VILLE DE LA TESTE DE BUCH

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Révision de du Plan Local d'Urbanisme prescrite par D.C.M du 12/04/2022

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par D.C.M du 10/04/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 21/08/2025 au 27/09/2025

Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par D.C.M du 18/12/2025

Metropolis

SOLER IDE
GROUPE VERTICAL SEA

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Rivière | Avocats | Associés

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

A. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 7

1. LES PRES SALES OUEST 8
1.1 Présentation du site 8
1.2 Schema d'orientation d'aménagement 10
1.3 Principes et programme d'aménagement 11

2. L'ENCLOS DU CAP LANDE 15
2.1 Présentation du site 15
2.2 Schema d'orientation d'aménagement 17
2.3 Principes et programme d'aménagement 18

3. BORDES EST 21
3.1 Présentation du site 21
3.2 Schema d'orientation d'aménagement 23
3.3 Principes et programme d'aménagement 24

4. LEDE DE LA SEUVE 27
4.1 Présentation du site 27
4.2 Schéma d'orientation d'aménagement 29
4.3 Principes et programme d'aménagement 30

5. LE BAOU LES MARAICHERS 33
5.1 Présentation du site 33
5.2 Schéma d'orientation d'aménagement 35
5.3 Principes et programme d'aménagement 36

6. SECARY 40
6.1 Présentation du site 40
6.2 Schéma d'orientation d'aménagement 42
6.3 Principes et programme d'aménagement 43

7. LA HUMEYRE 46
7.1 Présentation du site 46
7.2 Schéma d'orientation d'aménagement 48
7.3 Principes et programme d'aménagement 49

8. CAP DE MOUNT 51
8.1 Présentation du site 51
8.2 Schéma d'orientation d'aménagement 53
8.3 Principes et programme d'aménagement 54

9. JAUMARD PINS DE CAZAUX 57
9.1 Présentation du site 57

9.2 Schéma d'orientation d'aménagement 59
9.3 Principes et programme d'aménagement 60

10. CAZAUX OUEST/CANAL 63
10.1 Présentation du site 63
10.2 Schéma d'orientation d'aménagement 65
10.3 Principes et programme d'aménagement 66

11. CAZAUX NORD 1 69
11.1 Présentation du site 69
11.2 Schéma d'orientation d'aménagement 71
11.3 Principes et programme d'aménagement 72

12. CAZAUX NORD 2 75
12.1 Présentation du site 75
12.2 Schéma d'orientation d'aménagement 77
12.3 Principes et programme d'aménagement 78

B. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « COMMERCE DANS LES ZACOM ET ECONOMIE » 81

1. OPTIMISATION ET VALORISATION DES ESPACES ET PROJETS COMMERCIAUX ET ECONOMIQUES 82
1.1 Intensifier les fonctions urbaines, économiques et commerciaux 83
1.2 Optimiser le foncier économique, commercial et sa gestion 85
1.3 Gérer des flux de déplacements accrus 86
1.4 Traiter les limites et lisières des espaces économiques ou commerciaux 87
1.5 Renforcer l'intégration architecturale et paysagère 89
1.6 Intégrer les transitions écologiques et énergétiques 90

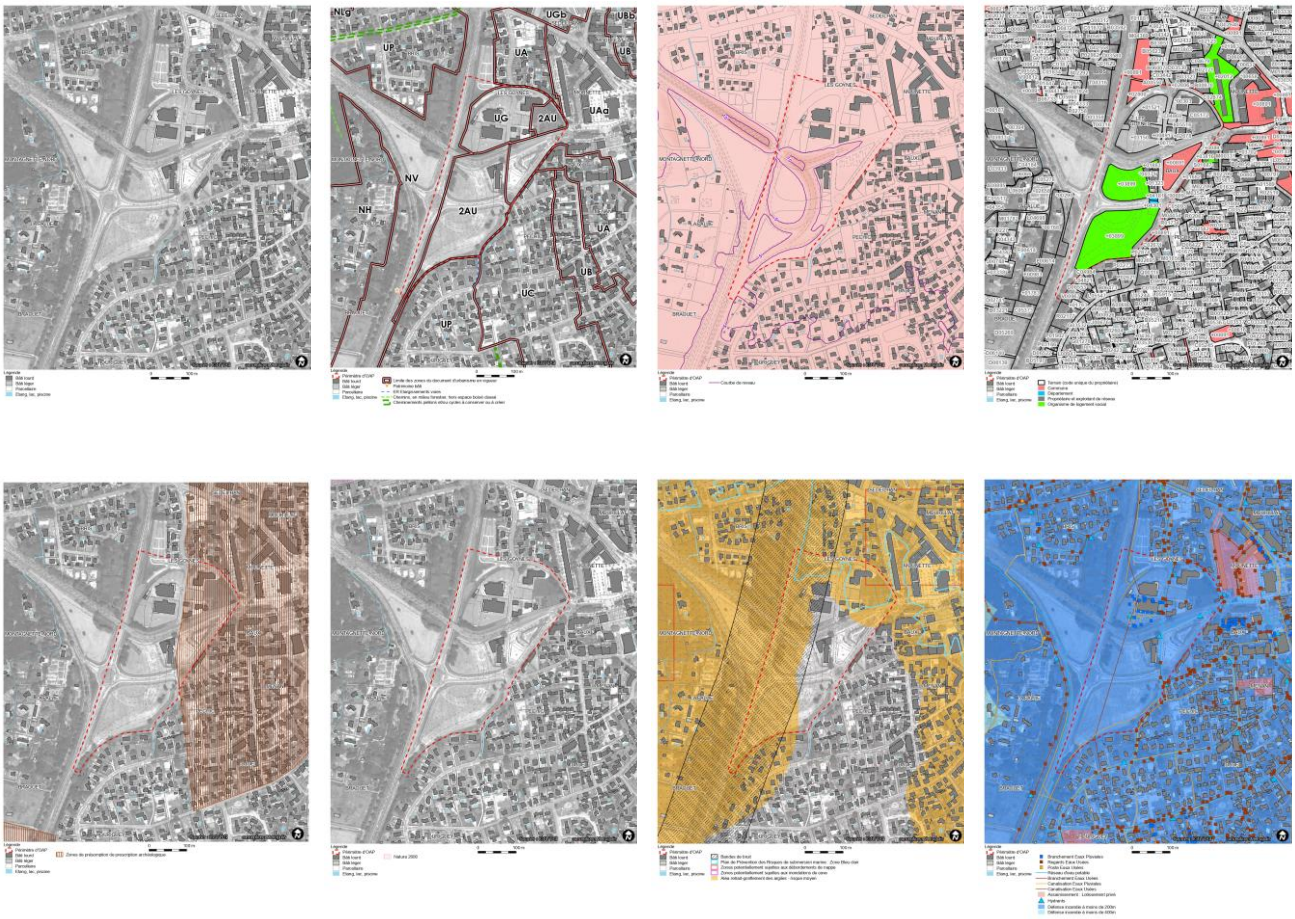
INTRODUCTION

Des fonciers (dents creuses, divisions parcellaires) ont été identifiés sur le territoire communal de La Teste de Buch pour accueillir des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) **à vocation d'habitat**, permettant de répondre aux besoins d'**accueil de nouvelles populations** et d'**atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux** parmi les logements produits[1].

Afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux, des **servitudes de mixité sociale** (SMS) s'appliquent dans le but d'imposer un **pourcentage minimum de création de logements locatifs sociaux par secteur de développement** identifié.

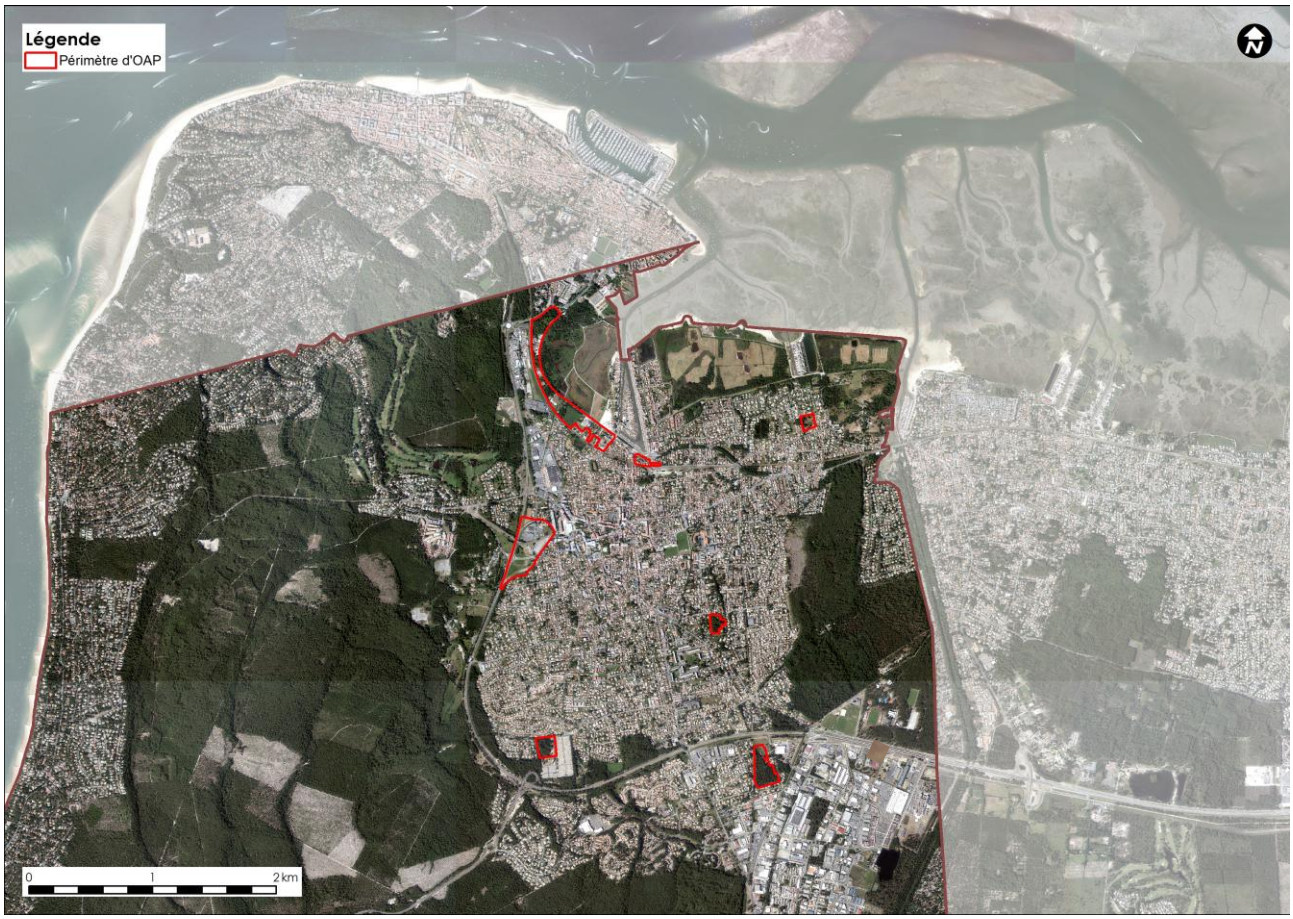
Des **OAP complémentaires** ont été dessinées au vu des **enjeux de recomposition** présents sur le territoire communal, d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental. Ces OAP concernent plus particulièrement les secteurs situés au plus proche du **centre-bourg**.

Plusieurs **sources** ont permis de construire les OAP, tenant compte des **diverses caractéristiques et contraintes** de chaque secteur identifié : zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé, topographie, propriétés des terrains, risques et contraintes (aléa de retrait-gonflement des argiles, inondabilité, reculs aux abords des routes départementales…), enjeux écologiques (d'après les investigations réalisées par SOLER IDE), … :



[1] Article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), applicable pour les communes de plus de 3 500 habitants. La loi 3DS du 21 février 2022 a supprimé l'échéance 2025 pour l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux. Le taux de progression est désormais fixé par l'État par période triennale.

Localisation des sites d'OAP





A. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

1. LES PRES SALES OUEST

1.1 PRESENTATION DU SITE

Zones UE, UB, UT, Nepr
Superficie globale : environ 14,28 ha **Surface urbaine à vocation d'équipements : 12140 m²** **Surface urbaine à vocation logement : 34728 m²** **Surface parc actif : 43982m²** **Surface de la zone Naturelle espace proche du rivage : 18534m²** **Surface de la zone Naturelle espace proche du rivage au nord : 24849m²**
Nombre de logements : de 65 à 85 **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : dans les 6 ans à partir de l'approbation du PLU**
Part minimale de logements sociaux : 50%



Le site des Prés Salés ouest se situe au nord de l'agglomération de La Teste de Buch, en limite avec le bassin d'Arcachon, coincé entre la RD650 et la voie ferrée entre Arcachon et Bordeaux. Seule la RD650 sépare le site du bassin.

Le site des prés salés ouest se situe à la jonction de plusieurs types de paysage :

- les zones urbanisées denses littorales (centre-ville de la Teste)

- les prés salés ouest qui borde le site au nord-est

- le début de la forêt des Landes

- les landes traversées par de nombreux fossés et crastes.

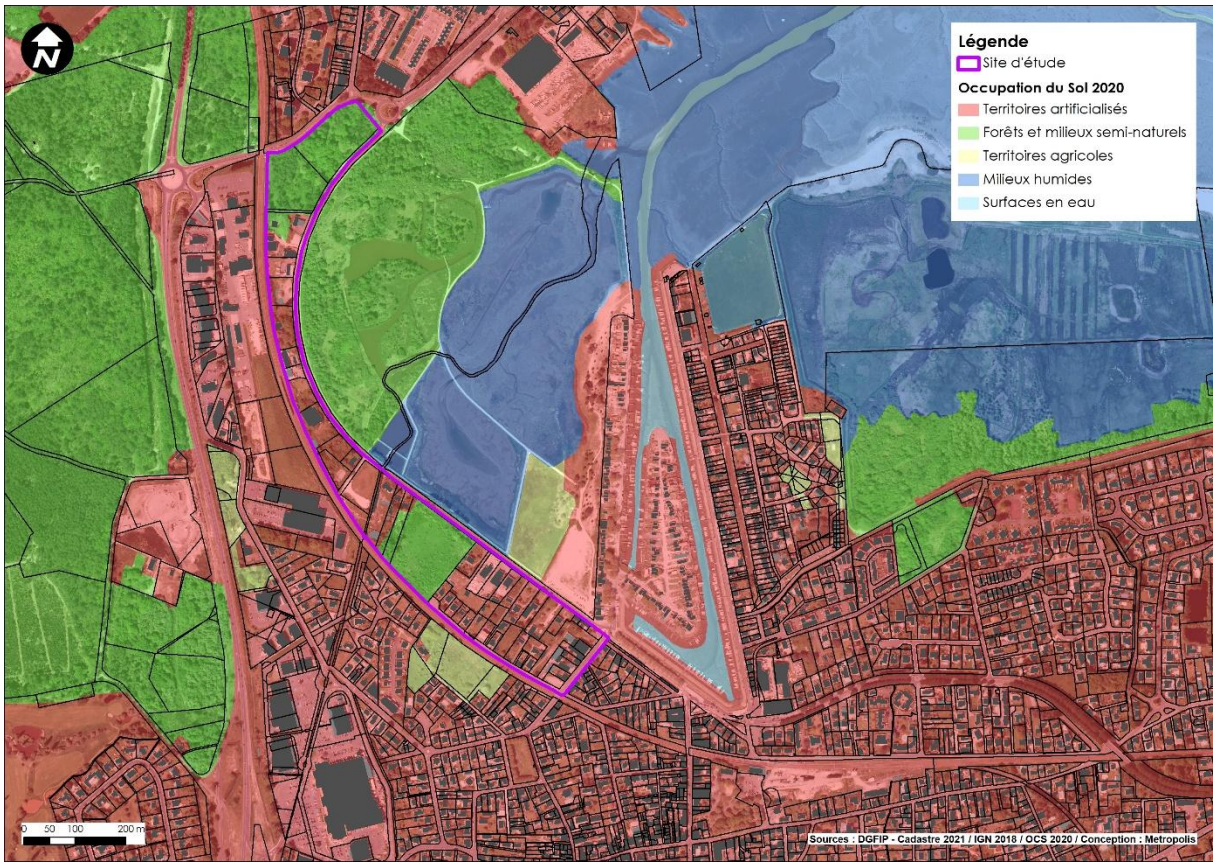
En effet, le long de la RD650, plusieurs séquences se développent, sans favoriser la sécurité des déplacements, la réduction de la vitesse, ni la perception de cette façade maritime.

Le secteur de la façade maritime comprend des fonctions multiples : des fonctions économiques avec l'activité portuaire et commerciale, une fonction touristique « historique », une fonction résidentielle.

Mais dans ce secteur un sentiment de « fragmentation » prévaut. En effet les quartiers se succèdent sans réels liens entre eux. Cet effet est accentué au Sud par la présence de la voie de chemin de fer qui coupe le quartier et la Commune en deux. Parallèlement les formes urbaines présentent un aspect extrêmement hétérogène avec la présence d'une architecture de qualité et traditionnelle, côtoyant friches et centres commerciaux. Les milieux naturels des Prés Sales Ouest ainsi que les paysages du Bassin d'Arcachon confèrent à ce secteur une qualité paysagère indéniable malgré la nécessite de forger le paysage et d'améliorer la connexion entre ces sites entre eux.

Dans ce secteur, deux zones particulières ont été distinguées : le quartier Est des Bordes, d'extension potentielle à court et moyen terme, et l'espace Plaisance (constitués de centres commerciaux) tournant le dos à l'ensemble du secteur.

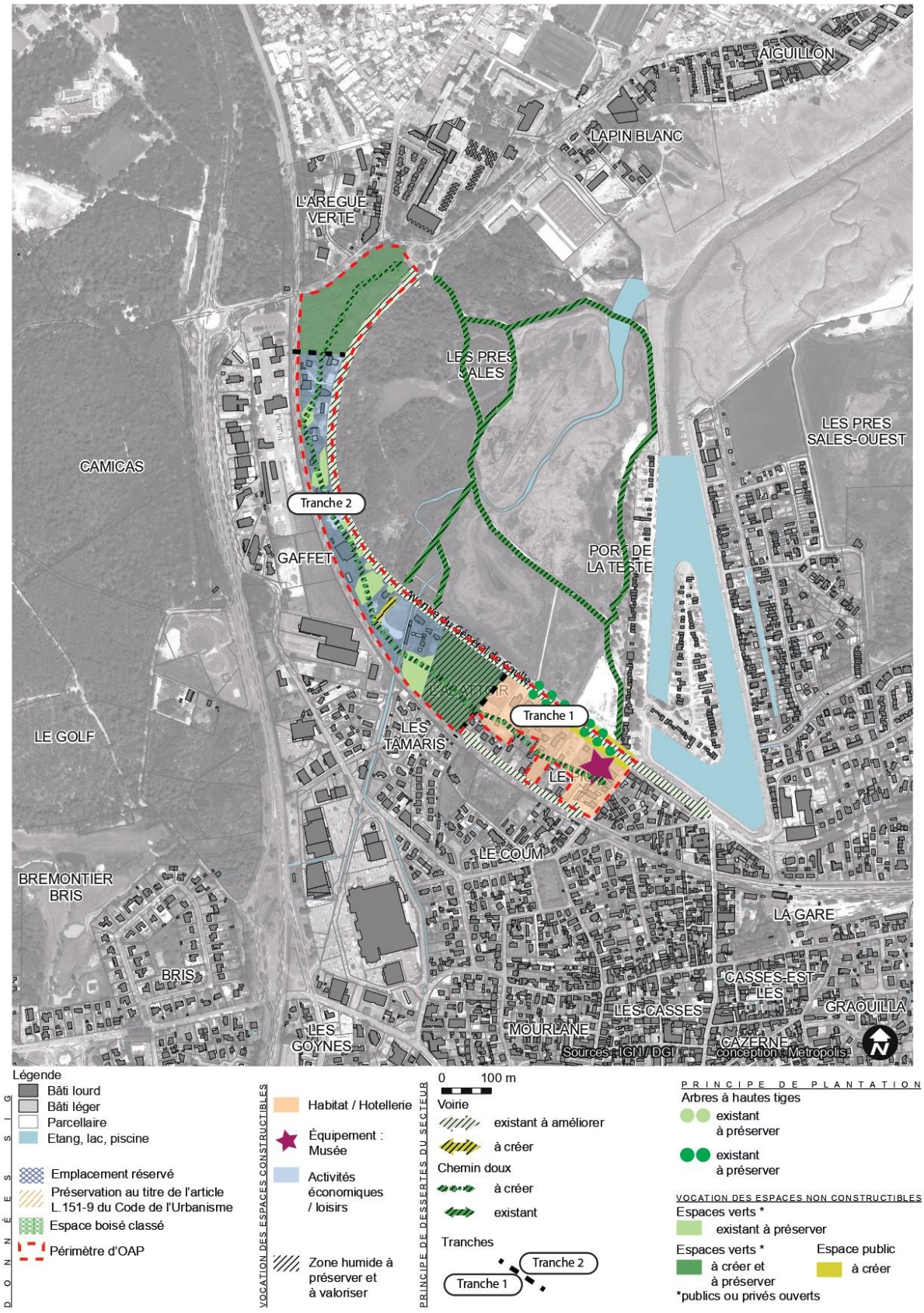
Toutefois, le site est déjà partiellement urbanisé et donc partiellement artificialisé.



L'enjeu de la façade maritime faisant face aux Près Sales Ouest est important et nécessite une réflexion générale.

L'objet de la présente OAP est de développer la façade maritime le long de la RD650 (avenue du général Leclerc) pour la raccrocher au port central et au centre-ville qui à seulement 10 minutes à pieds., pour lui donner une dynamique et une attractivité, alliant qualité urbaine, préservation des espaces naturels, gestion de l'eau et des risques et connexion aux Prés Salés.

1.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : **Tranche 1 :** - Résidentielle (logements), - Hôtellerie, - Equipement public et/ou d'intérêt collectif (musée), Nombre de logement attendus : 65 à 85 logements **Tranche 2** - Loisirs, équipements sportifs et autres équipements recevant du public, - Restauration, commerces de détail	50% des logements devront être dédié à du locatif social (mixité LLS et BRS). Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : entre 0 et 6 ans	
Forme urbaine	Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies, ou selon un retrait permettant des décrochés de façade vis-à-vis des emprises publiques. Les constructions devront s'implanter en continuité ou en retrait des limites séparatives. Parc actif : valorisation de cet espace (espace proche du rivage) Reprise Emprise au sol existant +20% en extension soit : 4860m² + 972m² = 5832m² Equipement (musée) : H = R+2 (11,5m au faîtage) Logement : Alignement sur voie ES : 50% EPT : 40% H = R+2 (11,5m au faîtage) Une côte seuil réglementaire du PPRSM s'applique selon la zone	Les habitations en R+2 et une densité plus forte sont demandées sur la partie sud dédiée aux logements, afin de marquer une image de quartier à proximité du port central et du centre-ville de La Teste Le stationnement doit être prévu en pied d'immeuble	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	réglementaire (bleu et bleu clair). Les constructions au sein d'un secteur affecté par le bruit font l'objet d'isolation acoustique conformément à la règlementation en vigueur.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	**Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.**	Des espaces de stationnement mutualisés au programme de logements, hôtels, et pouvant servir ponctuellement aux équipements publics situés à proximité pourront être intégrés à l'opération.	
Orientations paysagères et environnementales	Des espaces verts communs seront proposés dans le parti d'aménagement. Ils permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels, et de faciliter la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. La zone humide sera préservée (évitement) et valorisée (amélioration des fonctionnalités, avoir un gain en écologique, …) + création d'un cheminement et de point de découverte comme sur la partie découverte des prés salés ouest. Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée en matérialisée sur la frange nord de la tranche 2, créant ainsi une trame verte en transition avec le secteur pavillonnaire voisin. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé dévolu à l'agrément et dans lequel toute construction est interdite.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges et des espaces verts existants, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…)…. Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide…).	La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est très partiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant. Les recommandations du BRGM en termes de prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles devront être prises en compte dans le cadre des nouvelles constructions. Un site BASIAS étant recensé sur le site au sud (« ancien site industriel ou activité de service »). Il

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			conviendra de s'assurer de l'absence de toute pollution dans le cadre de la reconversion du secteur.
Principes de circulation / voies	Les accès aux futurs logements seront mutualisés. Des cheminements doux sont développés sur une largeur de 2m minimum, permettant de relier tous les sites de fonctionnels (habitat, équipements, loisirs, …)	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos…) devront être perméables et viendront connecter le quartier.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet. La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	adapter les ouvrages de collecte des eaux usées		

2. L'ENCLOS DU CAP LANDE

2.1 PRESENTATION DU SITE

Zone UD
Superficie globale : environ 13.792 m²
Superficie : environ 13.792 m²
Nombre de logements : 58 **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : dans les 6 ans à partir de l'approbation du PLU ou au-delà**
Part minimale de logements sociaux : 50%



Le site « Enclos de Cap lande » se situe au cœur de l'agglomération de La Teste de Buch, Rue du COUTOUM, au sein d'un quartier pavillonnaire et à proximité de services publics notamment scolaires.

L'emprise foncière constitue un ilot boisé inséré dans le secteur pavillonnaire, son aménagement devra donc se faire dans le respect de cette caractéristique. :

- Constructions insérés sous le couvert boisé sous forme de « villas collectives » ou pavillons groupés.

- Voies de circulation pour les véhicules motorisés limitées à la desserte des Aires de stationnement disséminées par « grappes » dans le sous-bois avec priorité donnée aux revêtements perméables.

- Préservation totale du boisement en lisières du foncier.

- Conservation et réhabilitation de la construction principale existante en partie Nord à proximité de la Rue du Coutoum.

L'objet de la présente OAP est de développer un programme de logements dévolus à la résidence principale des futurs occupants, ce programme devra parfaitement s'intégrer par sa volumétrie et son architecture au tissu urbain environnant en accordant une part importante aux espaces végétalisés.

2.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Légende

Périmètre d'OAP
Bâti lourd
Bâti léger
Parcellaire
Etang, lac, piscine

0 100 m

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitat intermédaire
Villas collectives / maisons doubles groupées

Principe d'implantation

Bâti existant à conserver

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

Voirie
à créer

PRINCIPE DE PLANTATION

Arbres à hautes tiges
existants à préserver *(nombre et emplacement indicatifs)*

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

Espaces verts
existants à préserver = *Ecrin végétal*

DONNÉES SIG

2.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : - **Résidentielle**	Environ 58 logements sont programmés, dont 50% à caractère social (mixité LLS et BRS). Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : entre 0 et 6 ans ou au-delà	
Forme urbaine	Le secteur étant situé au cœur d'une zone pavillonnaire, les constructions futures devront s'intégrer dans le tissu existant (Hauteur R+1 soit 8,5m au faîtage, Volumétrie et architecture).	L'implantation des constructions devra tenir compte de la préservation majoritaire de la végétation, les abattages étant proscrits en lisière du foncier et limités au strict besoin des constructions, de la circulation et du stationnement ; les revêtements perméables devront être privilégiés.	Réalisation de logements sous forme de Villas Collectives regroupant 6 à 8 logements et de quelques pavillons groupés.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Sans Objet		
Orientations paysagères et environnementales	Comme indiqué en préambule, le caractère boisé du secteur devra être pris en compte dans l'implantation des constructions, les modalités d'accès et de circulation des véhicules et piétons au sein de l'opération. Le boisement en lisière du site sera conservé, tout abattage étant proscrit dans les marges de recul.	Afin de permettre le respect du couvert boisé, l'opérateur procédera à un diagnostic phytosanitaire de la végétation existante, l'implantation des constructions devra tenir compte des résultats du diagnostic et privilégier la conservation des sujets en bon état ; afin de pérenniser la conservation du couvert boisé les jardins affectés à l'usage privatif des résidents seront limités aux abords immédiats des constructions, le solde du terrain étant dévolu à une utilisation collective sous forme d'espace ouvert.	Pour les circulations utiliser de façon prioritaires les revêtements poreux, limiter ainsi le ruissèlement superficiel. Compenser l'abattage des sujets situés dans l'emprise des constructions et/ou des circulations et stationnements, par la replantation de sujets hautes tiges et arbustifs, ceci afin de reconstituer les strates végétales nécessaires au maintien de la biodiversité ; privilégier l'utilisation exclusive d'essences indigènes. Les recommandations du BRGM en termes de prise en compte de l'aléa

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			retrait-gonflement des argiles ainsi que du risque de remontée de nappe devront être prises en compte dans le cadre des nouvelles constructions.
Principes de circulation / voies	L'accès unique sera aménagé à partir de la Rue du Coutoum au Nord, l'utilisation de l'accès actuel sera privilégiée. Les accès aux véhicules motorisés se limiteront à la desserte des stationnements positionnés en « grappes » dans le sous-bois, la desserte des logements étant ensuite uniquement piétonne. Une liaison douce sera à créer vers la voie privée située au Sud.	Afin de permettre le respect maximum du couvert boisé et la création d'un ensemble apaisé, le dimensionnement des voiries et divers cheminements sera limité au strict besoin des utilisateurs avec priorité donnée à l'utilisation des revêtements perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet. La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour		

	Principe et/ou programme obligatoire	**Principe et/ou programme soumis à compatibilité**	**Principe et/ou programme préconisé**
	adapter les ouvrages de collecte des eaux usées		

3. BORDES EST

3.1 PRESENTATION DU SITE

Zone 1AU
Superficie globale : environ 12.000 m²
Superficie : environ 12.000 m²
Nombre de logements : 40 **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : dans les 6 ans à partir de l'approbation du PLU**
Part minimale de logements sociaux : 50%



Le site BORDES-EST se situe au nord de l'agglomération de La Teste de Buch, dans le quartier dit des « Bordes » à caractère essentiellement pavillonnaire.

La desserte du site est assurée par la Rue André LESCA au SUD, les rue dites Impasse des Perdrix et Allée des Pinasseyres au NORD, l'opération devra ainsi assurer un maillage Nord/Sud ; l'aménageur devant toutefois s'assurer de la domanialité des espaces concernés.

On note que ce secteur situé à proximité du Bassin d'Arcachon est concerné par la Plan de Protection du Risque de Submersion Marine du Bassin d'Arcachon.

Ainsi divers points de vigilances liés à la proximité du Bassin d'Arcachon et des Pres Salés Est devront être traités :

- Etablissement d'un Diagnostic des Zones Humides dès le lancement des études

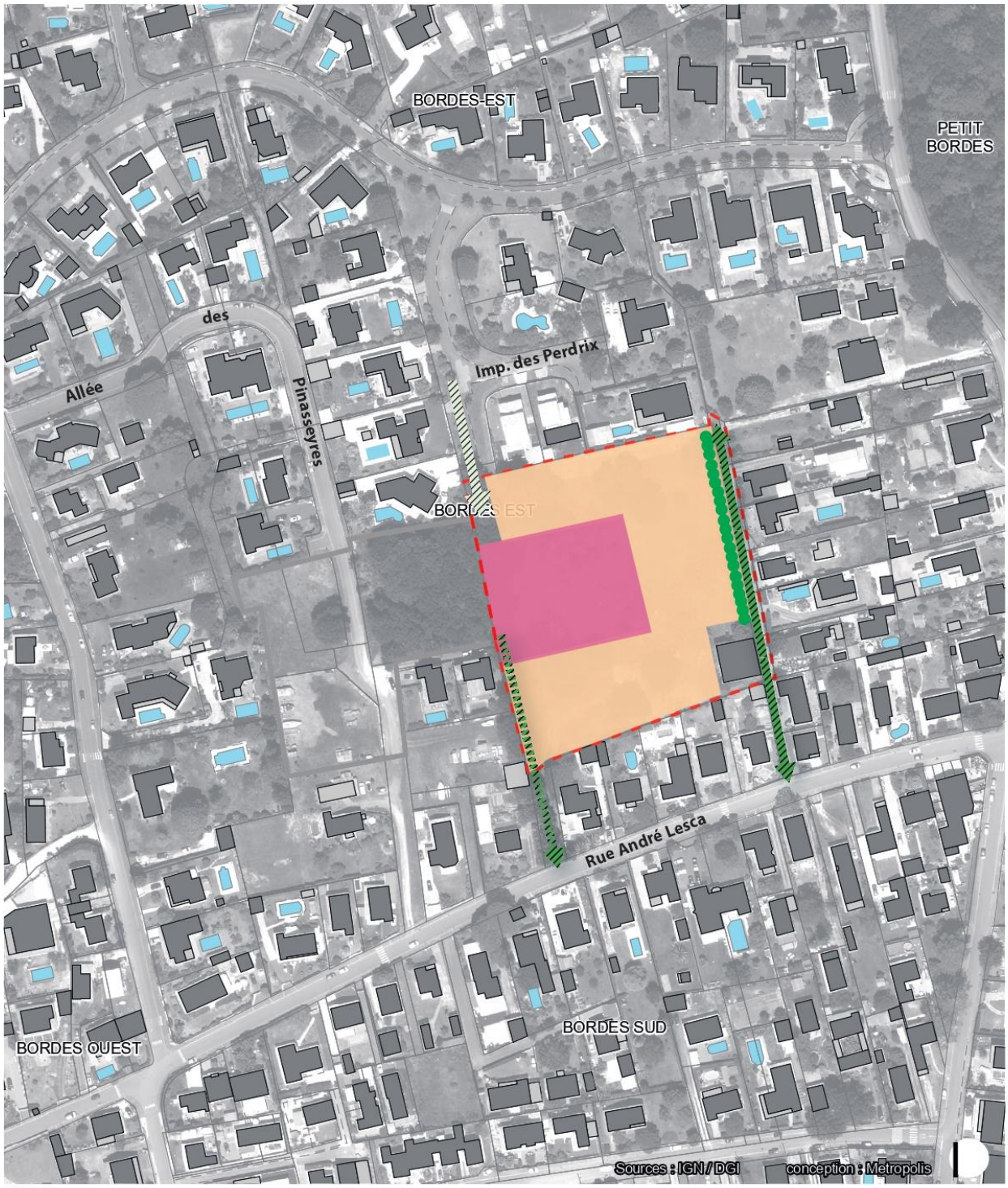
- Intégration des incidences liés au respect des niveaux minimum de cotes de seuil sur l'implantation des constructions et les modelages de terrain.

- Respect de la végétation existante et caractéristique des abords du littoral.

- Gestion des eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration sur site et au recyclage.

L'objet de la présente OAP est de développer un programme de logements dévolus à la résidence principale des futurs occupants, ce programme devra parfaitement s'intégrer par sa volumétrie et son architecture au tissu urbain environnant et prendre en compte l'environnement naturel lié à la proximité du littoral.

3.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



3.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : - Résidentielle	Environ 40 logements sont programmés, dont 50% à caractère social (mixité LLS et BRS). Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : entre 0 et 6 ans	
Forme urbaine	Le secteur étant situé au cœur d'une zone pavillonnaire, les constructions futures devront s'intégrer dans le tissu existant (Implantation, Volumétrie et architecture). La hauteur des constructions sera limitée à R+1 soit 8,5m au faîtage pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande, ... Toutefois et afin de permettre une mixité fonctionnelle et une densification raisonnable, il sera créé au centre de l'aménagement un secteur dévolu à l'habitat collectif ; enfin dans le cadre du respect de la végétation existante un ilot paysager est à préserver.	La programmation devra prendre en compte le tissu environnant, ainsi en périphérie du secteur sera privilégié un habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé. Pour rappel une côte seuil réglementaire résultant du PPRSM s'applique sur l'ensemble du secteur (bleu et bleu clair).	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Sans Objet		
Orientations paysagères et environnementales	La position du site à proximité du littoral nécessite d'assurer une protection particulière de la végétation, l'ilot boisés situé au centre de l'opération sera donc préservé tout en permettant la création d'une voie de circulation nécessaire à la desserte de	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges et des espaces verts existants, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	la partie Est du secteur, le sous-bois fera l'objet d'un entretien raisonné afin de favoriser le maintien et la création d'ilots de fraicheurs favorables à la biodiversité.	espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…)…. Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide…).	Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est très partiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant. Les recommandations du BRGM en termes de prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles devront être prises en compte dans le cadre des nouvelles constructions.
Principes de circulation / voies	La voirie principale, à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif assurera le maillage entre la Rue André LESCA au Sud et l'Allée des Pinasseyres au Nord.	Des cheminements doux seront développés afin d'assurer un maillage alternatif à la voiture vers l'Impasse des Perdrix, l'impasse des Civelles et la Rue André LESCA ; les revêtements perméables seront privilégiés.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisé de « disponible	La gestion des Eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel devra être intégrée à la composition générale du	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	» selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet. La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées	programme dès les premières études.	

4. LEDE DE LA SEUVE

4.1 PRESENTATION DU SITE

Zone 1AU
Superficie globale : environ 23.333 m²
Superficie : environ 23.333 m²
Nombre de logements : 60 **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : dans les 6 ans à partir de l'approbation du PLU**
Part minimale de logements sociaux : 75%



Le site LEDE DE LA SEUVE se situe au sud de l'agglomération de La Teste de Buch, dans le quartier dit « Sud-Ouest » à caractère essentiellement pavillonnaire.

La desserte du site est assurée par l'Allée du Souvenir Français longeant le cimetière de la commune.

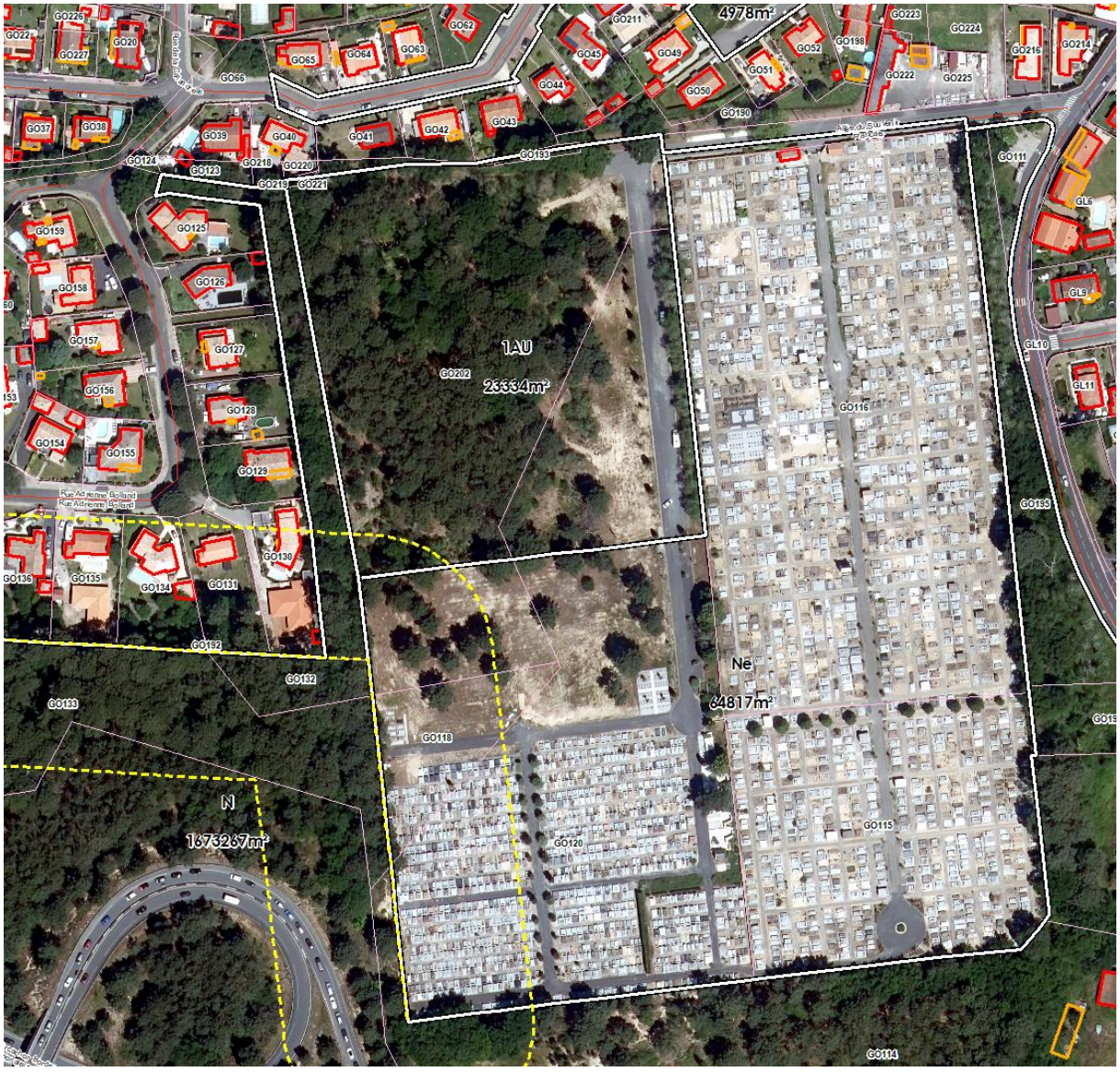
Le site confronte au Nord et à l'Ouest des quartiers pavillonnaires aménagés sous forme de lotissements dans les années 1980/90, à l'Est la voie d'accès au cimetière et au Sud le cimetière.

Ce site présente une topographie particulière aux confins du relief dunaire au Sud et des anciennes pairies de la plain Testerine au Nord, l'aménagement proposé prendra en compte cette particularité par la forme urbaine et l'implantation des constructions.

Ainsi divers points de vigilances devront être traités :

- Utiliser la topographie accidentée pour intégrer les constructions afin d'éviter l'excès de mouvements de terres.
- Maintien des continuités écologiques et de la trame verte en contiguïté de l'espace vert existant à l'Ouest.
- Maintien des arbres d'alignement le long du fossé confrontant le site au Sud.
- Gestion des eaux pluviales par infiltration sur site et recyclage.

L'objet de la présente OAP est de développer un programme de logements dévolus à la résidence principale des futurs occupants, ce programme devra parfaitement s'intégrer par sa volumétrie et son architecture au tissu urbain environnant et prendre en compte la topographie du site.



La cartographie ci-dessus illustre les besoins en termes de prise en compte du risque Incendie de Forêt, le contact du foncier objet de cette OAP avec le massif forestier étant extrêmement ponctuel dans son angle Sud-Ouest ; le pointillé jaune figure la bande de 50 mètres relative aux obligations préfectorales en matière d'obligation légale de débroussaillement (OLD) ; pour autant il est prévu dans le cadre des orientations d'aménagement (cf. ci-après) une trame paysagère verte en confrontation OUEST du secteur en transition avec la zone pavillonnaire existante.

4.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



4.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : - Résidentielle	Environ 60 logements sont programmés, dont 75% à caractère social. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : entre 0 et 6 ans	
Forme urbaine	Il est défini 2 secteurs spécifiques, le secteur Nord et Ouest dévolu à un habitat de type pavillonnaire dans le prolongement des quartiers existants avec une hauteur limitée à R+1 (8,5m au faîtage), le secteur Est dévolu à la création de petits ensembles collectifs pouvant par utilisation de la topographie du site s'élever partiellement en R+2 (11,5m au faîtage).	La programmation devra prendre en compte la topographie du site, la mise en œuvre d'un gradient de densité assurant une continuité naturelle des quartiers environnants au Nord et à l'Ouest, ainsi en périphérie du secteur sera privilégié un habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé, à l'Est en continuité avec la voie d'accès au cimetière un secteur sera dévolu à l'habitat collectif, les constructions pourront être élevées ponctuellement en R+1 avec attique ou R+2 ceci en cohérence avec la topographie du site garantissant une bonne intégration des constructions.	L'objectif est de créer un ensemble immobilier mixant maison individuelle et petits ensembles collectifs, dans le respect de la topographie spécifique du site et du maintien des corridors verts en particulier en confrontation Nord et Ouest.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Sans Objet		
Orientations paysagères et environnementales	La position du site aux confins du milieu dunaire et de la plaine Testerine nécessite le maintien d'une continuité écologique ou corridor vert en contiguïté avec l'espace vert existant à l'Ouest ; de même sera préservé l'alignement des arbres hautes tiges situé le	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges et des espaces verts existants, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	long du fossé longeant le site au Nord. Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange ouest créant ainsi une trame verte en transition avec le secteur pavillonnaire voisin. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé dévolu à l'agrément et dans lequel toute construction est interdite.	espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…)…. Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide…).	espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est très partiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant. Les recommandations du BRGM en termes de prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles devront être prises en compte dans le cadre des nouvelles constructions.
Principes de circulation / voies	La desserte unique par l'Allée du souvenir Français induit une voirie en impasse ou en boucle à l'intérieur, la voie d'accès au cimetière coté Est ne pourra pas être utilisée pour tout ou partie de la desserte de l'opération. La composition globale devra ménager des perméabilités douces vers le corridor vert coté Ouest.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisé de « disponible	La gestion des Eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel devra être intégrée à la composition générale du	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	» selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet. La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées	programme dès les premières études.	

5. LE BAOU LES MARAICHERS

5.1 PRESENTATION DU SITE

Zone 1AU/UB
Superficie globale : environ 112.804 m²
Superficie : environ 112.804 m²
Nombre de logements : 250 **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : dans les 6 ans à partir de l'approbation du PLU**
Part minimale de logements sociaux : 60%



Le site LE BAOU LES MARAICHERS constitue un ensemble en tout ou partie artificialisé situé entre la RN 250 et le Centre-Ville de La Teste de Buch, il s'étend sur un ensemble foncier d'environ 112.000 m² au Nord et au sud du Boulevard de Pyla ; cet emplacement tout à fait stratégique lui confère un enjeu majeur pour l'affirmation de l'Entrée de Ville amorcée avec la création récente de l'Hôtel de Police et la requalification d'espaces souvent laissés en déshérence ou résultant des délaissés liés à la reconfiguration de l'échangeur d'accès au centre-ville et au quartier du Pyla.

La desserte du site est assurée par les Rue du Baou, des Maraichers et Victor Hugo.

Le site confronte à l'Ouest la RN 250 et à l'Est le centre-ville de La Teste avec ses équipements publics tels que Hôtel de Police, Marché ainsi que des commerces et ensembles immobiliers dévolus à l'habitat.

Les grandes Orientations seront donc les suivantes :

- Requalifier la façade sur la RN 250 par la création d'une trame paysagère dans le prolongement de la trame existante depuis le giratoire de l'avenue Saint Exupéry et appelée à se développer vers le Nord et l'entrée d'Arcachon.

- Renforcement de la continuité écologique entre le massif forestier à l'Ouest et le carreau du marché par traitement paysager des abords du Boulevard du Pyla vers le passage supérieur.

- Assurer au sein du site des liaisons alternatives à la voiture vers le centre-ville par création de cheminements doux.

- Créer un espace public structuré en extrémité Est du secteur en confrontation avec le carreau du marché.

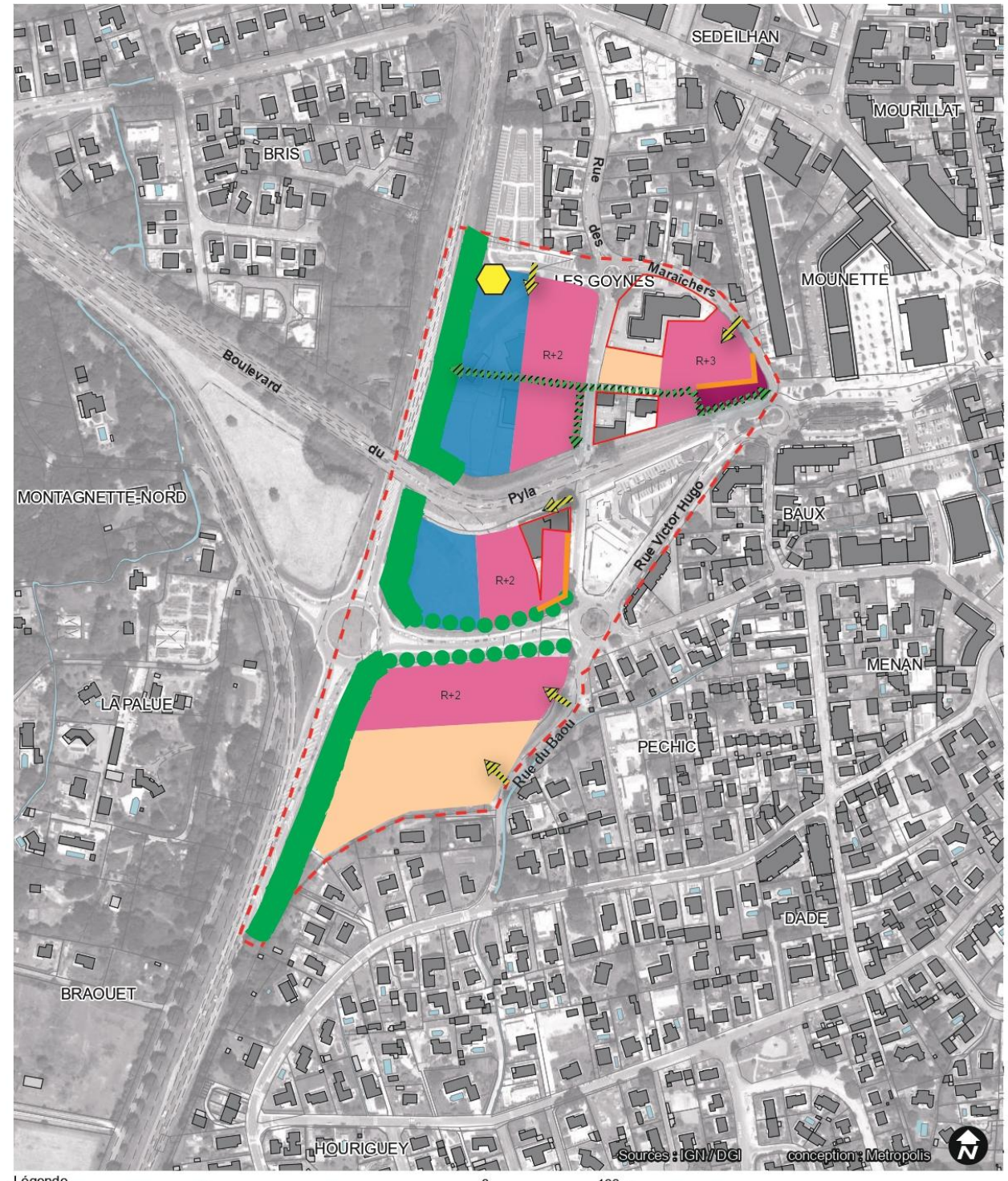
- Intégrer à proximité du parking public existant au Nord du site un espace susceptible de recevoir un pôle multimodal tourné vers les mobilités douces.

- Assurer une programmation mixte permettant le logement, l'hébergement hôtelier ou para-hôtelier, les activités tertiaires, le commerce et la création de pieds d'immeubles actifs notamment en confrontation des Rue du Baou et Rue des Maraichers.

- Proposer des modalités de gestion des eaux pluviales, de l'éclairage public, des déplacements ambitieux en termes de développement durable.

L'objet de la présente OAP est d'organiser et développer un programme multifonctionnel de logements et activités commerciales ou tertiaires en ce compris des équipements dévolus au service du public.

5.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



5.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : - Résidentielle - Hébergement hôtelier ou para-hôtelier - Commerce - Activités tertiaires	Environ 250 logements sont programmés, dont 60% à caractère social, intégration au nord de l'opération d'un espace susceptible de recevoir un pôle multimodal tourné vers les mobilités douces. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : entre 0 et 6 ans	
Forme urbaine	Il est défini 3 secteurs spécifiques, 1 secteur à vocation d'habitat uniquement sous forme d'habitat individuel groupé en R+1 (8,5m au faîtage), dévolu à assurer la transition avec les quartiers pavillonnaires au Sud, 1 secteur à vocation d'habitat collectif, d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier et de commerce, en R+2 (11,5m au faîtage), un secteur dit multifonctionnel destiné à accueillir des ensembles mixtes de bureaux, activités tertiaires, commerces ou logements, également limités à R+3 (14,5m au faîtage).	Ce secteur constitue un enjeu majeur pour la ville en termes de requalification de l'entrée de ville et de renouvellement urbain ; les ambitions programmatives et architecturales seront donc appréciées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Pôle Multimodal tourné vers les mobilités douces en partie Nord du site à proximité du parc de stationnement public. Création d'un espace public structurant à l'extrémité Est du site en contiguïté avec le carreau du marché. La présence du collecteur, le recul de 10m inconstructible		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	et sur cette emprise, il ne doit être procédé à aucun affouillement profond du sol et à aucune construction. De même, aucune construction ou plantation ne devra être réalisée dans une emprise de cinq mètres axés sur les canalisations secondaires. Le propriétaire doit permettre au SIBA l'accès à toutes les parties de la canalisation pour en assurer la surveillance, l'entretien ou la réparation, ainsi que le remplacement.		
Orientations paysagères et environnementales	Deux grandes orientations paysagères sont à privilégier, le traitement de la façade sur la RN 250 avec pour ambition de privilégier la perception végétale de la ville vue depuis la route nationale, affirmer le lien massif forestier Ouest avec le carreau du marché en proposant la création d'un mail planté de part et d'autre du Boulevard du Pyla. Prendre en compte les contraintes et préconisations du Plan de Protection du Risque de Submersion Marine.	La composition de l'aménagement devra prendre en compte les sensibilités environnementales du site et en particulier les problématiques de zones humides en privilégiant le processus d'Evitement (eu égard à la séquence dite ERC).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant. Les recommandations du BRGM en termes de prise

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles devront être prises en compte dans le cadre des nouvelles constructions
Principes de circulation / voies	La composition du programme devra privilégier la desserte depuis les voies publiques et ne générer que des circulations tertiaires à l'intérieur des ilots ; de plus il sera développé au sein du site des liaisons alternatives à la voiture vers le centre-ville par création de cheminements doux.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet. La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil.	La gestion des Eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel devra être intégrée à la composition générale du programme dès les premières études.	

	Principe et/ou programme obligatoire	**Principe et/ou programme soumis à compatibilité**	**Principe et/ou programme préconisé**
	Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées		

6. SECARY

6.1 PRESENTATION DU SITE

Zone 1AUs
Superficie globale : environ 43.623 m²
Superficie : environ 43.623 m²
Nombre de logements : 150 **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : dans les 6 ans à partir de l'approbation du PLU**
Part minimale de logements sociaux : 60%



Le site SECARY constitue un ensemble foncier d'environ 43.623 m² situé à la transition entre les quartiers pavillonnaires du Sud de la commune et le parc d'activités au Sud de la RN 250 ; il permet ainsi d'apporter des solutions de logements à proximité du bassin d'emploi.

La desserte du secteur est assurée par les Rue de Secary et le Chemin de Caillivole dont la réfection et le dimensionnement seront assurés par la Ville de façon concomitante avec la réalisation de l'opération dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec l'aménageur.

Les grandes Orientations seront donc les suivantes :

- Composer un programme de logement dans un ensemble foncier de qualité et dans le respect des enjeux environnementaux, arbres majestueux et zones humides.

- Assurer un maillage viaire entre les parties Est et Ouest de la Rue de Secary et sécuriser le carrefour Rue de Secary/Chemin de Caillivole.

- Assurer au sein du site des liaisons alternatives à la voiture vers les secteurs pavillonnaires et d'activités voisins par création de cheminements doux et voies cyclables.

- Proposer des modalités de gestion des eaux pluviales, de l'éclairage public, des déplacements ambitieux en termes de développement durable.

L'objet de la présente OAP est d'organiser et développer un programme de logements libres, intermédiaires et à caractère social dans le cadre d'une organisation structurante pour le quartier.

6.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Légende

Périmètre d'OAP
Bâti lourd
Bâti léger
Parcellaire
Etang, lac, piscine

0 100 m

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitat individuel groupé R+1

Habitat collectif R+1+attique // R+2

2 terrains à bâtir

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

Voirie à créer

Chemin doux à créer

Eléments de paysage et arbres à conserver obligatoirement

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

Espaces verts collectifs existant à préserver

espace dédié à l'agricuture urbaine

DONNÉES SIG

6.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : - Résidentielle	Environ 150 logements sont programmés, dont 60% à caractère social (mixité LLS et BRS). Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : entre 0 et 6 ans	
Forme urbaine	Il est défini 3 secteurs spécifiques, 1 secteur à vocation d'habitat sous forme d'habitat individuel groupé en R+1 (8,5m au faîtage), dévolu à assurer la transition avec les quartiers pavillonnaires au Sud, à l'Est et à l'Ouest, 1 secteur à vocation d'habitat collectif en R+2 (11,5m au faîtage), puis un second secteur également dévolu à l'habitat collectif avec une hauteur limitée à R+1 avec attique.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Sans Objet		
Orientations paysagères et environnementales	Deux grandes orientations paysagères sont à privilégier, la préservation partielle de la Zone Humide et sa compensation, et la préservation des arbres à enjeux situés au centre de l'opération et ménager un secteur boisé de transition avec le quartier pavillonnaire au Sud du projet.	La composition de l'aménagement devra prendre en compte les sensibilités environnementales du site et en particulier les problématiques de zones humides en privilégiant le processus d'Evitement (eu égard à la séquence dite ERC).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La composition du projet devra permettre un maillage viaire avec piste cyclable entre la Rue de Secary coté Est et la Rue de Secary coté Ouest avec création d'un aménagement visant à assurer la sécurité et le bon fonctionnement du carrefour entre les rues de Secary et Chemin de Caillivole à l'Ouest au niveau du passage sur la voie ferrée.	L'aménagement intègrera des cheminements alternatifs à la voiture afin de relier les quartiers pavillonnaires à l'Ouest avec le Parc d'activités à l'Est et la piste cyclable existante aux abords de l'avenue de Bisserie.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet.	La gestion des Eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel devra être intégrée à la composition générale du programme dès les premières études.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées		

7. LA HUMEYRE

7.1 PRESENTATION DU SITE

Zone UB
Superficie globale : environ 11.020 m²
Superficie : environ 11.020 m²
Nombre de logements : 90 **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : dans les 6 ans à partir de l'approbation du PLU**
Part minimale de logements sociaux : 50%



Le site LA HUMEYRE constitue un ilot foncier bâti d'environ 11.000 m² situé face au Port Ostréicole dans le prolongement EST de la façade maritime et en transition avec le centre-ville et le quartier de la gare, il constitue à ce titre un emplacement stratégique et à fort enjeu alliant logement, animation et commerces.

La desserte du secteur est assurée par les Rue du PORT, Rue de la Humeyre, Rue des marins, Rue André LESCA, Rue du Passant et Avenue du General LECLERC entre les carrefours Giratoires de la Rue du PORT et de la Rue du Passant.

Les grandes Orientations seront donc les suivantes :

- Composer un programme mixte de logements et de commerces dans un ensemble foncier stratégique avec une recomposition de l'espace public de transition entre la façade maritime, le centre-ville et le quartier de la gare.

- Valoriser la façade sur le port en créant un rez-de-chaussée actif (commerces, restauration) et des espaces publics généreux et confortables.

- Créer des cœurs d'ilots paysagers et accessibles.

- Proposer une offre de logements diversifiée appropriée à la transition entre la façade maritime et la façade Gare

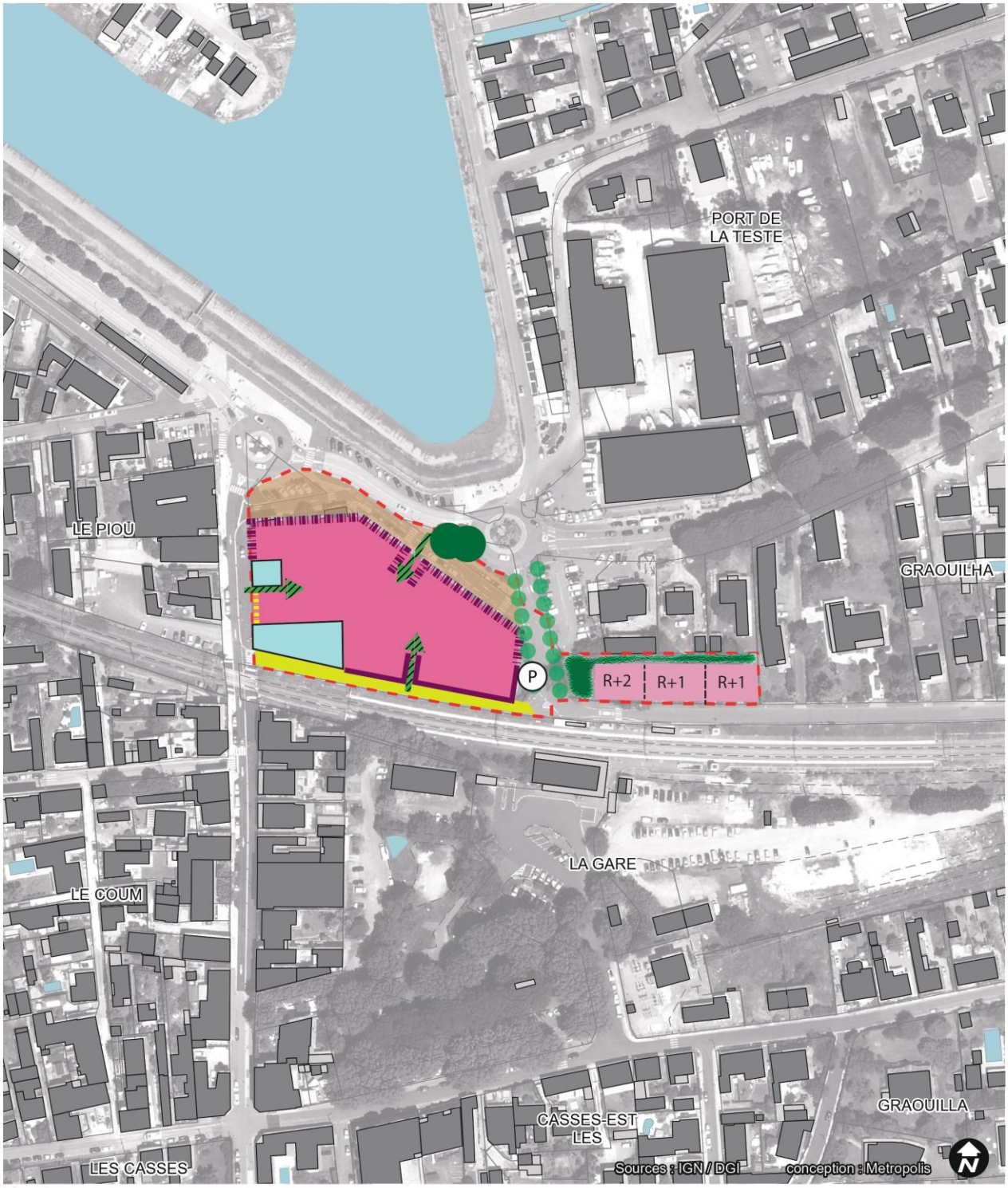
- Mette en valeur le bâti patrimonial (50 bis et 54 rue du port)

- Requalifier les voies publiques Rue du Passant et Rue Lesca avec accompagnement paysager et zones de rencontres.

- Proposer des modalités de gestion des eaux pluviales, de l'éclairage public, des déplacements ambitieux en termes de développement durable.

L'objet de la présente OAP est d'organiser et développer un programme de logements libres, intermédiaires et à caractère social dans le cadre d'une organisation structurante pour le quartier.

7.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



7.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : - Résidentielle - Commerciale	Environ 90 logements sont programmés, dont 50% à caractère social (mixité LLS et BRS). Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : entre 0 et 6 ans	
Forme urbaine	La densification relative de l'ilot suppose la création d'immeubles collectifs en R+2 (11,5m au faîtage) avec épannelage des hauteurs afin d'assurer la transition vers les zones pavillonnaire à l'EST le long de la rue André Lesca	Les rez-de-chaussée des immeubles en façade des rues des marins, de la Humeyre, du Passant seront dévolus aux activités commerciales et ouvertes sur des espaces publics de qualité. Le projet devra être compatible avec la mise en valeur de 2 constructions contribuant au patrimoine architectural testerin (50bis et 54 rue du Port)	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Assurer à travers le projet la requalification des rues des Marins et de la Humeyre sous forme de parvis piétonniers et/ou partagés permettant d'assurer également le stationnement de passage lié à l'activité commerciale.	Requalifier la rue André Lesca au droit du projet sous forme d'espace partagé assurant la liaison sécurisée des piétons vers la Gare.	
Orientations paysagères et environnementales	Prendre en compte les contraintes et préconisations du Plan de Protection du Risque de Submersion Marine.	Assurer la préservation des arbres existants aux abords du site, en lisière Nord des parcelles 343 et 347, créer au sein du projet des cœurs d'ilots paysagers.	
Principes de circulation / voies	Sans Objet		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet. La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées	La gestion des Eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel devra être intégrée à la composition générale du programme dès les premières études.	

8. CAP DE MOUNT

8.1 PRESENTATION DU SITE

Zone 1AUc/ N
Superficie globale : 57.513 m²
Superficie en 1AUc : 43 622m²
Nombre de logements : 150 **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : dans les 6 ans à partir de l'approbation du PLU**
Part minimale de logements sociaux : 60%



Le site CAP DE MOUNT constitue un ensemble foncier d'environ 50.000 m² en entrée Nord du quartier de CAZAUX, en façade sur la RD n°112 pour sa confrontation Est, il jouxte en confrontation Ouest le Massif Forestier de la Forêt Usagère de La Teste de Buch dont l'emprise est classée Natura 2000 ; côté Nord le foncier jouxte les propriétés communales sur lesquelles existe un magasin de distribution alimentaire d'une part et est projeté un ensemble immobilier de Logements (cf. OAP CAZAUX NORD) et à moyen terme le développement d'un secteur dévolu aux loisirs.

On note que le site CAP de MOUNT correspond à un ancien camping dont l'exploitation a cessée en 2018 et qui a donc été par le passé largement artificialisé.

La desserte du site est assurée par l'allée de cap de Mount au Sud et par le carrefour giratoire existant au Nord au niveau de la desserte de la zone commerciale.

Les grandes Orientations sont les suivantes :

- Composer un programme de logement dans un ensemble foncier de qualité prenant en compte les grands enjeux environnementaux (Incidence Natura 2000, Zones Humides, Arbres Gites) et les risques liés à la proximité du massif Forestier eu égard à la protection incendie.

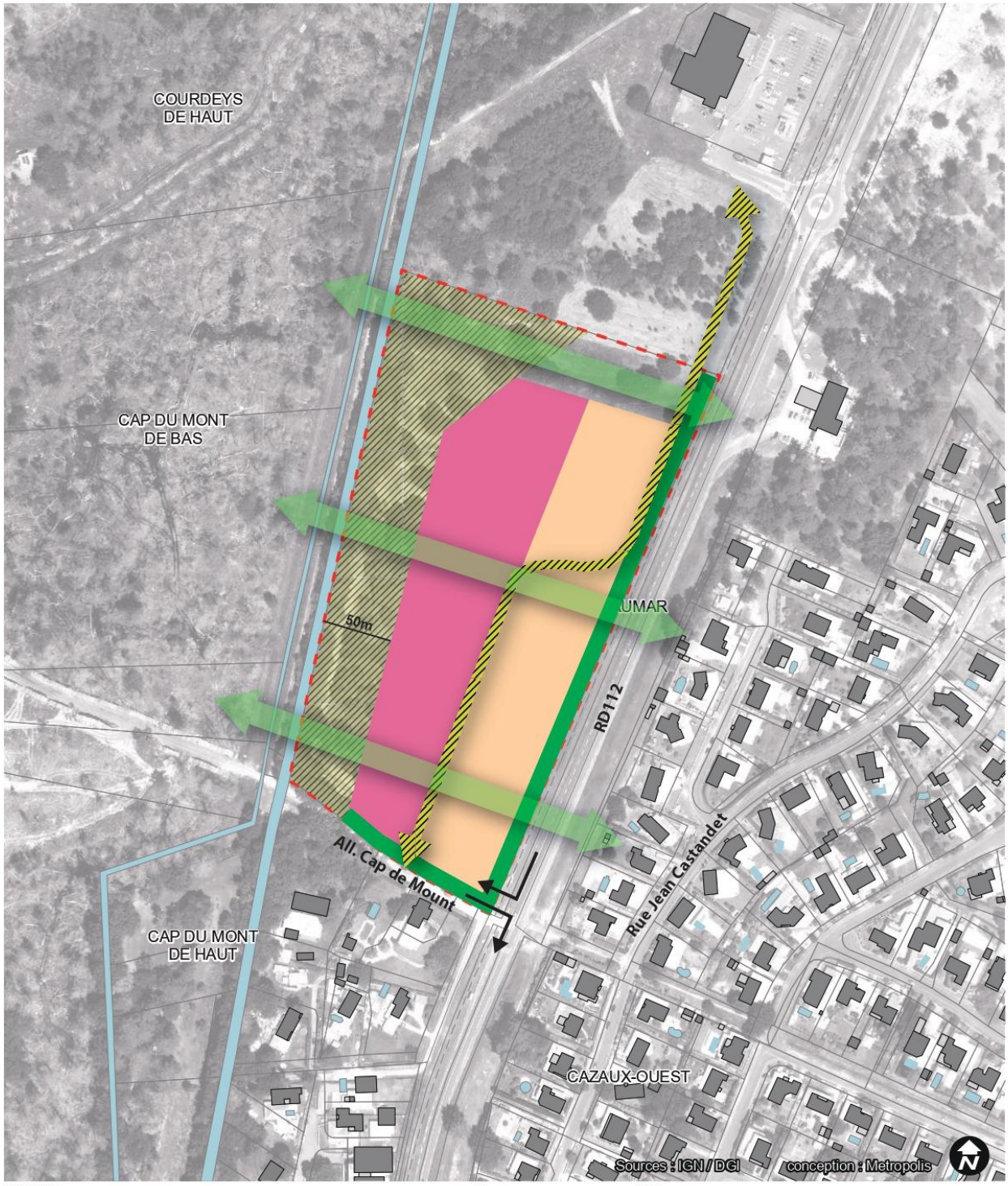
- Assurer un maillage viaire entre l'allée Cap de Mount au Sud et le Giratoire existant au nord à l'entrée de la zone commerciale ; ce maillage inclura également une piste cyclable et des cheminements doux.

- Préserver des transparences végétales Est/Ouest favorisant l'interconnexion zone Urbanisée/ Milieu Naturel.

- Proposer des modalités de gestion des eaux pluviales, de l'éclairage public, des déplacements ambitieux en termes de développement durable.

L'objet de la présente OAP est d'organiser et développer un programme de logements libres, intermédiaires et à caractère social dans le cadre d'une organisation structurante pour le quartier.

8.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



8.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : - Résidentielle	Environ 150 logements sont programmés, dont 60% à caractère social (mixité LLS et BRS). Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : entre 0 et 6 ans	
Forme urbaine	Il est défini 2 secteurs spécifiques, un secteur à vocation d'habitat sous forme d'habitat individuel groupé en R+1 (8,5m au faîtage), dévolu à limiter l'impact des constructions vues depuis la RD n°112 et un secteur à vocation d'habitat sous forme de petits ensembles collectifs en R+2 (11,5m au faîtage) situé entre le secteur pavillonnaire et les espaces naturels.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Sans Objet		
Orientations paysagères et environnementales	Deux grandes orientations paysagères sont à privilégier, la préservation partielle de la Zone Humide et sa compensation, et la préservation des arbres à enjeux d'une part ainsi qu'un recul d'environ 50 mètres par rapport au massif forestier afin de respecter le classement Natura 2000 et de satisfaire aux critères de Sécurité au titre de la protection Incendie ; l'aménagement devra également intégrer un recul paysager en façade sur l'Allée de Cap de Mount au	La composition de l'aménagement devra prendre en compte les sensibilités environnementales du site et en particulier les problématiques de zones humides en privilégiant le processus d'Evitement (eu égard à la séquence dite ERC).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Sud et sur la RD n°112 à l'EST. Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est maintenue sur la frange ouest le long de la Craste de Nezer. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé contribuant ainsi à la protection du site par rapport au risque incendie, toute construction y sera proscrite, y sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins		Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La composition du projet devra permettre d'assurer un maillage viaire entre l'allée Cap de Mount au Sud et le Giratoire existant au nord à l'entrée de la zone commerciale ; ce maillage inclura également une piste cyclable et des cheminements doux.	L'aménagement intègrera des cheminements alternatifs à la voiture afin d'encourager les déplacements piétonniers et cyclistes.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet.	La gestion des Eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel devra être intégrée à la composition générale du programme dès les premières études.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées		

9. JAUMARD PINS DE CAZAUX

9.1 PRESENTATION DU SITE

Zone 1AU/N
Superficie globale : environ 20.287 m²
Superficie en 1AU : 20.287 m²
Nombre de logements : 40 **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : au-delà de 6 ans**
Part minimale de logements sociaux : 50%



Le site JAUMARD PINS DE CAZAUX constitue un ensemble foncier d'environ 18.000 m² en entrée Nord du quartier de CAZAUX, en façade sur la RD n°112 pour sa confrontation Ouest, il jouxte en confrontation Nord le Massif Forestier privé ; côté Ouest le foncier jouxte un quartier pavillonnaire qui s'est développé à cet endroit depuis les années 2000 ; et dont une des voies principales, la Rue Fernand PLOS, se termine en impasse en limite Est du secteur objet de la présente OAP.

La desserte du site est donc assurée par la Rue Fernand PLOS et par le carrefour giratoire existant sur la RD 112.

Les grandes Orientations sont les suivantes :

- Composer un programme de logements sous forme de pavillons groupés et de petits immeubles collectifs limités à une hauteur de Rez-de-Chaussée et 1 étage (R+1) prenant en compte les grands enjeux environnementaux

(Incidence Natura 2000, Zones Humides) et les risques liés à la proximité du massif Forestier eu égard à la protection incendie.

- Assurer un maillage viaire entre la rue Fernand PLOS à l'Est et le carrefour Giratoire existant sur la RD 112 à l'entrée de la zone commerciale ; ce maillage inclura également une piste cyclable et des cheminements doux.

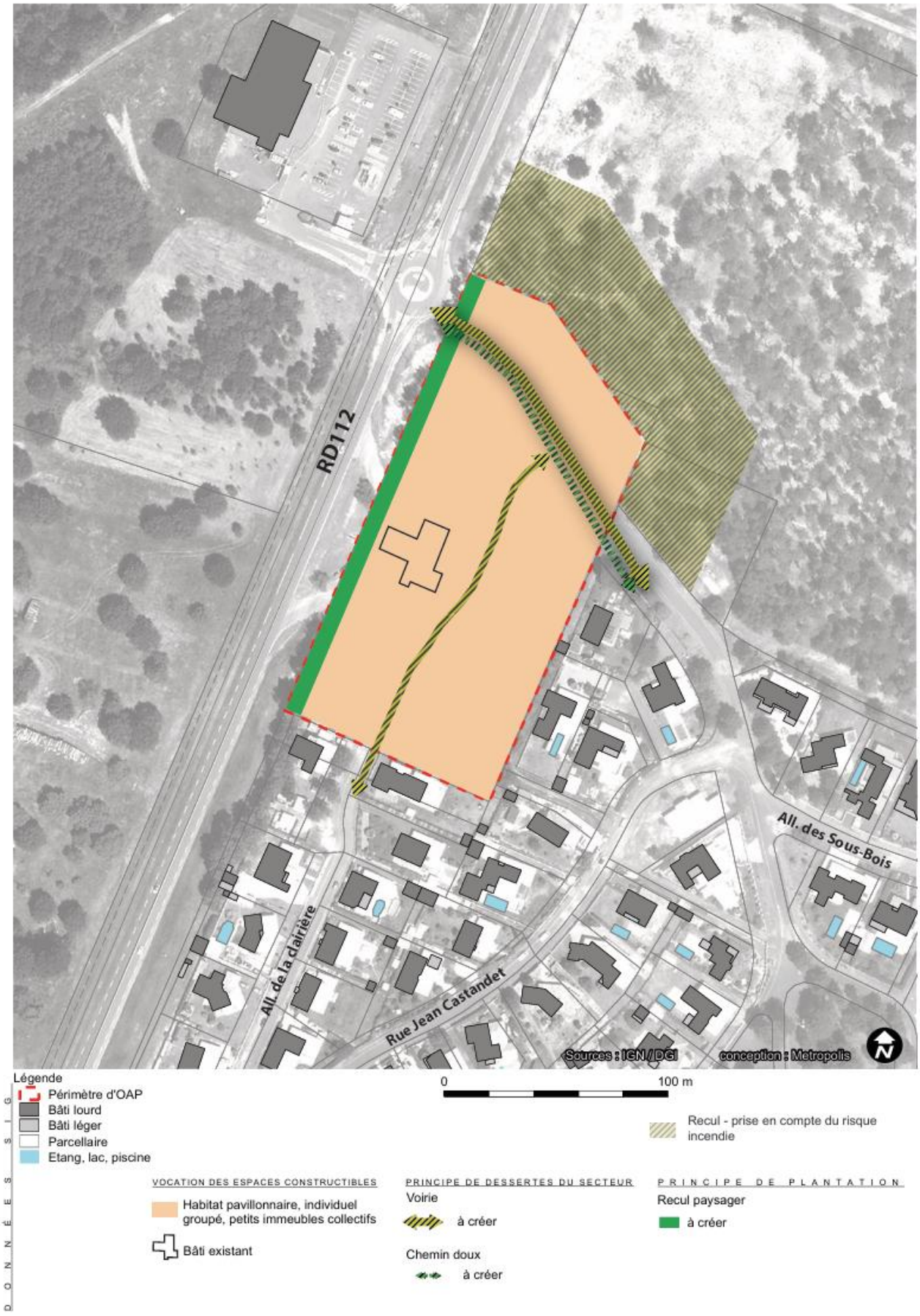
- Apporter un soin particulier à la végétalisation et au traitement de la façade sur la RD 112.

- Proposer des modalités de gestion des eaux pluviales, de l'éclairage public, des déplacements ambitieux en termes de développement durable.

L'objet de la présente OAP est d'organiser et développer un programme de logements libres, intermédiaires et à caractère social dans le cadre d'une organisation structurante pour le quartier.

On notera que conformément à la prescription 63 du SCOT du SYBARVAL approuvé en Juin 2024 (cf DOO page 50) il est prévu en périphérie extérieure du secteur une emprise d'une largeur de 50 m maintenue en état débroussaillé de façon à assurer la protection eu égard au risque incendie.

9.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



9.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : - Résidentielle	Environ 40 logements sont programmés, dont 50% à caractère social avec une mixité LLS et BRS. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : au-delà de 6 ans	
Forme urbaine	L'opération sera développée sous forme d'habitat individuel groupé en R+1 (8,5m au faîtage), de maisons individuelles et également de petits immeubles collectifs avec une hauteur limitée à R+1 (8,5m au faîtage).		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La présence du collecteur, le recul de 10m inconstructible et Sur cette emprise, il ne doit être procédé à aucun affouillement profond du sol et à aucune construction. De même, aucune construction ou plantation ne devra être réalisée dans une emprise de cinq mètres axés sur les canalisations secondaires. Le propriétaire doit permettre au SIBA l'accès à toutes les parties de la canalisation pour en assurer la surveillance, l'entretien ou la réparation, ainsi que le remplacement.		
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement projeté intègrera le traitement paysager et la végétalisation de la façade sur le RD 112. Un recul par rapport au massif forestier est à respecter en bordure nord-	La composition de l'aménagement devra prendre en compte les éventuelles sensibilités environnementales du site et les prescriptions relatives à la défense incendie.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	est du site afin de satisfaire aux critères de Sécurité au titre de la protection Incendie. Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange Nord en dehors du périmètre de l'OAP. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé. Sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins		Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La composition du projet devra permettre un maillage viaire avec piste cyclable entre la Rue Fernand PLOS coté EST et le carrefour giratoire existant sur la RD 112 au droit du site.	L'aménagement intègrera des cheminements alternatifs à la voiture afin de relier les quartiers pavillonnaires à l'Est avec la piste cyclable existante le long de la RD 112.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet.	La gestion des Eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel devra être intégrée à la composition générale du programme dès les premières études.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées		

10. CAZAUX OUEST/CANAL

10.1 PRESENTATION DU SITE

Zone UD
Superficie globale : environ 12 537 m²
Superficie : environ 12 537 m²
Nombre de logements : 30 **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : au-delà de 6 ans**
Part minimale de logements sociaux : 50%



Le site CAZAUX OUEST / CANAL constitue un ensemble foncier d'environ 21.354 m² situé à la transition entre les quartiers pavillonnaires des lotissements Clé de Cazaux et Pins de Cazaux à l'Ouest et l'espace naturel situé aux abords immédiats du Canal des Landes à l'Est ; abords dont on note qu'ils sont classés en Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS).

La desserte du secteur est assurée par les Rue Gustave Fernand PLOS, Etienne BONIS et Allée des sous-Bois.

Les grandes Orientations seront les suivantes :

- Assurer la transition entre la Zone pavillonnaire et le milieu naturel sous forme de traitement de la lisière de la Zone Urbanisée par un aménagement laissant des transparences visuelles d'une part et une matérialisation claire de la fin de l'aménagement et de l'urbanisation (haie paysagère, clôture ganivelle, etc..)

- Utiliser un gradient de densité et un épannelage des hauteurs de façon à préserver la zone pavillonnaire de vis-à-vis prégnants et en privilégiant la construction de petits ensembles collectifs à proximité de l'espace naturel.

- Assurer au sein du site des liaisons alternatives à la voiture permettant de relier le secteur pavillonnaire aux quartiers Est du Canal par utilisation de la passerelle piétonne existante, desservant ainsi les équipements publics tels que Ecole LAFON, Halle du marché, centre bourg de Cazaux.

L'objet de la présente OAP est d'organiser et développer un programme de logements libres, intermédiaires et à caractère social dans le cadre d'une organisation structurante pour le quartier.

On notera que conformément à la prescription 63 du SCOT du SYBARVAL approuvé en Juin 2024 (cf DOO page 50) il est prévu en périphérie extérieure du secteur une emprise d'une largeur de 50 m maintenue en état débroussaillé de façon à assurer la protection eu égard au risque incendie.

On note que ce secteur est concerné en périphérie EST le long du canal des Landes par une Zone de Préemption ZPENS qui impacte fortement la partie constructible de l'OAP.

10.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



10.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : - Résidentielle	Environ 30 logements sont programmés, dont 50% à caractère social avec une mixité LLS et BRS. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : au-delà de 6 ans	
Forme urbaine	Il est défini un secteur à vocation d'habitat sous forme d'habitat individuel pavillonnaire en contact direct avec les quartiers existants, élevé en majorité sur simple Rez-de-Chaussée (6,50m au faîtage), dévolu à assurer la transition avec les quartiers pavillonnaires à l'Ouest.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Sans Objet		
Orientations paysagères et environnementales	Trois grandes orientations paysagères sont à privilégier, le traitement de la lisière Est du site en lien avec les espaces naturels, le maintien de perméabilités visuelles entre la zone pavillonnaire et l'espace naturel et enfin la création d'un recul paysager le long de l'allée des sous-bois.	La composition de l'aménagement devra prendre en compte les sensibilités environnementales du site et en particulier les problématiques de zones humides en privilégiant le processus d'Evitement (eu égard à la séquence dite ERC).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			« débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La composition du projet devra prévoir un accès depuis l'allée des sous-bois et un second accès depuis le carrefour entre les Rues Fernand PLOS et Etienne Bonis, ces deux accès seront maillés par une circulation intérieure.	L'aménagement intègrera des cheminements alternatifs à la voiture afin de relier les quartiers pavillonnaires à l'Ouest avec les quartiers Est du Canal par utilisation de la passerelle piétonne existante, desservant ainsi les équipements publics tels que Ecole LAFON, Halle du marché, centre bourg de Cazaux.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet. La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de	La gestion des Eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel devra être intégrée à la composition générale du programme dès les premières études.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées		

11. CAZAUX NORD 1

11.1 PRESENTATION DU SITE

Zone UX & 1AU/N
Superficie globale : environ 57.806 m²
Superficie en 1AU : environ 24.000 m² **Superficie en UX : environ 31.000 m²**
Nombre de logements : 50 **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : au-delà de 6 ans**
Part minimale de logements sociaux : 60%



Le site CAZAUX NORD 1 constitue un ensemble foncier d'environ 35.000 m² en entrée Nord du quartier de CAZAUX, en façade sur la RD n°112 sur sa confrontation Est, il jouxte en confrontation Ouest le Massif Forestier de la Foret Usagère de La Teste de Buch dont l'emprise est classée Natura 2000 ; côté Nord le foncier jouxte les propriétés communales sur lesquelles est projeté un ensemble immobilier de Loisirs (cf. OAP CAZAUX NORD2) ; sur sa confrontation Sud le secteur jouxte le Projet de reconversion de l'ancien camping Cap de Mount (Cf OAP CAP DE MOUNT).

La desserte du site est assurée par le carrefour giratoire existant sur la RD 112.

Les grandes Orientations sont les suivantes :

- Composer un programme mixte à destination d'activités et de logements ; l'emprise classée en Zone UX étant dévolue à l'activité, la partie classée en Zone 1AU étant dévolue au logement.

- Assurer un maillage viaire entre le carrefour Giratoire existant sur la RD 112 à l'entrée de la zone commerciale vers et les parcelles communales situées au Nord du Site ; ce maillage inclura également une piste cyclable et des cheminements doux.

- Apporter un soin particulier à la végétalisation et au traitement de la façade sur la RD 112.

- Composer un programme de logement sur l'emprise classée en zone 1AU prenant en compte les grands enjeux environnementaux (Incidence Natura 2000, Zones Humides,) et les risques liés à la proximité du massif Forestier eu égard à la protection incendie.

- Préserver des transparences végétales Est/Ouest favorisant l'interconnexion zone Urbanisée/ Milieu Naturel.

- Proposer des modalités de gestion des eaux pluviales, de l'éclairage public, des déplacements ambitieux en termes de développement durable.

L'objet de la présente OAP est d'organiser et développer un programme de logements libres, intermédiaires et à caractère social dans le cadre d'une organisation structurante pour le quartier.

On notera que conformément à la prescription 63 du SCOT du SYBARVAL approuvé en Juin 2024 (cf DOO page 50) il est prévu en périphérie extérieure du secteur une emprise d'une largeur de 50 m maintenue en état débroussaillé de façon à assurer la protection eu égard au risque incendie.

11.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Légende

- Périmètre d'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Etang, lac, piscine

0 — 100 m

Recul - prise en compte du risque incendie

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Habitat
- Multifonctionnel (activités, commerces, bureaux, artisanat)
- Activités économiques
- Centre commercial existant

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

Voirie

- à créer

PRINCIPE DE PLANTATION

Recul paysager

- à créer

DONNÉES SIG

11.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : - Résidentielle - Activités	Environ 50 logements sont programmés, dont 60% à caractère social. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : au-delà de 6 ans	
Forme urbaine	Pour la partie Habitat, l'opération sera développée sous forme d'habitat individuel groupé en R+1 (8,5m au faîtage) et également de petits immeubles collectifs avec une hauteur limitée à R+2 (11,5m au faîtage). Pour la partie Activité Cf OAP thématique économie et commerce		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Sans Objet		
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement projeté intègrera le traitement paysager et la végétalisation de la façade sur le RD 112. Un recul par rapport au massif forestier est à respecter en bordure nord-est du site afin de satisfaire aux critères de Sécurité au titre de la protection Incendie : Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est maintenue sur la frange ouest le long de la Craste de Nezer. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé contribuant	La composition de l'aménagement devra prendre en compte les sensibilités environnementales avec respect des dispositions de la séquence dite ERC (Eviter, Réduire, Compenser) ainsi que les prescriptions relatives à la défense incendie.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	ainsi à la protection du site par rapport au risque incendie, toute construction y sera proscrite, y sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins. Les prescriptions en lien avec la servitude de canalisation de gaz seront respectées.		souterraines (aléa « débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La composition du projet devra permettre un maillage viaire avec piste cyclable entre le carrefour giratoire existant sur la RD 112 au droit du site et les parcelles communales situées au Nord du Site.	L'aménagement intègrera des cheminements alternatifs à la voiture afin de relier les aménagements projetés avec la piste cyclable existante le long de la RD 112.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet. La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au	La gestion des Eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel devra être intégrée à la composition générale du programme dès les premières études.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées		

12. CAZAUX NORD 2

12.1 PRESENTATION DU SITE

Zone 1AUk/N et NR
Superficie globale : environ 40.436 m²
Superficie en 1AUk : environ 32.000 m²
Activités & Hébergement de Loisirs **Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : au-delà des 6 ans**
Capacité d'accueil d'environ 600 personnes sur environ 150 emplacements



Le site CAZAUX NORD 2 constitue un ensemble foncier d'environ 40.000 m² en entrée Nord du quartier de CAZAUX, en façade sur la RD n°112 sur sa confrontation Est, il jouxte en confrontation Ouest le Massif Forestier de la Forêt Usagère de La Teste de Buch dont l'emprise est classée Natura 2000 ; côté Nord le foncier jouxte des propriétés communales à vocation forestière ; sur sa confrontation Sud le secteur jouxte le secteur dévolu à un projet mixte Activité/Logement destiné à se développer autour du Commerce Alimentaire Existant (Cf OAP CAZAUX NORD 1).

La desserte du site est donc assurée par le carrefour giratoire existant sur la RD 112 et par les aménagements à créer dans le cadre de l'OAP CAZAUX NORD 1.

La destination de la présente OAP sera le développement exclusif d'activités et d'hébergements de loisirs.

Les grandes Orientations sont les suivantes :

- Composer un aménagement de loisir liant animation, activités et hébergement et prenant en compte les grands enjeux environnementaux (Incidence Natura 2000, Zones Humides, Arbres Gites) et les risques liés à la proximité du massif Forestier eu égard à la protection incendie.

- Assurer au sein de l'aménagement des accès dévolus à la sécurité vers le massif forestier

- Préserver des transparences végétales Est/Ouest favorisant l'interconnexion secteur Aménagé/ Milieu Naturel.

- Proposer des modalités de gestion des eaux pluviales, de l'éclairage public, des déplacements ambitieux en termes de développement durable.

L'objet de la présente OAP est de permettre à la Ville et au quartier de Cazaux en particulier de répondre à un besoin d'animation et d'hébergement touristique, avec proposition d'offres qualitatives, ambitieuses en termes d'intégration dans le paysage et vertueuses en termes de consommation énergétique.

On notera que conformément à la prescription 63 du SCOT du SYBARVAL approuvé en Juin 2024 (cf DOO page 50) il est prévu en périphérie extérieure du secteur une emprise d'une largeur de 50 m maintenue en état débroussaillé de façon à assurer la protection eu égard au risque incendie.

12.2 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



12.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : - Loisirs et Tourisme	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : au-delà de 6 ans	
Forme urbaine	Seules les constructions liées à la réception du public, la restauration et l'animation du site seront édifiées de façon définitive, l'hébergement sera assuré par des constructions légères et éphémères.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Sans Objet		
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement présenté devra déployer des ambitions environnementales fortes : - l'intégration paysagère des constructions liées à l'accueil ainsi que des constructions éphémères liées à l'hébergement devra être démontré. - la consommation énergétique sera réduite - l'usage de véhicules motorisés (hors électrique) devra demeurer exceptionnel. Un recul par rapport au massif forestier est à respecter en bordure nord-est du site afin de satisfaire aux critères de Sécurité au titre de la protection Incendie : Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est	La composition de l'aménagement devra prendre en compte les sensibilités environnementales du site et les prescriptions relatives à la protection incendie.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	maintenue sur la frange ouest le long de la Craste de Nezer. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé contribuant ainsi à la protection du site par rapport au risque incendie, toute construction y sera proscrite, y sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins. Les prescriptions en lien avec la servitude de canalisation de gaz seront respectées.		mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La composition du projet devra permettre un accès facilité vers le massif forestier pour les services publics et de sécurité.	L'aménagement intègrera obligatoirement des cheminements alternatifs à la voiture afin d'irriguer l'ensemble du site, mobilités actives, navettes électriques, etc… et relier celles-ci à la piste cyclable existante le long de la RD 112.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet.	La gestion des Eaux pluviales avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel devra être intégrée à la composition générale du programme dès les premières études.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse d'eau pluviale. L'ouverture à l'urbanisation de ce site nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées		

B. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « COMMERCE DANS LES ZACOM ET ECONOMIE »

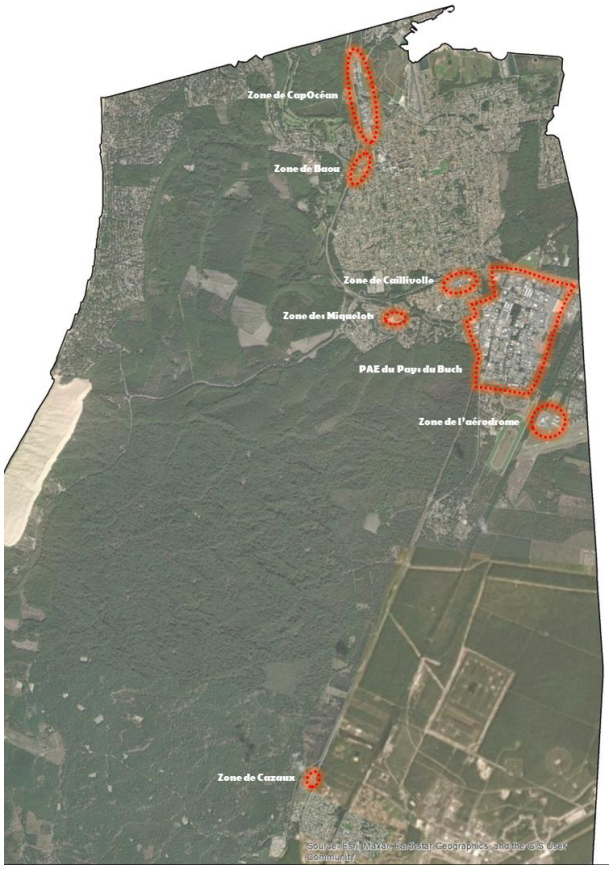
1. OPTIMISATION ET VALORISATION DES ESPACES ET PROJETS COMMERCIAUX ET ECONOMIQUES

La commune de La Teste-de-Buch dispose d'espaces économiques et commerciaux dont le rayonnement dépasse largement les limites communales. **Cette attractivité constitue une opportunité économique majeure pour renforcer la dynamique économique sur le territoire,** notamment à l'échelle de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, et contribuer à l'équilibre économique territorial.

Néanmoins, ces espaces économiques s'inscrivent aussi dans des contextes de pressions accrues sur leur environnement direct (particulièrement en termes de mobilités et d'impacts paysagers), **et doivent s'adapter à de nouvelles attentes** des habitants, usagers, consommateurs, des salariés qui y travaillent, **et dans une logique d'aménagement renforçant d'une part l'intensification et la qualité urbaine et, d'autre part, la préservation et la valorisation des fonctions écologiques et paysagères.**

Sur La Teste-de-Buch, la recherche d'une meilleure optimisation et valorisation des espaces économiques constitue un enjeu majeur, car elle doit par ailleurs contribuer à **renforcer la qualité des entrées de villes, voire de l'entrée d'agglomération de La Teste / Arcachon (zone commerciale Cap Océan, zone commerciale du Baou, zone commerciale des Miquelots, zone commerciale de Caillivolle, PAE du Pays de Buch), des projets commerciaux et économiques intégrés au sein du tissu mixte de centralité, mais aussi de certains sites stratégiques à l'échelle supra-communale** (aérodrome par exemple).

Les principes définis au sein de cette OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité à intégrer par les divers porteurs de projets, complétant les dispositions édictées par le règlement.



Principales zones commerciales et économiques, hors centralités

1.1 INTENSIFIER LES FONCTIONS URBAINES, ECONOMIQUES ET COMMERCIAUX

La commune de La Teste-de-Buch souhaite renforcer son dynamisme économique et assurer la pérennisation des activités présentes en favorisant leur développement, mais également en assurant une cohérence et une bonne intégration dans l'équilibre territorial.

Dans un contexte de raréfaction foncière croissante, la commune souhaite favoriser l'intensification des espaces économiques en gérant (en limitant) les nuisances, les conflits d'usages et les impacts potentiels et en anticipant les nouvelles attentes des usagers / salariés / habitants / consommateurs.

Ainsi, en complément des dispositions règlementaires, la présente OAP identifie les orientations suivantes visant à favoriser l'intensification des espaces économiques dans une recherche de cohérence et de complémentarité économique et territoriale :

Pour l'ensemble des projets économiques et commerciaux, il sera recherché l'accueil de nouvelles activités n'engendrant pas de risques ni de nuisances vis-à-vis de l'existant.

Pour l'ensemble des projets économiques et commerciaux, la mobilisation des terrains non occupés, la densification des espaces sous-occupés, les projets en surélévation de l'existant, voire la reconfiguration des espaces (opérations de démolition / reconstruction) seront particulièrement recherchés, en assurant leur bonne intégration et la préservation des fonctions paysagères et écologiques (cf. ensemble des orientations ci-après).

- **Au sein de la zone commerciale de Cap Océan, notamment dans sa partie la plus proche et la plus connectée au centre-ville, et dans la zone commerciale du Baou, il sera recherché une intensification et mutation progressive par l'aménagement et le développement d'une mixité fonctionnelle et résidentielle** pouvant allier commerces, bureaux, logements / hébergements, équipements, … Cette recherche de mixité fonctionnelle pourra favoriser le développement d'immeubles intégrant des fonctions commerciales en rez-de-chaussée et d'autres fonctions en étage(s), notamment de l'habitat. Dans tous les cas de constructions présentant des fonctions mixtes, les accès et sorties des locaux en rez-de-chaussée doivent être indépendants de ceux des étages. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnements, locaux techniques ou de gardiennage.

Au sein des autres zones commerciales, moins connectées au centre-ville et bénéficiant davantage d'une logique de « flux » de véhicules (zone de Caillivolle, zone des Miquelots, partie Nord de la zone de Cap Océan, …), et au regard des dispositions règlementaires, **cette intensification économique et urbaine favorisera l'aménagement et le développement d'une mixité de fonctions à dominante tertiaire hors logement**. Il s'agira ainsi de favoriser le développement de produits immobiliers mixtes, et denses, alliant par exemple des ateliers artisanaux (sans nuisances) et des bureaux, du commerce et de l'hébergement, du commerce et des bureaux, les activités de logistique commerciale, …

Au sein du PAE du Pays de Buch, notamment des espaces économiques non commerciaux, **l'intensification économique visera à renforcer l'accueil et le développement des activités artisanales et industrielles productives ainsi que des fonctions logistiques, de stockage et tertiaires qui y sont liées,** en assurant la bonne gestion des risques et nuisances vis-à-vis des voisinages et des flux de véhicules engendrés et leur intégration urbaine, économique, paysagère et environnementale. Ainsi, les projets veilleront :

- **A ne pas engendrer de conflits d'usage** vis-à-vis des activités existantes, notamment liée à l'accueil de clientèle, à des nuisances et pollutions impactant les activités voisines, à des besoins de stationnements non intégrés de façon optimisée sur le terrain du porteur de projet ou mutualisés hors des emprises publiques,
- **A ne pas significativement impacter les conditions de circulation ainsi que les flux routiers,** au sein de la zone et depuis les axes majeurs (D112, N250)
- **A ne pas empêcher ou limiter les capacités d'optimisation, de densification et de valorisation urbaine, paysagère et environnementale, existante ou projetée, à l'échelle de la zone.**

Enfin, **la zone de l'aérodrome** est favorable à l'accueil, au développement et à l'extension d'activités spécifiques, notamment **aéronautiques**, en pleine compatibilité et complémentarité avec l'existant. Cet espace constitue une agglomération à vocation économique au regard des critères identifiés dans le SCoT, considérant, au regard des activités spécifiques présentes et des contraintes liées, que le critère de densité minimale bâtie (de 1500 m² par hectare) ne peut ici être appliqué. En revanche, bien que relativement isolée, l'emprise de la zone économique de l'aérodrome et les activités présentes traduisent bien le **caractère stratégique de ce site à l'échelle de la COBAS**. Le développement et l'extension des activités, notamment industrielles, sur ce site doivent néanmoins pleinement s'intégrer au contexte paysager contribuant à valoriser l'aérodrome.

1.2 OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET SA GESTION

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **favorisent prioritairement le réinvestissement des espaces vacants ou sous-occupés ainsi que les friches.**

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **favorisent la mobilisation des espaces déjà artificialisés.**

Toute la surface parcellaire devra être traitée (par le bâti, le stationnement, l'aménagement paysagé, …), aucun traitement en « délaissé » ne sera autorisé. **L'emprise au sol des constructions visera à être maximisée dans le respect des contraintes techniques et environnementales.**

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **permettent la mutualisation des espaces bâtis et non bâtis, l'évolution de ces espaces dans le temps et leur mutabilité vers d'autres usages.** Les constructions et annexes s'implantent ainsi préférentiellement en limite séparative latérale, et présentent des formes bâties compactes.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **s'implantent en cohérence avec les constructions voisines,** afin de conserver ou créer un ordonnancement des bâtiments sur les voies principales le cas échéant, tout en recherchant une optimisation foncière et une qualité urbaine.

Les nouvelles implantations et extensions des équipements existants à vocation économique ou commerciale (et mixtes) **sont incitées à se développer en surélévation** (rez-de-chaussée + étage(s)). La structure des constructions est compatible avec des projets potentiels de surélévation.

Les aires de stationnement et autres équipements (vestiaires, restauration, …) seront au maximum regroupées et situées de façon cohérente par rapport aux parcelles voisines aménagées de façon à favoriser leur mutualisation.

Les espaces verts privatifs seront implantées de préférence le long des espaces communs.

Les espaces verts seront au maximum regroupés d'un seul tenant et situés de façon cohérente par rapport aux parcelles voisines aménagées de façon à favoriser la constitution d'espaces paysagers cohérents et valorisant l'ensemble de la zone.









1.3 GERER DES FLUX DE DEPLACEMENTS ACCRUS

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **aménagent les dispositifs nécessaires à l'accès et aux mobilités sécurisés des modes actifs (piétons, vélos, …) et au sein de leurs emprises foncières dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone et de liaisons avec les espaces environnants,** notamment depuis les arrêts de transports en commun et les pôles majeurs générateurs de déplacements (centre-ville, marché, centre hospitalier, gare, ports, …)

Les projets d'implantations économiques ou commerciales aménagent les dispositifs nécessaires au **stationnement sécurisé et abrités des vélos** (et autres 2 roues non motorisés) au sein de leurs emprises foncières.

Les porteurs de projets sont incités à **aménager des espaces de stationnements permettant l'optimisation de leur fréquence et de leur taux de remplissage** : mutualisation avec d'autres activités / usages (bureaux, artisanat, logement, …), mise à disposition pour du covoiturage, mise à disposition pour des évènements spécifiques, …

Particulièrement sur les sites commerciaux de Cap Océan, de Caillivolle et du PAE du Pays de Buch, la mutualisation des espaces de stationnements entre les différentes fonctions et usages (existants et projetés) est fortement recherchée et doit prendre en compte les besoins des zones limitrophes et les potentiels reports de stationnements périphériques (flux vers le centre-ville, flux touristiques, flux intermodaux en lien avec la desserte en transport en commun, …).

L'aménagement de stationnements en ouvrage (parking en sous- sol, parking silo, parking terrasse, parking en rez-de-chaussée avec activités en étage, …) est appréhendé à l'échelle de chacune de ces 3 zones.

Les projets logistiques et de logistique commerciale devront particulièrement justifiés de la capacité des réseaux de voirie existantes ou à créer, afin de gérer les nouveaux flux routiers liés (marchandises, employés…).









1.4 TRAITER LES LIMITES ET LISIERES DES ESPACES ECONOMIQUES OU COMMERCIAUX

Si les orientations suivantes s'appliquent, dans un rapport de compatibilité à l'ensemble des projets d'implantations économiques ou commerciales, une attention toute particulière sera portée sur la valorisation et la « montée en qualité » des interfaces qui constituent les entrées de villes depuis les principaux axes routiers : D1250 vis-à-vis de la zone de Cap Océan et du Baou, N250 vis-à-vis de la zone de « Caillivolle », N250 vis-à-vis du PAE du Pays de Buch.

Dans le cadre de projets d'implantations économiques ou commerciales, **l'interface entre le site projet (espace bâti et non bâti) et les zones habitées, agricoles ou naturelles devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif intégré au sein du périmètre de projet.**

Lorsque les constructions s'implantent en retrait vis-à-vis des emprises publiques, **un recul paysager** (hors stationnement) **sera maintenu en pleine terre** vis-à-vis des emprises publiques, engazonné ou mieux, ensemencé avec un mélange de prairie fleurie.

Si la visibilité immédiate du bâtiment n'est pas nécessaire, **la plantation d'une haie libre d'essences arborées et arbustives choisies** permettra de maîtriser les vues sur le bâtiment. En pied de clôtures, des prairies fleuries peuvent adoucir la limite.

L'intégration par des boisements d'essences arborées sur une plus grande largeur est aussi possible.

La végétation existante sera conservée dès que possible.

Les annexes et constructions techniques (stockage des conteneurs poubelles, bennes à ordures, coffrets concessionnaires, boites aux lettres, plaque de numéro de rue, ...) devront être **regroupés et implantés en limite d'emprise publique** (y compris, si impossibilité en bâti, le local deux roues non motorisés).

Enfin, les projets d'implantations économiques ou commerciales **préservent, maintiennent, et valorisent les cônes de vue existants, et visent à restaurer des percées visuelles vers les espaces paysagers lorsque cela est possible.**









1.5 RENFORCER L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Pour tout projet d'implantation économique ou commerciale, **le traitement architectural du bâti, des devantures d'activités, des enseignes, des clôtures, devra s'intégrer au contexte de la zone et à l'architecture locale,** permettant d'améliorer la qualité architecturale du site (gabarits, toitures, couleurs, matériaux, …).

Les façades seront traitées de façon cohérente par rapport à leur orientation (vent, ensoleillement), leur implantation et leur accès.

Les toitures seront traitées de façon simple, constituant la « cinquième » façade du bâtiment. Une attention particulière sera ainsi portée au sens des faîtages, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la zone.

Une cohérence de matériaux devra être recherchée sur chaque façade et entre les bâtiments de la zone : les choix des matériaux dépendront à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en termes de communication et d'esthétique de l'entreprise.

La couleur des bâtiments doit s'intégrer harmonieusement dans le contexte paysager et bâti à proximité.

D'une façon générale, les aires de stationnement devront s'organiser de manière à être les moins visibles possible depuis les espaces publics. Elles s'implanteront ainsi de manière privilégiée au cœur de lots (à l'arrière des façades bâties) ou/et en limites séparatives, de préférence masqués par une clôture végétale ou une haie arbustive.

Tous les espaces de stationnement seront accompagnés de plantations, tant pour l'ombrage que l'intégration paysagère. Cet aménagement paysager du parking devra s'inscrire dans la continuité paysagère de la parcelle.

Les espaces de stockage en extérieur (déchets, matériaux, …) sont dissimulés, situés en arrière de parcelle et disposent d'un traitement architectural et paysager s'intégrant à l'ensemble du site et de ses interfaces.

Le stockage s'organise préférentiellement de façon à être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours. Il ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Pour rappel, les dispositions du Règlement Local de Publicité s'appliquent, notamment concernant les enseignes, pré-enseignes et panneaux publicitaires.



1.6 INTEGRER LES TRANSITIONS ECOLOGIQUES ET ENERGETIQUES

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **limitent l'imperméabilisation des sols**.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales veillent à proposer des espaces publics fonctionnels, permettant de **conserver ou de créer des îlots de respiration et de fraicheur**.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **préservent, maintiennent, restaurent et valorisent le fonctionnement naturel du site et de ses abords préexistant** (haire, talus-fossé, biodiversité, continuités écologiques, cours d'eaux et ruisseaux, palette végétale, …) à l'échelle de chaque projet, et en cohérence à l'échelle de la zone.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales sont incités à mettre en œuvre une **gestion raisonnée et durable de l'entretien des espaces végétalisés.**

La gestion des eaux pluviales doit être réfléchie à l'échelle de chaque opération en prenant en compte la gestion existante et les qualités du site et des milieux.

Des modes de gestion des eaux pluviales alternatifs devront être mis en place comme des noues, bassins de tamponnement et de rétentions, chaussée ou massif drainant etc... **Ces aménagements techniques seront partie prenante dans la valorisation du cadre paysager et mettront en œuvre des traitements et dispositifs favorisant leur intégration dans l'environnement** (aménagements paysagers, plantations, bassins en eaux…) et adaptés aux milieux.

Des dispositifs pour limiter les surfaces d'imperméabilisation seront mis en œuvre :

Les aménagements tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées privilégieront les **revêtements perméables. Les matériaux seront différenciés suivant les fonctions** (accès ou continuité piétonne, accès véhicule, zone de stockage, desserte, …) et les besoins de gestion des eaux,

La **végétalisation des toitures** pourra être envisagée en cas de limitation des capacités d'infiltration et de tamponnement des eaux sur les parcelles.

Les clôtures sont perméables et favorables au bon cycle naturel de l'eau. Elles ne font pas obstacle à la petite faune. Les clôtures végétales sont privilégiées, composée d'essences variées et locales.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales limitent la pollution des sols et des eaux par **une gestion et une filtration efficace des eaux pluviales et résiduelles sur site.**

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **préservent, restaurent et valorisent le cadre spécifique lié à la présence des abords de cours d'eaux et à la gestion hydraulique de ces secteurs** en **intégrant ceux-ci dans la trame verte des aménagements** de la zone. Ils participent à l'enrichissement des milieux. Par « cours d'eau », il est ici entendu tout élément hydraulique linéaire (notamment des crastes et autres fossés traversant par exemple la zone de Cap Océan et du PAE du Pays de Buch, voire de la zone du Baou).

Les projets d'aménagement appréhendent la **création des liaisons douces vers et le long des cours d'eau existants ou à créer** pour accompagner le développement des usages quotidiens sur ces espaces. **Ces espaces permettront aussi d'assurer l'entretien et la gestion hydraulique des milieux ainsi que leur rôle dans la prévention des risques d'inondations**.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales renforcent **le cadre de « noues paysagères » par un** traitement spécifique de la partie de l'unité foncière de l'entreprise qui est située en limite, en interface avec les espaces aux abords des cours d'eau.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales recherchent **l'exemplarité énergétique** : ils intègrent les niveaux de performance énergétique règlementaires, prenant ainsi en compte les objectifs de consommation en énergie primaire et de limitation des émissions de gaz à effet de serre. Ils recourent pour cela à des procédés permettant des économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, isolation, végétalisation…)

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation est imposée en application de l'article 47 de la Loi relative à l'énergie et au climat du 9 novembre 2019, pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux ayant une emprise au sol supérieure à

1000 m², ainsi que sur les bâtiments à vocation tertiaire, résidentielle (hors logements sociaux) ou agricole ainsi que les parcs de stationnement extérieurs.

Dans le cadre de la présente OAP portant sur les espaces et projets économiques et commerciaux, les projets de panneaux photovoltaïques au sol portent uniquement dans les espaces artificialisés, pollués, en reconversion ou à réhabiliter. Ces projets n'obèrent pas les capacités d'optimisation foncière, ou justifient de leur évolutivité.













Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517c-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication : 19/12/2025
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET