

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine  
sur le projet d'aménagement « Sécary » et sur la mise en  
compatibilité du PLU de la commune de La Teste de Buch (33)**

n°MRAe 2024APNA85

dossier P-2024-15440

**Localisation du projet :** Commune de La Teste de Buch (33)  
**Maîtres d'ouvrages :** Sociétés Pichet / Immobilière Atlantic Aménagement  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Maire de La Teste de Buch  
**En date du :** 09/02/2024  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Déclaration de projet et mise en compatibilité  
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

**Préambule.**

*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.*

*En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.*

*En application de l'article L.1221 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123 2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123 19.*

*En application du L.122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R.122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.*

*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du Code de l'environnement).*

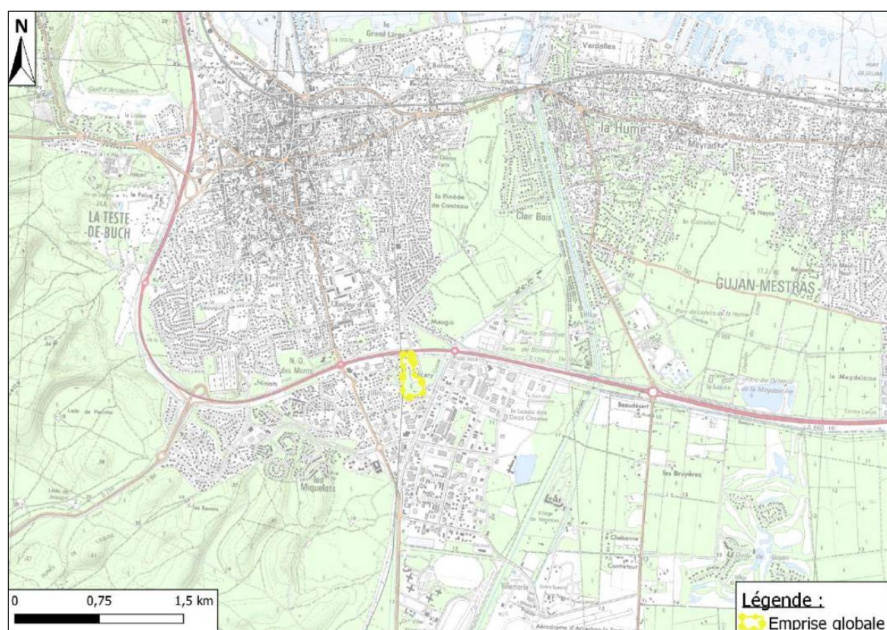
*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 7 mai 2024 par délibération de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.*

*Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Patrice GUYOT.*

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I - Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'aménagement à vocation d'habitations du secteur "Sécary" situé dans 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 la société Pichet (partie ouest) et par le bailleur social Immobilière Atlantic Aménagement (partie sud et est).



Localisation du projet - extrait étude d'impact page 22



Vue aérienne du site - extrait étude d'impact page 23

Le site est actuellement occupé par une ancienne grange et une prairie en partie nord, ainsi qu'une zone boisée sur toute la partie sud. L'emprise globale du projet porte sur une surface de 4,9 ha.

Le projet prévoit la construction de 150 logements (en R+2 au maximum), dont 90 logements sociaux ainsi que 254 places de parking. Ce point appelle des observations dans la partie relative à la justification du projet. En parallèle, le projet prévoit huit terrains libres à bâtir pour la construction d'habitations individuelles.

Les surfaces du projets sont déclinées comme suit :

- surfaces imperméabilisées espaces communs (chaussée, voie mixte, placette) : 2 718 m<sup>2</sup>;
- surfaces imperméabilisées lots (chaussées, places PMR) : 2 525 m<sup>2</sup>;
- surfaces stationnements (perméables) : 2 769 m<sup>2</sup>;
- emprise bâtie / cheminements piétons : 9 580 m<sup>2</sup>;
- espaces verts : 12751 m<sup>2</sup> communs et 16 022 m<sup>2</sup> privés;

Le projet d'aménagement aura pour conséquence la création d'une surface voisine de 14 800 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées.

Le projet sera accessible par l'est et par l'ouest par la rue de Secary. Les différents lots seront desservis par des voies internes. Le projet s'accompagne d'aménagements paysagers pour favoriser son insertion dans l'environnement.



Répartition en macro-lots - extrait étude d'impact page 25



Plan masse de l'aménagement - extrait étude d'impact page 25

La réalisation du projet d'aménagement nécessite une mise en compatibilité du PLU de la commune de La Teste de Buch, notamment la modification du zonage 2AU en zonage 1AUs comme détaillé plus loin dans l'avis.

### Procédures relatives au projet et au PLU

Le projet relève de la procédure d'examen au cas par cas en application des rubriques n°39 (opérations d'aménagement) et n°47 (défrichement) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement. Le maître d'ouvrage a fait le choix de réaliser **une étude d'impact** de manière volontaire. Le projet est dès lors soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document.

La mise en compatibilité du PLU est soumise à examen au cas par cas en application des dispositions des articles L153-31 et R104-11 du Code de l'urbanisme. Le maître d'ouvrage a souhaité s'inscrire dans une démarche d'**évaluation environnementale**, présentée dans le dossier de mise en compatibilité du PLU.

Le présent avis est sollicité dans le cadre d'**une procédure d'évaluation environnementale commune** portant à la fois sur le volet projet et le volet plan, en application des articles L122-14 et R122-27 du Code de l'environnement.

Le projet est soumis à une procédure de déclaration de projet, d'autorisation de défrichement (sur 3,5 ha), de déclaration au titre de la loi sur l'eau et de dérogation au titre des espèces protégées. Il fait l'objet d'une procédure au titre de l'urbanisme (demande de permis d'aménager). Le présent avis est émis dans le cadre de la **procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU**.

Les principaux enjeux du dossier portent sur la préservation du paysage et du milieu naturel pour un site présentant des habitats naturels (zones humides, prairies et zones boisées), abritant plusieurs espèces protégées de faune et de flore. La prise en compte du risque incendie et la préservation du cadre de vie des habitants constituent aussi des enjeux forts.

## II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité

L'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale présente les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'environnement. Elle est accompagnée d'un résumé non technique clair qui permet au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de La Teste de Buch comprend l'évaluation environnementale selon les éléments mentionnés à l'article R122-20 du Code de l'environnement, à l'exception du résumé non technique correspondant. **La MRAe recommande d'ajouter cet élément de nature à faciliter l'appropriation du dossier de mise en compatibilité par le public.**

### II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

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 ».



Emprises retenues - étude d'impact page 21

**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 couverts par le site d'étude (rouge).**

### Milieu physique

Le projet s'implante dans un secteur au relief relativement plat, sur des formations géologiques de sables fluviatiles blanchâtres. Les investigations de sols ont mis en évidence la présence de sols de type sableux.

En matière d'**hydrologie**, le projet s'implante au sein du bassin versant du « *Canal des Landes du bassin d'Arcachon au confluent de la craste de Baneyre* ». La carte du réseau hydrographique est présentée en page 53 de l'étude d'impact. Le cours d'eau le plus proche de la *Craste de Nézer* s'écoule à environ 60 m à l'est du site. Plusieurs fossés sont recensés au sein de l'emprise du projet.

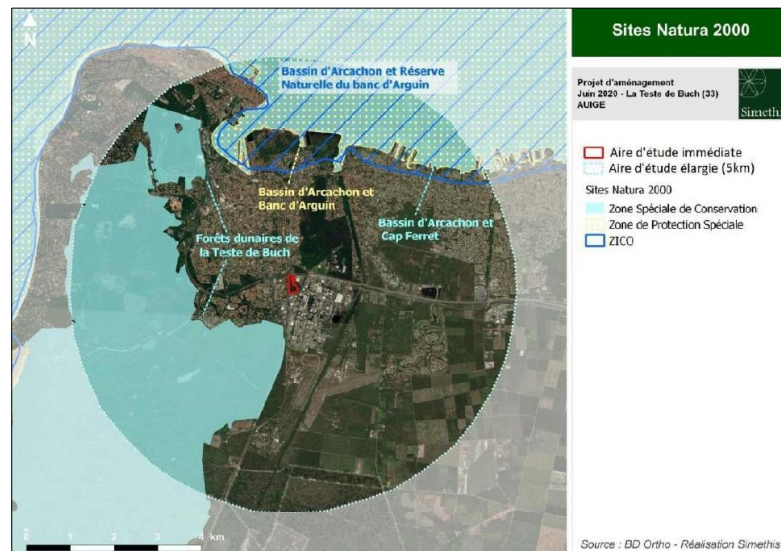
Plusieurs **masses d'eau souterraines** sont recensées au droit du projet, dont la masse d'eau souterraine des « *Sables plio-quadernaires* » proche de la surface et vulnérable aux pollutions. Le site n'est pas concerné par la présence de captage ou de périmètre de protection associé.

En matière de **risques naturels**, le site du projet est principalement concerné par le risque de remontée de nappe, et par le risque incendie de feu de forêt en raison de la présence de massifs boisés de la commune.

## Milieu naturel<sup>1</sup>

Le site d'implantation du projet est localisé à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection portant sur cette thématique, dont :

- le site Natura 2000 au titre de la directive « Habitats » des *Forêts dunaires de La Teste de Buch*, à environ un kilomètre au sud-ouest. Ce site présente plusieurs habitats (forêts usagères, dunes) abritant des espèces de faune patrimoniale (Fadet des laïches, chiroptères, coléoptères) ;
- le site Natura 2000, au titre des deux directives « Habitats » et « Oiseaux », du *Bassin d'Arcachon* à 2,5 km, constituant une vaste lagune aux enjeux écologiques particulièrement forts (oiseaux, poissons migrateurs, mammifères marins, flore).



Sites Natura 2000 - extrait étude d'impact page 62

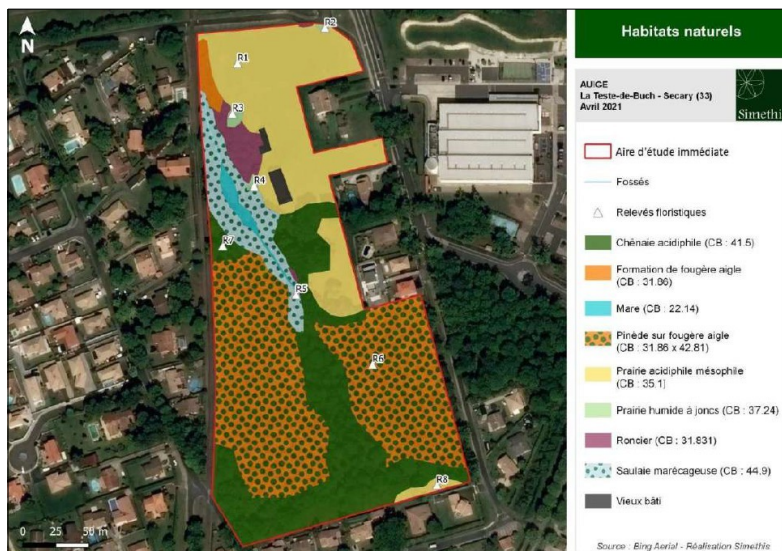
Plusieurs **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**, se superposant aux sites Natura 2000 précédents, sont aussi recensées.

Le site d'implantation a fait l'objet de plusieurs investigations réalisées durant les mois de mai, juin, juillet, août, octobre 2020, puis février, mars et avril 2021 (tableau en page 196 de l'étude d'impact).

Les investigations réalisées ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 64 de l'étude d'impact.

Le site correspond à une ancienne zone d'exploitation de pins maritime au sud, de pâtures et de cultures au nord. Le site est à ce jour occupé en partie par des zones boisées, des prairies et des formations caractéristiques d'une zone humide (mare, prairie humide à joncs et saulaie marécageuse).

1 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>



Cartographie des habitats naturels, extrait étude d'impact page 64

L'étude présente un diagnostic des **zones humides**, réalisé sur la base de l'examen des critères alternatifs de végétation et de sol. Ce diagnostic a permis de confirmer la présence de zones humides sur une surface de 3 649 m<sup>2</sup> comme présenté sur la cartographie ci-après.



Cartographie des zones humides - extrait étude d'impact page 72

Concernant la **flore**, les investigations ont mis en évidence la présence du Lotier hispide, espèce protégée au sein de la prairie située au nord du site. Le site accueille de nombreux chênes pédonculés remarquables. Les investigations ont mis en évidence la présence d'espèces exotiques envahissantes.

Concernant la **faune**, des enjeux forts sont mis en évidence au niveau du site d'implantation, avec la présence de plusieurs espèces d'**oiseaux** de milieux forestiers (Mésange charbonnière, Merle noir, Pic vert) et de milieux arbustifs (Bouscarle de Cetti, Fauvette à tête noire), de reptiles (Lézard des murailles), de papillons (Azuré du trèfle, Belle-dame, Citron), d'insectes saproxylophages (Grand capricorne) et de chiroptères (Barbastelle d'Europe, Sérotine commune, Pipistrelles).

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.**

## Milieu humain

Le site d'implantation est inséré dans un secteur urbanisé de la commune, au sud de la RN 250. Il est entouré par un lotissement à l'ouest et au sud, et un parc d'activités à l'est.

Le site est globalement bien desservi par les voiries routières, les pistes cyclables et le réseau de transport en commun.

L'étude comprend une **étude de trafic** qui permet d'apprécier le trafic des différentes voiries autour du projet (cf carte page 91). Les voiries auxquelles se connecte le futur projet (Rue Sécary, Chemin de Caillivole) sont soumises à des flux modérés.

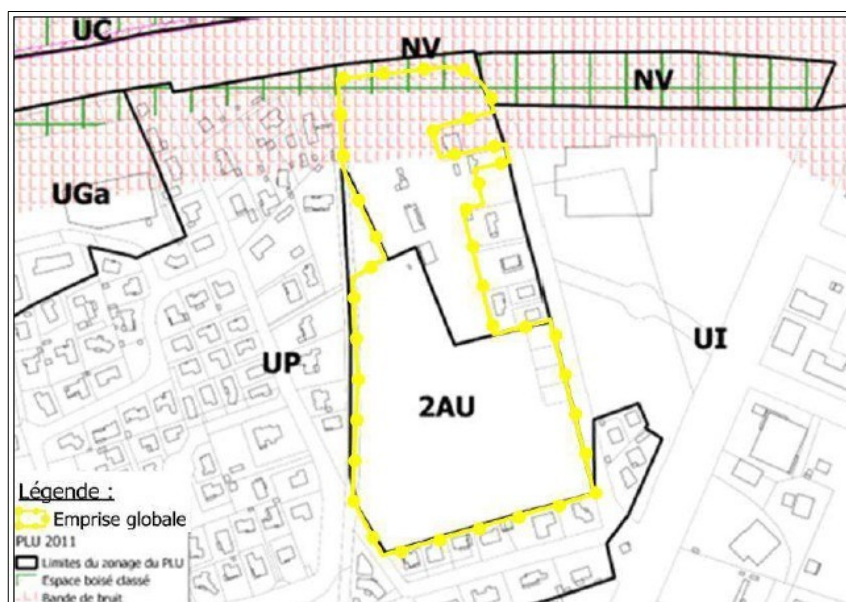
La qualité de l'air du secteur d'étude est globalement bonne, avec toutefois une dégradation aux abords de la RN 250 au nord. Le contexte sonore de l'aire d'étude est également très marqué par la présence de cet axe routier.

Le secteur d'étude est desservi par les différents réseaux, dont notamment le réseau **d'assainissement** collectif de la commune dirigé vers la station d'épuration communale.

L'étude comprend en pages 108 et suivantes une analyse du **paysage** et du **patrimoine**. La commune de La Teste de Buch fait partie de l'unité « *Littoral ostréicole de La Teste de Buch* » située entre le delta de la Leyre et la côte sud du Bassin d'Arcachon. Le secteur du projet présente un paysage d'entrée de ville en particulier composé de zones commerciales. L'étude analyse les différentes visibilité sur le site. Le secteur d'étude n'est pas concerné par la présence de site inscrit ou classé et ou celle d'un monument historique.

En matière **d'urbanisme**, la commune de La Teste de Buch fait partie de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS). La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2011. Selon ce PLU, l'emprise du projet est concernée par un zonage UP pour la partie nord (partie du terrain en prairie), et par un zonage 2AU pour la partie sud occupée par un boisement.

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 précisés 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.**



Zonage du PLU - extrait étude d'impact page 11

## II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

### Milieu physique

L'étude d'impact présente en pages 129 et suivantes une analyse des incidences du projet sur le milieu physique.

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 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.**

Concernant les **eaux usées**, le projet prévoit un raccordement vers le réseau d'assainissement collectif connecté vers la station d'épuration communale, qui présente selon le dossier une capacité résiduelle permettant d'absorber les rejets supplémentaires liés au projet.

Concernant la thématique de l'**énergie**, l'étude présente en page 56 les conclusions sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, 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 R122-5 du Code de l'environnement, reste sommaire.

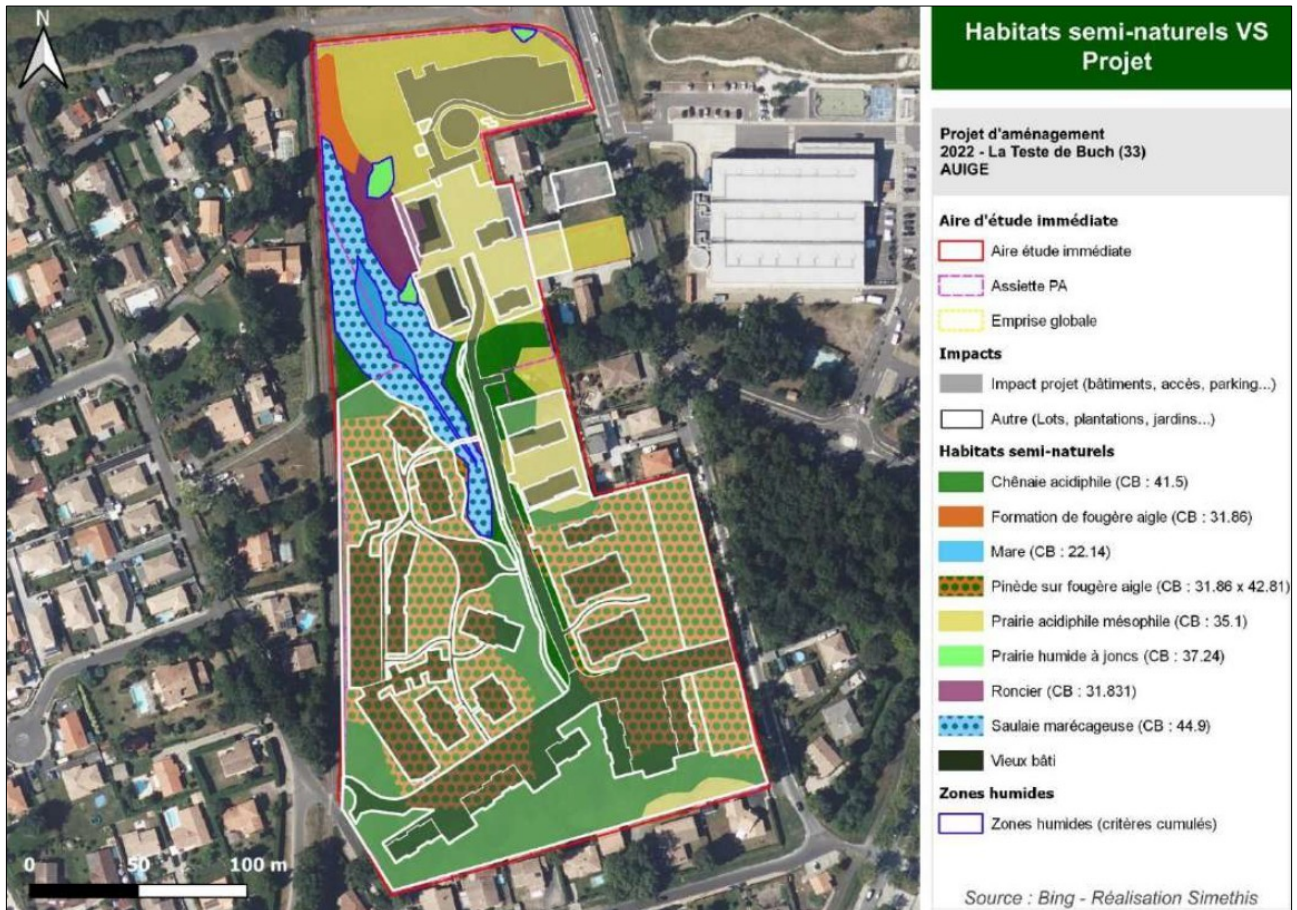
**La MRAe recommande d'approfondir la partie relative à la prise en compte des impacts sur le climat en tenant compte des dispositions du guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact<sup>2</sup>. La MRAe recommande aussi de présenter une analyse des pistes d'optimisation de ce bilan (choix des matériaux, provenance, transport notamment).**

#### **Milieu naturel**

Le porteur de projet a privilégié l'**évitement** de plusieurs secteurs sensibles (mesure Ev-C-1), notamment la majeure partie de la zone humide.

2 [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact\\_0.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf)





Superposition projet et habitats naturels (zones humides en bleu) - extrait étude d'impact page 134

Une surface de 27 m<sup>2</sup> reste néanmoins impactée par la pose d'un cheminement doux sur pilotis. Les stations de lotier, les arbres gîtes potentiels à chiroptères, l'arbre à Grand Capricorne et les habitats favorables à plusieurs espèces d'oiseaux (Bouscarle de Cetti, Gobemouche noir) sont évités.

Le projet prévoit plusieurs **mesures en phase travaux**, portant sur le respect d'un système de management environnemental du chantier (mesure R-T-1), la limitation de l'attractivité de la grange pour les chiroptères avant démolition (R-T-2), la planification de la période des travaux (R-T-3), la mise en place d'un dispositif pour préserver les zones évitées (R-T-4) et la limitation de la prolifération des espèces exotiques à caractère envahissant (R-T-5). Il comprend aussi un **suivi écologique** du chantier (mesure A-2).

Le projet prévoit la conception d'un **aménagement paysager** visant à préserver la connectivité des zones évitées (R-C-1), comprenant la conservation de 240 sujets d'arbres, la plantation de 247 arbres et de 1985 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs (plan paysager en page 31). Il intègre une conception d'éclairage en faveur des chiroptères (R-C-2). Il prévoit aussi le respect d'un plan de gestion écologique des espaces verts au profit de la biodiversité (R-Ex-1).

Après application des différentes mesures d'évitement et de réduction, l'étude considère un impact résiduel (qualifié de faible) sur les chiroptères et l'avifaune, devant donner lieu à des **mesures de compensation**.

Les mesures de compensation proposées portent sur la mise en place de nichoirs pour l'avifaune (Mesure C-1), de gîtes pour les chiroptères (Mesure C-2).

La réalisation du projet nécessite un défrichage sur une surface de 3,5 ha donnant lieu à un boisement compensateur dans deux sites respectivement situés à Naujac-sur-mer et à Lesparre Médoc, pour une surface totale de 7 ha. Ces deux sites sont localisés en page 181. Le projet prévoit une mesure d'accompagnement portant sur la création d'un îlot de vieillissement en faveur de la faune du cortège boisé (mesure A-1) au sein des parcelles de boisement compensateur.

Le projet intègre par ailleurs des **suivis écologiques** sur le site du projet (notamment zones évitées) ainsi qu'au sein des boisements compensateurs.

Sur cette base, le projet fera l'objet d'un dossier de **demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées** qui sera instruit par les services de l'État.

## Milieu humain

Le projet prévoit plusieurs mesures visant à atténuer les effets des travaux sur le **voisinage**, portant sur la limitation des impacts liés au bruit et aux vibrations de chantier (R-T-9), la limitation des impacts sur la qualité de l'air (R-T-10), la définition d'un plan de circulation (R-T-11) et la gestion des déchets en phase travaux (R-T-12).

Concernant les **déplacements**, le dossier présente en pages 137 et suivantes les résultats de l'étude de trafic ayant pour but de quantifier les incidences du projet sur cette thématique. Le trafic supplémentaire se répartit sur les différentes voiries (cf carte page 138) avec une augmentation pouvant atteindre 100 véhicules par jour supplémentaires sur la rue de Sécary sans problématique de congestion particulière (le niveau de trafic restant relativement faible sur cet axe).

L'étude présente les différentes cartographies permettant au lecteur d'apprécier les incidences du projet sur cette thématique. Le projet prévoit un maillage cyclable (cf page 173) et plusieurs emplacements pour le stationnement des vélos dans les espaces publics du projet.

Le projet prévoit la mise en œuvre d'**aménagement paysagers, techniques et architecturaux** comprenant l'aménagement d'espaces ouverts pour la détente, de parcours sportifs, de parcours ludiques sur la flore et la faune environnante. Il comprend, comme indiqué dans la partie relative au milieu naturel, la plantation d'arbres et d'arbustes. Le projet s'attache par ailleurs à respecter la charte architecturale de la commune de La Teste de Buch. Des photomontages permettent au lecteur de visualiser le rendu attendu du projet.

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.**



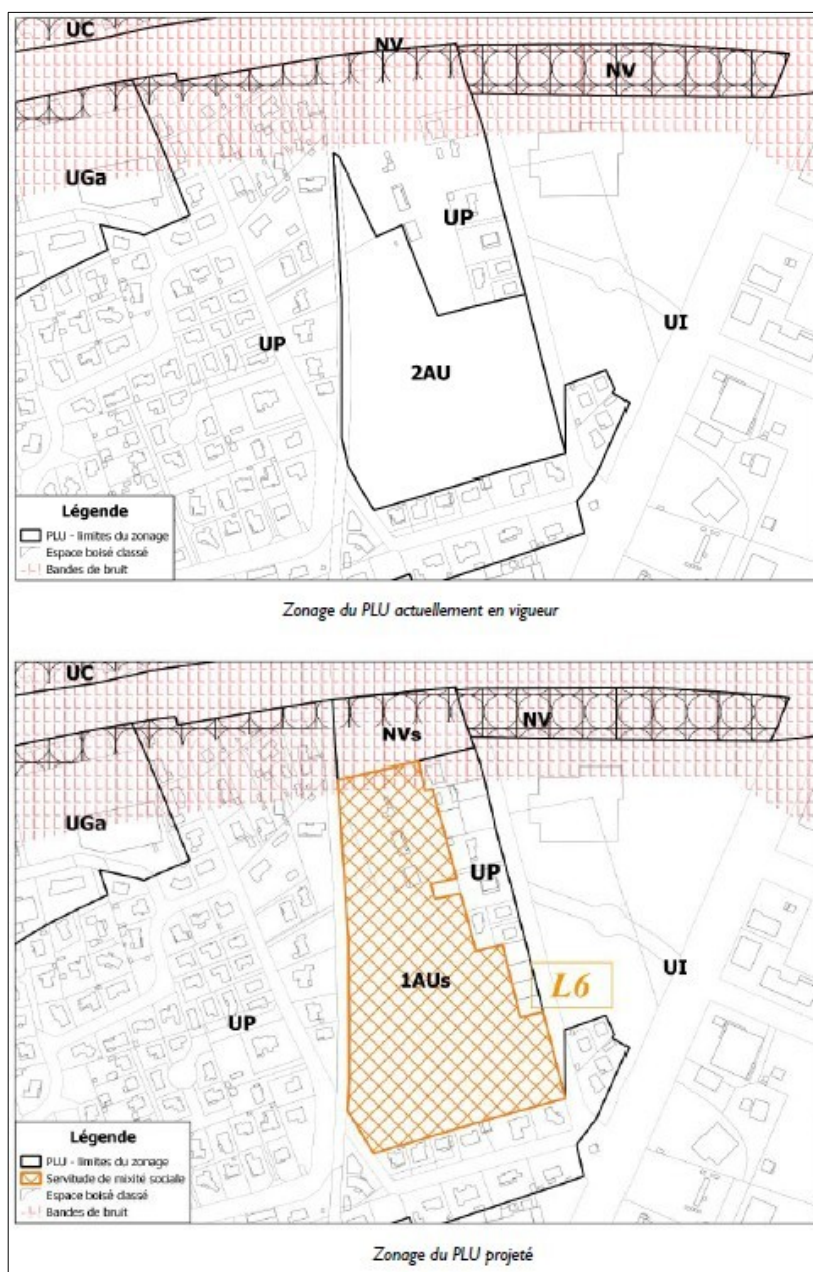
*Photomontages du projet - extrait étude d'impact page 28*

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).**

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 2 AU). 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 RN250 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<sup>3</sup>. 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 m<sup>2</sup>.



Zonage PLU - avant/après - extrait dossier MEC page 40

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.**

3 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kppac\\_2022\\_13578\\_m3\\_plu\\_la\\_teste-de-buch\\_33\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kppac_2022_13578_m3_plu_la_teste-de-buch_33_signe.pdf)

Il conviendrait également d'évaluer si les dispositions du PLU en vigueur permettent de prendre en compte les enjeux identifiés en matière de nuisances sonores et, le cas échéant, d'introduire dans le règlement ou l'OAP des mesures adaptées.

### **II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement**

L'étude d'impact expose en pages 118 et suivantes les raisons du choix du projet.

L'étude rappelle en particulier les obligations réglementaires s'appliquant à la commune pour la construction de logements sociaux. Au 1er janvier 2021, la part de logement sociaux s'élevait à 14,39 % alors que la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbains impose à la commune de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

L'étude présente plusieurs alternatives de renouvellement ou développement urbain sur différents secteurs de la commune. Elle précise que le secteur Sécary offre 5 ha de foncier libre, permettant une mobilisation rapide et la production de 90 logements sociaux en permettant d'étoffer l'offre en petits et moyens logements, répondant au besoin constaté à l'échelle communale. Les abords immédiats du secteur Sécary sont d'ores et déjà urbanisés et bien desservis par les différents réseaux et voiries.

Le projet prévoit au total la création de 150 logements, permettant l'accueil d'environ 291 personnes, soit une densité voisine de 59 hab/ha.

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.**

### **III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le projet d'aménagement à vocation d'habitations du secteur Sécary situé dans la commune de La Teste de Buch en Gironde, à l'ouest du parc d'activités du Pays de Buch. Le projet prévoit la construction de 150 logements, dont 90 logements sociaux sur une surface de 4,9 ha. Une procédure de mise en compatibilité du PLU communal est nécessaire pour permettre sa réalisation.

Le présent avis est sollicité dans le cadre **d'une procédure d'évaluation environnementale commune** portant à la fois sur le volet projet et le volet plan, en application des articles L122-14 et R122-27 du Code de l'environnement.

Le dossier présenté est complet, précis et abondamment illustré. L'analyse 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.

La préservation des secteurs sensibles évités mériterait d'être garantie par le règlement du document d'urbanisme.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et ses résumés non techniques.

À Bordeaux, le 7 mai 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre permanent

**Signé**

Patrice Guyot