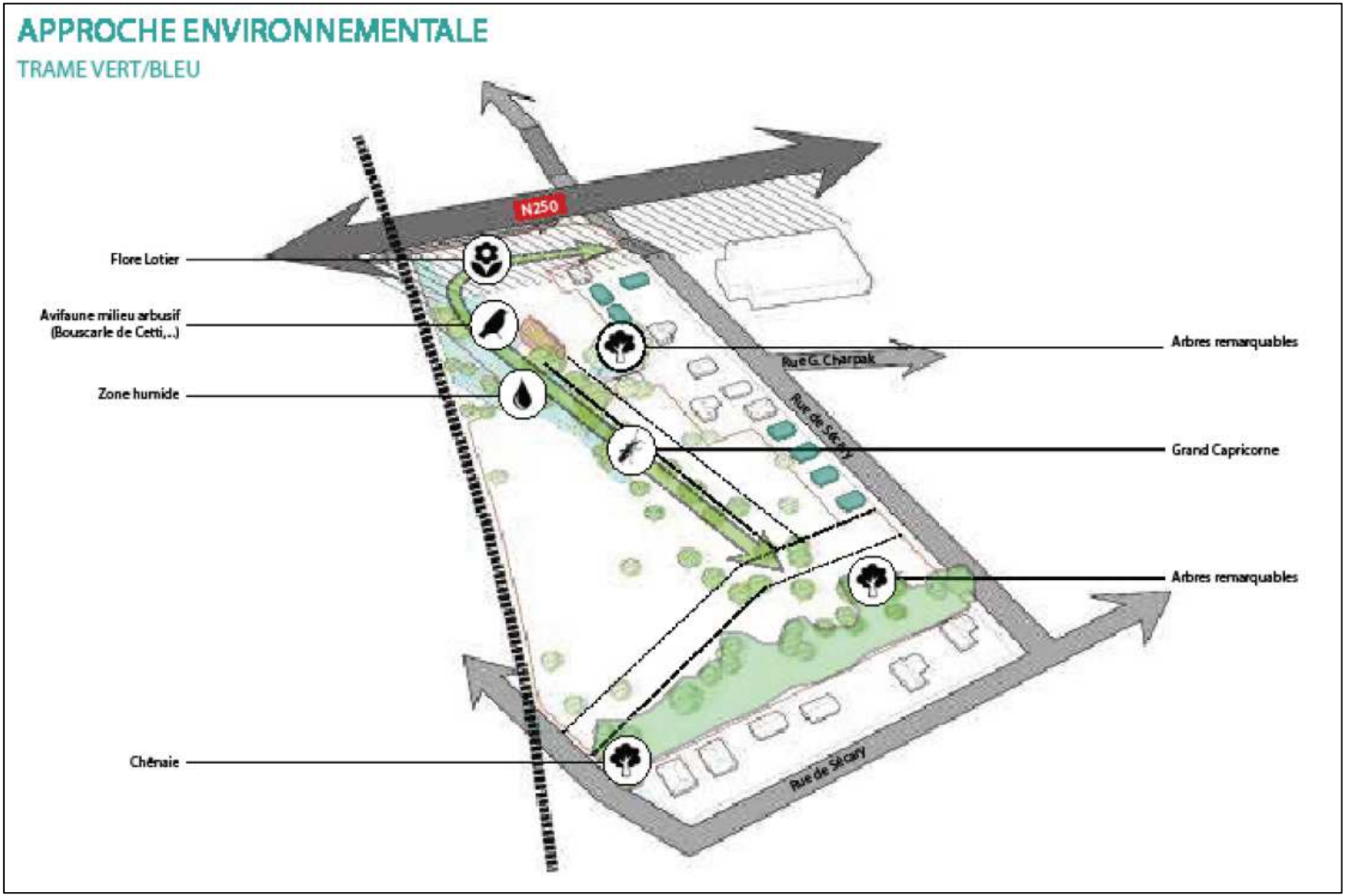


Figure 15 : Trame verte et bleue

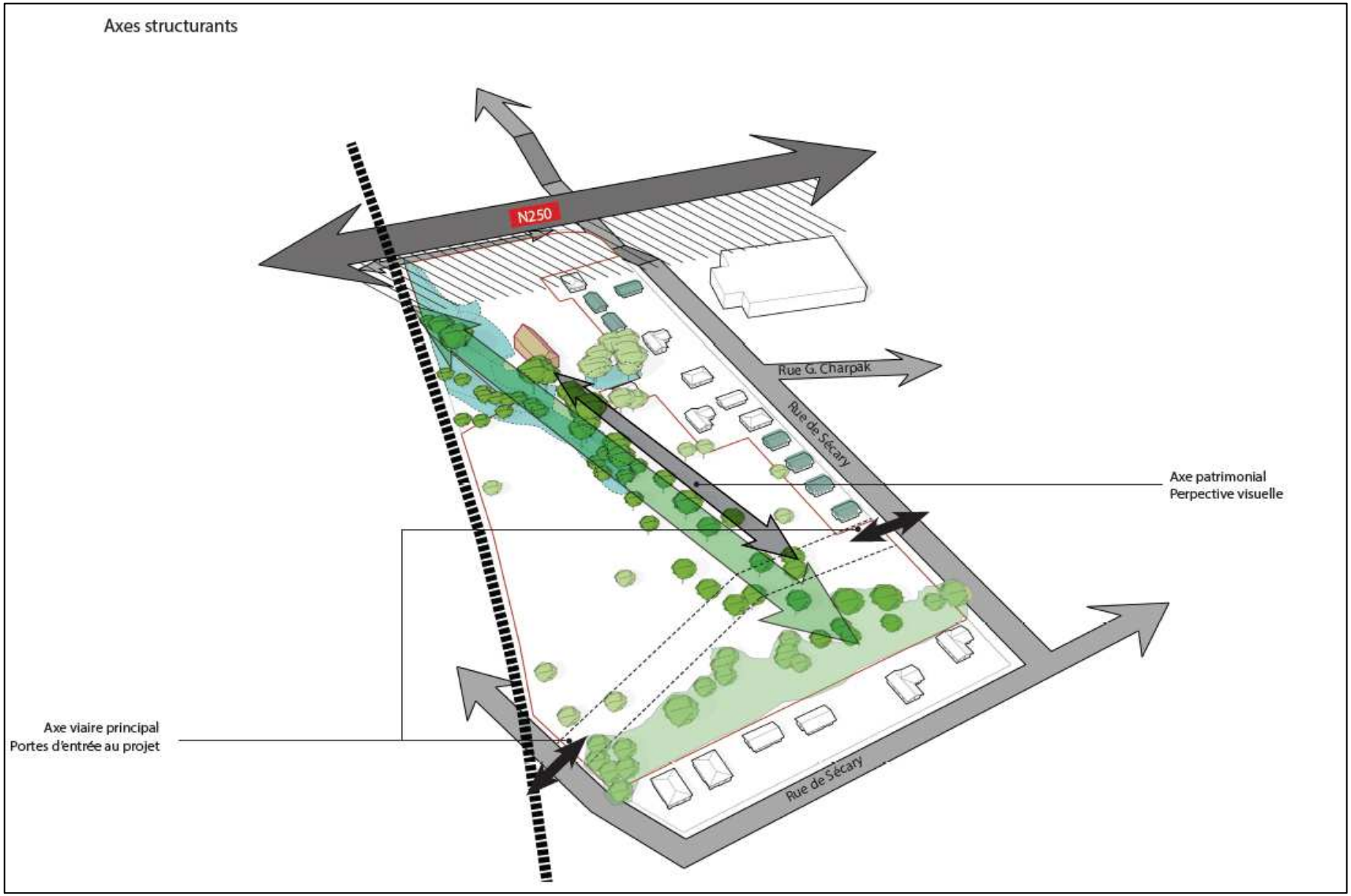


Figure 16 : Axes structurants

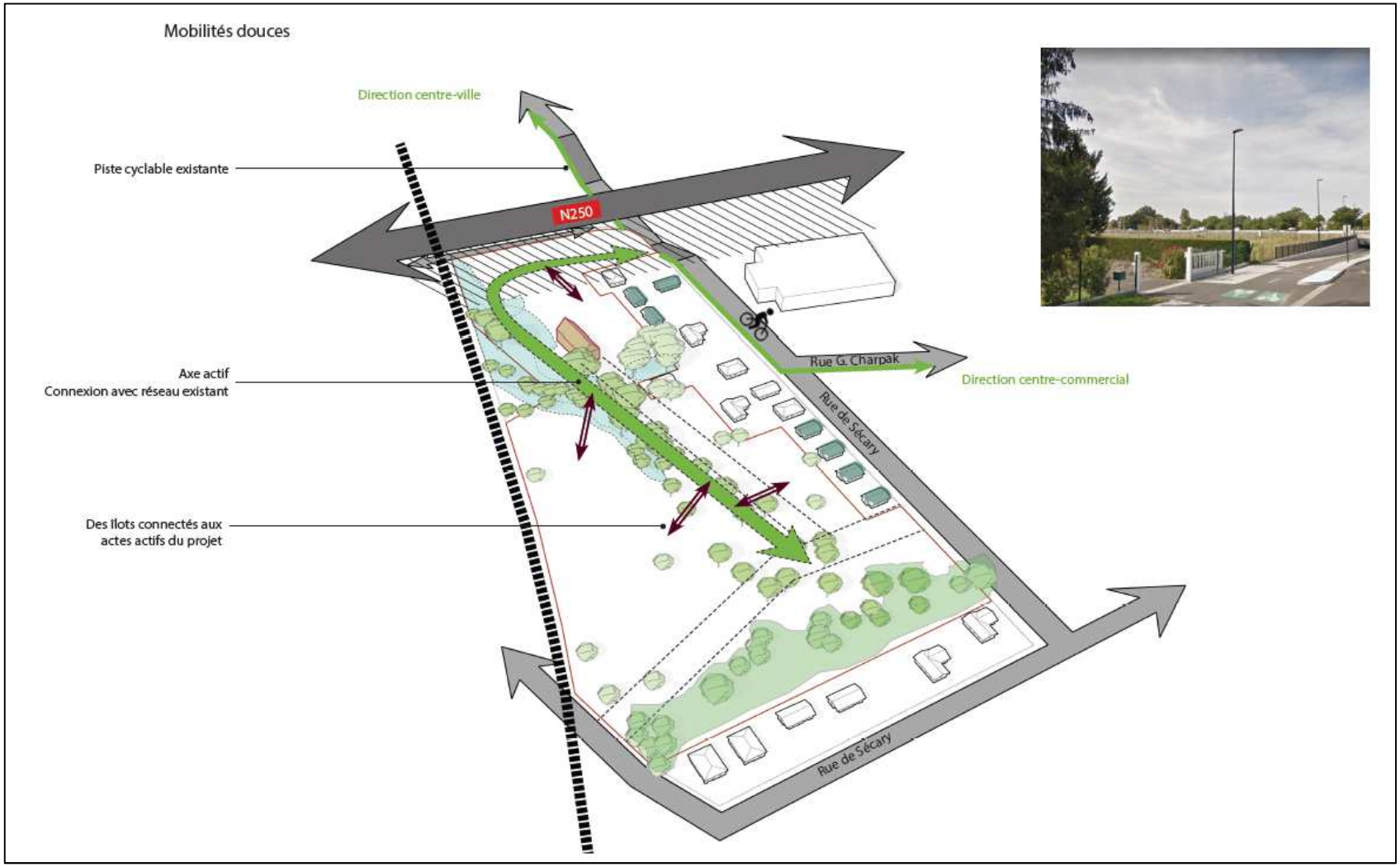


Figure 17 : Mobilités douces

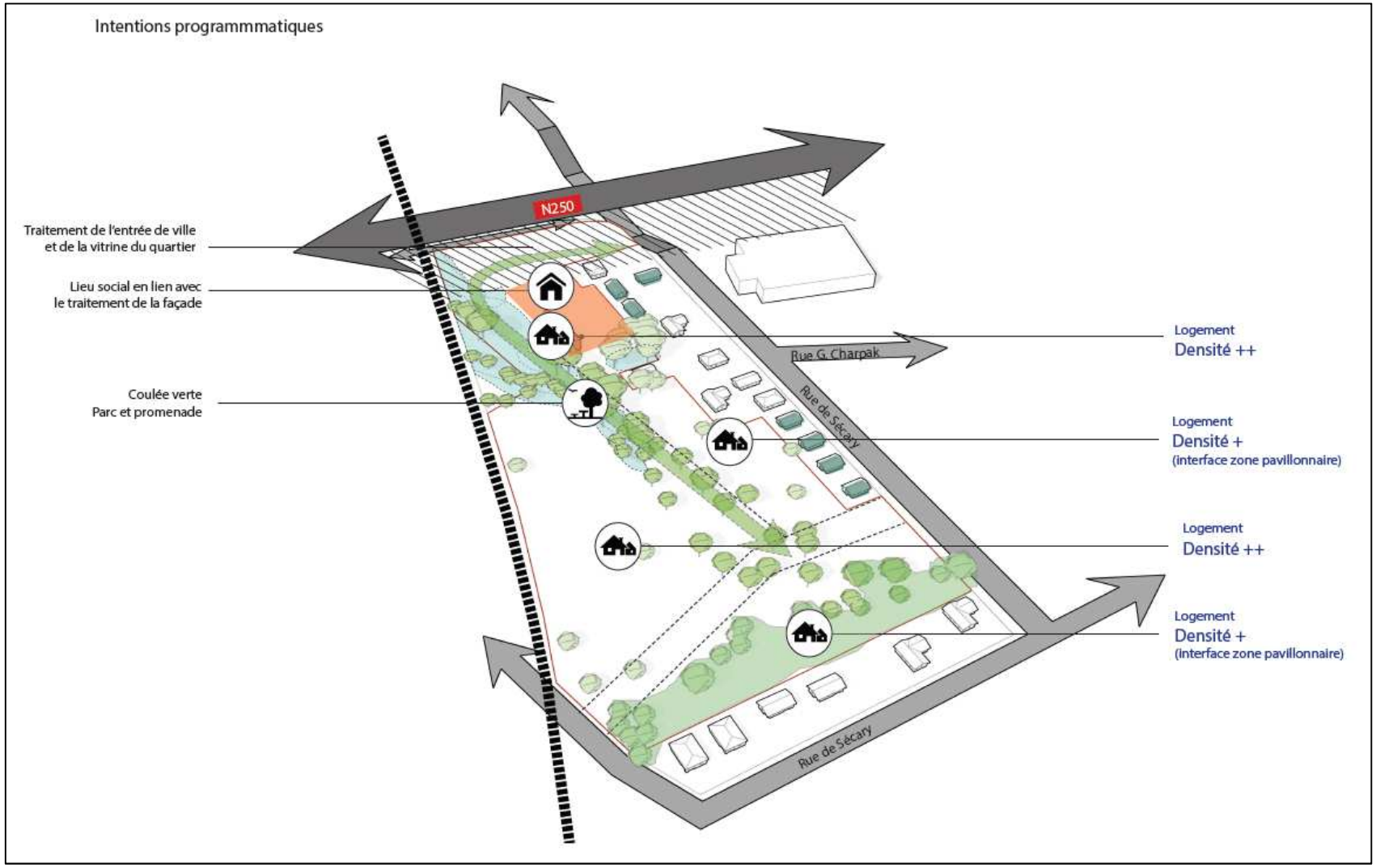


Figure 18 : Intentions programmatiques

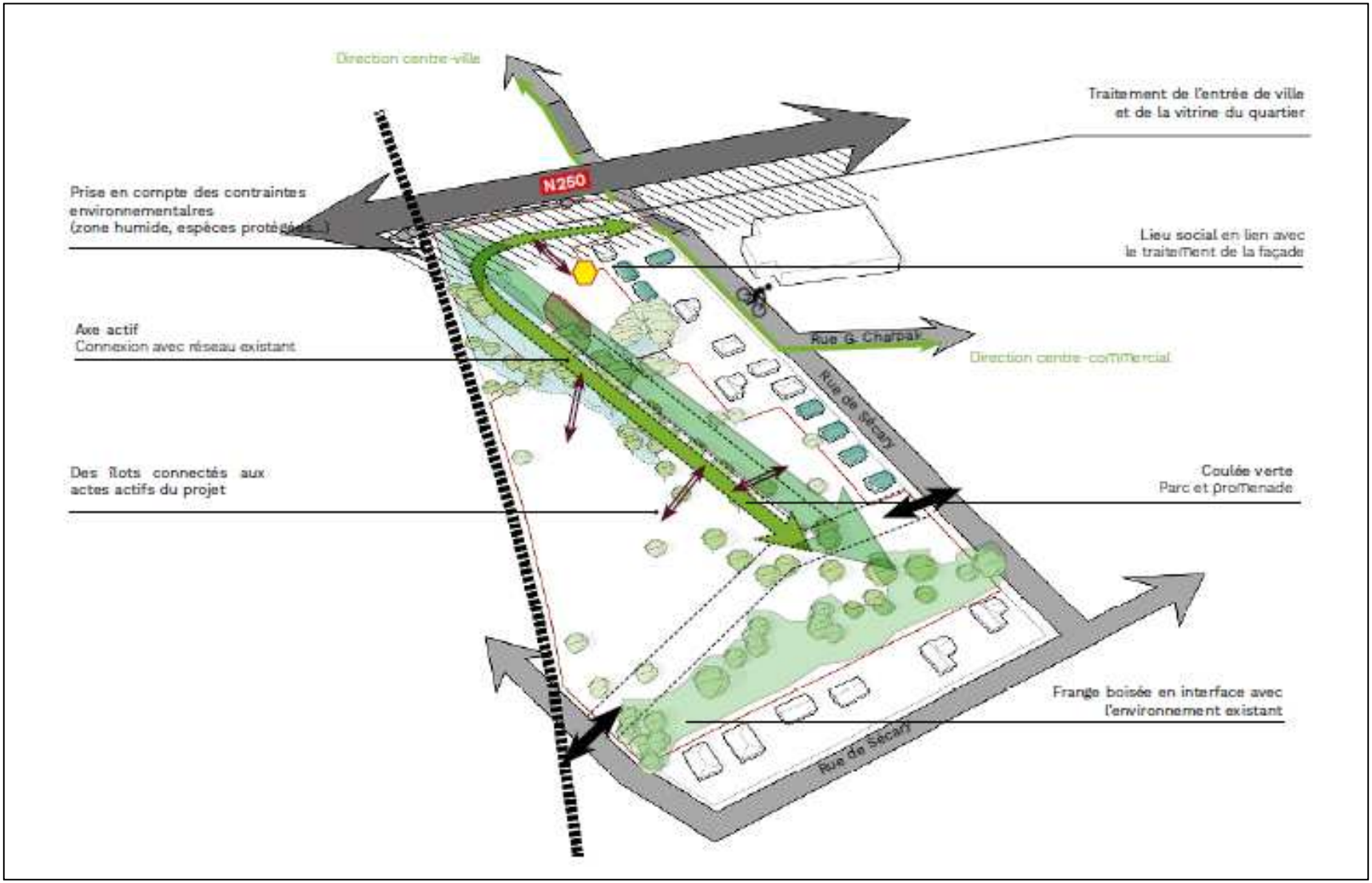


Figure 19 : Enjeux identifiés et orientations d'aménagement retenues

Le projet d'ensemble se décline donc de la façon suivante :

	Superficie	Nombre de logements	Surface de plancher
Macro-lot A	1 582 m²	22	1 336 m²
Macro-lot B	1 347 m²	6	470 m²
Macro-lot C	5 512 m²	38	2 599 m²
Macro-lot D	7 613 m²	24	2 062 m²
Macro-lot E	12 526 m²	60	4 310 m²

Figure 20 : Plan de composition
(Source : Plan de composition – Septembre 2022 / AUIGE)

Le projet accueillera 4 bâtiments en R+2, 4 bâtiments en R+1+attique, et 15 maisons individuelles groupées en R+1.

La répartition des différentes hauteurs des bâtiments de la zone est signifiée dans le plan ci-après.

Figure 21 : Plan des hauteurs
(Source : Plan de composition – Septembre 2022 / AUIGE

Figure 22 : Plan masse paysager
(Source : Trouillot & Hermel Paysagistes

Figure 23 : Insertion du projet dans son environnement
(Source : CMAP – 2022)

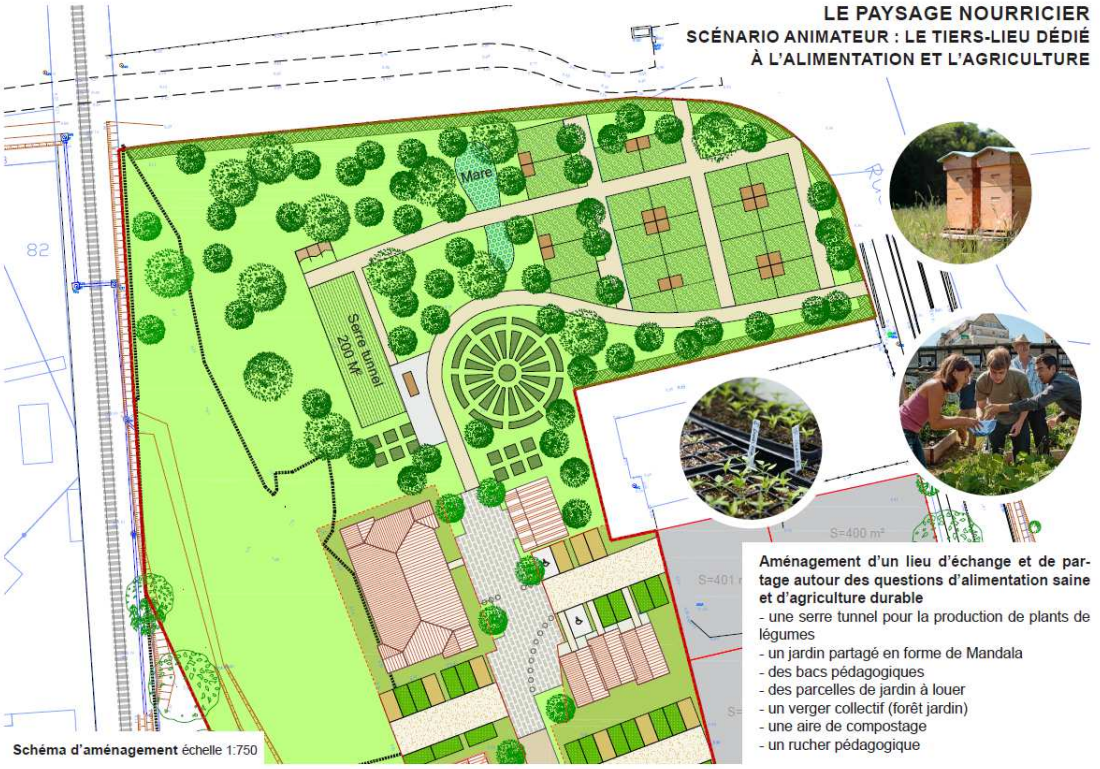
Le projet immobilier déploie des dispositifs d'aménagement paysagers, techniques et architecturaux pour construire un cadre de vie valorisant :

- Une plantation dense pour sécuriser les piétons des stationnements,
- Une isolation de la voiture des espaces piétons par la végétation,
- Des cheminements doux intégrés à la végétation avec des traversées sécurisées pour les piétons,
- L'aménagement d'espaces ouverts pour la détente,
- L'aménagement d'un parcours pédagogique autour de l'environnement et de la nature nourricière,
- L'aménagement de parcours ludiques sur la flore et la faune environnante (panneaux de communication, hôtels à insectes, nichoirs arboricoles, abris à hérissons),
- Une meilleure intégration du mobilier urbain et des aires de jeux grâce à l'utilisation du bois,
- La valorisation du secteur nord du site par le développement d'un projet agricole faisant le lien avec le passé agricole du secteur.

Figure 24 : Intégration paysagère du projet
(Source : CMAP - 2022)

Au Nord du site, la bande de recul de 100 mètres imposée par la présence de la route nationale libère une surface non-constructible d'environ 6 000 m² que le porteur de projet souhaite valoriser avec un projet agricole. Il s'agit de créer un paysage nourricier qui se diffuse sur l'ensemble du site et qui devienne un lieu de vie et de rencontre pour les habitants du quartier mais aussi plus largement, à l'échelle de la Ville. Il sera aménagé dans la continuité du projet de paysage développé sur l'ensemble du nouveau quartier, accordant une large place au végétal comestible et à la pratique du jardinage en milieu urbain.

Cet espace dédié à l'alimentation et l'agriculture durable pourra prendre diverses formes. Le projet est à construire en s'appuyant sur les dynamiques et les acteurs du territoire. Il s'agira notamment de définir la vocation : productive, pédagogique, récréative ou un mix, mais aussi les modalités de gestion : entrepreneuriale ou associative. Il pourra également intégrer un volet insertion par le travail.



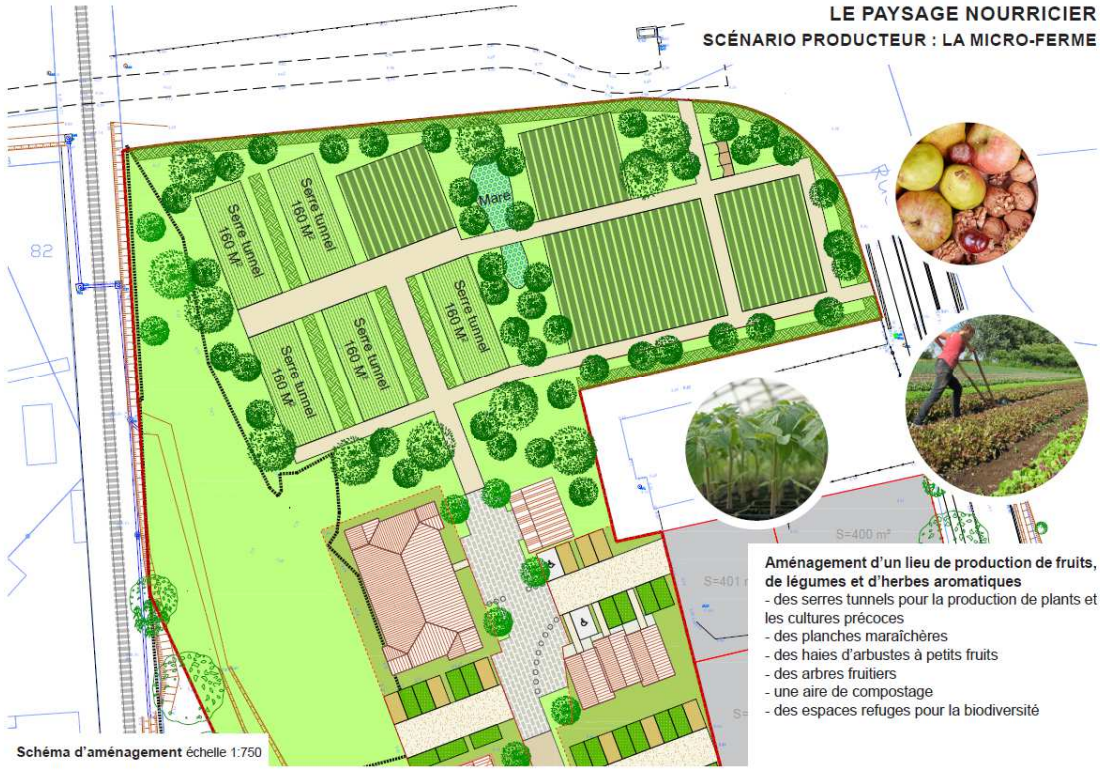


Figure 25 : Scénarii partie nord

Mesures d'accompagnement du projet en termes de mobilités

Accès et desserte du site

Le site de Sécary comprendra deux axes de circulation sur son périmètre.

La voie principale sera localisée au sud du projet, traversant le site d'est en ouest avec un accès par la rue de Sécary.

La voirie sera à double sens de circulation et d'une largeur de 5 mètres. Elle sera bordée d'une bande plantée et disposera d'une alternance entre espaces de stationnement et espaces verts. Un cheminement doux (à destination des piétons, cyclistes…) de 3 mètres de large est aussi créé le long des places de stationnement.

L'intention sera de créer un maillage entre cette voie verte et les infrastructures projetées par la ville sur les voies périphériques.

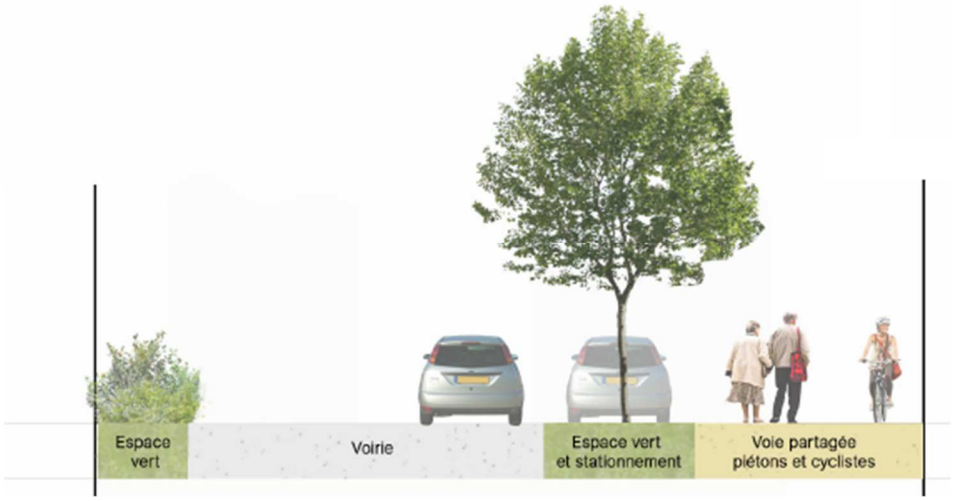
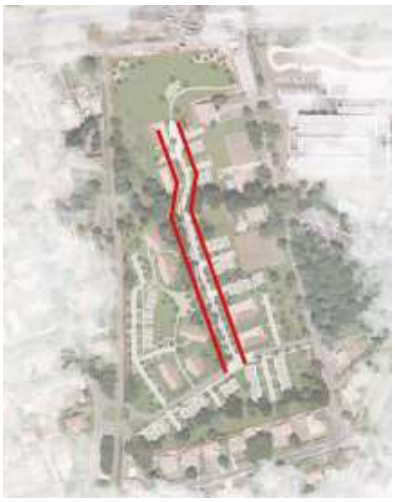


Figure 26 : Coupe de principe de la voie principale du site

La voie secondaire est identifiée sur l'axe Nord/Sud du projet, au centre de la parcelle.



La voirie dédiée aux véhicules sera d'une largeur de 5 mètres. Elle constitue une impasse avec une entrée et sortie unique depuis la voie principale. Elle sera bordée d'une végétation dense pour offrir un filtre visuel et sécuriser les piétons qui traverseront le site sur un cheminement en stabilisé. Les espaces verts seront plantés en un alignement d'arbres ainsi que de massifs arbustifs fleuris.

La voie secondaire sera partagée entre les différents usagers. Elle sera donc limitée à 20 km/h pour apaiser et sécuriser la zone.

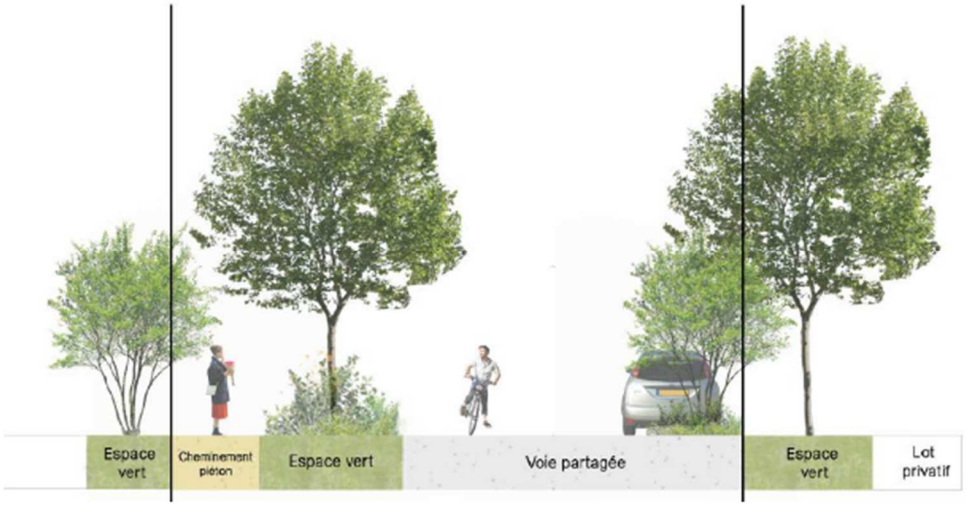


Figure 27 : Coupe de principe de la voie secondaire du site

<u>Traitement voirie interne au projet</u>

Le secteur de Sécary est traversé par une grande coulée verte sur un axe Nord/Sud, formalisée par la zone humide identifiée en partie centrale. Les arbres d'envergure y seront préservés et un cheminement piéton connecté au réseau existant y sera aménagé.

Un cheminement minéral de 2 mètres de large dédié aux déplacements doux sera créé. Il s'agira d'une promenade « plantée » permettant de déambuler sur l'ensemble de l'opération à travers les boisements existants conservés.

La lisière paysagère sud sera également conservée, assurant une transition douce et un espace tampon avec les lotissements situés au sud du projet.

Propositions d'aménagement des abords du site

Le porteur de projet a mandaté le bureau d'étude ITER afin de mesurer les impacts du projet sur les déplacements. Les conclusions de cette étude (Cf annexe) ont montré que l'impact du projet en termes de mobilités sur ce secteur était faible. Néanmoins, il a été fait le choix de réaménager l'espace public du quartier au droit du secteur de projet pour lui donner lui aussi, toutes les qualités présentes dans le projet et harmoniser les aménagements du secteur.

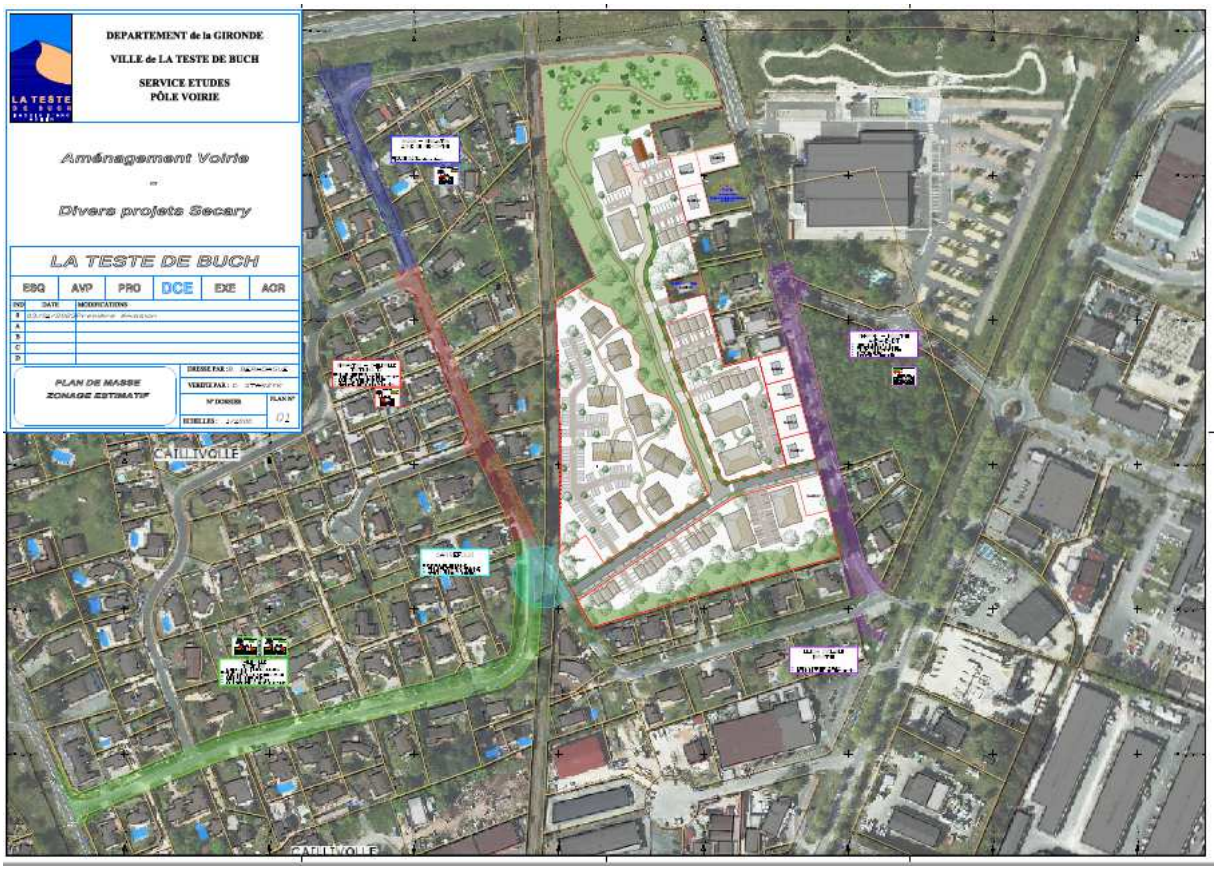
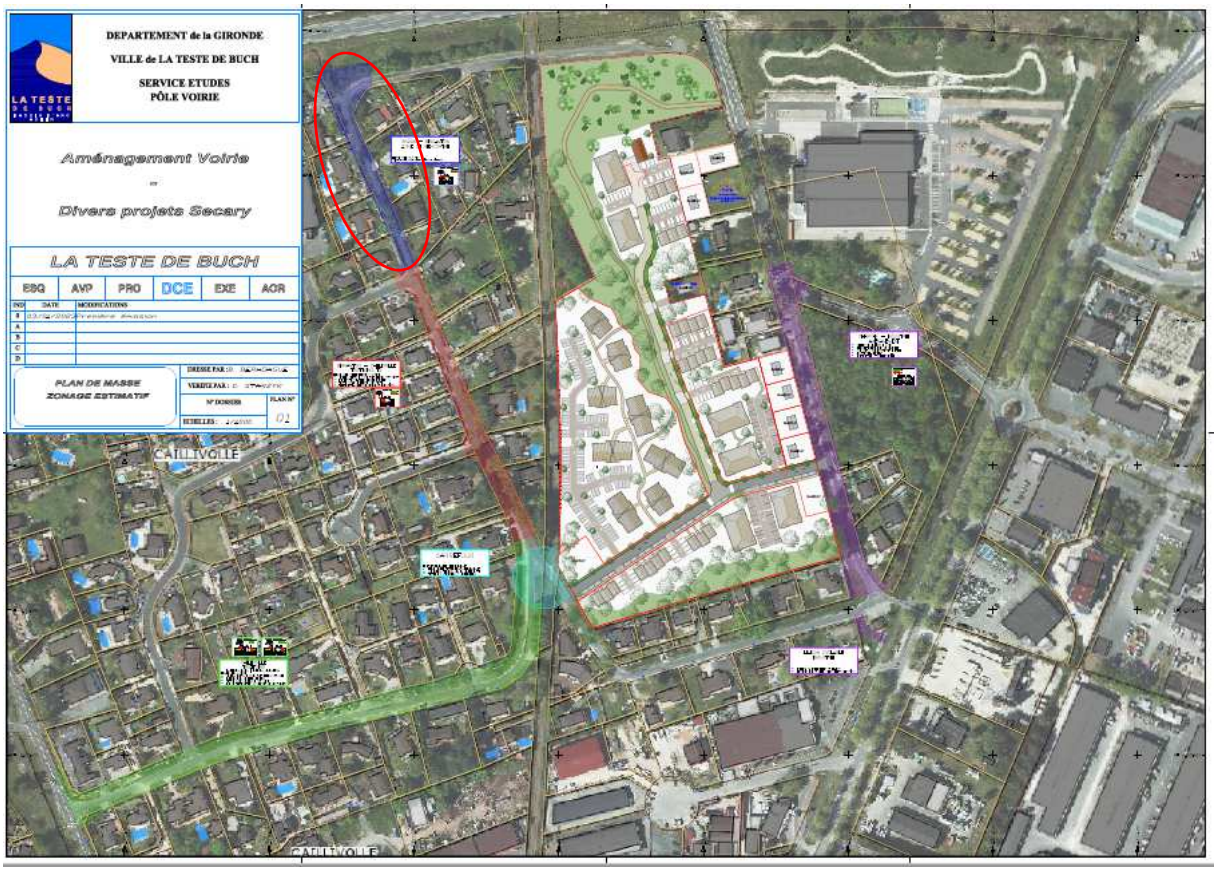
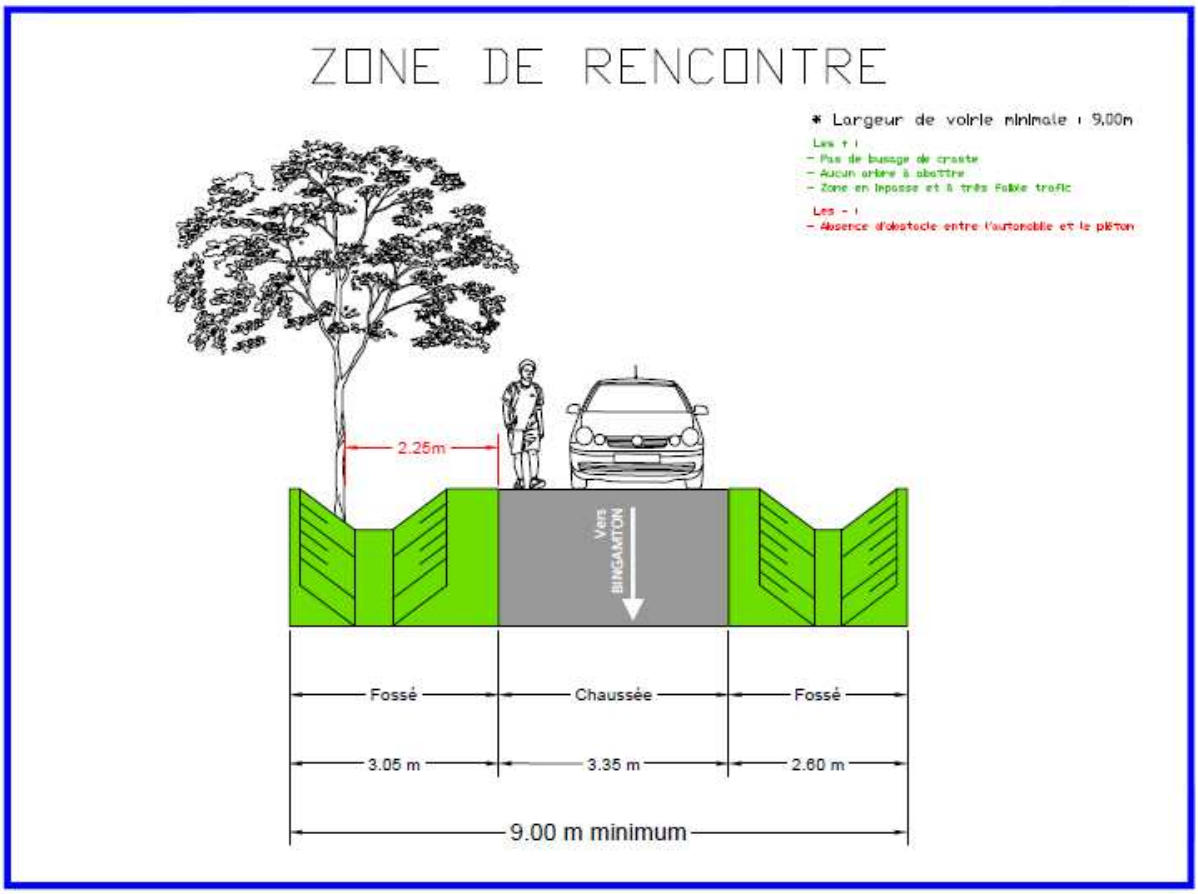
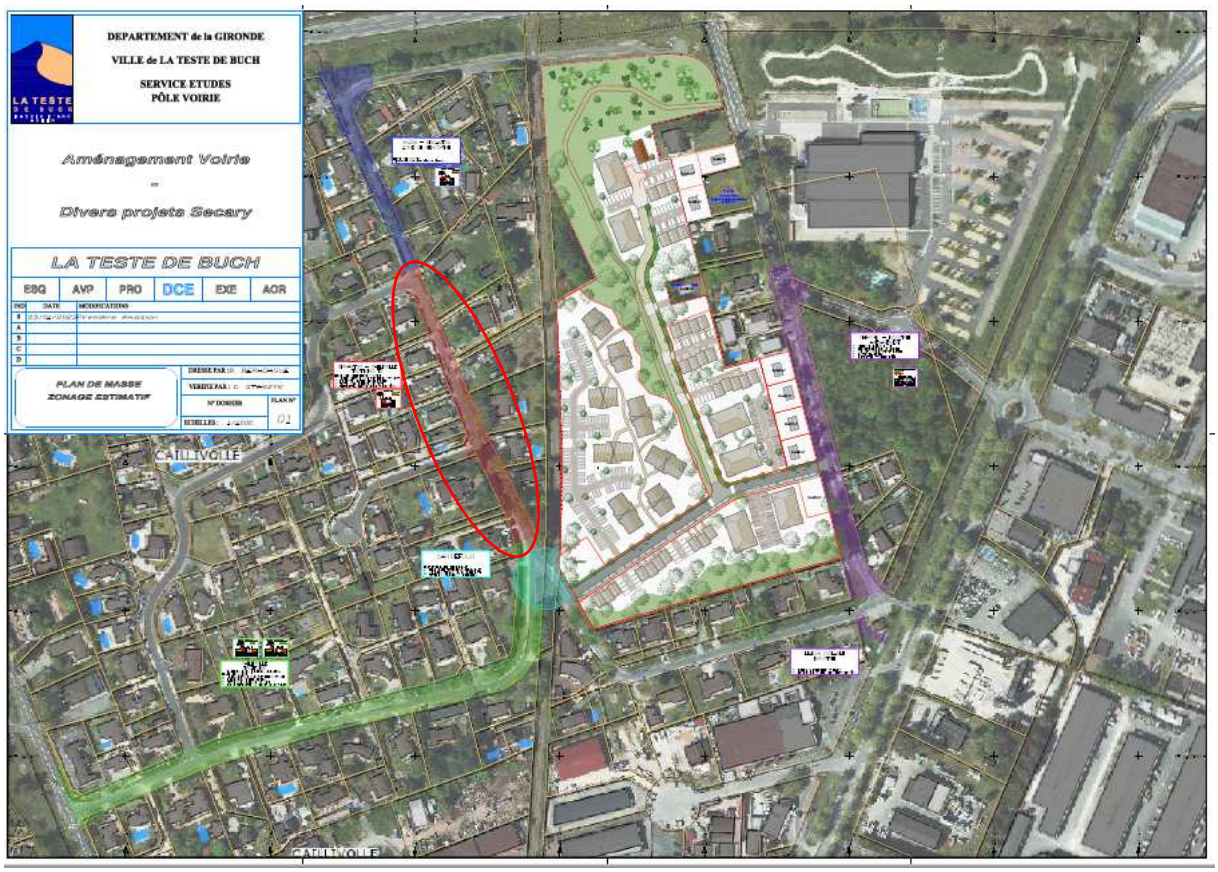


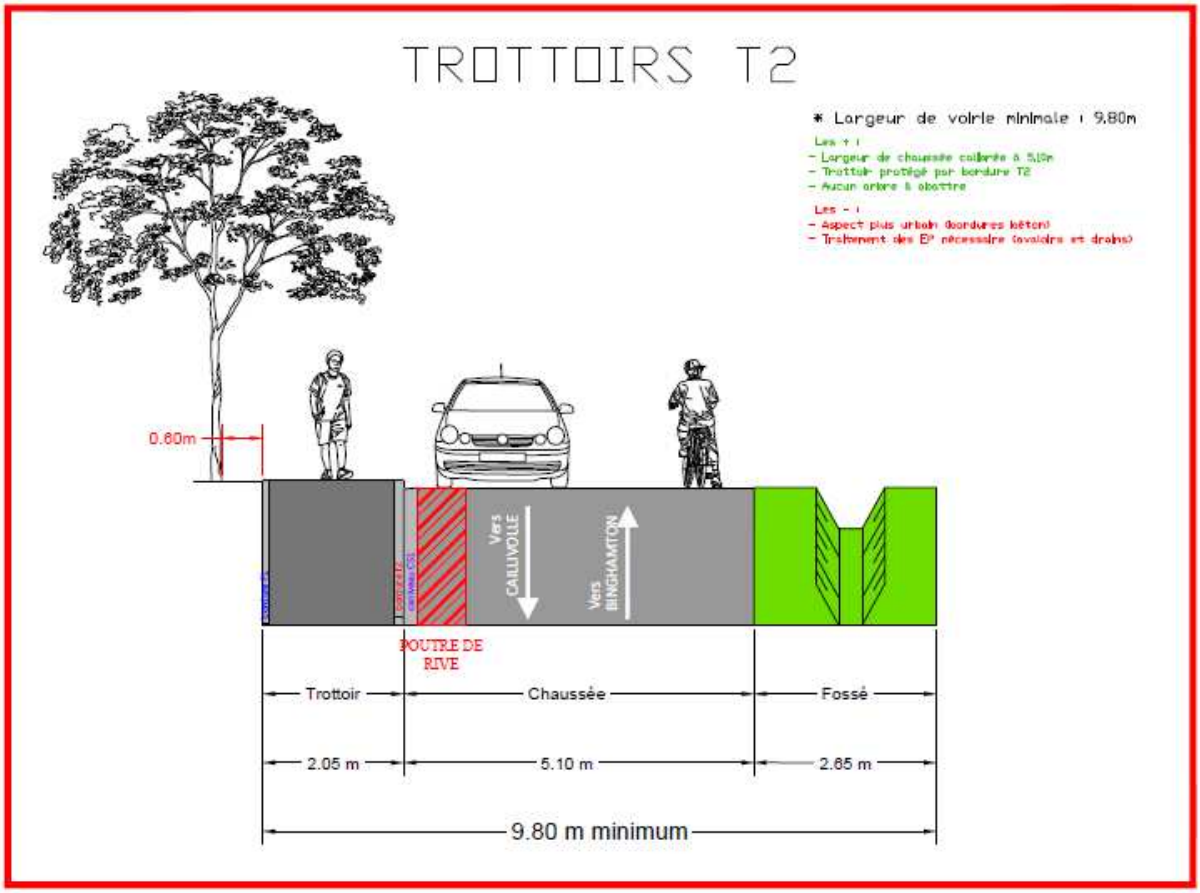
Figure 28 : Aménagement des abords du site

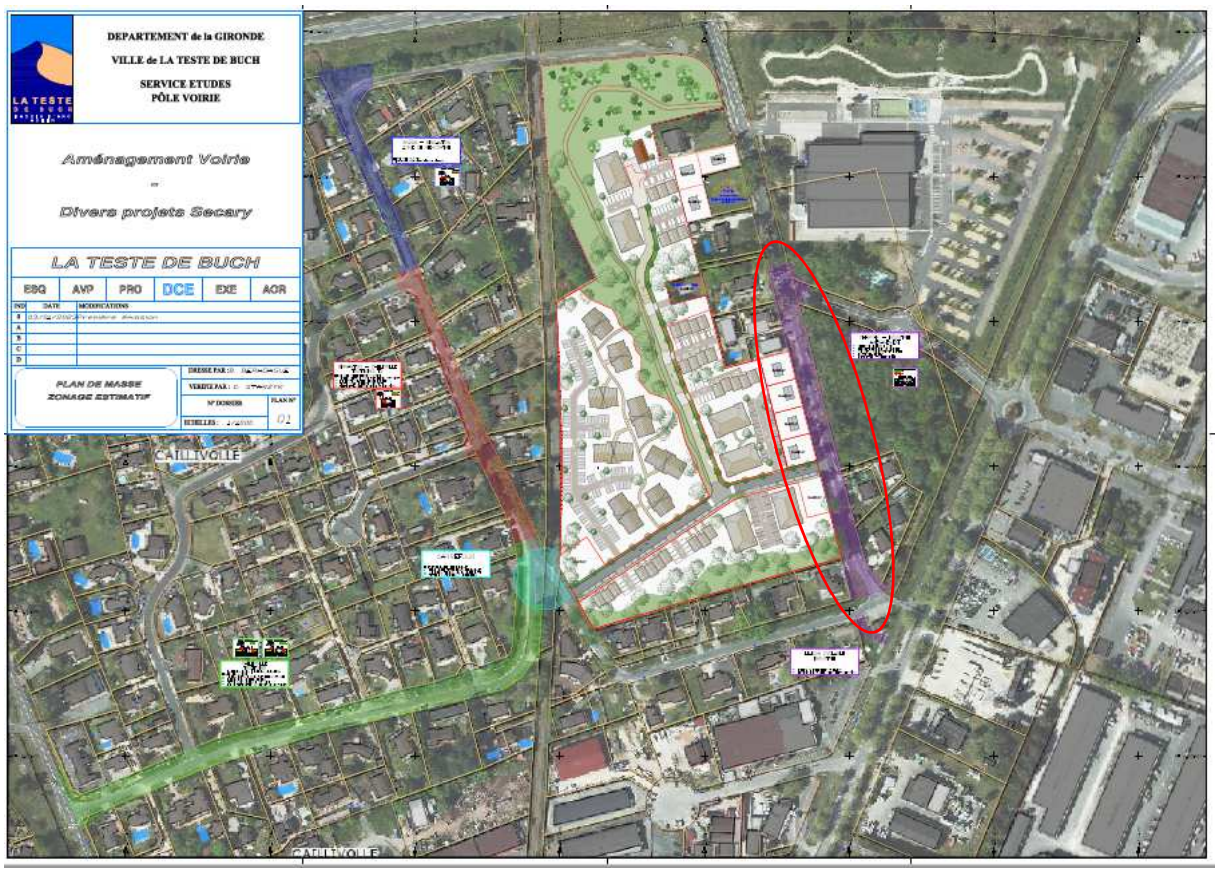
Les propositions d'aménagement ont été imaginées suivant quatre tronçons distincts et pourrons évoluer au regard des remarques formulées lors de la concertation :

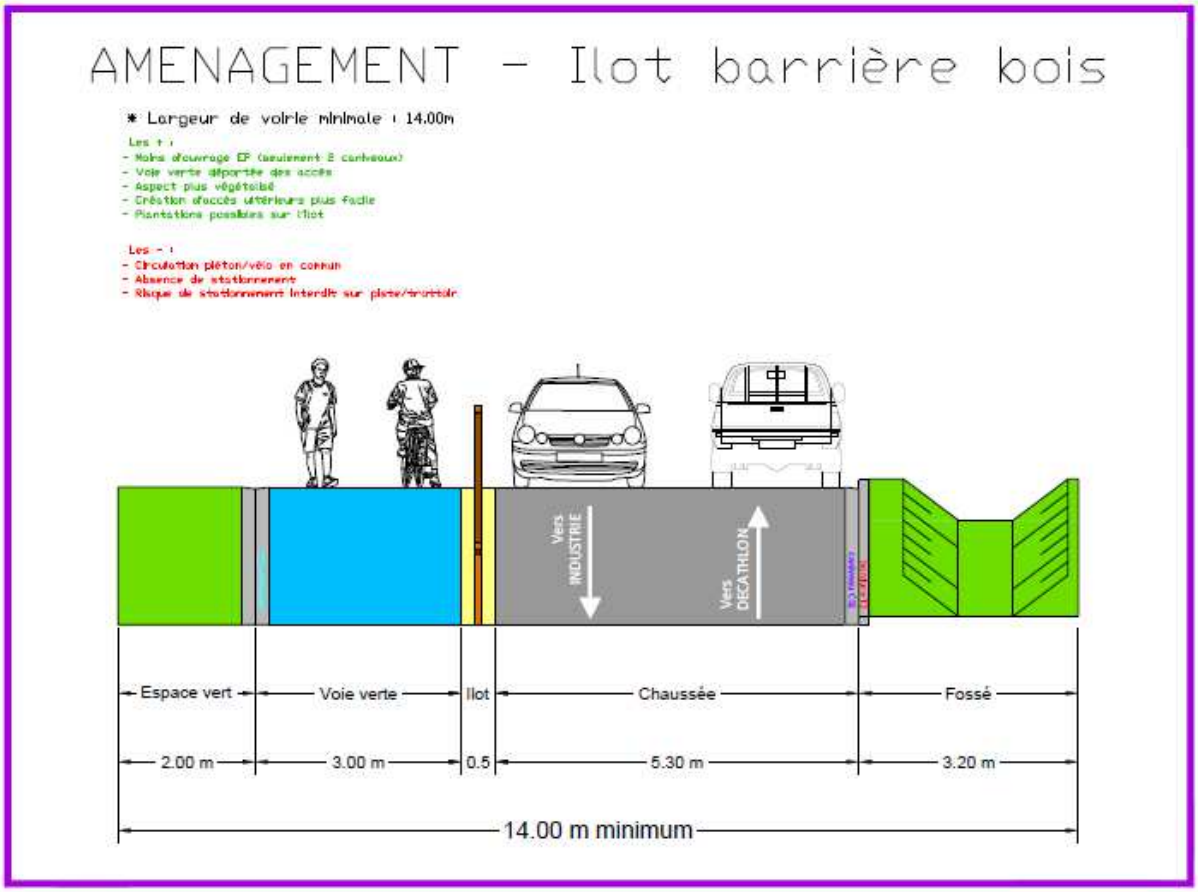

DEPARTEMENT de la GIRONDE
VILLE de LA TESTE DE BUCH
SERVICE ETUDES
PÔLE VOIRIE
Aménagement Voirie
Divers projets Secary
LA TESTE DE BUCH
ESQ
AVP
PRO
DCE
EXE
AOR
PLAN DE MASSE
ZONAGE ESTIMATIF
CAILLEVOLLE
CAILLEVOLLE

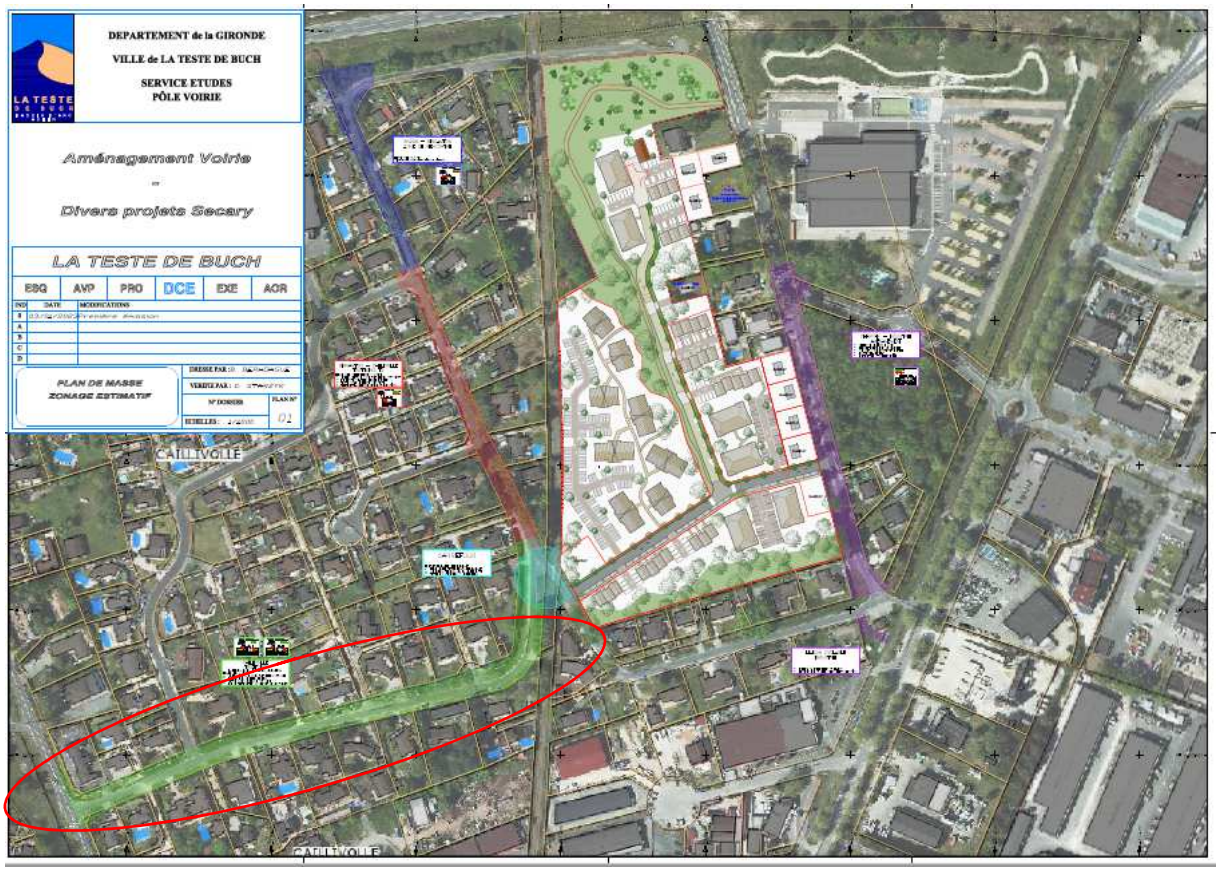

ZONE DE RENCONTRE
* Largeur de voirie minimale : 9,00m
Les + :
- Pas de busage de crosse
- Aucun arbre à abattre
- Zone en impasse et à très faible trafic
Les - :
- Absence d'obstacle entre l'automobile et le piéton
2.25m
Vers BINGAMITON
Fossé
Chaussée
Fossé
3.05 m
3.35 m
2.60 m
9.00 m minimum

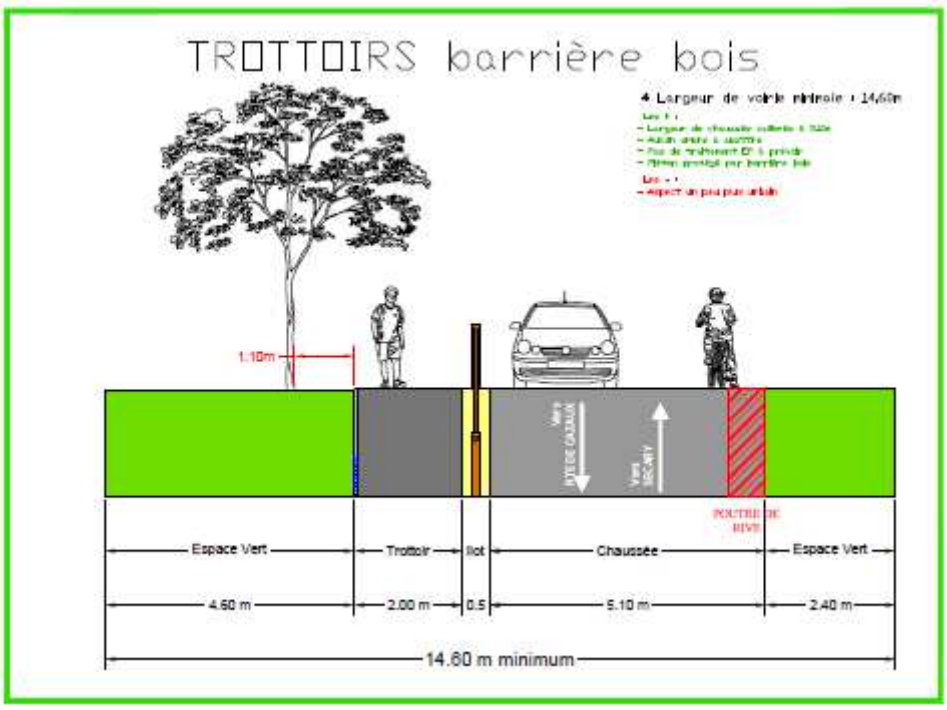

DEPARTEMENT de la GIRONDE
VILLE de LA TESTE DE BUCH
SERVICE ETUDES
PÔLE VOIRIE
Aménagement Voirie
Divers projets Secary
LA TESTE DE BUCH
ESQ
AVP
PRO
DCE
EXE
AOR
PLAN DE MASSE
ZONAGE ESTIMATIF
CAILLIVOLLE

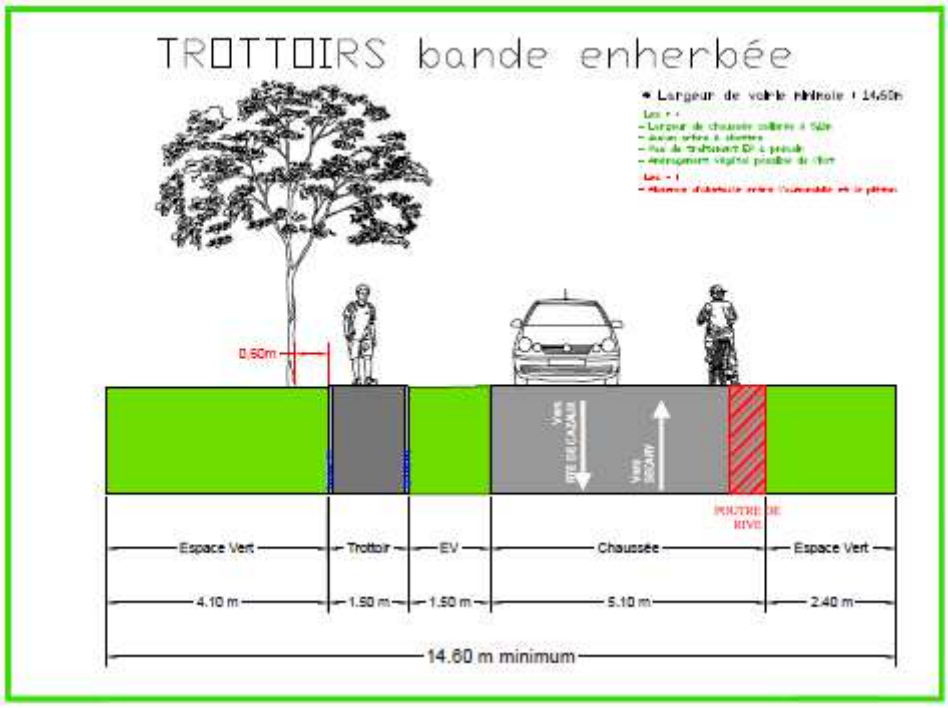

TROTTOIRS T2
* Largeur de voirie minimale : 9.80m
Les + :
- Largeur de chaussée calibrée à 5.10m
- Trottoir protégé par bordure T2
- Aucun arbre à abattre
Les - :
- Aspect plus urbain (bordures béton)
- Traitement des EP nécessaire (caniveaux et drains)
0.60m
Vers CAILLIVOLLE
Vers BINGHAMTON
POUTRE DE RIVE
Trottoir
Chaussée
Fossé
2.05 m
5.10 m
2.65 m
9.80 m minimum


DEPARTEMENT de la GIRONDE
VILLE de LA TESTE DE BUCH
SERVICE ETUDES
PÔLE VOIRIE
Aménagement Voirie
Divers projets Secary
LA TESTE DE BUCH
ESQ
AVP
PRO
DCE
EXE
AOR
PLAN DE MASSE
ZONAGE ESTIMATIF
CAILLEVOLLE


AMENAGEMENT - Ilot barrière bois
* Largeur de voirie minimale : 14.00m
Les + :
- Moins d'ouvrage EP (seulement 2 caniveaux)
- Voie verte déportée des accès
- Aspect plus végétalisé
- Création d'accès ultérieurs plus facile
- Plantations possibles sur l'îlot
Les - :
- Circulation piéton/vélo en commun
- Absence de stationnement
- Risque de stationnement interdit sur piste/trottoir
Vers INDUSTRIE
Vers DECATHLON
Espace vert
Voie verte
Ilot
Chaussée
Fossé
2.00 m
3.00 m
0.5
5.30 m
3.20 m
14.00 m minimum


DEPARTEMENT de la GIRONDE
VILLE de LA TESTE DE BUCH
SERVICE ETUDES
PÔLE VOIRIE
Aménagement Voirie
Divers projets Secary
LA TESTE DE BUCH
ESQ
AVP
PRO
DCE
EXE
AOR
PLAN DE MASSE
ZONAGE ESTIMATIF
CAILLEVOLE
CAILLEVOLE


TROTTOIRS barrière bois
1.10m
Espace Vert
Trottoir
Ilot
Chaussée
Espace Vert
4.60 m
2.00 m
0.5
5.10 m
2.40 m
14.60 m minimum


TROTTOIRS bande enherbée
0.60m
Espace Vert
Trottoir
EV
Chaussée
Espace Vert
4.10 m
1.50 m
1.50 m
5.10 m
2.40 m
14.60 m minimum

Annexes

- ACTES ADMINISTRATIFS
  - Délibération de prescription de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU – Secteur de Sécary
  - Délibération fixant les objectifs et les modalités de la concertation préalable

- Synthèse des impacts du projet

- Synthèse de l'Etude de circulation ITER

- PUBLICITES