VILLE DE LA TESTE DE BUCH

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

Tome 1 Diagnostic

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

Le rapport de présentation du PLU de La Teste de Buch est organisé en 6 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Etude de densification ;
- Tome 5 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 6 : Résumé non technique ;

Le présent document formalise le Tome 1.

Le diagnostic ici présenté constitue une mise à jour d'un diagnostic effectué précédemment, en avril 2020.

TOME 1 : DIAGNOSTIC

1. PREAMBULE 5
2. DEMOGRAPHIE 9
   - 2.1 Un récent ralentissement de la croissance démographique 10
   - 2.2 Une évolution démographique liée à un solde migratoire positif 11
   - 2.3 Une population vieillissante et des ménages de plus en plus petits 12
3. L'HABITAT 18
   - 3.1 Composition et évolution du parc de logements 19
   - 3.2 Typologie des résidences principales 21
   - 3.3 Logements ou hébergements spécifiques 25
   - 3.4 La politique de l'habitat 26
4. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 31
   - 4.1 Population active et emploi 32
   - 4.2 La localisation des activités économiques sur la commune 37
   - 4.3 Le tourisme et l'hébergement touristique 42
   - 4.4 La construction de locaux d'activités 45
5. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES 48
   - 5.1 L'offre commerciale 49
   - 5.2 Les équipements publics et services 52
   - 5.3 Les réseaux numériques 56
   - 5.4 Déplacements, infrastructures de voirie et réseaux de transports 60
6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 67

6.1 Consommation d'espace des dix dernières années : 129,76 hectares....68
6.2 Consommation d'espaces sur la période de référence (2011-2020)....84

7. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS....86
7.1 Bilan des capacités urbanisables restantes au sein du PLU de 2011 – à vocation d'habitat....87
1.1 Bilan des capacités urbanisables restantes au sein du PLU de 2011 – à vocation d'activité....104

8. LES PREVISIONS ET LES BESOINS DE DEVELOPPEMENT....106
8.1 Les prévisions démographiques et économiques....106

9. LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE SURFACES ET DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE, DE DEVELOPPEMENT FORESTIER, D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT EN MATIERE DE BIODIVERSITE, D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE TRANSPORTS, DE COMMERCE, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES....113
9.1 Les besoins répertoriés en matière de développement économique, de commerce, d'équipement et de services....114
9.2 Les besoins répertoriés en matière de développement agricole – pêche – mer - sylvicole....116
9.3 Les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace....117
9.4 Les besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat....117
9.5 Les besoins répertoriés en matière de transports....118

1. PREAMBULE

❒ La commune de La-Teste-de-Buch est située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon. Sa proximité de Bordeaux (à 55 km) et d'un site touristique en fait aujourd'hui une commune très attractive. Elle est bordée à l'Ouest par l'Océan Atlantique, au Nord par le Bassin d'Arcachon, et au Sud par le Lac de Cazaux.

❒ La commune de La-Teste-de-Buch est la capitale historique et économique du Bassin d'Arcachon, c'est aussi la ville la plus peuplée avec 26.269 habitants en 2020 (Insee).

Le territoire de La Teste-de-Buch occupe une superficie de 26.020 ha dont 10.320 ha d'eau (bassin 8.120 ha – lac de Cazaux 2.200 ha), et un territoire forestier de près de 10.000 ha.

❒ La commune est composée de trois pôles urbains d'inégale importance :

La Teste, le pôle le plus important véritable cœur de la commune, orienté sur le Bassin, où se concentrent les services administratifs, les activités commerciales, industrielles et artisanales, le port et les principaux équipements sportifs et culturels,

Le Pyla, situé à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui se caractérise par son patrimoine paysager et architectural,

Cazaux, situé à 12 km du centre ville, au bord du Lac du même nom, qui vit autour de la Base Aérienne 120.

❒ Administrativement, la commune de La-Teste-de-Buch fait partie du canton de La Teste qui comprend les communes de La-Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich.

La-Teste-de-Buch appartient à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) avec 3 autres communes, au Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA) avec les 10 communes riveraines du Bassin d'Arcachon, et au Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, regroupant au total 17 communes.

❒ La commune de La-Teste-de-Buch est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 octobre 2011, modifié par délibérations du Conseil Municipal du 31 mai 2012, du 12 septembre 2013, du 28 janvier 2016, du 9 juillet 2019 et mis à jour par arrêté du 6 mars 2014 et du 03 octobre 2019, du 3 septembre 2021, 20 décembre 2021 et 3 mai 2024, la déclaration de projet pour la création de la piste cyclable de la lagune du 12 avril 2023, la modification n°3 du 22 février 2024.

❒ Par délibération du 12 avril 2022, le Conseil Municipal de La-Teste-de-Buch a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme en fixant les objectifs suivants :

Mettre en compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre :

La Commune n'est plus couverte par un SCoT depuis son annulation par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 29 décembre 2017 (CAA Bordeaux, 29 décembre 2017, n° 15BX02851, 1ère chambre, Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre).

Le SCoT est à ce jour en cours d'élaboration par le SYBARVAL, dont l'approbation est fixée à fin 2023.

La commune a décidé d'élaborer son projet de PLU concomitamment à l'élaboration du SCoT. Elle devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études de l'élaboration du SCoT et veiller à la parfaite compatibilité du PLU avec celui-ci lors de son approbation en conseil municipal.

Mettre à jour liée à l'évolution du projet de territoire :

La révision du PLU a été initiée par la précédente équipe municipale. Le projet de territoire est donc amené à connaître des évolutions pour prendre en compte la volonté de la nouvelle équipe et notamment sur les aspects suivants :

- Classement en zone naturelle du secteur de la pinède de Conteau, sur lequel était prévu 440 logements

- La protection du patrimoine sur le quartier du Pyla.

- Réflexion à mener sur une densification raisonnable tout en maitrisant la consommation de l'espace

La commune devra en outre prendre en compte la loi Climat et résilience notamment sur le volet érosion et recul du trait de côte, phénomènes particulièrement marqués sur le territoire.

Dresser le PLU en PLU patrimonial :

La commune, en concertation avec les services de la DRAC, a le souhait de mettre en œuvre un PLU patrimonial afin de préserver le couvert végétal et le bâti identitaire sur le quartier du Pyla. En effet, ce quartier est exposé depuis quelques années à une urbanisation peu concevable avec la qualité du site, malgré les dispositifs déjà mis en œuvre :

- Inventaire des édifices à protéger

- Charte paysagère

- Identification des terrains à forte pente

- Identification des espaces arborés de bordures de parcelles

- Éléments réglementaires : gestion des espaces de pleines terres, gestion des gabarits….

La commune souhaite compléter le dispositif par des outils réglementaires plus efficients afin d'améliorer la maîtrise de l'urbanisation de ce secteur. Au-delà de l'identification d'éléments patrimoniaux, le PLU patrimonial constitue un instrument de gestion des paysages urbains, que ce soit pour le contrôle des hauteurs, de la volumétrie ou des lignes du paysage bâti et non bâti. La commune devra établir un diagnostic patrimonial sur le secteur du Pyla ainsi que produire des outils réglementaires permettant une meilleure protection du site, notamment au travers des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cet objectif se déclinera dans le diagnostic territorial et au travers de tous les outils réglementaires nécessaires.

De manière plus globale, le PLU devra en outre encourager l'utilisation des énergies renouvelables, protéger son patrimoine naturel exceptionnel en favorisant le renouvellement urbain, agir sur l'habitat en favorisant la mixité sociale et en redonnant une dynamique au parcours résidentiel des habitants aujourd'hui largement entravé. Il devra donner aux habitants une qualité de vie en adéquation avec leur patrimoine naturel et architectural qui forge l'identité du territoire, par leur protection face aux risques naturels ou industriels, une ville à la densité maitrisée et un projet de mobilité fort.

❒ La procédure de révision du PLU ayant été initiée après le 1er janvier 2016, les dispositions issues du décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29 décembre 2015 s'appliquent.

Par conséquent, l'ensemble des références législatives et réglementaires du présent rapport de présentation sont issues du code de l'urbanisme dans sa version applicable depuis 1er janvier 2016.

❒ La commune de La-Teste-de-Buch est une commune littorale qui comprend sur son territoire des sites Natura 2000 désignés au titre des Directives Européennes « Habitats » et « Oiseaux ». Conformément au décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale.

❒ Le rapport de présentation est établi en conformité avec les dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

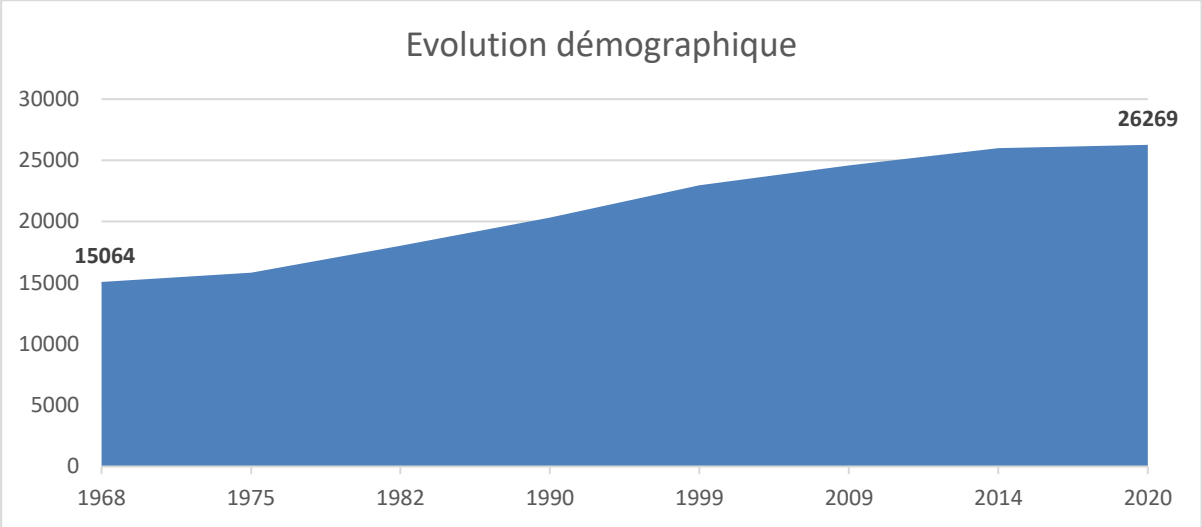
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

2. DEMOGRAPHIE

2.1 UN RECENT RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

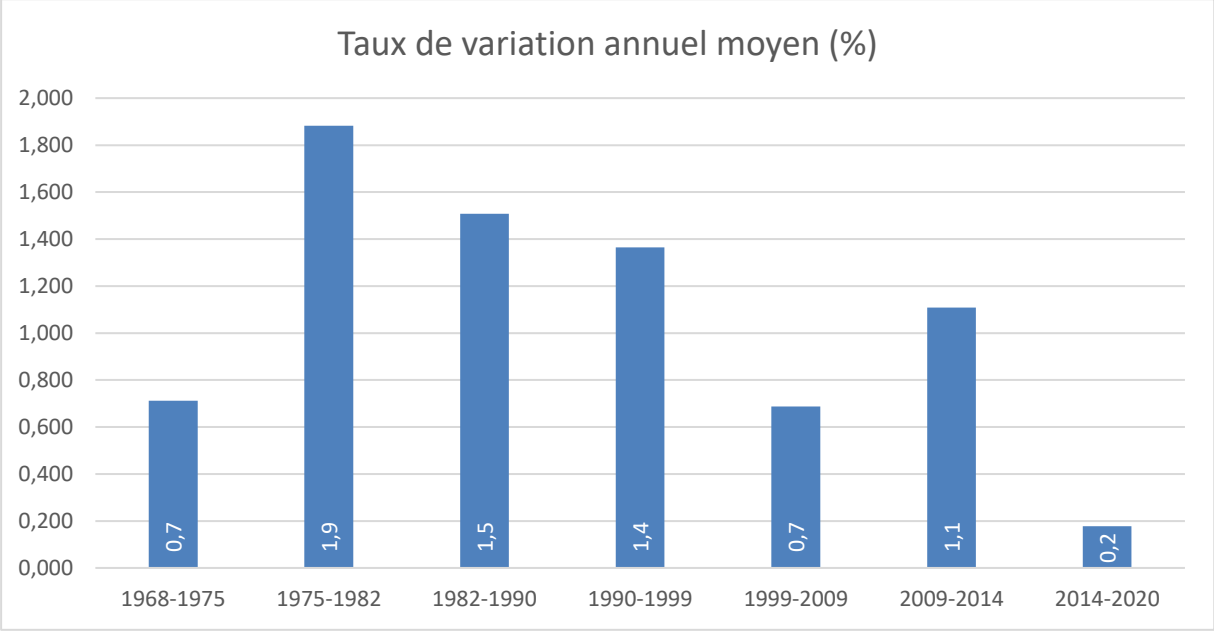
La commune de La-Teste-de-Buch compte **26.269 habitants en 2020.**

Evolution de la population sur la commune de La-Teste-de-Buch



Globalement **depuis 1968, la commune a connu une croissance importante de sa population,** de 15.064 habitants en 1968 à 26 269 habitants en 2020, soit une hausse de 74,4% de sa population depuis 1968.

Les taux de variation annuelle moyenne de la population communale illustrent la dynamique des différentes périodes intercensitaires :



L'analyse des rythmes de variation annuelle de la population permet d'identifier un **ralentissement de la croissance démographique sur la période 1999-2009, une reprise au début des années 2010, puis un effondrement de cette croissance depuis 2014.** La raison d'une telle diminution est à étudier, puisqu'elle peut notamment être le résultat de la réponse aux objectifs de croissance maîtrisée demandés par l'Etat.

Aussi, les logiques réglementaires de limitation de croissance appliquées par la commune portent depuis 2015 leur fruit.

A l'échelle intercommunale, la **COBAS connait la même dynamique de croissance démographique**.

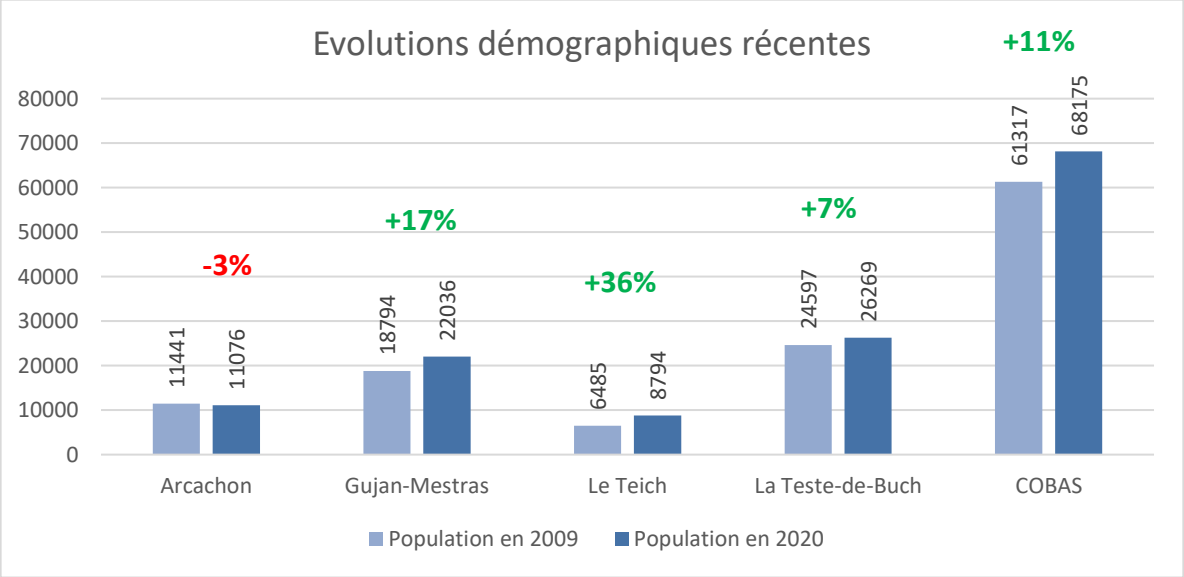
Il convient de noter le fait que les dynamiques territoriales de la commune jouent un rôle important du fait du **poids démographique de La-Teste-de-Buch au sein de la COBAS** qui représente 38,5% de la population intercommunale.

Taux de variation annuelle moyenne de la population

	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
La-Teste-de-Buch	+ 1,5%	+ 1,4%	+ 0,7%	+1,2%	**+0,2%**
COBAS	+ 1,2%	+ 1,6 %	+ 1,2%	+ 1,0%	**+1,0%**

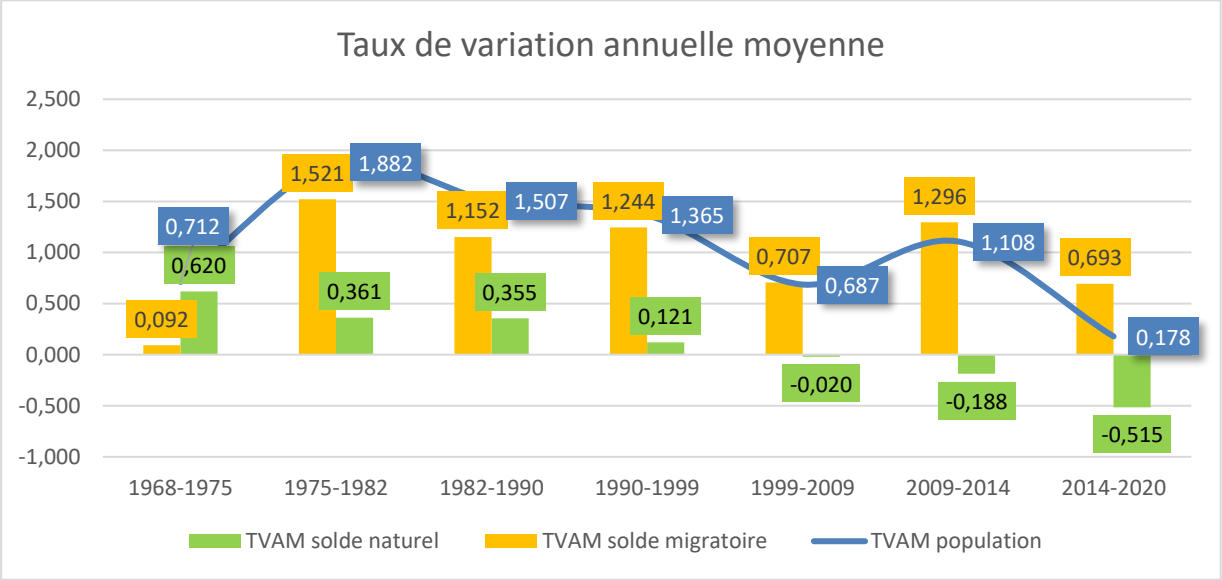
Les communes de la **COBAS connaissent des dynamiques démographiques hétérogènes**, avec :

- une tendance à la diminution de la population depuis 1968 qui s'est inversée sur la dernière période, sur la commune d'Arcachon ;
- une croissance démographique exponentielle sur les communes du Teich et de Gujan-Mestras ;
- une croissance démographique oscillante sur la commune de La-Teste-de-Buch.



2.2 UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE LIEE A UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF

Depuis 1968, les **taux de variation annuelle de la population sont positifs**. Toutefois les rythmes de croissance démographiques diminuent progressivement depuis 1990 entre chaque période intercensitaire, pour atteindre une quasi-stagnation depuis 2014.



La croissance démographique est alimentée depuis les années 2000 uniquement par les flux migratoires, soit **l'apport de population.**

Dans les analyses du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre approuvé par délibérations du 24 juin 2013 et 9 décembre 2013 (finalement annulé par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 28 décembre 2017), sur la période 1999-2006, la commune de La **Teste de Buch a été identifiée comme particulièrement attractive** :

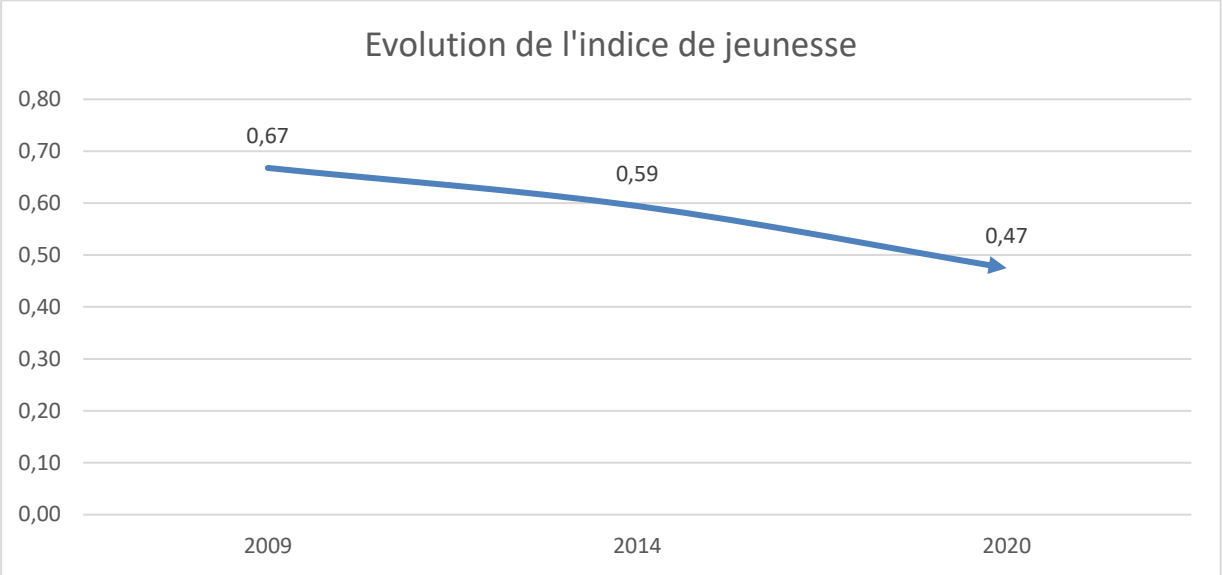
- auprès des 40-59 ans, tranche d'âge largement représentée dans la population stable comme chez les entrants,
- auprès des ménages (entrants) à niveau de vie élevé, retraités ou actifs relativement jeunes avec enfants.

Sur la période 2014-2020, **l'apport migratoire a chuté** pour atteindre le même niveau qu'il avait connu sur la période 1999-2009. Entre ces deux périodes, l'apport migratoire a connu une reprise mais qui a été de courte durée.
Le changement fondamental qui s'est opéré et qui semble être une tendance ancrée est **la chute du solde naturel** qui est passé en négatif à partir de 1999 et qui poursuit sa décroissance. Entre 2014 et 2020, celui-ci a atteint -0,5%. **Le risque est que le solde migratoire n'arrive plus à compenser cette diminution du solde naturel, et que la commune observe une perte de la population**.

2.3 UNE POPULATION VIEILLISSANTE ET DES MENAGES DE PLUS EN PLUS PETITS

2.3.1 UN PHENOMENE DE VIEILLISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

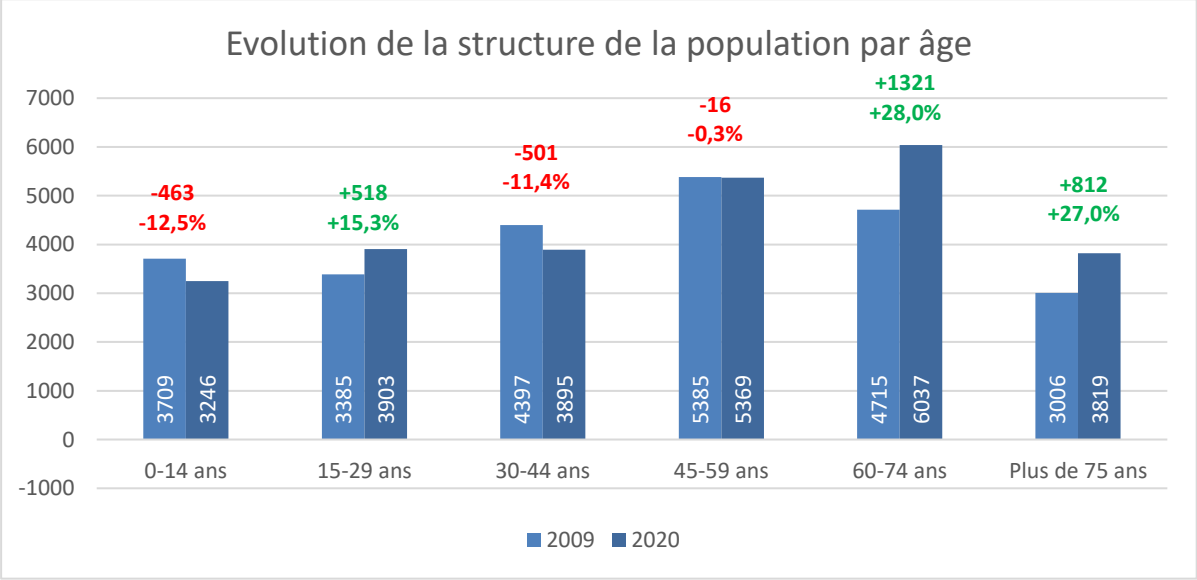
La dynamique d'un territoire se mesure également avec l'évolution des âges de population. L'indice de jeunesse est un indicateur de référence en la matière. Il fait le ratio entre la population de plus de 60 ans et celle de moins de 20 ans. Plus l'indice est élevé et supérieur à 1, plus la population est jeune, mais ce qui est le plus intéressant est de suivre la tendance.
L'indice de jeunesse de la commune est faible. La commune compte plus de populations de plus de 60 ans que de jeunes de moins de 20. De plus, **l'indice de jeunesse a fortement chuté entre 2009 et 2020**. En une dizaine d'années, il est passé de 0,67 à 0,47, en partie du fait de la baisse des populations les plus jeunes, mais surtout du fait de l'augmentation des populations les plus âgées.



L'analyse de l'évolution de la composition de la population par tranches d'âges révèle les facteurs du vieillissement de la population avec :

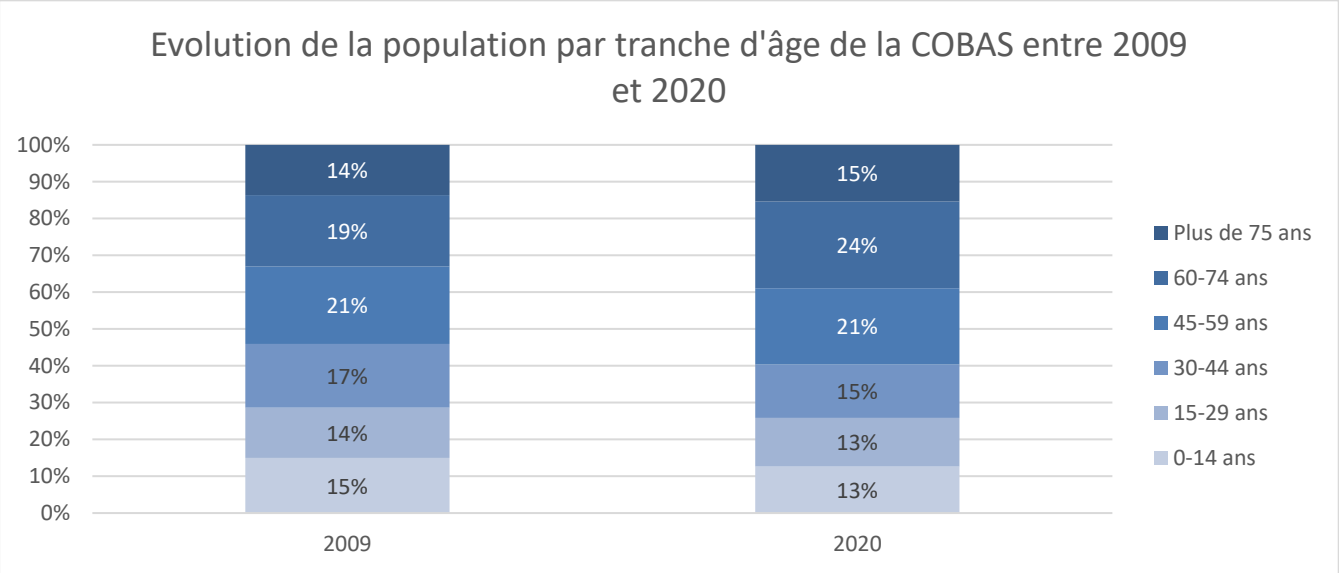
- un recul des populations de moins de moins de 14 ans, ainsi que des 30-59 ans, soit celles en âge d'avoir des enfants,
- une augmentation des 15-29 ans, certainement des jeunes actifs qui viennent travailler à La-Teste-de-Buch, et de manière significative les plus de 60 ans.

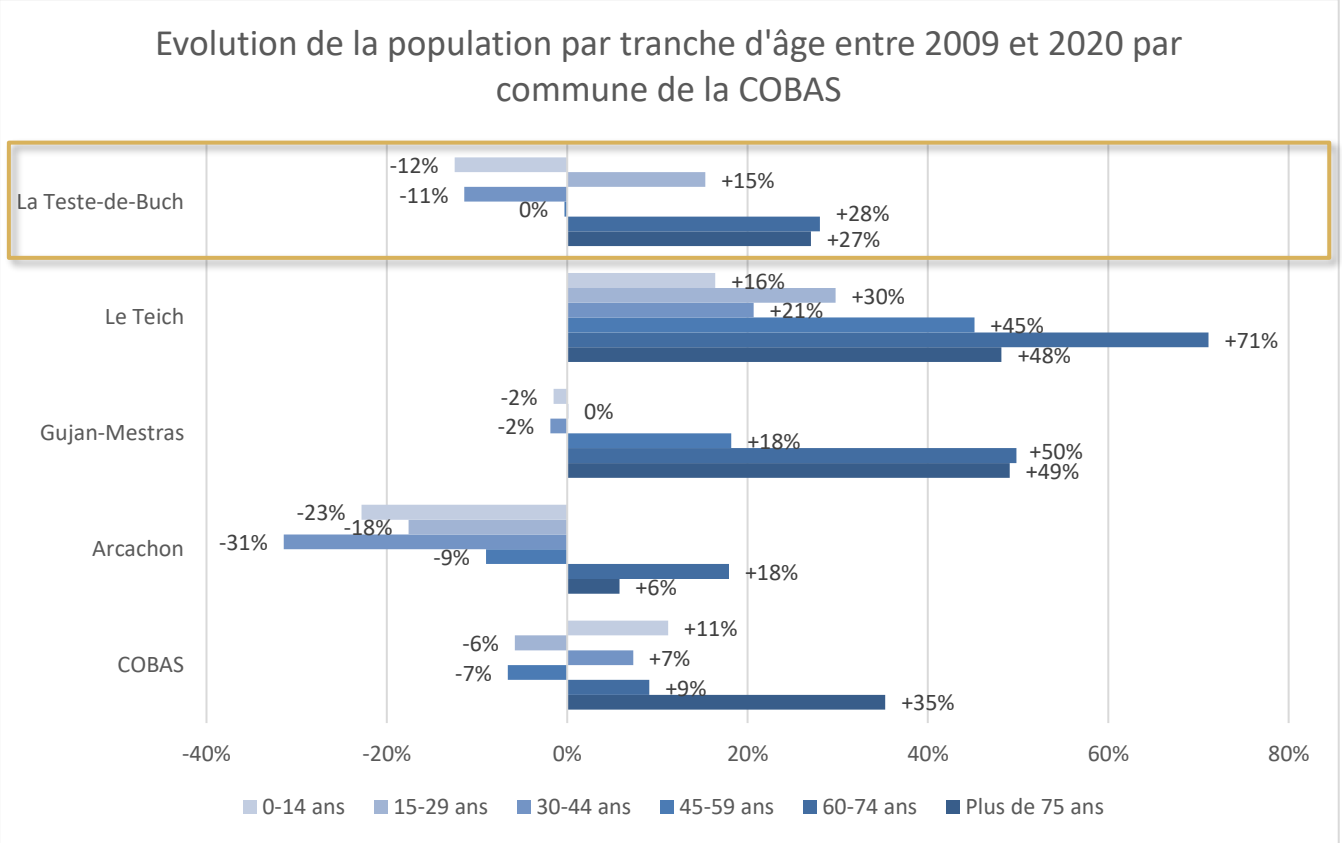
En 2020, plus d'un habitant sur trois a plus de 60 ans sur la commune (38%).



La **tendance au vieillissement de la population se retrouve à l'échelle de la COBAS**, qui connait des dynamiques similaires : en 2020 les plus de 60 ans représentent 39% de la population intercommunale alors qu'ils n'étaient que 33% en 2009.

Le nombre des plus de 60 ans **est croissant sur toutes les communes**, avec une situation communale où le phénomène de vieillissement est aigu sur la commune d'Arcachon (les plus de 60 ans sont passés de 51% en 2009 à 59% en 2020). A l'inverse, le Teich voit aussi son nombre des plus de 60 ans augmenter de manière rapide, mais toutes les classes d'âge augmentent également, limitant ainsi le vieillissement sur sa commune.



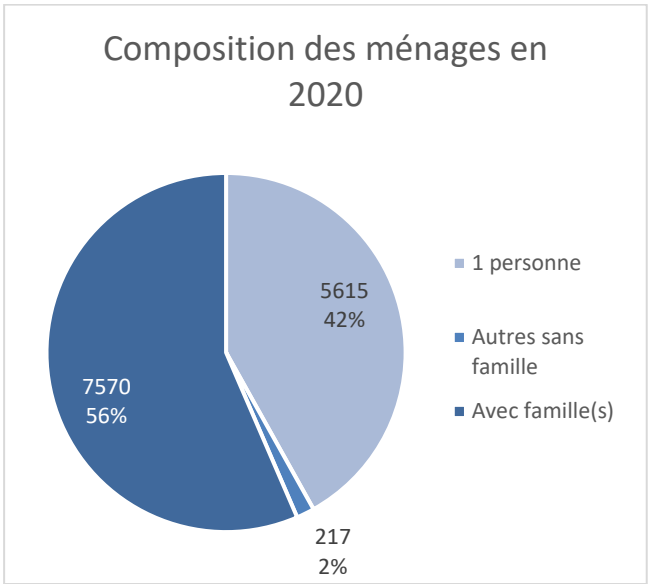


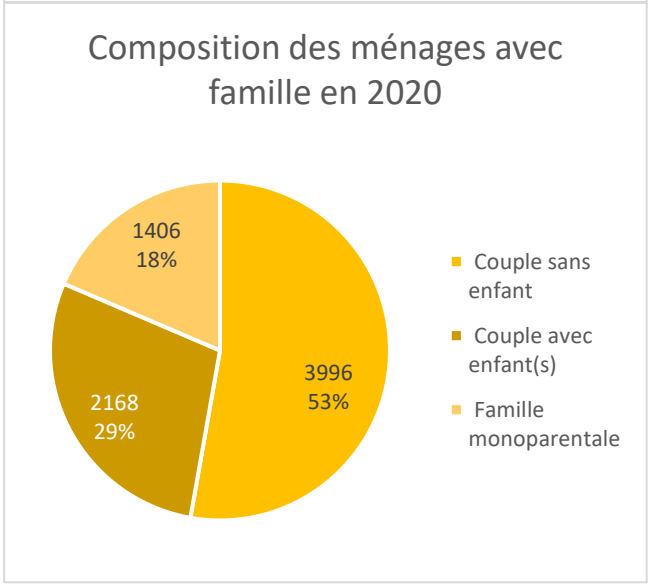
Pour la commune de La-Teste-de-Buch, la question du **vieillissement et du non-renouvellement démographique implique plusieurs enjeux à prendre en compte, notamment dans le cadre de la politique territoriale, économique et de l'habitat** (parcours résidentiels, gestion de la dépendance, développement des services à la personne, adaptation des équipements et des formes urbaines…).

2.3.2 UNE PART DES FAMILLES EN AUGMENTATION

En 2020, 56% des ménages de la Teste de Buch sont des familles. Parmi ces familles, 47% sont des familles avec enfants (29% de couples avec enfant(s) et 18% de familles monoparentales). Ce chiffre est légèrement supérieur à l'échelle de la COBAS (59%), dont 30% des familles ont des enfants.

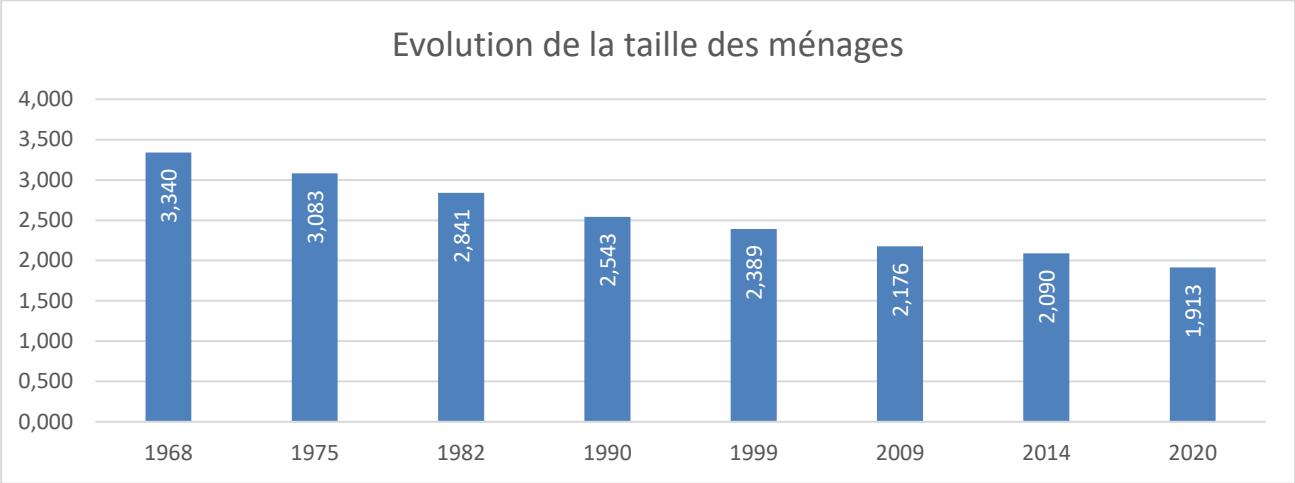
Cette part des familles avec enfants a diminué sur la commune entre 2009 et 2020 (-3 points) ; toutefois on remarque une augmentation des familles monoparentales (14% des familles en 2009 soit +4 points) alors que la part des couples avec enfant connaît une baisse (36% en 2009 soit – 7 points).





2.3.3 DES MENAGES PLUS NOMBREUX ET PLUS PETITS

La commune de La Teste de Buch connait une **diminution continue de la taille moyenne des ménages**, passant de 3.3 personnes par ménage en 1968 à **1,91 personnes par ménage en 2020.** La taille moyenne des ménages de La Teste de Buch est identique à celle de la COBAS (1,95 personnes par ménage) et inférieure à celle de la Gironde (2,11 personnes par ménage).



Ce **phénomène de baisse de la taille moyenne des ménages** n'est pas particulier à la commune de La Teste de Buch, mais relève d'une **tendance observée à l'échelle nationale**. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique de manière générale par la décohabitation des jeunes, l'éclatement de la structure familiale (séparation, divorce, …), par le vieillissement de la population et les situations de veuvage.

La **combinaison de tendances** particulièrement marquées sur La Teste de Buch, de vieillissement de la population, d'accroissement de la part des familles monoparentales et des petits ménages, **risque d'accentuer la baisse de la taille des ménages dans les années à venir**.

Cette problématique entraine **un impact important sur l'évolution du parc de logements**. En effet, en considérant la baisse de la taille des ménages, à population constante, le nombre de résidences principales nécessaires pour loger la population est plus important, mais de typologie différente.

Tendances et structures démographiques

Une population en augmentation constante depuis 1975, du fait de son attractivité, notamment pour les plus de 60 ans.

Sur la période récente, 2014-2020, la commune connait un net ralentissement de son attractivité, avec un solde migratoire qui diminue (0,69%) et qui peine à compense le solde naturel fortement négatif (-0,52%).

Globalement, la population communale vieillit, et la taille moyenne des ménages se réduit (1,91 personnes par ménage). Cela va de pair avec la part des ménages avec famille qui diminue.

L'ensemble de ces éléments sont essentiels à mettre en parallèle avec l'analyse du parc de logements afin de définir une stratégie cohérente et permettre une diversification de l'offre d'habitat adaptée aux besoins.

3. L'HABITAT

Sur les dernières décennies, le Pays du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre a enregistré les plus fortes croissances démographiques du département, croissances qui se sont également traduites dans les évolutions du parc immobilier.

A l'échelle du Pays, le dynamisme résidentiel se traduit par des rythmes de construction importants et l'émergence d'une offre diversifiée, notamment sur les secteurs Nord et Sud Bassin qui doivent faire face à une demande diverse croissante (retraités, saisonniers touristiques ou agricoles, habitants des secteurs résidentiels, …).

Sur La-Teste-de-Buch, ce dynamisme résidentiel a eu des répercussions sur le parc de logements qui a connu une croissance sans précédent depuis 40 ans, avec un rythme de la construction neuve qui se maintient à un niveau important depuis 2009.

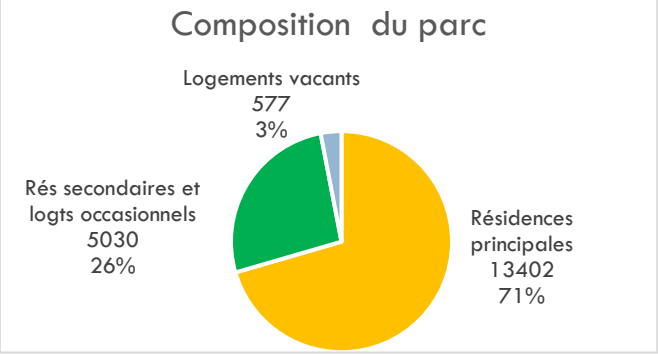
3.1 COMPOSITION ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

3.1.1 UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIRE

En 2020, la commune de La Teste-de-Buch dispose de **19 009 logements pour 26.269 habitants.**

Le parc de logements se caractérise par :

- **13 402 résidences principales, un nombre et une part en augmentation depuis 2009,**
- **5 030 résidences secondaires, un nombre et une part en augmentation depuis 2009,**
- **577 logements vacants, soit un nombre et une part en diminution depuis 2009, alors même que cette proportion de logements vacants reste faible.**



Evolution du parc de logements de La-Teste-de-Buch 2009 -2020

	La Teste de Buch				COBAS	Gironde
	2009		2020		2020	2020
Ensemble	15 236	100.0%	19 009 *(+25%)*	100.0%	54 569 *(100.0%)*	900 198 *(100.0%)*
Résidences principales	11 113	73%	13 402 *(+21%)*	**71%**	34 228 *(63%)*	763 663 *(85%)*
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 535	23%	5030 *(+42%)*	**26%**	18 283 *(34%)*	79 922 *(9%)*
Logements vacants	589	4%	577 *(-2%)*	**3%**	2 057 *(4%)*	56 614 *(6%)*

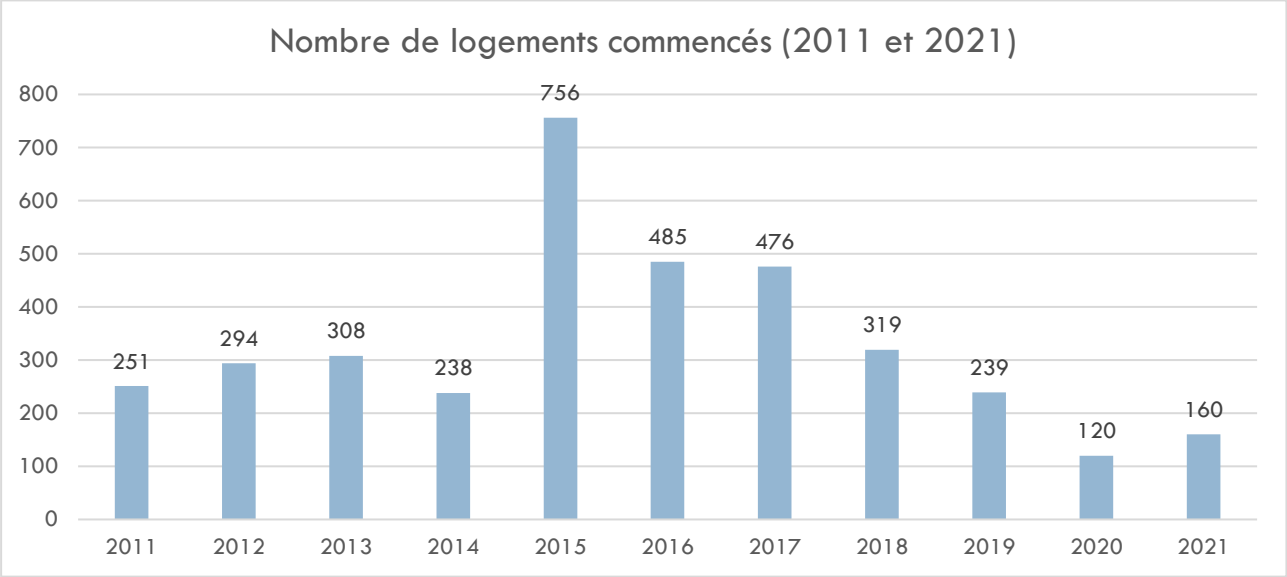
Le nombre de résidences principales a connu entre 2009 et 2020 une augmentation plus rapide (+21%) que la population communale sur la même période (+7%). L'augmentation plus importante des logements par rapport à la croissance démographique illustre la conséquence principale de la diminution de la taille moyenne des ménages.

Le faible taux de vacance (4%) est **caractéristique des secteurs sous tension de la zone littorale.**

Cette composition du parc met en avant la question de la **saisonnalité** sur une commune littorale telle que la Teste de Buch, qui reste **une destination privilégiée pour la villégiature,** notamment pour les habitants de l'agglomération bordelaise.

3.1.2 L'EVOLUTION DU PARC ET LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE (SOURCE SITADEL)[1]

Entre 2011 et 2021, 3 646 logements ont été commencés sur le territoire de la Teste de Buch, ce qui équivaut à un rythme moyen d'environ 331 **logements par an** (y compris logements en résidence).



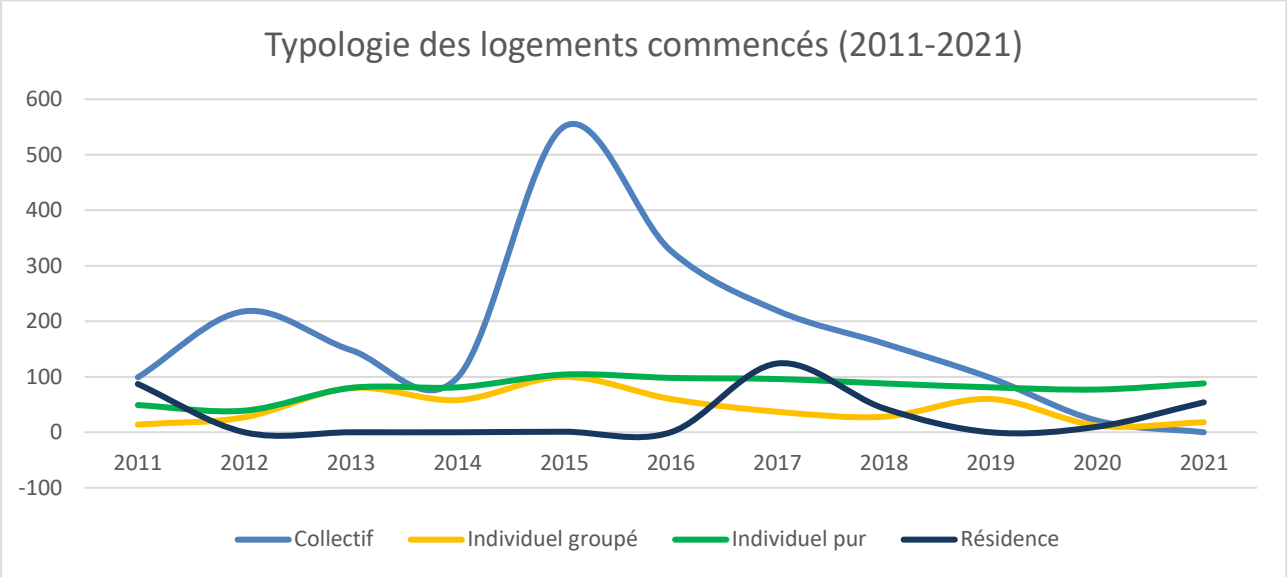
Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2011-2021)

Toutefois, l'analyse par année révèle une construction neuve faisant apparaître des **périodes de constructions de logement bien distinctes,** avec :

- **Un rythme de construction en croissance entre 2011 et 2013**
- **Une baisse du rythme de la construction neuve sur l'année 2014**
- **Un pic soudain de la construction en 2015, avec deux fois plus de constructions que sur les années précédentes,**
- **Puis une diminution progressive de la construction à partir de 2016 pour passer en dessous de la dynamique connue il y a dix ans.**

On peut noter que les périodes de pic ou de forte de production de logements sont liés à des opérations d'ensemble avec la production de logements en collectif.

[1] Les données sur la construction neuve sont issues du fichier Sit@del2, établi à partir des données de permis de construire.



Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2011-2021)

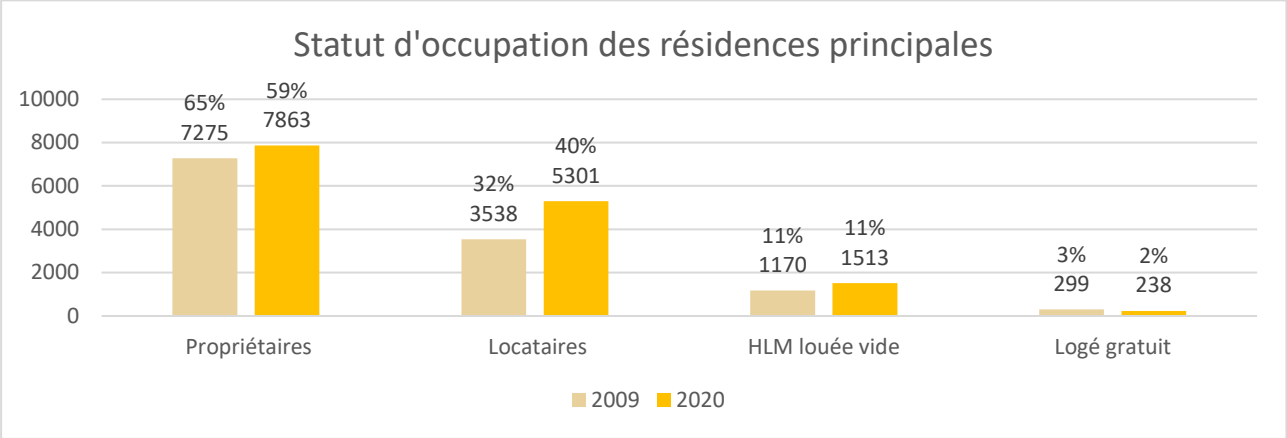
3.2 TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

3.2.1 STATUT D'OCCUPATION : 59% DES RESIDENTS SONT PROPRIETAIRES (SOURCE INSEE)

En 2020, la majorité des habitants de la commune est propriétaire de sa résidence principale, avec 59% de propriétaires occupants. Ce taux est inférieur à celui de la COBAS, du fait d'une offre locative plus développée et qui s'est fortement accrue depuis 2009 (+50%).

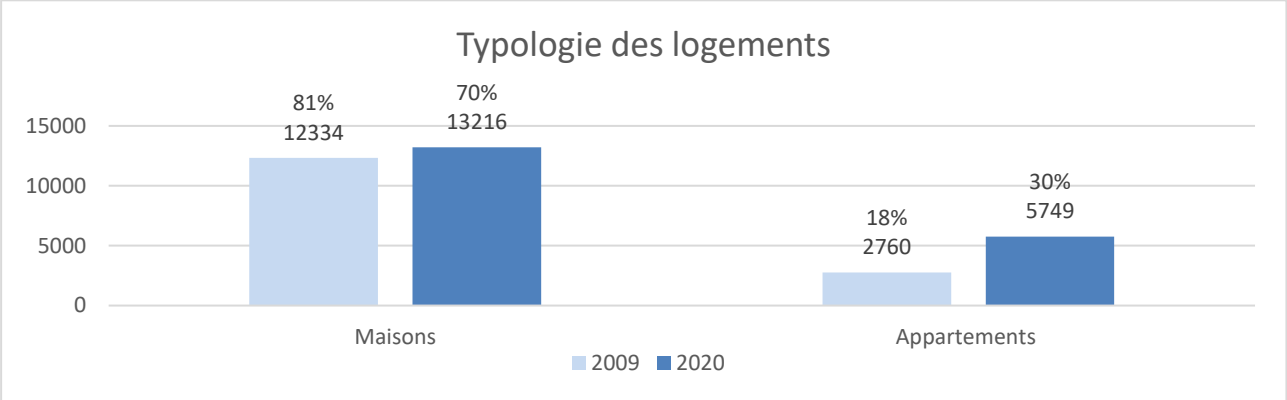
Résidences principales selon le statut d'occupation

	LA-TESTE-DE-BUCH				COBAS	
	2009		2020		2020	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	11 113	100.0%	13 402	100.0%	34 228	100.0%
Propriétaire	7.275	65%	7 863	59%	21 273	62%
Locataire	3 538	32%	5 301	40%	12 196	36%
dont d'un logement HLM loué vide	*1 170*	*11%*	*1 513*	*11%*	*3 681*	*11%*
Logé gratuitement	299	3%	238	2%	760	2%



3.2.2 TYPOLOGIES DE LOGEMENTS : LA MAISON TOUJOURS MAJORITAIRE MAIS UN PROCESSUS DE DIVERSIFICATION ENGAGE PAR UNE FORTE PRODUCTION D'APPARTEMENTS DANS LA CONSTRUCTION NEUVE

La part des maisons reste encore majoritaire en 2020. Toutefois on peut noter que la part des appartements connaît une augmentation de plus en plus importante grâce à la construction neuve. Entre 2009 et 2020, le nombre d'appartement a plus que doublé (+3000 logements collectifs). Ceci est à mettre en lien avec le nombre de logements commencés (cf données Sitadel production de logements), avec une majorité de logements collectifs produits entre 2011 et 2019.

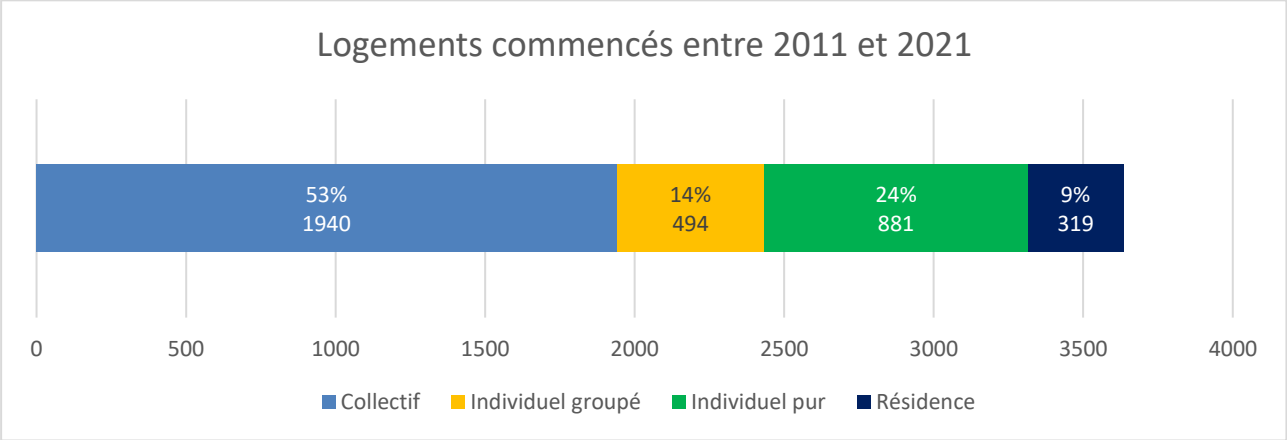


La **diversification du parc de logements de la commune passe par la construction neuve** : si 38% des constructions neuves de logements concernent l'habitat individuel (pur ou groupé), la part de **l'habitat collectif** concerne plus de la **moitié des logements commencés** sur la période 2011-2021 (53%). Toutefois, la tendance à la production de logements collectifs a fortement chuté, redevenant inférieure à celle de la production de logements individuels en 2020 et 2021.

Sur 2011-2021, les statistiques de la construction neuve font apparaitre la mise en chantier de :

- **881 logements individuels purs (24%),**
- **494 logements individuels groupés (14%),**
- **1940 logements collectifs (53%),**
- **319 logements en résidence[2] (9%).**

[2] Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées.



Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2011-2021)

Une analyse des chiffres des logements commencés sur la période 2011-2021 **montre l'importance de la création de logements collectifs avec pic de construction de logements collectifs en 2015** avec 1940 logements collectifs commencés soit 53% de la construction neuve sur la période. Ce pourcentage est principalement porté par les années 2015 et 2016, durant lesquelles 551 et 327 logements collectifs furent commencés, soit 71% du total des logements commencés sur ces deux années et 45% de la production de logements collectifs de la période 2011-2021 en seulement deux ans.

Cette production permet de diversifier et de densifier l'habitat, afin d'augmenter le parc de logements tout en luttant contre l'étalement urbain.

- **Un parc majoritairement composé de grands logements (source INSEE)**

Le parc de logement de la Teste de Buch est composé d'une majorité de **grands logements** de type 4 et 5, qui représentent **57% des résidences principales.** Toutefois, la part des grands logements est à la baisse, quand le nombre de petits logements et notamment les T2 sont de plus en plus représentés.

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009		2020	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	11 113	100.0%	13 402	100.0%
1 pièce	91	1%	140	1%
2 pièces	826	7%	1 930	14%
3 pièces	2 628	24%	3 641	27%
4 pièces	3 826	34%	3 827	29%
5 pièces et plus	3 741	34%	3 864	29%

En 2020, la taille moyenne des résidences principales est ainsi de 3,86 pièces, alors qu'elle était de 4,12 en 2009. Une baisse qui est la conséquence de la production bien plus importante de petits logements par rapport aux grands logements.

Cette baisse de la taille des résidences principales est seulement la résultante de la production de logements, avec une plus forte production d'appartements que de maisons. La taille des maisons a très légèrement augmenté et celle des appartements très légèrement diminué.

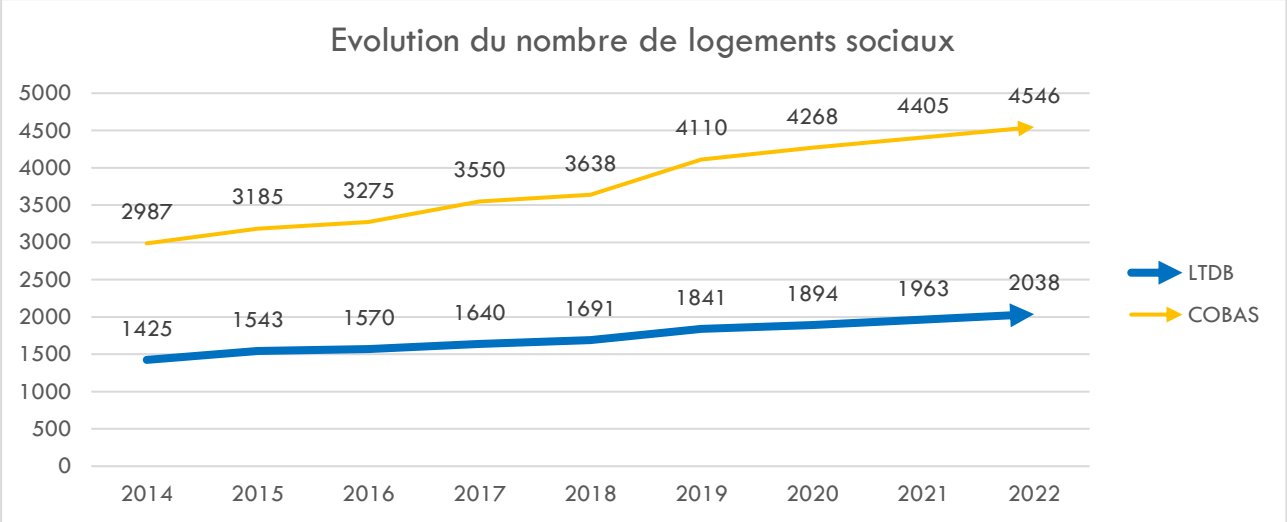
- **Le parc social (source : inventaire DDTM)**

  - **Parc de logement social : chiffres clefs**

En 2022, la commune de La-Teste-de-Buch compte 2038 logements sociaux. En 2020, la commune comptait 1894 logements sociaux, sur 13402 résidences principales, cela représentait 14,13% de logements sociaux. Avec 144 logements locatifs sociaux supplémentaires en deux ans, le taux de logements sociaux devrait avoir encore augmenté.

La Commune est donc en dessous de l'atteinte des objectifs règlementaires des 25% de logements sociaux en 2025 fixés par l'article 55 de la loi SRU et par la loi ALUR.

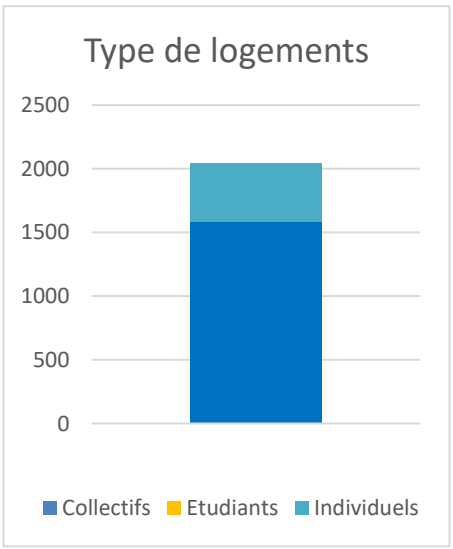
Le nombre de logements sociaux n'a cessé de croître depuis 2014. La Teste-de-Buch propose près de la moitié du parc de logements sociaux de l'intercommunalité.

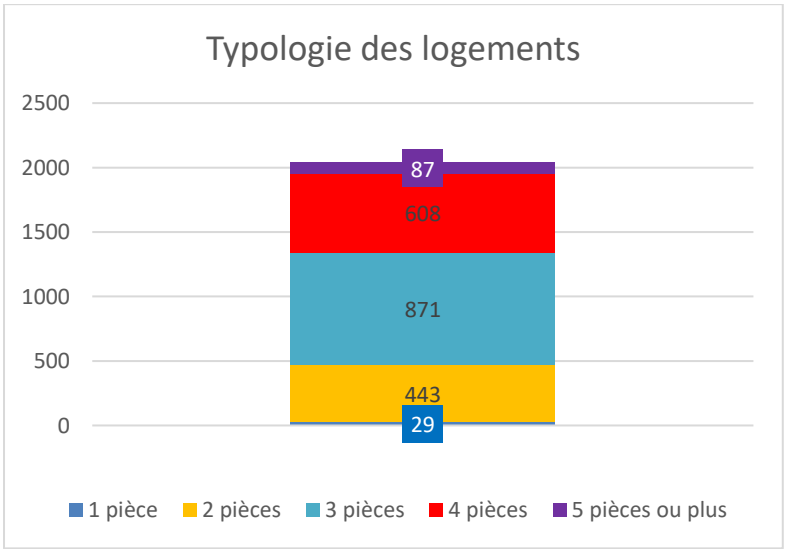


RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social (2014-2022)

Ces logements sont en grande majorité des logements collectifs, mais des logements individuels sont également proposés. Il n'existe pas de logements sociaux spécifiques pour les étudiants à l'échelle communale.

Le parc locatif social propose une part plus importante de logements de taille moyenne que le parc privé, avec un nombre important de 3 pièces et de 4 pièces, soit des logements familiaux, et peu de grands logements, de plus de 5 pièces. Le parc social peut notamment être une réponse au phénomène de décohabitation ou du vieillissement.





La commune confirme bel et bien sa volonté de maîtriser son développement même lorsque les éléments conjoncturels et la production globale de logements sont très favorables.

3.3 LOGEMENTS OU HEBERGEMENTS SPECIFIQUES

3.3.1 L'HEBERGEMENT SAISONNIER

Les besoins d'accueil des salariés saisonniers représentent un enjeu majeur pour les communes du Bassin d'Arcachon, au regard de **l'importance de l'apport de population active temporaire** pendant la moyenne et la haute saison.

La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne prévoit que toute commune ayant reçu la dénomination de « commune touristique » conclut, dans un délai de deux ans, une convention avec l'État pour le logement des travailleurs saisonniers. Pour accompagner les communes dans cette démarche, la COBAS a missionné début 2020 un bureau d'études pour établir un projet de convention pour chaque commune membre de l'EPCI. Il s'agit de définir, après établissement d'un diagnostic recensant les besoins et les enjeux de chacune des communes, un ensemble de solutions pour améliorer l'accueil des saisonniers sur le territoire et définir des moyens d'action adaptés à chaque profil de saisonniers.

Pour répondre aux besoins, la ville de la Teste a d'ores et déjà mis à disposition de la société Le Foyer de Gironde 5 chalets, équivalent à 14 places à destination des jeunes dont des saisonniers, gérés par l'association Habitat Jeunes Bassin d'Arcachon. En été, ces places sont réservées par les entreprises adhérentes à la Charte de l'emploi saisonnier pour leur personnel saisonnier. En hiver, ces chalets sont destinés à l'accueil d'urgence de jeunes de moins de 30 ans (1 chalet), à un accueil spécifique handicapé (1), ou réservés aux apprentis de Bassin Formation (3).

La résidence Canopée a récemment vu le jour, et propose 70 chambres à destination des saisonniers, dans la zone industrielle. Un second projet comportant 70 chambres à destination des saisonniers est également en cours de réalisation dans la zone industrielle de la Teste. D'autres projets privés sont également à l'étude pour répondre à ce besoin spécifique.

Une opération à vocation touristique, en cours de chantier début 2025, programme également du logement saisonnier. Elle ses situe elle aussi au sein de la zone d'activité au sud de la RN250.

L'Association Habitat Jeunes du Bassin d'Arcachon (HJBA), partenaire privilégié de la COBAS, gère notamment le Foyer de Jeunes travailleurs de La Teste de Buch. Ce foyer peut accueillir des jeunes de moins de 30 ans en temps complet, sur des séjours fractionnés, en contrat saisonnier, des stagiaires, sous réserve des disponibilités. Par ailleurs, HJBA a pour mission également d'informer les publics jeunes ainsi que les actifs saisonniers sur l'offre disponible (dispositif « UN DEUX TOIT », etc).

.

3.3.2 L'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES

Le territoire de La Teste de Buch compte **au total 300 places en établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)**, proposant une offre médicalisée aux personnes en perte d'autonomie.

Recensement des EHPAD existants sur La-Teste-de-Buch

Nom de l'établissement	Statut	Capacité
Maison de retraite Les roses du Bassin	EHPAD – privé, non habilité	50 places
Maison de retraite Saint Georges	EHPAD – associatif, habilité	87 places
Résidence Pyla sur mer	EHPAD – privé, non habilité	83 places
Maison de retraite les Arbousiers	EHPAD – associatif habilité	80 places

Source : Conseil Départemental de la Gironde, liste des EHPAD 2023

En complément pour les personnes valides non dépendantes, La Teste de Buch dispose de :

- **58 T1bis en Foyer-logements, sur la Résidence « Lou Saubona » ;**
- **84 appartements du T2 au T3, sur la Résidence Saint Marc Primavera ;**
- **11 appartements de 30 m², sur la Résidence de la Rose Blanche.**

3.3.3 L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La Teste de Buch dispose **d'une aire de grand passage d'une capacité maximale de 200 places de caravanes sur une superficie de 4 hectares** le long de la RD256. Ouverte de mai à septembre, elle est réservée à l'accueil de grands groupes de gens du voyage (plus de 50 caravanes). Elle est équipée en eau et électricité, d'une entrée éclairée par des candélabres photovoltaïques, d'un emplacement pour le chapiteau et le retournement des véhicules, d'une plateforme pour les containers à ordures ménagères et l'organisation d'un ramassage journalier, etc.

Cette aire complète le dispositif d'accueil des gens du voyage du Bassin d'Arcachon, avec entre autres, l'aire d'accueil de 13 places de Gujan-Mestras et celle du Teich de 13 places également.

3.4 LA POLITIQUE DE L'HABITAT

3.4.1 OBLIGATIONS LEGISLATIVES EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX (SOURCE : ARRETE PREFECTORAL DU 20 NOVEMBRE 2023 ET CONTRAT DE MIXITE SOCIALE 2023-2025)

La Teste de Buch est avec Arcachon, Gujan-Mestras et Le Teich une des 4 communes de la COBAS soumises à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le parc de logements sociaux a très nettement augmenté depuis 2001. Alors que la commune comptait 986 logements locatifs sociaux (LLS) en 2001, représentant 9,8% du parc, elle en comptait en 2021 2100, représentant 14,39% du parc. Néanmoins, le parc de LLS reste nettement insuffisant au regard de l'objectif de la loi SRU.

Au 7ème et dernier bilan triennal 2020-2022, fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%. Les objectifs triennaux cumulés depuis 2014 ont été atteints à hauteur de 48%.

La commune a été mise en carence par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023.

Face à ce constat de carence, pour toutes les communes situées en dessous du seuil de 25%, un **programme de rattrapage a été établi par l'État en collaboration avec la commune**, déterminant des objectifs de production par périodes triennales.

Le Contrat de Mixité sociale conclus pour la période 2023-2025 est la réalisation de 25% du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2022, soit 390 logements.

Dans ce contexte et afin de démontrer sa volonté à la fois de se rapprocher au plus près de la cible de 25% de logements sociaux, la commune s'est ainsi engagée dans l'élaboration d'un PLH à l'échelle intercommunale, qui a notamment pour objectif de quantifier les logements à produire par an et plus spécifiquement les logements sociaux à produire. L'intercommunalité a ainsi approuvé son nouveau PLH 2025-2031 le 13 février 2025

Il est attendu du PLU, qui ne sera mis en œuvre qu'après la période du Contrat de Mixité Sociale, qu'il mobilise les outils nécessaires à la production de logements sociaux, en intégrant les outils de mixité sociale et en approfondissant l'étude de gisements fonciers, notamment.

Un partenariat renforcé avec l'Etablissement Public Foncier

Malgré des productions constantes de logements sociaux, comme démontré précédemment, et les différentes dispositions inscrites au PLU, la commune subit encore pour partie une urbanisation mal contrôlée notamment à travers de nombreuses divisions parcellaires. Ce phénomène rarement organisé se traduit par une production d'environ 1/3 de logements supplémentaires et tend à creuser l'écart avec l'objectif fixé par la loi SRU.

Aussi, un partenariat entre l'Etat et la commune s'est réalisé à travers la révision du PLU et s'est traduit par une convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la production de logements établie en 2018 entre la commune, la COBAS et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine pour la période 2017-2022. Cette convention a été renouvelée par délibération du Conseil Municipal le 27 juin 2024. Cette convention met en place un ensemble d'outils fonciers et règlementaires visant à favoriser :

- **La production de logements accessibles**
- **La production de logements locatifs sociaux au titre de l'article L 55 de la loi SRU**
- **La limitation de la spéculation foncière et la limitation des prix.**

Couplé à cette convention, la commune a délégué son Droit de Préemption Urbain à l'EPF sur plusieurs périmètres identifiés, dont l'objectif reste la production de logements maîtrisés. Une veille foncière est aussi mise en place sur les périmètres correspondant aux zones UA et UB de la commune en plus des ensembles fonciers ciblés.

3.4.2 L'OPAH INTERCOMMUNALE

La COBAS a conclus une convention de financement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la période 2021-2026. La mise en place de cette OPAH vise à répondre à trois enjeux :

- Améliorer le parc ancien au vieillissement et au handicap et lutter contre la précarité énergétique et l'insalubrité,
- Créer une dynamique de travaux, par l'effet levier des financements publics,
- Remettre sur le marché des logements privés à loyer conventionné (social et très social) et complémentarité de la production de logements sociaux.

La convention fixe un objectif de 365 logements à traiter sur 5 ans, dont 310 de propriétaires occupants et 55 logements de propriétaires bailleurs.

3.4.3 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La COBAS disposait d'un PLH sur la période 2016-2021, qui a été prorogé jusqu'en 2024 par délibération du 22 juin 2023. Le nouveau PLH, qui a été élaboré concomitamment au PLU a été approuvé le 13 février 2025 par le Conseil Communautaire. Ce nouveau PLH apportera des objectifs pour la période 2025-2031.

Le nouveau PLH se compose de trois parties :

- **un diagnostic,**
- **un document d'orientations,**
- **un programme d'actions.**

Ce PLH 2025-2031, quatrième de la COBAS, marque une nouvelle étape dans la construction et la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat que le territoire a engagé depuis plus de vingt ans maintenant.

L'ambition du PLH 2025-2031 s'articule autour de quatre orientations :

- **Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité**
  - **Axe 1 : Développer et accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale).**
  - **Axe 2 : Produire de l'accession sociale / abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants, dans le neuf et dans l'existant.**
  - **Axe 3 : Développer une offre de logements ou d'hébergement de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité.**
- **Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant**

    - **Axe 1 : Consolider la stratégie foncière intercommunale, notamment afin de favoriser le renouvellement urbain.**
    - **Axe 2 : Améliorer la parc privé existant.**
    - **Axe 3 : Connaître les copropriétés et redresser celles qui présentent des fragilités.**
- **Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat**
    - **Axe 1 : Finaliser la mise en place de l'Observatoire de l'habitat et du foncier et continuer l'évaluation de la politique locale de l'habitat.**
    - **Axe 2 : Renforcer l'animation et rassembler les partenaires autour du PLH.**
    - **Axe 3 : Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PPGDID, la CIA et animer la CIL.**
    - **Axe 4 : Communiquer auprès des habitants/informer et orienter les ménages.**

Les objectifs du PLH pour la commune de la Teste de Buch :

La démarche du projet communal et d'élaboration du PLU s'inscrit dans cette optique de développement de l'habitat social et de plus grande mixité dans le parc de logements, en répondant également aux objectifs fixés dans le PLH communautaire de 2025-2031.

Ce PLH, 4ème de la COBAS vise un objectif de production de 704 logements par an à l'échelle de la COBAS, dont 205 logements par an pour La Teste-de-Buch. Cela équivaut à 1230 logements pour la commune sur la durée du PLH (6 ans). Cet objectif de production de logements prend en compte les objectifs d'accueil démographique prévus par le SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

Ainsi, la production de logements sociaux doit correspondre 63% de la production communale annuelle, puisque le Contrat de Mixité Sociale fait état d'une production de 130 logements sociaux par an.

La fiche action n°11 du programme d'action, intitulée « Etablir une vraie stratégie foncière intercommunale », fixe à la commune un objectif de densité de 50 logements / hectare, afin d'atteindre l'objectif « Zéro Artificialisation Nette ».

Évolutions et caractéristiques de l'habitat

Le parc de résidences principales augmente plus vite que la population communale.

Le parc de logements est marqué par la prédominance des résidences principales, par un faible taux de vacances, et une part importante de résidences secondaires, caractéristiques des secteurs sous tension de la zone littorale.

Un parc de logements monospécifique, composé à 70% de maisons individuelles, et avec des résidences principales de grande taille (57% des résidences principales offrent 4 pièces et plus en 2020). La diversification du parc est en cours, elle passe par la construction neuve et les opérations d'ensemble de logements collectifs.

Un pourcentage de logements sociaux insuffisant au regard des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, modifié par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Une offre en hébergement spécifique (saisonnier, personne âgées, gens du voyage) relativement complète.

Pour les nouvelles opérations de construction de logements, les documents cadres (SCoT, PLH, programme de rattrapage de l'Etat) imposent à la commune des rythmes de construction et des taux de logements sociaux.

4. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

4.1 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

4.1.1 UNE COMMUNE QUI ATTIRE DE PLUS EN PLUS D'ACTIFS

Entre 2014 et 2020, si l'ensemble de la population en âge de travailler (âgée de 15 à 64 ans) a légèrement diminué (et gardé un niveau stable depuis 2009), le nombre d'actifs a notablement augmenté : **+5% d'actifs entre 2014 et 2020, alors que la population totale augmentait dans le même temps de +1%.**

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

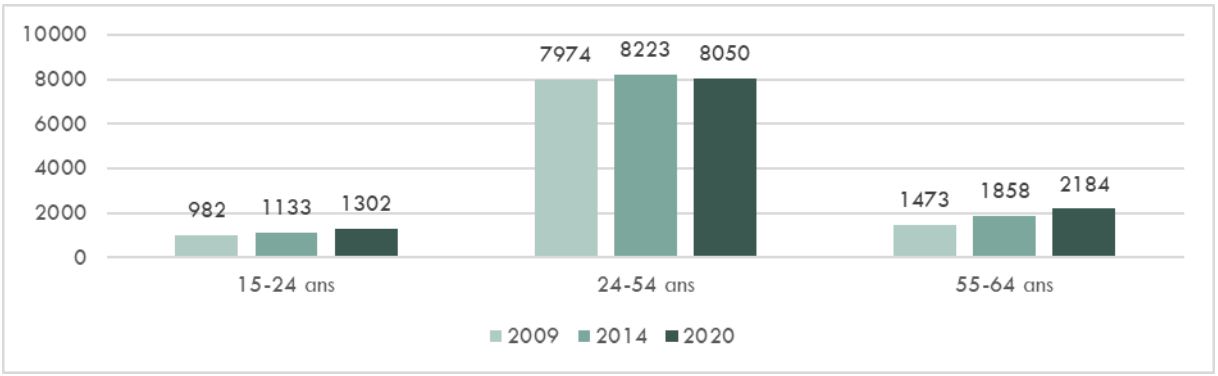
	2009	2014	2020
Ensemble	15129	15376	15101
Actifs	**10430**	**11214**	**11537**
Actifs ayant un emploi	9339	9564	10045
Chômeurs au sens du recensement	1090	1650	1492
Inactifs	**4700**	**4162**	**3564**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	1309	1307	1233
Retraités ou préretraités	1917	1640	1183
Autres inactifs	1474	1215	1149

Source : INSEE2020

En parallèle, le nombre d'inactifs a diminué, suivant des tendances nationales, essentiellement liées à la baisse des retraités et préretraités âgés de moins de 64 ans (dans un contexte d'allongement des durées de cotisations et de départs à la retraire).

Si les 24-54 ans constitue la plus grande partie des actifs résidant, cette tranche d'âge a quelque peu diminué entre 2014 et 2020. L'attractivité s'est davantage portée sur les actifs âgés de 15-24 ans (+15% depuis 2014) et les 55-64 ans (+18% depuis 2014). Cette attractivité au 2 « extrémités » des parcours professionnels des actifs posent des enjeux importants en termes de diversification de l'offre de logement.

Evolution de la population active par tranches d'âges sur La Teste-de-Buch



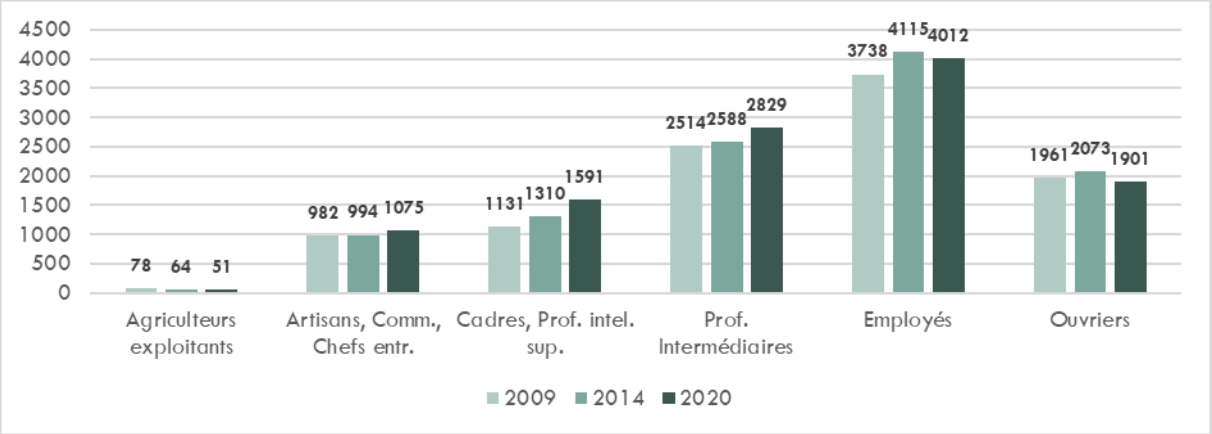
Source : INSEE 2020

Enfin, les employés sont la catégorie socio-professionnelle la plus représentée, mais en diminution. L'attractivité des cadres est surtout nettement identifiée : c'est la catégorie socio-professionnelle ayant connu la plus forte augmentation du nombre d'actifs résidant sur la commune (+22%, soit 282 actifs), devant les professions intermédiaires (+9%, +241 actifs), **traduisant à la fois la dépendance d'une partie des actifs aux fonctions « cadres » de la métropole bordelaise, mais aussi le développement de ces fonctions dites « de tertiaire supérieure » sur La Teste-de-Buch, et plus largement sur la COBAS.**

Notons par ailleurs que le nombre d'artisans et commerçants est resté relativement stable, tout comme celui des ouvriers. Ainsi, la Teste-de-Buch semble présente un renforcement de l'ensemble des pans de son économie, portant à la fois sur les fonctions tertiaires supérieures (comme vu précédemment), mais aussi sur le tertiaire de proximité (commerces, services) et productif (ouvriers, artisans).

Le nombre d'agriculteurs exploitants résidant sur la commune reste très limité du fait de la configuration même de la commune, et la quasi-absence de terres agricoles.

Evolution de la population active par catégories socio-professionnelles sur La Teste-de-Buch



Source : INSEE 2020

4.1.2 UNE COMMUNE FORTEMENT POURVOYEUSE D'EMPLOIS

Indicateurs d'attractivité sur La Teste-de-Buch

	2009	2014	2020
Population active	10430	11214	11537
Dont actifs occupés	9339	9564	10045
Nombre d'emplois	10373	11091	12791
Indicateur de concentration d'emplois	111	116	127

Source : INSEE 2020

Avec 12791 emplois en 2020, La Teste-de-Buch est le 5e pôle d'emploi girondin (le 2e hors Bordeaux Métropole, derrière Libourne). La commune constitue le premier gisement d'emplois de la COBAS (5819 emplois à Arcachon, 4948 emplois à Gujan-Mestras et 1434 emplois sur Le Teich), alimenté en partie par la base militaire 120 de Cazaux (2600 emplois environ).

Attractive pour les actifs, la commune connait aussi une nette augmentation du nombre d'emplois présents : il y a même plus de créations de nouveaux emplois que d'arrivées de nouveaux actifs. La Teste-de-Buch renforce ainsi son attractivité et son rayonnement économique sur les territoires voisins.

On compte ainsi 127 emplois pour 100 actifs occupés résidents en 2020, contre 111 emplois pour 100 actifs occupés résidents en 2009.

La population active résidant à La Teste-de-Buch bénéficie du bassin d'emploi local, avec près de 55% de la population active occupée qui réside et travaille sur la commune en 2020. Parallèlement à l'augmentation du nombre d'actifs, cet ancrage local est en augmentation continue (54% en 2010, 51% en 2009).

Le renforcement de l'attractivité économique de la commune engendre également des déplacements domicile-travail depuis les communes limitrophes (des actifs qui travaillent sur La Teste-de-Buch mais qui n'y réside pas) : 53% des emplois sur la commune sont occupés par des actifs qui n'y résident pas. Il s'agit surtout d'actifs qui

résident sur les autres communes de la COBAS (3000 actifs qui viennent travailler sur La Teste-de-Buch), mais aussi sur la COBAS (1200 actifs) et la CC des Grands Lacs (1200 actifs).

Enfin, à l'inverse, 4620 actifs qui résident sur La Teste-de-Buch vont travailler ailleurs (2000 actifs vont travailler sur une autre commune de la COBAS, et 1200 sur Bordeaux Métropole).

Ces déplacements engendrent des enjeux majeurs en termes de mobilités.

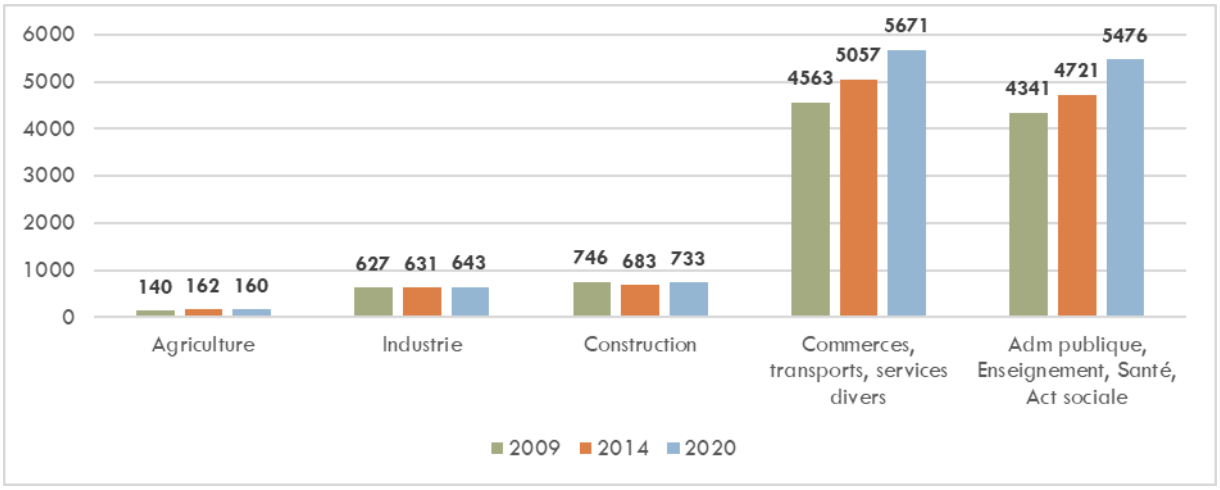
4.1.3 UNE DYNAMIQUE FAVORABLE SUR L'ENSEMBLE DES SPHERES ECONOMIQUES

La classification traditionnelle en activités primaires, secondaires et tertiaires semble aujourd'hui obsolète, les activités tertiaires prenant quasiment dans tous les territoires (hors spécialisation locale) le poids le plus important des économies locales.

Afin de rendre compte des différentes logiques de localisation des emplois et des salaires sur le territoire, les activités ont été réparties en trois "sphères" : la sphère productive, la sphère de l'économie résidentielle, et la sphère publique :

- la **"sphère productive"** regroupe essentiellement l'agriculture, l'industrie, le secteur de l'énergie, les services aux entreprises, le transport de marchandise, le commerce de gros. Les activités sont orientées vers le marché extérieur au territoire sur lequel elles sont implantées (marché national et international). La sphère productive capte des revenus extérieurs au territoire.
- la **"sphère de l'économie résidentielle"** contient principalement les services aux particuliers, la construction, la santé, l'action sociale, le commerce de détail, les activités financières et le transport de voyageurs. Pour ces activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes).
- la **"sphère publique"** regroupe les emplois relevant des trois fonctions publiques : d'Etat, territoriale et hospitalière. Leur répartition spatiale renvoie à l'organisation administrative du territoire. Elle organise une redistribution locale de ressources collectées pour une partie au niveau national (services publics de la santé, de l'éducation, …), pour une autre partie sur le territoire (administration du territoire reposant sur des impôts locaux).

Emplois selon secteur d'activité sur la commune de La Teste de Buch



Source : INSEE 2020

En 2020, 5671 emplois à La Teste-de-Buch sont d'ordre du commerce, transport, services divers et 5476 emplois dans l'administration publique, enseignement, santé et action sociale. Ces deux catégories d'emplois constituent la majeure partie des emplois sur la commune (88%).

Le poids de l'économie résidentielle et publique se renforce de plus en plus : ces sphères économiques représentaient 85% des emplois en 2009.

L'économie de la sphère résidentielle s'appuie sur des activités de proximité, et répond aux besoins de la population résidente ou de passage, dans le cadre des migrations alternantes ou du tourisme. La Teste-de-Buch, par ses services et commerces de proximité et ses centres commerciaux, capte une grande partie des dépenses des habitants, des populations « mobiles », et des touristes. De ce fait, le dynamisme de la sphère résidentielle, corrélé à l'économie touristique, est rythmé par la saisonnalité.

L'attractivité économique s'articule aussi sur le développement de nouvelles fonctions de services aux entreprises et de services de santé (notamment autour du centre hospitalier) dites « supérieures » ; un constat à mettre en parallèle avec l'augmentation notable des actifs occupants des postes de cadres et de professions intermédiaires.

Néanmoins, il faut aussi noter que l'économie locale de la sphère productive « résiste » bien à la fois aux chocs conjoncturels et structurels de l'économie (notamment industrielle et de la construction). Même si ces secteurs d'activités ne représentent qu'une faible proportion de l'emploi local, ils ont connu une certaine stabilité de l'offre d'emploi qui permet au territoire de maintenir une diversité d'offre d'emploi à destination de plusieurs profils d'actifs.

En 2020, l'INSEE recense ainsi, à La Teste-de-Buch, 160 emplois agricoles (pêche et mer, sylviculture) et 643 emplois industriels, chiffres en légère augmentation depuis 2009 (+20 emplois du secteur de la sylviculture, pêche, mer et +16 emplois industriels).

Sur La Teste-de-Buch, l'emploi dans l'industrie est assuré notamment par les activités de construction navale : entretien, réparation, gardiennage de bateaux.

L'agriculture s'appuie sur les activités traditionnelles qui portaient l'économie locale du secteur primaire : la pêche, l'ostréiculture, la sylviculture, … et qui désormais, tendent à se diversifier pour maintenir leurs activités (dégustation, visites pédagogiques, ...). Cette économie se fonde sur un tissu de très petites entreprises, dont une centaine ne compte aucun salarié.

Même si la sphère productive, représentative de l'économie traditionnelle de La Teste-de-Buch et du Bassin d'Arcachon, n'est que peu pourvoyeuse d'emplois et ne concerne qu'une faible part de la population active, notons néanmoins que les activités typiques, que sont l'ostréiculture ou la pêche, demeurent essentielles à l'économie locale, car elles participent à l'identité du territoire et génèrent indirectement emplois et dynamisme, notamment par le biais de la filière touristique.

Notons que la commune ne dispose d'aucune exploitation agricole (au sens culture, élevage), ni aucune surface agricole utilisée (déclarée à la PAC) en 2020. Néanmoins, avec près de 56% du territoire couvert par la

surface boisée, l'activité sylvicole constitue un enjeu important pour le territoire, entre économie, paysage et environnement.

L'activité sylvicole est l'activité la plus représentée : les produits de la filière bois sont destinés principalement à la transformation en pâte à papier, la fabrication de palettes de transports, bois de chauffage, mais également à la fabrication de parquet ou bois d'œuvre pour la menuiserie.

L'activité pétrolière présente par ailleurs un grand intérêt, avec une exploitation du sous-sol dans le site (Site Natura 2000 FR7200702 « Forêts dunaires de la Teste de Buch ») correspondant à 13 % de la production d'hydrocarbures en France.

Le couvert forestier présente aussi un foncier très complexe et des interfaces majeurs à gérer face aux contextes urbains denses au Nord, moins dense mais bien existant sur les villages de Pyla ou Cazaux.

Part des emplois selon les secteurs d'activité en 2020

	La Teste de Buch	COBAS	Gironde
Agriculture	1,3%	2%	3,8%
Industrie	5,1%	5,9%	8,9%
Construction	5,8%	6,4%	7%
Commerce, transports et services divers	44,7%	46,5%	48,5%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	43,2%	39,2%	31,9%

Source : INSEE 2020

La Teste-de-Buch compte par ailleurs environ 3700 établissements en 2020, dont 1300 établissements employeurs. 86% des établissements employeurs comptent moins de 9 salariés. Il s'agit ainsi essentiellement d'un tissu économique composé de TPE (commerces, services, professions libérales de santé, artisanat de proximité, …).

25 établissements concentrent néanmoins 3500 emplois (38% des emplois salariés, 28% des emplois totaux), constituant des sites et entités économiques majeurs pour la commune (et plus largement pour le bassin d'emploi). Il s'agit notamment des établissements suivants :

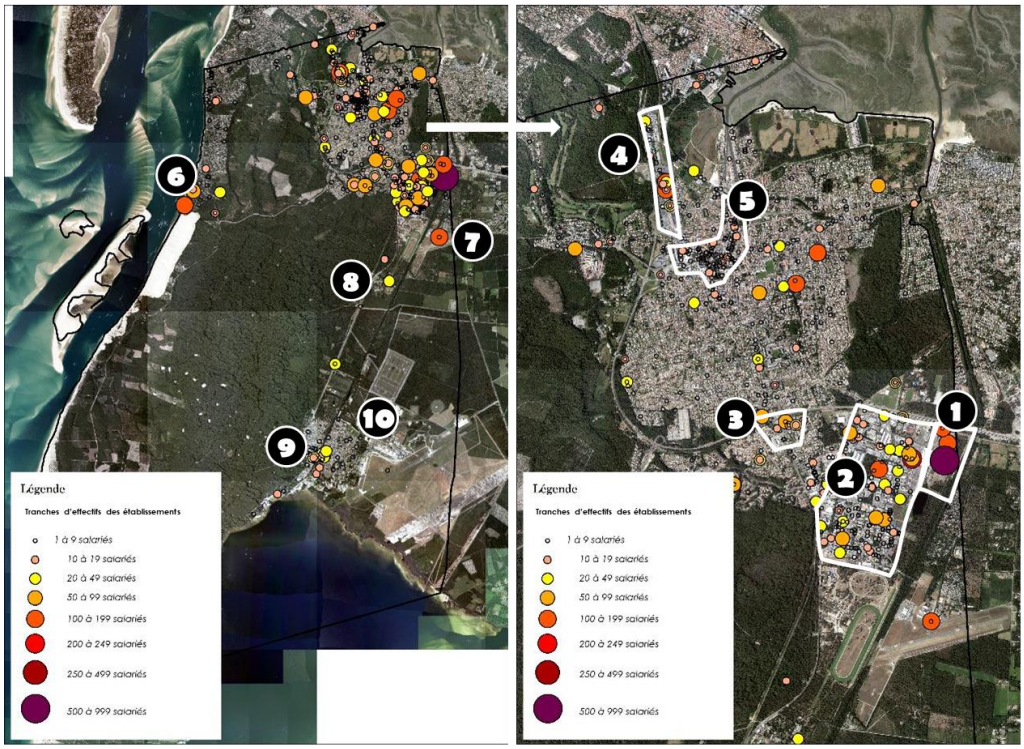
Caractéristiques des principaux employeurs sur La Teste-de-Buch

500 à 999 salariés	Activites hospitalieres	CENTRE HOSPITALIER D'ARCACHON
250 à 499 salariés	Administration publique generale	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH
200 à 249 salariés	Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion	VAGO
100 à 199 salariés	Autres services personnels n.c.a.	COFILSERV
100 à 199 salariés	Hypermarches	LAGRUA
100 à 199 salariés	Hypermarches	TESTEDIS
100 à 199 salariés	Construction de reseaux pour fluides	CHANTIERS D'AQUITAINE
100 à 199 salariés	Enseignement secondaire general	COLLEGE HENRI DHEURLE
100 à 199 salariés	Restauration traditionnelle	O! DE LA DUNE
100 à 199 salariés	Fabrication d'instrumentation scientifique et technique	SAFRAN DATA SYSTEMS
100 à 199 salariés	Activites hospitalieres	CLINIQUE D ARCACHON
100 à 199 salariés	Action sociale sans hebergement n.c.a.	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

Source : SIRENE 2023

4.2 LA LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE

Les sites d'activités économiques sur la commune sont relativement hétérogènes, avec des pôles qui concentrent l'offre commerciale et économique la plus importante (Cap Océan, Caillivole, Parc d'Activités du Pays de Buch) et des pôles plus traditionnels (centre-ville, port ostréicole, pôle de Cazaux).



1	Pôle Santé
2	PAE du Pays de Buch
3	Espace commercial
4	Espace commercial
5	Centre-ville de La Teste
6	Zone touristique du Pyla
7	Aérodrome
8	Zoo / Clinique Equine
9	Centre de Cazaux
10	Base militaire

Source : SIRENE 2023 – Réalisation : Métropolis

4.2.1 LE PARC D'ACTIVITES DU PAYS DE BUCH

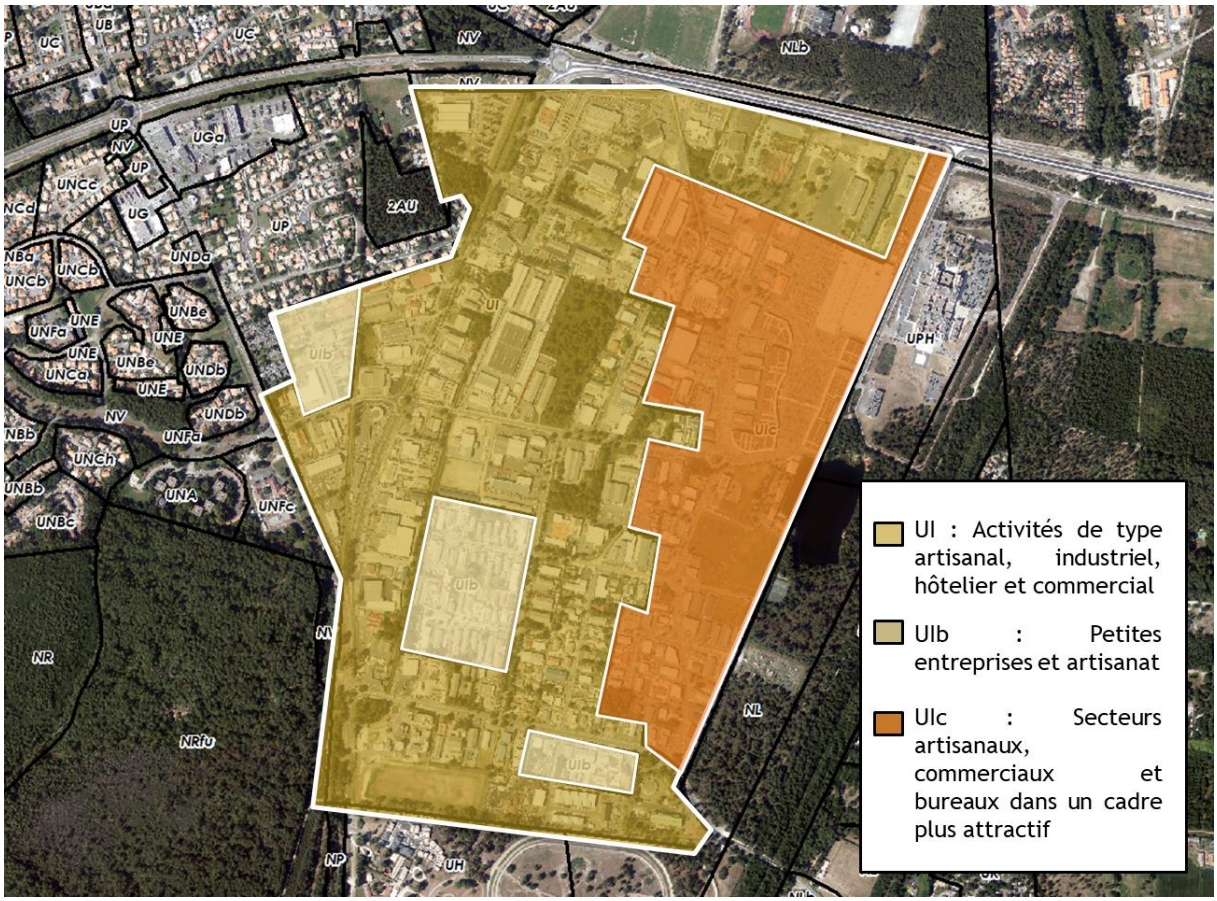
Source : Diagnostic du territoire, SCoT du Bassin d'Acrachon Val de l'Eyre, CITADIA, 2022

Le Parc d'Activités du Pays de Buch concentre près de 800 établissements commerciaux, artisanaux et industriels, tel qu'un Centre commercial Leclerc, Retail Parc les Océanides, Nanni Diesel, Erma, Centre d'affaire bâtiment d'Arguin, Eiffage… La zone rassemble 4500 salariés.

- Accès et localisation : Situé au croisement entre la N250 en direction de Bordeaux et la D112 en direction du bourg de La Teste de Buch, le parc est localisé à 52 minutes de Bordeaux centre et 44 minutes de l'aéroport en voiture.
- Implantation foncière : Le Parc d'activité de la Teste de Buch, créé en 1946, a été réalisé en plusieurs tranches par la commune. Une extension plus récente a pu être ajoutée par un aménageur privé suite à une concession. L'extension a débuté en 2007, elle est construite dans la continuité du parc d'activités. **Aucune nouvelle extension n'est prévue à ce jour, mais quelques espaces restent mobilisables pour accueillir de nouvelles activités** (cf. chapitre dédié).
- Insertion paysagère et environnementale : Cette zone immense, posée au nord de l'hippodrome Béquet, bénéficie d'une bonne insertion paysagère grâce à la présence d'espaces enherbés, d'arbres, d'un plan d'eau, et du canal des Landes. A noter qu'une part de la consommation énergétique des plus gros utilisateurs du site est fournie par une centrale énergie biomasse réalisée par Elyo Midi Océan.
- Enjeux : Ce site très étendu ne peut plus faire l'objet d'extensions en raison de sa proximité directe avec la forêt usagère de La Teste-de-Buch. Cluster de certaines filières, en particulier nautique

et aéronautique (proximité de l'aérodrome)**, la zone a la capacité de devenir un point central de la recherche et développement du sud du Bassin d'Arcachon. Enfin, certaines parcelles très anciennes pourraient être réhabilitées et devenir un terrain d'expérimentations en matière de rénovation de zones d'activités.**

Zonage au PLU en vigueur sur le Parc d'Activités du Pays de Buch



Source : PLU en vigueur, Réalisation : Métropolis, 2023

4.2.2 LES ZONES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (ZACOM)

Source : Diagnostic du territoire, SCoT du Bassin d'Acrachon Val de l'Eyre, CITADIA, 2022

Les ZACom concernent les pôles commerciaux qui **concentrent l'offre commerciale la plus importante,** la plus lourde et la plus diversifiée du territoire. Si ces pôles ne peuvent pas être apparentés à des centralités, de par leur caractère monofonctionnel, ils demeurent **attractifs et répondent aux besoins des populations**, allant de l'échelle de la quotidienneté jusqu'aux fréquentations exceptionnelles. Cette attractivité leur confère un **rôle qui impacte le fonctionnement du territoire,** de manière significative puisque la polarisation qu'ils génèrent, entraîne :

- des flux très importants de déplacements, généralement sources de congestion ;
- une consommation foncière et une imperméabilisation des sols importantes ;
- une insertion urbaine et paysagère souvent peu qualitative.

La commune dispose de deux zones commerciales majeures situées le long de la RN250 et identifiées dans le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre :

- le secteur de Cap Océan ;
- le secteur de Caillivole EIC (Espace Industriel et Commercial), conforté par le Pôle de Santé (intégré au Parc d'Activités du Pays de Buch).

Le site de Cap Océan

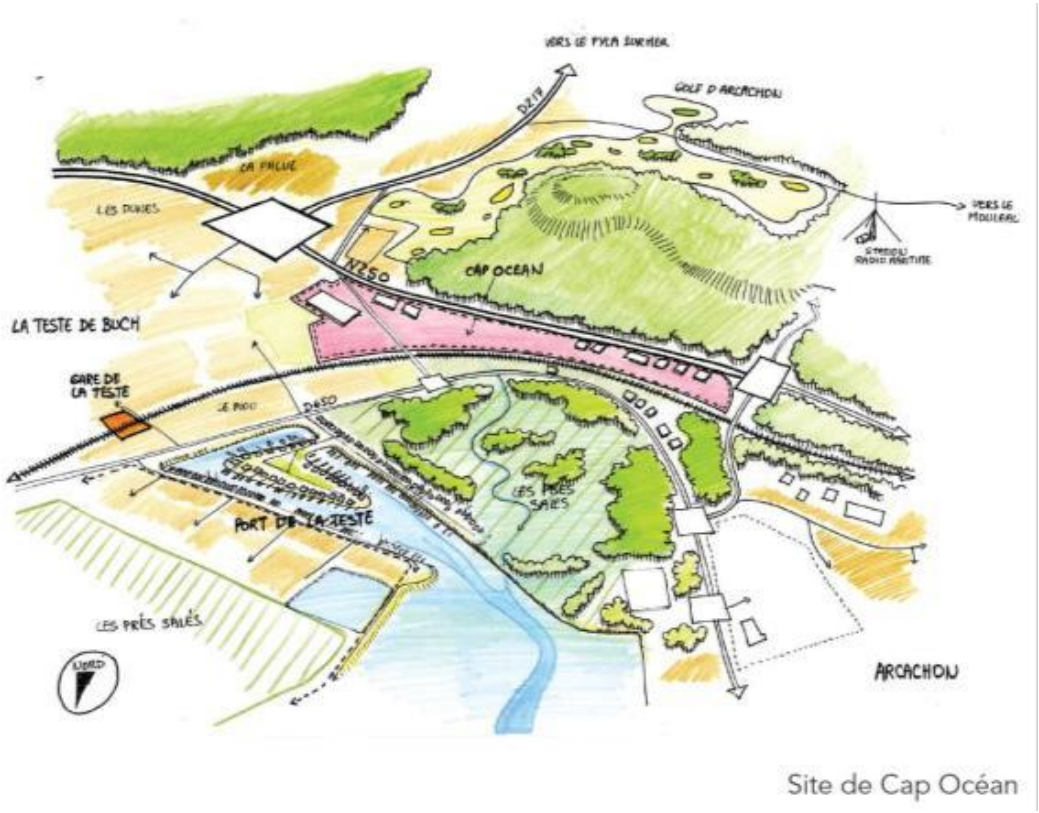
Le site de Cap Océan bénéficie de la situation urbaine la plus favorable pour son évolution. Il est au contact direct du tissu urbain mixte, à dominante habitat, et se trouve à proximité des trois espaces de centralité urbaine de la commune :

- le centre-ville, qui est en pleine restructuration et tend vers une logique de densification ;
- la gare qui, de par sa proximité avec le centre-ville, renforce sa dynamique ;
- le port, qui se situe dans le prolongement de la gare et bénéficie d'un fort potentiel d'attractivité (touristique notamment), même si sa vocation de port d'activité économique ne doit pas être remise en cause.

En parallèle, le site est fortement contraint par les infrastructures de déplacements. Il se situe à proximité de la voie ferrée qui constitue un effet de coupure limitant. Le site est également bordé à l'ouest par la D1250, qui encadre son développement. Cet axe, principal axe de desserte du site, est également l'axe « entrée de ville » d'Arcachon, ce qui pose la question de l'accessibilité. Une question d'autant plus importante que le site est organisé autour d'une voie principale, la rue Lagrua, concentrant fortement les flux automobiles. Malgré une desserte en modes doux et en transports collectifs, les problèmes de congestion sont donc récurrents au sein de la zone. Toutefois des réponses ont été récemment apportées pour améliorer la fluidité du trafic généré par l'ensemble de cet ensemble, par la création d'un nouvel accès organisé dans le sens La Teste/Arcachon desservant directement cette zone.



Enfin, le site est localisé au milieu de deux grands espaces naturels protégés : les Prés-Salés ouest et la dune de Camicas, qui présentent de forts enjeux en termes de préservation.



Source : Diagnostic du territoire, SCoT du Bassin d'Acrachon Val de l'Eyre, CITADIA, 2022

Le site EIC / Caillivole

L'Espace Industriel et Commercial (EIC) sur le secteur de Caillivole constitue un site complexe avec des problématiques d'insertion et d'accessibilité qui concernent les implantations commerciales.

Tout d'abord, les implantations commerciales sur ce site sont très éclatées, avec trois secteurs faisant l'objet d'une concentration commerciale significative : Caillivolle, Sécary et Les Océanides.

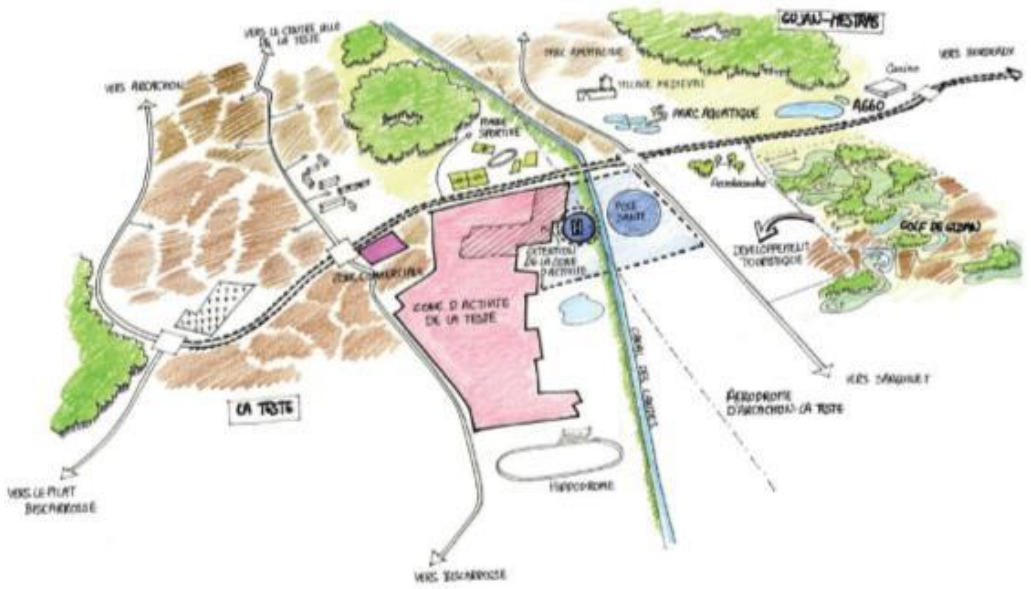
En termes d'accessibilité et de déplacements, le site bénéficie de trois accès routiers sur la N250 Il est également desservi par plusieurs lignes de transports en commun.



Toutefois, malgré une desserte multiple (dont TC), l'accessibilité du site reste compliquée compte tenu du statut de la N250, qui représente la principale entrée de ville des communes de La Teste de Buch et d'Arcachon. Cet axe, prolongement de l'A660, est soumis à un important trafic lié aux déplacements domicile-travail et aux flux estivaux, générant une congestion importante et limitant ainsi l'accessibilité du site.

Le site étant localisé au sud de l'A660, son insertion se traduit par une valorisation et un traitement qualitatif le long de la N250 afin de renforcer l'effet vitrine dont il bénéficie. Le site des Océanides est toutefois au contact

d'un tissu urbain résidentiel avec lequel il reste imperméable. Le site est enfin bordé à l'est par le Canal des Landes qui représente un corridor de biodiversité à préserver.



Site de Caillivolle et EIC de la Teste de Buch

Source : Diagnostic du territoire, SCoT du Bassin d'Acrachon Val de l'Eyre, CITADIA, 2022

3 enjeux majeurs sont identifiés sur ces ZACOM :

- **La gestion des déplacements et de l'accessibilité (modes doux, effets de congestion)**
- **L'insertion et qualité urbaine (entrées de villes, interfaces)**
- **La gestion économe du foncier (potentiel de renouvellement commercial)**

4.2.3 LES AUTRES ESPACES ECONOMIQUES « PERIPHERIQUES »

La commune dispose d'autres espaces économique (qui constituent aussi, pour certains, des équipements majeurs), qui constituent des sites spécifiques dont la gestion et l'avenir seront à encadrer dans le PLU. C'est notamment le cas :

- De l'aérodrome d'Arcachon / La Teste-de-Buch : il est aujourd'hui dédié aux loisirs et au tourisme et dispose, outre 2 pistes, des aires de stationnement, des hangars ainsi qu'une station d'avitaillement en carburant,
- De la base militaire « 120 » de Cazaux : située à La Teste-de-Buch, au Sud de l'aérodrome public, la base militaire aérienne 120 de Cazaux ne peut être considérée à proprement parler comme une zone d'activité puisqu'elle est détenue par l'Etat mais sa présence concentre de très nombreux emplois, environ 2600 militaires et civils travaillent sur la base.

  La base est principalement utilisée pour la formation et l'intégration des pilotes de chasse français et étrangers, l'entraînement au tir et les essais de munition.
- Du projet de pôle économique mixte de Cazaux : identifié dans le PLU en vigueur en entrée Nord de Cazaux, le long de la D112, la zone couvre au PLU en vigueur près de 6,4 hectares, sur lesquels 1 ha est déjà bâti et accueille un supermarché.
- Du Pôle Santé, accueillant le centre hospitalier et ses besoins annexes (laboratoires, parkings, …), plus gros employeur local,

- De quelques espaces économiques spécifiques, comme le pôle zoo / clinique équine, le pôle du « Lapin Blanc », les zones commerciales d'Intermarché, de Aldi et U Express.

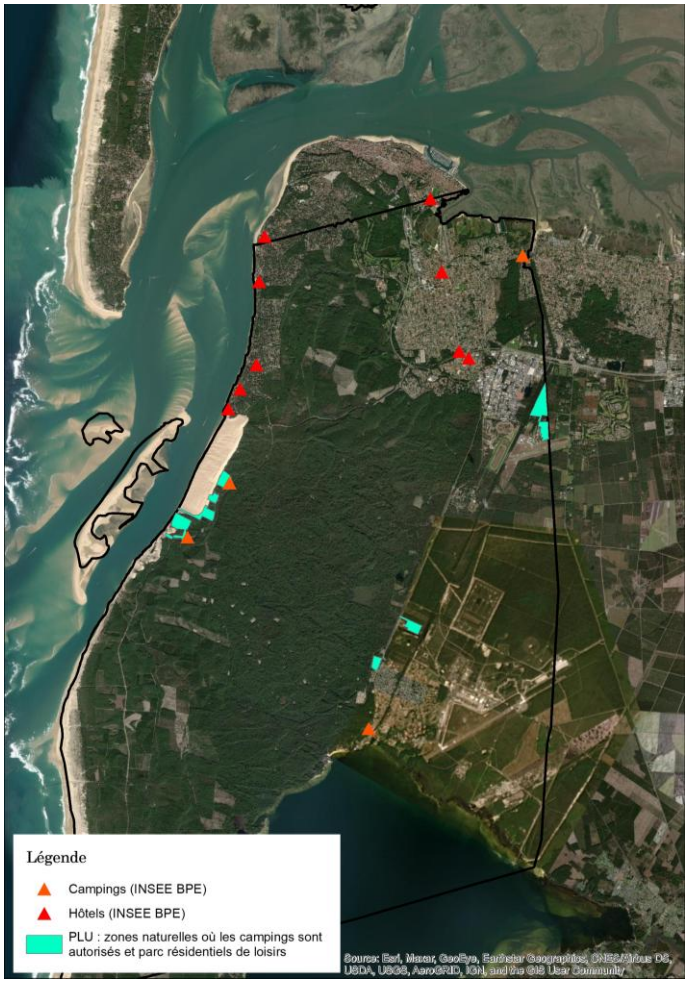
4.3 LE TOURISME ET L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

Le **tourisme est essentiel pour l'activité économique** de la commune de La-Teste-de Buch qui figure comme une destination privilégiée pour le tourisme, notamment du fait de la qualité de ses paysages, sa localisation et son accessibilité. Commune du littoral aquitain, elle dispose de divers attraits touristiques, s'appuyant sur une richesse paysagère propice à diverses activités et découvertes : la Dune du Pyla et les plages de l'Atlantique à l'Ouest, le Lac de Cazaux au Sud, le Bassin d'Arcachon au Nord, le massif forestier de pins et de chênes, …

Le **tissu économique liée à la filière touristique** est extrêmement large et dynamise l'ensemble des activités liées à la **« sphère résidentielle »** et s'appuie sur un environnement naturel et paysager **façonné par les activités de l'économie traditionnelle** (sylviculture, conchyliculture, …).

L'offre en hébergement touristique est relativement variée avec : les hôtels, les campings, les hébergements collectifs réunissant résidences de tourisme et villages vacances entre autres, et par le parc de résidences secondaires.

Localisation des hébergements touristiques



Source : INSEE BPE 2022, PLU en vigueur - Réalisation : Métropolis, 2023

Offre en hébergements touristiques selon type au 1er janvier 2022

	La Teste de Buch		COBAS	Poids de La Teste de Buch / COBAS en %
	Nombre d'établissements, terrains	Nombre de chambres, emplacements, lits	Nombre de chambres, emplacements, lits	
Hôtels classés et non-classés	10	389	1343	29%
Campings	9	2148 (+287 loués à l'année)	3264	66%
Résidence de tourisme	4	950	3214	29%
Village vacances	0	0	287	0%

Source : INSEE BPE 2022

L'offre touristique de La-Teste-de Buch est **principalement constituée d'hôtels classés et non classés, de campings (66% de l'offre totale de la COBAS) et de résidences de tourisme. En revanche,** il n'existe aucun « village vacances » sur la commune.

A noter que le nombre d'emplacements « camping » de La Teste-de-Buch représente les ¾ de l'offre totale sur la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS). A noter toutefois la grande vigilance qu'il conviendra d'apporter à l'évolution de ces campings, dont pour 5 d'entre eux, présenteront à terme un caractère précaire de par leur localisation. Situés à l'arrière de la dune du Pilat et le long de la façade océanique, ils sont soumis aux risques d'avancée dunaire et du recul du trait de côte. La conséquence est la remise en question progressive à plus ou moins terme de cet hébergement. Ces campings ont par ailleurs été dévastés par les incendies de l'été 2022.

Cette offre touristique est complétée par un **parc de résidences secondaires conséquent,** représentant 4104 logements.

A noter également la part difficilement quantifiable à ce jour des logements mis à la location touristique via des plateformes internet, de type Airbnb.

En conclusion, au regard de la spécificité du territoire face aux risques naturels, la filière de l'hébergement touristique reste fragile.

La Teste-de-Buch dispose de nombreux sites touristiques, naturels et de loisirs, qui nécessitent des gestions différenciées au sein du PLU pour assurer à la fois leur valorisation et leur préservation.

- **Naturels, certains recevant des aménagements spécifiques :**
  - 1- L'ile aux Oiseaux,
  - 2- Les Prés Salés Est et Ouest
  - 3- La Dune du Pilat,
  - 4- Le Lac de Cazaux,
  - 5- Le banc d'Arguin,
  - 6- Les places océanes de la Corniche, la Lagune, la Salie, le Petit Nice, …
  - La forêt usagère

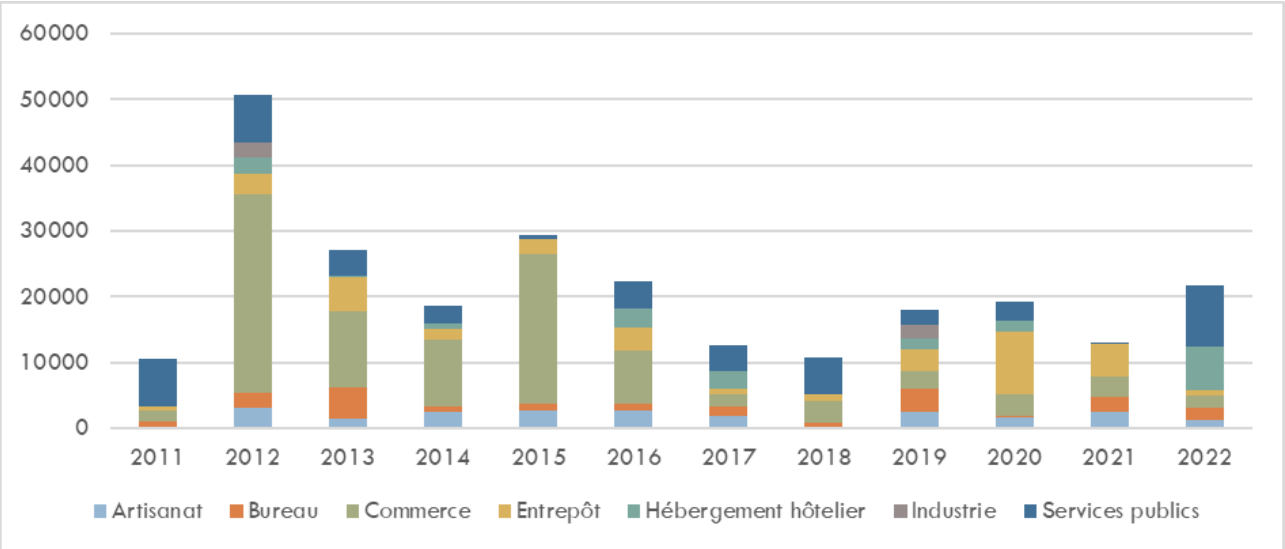
- **De découverte et de loisirs :**
  - 7- Les ports
  - 8- Le zoo du Bassin d'Arcachon
  - 9- Le golf d'Arcachon
  - Le patrimoine bâti local



Source : depuis Office du Tourisme – Réalisation : Métropolis, 2023

4.4 LA CONSTRUCTION DE LOCAUX D'ACTIVITES

Surfaces de locaux d'activité autorisés sur La Teste de Buch, en m²



Source : Catalogue DiDo, Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires

La dynamique de construction de locaux d'activités a connu une nette diminution depuis 2017, liée essentiellement au fort ralentissement de création de locaux commerciaux (premier poste de créations de locaux d'activités).

Les créations de locaux non résidentiels portent ensuite sur les services publics (hors hôpital, construit en 2010).

Dans un contexte foncier contraint, la création de locaux d'activités « productifs » reste assez faible, mené néanmoins davantage par les créations d'entrepôts (30000 m² sur la période) que par les ateliers (22000 m² de locaux artisanaux, et seulement 4000 m² de locaux industriels). **La raréfaction foncière économique, notamment au sein du PAE du Pays de Buch nécessitera dans l'avenir de mobiliser au maximum le potentiel foncier optimisable, par densification et requalification de certains bâtis.**

Enfin, dans un contexte de développement important des activités un, notons que près de 22000 m² de bureaux ont été créés sur la commune ces 10 dernières années. **Ces opérations constituent à la fois un potentiel majeur de développement économique mais aussi de dynamisation de certains quartiers au sein d'opérations mixtes** (intégrant de l'habitat notamment, et/ou des commerces et services).

Les activités économiques et l'emploi

La commune connait depuis 2009 une augmentation de sa population active et du nombre d'emplois, avec un net renforcement de son attractivité et de son rayonnement économique sur les territoires voisins.

Cette attractivité économique, sur l'ensemble des tranches d'âges, pose à la fois des enjeux majeurs en termes d'offre de logement permettant d'assurer un parcours résidentiel adéquat à la pluralité des profils d'actifs mais aussi en termes de mobilité, interne à la commune (vers les sites économiques majeurs) et vers/depuis les territoires voisins (et notamment vers la Métropole bordelaise).

Les emplois sur la commune sont principalement liés à la « sphère résidentielle », soit des activités de proximité répondant aux besoins de la population résidente ou de passage (touristique). Néanmoins, même si la sphère productive (artisanat / industrie) ne représente qu'une faible partie de l'économie locale, notons que celle-ci connait une certaine dynamique en maintenant un niveau d'emploi stable, permettant de diversifier aussi l'économie locale.

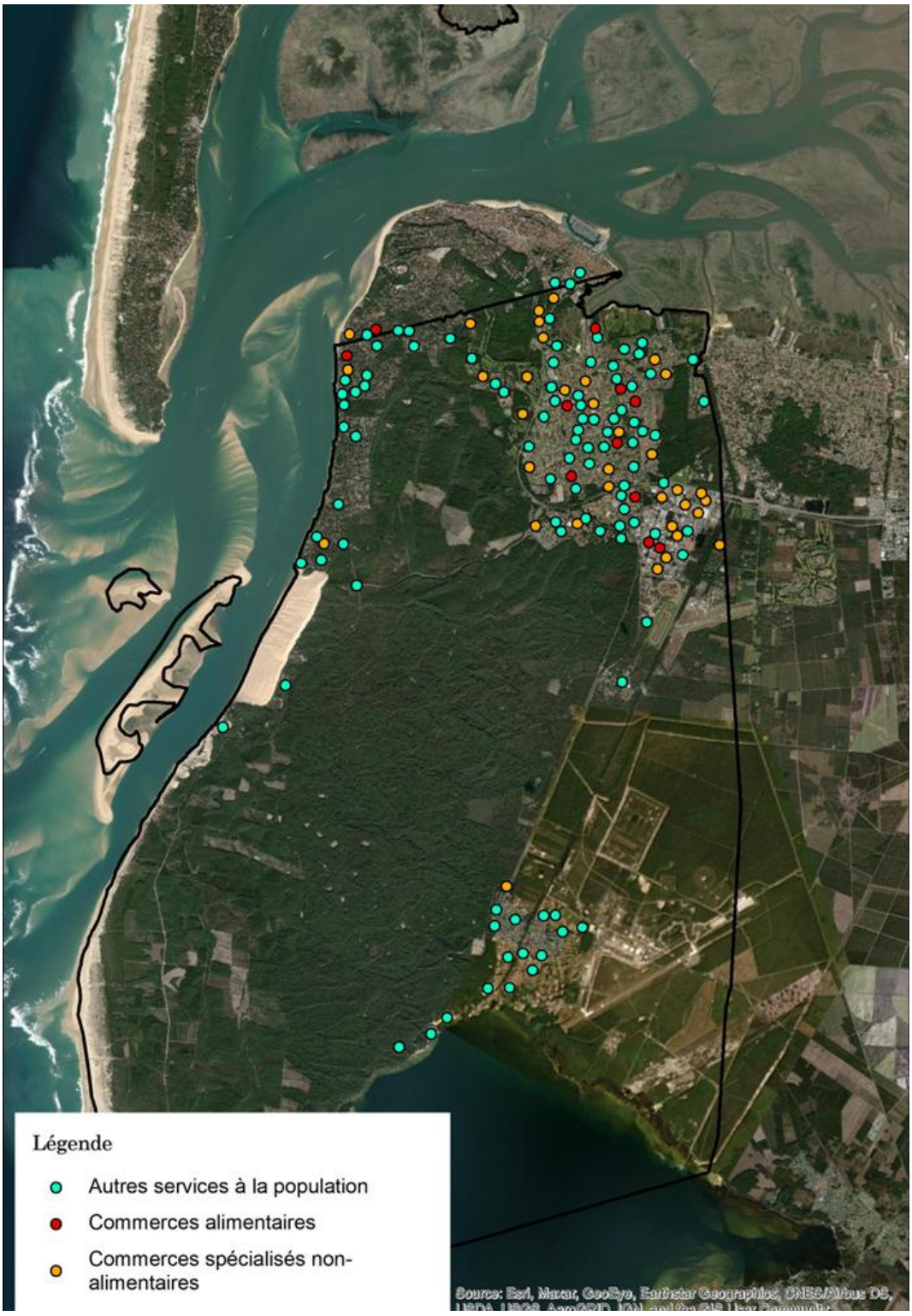
L'offre foncière économique en zone d'activité et commerciale est limitée et les capacités d'extensions (très) contraintes, nécessitant d'appréhender la mobilisation optimale des gisements fonciers et immobiliers existants (au sein du PAE du Pays de Buch notamment), et le renforcement de la mixité de certaines zones urbaines, en associant des fonctions économiques (bureaux, services, artisanat sans nuisances, …) lorsque cela est pertinent.

Enfin, le tourisme est essentiel à l'activité économique et notamment l'offre en hébergement touristique, constituée majoritairement de campings, qui sont confrontés à de multiples risques mettant en difficulté leur maintien en l'état à long terme (recul du trait de côté / avancée dunaire, risque incendie, …).

5. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

5.1 L'OFFRE COMMERCIALE

Localisation des établissements commerciaux



Source : SIRENE 2023, Réalisation : Métropolis, 2023

5.1.1 LA TESTE CENTRE

Le centre-ville commerçant de La-Teste-de-Buch s'inscrit globalement dans un périmètre délimité par la place Jean Hameau, la rue Victor Hugo, l'espace commercial Captal, l'école primaire Gambetta et la place Gambetta.

Le cœur commercial se situe autour du marché municipal et sur la rue Victor Hugo.

Les rues adjacentes constituent le linéaire commercial secondaire (rue du Général Galieni, rue du 14 Juillet, rue Pierre Dignac, rue du Port).

Au sein de ce périmètre la concentration d'activités commerciales, de services, et d'équipements publics est très importante. Elle a été confortée ces dernières années par une politique volontariste favorisant le maintien et la rénovation des équipements essentiels à la vie urbaine (hôtel de ville, poste, salle de spectacle, bibliothèque…), la valorisation de l'espace public favorisant les échanges et les animations et une politique de densification de l'habitat.



Le port ostréicole constitue par ailleurs un site d'activités économiques emblématique pour la commune : **siège d'activités traditionnelles, le port ostréicole est devenu aussi un site touristique mettant en valeur** les activités ancestrales et traditionnelles de la commune que sont l'ostréiculture et la pêche.





Source : Mairie la Teste de Buch

5.1.2 PYLA-SUR-MER

Au Pyla-sur-Mer, les activités économiques sont principalement localisées autour du **rond-point du Figuier** et vers le rond-point de Pilat-Plage, et sont constituées par des commerces et des services de proximité. Ces dernières années des établissements haut de gamme (Hôtels et résidence de tourisme 5 étoiles, restaurant étoilé…) font la démonstration de la dynamique économique touristique de ces secteurs qui ont apportés à la station balnéaire de Pyla sur mer profitant à l'ensemble de la commune.

5.1.3 CAZAUX

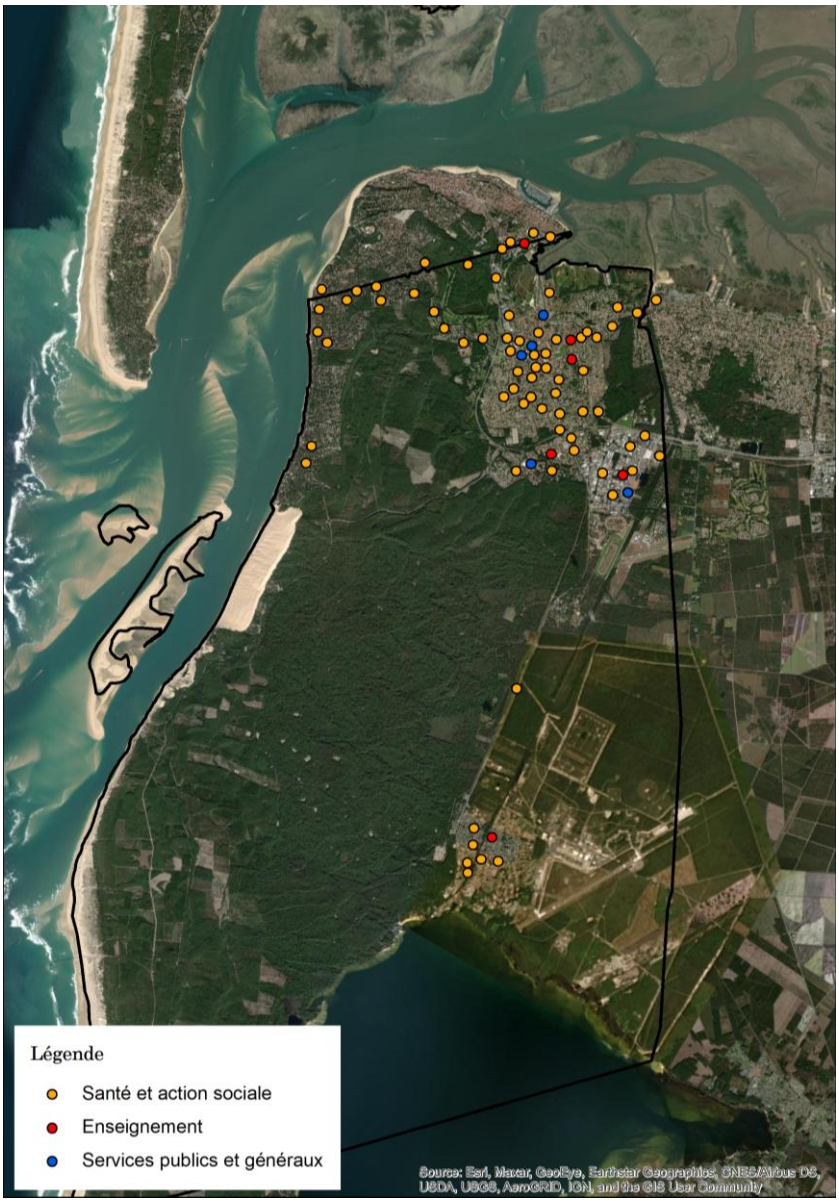
A Cazaux, les activités économiques sont situées **place du Général de Gaulle**, autour de la mairie et de l'école le long de l'avenue de Verdun. Une petite zone d'activité a vu le jour à l'entrée de Cazaux le long de la RD 112 offrant à la population cazaline une petite surface commerciale de proximité pour ce quartier qui a la particularité d'être situé à 12 km de la Teste centre.

5.2 LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES

5.2.1 LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS : SANTE, SCOLARITE ET PETITE-ENFANCE

A l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, la commune est identifiée comme une « centralité majeure » au vu de son niveau d'équipement notamment sur le quartier de La Teste. La commune est par ailleurs identifiée comme centralité structurante par l'INSEE.

Localisation des équipements structurants sur La Teste-de-Buch



Source : INSEE BPE 2022 – Réalisation : Métropolis, 2023

L'offre de santé est plutôt répartie sur l'ensemble des zones urbaines du territoire (avec bien sûr une prépondérance sur le secteur de l'hôpital et du centre de La Teste, en cœur de centre-ville comme sur les quartiers plus périphériques).

Les services publics généraux sont en revanche exclusivement présents sur le centre de la Teste, même si Pyla-sur-Mer et Cazaux disposent d'une mairie annexe et d'un bureau de poste.

Les équipements administratifs et services sont répartis comme suit sur la commune :

- Sur La-Teste centre : Mairie, CAF, CCAS, deux bureaux de Poste, Police municipale, Police nationale, Services techniques municipaux, Office du tourisme / Pôle animation, Capitainerie, Salles de quartier, Marché municipal, Déchetterie,
- Sur Le Pyla sur Mer : Mairie annexe, bureau de poste
- Sur Cazaux : Mairie annexe, bureau de poste

Concernant la **petite enfance,** la commune dispose d'un pôle Petite Enfance situé dans le centre de La Teste et regroupant l'ensemble des services à destination des moins de 4 ans :

- 2 établissements multi-accueils collectifs : « Alexis Fleury » et « Maison de la Petite Enfance M.T. Eyquem »
- un service d'accueil familial
- un lieu d'Accueil Enfants-Parents
- des relais assistantes maternelles (RAM)

Sur le quartier de Cazaux, la structure multi-accueil « Les Farfadets » est mise à disposition, gérée par l'IGESA (Institut de Gestion des Établissements Sociaux des Armées) et accueille prioritairement les enfants des ressortissants du Ministère de la Défense.

Concernant **l'enseignement secondaire,** La Teste de Buch dispose d'un collège (Henri Dheurle) et d'un centre de formation (CFA des Miquelots). Les lycées les plus proches sont situés à Arcachon (1 lycée général et 1 lycée professionnel) ou à Gujan Mestras (lycée de la mer)

Les effectifs scolaires sont en constante baisse. On comptait 1622 élèves du premier degré à la rentrée 2021, contre 1726 à la rentrée 2019.

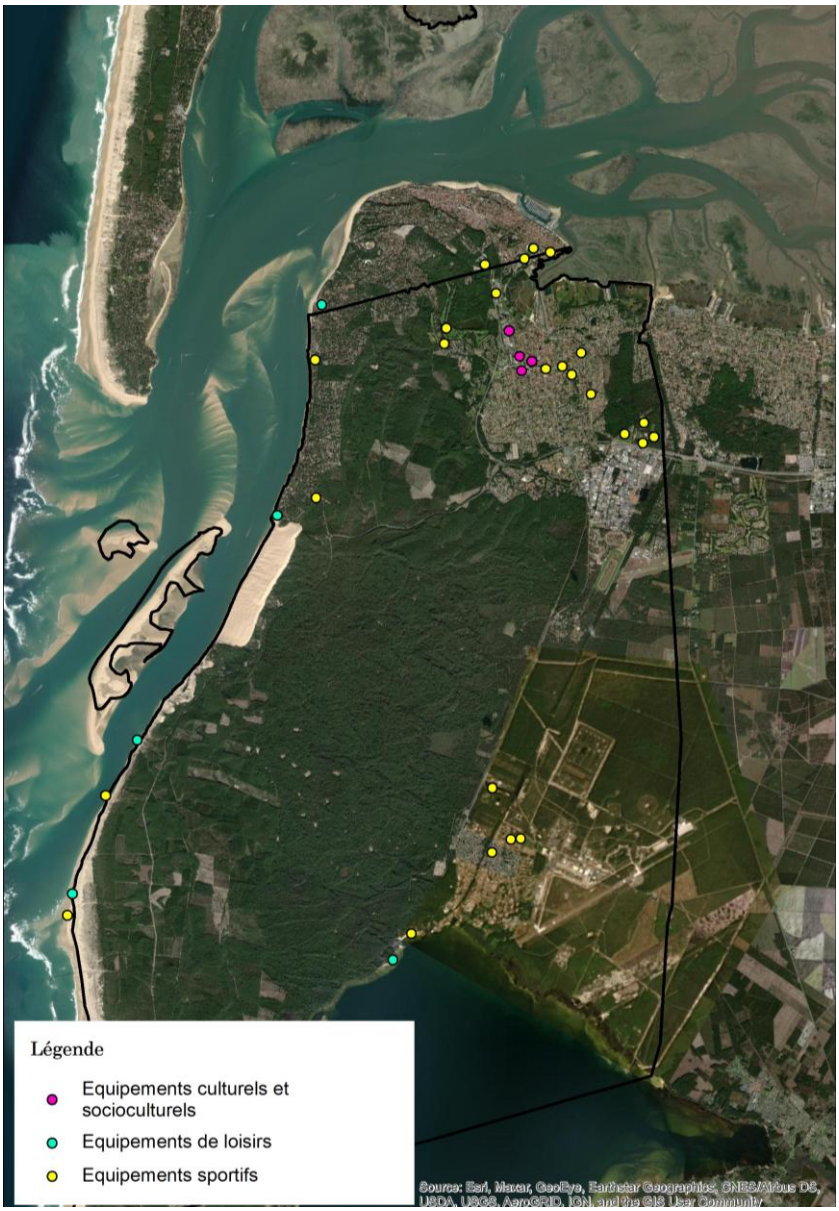
Concernant **l'accueil périscolaire,** la commune compte au moins 7 structures d'Accueil de Loisirs sans hébergements (ALSH), ainsi réparties :

- 2 structures d'ALSH à destination des 3/6 ans : l'une à La Teste, l'autre à Cazaux ;
- 2 structures d'ALSH pour les 6/12 ans : l'une à La Teste, l'autre au Pyla-sur-Mer ;
- 3 structures d'ALSH pour les adolescents (11/17 ans) : 2 clubs ados à La Teste et 1 à Cazaux ;

5.2.2 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS, LIEUX DE CULTE

La ville de La Teste est dotée de **nombreux sites et équipements sportifs** répartis sur La Teste centre, Cazaux et Le Pyla.

Localisation des équipements sportifs, de loisirs et culturels sur La Teste-de-Buch



Source : INSEE BPE 2022 – Réalisation : Métropolis, 2023

Le centre de La Teste concentre les équipements culturels, dont certains disposent d'une attractivité supra-communale :

- bibliothèque municipale
- La centrale (bibliothèque hybride numérique)
- conservatoire de musique
- salle d'exposition
- salle de cours d'arts plastiques et lieu de résidences d'artistes Le Garage
- Théâtre Cravey

- salle de spectacle ZikZac

Cette centralité majeure dispose aussi des grands équipements sportifs : plaine des sports G. Moga, stade nautique, tennis club, hippodrome, salles de sports, centre de tirs, …

Cazaux dispose également de quelques équipements sportifs, de proximité (stade, boulodrome, aménagements nautiques du lac).

A Pyla-sur-Mer, l'offre est plus réduite, et essentiellement concentrée sur les sports et loisirs nautiques.

Plusieurs lieux de cultes peuvent être enfin recensés :

- Eglise Saint Vincent à La Teste-Centre
- Presbytère Saint Vincent à La Teste-Centre
- Eglise évangélique à La Teste-Centre
- Chapelle Saint-Esprit à Pyla sur Mer
- Eglise saint Pierre à Cazaux

Les équipements

La distribution des équipements publics montre une répartition sur :

- Les différents quartiers de la commune avec des polarités distinctes La Teste centre, Cazaux et le Pyla (équipements scolaires, loisirs, tourisme)
- Avec tout de même une concentration beaucoup plus importante des équipements sur La Teste centre.

Au final, les besoins en équipements sportifs, scolaires ou socio-culturels sont correctement couverts par les structures ou locaux déjà en place, mais il convient d'anticiper les besoins futurs liés à l'évolution de la population. Les enjeux de mobilités et d'accessibilité vers ces équipements structurants sont par ailleurs importants, et s'articulent avec les enjeux de mixité de fonction des centralités urbaines.

En plus de ces équipements destinés à la fréquentation du public, on trouve sur la commune des services à statut privé mais présentant un intérêt collectif : Maison de retraite, Maison d'accueil spécialisée, et professions médicales installées.

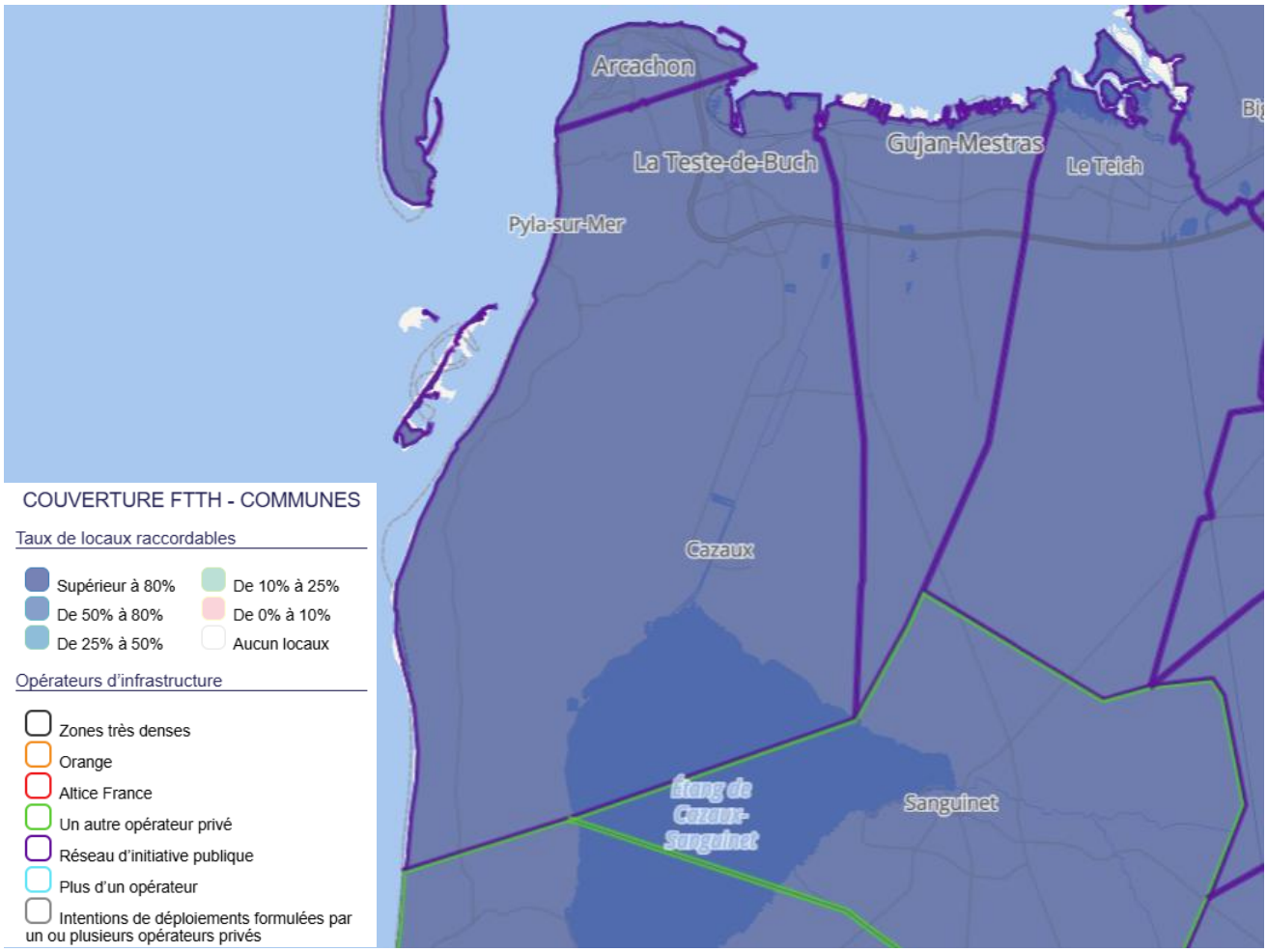
Enfin, l'affirmation d'un parcours marchand (existant, mais dont la lisibilité et l'offre commerciale, de services, d'espaces publics pourrait être renforcée) sur La Teste Centre semble constituer un enjeu majeur pour renforcer son attractivité. L'intégration des ports ostréicoles et l'aménagement du futur quartier de la gare à la dynamique de centralité urbaine de La Teste constituent également des enjeux importants pour l'attractivité du territoire (à la fois pour les résidents et touristes).

Le maintien de l'offre de proximité sur certains quartiers, et sur Cazaux et Pyla sont également des enjeux identifiés, afin de préserver / renforcer la qualité d'un cadre de vie de « proximité » pour les habitants.

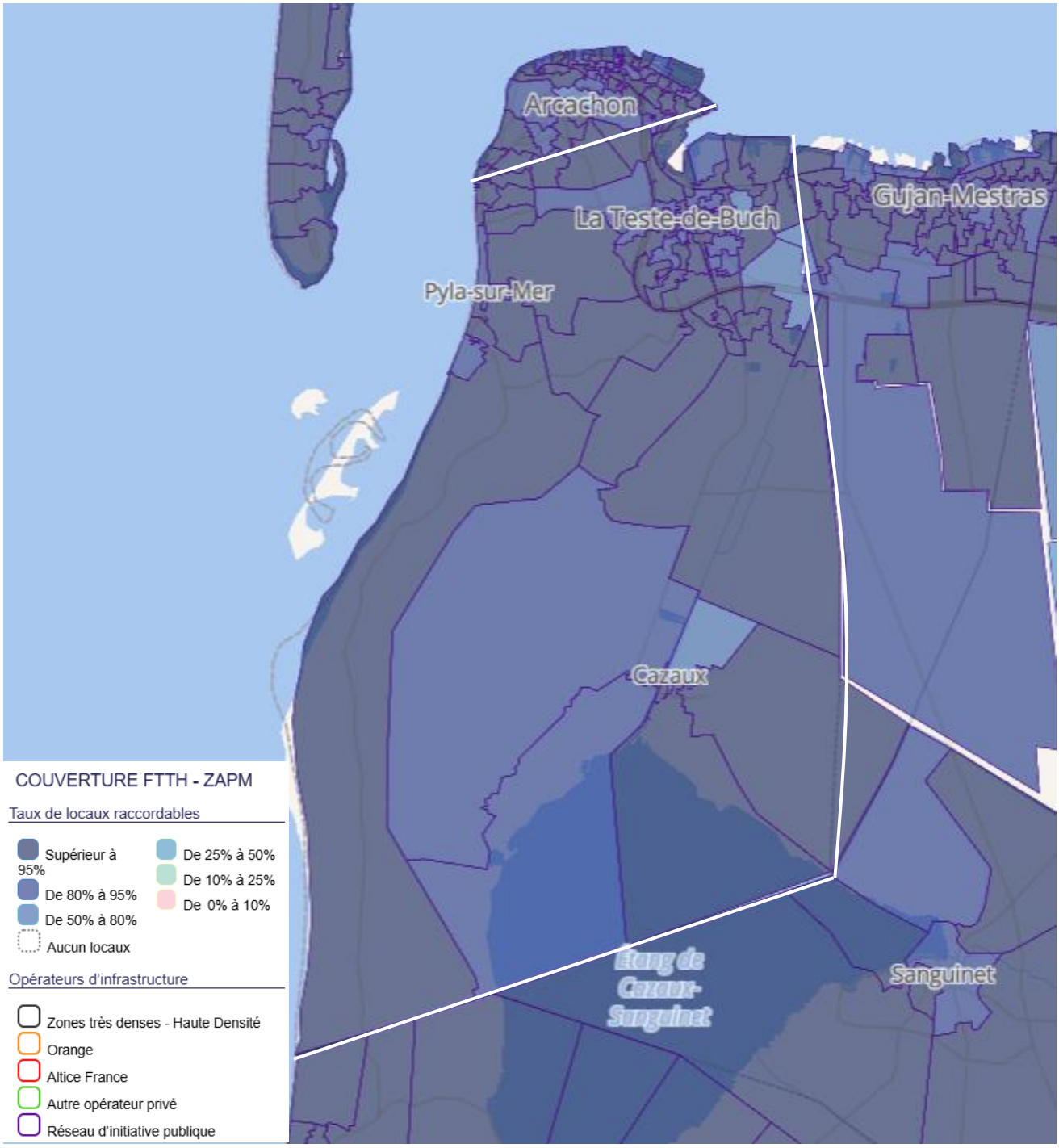
5.3 LES RESEAUX NUMERIQUES

Au 4e trimestre 2024, selon les données de l'ARCEP, jusqu'à 80% des locaux résidentiels et non résidentiels sont raccordables à la fibre (couverture FTTH). **Le déploiement du réseau est programmé et en cours de réalisation,** mené par Gironde Très Haut Débit. **La fin de déploiement, complet, est prévu pour mars 2025 sur l'ensemble du territoire girondin.**

Déploiement du réseau fibre sur La Teste-de-Buch au 4e trimestre 2024

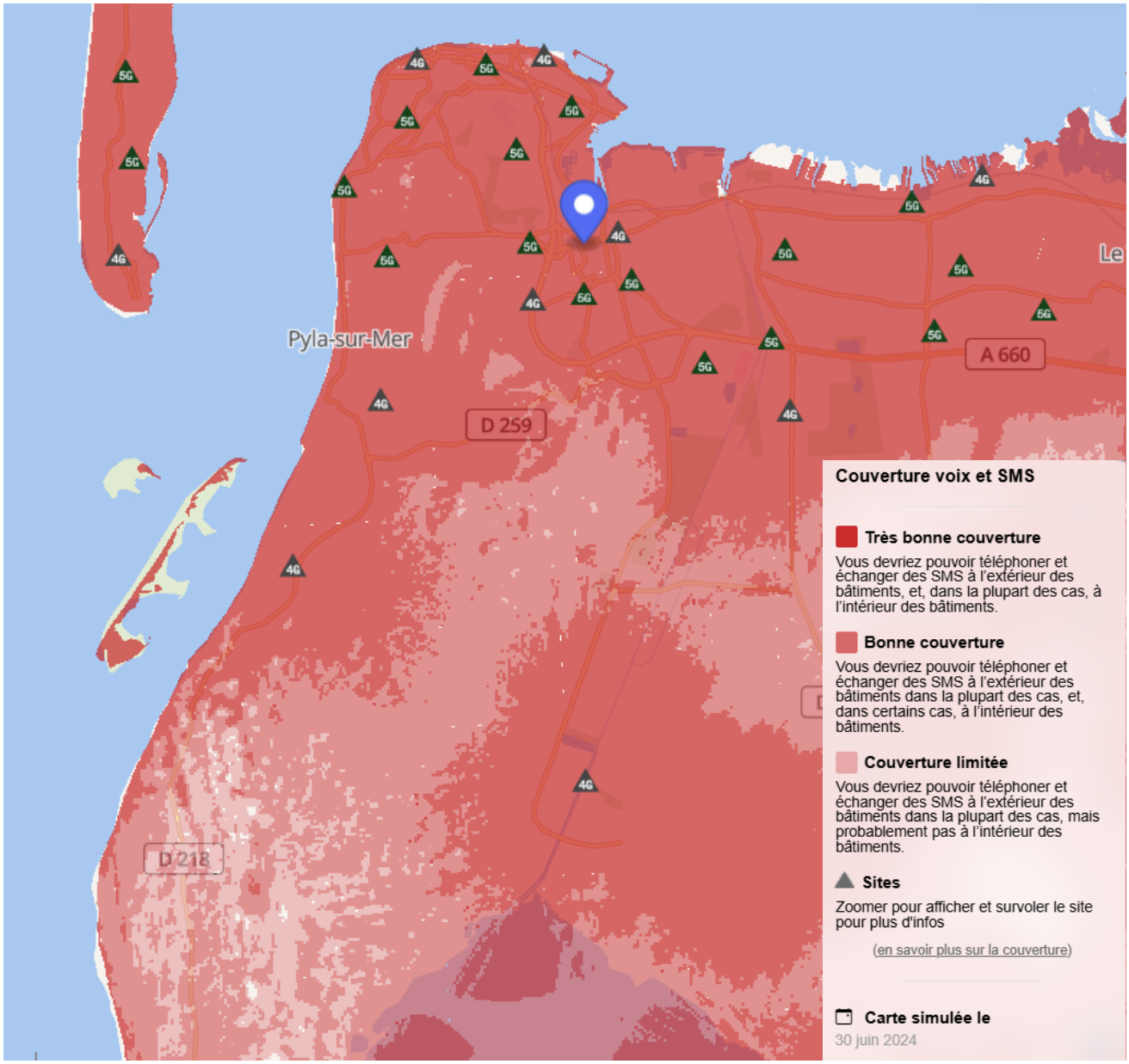


Déploiement du réseau fibre sur La Teste-de-Buch au 4ème trimestre 2024 - Détail



Selon les données de l'ARCEP, concernant cette fois la couverture mobile au 30 juin 2024, les zones habitées disposent d'une très bonne couverture pour le réseau téléphonique « voix/sms ». L'ensemble des opérateurs affichent une couverture de 99% de la population. Néanmoins, certaines zones, notamment sur le sud de la commune sont encore en couverture limitée. Les surfaces couvertes sont entre 97 et 99% selon les opérateurs.

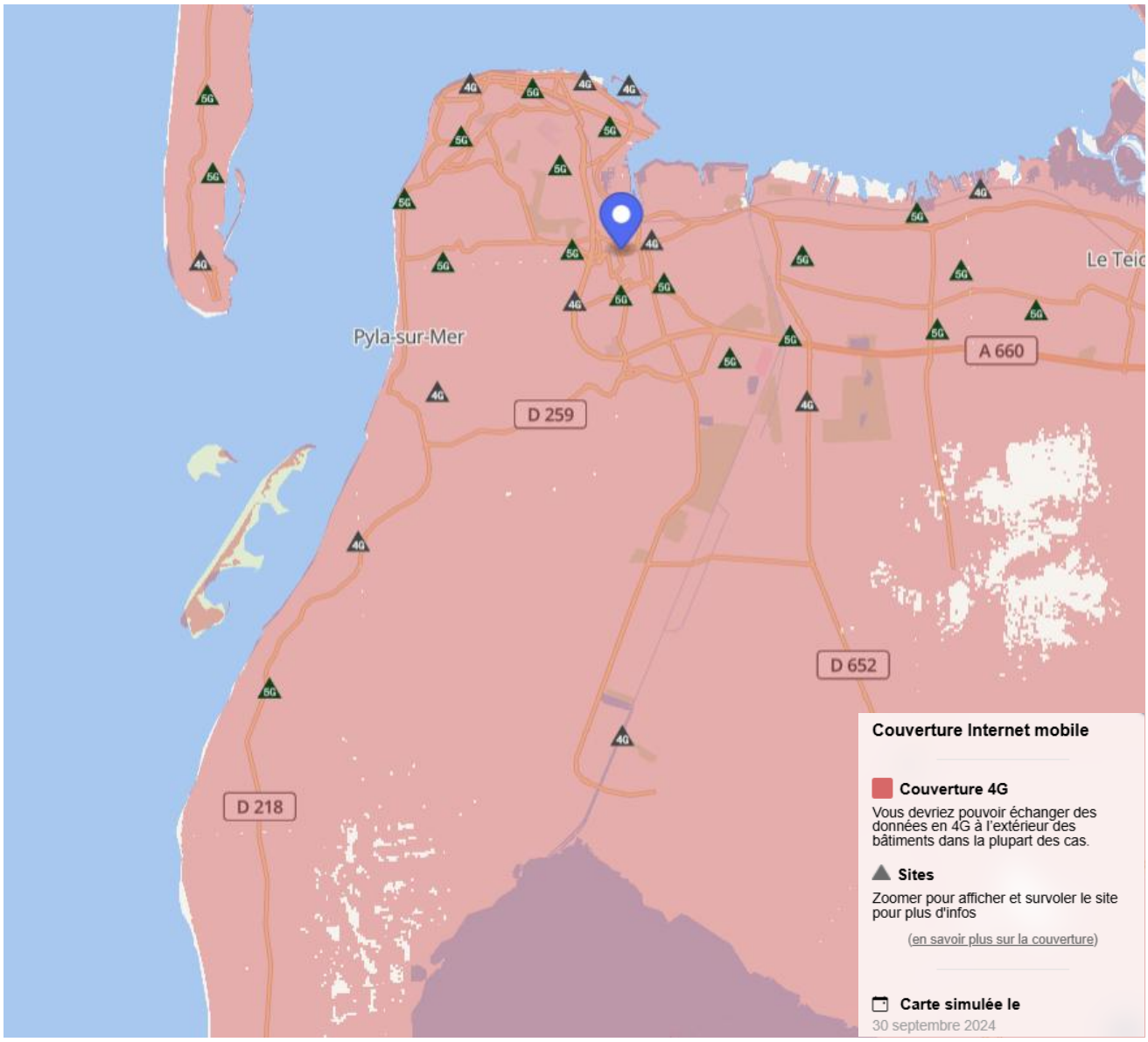
Couverture du réseau « voix/sms » au 30 juin 2024, exemple de l'opérateur Orange



Les réseaux internet mobiles 4G couvrent tous 99% de la population et entre 92 et 96% du territoire, selon l'opérateur.

Les données du réseau 5G ne sont pas disponibles, mais l'emplacement des émetteurs est référencé.

Couverture du réseau 4G au 30 septembre 2025, exemple de l'opérateur Bouygues Télécom



Source : monreseaumobile.arcep.fr

5.4 DEPLACEMENTS, INFRASTRUCTURES DE VOIRIE ET RESEAUX DE TRANSPORTS

5.4.1 LES DEPLACEMENTS (EXTRAIT DU DIAGNOSTIC DU SCOT APPROUVE PAR DELIBERATIONS DU 6 JUIN 2024)

Les **habitants du Sybarval sont relativement mobiles** pour un territoire hors agglomération avec 4,03 déplacements par jour et par personne contre 3,84 en moyenne sur le périmètre hors agglomération. Ils sont d'autant plus mobiles qu'il s'agit d'une population âgée qui habituellement se déplace moins. Cette situation est sans doute en partie liée à la présence des espaces littoraux qui génèrent des pratiques spécifiques et attirent une population plus aisée.

Le Sybarval constitue un territoire dans lequel les habitants utilisent fortement la voiture par rapport aux autres territoires :

- **la part modale de la voiture y est supérieure (72 % contre 70% au niveau national et départemental) ;**
- **Les modes doux sont bien développés, mais essentiellement pour des déplacements liés à l'activité touristique.**

Cela s'explique notamment par la **distance moyenne parcourue quotidiennement par personne, qui s'établit à 43 kilomètres, ce qui est est assez élevée** malgré la prédominance des déplacements dits de proximité. Cela peut s'expliquer par :

- **des déplacements de proximité qui peuvent être d'assez longue distance (les distances séparant les bourgs du Val de l'Eyre sont importantes) ;**
- **quand ils ne sont pas internes, les déplacements sont à destination majoritairement de la CUB, soit une centaine de kilomètres aller-retour.**

Par ailleurs, on note une part plus importante des déplacements pour motifs loisirs et dans une moindre mesure pour motifs achats.

5.4.2 LE SUD BASSIN UN TERRITOIRE A CONFLIT D'USAGE PERMANENT (EXTRAIT DU DIAGNOSTIC DU SCOT APPROUVE PAR DELIBERATIONS DU 6 JUIN 2024)

Cette forte dépendance à la voiture individuelle pour les habitants, eux-mêmes de plus en plus nombreux à vivre sur le secteur sud du Bassin d 'Arcachon, entraine des effets de congestion.

Le secteur du Sud Bassin est identifié comme un **territoire à conflit d'usage permanent.**

Les **grands corridors de trafic**, en particulier l'A63 et la RD106 sont utilisés quotidiennement, en particulier pour les **migrations alternantes domicile-travail.** A ces trafics s'ajoutent en période estivale, des **trafics touristiques saisonniers de masse** pour rejoindre les communes littorales, de tourisme plus régional les week-ends et de transit national et européen.

5.4.3 LA STRUCTURE ROUTIERE DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'**armature routière de la commune de La-Teste-de-Buch est relativement dense,** car la commune est desservie par la RN250, la RD218 et la RD652 qui irriguent l'agglomération bordelaise, le Sud Bassin et le Nord des Landes.

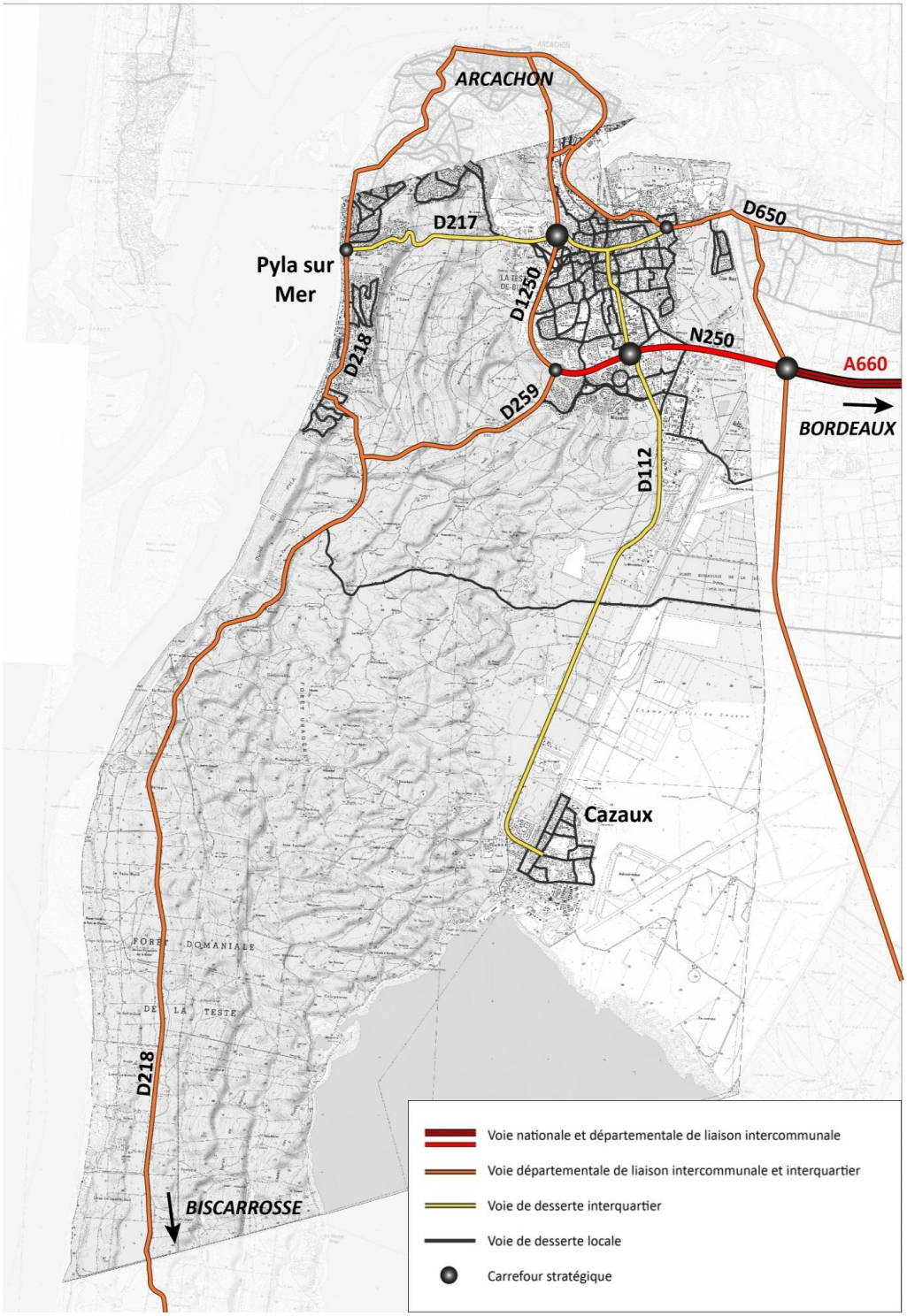
- La **RN250, prolongement de l'A660,** voie directe depuis le diffuseur de la Hume, assure la **liaison principale avec l'agglomération bordelaise.** Elle draine des flux majeurs, quotidiens, commerciaux et saisonniers, et les redistribue par connexion avec les routes départementales orientées vers les différentes centralités de la commune et du Bassin. L'A660 et la RN250 forment une **pénétrante disposant d'un effet**

vitrine stratégique, notamment pour la zone commerciale de Cap Océan, l'espace industriel et commercial de Caillivole, les Océanides, la plaine des sports G. Moga, le nouveau centre nautique, etc.

Afin de fluidifier le trafic sur la RN250 et de dissocier les flux Est-Ouest (Bordeaux-plages) des flux Nord-Sud (La Teste- zone commerciale), un **passage inférieur sous la RN250** en continuité de l'avenue Bisserié a été réalisé et des travaux de doublement de la desserte routière A660/ RN 250 sont en cours.

La RN250 est classée en **catégorie 3** au regard de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 de classement des routes nationales et autoroutes : zone de 100 m de part et d'autre de la RN250 où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.

Structure routière du territoire de La Teste de Buch



- la **RD1250, voie de liaison intercommunale,** prolonge la RN250 et tient lieu de boulevard cernant le centre de La Teste et rejoignant le centre d'Arcachon et ses équipements majeurs (lycée Grand air notamment).
  La **restructuration de l'échangeur du Baou**, à l'ouest du centre-bourg, a été réalisée depuis peu, elle recevra dans le cadre d'un futur projet d'aménagement global de ce secteur, un traitement urbain et paysager de qualité permettant de marquer une véritable entrée de ville de la Teste centre depuis la RD 1250.

  La RD1250 est une **route départementale de 1ère catégorie,** qui implique hors agglomération un recul des constructions de 25 à 35 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.

- la **RD650, voie de liaison intercommunale,** constitue un axe d'entrée de ville et assure la liaison entre les centres des communes du Bassin. Ancienne route de Bordeaux, utilisée pour les déplacements de proximité internes à la COBAS, elle offre aussi un itinéraire alternatif à l'A660 pour relier l'agglomération bordelaise.

  La RD650 est classée en **catégorie 1** au regard de l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde : zone de 30 m de part et d'autre de la RD où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.

  La RD650 est une **route départementale de 1ère catégorie,** qui implique hors agglomération un recul des constructions de 25 à 35 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.

- La **RD218, voie de liaison intercommunale,** assure la liaison vers le Pyla qu'elle traverse du Nord au Sud, elle mène aux plages atlantiques et assure la liaison entre Arcachon et Biscarrosse Plage.

  - **La RD218 est classée en catégorie 4 au regard de l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde : zone de 30 m de part et d'autre de la RD où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.**
  - **La RD218 est une route départementale de 1ère catégorie, qui implique hors agglomération un recul des constructions de 25 à 35 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.**

- La **RD259, voie de liaison intercommunale,** permet d'accéder à la RD218 et à la Dune du Pyla depuis l'échangeur de la RN250.

  - **La RD259 est classée en catégorie 3 au regard de l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde : zone de 100 m de part et d'autre de la RD où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.**
  - **La RD259 est une route départementale de 1ère catégorie, qui implique hors agglomération un recul des constructions de 25 à 35 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.**

- la **RD112, voie de desserte interquartier,** assure la liaison vers Cazaux et supporte un trafic croissant depuis le développement de la zone commerciale de Caillivole/Les Océanides.

  - **La RD112 est classée en catégorie 4 et 5 au regard de l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde : zone de 30 à 10 m de part et d'autre de la RD où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.**
  - **La RD112 est une route départementale de 2ème catégorie, qui implique hors agglomération un recul des constructions de 20 à 25 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.**
  - **La RD112 est classée route à grande circulation, le recul es de 75m de l'axe de la voie. Nouveaux accès strictement interdits hors agglomération et sous conditions en agglomération.**

- **Desserte interquartier,** relie La Teste et Le Pyla, à partir de l'échangeur du Baou.

  - **La RD2179 est une route départementale de 2ème catégorie, qui implique hors agglomération un recul des constructions de 20 à 25 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.**

- Les **autres voies de desserte locale** permettent d'assurer les liaisons interquartiers, avec notamment un réseau en étoile sur La Teste Centre (av. V. Hugo et du Gal de Gaulle, rue du Port, du Pdt Carnot et St Exupéry), une voie structurante sur le Pyla (bd de l'Océan), une desserte impasse sur Cazaux (réseau orthogonal depuis la rue des Fusillés).

a) La desserte en transports en commun

La commune de La Teste dispose d'un **réseau de transports collectifs dense** permettant de desservir les équipements et services majeurs de la commune, avec un renforcement des cadences en période estivale.

Le **centre de La Teste bénéficie d'une desserte privilégiée** avec une concentration de lignes de bus et la présence de la gare, tandis que les quartiers périphériques de Cazaux et du Pyla ne bénéficient que d'une à deux lignes de bus intercommunales.

- La commune est desservie par le **réseau de bus intercommunal Baïa** : dix lignes, dont 2 lignes express et 2 lignes le dimanche, irriguent le territoire intercommunal dont sept desservent le centre de La Teste, le Pyla et Cazaux. Ces liaisons relient les polarités urbaines du Bassin et offrent une alternative à la voiture pour rejoindre les plages du littoral océanique.
- La Teste de Buch bénéficie, comme Arcachon, Le Teich et Gujan-Mestras, d'un **service de transport à la demande** mis en place en porte à porte pour les séniors de plus de 75 ans et les personnes à mobilité réduite. Un service de transport à la demande de nuit est aussi existant pour les sorties nocturnes et depuis certains arrêts du réseau.
- Le **ramassage scolaire** est également assuré par le réseau Baïa, sur inscription.
- La commune de La Teste dispose de **deux lignes de voies ferrées** :
    - la **ligne de TER Bordeaux-Arcachon**, bénéficiant d'un **cadencement renforcé** aux heures de pointe et en été, avec des passages toutes les 30 minutes aux heures de pointe.
    - La **ligne de Cazaux**, desservant initialement la base militaire de Cazaux, aujourd'hui désaffectée.

- La **gare de La Teste constitue un pôle de rabattement** où convergent la ligne TER, 4 lignes Baia, complété par une aire de covoiturage.

L'intermodalité est encouragée sur l'ensemble du territoire intercommunal grâce au système de titre de transport mutualisé (TER et réseau de bus intercommunal) mis en œuvre par la COBAS.

b) Les liaisons douces

La COBAS entend favoriser les mobilités douces à l'échelle de son territoire. Elle a ainsi déployé un schéma de jalonnement des pistes cyclables optimisant l'accessibilité, la continuité et la complémentarité des circuits. Chaque année, de nouvelles pistes sont ainsi réalisées. Des stations de gonflage ont aussi été créées sur les différents parcours.

Une piste majeure travers la commune : la vélodyssée, qui longe le littoral atlantique sur 1300 km depuis la Bretagne à la Côte Basque. Cette piste représente un atout majeur et garantie une continuité territoriale au niveau intercommunal.

A l'échelle communale, plusieurs voies cyclables relient la gare de la Teste ainsi que dans le centre-bourg. Le secteur du Pyla est relié à la fois au centre d'Arcachon et de La Teste-de-Buch via plusieurs itinéraires. Cazaux dispose d'une liaison avec La-Teste-de-Buch, en passant pas le parc d'activité.

Du stationnement vélo a été réalisé, en lien avec les liaisons cyclables et les centralités desservies.


COBAS
Bassin d'Arcachon Sud
ARCACHON
LA TESTE-DE-BUCH
GUJAN-MESTRAS
LE TEICH
Cazaux
Gare de La Hume
Gare du Teich
Jetée du Moulleau
Centre-ville de La Teste-de-Buch
Dune du Pilat
Halte nautique
Balanos
Lamothe
Vivez l'Agglo à vélo
en 21 itinéraires !

5.4.4 INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT ET POSSIBILITE DE MUTUALISATION

- **Capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos ouverts au public**

Le centre-ville de La Teste de Buch possède 10 parkings gratuits de 20 à 200 places dans un rayon de 500 mètres autour de l'Hôtel de Ville. Au total ce sont plus de 1000 places de stationnement gratuites qui sont disponibles en centre-ville.

- rue du Baou/rue Victor Hugo : 200 places
- rue Victor Hugo et rue Gilbert Sore : 187 places
- rue du Général Galliéni : 37 places
- rue de Menan : 34 places
- école Gambetta : 41 places
- Allée Clémenceau : 17 places
- Rue Ichard : 87 places
- Avenue de Verdun : 22 places
- Rue du Colisée : 50 places
- Rue Victor Hugo : 39 places
- Rue du 14 Juillet :16 Places dont 4 réservées aux véhicules électriques de la commune

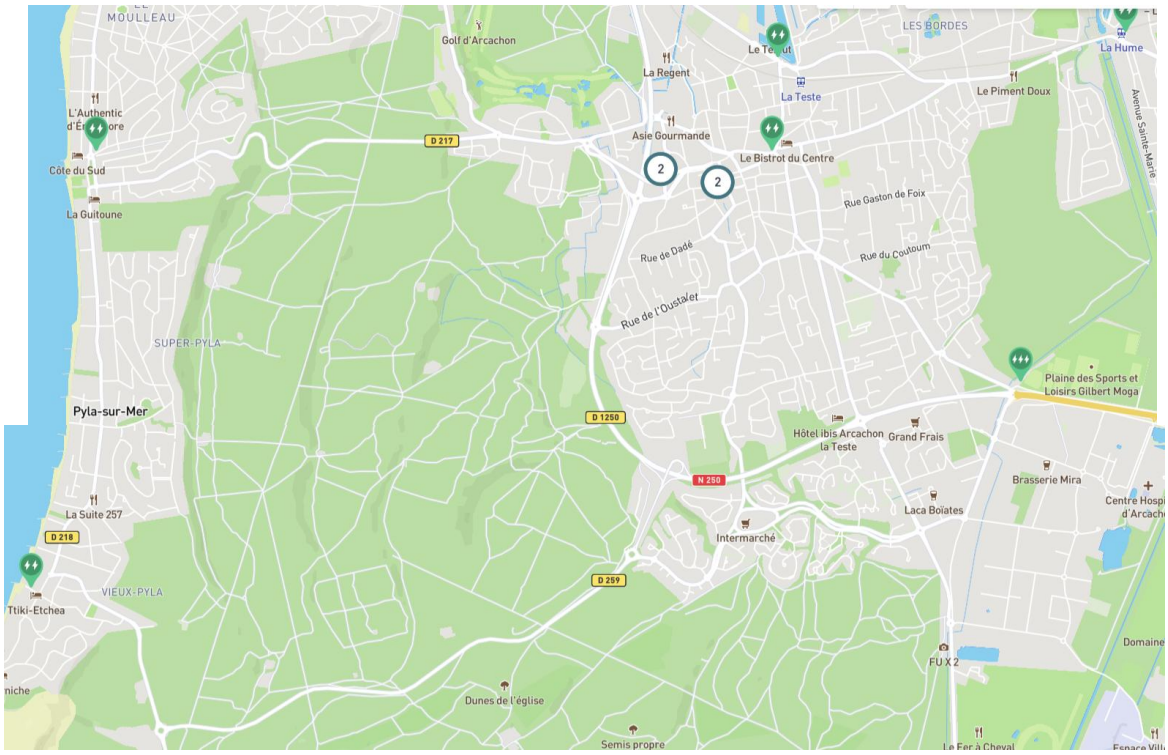
Certaines rues se trouvent en zone bleue, afin de limiter la durée de stationnement à 1h30, et ainsi avoir une meilleure rotation des véhicules.

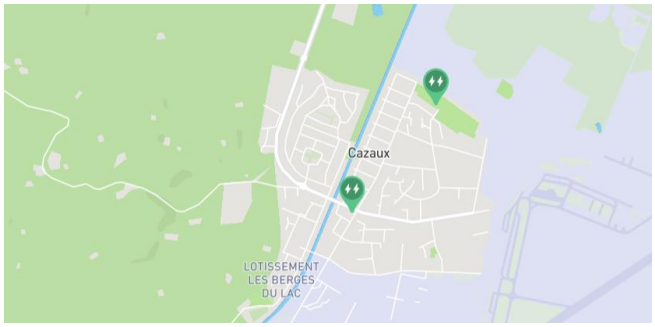
En matière de **covoiturage, deux aires de stationnement** ont été aménagées sur la commune : l'une au niveau de la Plaine des Sports (20 places) qui dispose de stationnement vélo et d'un accès en bus de ville, l'autre sur le pôle d'échange multimodal de la gare.

Concernant les **points de charge pour véhicule électrique**, de nombreux points sont recensés sur la commune, essentiellement sur le bourg mais aussi au Pyla et à Cazaux. De nombreuses bornes du réseau Mobive sont présentes, implantées sur le domaine public. De très nombreux points de charge sont proposés par des privés, notamment les supermarchés.

- **des bornes de recharge comprenant deux à trois points de charge par borne sur le domaine public :**
  - 1 au niveau du pôle multimodal de la gare
  - 5 bornes à La Teste-Centre (Place Jean Hameau, rue du Général Galliéni, rue Gilbert Sore, rue du Baou, rue des Maraîchers)
  - 1 borne à la Plaine des Sports
  - 2 bornes à Pyla sur Mer (au niveau du rond-point du Figuier devant la mairie annexe de Pyla sur Mer ; avenue du banc d'Arguin)
  - 1 borne à Cazaux (avenue de Verdun)

Carte des bornes de recharge électrique sur la Commune de La Teste de Buch





Source : Mobive

<u>Déplacements, infrastructures de voirie et réseaux de transport</u>

La-Teste-de-Buch accueille, à l'image des autres communes du Sybarval, une population relativement mobile.

Le Sud Bassin est identifié comme un territoire à conflit d'usage permanent du fait de la diversité des flux sur les infrastructures routières (flux quotidiens, commerciaux et saisonniers).

L'armature routière de la commune est relativement dense et hiérarchisée avec la RN250, voie d'intérêt majeur, des voies structurantes de liaison intercommunale (RD150, RD650, RD218, RD259, RD112), et des voies de liaisons inter-quartiers, aussi bien sur La Teste centre, sur le Pyla et sur Cazaux.

Le service de transports collectifs, dense et renforcé en période estivale, offre une desserte régulière des équipements et services majeurs de la commune. La gare de La Teste constitue un potentiel important pour développer l'intermodalité sur la commune.

Le réseau cyclable assure la connexion entre les pôles de La Teste, le Pyla, Cazaux et la zone d'activité, mais aussi avec les communes voisines.

6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La loi Climat et Résilience a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du Code de l'Urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. (art. 192 de la loi et 6° bis de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme).

En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de « consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) » que la loi fait le choix (article 194) de prendre en compte pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2031, par rapport à la période de référence 2011 à 2020 inclus.

Selon, l'article 194 de la loi Climat et Résilience « *la consommation des espaces NAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné (...)* »

Le calcul de la consommation des espaces NAF s'effectue au regard de la consommation réelle observée c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements etc, réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière. Seule l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des surfaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que telle, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces.

Les dispositions législatives ont défini un cadre juridique sur la trajectoire de l'artificialisation des sols qui doit être déclinée aux différentes échelles territoriales. Ainsi les SRADETT inscrivent leur trajectoire de réduction de consommation d'espace NAF et les SCOT doivent le faire avant le 22 février 2027.

Le temps imparti relativement contraint pour établir ces documents de rang supérieur (SRADETT SCOT), rend nécessaire l'utilisation d'outils d'observation préexistant, même si ceux-ci n'ont pas été créés pour cet exercice et sont perfectibles.

D'un point de vue méthodologique, ont été utilisé les fichiers fonciers 2021 (pour la date des constructions), l'OCS (OCcupation du Sol) régionale de la Nouvelle-Aquitaine (pour connaitre la nature des sols artificialisés), les photos aériennes de l'IGN depuis 2009.

Il s'agit de constater la consommation d'espace effective : toute surface de terre sur laquelle est réalisé un « aménagement » ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé à la parcelle vers son statut initial sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état.

Deux périodes de référence sont retenues, correspondant à :

- 2013/2022 : les dix dernières années avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme ;
- 2011/2020 : les dix années de référence introduites par la loi Climat et résilience pour atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Il s'agit d'assurer la transparence des analyses concernant l'ensemble des destinations des espaces consommés comme le précise l'analyse suivante.

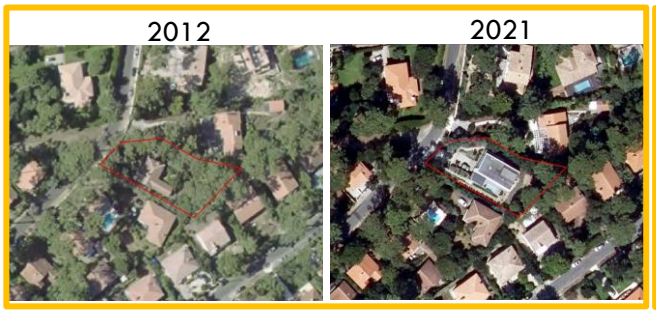
Le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur une période de 10 ans, entre 2012 et 2021, sert de référence pour l'objectif de réduction de la consommation de ces espaces par le PLU dans la projection future 2025-2037.

6.1 CONSOMMATION D'ESPACE DES DIX DERNIERES ANNEES : 129,76 HECTARES

Toutes vocations confondues et tous types d'espaces confondus, 129,76 hectares ont été consommés à La Teste-de-Buch.

Précisions : Avec la pression foncière, la commune connaît un phénomène important de démolitions-reconstructions de nouveaux logements. Les démolitions-reconstructions concernent parfois un logement par la production d'un seul logement, mais parfois, un logement (ou quelques logements groupés) est remplacé par plusieurs logements. Il est donc nécessaire de comptabiliser cette nouvelle production de logements, même si elle ne consomme pas d'espace

s NAF (Naturels Agricoles et Forestiers).



Sources : Ortho IGN



Google Street View



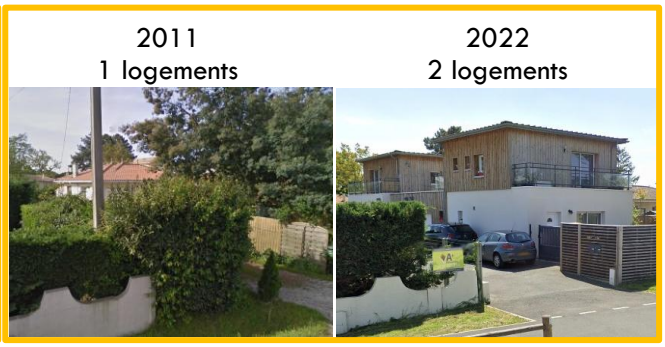
Sources : Ortho IGN



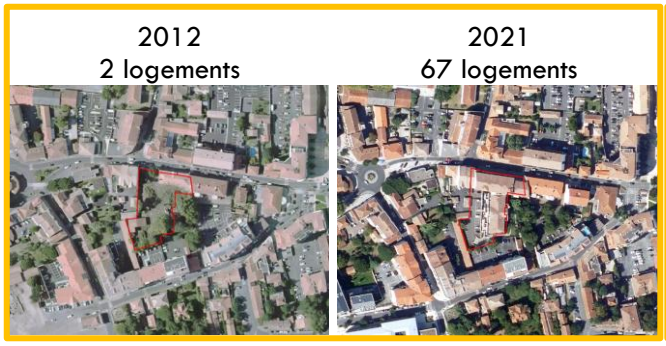
Google Street View



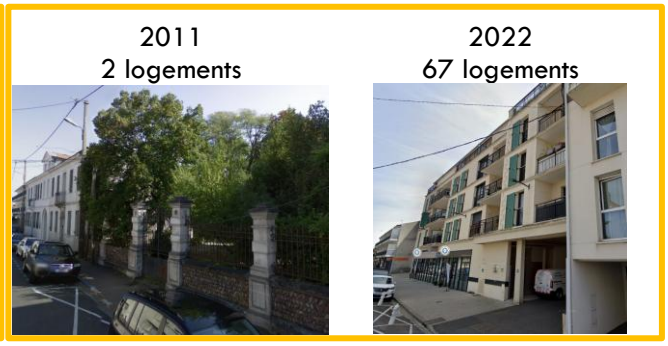
Sources : Ortho IGN



Google Street View



Sources : Ortho IGN



Google Street View

6.1.1 VOCATION DES ESPACES CONSOMMES ENTRE 2013 ET 2022

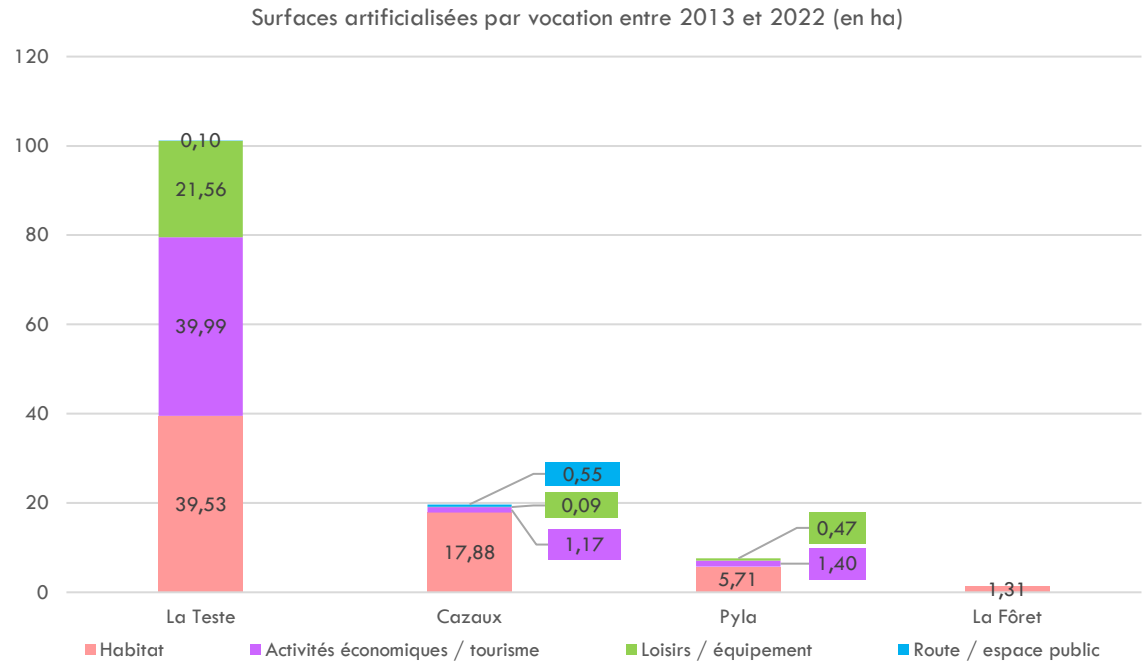
64,43 ha à vocation d'habitat ont été consommés à vocation d'habitat, et en majorité sur le centre-ville.

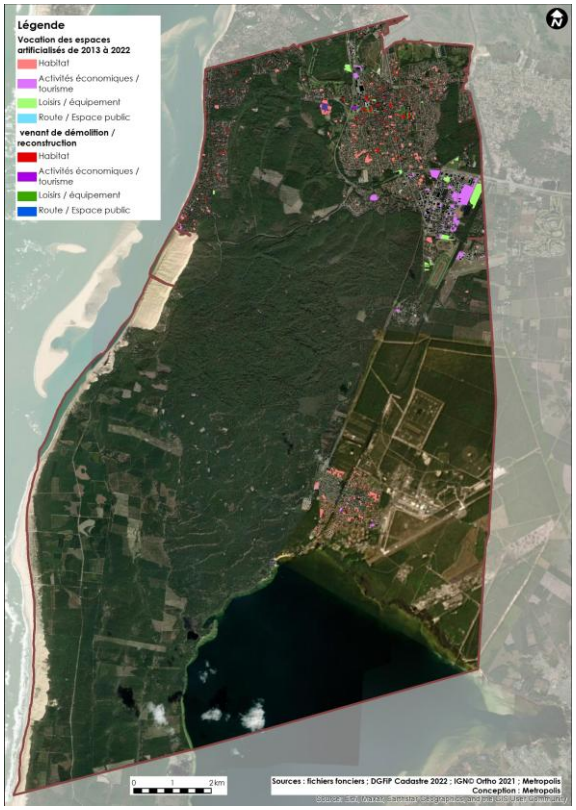
42,56 ha à vocation d'activité économique / tourisme.

22,12 ha à vocation de loisirs / équipement.

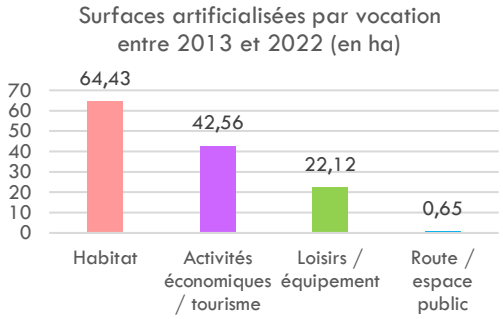
0,65 ha pour les routes et espaces publics.

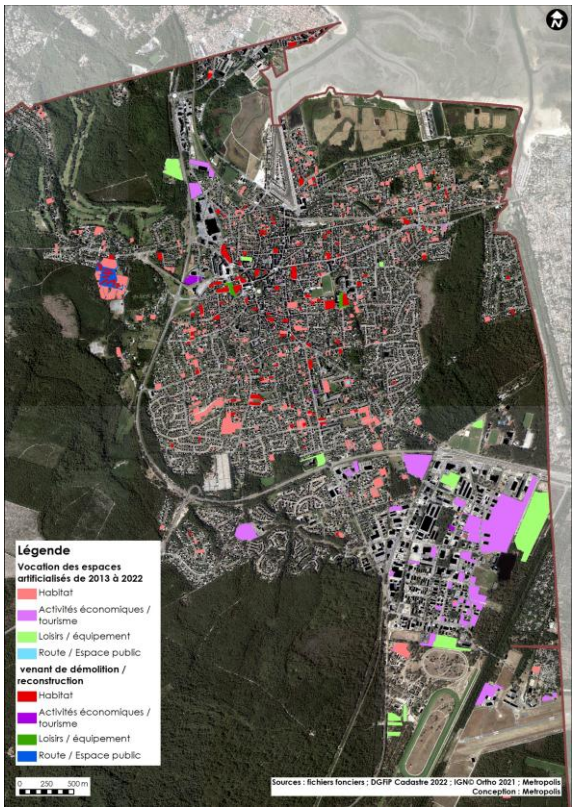
Quelle que soit la vocation des espaces consommés, la consommation s'est faite en grande majorité sur le secteur du centre-ville de la Teste-de-Buch. Les autres secteurs ont connu une consommation essentiellement à vocation d'habitat, mais toujours dans une moindre proportion que sur le secteur du centre-ville.





- 50% des espaces consommés ces dernières années l'ont été pour la construction de logements
- 33% ont été consommés pour les activités économiques et le tourisme
- 17% ont été consommés pour les activités de loisirs et les équipements
- Les routes et espaces publics représentent moins de 1% des espaces artificialisés

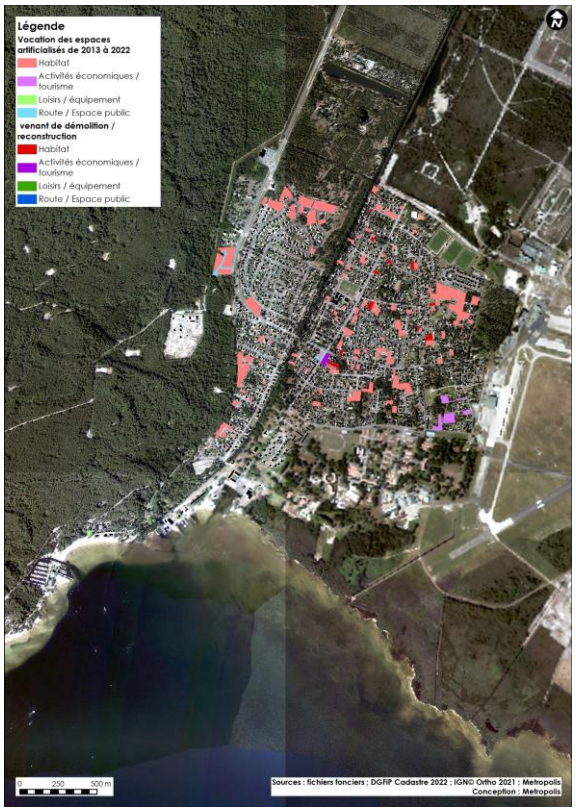




Centre-ville :

- 39% des espaces consommés ces dernières années l'ont été pour la construction de logements.
- 39,5% ont été consommés pour les activités économiques et le tourisme.
- 21% ont été consommés pour les activités de loisirs et les équipements.
- Les routes et espaces publics représentent moins de 1% des espaces artificialisés.

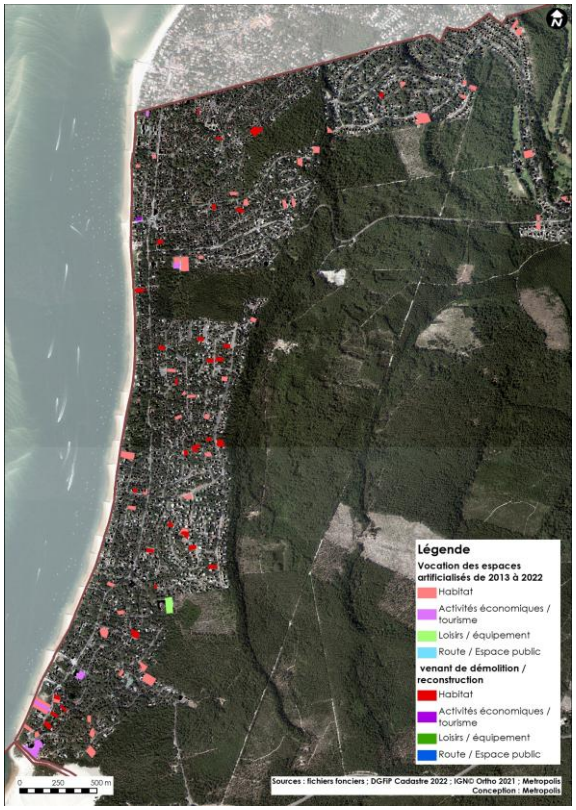
	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs / équipement	Route / espace public	Total
La Teste (en ha)	39,53	39,99	21,56	0,10	101,18
%	39,1%	39,5%	21,3%	0,1%	100,0%
Commune (en ha)	64,43	42,56	22,12	0,65	129,76
%	49,7%	32,8%	17,0%	0,5%	100,0%



Cazaux :

- 91% des espaces consommés ces dernières années l'ont été pour la construction de logements.
- 6% ont été consommés pour les activités économiques et le tourisme.
- 0,5% ont été consommés pour les activités de loisirs et les équipements.
- 3% ont été consommés pour les routes et espaces publics.

	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs / équipement	Route / espace public	Total
Cazaux (en ha)	17,88	1,17	0,09	0,55	19,69
%	90,8%	6,0%	0,5%	2,8%	100,0%
Commune (en ha)	64,43	42,56	22,12	0,65	129,76
%	49,7%	32,8%	17,0%	0,5%	100,0%



Pyla :

- 75% des espaces consommés ces dernières années l'ont été pour la construction de logements.
- 18% ont été consommés pour les activités économiques et le tourisme.
- 6% ont été consommés pour les activités de loisirs et les équipements.

La forêt :

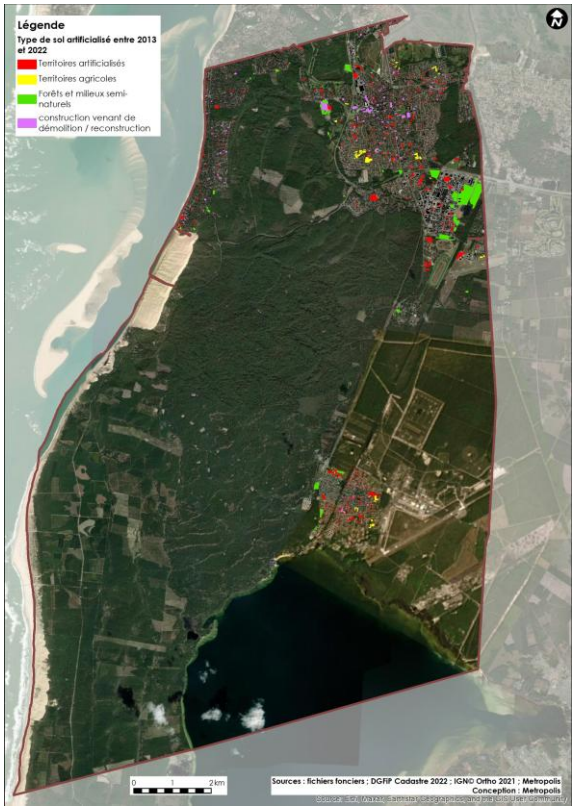
- Tous les espaces consommés ont été à vocation d'habitat.
- Rien n'a été consommé pour les routes et espaces publics.

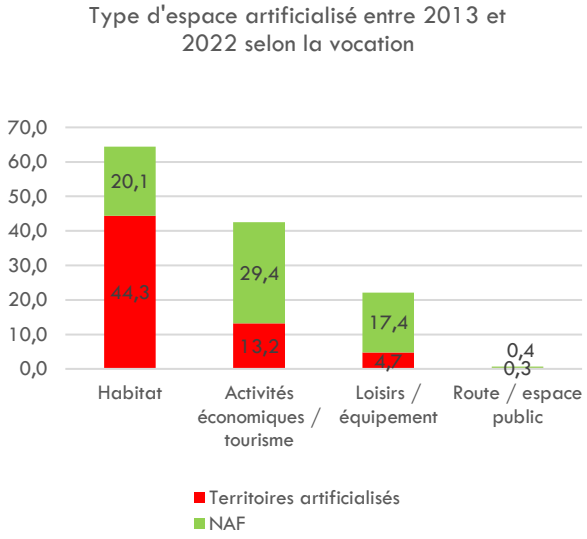
	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs / équipement	Route / espace public	Total
Pyla (en ha)	5,71	1,40	0,47	0,00	7,58
%	75,4%	18,5%	6,2%	0,0%	100,0%
La Forêt (en ha)	1,31	0,00	0,00	0,00	1,31
%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Commune (en ha)	64,43	42,56	22,12	0,65	129,76
%	49,7%	32,8%	17,0%	0,5%	100,0%

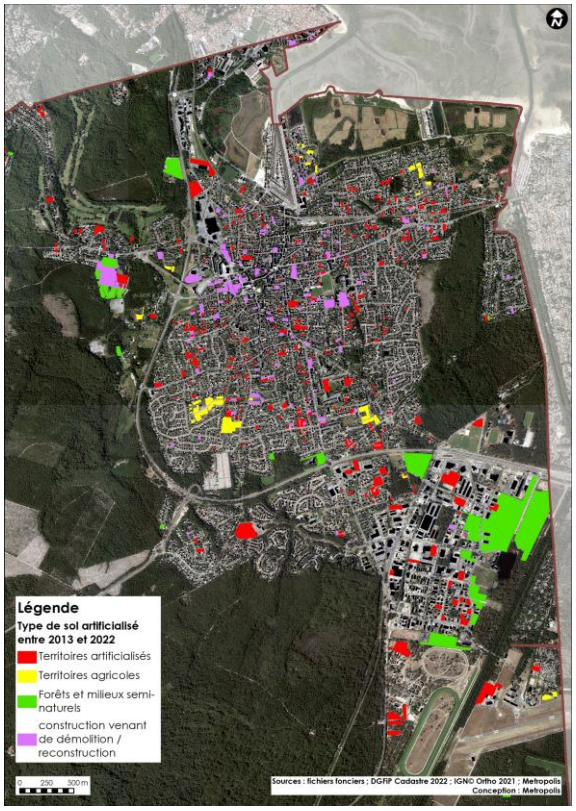
6.1.2 TYPE DE SOLS CONSOMMES ENTRE 2013 ET 2022

Sur les 129,76 hectares consommés :

- Les espaces NAF (Naturel, Agricole ou Forestiers) représentent 67,2 ha des espaces consommés ces dernières années, soit 51,8%.
- Cela est principalement dû aux activités économiques et de tourisme (29,4 ha soit 44% des espaces NAF consommés).
- L'habitat a artificialisé 20,1 ha d'espaces NAF mais cela ne représente que 31% des surfaces artificialisés sur cette vocation : les 44,3 ha restants ont été construits sur des surfaces déjà artificialisés (dent creuses, divisions parcellaires, etc.).



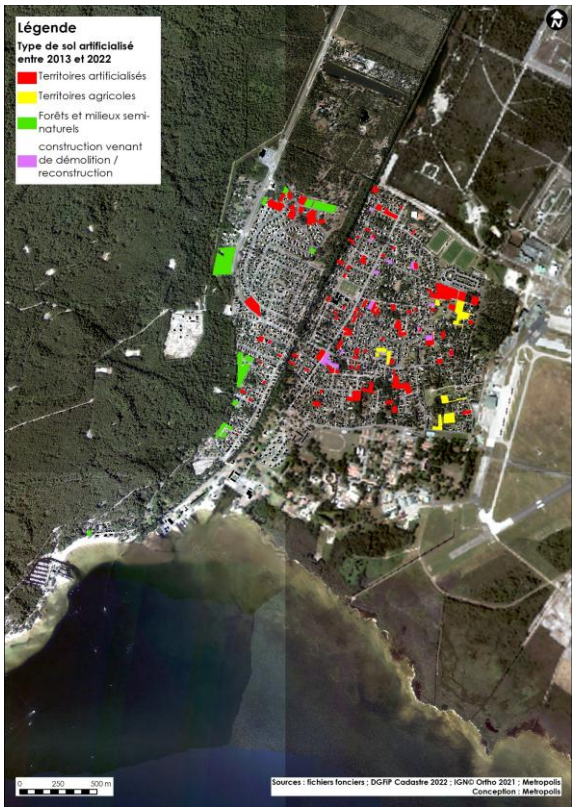




Centre-ville :

- Les espaces NAF représentent 56% des espaces consommés ces dernières années sur le centre de la commune, principalement à vocation d'activités économiques et touristiques.
- La construction de logements s'est principalement faite sur des espaces déjà artificialisés (pour 69% des surfaces dédiés à l'habitat).
- Sur les 16,8 ha artificialisés à vocation de loisirs et d'équipement, 11 ha viennent de la construction de l'hôpital.

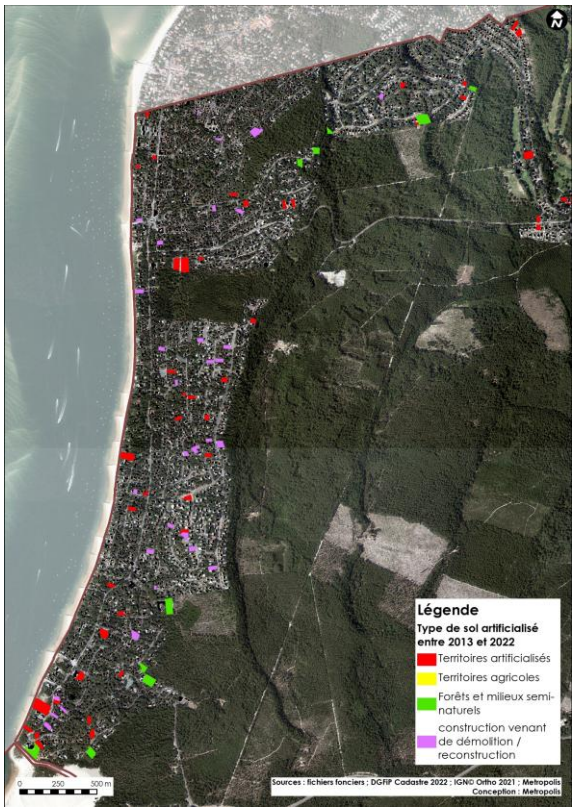
	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs / équipement	Route / espace public	Total
Territoires artificialisés (en ha)	27,3	12,2	4,7	0,1	44,3
%	69,0%	30,5%	21,9%	100%	43,8%
Espaces NAF (en ha)	12,3	27,82	16,8	0	56,9
%	31,0%	69,5%	78,1%	0,0%	56,2%
Total (en ha)	39,5	40,0	21,6	0,1	101,2



Cazaux :

- Les espaces NAF représentent 37,8% des espaces consommés ces dernières années, principalement à vocation d'habitat (5,9 ha).
- Les activités économiques ont consommés 1 ha d'espace NAF.
- 62,2% des espaces consommés l'ont été sur des espaces déjà artificialisés.

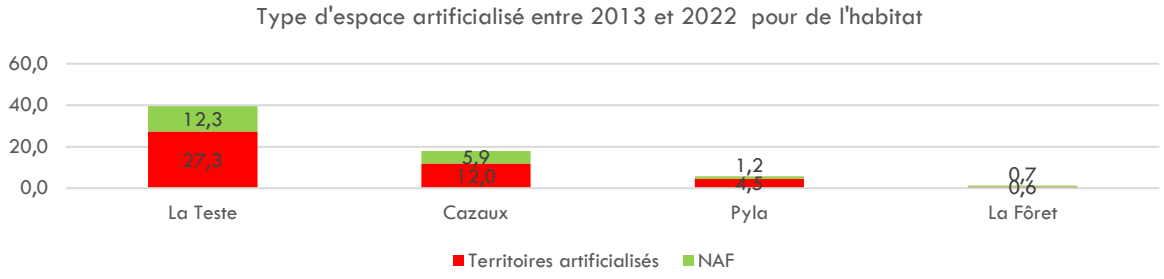
	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs / équipement	Route / espace public	Total
Territoires artificialisés (en ha)	12,0	0,1	0	0,2	12,3
%	66,9%	10,8%	0%	30,4%	62,2%
Espaces NAF (en ha)	5,9	1,0	0,1	0,4	7,4
%	33,1%	89,2%	100,0%	69,6%	37,8%
Total (en ha)	17,9	1,2	0,1	0,5	19,7

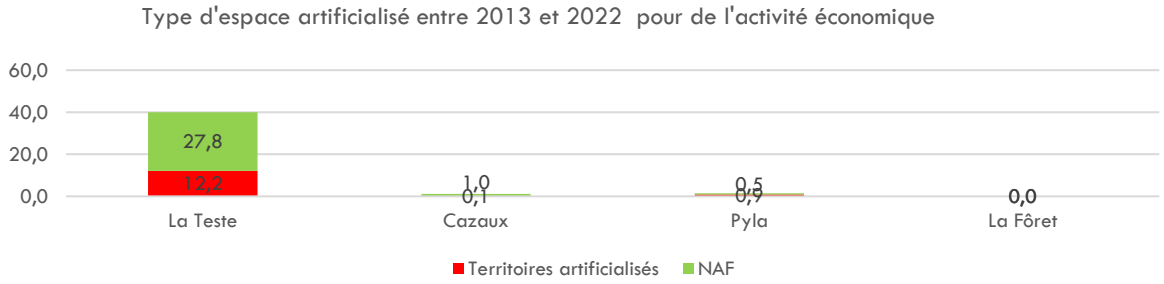


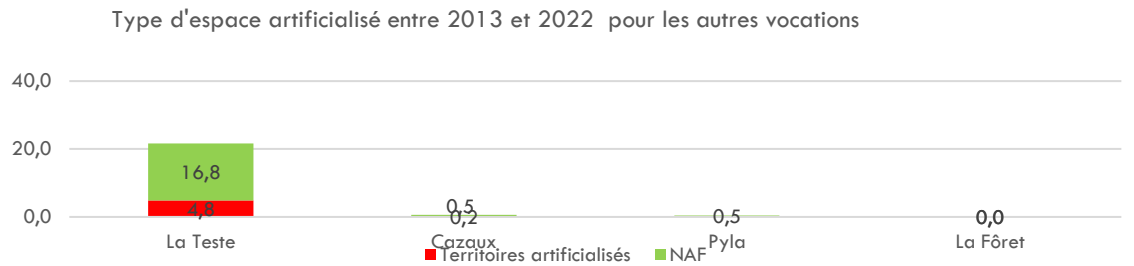
Pyla et La Forêt :

- 67% des espaces consommés ces dernières années ont été consommés sur des espaces déjà artificialisés.
- Les espaces NAF représentent 32,6% des espaces consommés ces dernières années (2,9 ha), pour 2/3 à vocation d'habitat.

	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs / équipement	Route / espace public	Total
Territoires artificialisés (en ha)	5,1	0,9	0	0	6,0
%	72,8%	63,2%	0%	0%	67,4%
Espaces NAF (en ha)	1,9	0,5	0,5	0	2,9
%	27,2%	36,8%	100,0%	0%	32,6%
Total (en ha)	7,0	1,4	0,5	0	8,9

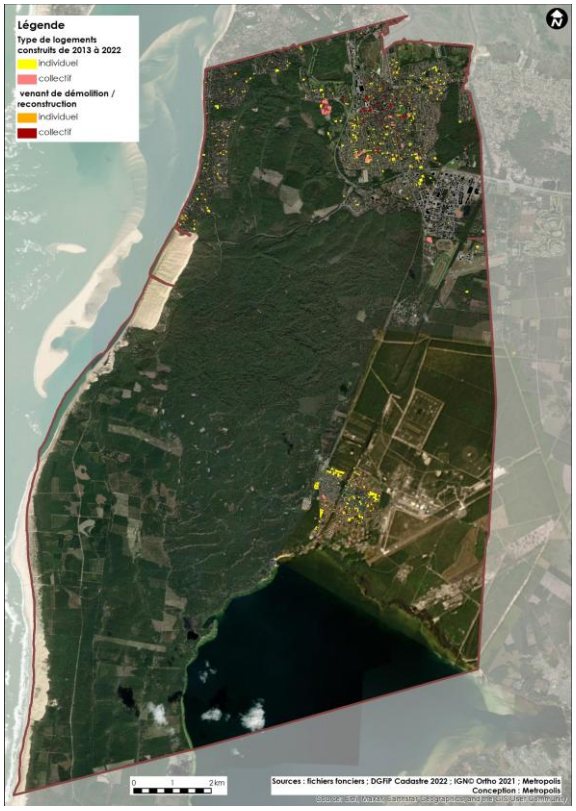




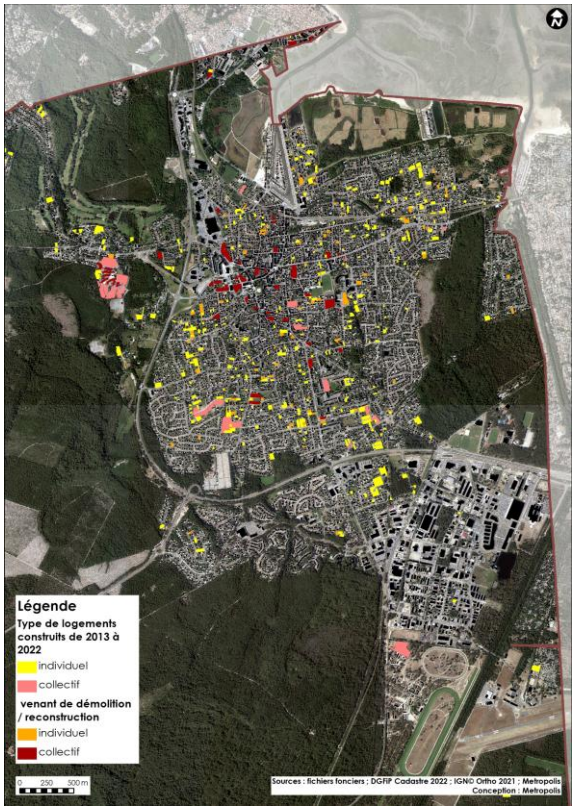


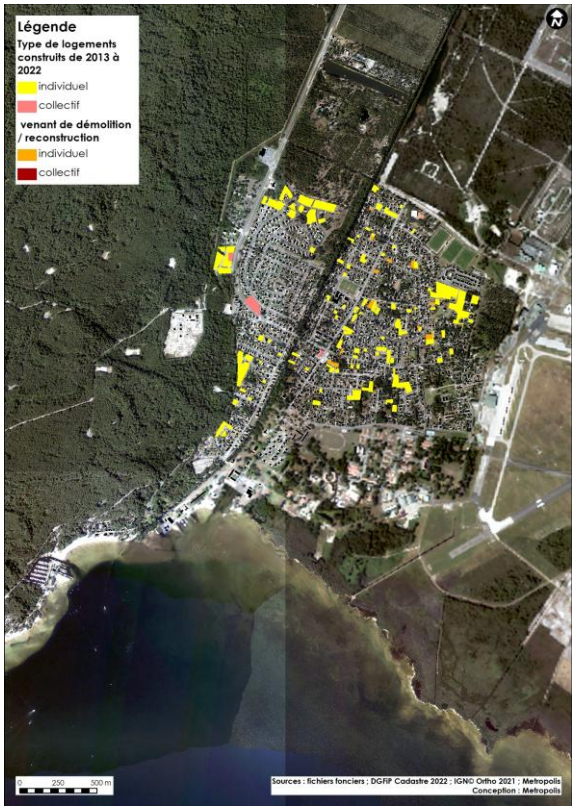
6.1.3 NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2013 ET 2022

- 3168 logements ont été construits sur la commune : 1541 en constructions issues de dents creuses ou en densification et 1627 issues de démolition / reconstruction
- 52% des logements construits (hors démolition / reconstruction) sur la commune sont des logements individuels, pour une surface moyenne 661m².
- En intégrant les logements issus des démolitions / reconstructions, ce taux n'est plus que 32%, avec des logements individuels légèrement plus petits.
- Les opérations de démolition / reconstruction ont permis de construire davantage de logements que la construction brute (1627 contre 1541), grâce aux opérations d'habitat collectif.



	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	797	52,71	661
	Collectif	744	11,72	158
	Total	**1541**	**64,43**	**418**
Démolition / reconstruction	Individuel	213	11,29	530
	Collectif	1414	9,12	65
	Total	**1627**	**20,41**	**125**
Ensemble des logements construits	Individuel	1010	64,00	634
	Collectif	2158	20,85	97
	Total	**3168**	**84,85**	**268**





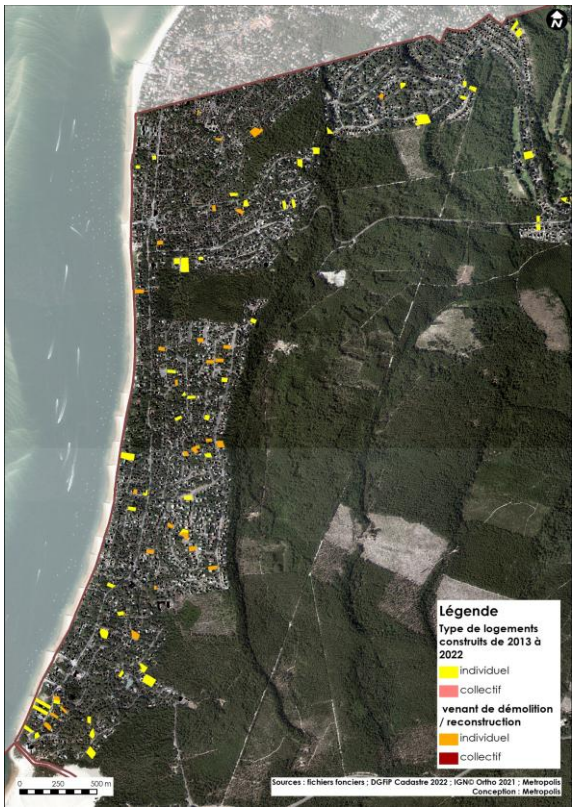
Centre-ville :

- 87% des logements de la commune se sont construits dans le centre de la Teste.
- 97% des logements collectifs
- C'est ici que les opérations de démolitions/ reconstruction ont permis de faire le plus de logements (taux de 9 logements construits pour 1 détruit).

	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	512	28,71	561
	Collectif	672	10,81	161
	Total	**1184**	**39,53**	**334**
Démolition / reconstruction	Individuel	156	6,85	439
	Collectif	1414	9,12	65
	Total	**1570**	**15,97**	**102**
Ensemble des logements construits	Individuel	668	35,56	532
	Collectif	2086	19,94	96
	Total	**2754**	**55,50**	**202**

- 77 % de logements individuels
- Un quart des logements construits ont été de l'habitat collectif (72)
- Les opérations de démolition / reconstruction n'ont pas permis de densifier le tissu urbain (taux de 1,6 logements construits pour 1 détruit).

	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	226	16,97	751
	Collectif	72	0,91	126
	Total	**298**	**17,88**	**600**
Démolition / reconstruction	Individuel	24	0,92	385
	Collectif	0	0	0
	Total	**24**	**0,92**	**385**
Ensemble des logements construits	Individuel	250	17,89	716
	Collectif	72	0,91	126
	Total	**322**	**18,80**	**584**

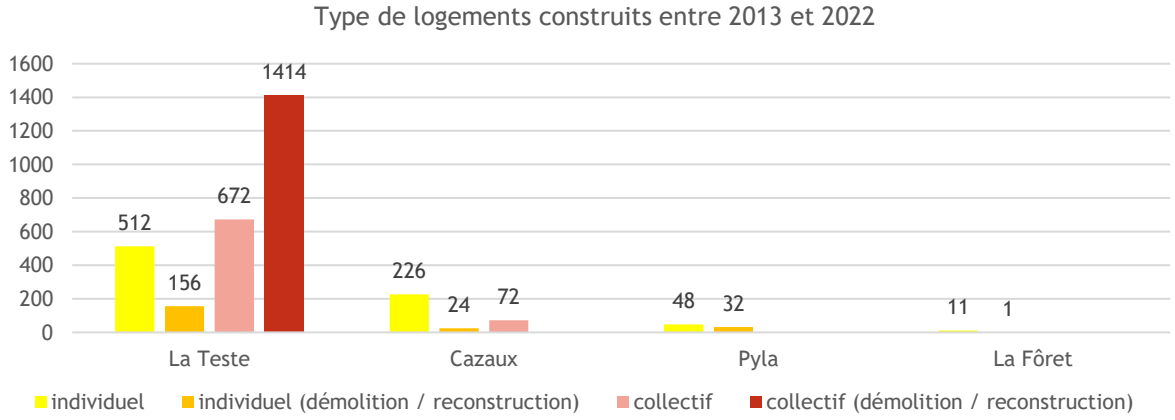


Pyla et La Forêt :

- Construction de logements individuels seulement
- Les opérations de démolition / reconstruction n'ont eu lieu que pour remplacer les logements (taux de 1 logement construit pour 1 détruit).

	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	59	7,03	1191
	Collectif	0	0	0
	Total	**59**	**7,03**	**1191**
Démolition / reconstruction	Individuel	33	3,52	1066
	Collectif	0	0	0
	Total	**33**	**3,52**	**1066**
Ensemble des logements construits	Individuel	92	10,55	1146
	Collectif	0	0	0
	Total	**92**	**10,55**	**1146**

	Nombre de logements construits	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ensemble des logements construits
La Teste	1184	1570	2754
Cazaux	298	24	322
Pyla	48	32	80
La Forêt	11	1	12
Total	**1541**	**1627**	**3168**



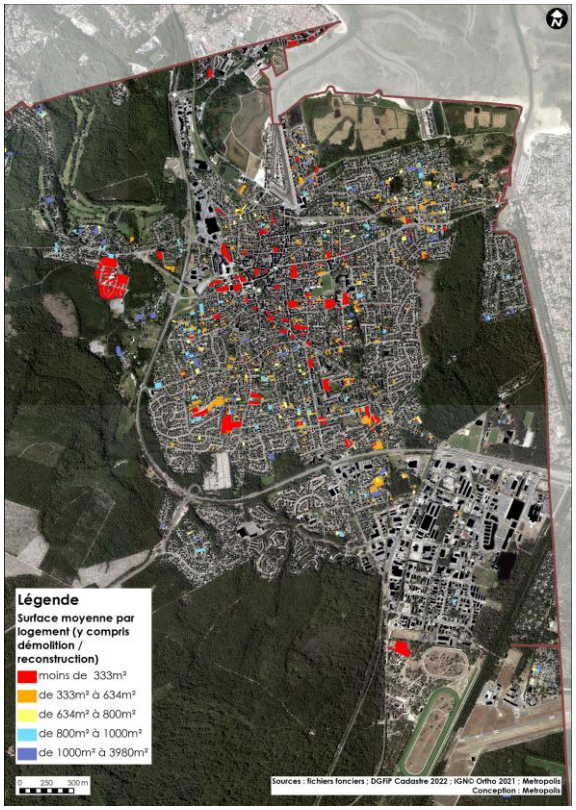
6.1.4 DENSITE DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2013 ET 2022

Le croisement des superficies consommées à vocation d'habitat avec le nombre de logements produits sur la même période fait apparaître les densités pour la production de logements.

- La surface moyenne des logements individuels est de 661 m² (hors démolition / reconstruction).
- La surface moyenne descend à 634 m² en intégrant les logements individuels issus de démolition / reconstruction.
- Les opérations de démolition / reconstruction pour la production de logements collectifs ont fait nettement grimper la densité sur la commune (collectifs consommant 2 fois moins d'espace par logement)



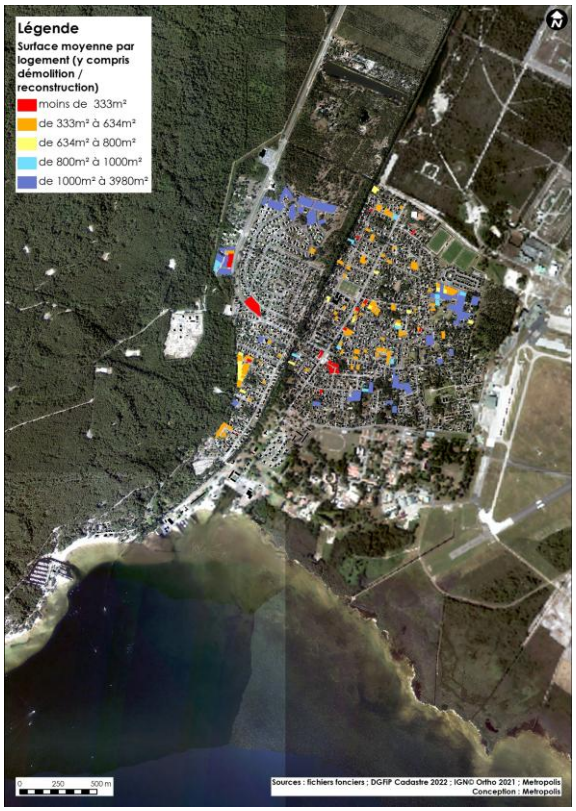
		Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	797	52,71	661
	Collectif	744	11,72	158
	Total	**1541**	**64,43**	**418**
Démolition / reconstruction	Individuel	213	11,29	530
	Collectif	1414	9,12	65
	Total	**1627**	**20,41**	**125**
Ensemble des logements construits	Individuel	1010	64,00	634
	Collectif	2158	20,85	97
	Total	**3168**	**84,85**	**268**



Centre-ville :

- La surface moyenne des logements individuels est de 561 m².
- Tous types de logements confondus, le moyenne est de 334 m² / logement
- La surface moyenne descend à 439 m² pour les logements individuels issus de démolition / reconstruction.
- Ce processus a permis de densifier fortement la commune

	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	512	28,71	561
	Collectif	672	10,81	161
	Total	**1184**	**39,53**	**334**
Démolition / reconstruction	Individuel	156	6,85	439
	Collectif	1414	9,12	65
	Total	**1570**	**15,97**	**102**
Ensemble des logements construits	Individuel	668	35,56	532
	Collectif	2086	19,94	96
	Total	**2754**	**55,50**	**202**



Cazaux :

- La surface moyenne par logement y est un peu plus élevée pour les logements individuels : 751 m²
- Les logements issus de démolition / reconstruction étaient sur des petites unités foncières (385 m²) alors qu'il ne s'agit que de logements individuels

	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	226	16,97	751
	Collectif	72	0,91	126
	Total	**298**	**17,88**	**600**
Démolition / reconstruction	Individuel	24	0,92	385
	Collectif	0	0	0
	Total	**24**	**0,92**	**385**
Ensemble des logements construits	Individuel	250	17,89	716
	Collectif	72	0,91	126
	Total	**322**	**18,80**	**584**



Pyla et La Forêt :

- Des logements individuels bien moins dense que sur le reste de la commune : plus de 1000 m² par logement
- Quelques petites parcelles mais des tailles de parcelles plutôt homogènes

	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	59	7,03	1191
	Collectif	0	0	0
	Total	**59**	**7,03**	**1191**
Démolition / reconstruction	Individuel	33	3,52	1066
	Collectif	0	0	0
	Total	**33**	**3,52**	**1066**
Ensemble des logements construits	Individuel	92	10,55	1146
	Collectif	0	0	0
	Total	**92**	**10,55**	**1146**

- On observe des densités bien plus fortes dans le centre de la Teste que sur le reste de la commune.
- La partie Pyla / La Forêt n'a pas la même dynamique que le reste de la commune, avec des densités bien plus faibles et une absence de nouveaux logements collectifs.

	Surface moyenne par logement hors démolition reconstruction (en m²)		**Surface moyenne par logement avec démolition reconstruction (en m²)**	
	Tous types de logements	Logements individuels	Tous types de logements	Logements individuels
La Teste	334	561	202	532
Cazaux	600	751	584	716
Pyla	1191	1191	1144	1144
La Forêt	1195	1195	1162	1162
Total	**418**	**661**	**268**	**634**

6.1.5 EXEMPLES DE L'URBANISATION ENTRE 2013 ET 2022

Construction en zone NR et en EBC



2015 *Sources : Ortho IGN* 2021

Construction en zone 2AU



2012 *Sources : Ortho IGN* 2015 2021

Construction dans la bande des 100m



2012 *Sources : Ortho IGN* 2021



2012 *Sources : Ortho IGN* 2021

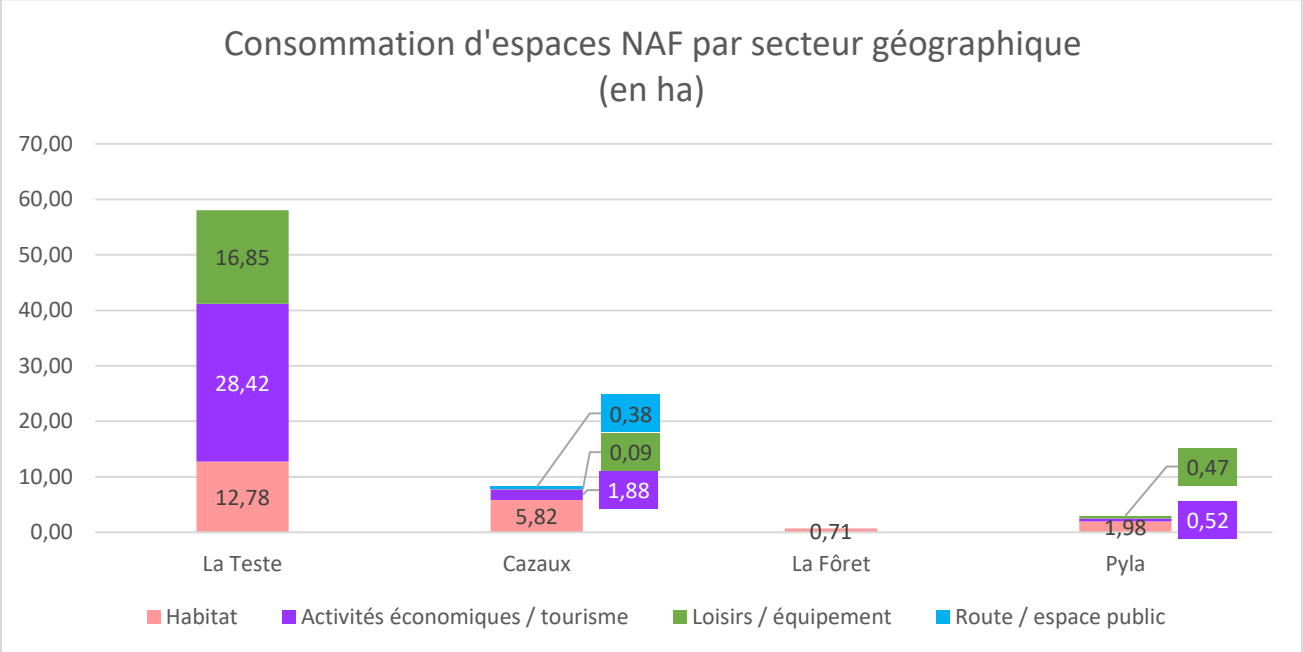
6.2 CONSOMMATION D'ESPACES SUR LA PERIODE DE REFERENCE (2011-2020)

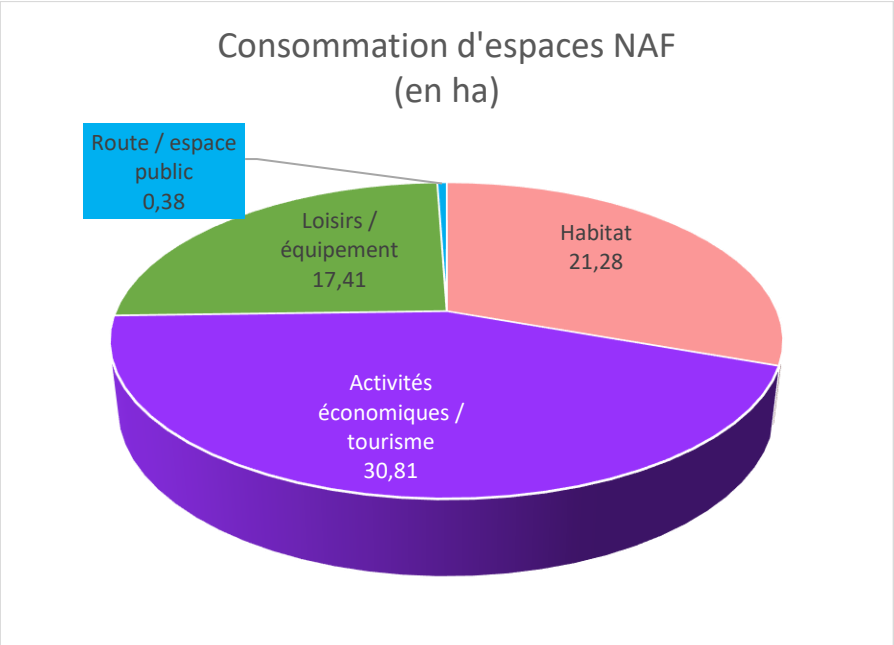
La loi Climat et Résilience établit la méthodologie pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, se basant sur la période de référence de la consommation mesurée entre 2011 et 2020. La consommation prise en compte est la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF).

Sur la période 2011-2020, la consommation d'espaces NAF a été de 69,89 hectares. C'est donc sur cette base de 69,89 hectares que sera calculés la consommation d'espaces NAF maximum pour les 10 années du PLU.

Cette consommation d'espaces a été réalisée principalement sur le secteur du bourg de La Teste, puisque 58 des 70 hectares y ont été consommés. Cette consommation a été réalisée principalement pour réaliser des activité économiques et touristiques, à 22,5%, mais aussi pour la production d'habitat à 21,3% et enfin pour les loisirs à 12,7%. Les routes et espaces publics ne sont que peu représentés dans le bilan.

	Habitat		Activités économiques / tourisme		Loisirs / équipement		Route / espace public		Total général		
	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Total
La Teste	29,79	**12,78**	14,26	**28,42**	3,86	**16,85**	0,10	**0,00**	48,01	**58,04**	106,05
Cazaux	13,21	**5,82**	0,13	**1,88**	0,00	**0,09**	0,17	**0,38**	13,50	**8,18**	21,68
La Forêt	0,64	**0,71**	0,00	**0,00**	0,00	**0,00**	0,00	**0,00**	0,64	**0,71**	1,34
Pyla	4,26	**1,98**	0,88	**0,52**	0,00	**0,47**	0,00	**0,00**	5,15	**2,96**	8,11
Total général	**47,89**	**21,28**	**15,27**	**30,81**	**3,86**	**17,41**	**0,27**	**0,38**	**67,29**	**69,89**	**137,18**




Consommation d'espaces NAF
(en ha)
Route / espace public
0,38
Loisirs / équipement
17,41
Habitat
21,28
Activités économiques / tourisme
30,81

7. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme le Rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

7.1 BILAN DES CAPACITES URBANISABLES RESTANTES AU SEIN DU PLU DE 2011 – A VOCATION D'HABITAT

La recherche des terrains non bâtis se fait à partir des Unités Foncières libres issues des données fichiers fonciers.

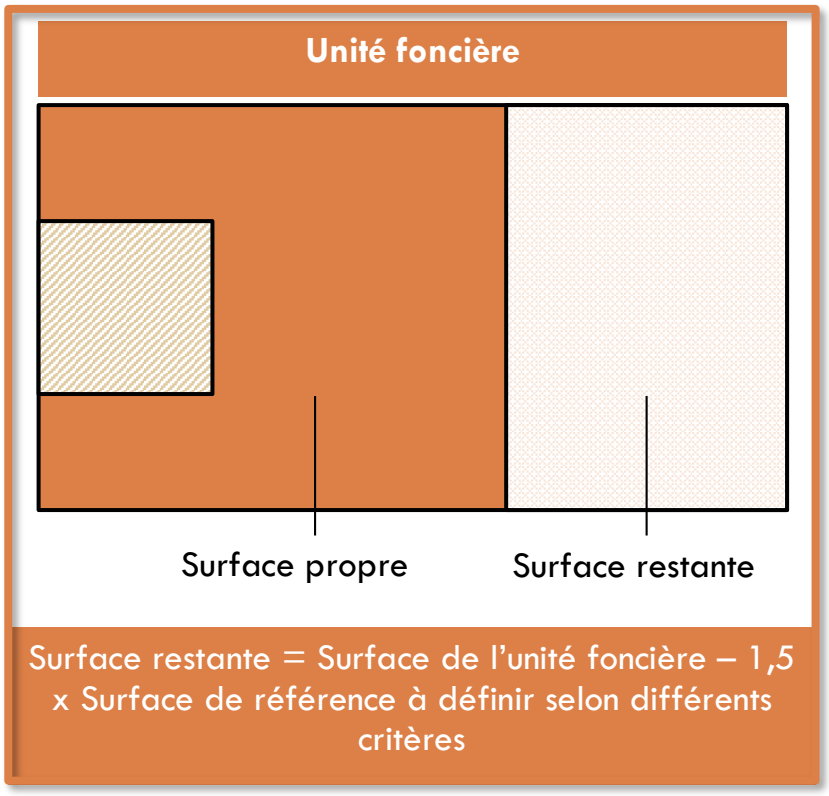
Pour les terrains densifiables, il faut avoir un terrain suffisamment grand pour :

- qu'une partie de celui-ci reste attachée au logement existant ;
- et une autre partie détachée en vue d'être construit.

Surface propre = surface d'espace libre qui reste dédiée à l'usage de l'habitation initiale

Surface restante = surface initiale de jardin, faisant l'objet d'un découpage foncier pour une mise en constructibilité.

Surface de référence = surface de terrain acceptable défini selon différents critères



7.1.1 LES DISPONIBILITES FONCIERES DU PLU DE 2011 EN SURFACES

Le bilan des secteurs ouverts à l'urbanisation au sein du PLU 2011 a été réalisé en évaluant :

- **les disponibilités foncières[3] dans les zones à vocation d'habitat ;**
- **les zones ouvertes à l'urbanisation sous condition en zone 1AU à vocation principale d'habitat.**

La surface de référence va être définie à partir des surfaces consommées passées.

Différents critères vont influencer cette surface de référence :

- **Le type de logement (individuel ou collectif)**
- **Le secteur de la commune**

	Surfaces observées pour la construction de logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		**Surfaces observées pour la construction de logements individuels hors démolition / reconstruction**	
	médiane	moyenne	médiane	moyenne
La Teste	234	334	474	561
Cazaux	491	600	566	751
Pyla	1040	1191	1040	1191
La Forêt	946	1195	946	1195
Total	280	418	528	661

Le bilan des capacités urbanisables restantes (disponibilités foncières et réserves foncières) au sein du PLU 2011 fait état d'environ 661 ha.

Les deux surfaces de référence vont permettre de faire :

- **Une estimation basse** (à partir de la surface de référence maximum) : considérant que les logements qui vont être construits sur les terrains identifiés comme libres ou densifiables seront plutôt des logements individuels
- **Une estimation haute** (à partir de la surface de référence minimum) : considérant que les logements qui vont être construits sur les terrains identifiés comme libres ou densifiables pourront être aussi bien des logements individuels que collectifs

Pour les grandes opérations en extension des périmètres agglomérés, la surface de référence a été de 200m² par logements (définie par le SCOT : p.63 du DOO).

[3] Est considéré comme une disponibilité foncière, une parcelle ou groupe de parcelles non bâties entourées de parcelles construites, soit :

- **une parcelle indépendante, pour laquelle l'urbanisation peut se faire sans division préalable ;**
- **une parcelle desservie ou non par une voie ou bande d'accès ;**
- **une parcelle non bâtie, sans usage, occupation et/ou forme d'appropriation perçus ;**
- **une parcelle non couverte par un permis accordé récemment.**

Précisions :

Bien que ce travail est issu d'une automatisation pour le calcul des surfaces restantes pour chaque terrain, un travail de vérification a été fait pour sortir les terrains les moins favorables d'être densifiés.

Certains ont ainsi été exclus pour cause de dénivelé trop important, ou quand la construction existante sur le terrain était trop centrale et ne permettait pas de densifier sur une partie du terrain.

Détail des surfaces de référence par secteur :

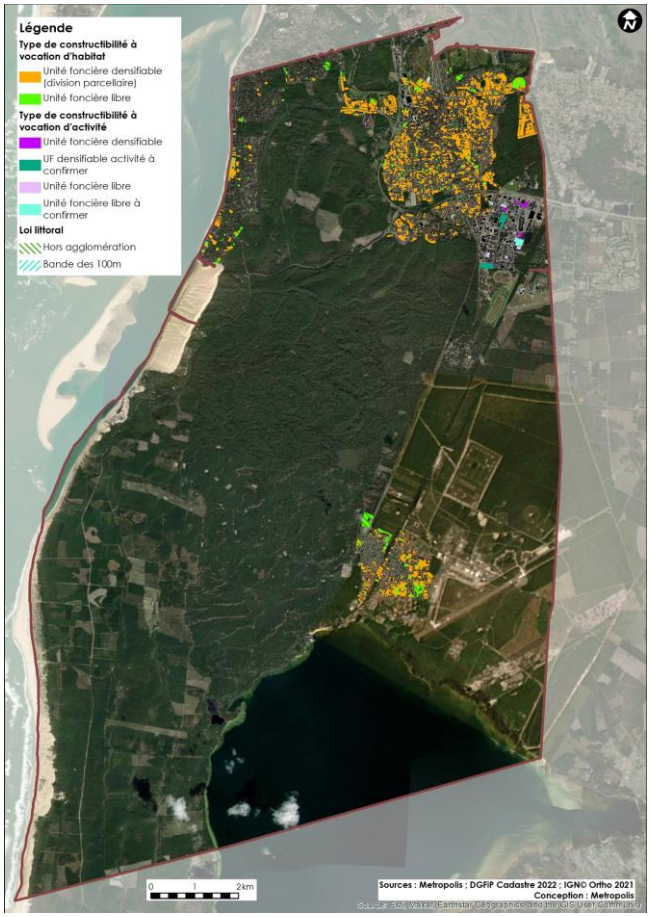
Hypothèse minimum — Hypothèse maximum

	Surfaces observées pour la construction de logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence minimum	Surfaces observées pour la construction de logements individuels hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence maximum
	médiane	moyenne		médiane	moyenne	
La Teste	234	334	250	474	561	500
Cazaux	491	600	500	566	751	650
Pyla	1040	1191	1000	1040	1191	1100
La Forêt	946	1195	1000	946	1195	1100
Total	280	418		528	661	

Surface minimale d'un terrain pour être densifié :

	Hypothèse de surface de référence minimum	Taille initiale de terrain nécessaire pour y faire un logement		Hypothèse de surface de référence maximum	Taille initiale de terrain nécessaire pour y faire un logement
La Teste	250	625		500	1250
Cazaux	500	1250		650	1625
Pyla	1000	2500		1100	2750
La Forêt	1000	2500		1100	2750

7.1.2 IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BATIS ET DENSIFIABLES : SELON LE TYPE

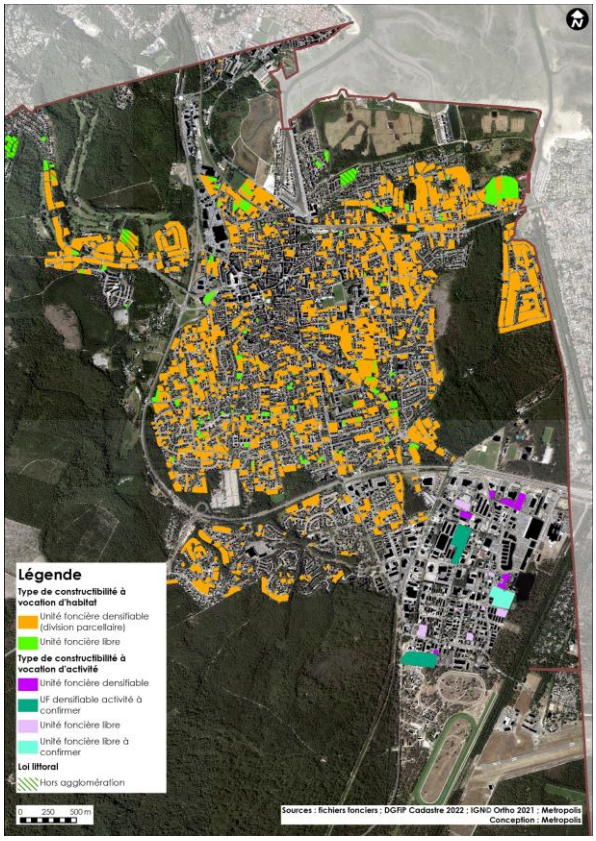


Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	**1361**	**487**	**1848**

Hypothèse haute	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	**5149**	**565**	**5714**

Centre-ville

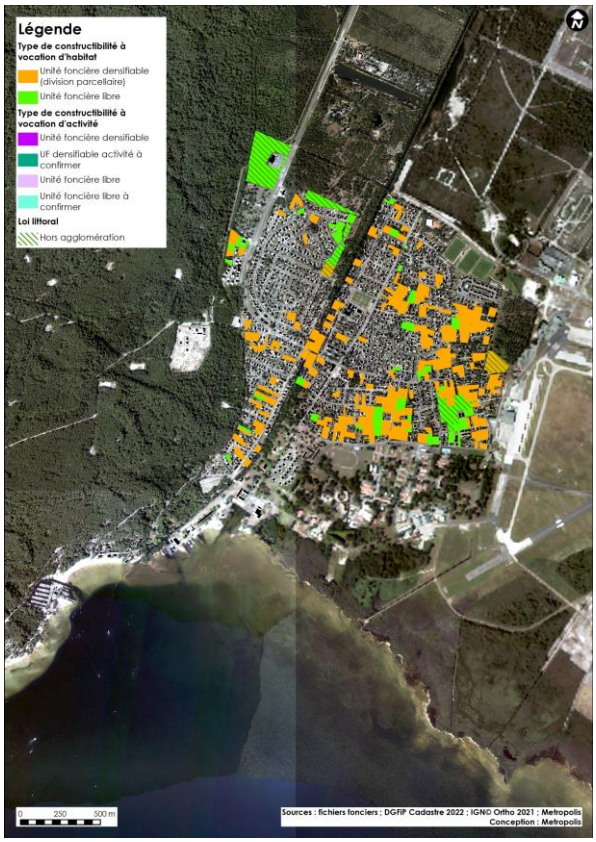


Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	452	61	513
Unité foncière densifiable	556	28	584
Total	**1008**	**89**	**1097**

Hypothèse haute	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	664	78	742
Unité foncière densifiable	3890	60	3950
Total	**4554**	**138**	**4692**

Cazaux



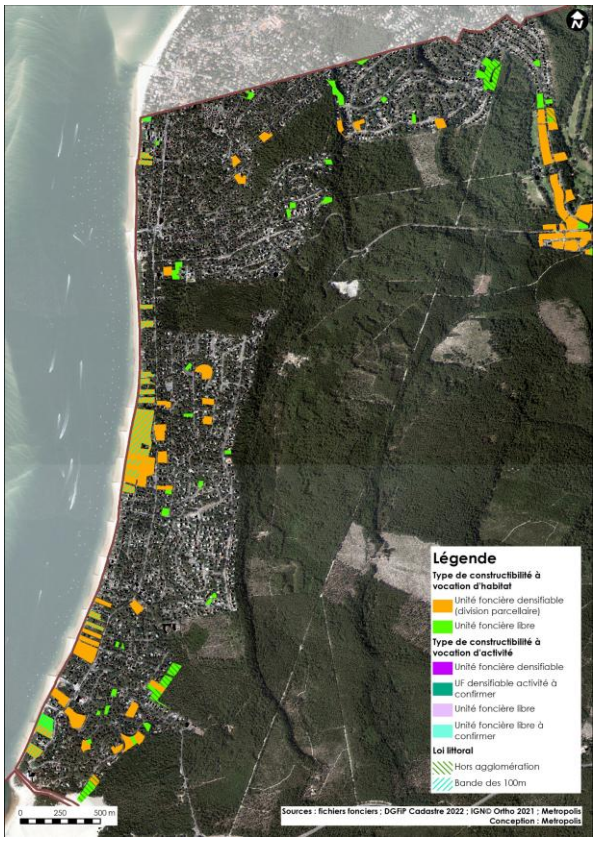
Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	99	346	445
Unité foncière densifiable	168	25	193
Total	**267**	**371**	**638**

Hypothèse haute	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	128	364	492
Unité foncière densifiable	360	34	394
Total	**488**	**398**	**886**

Pyla et La Forêt

Potentiel brut du nombre de logements :



Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	44	26	70
Unité foncière densifiable	42	1	43
Total	**86**	**27**	**113**

Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	44	26	70
Unité foncière densifiable	42	1	43
Total	**86**	**27**	**113**

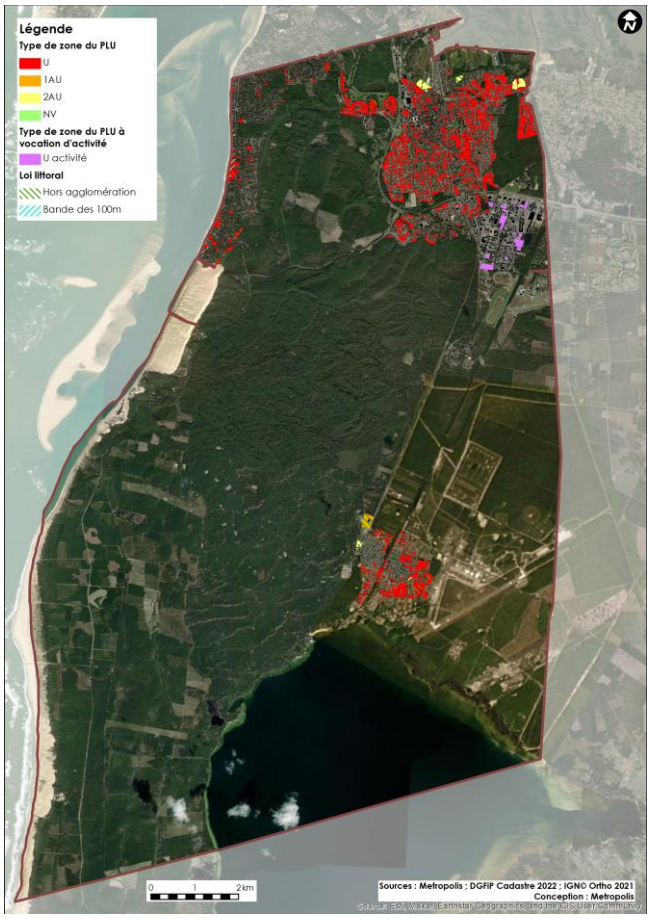
En synthèse :

Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération		Hors agglomération		
	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Total
La Teste	452	556	61	28	1097
Cazaux	99	168	346	25	638
Pyla	29	40	14	1	84
La Forêt	15	2	12	0	29
Total	**595**	**766**	**433**	**54**	**1848**

Hypothèse haute	En agglomération		Hors agglomération		
	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Total
La Teste	664	3890	78	60	4692
Cazaux	128	360	364	34	886
Pyla	31	56	15	1	103
La Forêt	16	4	13	0	33
Total	**839**	**4310**	**470**	**95**	**5714**

7.1.3 IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BATIS ET DENSIFIABLES : SELON LES ZONES DU PLU



Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	1061	163	1224
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	295	45	340
Zone NV	5	0	5
Total	**1361**	**487**	**1848**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	4773	241	5014
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	370	45	415
Zone NV	6	0	6
Total	**5149**	**565**	**5714**

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.

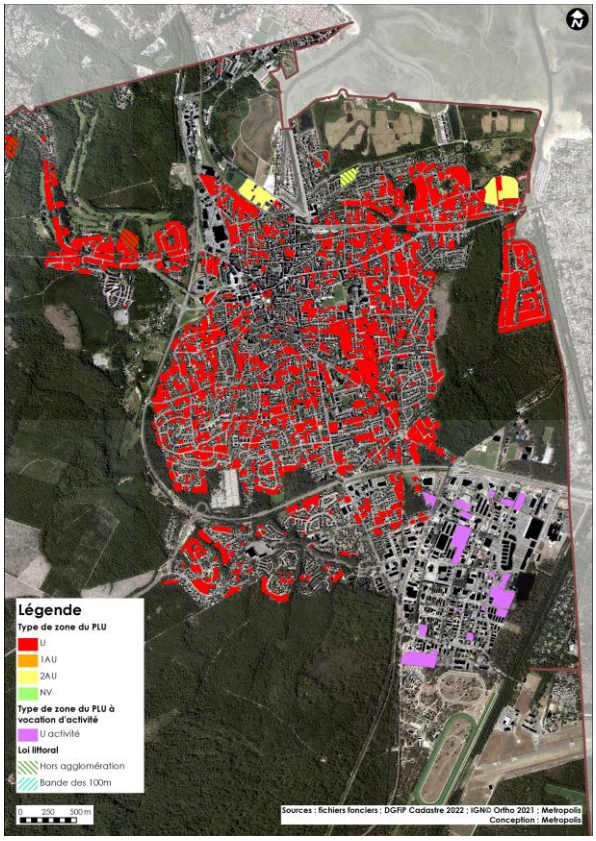
Une zone NV a également été étudiée car non protégée par un EBC ou une protection patrimoniale et étant en zone agglomérée.

Le nombre de logements en 2AU hors agglomération ne change pas car la surface de référence est identique aux deux hypothèses, à savoir 200m² / logement. Les 2AU en agglomération sont en division ou en dent creuse donc sujettes à une variation de la surface de référence.

Certains terrains dans la bande des 100m ont été maintenus car la partie densifiable se situe en dehors de la bande des 100m.

Les zones U hors agglomération ont été étudiées car constructibles à l'heure actuelle.

Centre-ville

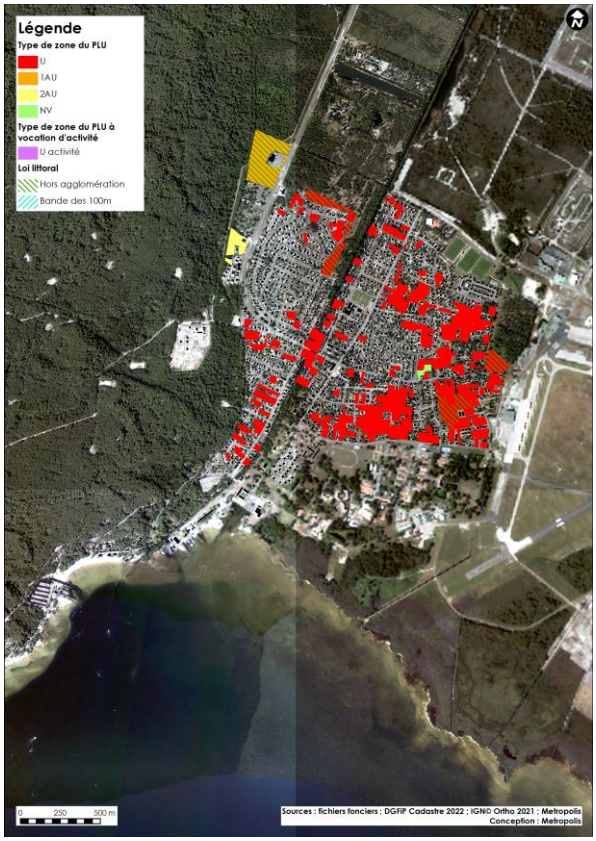


Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	726	44	770
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	282	45	327
Zone NV	0	0	0
Total	**1008**	**89**	**1097**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	4203	93	4296
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	351	45	396
Zone NV	0	0	6
Total	**4554**	**138**	**4692**

Cazaux

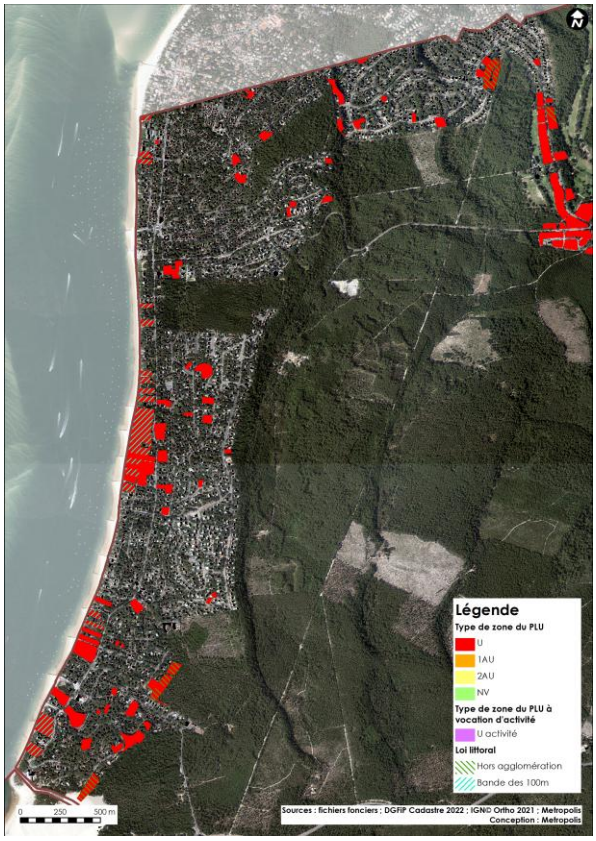


Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	249	92	341
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	13	0	13
Zone NV	5	0	5
Total	**267**	**371**	**638**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	463	119	582
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	19	0	19
Zone NV	6	0	6
Total	**488**	**398**	**886**

Pyla et La Forêt



Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	86	27	113
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	0	0	0
Zone NV	0	0	0
Total	**86**	**27**	**113**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	107	29	136
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	0	0	0
Zone NV	0	0	0
Total	**107**	**29**	**136**

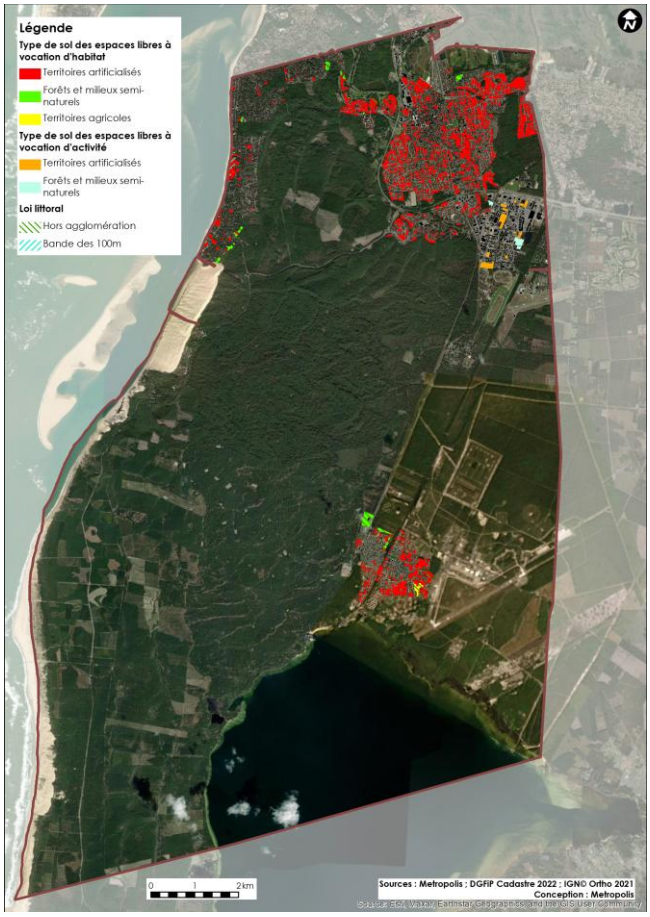
En synthèse :

Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération				Hors agglomération				
	U	1AU	2AU	NV	U	1AU	2AU	NV	Total
La Teste	726	0	282	0	44	0	45	0	1097
Cazaux	249	0	13	5	92	279	0	0	638
Pyla	69	0	0	0	15	0	0	0	84
La Forêt	17	0	0	0	12	0	0	0	29
Total	**1061**	**0**	**295**	**5**	**163**	**279**	**45**	**0**	**1848**

Hypothèse haute	En agglomération				Hors agglomération				
	U	1AU	2AU	NV	U	1AU	2AU	NV	Total
La Teste	4203	0	351	0	93	0	45	0	4692
Cazaux	463	0	19	6	119	279	0	0	886
Pyla	87	0	0	0	16	0	0	0	103
La Forêt	20	0	0	0	13	0	0	0	33
Total	**4473**	**0**	**370**	**6**	**241**	**279**	**45**	**0**	**5714**

7.1.4 IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BATIS ET DENSIFIABLES : SELON LE TYPE DE SOL



Potentiel brut du nombre de logements :

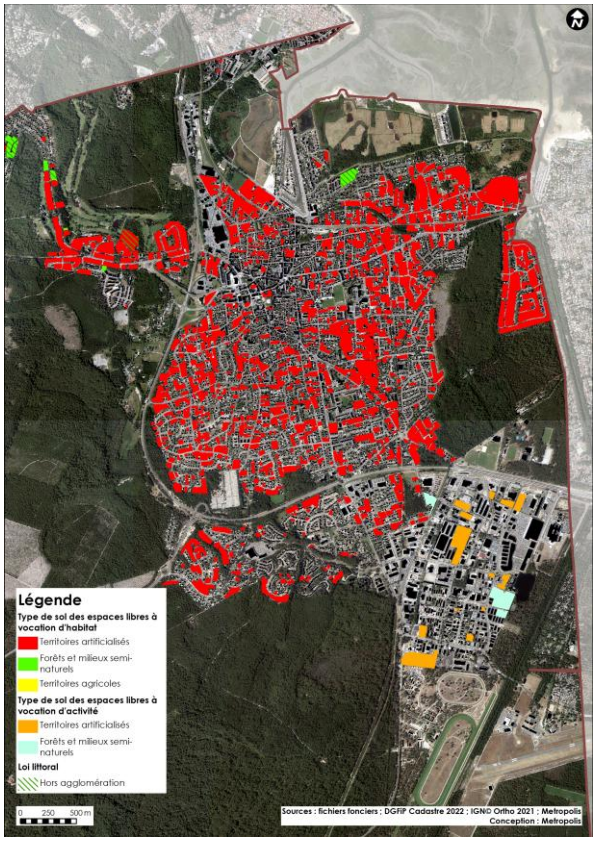
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1336	64	1400
NAF	25	423	445
Total	1361	487	1848
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	5515	115	5230
NAF	34	450	484
Total	5149	565	5714

Surface en hectares :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	65,15	3,63	68,78
NAF	2,45	14,66	17,11
Total	67,60	18,29	85,89
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	149,03	3,75	152,78
NAF	2,48	15,77	18,25
Total	151,50	19,52	171,03

Quelque soit l'hypothèse de surface de référence, la consommation NAF du projet devrait être minime étant donné les forts potentiels disponibles au sein des espaces déjà artificialisés.

Centre-ville



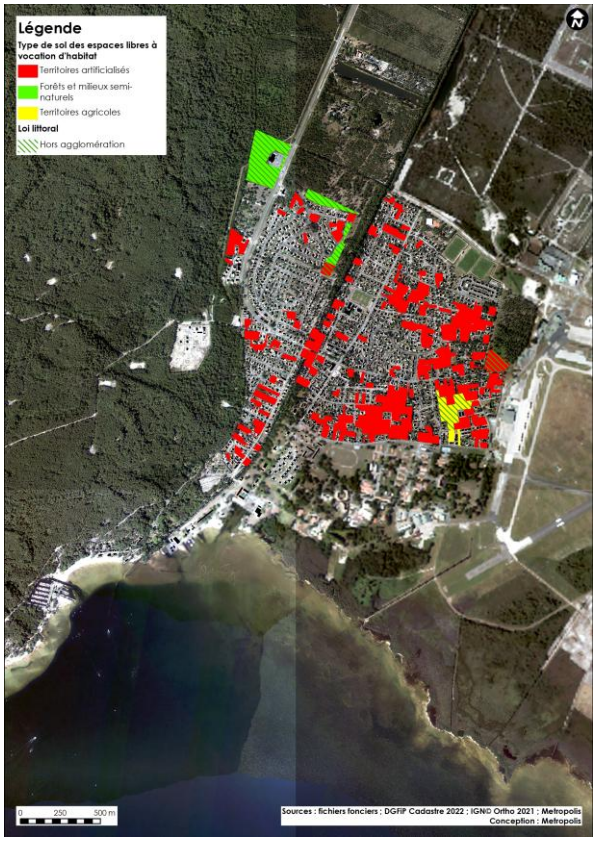
Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Territoires artificialisés	1004	39	1043
NAF	4	50	54
Total	**1008**	**89**	**1097**
Hypothèse haute	**En agglo-mération**	**Hors agglo-mération**	**Total**
Territoires artificialisés	4543	81	4624
NAF	11	57	68
Total	**4554**	**138**	**4692**

Surface en hectares :

Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Territoires artificialisés	38,97	2,00	40,98
NAF	0,27	0,77	1,03
Total	**39,24**	**2,77**	**42,01**
Hypothèse haute	**En agglo-mération**	**Hors agglo-mération**	**Total**
Territoires artificialisés	113,79	2,05	115,84
NAF	0,29	1,88	2,17
Total	**114,08**	**3,93**	**118,01**

Cazaux



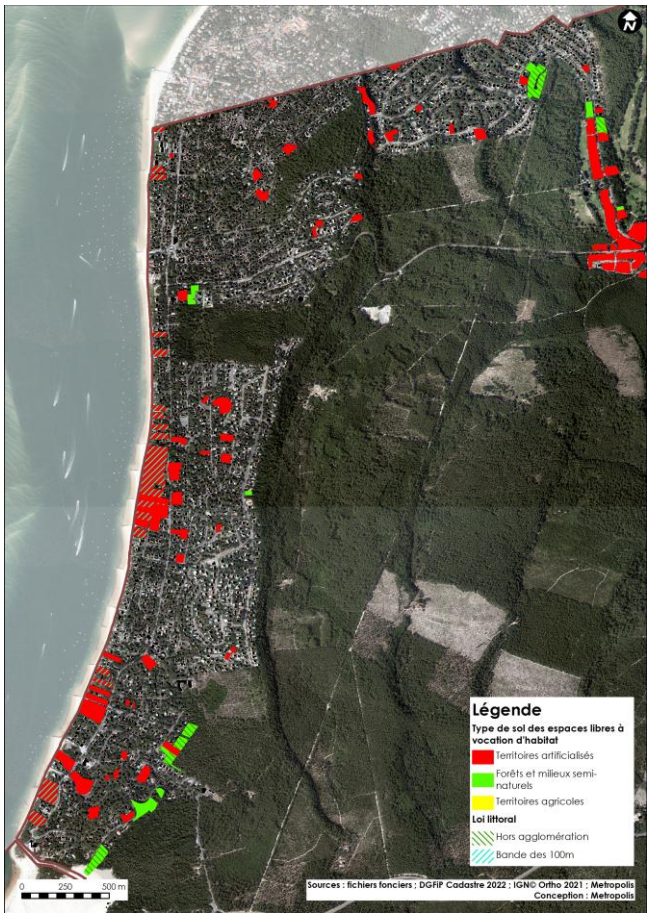
Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Territoires artificialisés	261	25	286
NAF	6	346	352
Total	**267**	**371**	**638**
Hypothèse haute	**En agglo-mération**	**Hors agglo-mération**	**Total**
Territoires artificialisés	481	34	515
NAF	7	364	371
Total	**488**	**398**	**886**

Surface en hectares :

Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Territoires artificialisés	18,29	1,63	19,92
NAF	0,41	10,51	10,92
Total	**18,71**	**12,13**	**30,84**
Hypothèse haute	**En agglo-mération**	**Hors agglo-mération**	**Total**
Territoires artificialisés	25,37	1,70	27,07
NAF	0,41	10,51	10,92
Total	**25,79**	**12,21**	**37,99**

Pyla et La Forêt



Potentiel brut du nombre de logements :

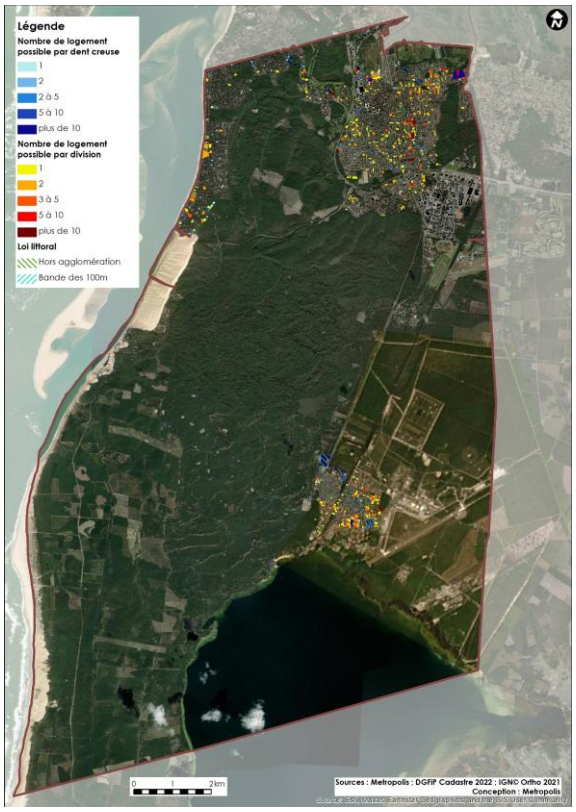
Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Territoires artificialisés	71	0	71
NAF	15	27	42
Total	**86**	**27**	**113**
Hypothèse haute	**En agglo-mération**	**Hors agglo-mération**	**Total**
Territoires artificialisés	91	0	91
NAF	16	29	45
Total	**107**	**19**	**136**

Surface en hectares :

Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Territoires artificialisés	7,88	0	7,88
NAF	1,77	3,39	5,16
Total	**9,66**	**3,39**	**13,04**
Hypothèse haute	**En agglo-mération**	**Hors agglo-mération**	**Total**
Territoires artificialisés	9,86	0	9,86
NAF	1,77	3,39	5,16
Total	**11,64**	**3,39**	**15,02**

7.1.5 IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BATIS ET DENSIFIABLES : COMPARAISON DES HYPOTHESES

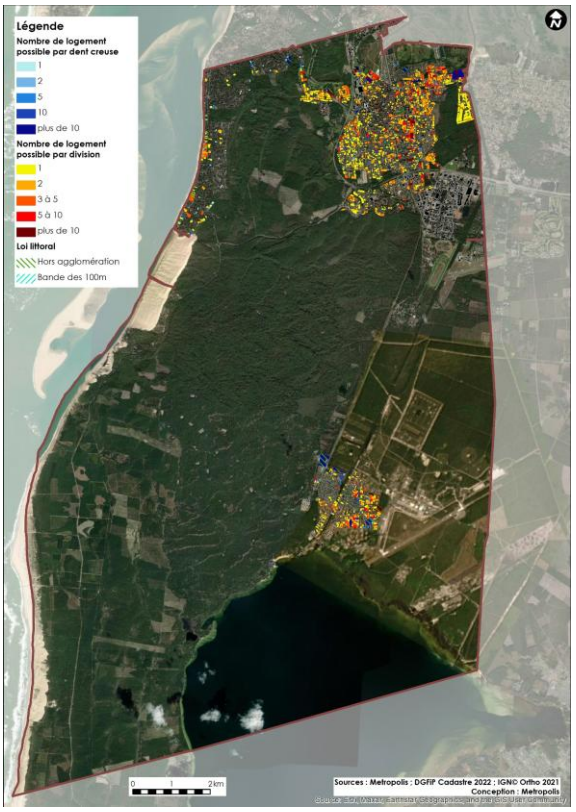
Hypothèse basse



Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	**1361**	**487**	**1848**

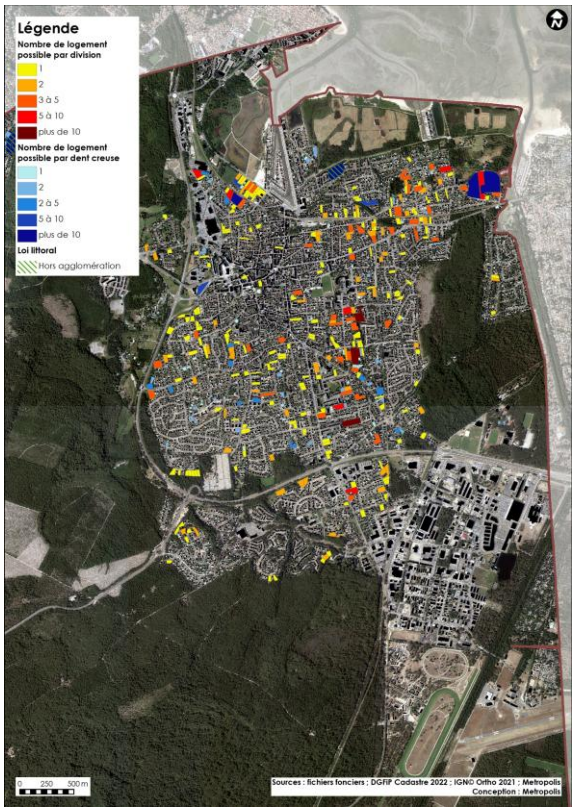
Centre-ville

Hypothèse haute



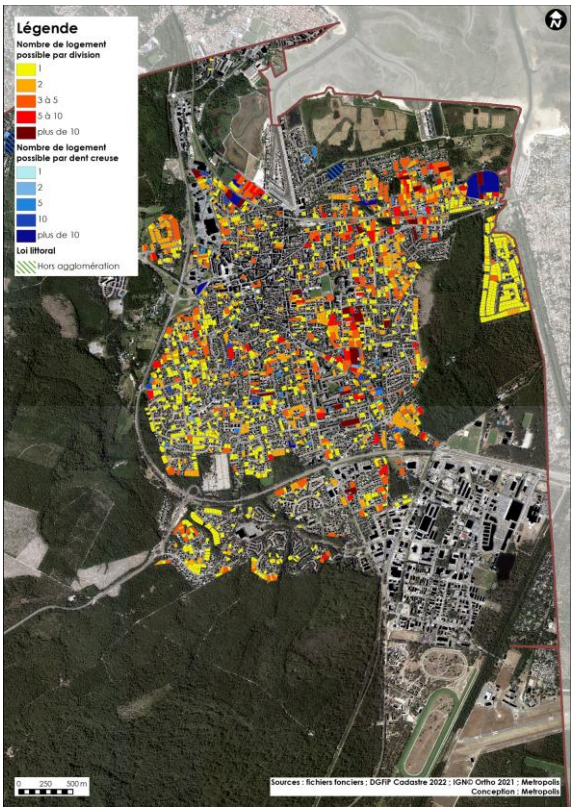
Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	**5149**	**565**	**5714**

Centre-ville



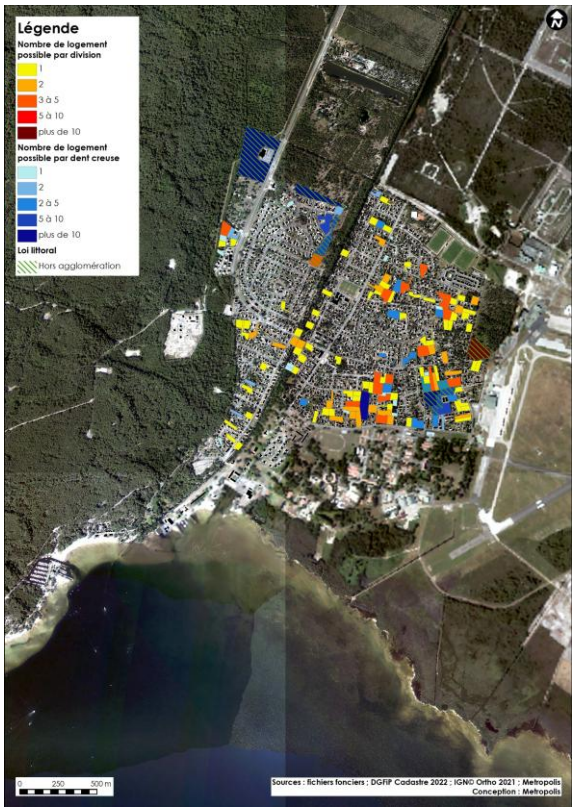
Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	452	61	513
Unité foncière densifiable	556	28	584
Total	**1008**	**89**	**1097**

Cazaux



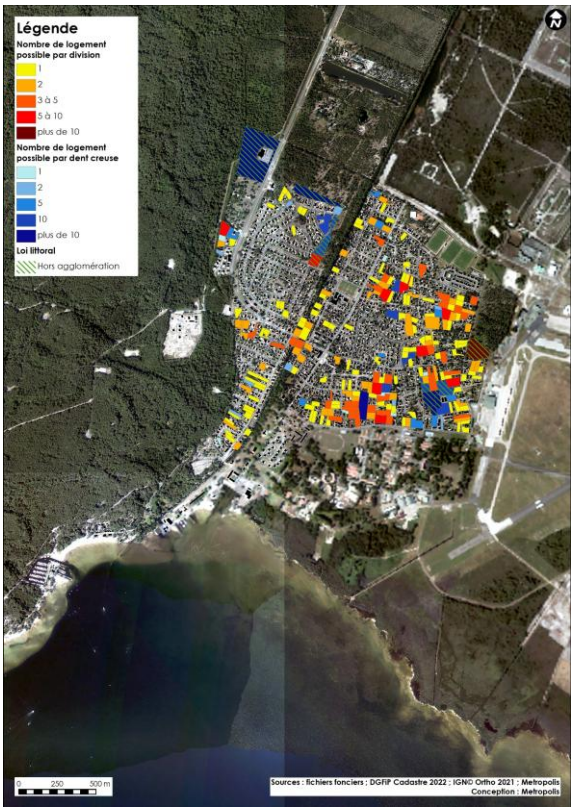
Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	664	78	742
Unité foncière densifiable	3890	60	3950
Total	**4554**	**138**	**4692**

Cazaux



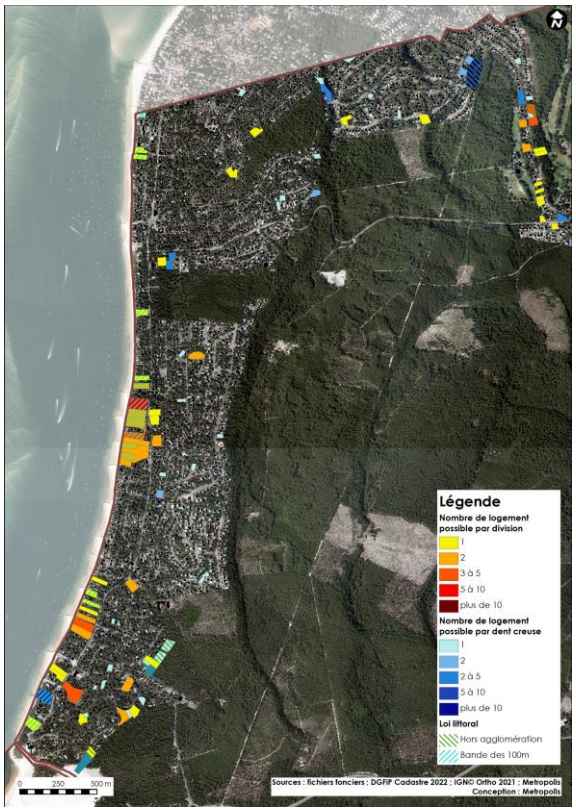
Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	99	346	445
Unité foncière densifiable	168	25	193
Total	**267**	**371**	**638**

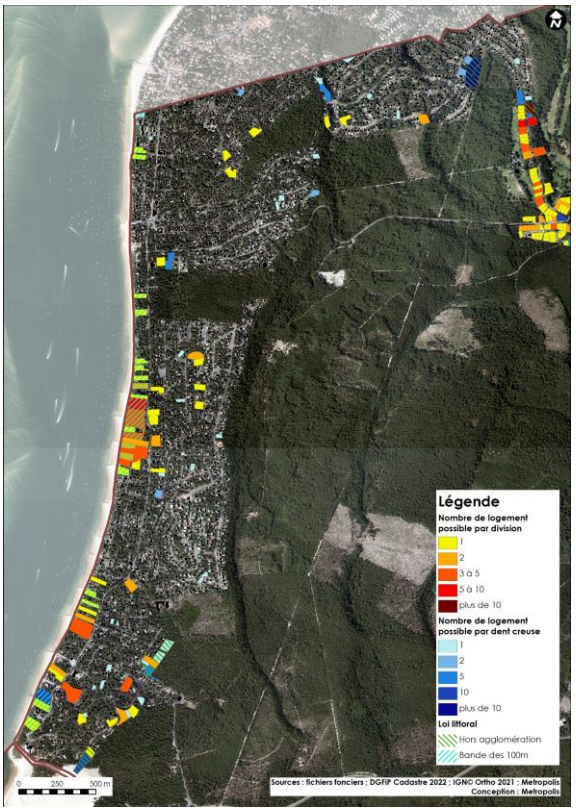
Pyla et La Forêt



Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	128	364	492
Unité foncière densifiable	360	34	394
Total	**488**	**398**	**886**

Pyla et La Forêt





Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	44	26	70
Unité foncière densifiable	42	1	43
Total	**86**	**27**	**113**

Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	47	28	75
Unité foncière densifiable	60	1	61
Total	**107**	**29**	**136**

7.1.6 LA PRODUCTION ESTIMEE VENANT DE LA DEMOLITION / RECONSTRUCTION

A ces hypothèses d'ajoute la production de logements venant de démolition de logements individuels pour la construction de nouveaux logements.

Ce phénomène n'est pas toujours étudié lors de la réalisation de PLU. Toutefois, du fait de la pression foncière, ce type d'opération est courant sur l'ensemble de la commune, même si elle est particulièrement pratiquée sur le centre-ville.

Méthodologie : Le nombre de logements démolis a été estimé à partir du pourcentage de logements démolis sur la période 2013/2022. Par exemple, sur le centre de La Teste, 2,2% des maisons existantes en 2012 ont été démolies entre 2013 et 2022 pour y faire de nouveaux logements.

Nous sommes repartis du dernier nombre de maisons dont nous disposons (fichiers fonciers 2022) pour appliquer ce même ratio de maisons démolies pour y construire de nouveaux logements. Les ratios de reconstructions ont été » différenciés selon les quartiers et selon la part de logements démolis sur le quartier (de 0,2% des maisons à La Forêt, 1% à Cazaux, 1,2%à Pyla et 2,2% à La Teste).

Période 2013-2022

	Nombre de logements démolis	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	*174*	*1570*	*1 => 9*
Cazaux	*15*	*24*	*1 => 1,6*
Pyla	*29*	*32*	*1 => 1,1*
La Forêt	*1*	*1*	*1 => 1*
Total	***219***	***1627***	***1=> 7,4***

Projection PLU

	Nombre de logements démolis*	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	*188*	*1697*	*1 => 9*
Cazaux	*18*	*28*	*1 => 1,6*
Pyla	*30*	*33*	*1 => 1,1*
La Forêt	*1*	*1*	*1 => 1*
Total	***265***	***1757***	***1=> 7,4***

7.1.7 ESTIMATION GLOBALE DU NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES

Entre 3605 et 7471 logements pourraient être construits sur la commune, en cumulant les hypothèses de logements constructions en dent creuse, en densification et en démolition/reconstruction.

Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	**3118**	**487**	**3605**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	**6906**	**565**	**7471**

Entre ces deux hypothèses, une estimation intermédiaire peut être faite.

Si l'on peut considérer que les unités foncières libres seront les plus à même d'avoir des logements plus denses, les terrains densifiables recevront principalement des logements individuels.

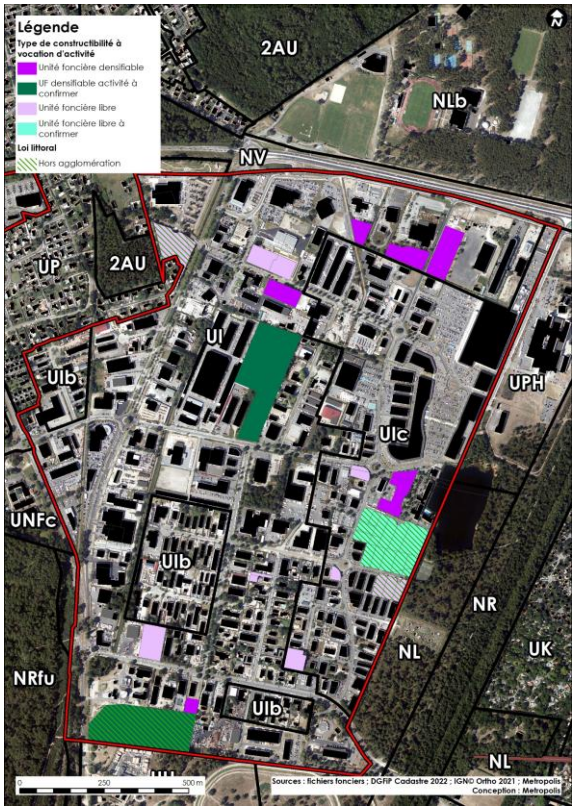
Hypothèse médiane	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total	
Unité foncière libre	839	470	1309	Estimation haute
Unité foncière densifiable	766	54	820	
Démolition / reconstruction	1757		1757	
Total	**3362**	**524**	**3886**	

L'hypothèse médiane est donc de 3886 logements pouvant être construits sur la commune.

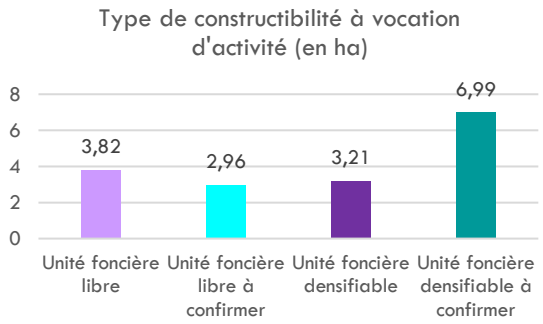
1.1 BILAN DES CAPACITES URBANISABLES RESTANTES AU SEIN DU PLU DE 2011 – A VOCATION D'ACTIVITE

Contrairement aux espaces libres à vocation d'habitat, les espaces libres à vocation d'activité sont très limités. Les zones d'activités existantes sont denses et très peu de terrains sont disponibles. La commune étant dynamique économiquement, les espaces disponibles font souvent déjà l'objet de projets d'implantation.

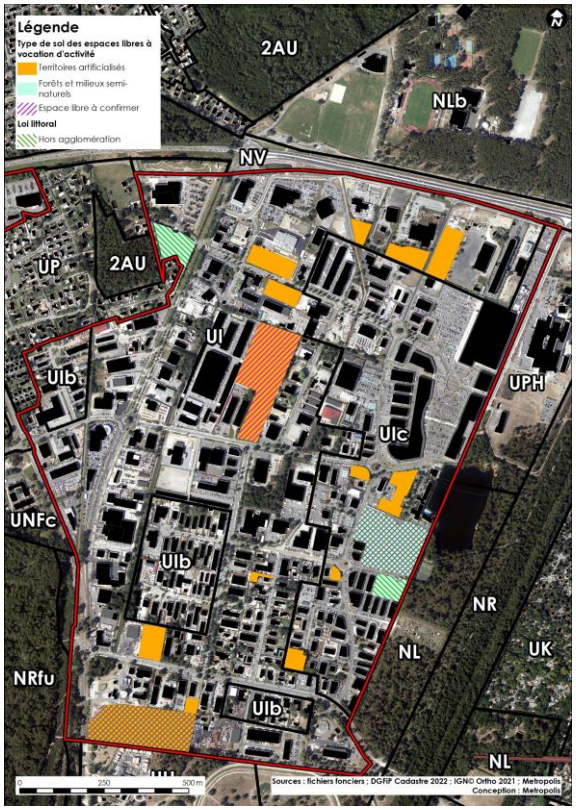
16,98 hectares sont repérés à vocation d'activité économique. 9,95hectares sont considérés comme non libres car des projets sont déjà existants sur ces terrains, au moment de la rédaction du diagnostic.



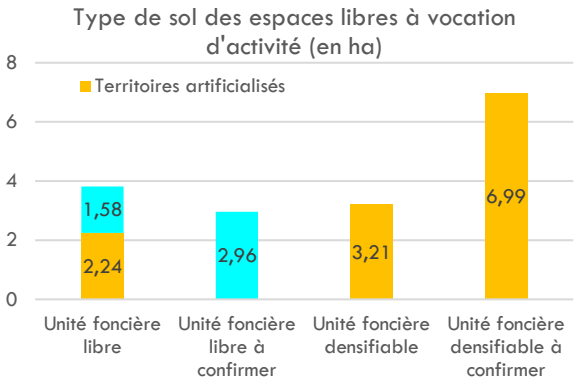
	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	3,44	3,55	6,99
Total	8,89	8,09	16,98



Parmi ces espaces libres, 4,54 hectares se trouvent en espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF). 2,96 hectares sont considérés non libres car des projets sont déjà existants sur ces terrains, au moment de la rédaction du diagnostic.



	Territoires artificialisés	NAF	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	6,99		6,99
Total	**12,44**	**4,54**	**16,98**



8. LES PREVISIONS ET LES BESOINS DE DEVELOPPEMENT

Les prévisions et besoins de développement dans les différents domaines ont été définis en s'appuyant sur les les dynamiques connues dans le passé par la commune et les territoires voisins à long, moyen et court terme, ainsi que sur les éléments de cadrage du SCoT [4] et du PLH[5]: démographie, habitat et habitat social, équipements-commerces-services, activités économiques, développement agricole, développement forestier, aménagement de l'espace, environnement, biodiversité, transports.

8.1 LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

8.1.1 PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET PREVISIONS DE CONSTRUCTION

Les perspectives démographiques et habitat permettent d'évaluer de manière réaliste les besoins en logements à l'horizon du PLU, en s'appuyant sur les dynamiques connues dans le passé par la commune.

Elles se basent :

- Sur les évolutions démographiques : population résidente, évolution de la taille des ménages, accueil de population en fonction des périodes précédentes
- Sur les caractéristiques du bâti : logements vacants à remettre sur le marché, évolution du nombre de résidences secondaires, renouvellement du parc…

Il s'agit d'une analyse théorique qui sert de cadrage afin :

- D'appréhender le nombre de personnes qui viendraient s'installer sur le territoire
- D'appréhender le nombre de logements à mettre sur le marché
- D'appréhender la consommation d'espaces liée

a) Prévisions démographiques

Les perspectives démographiques justifiables sont basées sur les croissances démographiques connues sur la commune, ajustées en fonction des orientations portées par les documents de rang supérieur, tel que le SCOT.

Taux de croissance annuels moyens démographique (en %)

	1990-2020	1999-2020	2009-2020
La Teste de Buch	0,858	0,641	0,600
COBAS	1,237	1,098	0,968
Gironde	1,002	1,149	1,203

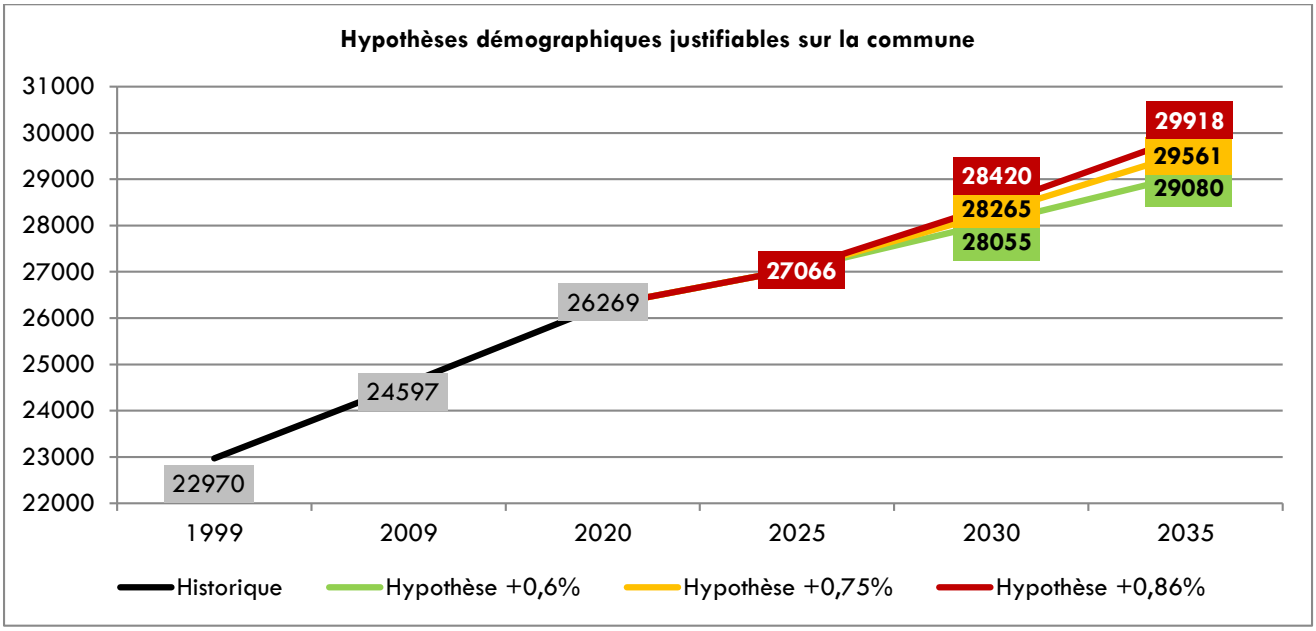
Sur cette base :

- L'**hypothèse basse** sera de : **0,6%** ;
- L'**hypothèse médiane** sera de : **0,75%**, correspondant au taux de croissance préconisé par le SCOT (+0,8% à l'échelle de la COBAS pour la première phase à 2030 et +0,7% pour la deuxième phase à 2040) ;
- L'**hypothèse haute** sera de **0,86%**.

[4] **SCoT du SYBARVAL** en cours d'élaboration

[5] **PLH de la COBAS** en cours d'élaboration

		Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Date d'Arrêt N	2025	27066	27228	27228
N+1	2026	27228	27433	27463
N+2	2027	27392	27638	27699
N+3	2028	27556	27846	27937
N+4	2029	27721	28055	28177
N+5	2030	27888	28265	28420
N+6	2031	28055	28477	28664
N+7	2032	28223	28690	28910
N+8	2033	28393	28906	29159
N+9	2034	28563	29122	29410
N+10	2035	28735	29341	29663
Habitants supplémentaires		1668	2112	2434



En appliquant les différents taux de variation justifiables de la population, elle pourrait croître de 1668 à 2434 habitants en 10 ans, ce qui porterait la population de 28 735 à 19 663 habitants en 2035.

b) Perspectives justifiables de la taille des ménages

Le desserrement de la population engendre un nombre de logements plus important à population égale à accueillir.

La taille des ménages est en constante diminution. Pour rappel, elle s'élève à 1,91 habitants par ménage en 2020.

La baisse de la taille des ménages devrait se ralentir, d'autant plus lorsqu'elle se rapproche de 1. Dans le cas des perspectives démographiques, le taux de variation annuel moyen de la taille des ménages sera réduit de 25%. En 2035, la taille des ménages sera de 1,54.

Taux de croissance annuels moyens du nombre de personnes par ménage (en %)

	1990-2020	1999-2020	2009-2020	2014-2020
La Teste de Buch	-0,944	-1,052	-1,162	-1,465
COBAS	-0,684	-0,730	-0,750	-0,940
Gironde	**-0,579**	**-0,488**	**-0,389**	**-0,437**

c) Perspective de production de logements

- Méthodologie :

Le calcul des perspectives de production de logements se basent sur deux éléments :

- ✓ Les besoins liés à l'accueil de nouvelles populations, calculé grâce aux perspectives démographiques présentées ci-dessus et à la variation de la taille des ménages.
- ✓ Les besoins liés à l'évolution du parc de logements et aux évolutions structurelles démographiques. C'est ce qui est appelé le calcul du « point mort ». Il consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume à l'année N. Ce calcul inclut généralement 3 variables :
    - Le desserrement des ménages : plus la dynamique de baisse de la taille les ménages est forte, plus le nombre de logements à mettre sur le marché est important pour maintenir le même nombre d'habitants.

Le taux de variation annuel moyen 2014-2020 du nombre de personnes par ménage est de-1,465. Ce taux est appliqué sur une population constante à partir de 2025, qui serait de 26 905 habitants.

Le taux de variation de la taille des ménages étant élevé, il est réduit de 25% à partir de 2030, et ce pour prendre en compte le ralentissement de cette diminution.

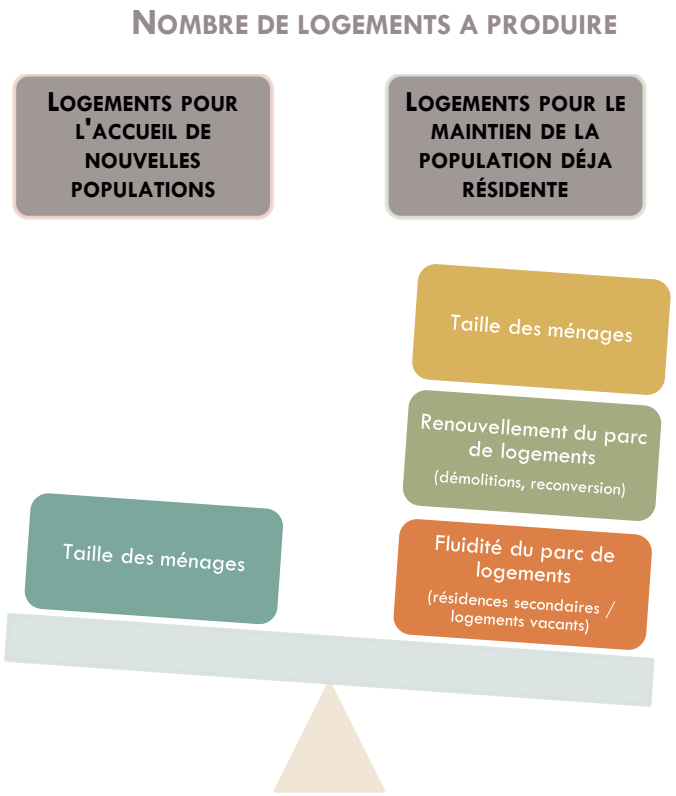
Perspectives du besoin de résidences principales pour le maintien de la population en place

Date d'Arrêt		Maintien de la population	Taille des ménages	Résidences principales
N	2025	26905	1,78	15139
N+1	2026	26905	1,75	15364
N+2	2027	26905	1,73	15592
N+3	2028	26905	1,70	15824
N+4	2029	26905	1,68	16000
N+5	2030	26905	1,66	16178
N+6	2031	26905	1,64	16357
N+7	2032	26905	1,63	16539
N+8	2033	26905	1,61	16723
N+9	2034	26905	1,59	16909
N+10	2035	26905	1,57	17097

Soit 17 097 – 15 139 = 1 958 logements.

- La taille des ménages de 1,91, a connu une forte diminution depuis le début du recensement. Si cette baisse à tendance à s'accélérer, elle devrait ralentir sur les prochaines périodes en étant passée en dessous du seuil de 2 personnes par ménage et en se rapprochant de 1. Cela induit un besoin en logements supplémentaires mesuré. La baisse de la taille des ménages est donc diminuée dans le calcul. En 2035, la taille des ménages atteindrait 1,54. A population égale, le besoin en logements supplémentaires est de 1958.
- Le renouvellement du parc : Le besoin lié au renouvellement du parc correspond au nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché (démolis, reconvertis…). Pour cela, il faut comparer les logements produits (source de données Sitadel), et la variation du stock de logements (INSEE). Sur le territoire, il y a eu des mutations importantes, ce qui fait que les données Sitadel sont inférieures aux données INSEE. Il en ressort que 180 logements pourraient être produits par le renouvellement du parc sans besoin de produire de logement. Ce chiffre peut être le fruit de la restauration du patrimoine rural, notamment par les changements de destination, mais aussi de changements de destination de locaux d'activité ou commerciaux en logement, ou encore de division de grands logements en logements plus petits. Ces données sont calculées sur la période 2014-2020 (période récente de l'INSEE).
- La fluidité du marché : il s'agit de prendre en compte l'évolution du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants qui deviennent des résidences principales et inversement.

- Le nombre de résidences secondaires a très nettement augmenté entre 2014 et 2020, toutefois, ce n'était pas autant le cas sur les périodes passées qui est exceptionnellement élevé sur la période. Le taux de variation annuel moyen du nombre de résidences secondaires entre 1990 et 2010 se situe autour de 1,1%. En appliquant ce taux, il serait nécessaire de créer 621 logements pour les résidences secondaires.
- Le taux de logements vacants est très faible sur la commune. La Teste de Buch compte 577 logements vacants soit 3% de son parc. Il est alors difficile de jouer sur la reprise de vacance, puisque cette vacance est considérée comme nécessaire pour la fluidité du parc. Il paraît donc opportun de conserver ce nombre peu important de logements vacants en prévoyant un taux de vacance nul.



- <u>Les besoins pour l'accueil de nouvelles populations</u>

Les besoins pour l'accueil de nouvelles populations dépendent des perspectives démographiques, vues ci-dessus, et de l'évolution de la taille des ménages.

	Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Habitants supplémentaires	1668	2112	2434
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489

L'accueil de nouvelles populations induit la création de 1060 à 1489 logements supplémentaires.

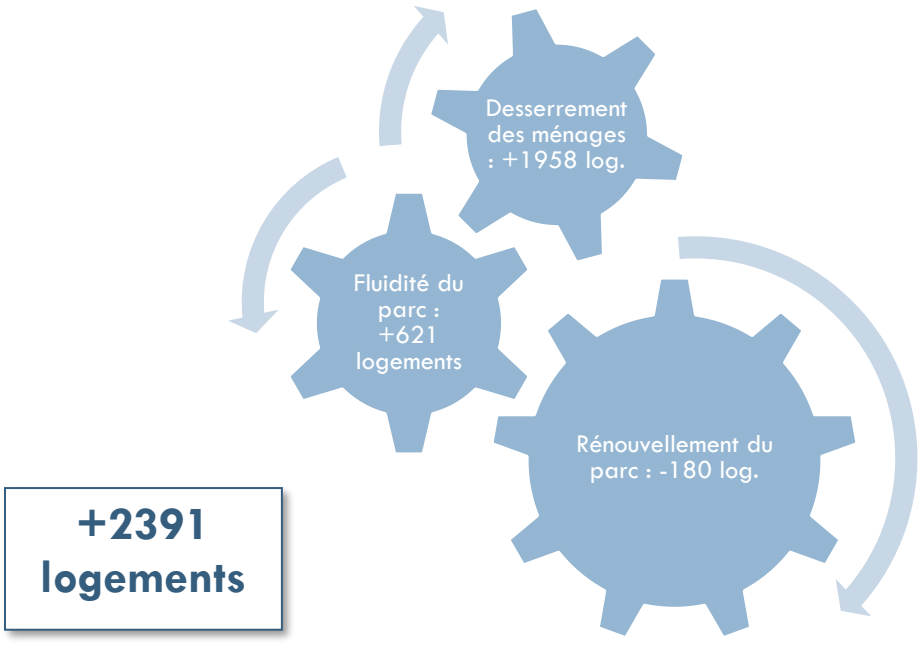
En réponse à l'avis de l'Etat, les perspectives d'évolution démographiques ne sont pas basées sur un taux de croissance de 0,8 mais sur trois taux de croissance : 0,6%, 0,7% et 0,86% comme indiqué dans le diagnostic. Par ailleurs, la taille des ménages n'est pas de 1,6, mais varie de 1,78 à la date d'arrêt à 1,57 en 2035, comme indiqué dans le calcul du besoin pour le desserrement des ménages.

Perspectives de logements pour les nouveaux habitants

Date d'Arrêt N	2025	Taille des ménages	Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
N+1	2026	1,75	93	93	93
N+2	2027	1,73	189	212	230
N+3	2028	1,70	288	337	372
N+4	2029	1,68	390	464	518
N+5	2030	1,66	494	594	668
N+6	2031	1,64	601	729	823
N+7	2032	1,63	711	867	982
N+8	2033	1,61	825	1010	1146
N+9	2034	1,59	941	1156	1315
N+10	2035	1,57	1060	1307	1489

- Les besoins pour le maintien de la population déjà résidente

La population estimée en 2025 découle de l'application du taux de variation annuel moyen sur la période 2014-2020.



	Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	2391	2391	2391

Total de logements à mettre sur le marché	3452	3698	3881

Pour les dix prochaines années, les perspectives travaillées par rapport aux dynamiques passées engendrent la création de 345 à 388 logements par an.

La mise sur le marché de logements peut résulter de :

- La production de logements neufs au sein d'espaces déjà artificialisés,
- La reprise de logements vacants,
- La production de logements neufs sur des espaces agricoles ou naturels,
- Changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles…).

8.1.2 CE QUE DIT LE PLH

Le PLH a travaillé trois hypothèses de développement répartissant la création de 602 logements par an aux 4 communes : Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan Mestras, Le Teich.

La première hypothèse répartit la production de logements en fonction du foncier disponible. La seconde hypothèse la répartit selon les tendances passées. La troisième est une hypothèse intermédiaire. Les élus se sont tournés vers la première hypothèse.

Synthèse des hypothèses par commune
La Teste-de-Buch

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

La Teste-de-Buch	A produire par an (total production neuve)	Résultat en logements sociaux produits	Taux d'atteinte de l'objectif annuel des CMS		Résultat en logements sociaux produits	Taux d'atteinte de l'objectif annuel des CMS	
		75%	CMS 2020-2022	CMS 2023-2025	55%	CMS 2020-2022	CMS 2023-2025
Hypothèse 1	205	153	58%	118%	112	43%	87%
Hypothèse 2	199	149	98%	115%	109	41%	84%
Hypothèse 3	253	190	125%	146%	139	53%	107%
Objectif triennal des Contrats de Mixité Social			792	390		792	390
Objectif rapporté à l'année			264	130		264	130
			respectivement 50% et 25% du déficit			respectivement 50% et 25% du déficit	
Tendances passées (mises en chantier par an)							326

Pour La Teste de Buch, cela représente 205 logements à créer par an, dont 55% de logements locatifs sociaux (soit 112 logements sociaux), soit 2050 logements à créer sur les 10 prochaines années.

Les prévisions du SCOT sont donc bien en dessous des perspectives théoriques calculées dans le cadre du PLU.

De nouveaux objectifs ont été définis :

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements Hypothèse minimum par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	**386**	**2316**	**704**

Pour La Teste de Buch, cela représente 205 logements à créer par an, dont 63% de logements locatifs sociaux (soit 130 logements sociaux), soit 2050 logements à créer sur les 10 prochaines années.

9. LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE SURFACES ET DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE, DE DEVELOPPEMENT FORESTIER, D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT EN MATIERE DE BIODIVERSITE, D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE TRANSPORTS, DE COMMERCE, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

9.1 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE COMMERCE, D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES

ETAT DES LIEUX – TENDANCES

- En matière de développement économique :
  - Une attractivité et un rayonnement économique de plus en plus affirmé
  - Des sites économiques spécifiques (PAE du Pays de Buch, zones commerciales, pôle hospitalier, ports, …) qui jouent chacun un rôle économique certain, dans des contextes urbains différenciés
  - Une quasi-pénurie d'espaces fonciers disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises
- En matière de développement touristique :
  - Une économie touristique majeure pour le territoire, portée par une diversité de sites naturels et de loisirs
  - Une offre d'hébergements touristiques essentiellement composée de campings, dont l'avenir est menacé par le retrait de côté / avancée dunaire (+ risque incendie)
- En matière d'offre commerciale :
  - Des zones commerciales identifiées, aux enjeux majeurs d'accessibilité, de mobilités et de requalification / valorisation / mutation pour répondre aux évolutions des attentes des consommateurs et porter des modèles d'aménagement mieux intégrer,
  - La Teste Centre : une centralité commerciale dont le parcours marchand reste à consolider
  - Cazaux et Pyla-sur-Mer : des activités commerciales / services de proximité à pérenniser à l'année pour les habitants
- En matière d'équipements publics :
  - Une offre satisfaisante sur l'ensemble des publics cibles (petite-enfance, scolarité, personnes âgées, santé, …)
  - De nombreux sites de loisirs, sports, culture qui nécessitent des gestions différenciées et participent au rayonnement intercommunal de la commune
- En matière de réseaux numériques :
  - Une couverture « voix/sms » et données mobiles couvrant la quasi-totalité de la population (les zones les moins couvertes sont constituées de forêts)
  - Un déploiement complet du réseau fibre projeté à 2025

BESOINS - ENJEUX

- En matière de développement économique :
  - Conforter la spécificité des espaces actuels d'activité économique et y permettre le développement : en mobilisant les capacités foncières de densification et de mutation au sein des zones existantes (PAE du Pays de Buch, Cap Océan, Caillivolle – EIC), et au sein d'opérations mixtes (Prés Salés Ouest, secteur gare, centralités urbaines)
- En matière de développement touristique :
  - Accompagner la valorisation des sites touristiques et de loisirs (aérodrome, zoo, golf, ports, …)
  - Accompagner la mutation de l'offre d'hébergement touristique en s'appuyant sur le patrimoine touristique existant : maîtriser l'offre en Parc Résidentiel de Loisirs, pérenniser la capacité d'accueil des campings en appréhendant les capacités de relocalisation à long terme, envisager une diversification qualitative de l'hébergement touristique avec une offre de nouveaux produits hôteliers, et répondre de manière spécifique et adaptée à la demande croissante d'hébergement saisonnier,

- Assurer une intégration cohérente et équilibrée de l'offre d'hébergement touristique sur la commune :
  - Cazaux : préserver l'entrée de ville de la présence d'activités touristiques non désirées
  - Pyla-sur-Mer : gérer les sites identifiés : secteurs du Figuier, d'Etche Ona et d'Haitza, hébergement hôtelier associé au golf existant,
  - La Teste : la réorganisation de la façade du port et de la bande urbaine des Prés Salés Ouest doivent participer pleinement à la dynamique touristique, ainsi que le quartier de Bordes avec un aménagement touristique compatible avec les conclusions du PPRI Submersion Marine.

- En matière d'économie agricole, pêche, mer, sylviculture :
  - Accompagner la diversification des activités des ports, en maintenant leur capacité productive première
  - Assurer un encadrement adéquat des capacités d'exploitation sylvicole
- En matière d'offre commerciale :
  - Appréhender l'adaptation progressive des zones commerciales, vers des modèles mieux intégrés et plus durable en termes d'accessibilité / mobilité, d'optimisation foncière et immobilière, d'intégration architecturale, paysagère et écologique / énergétique, de mixité de fonctions, …
  - La Teste Centre : renforcer le parcours marchand (offre commerciale et de services, lisibilité et accessibilité) et les relations fonctionnelles, urbaines et économiques avec les quartiers limitrophes (secteur gare, secteur ports, secteurs résidentiels, …)
  - Cazaux et Pyla-sur-Mer : maintenir, voire développer, une offre commerciale de proximité renforçant le caractère de centralité au service des habitants (à l'année)
- En matière d'équipements publics :
  - Développer l'offre en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique
  - Favoriser l'accessibilité des équipements (espaces publics favorables aux mobilités douces, transports en communs, …)
  - Appréhender les besoins d'évolutions des équipements existants ou futurs
- En matière de réseaux numériques :
  - Intégrer le critère de la couverture en réseaux de communications numériques dans les choix d'urbanisation : la localisation et/ou densification des sites d'urbanisation seront principalement établies dans les zones en continuité du tissu urbain,
  - Privilégier l'accès aux communications numériques pour notamment favoriser l'installation d'activités et permettre le télétravail dans de bonnes conditions.

9.2 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE – PECHE – MER - SYLVICOLE

ETAT DES LIEUX – TENDANCES

- Une activité agricole prégnante dans le paysage et dans l'identité communale à travers la sylviculture et l'ostréiculture,
- Une forêt de pins maritimes de production qui occupe la majeure partie du territoire de la commune, en arrière de la façade littorale et de l'urbanisation
- Malgré le contexte professionnel difficile, les activités professionnelles de pêche et d'ostréiculture sont dynamiques sur le port ostréicole, intégrant de plus en plus d'activités de diversification (dégustation, visites pédagogiques, …)
- Secteur traditionnel typique, le port ostréicole est devenu un lieu de promenade et de fréquentation touristique incontournable.

BESOINS - ENJEUX

- Définir les modalités d'application des dispositions découlant du Code de l'Urbanisme pour les secteurs agricoles et littoraux, ce qui suppose de tenir compte :
    - De la présence de quelques habitations et d'équipements au sein du milieu forestier,
    - De la pérennisation des activités ostréicoles, qui passe par la capacité de diversification et par le développement d'activités liée à la fréquentation touristique.

9.3 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

ETAT DES LIEUX – TENDANCES

- Un tissu urbain, à l'interface entre façade littorale et forêt d'exploitation qui s'est progressivement étendu depuis quarante ans, consécutivement à la croissance démographique et du parc de logements.
- Trois unités urbaines distinctes : le centre-ville de La Teste-de-Buch, Cazaux, le Pyla, avec des fonctionnalités spécifiques qui structurent le territoire.
- Des formes urbaines variées, avec des tissus urbains pavillonnaires qui se sont développés en rétro-littoral, et un tissu d'habitat groupé ou collectif qui se développent au cœur du tissu constitué, en densification.
- Un processus de division parcellaire, en croissante augmentation depuis ces dix dernières années, à encadrer afin d'en faire un outil d'une densification maîtrisée. Un processus de démolition reconstruction, qui permet la production de logements individuels, mais aussi du collectif, également à encadrer.

BESOINS - ENJEUX

- Trouver un équilibre entre développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles.
- Conforter l'identité paysagère verte et bleue de la commune au sein du tissu urbain.
- Permettre une lecture claire du territoire communal, en affirmant un véritable centre-ville élargi, et des vocations d'espaces définies (loisirs, équipements, activités, coulée verte…).

9.4 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

ETAT DES LIEUX – TENDANCES

- La poursuite de la croissance démographique, grâce notamment à l'arrivée de population.
- Une population qui vieillit, et des ménages de plus en plus petits.
- Une construction neuve en augmentation croissante mais davantage régulée et maîtrisée.
- Un déficit important en logements sociaux sur la commune malgré une forte demande.
- La difficulté des personnes travaillant sur la commune à se loger.

BESOINS – ENJEUX

- Encadrer le dynamisme démographique par le maintien et l'accueil de jeunes et familles avec enfants pour pérenniser le rajeunissement sur la commune et lutter contre la tendance structurelle de vieillissement de la population.
- Bien ajuster les besoins fonciers pour la création de logements avec les prévisions d'accueil démographique, en tenant compte notamment des phénomènes de desserrement des ménages et de rétention foncière.
- Favoriser le développement d'une plus grande diversité et mixité de l'offre d'habitat sur la commune, et notamment favoriser les opérations développant l'offre en habitat locatif et/ou social afin de pouvoir faciliter l'accès au logement à tous les publics.

9.5 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS

ETAT DES LIEUX – TENDANCES

- **Une structure viaire composée de routes départementales lisibles, qui bénéficient à l'instar des entrées de ville d'un traitement paysager de qualité, qui supportent un trafic important en période estivale.**
- **Une desserte inter quartiers, sur des voies qui sont plus confidentielles et moins lisibles.**
- **Une offre en transports en commun à conforter malgré sa diversité.**
- **Des liaisons douces présentes à développer notamment pour des usages quotidiens.**

BESOINS - ENJEUX

- **Favoriser la lecture et l'intégration paysagère du réseau viaire.**
- **Favoriser la mobilité tous modes, notamment en développant une offre plus complète de transport en commun, et en favorisant la création de cheminements doux afin de permettre le développement des circulations alternatives.**

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

VILLE DE LA TESTE DE BUCH

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

Tome 2 Etat Initial de l'Environnement

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

Le rapport de présentation du PLU de La Teste de Buch est organisé en 6 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Etude de densification ;
- Tome 5 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 6 : Résumé non technique.

Le présent document formalise le Tome 2.

TOME 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE 5
   - 1.1. La biodiversité : un patrimoine commun fragile 6
   - 1.2. Espaces naturels remarquables 7
   - 1.3. Principaux habitats naturels 32
   - 1.4. Trame Verte et Bleue 44
   - 1.5. Synthèse et Enjeux 61
2. LE PAYSAGE 64
   - 2.1 Approche et mise à jour des données 66
   - 2.2 Contexte paysager supra communal 67
   - 2.3 Cadre règlementaire et paysage 69
   - 2.4 Evolution historique du grand paysage 77
   - 2.5 Occupation du sol 78
   - 2.6 Les entités paysagères 79
   - 2.7 paysage actuel et pression urbaine 86
   - 2.8 Paysage : enjeux 107
3. RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT 114
   - 3.1 L'eau au regard du SDAGE Adour Garonne 115
   - 3.2 L'assainissement 138
   - 3.3 La ressource en eau potable 158
   - 3.4 Ressources et capacités de développement : synthèse et enjeux 169
4. AIR ET ENERGIE 172
   - 4.1 Energie 174
   - 4.2 Air 183
   - 4.3 Energie, air et GES : synthèse et enjeux 194

5. NUISANCES ET POLLUTIONS, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 196
5.1 Les risques majeurs 197
5.2 Les risques naturels liés aux inondations 199
5.3 Le risque littoral 203
5.4 Les risques naturels liés aux mouvements de sol 229
5.5 Le risque naturel lié aux feux de forêt 231
5.6 Le risque radon 241
5.7 Le risque naturel lié aux séismes 242
5.8 Les risques technologiques 243
5.9 Nuisances et pollutions 258
5.10 Risques, pollutions et nuisances : synthèse et enjeux 272
6. ANNEXES 274

1. BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE

1.1. LA BIODIVERSITE : UN PATRIMOINE COMMUN FRAGILE

Biodiversité (n.f.) : Terme qui désigne la diversité du monde vivant à tous les niveaux : diversité des milieux (écosystèmes), diversité des espèces, diversité génétique au sein d'une même espèce.

La communauté scientifique estime que la moitié des espèces vivantes que nous connaissons pourrait disparaître d'ici un siècle, compte tenu du rythme actuel de leur disparition, estimé de 100 à 1000 fois supérieur au taux naturel d'extinction (Source : Ministère du développement Durable et de l'Energie). Cette érosion accélérée de la biodiversité est intimement liée aux activités humaines. Parmi les causes identifiées d'atteinte à la biodiversité, certaines sont directement en lien avec l'aménagement du territoire : la fragmentation et la destruction des milieux naturels liées, en particulier, à l'urbanisation croissante, l'introduction d'espèces exotiques envahissantes, les pollutions diverses (d'origine industrielle, domestique, agricole…). Le changement climatique, par ses effets directs ou indirects sur la biodiversité, interpelle également.

Pourtant, la biodiversité est source de bénéfices directs et quotidiens sur les territoires… et l'érosion de la biodiversité a, in fine, des conséquences en termes économiques. En effet, outre la fourniture de biens irremplaçables et indispensables à la survie des individus (nourriture, oxygène, matières premières...), les milieux naturels contribuent notamment à une épuration naturelle de l'eau, à la prévention des inondations, à la structuration des paysages ou encore l'amélioration du cadre de vie. Les espèces de faune sauvage (insectes, oiseaux, chauves-souris…) assurent la pollinisation des végétaux…

Par les prérogatives qu'elles possèdent en matière d'aménagement de l'espace et en particulier de planification, les collectivités sont donc un des acteurs majeurs de la pérennité de la biodiversité, qui doit aujourd'hui constituer un enjeu à part entière de leurs documents de planification.

1.2. ESPACES NATURELS REMARQUABLES

1.1.1 SITES NATURA 2000

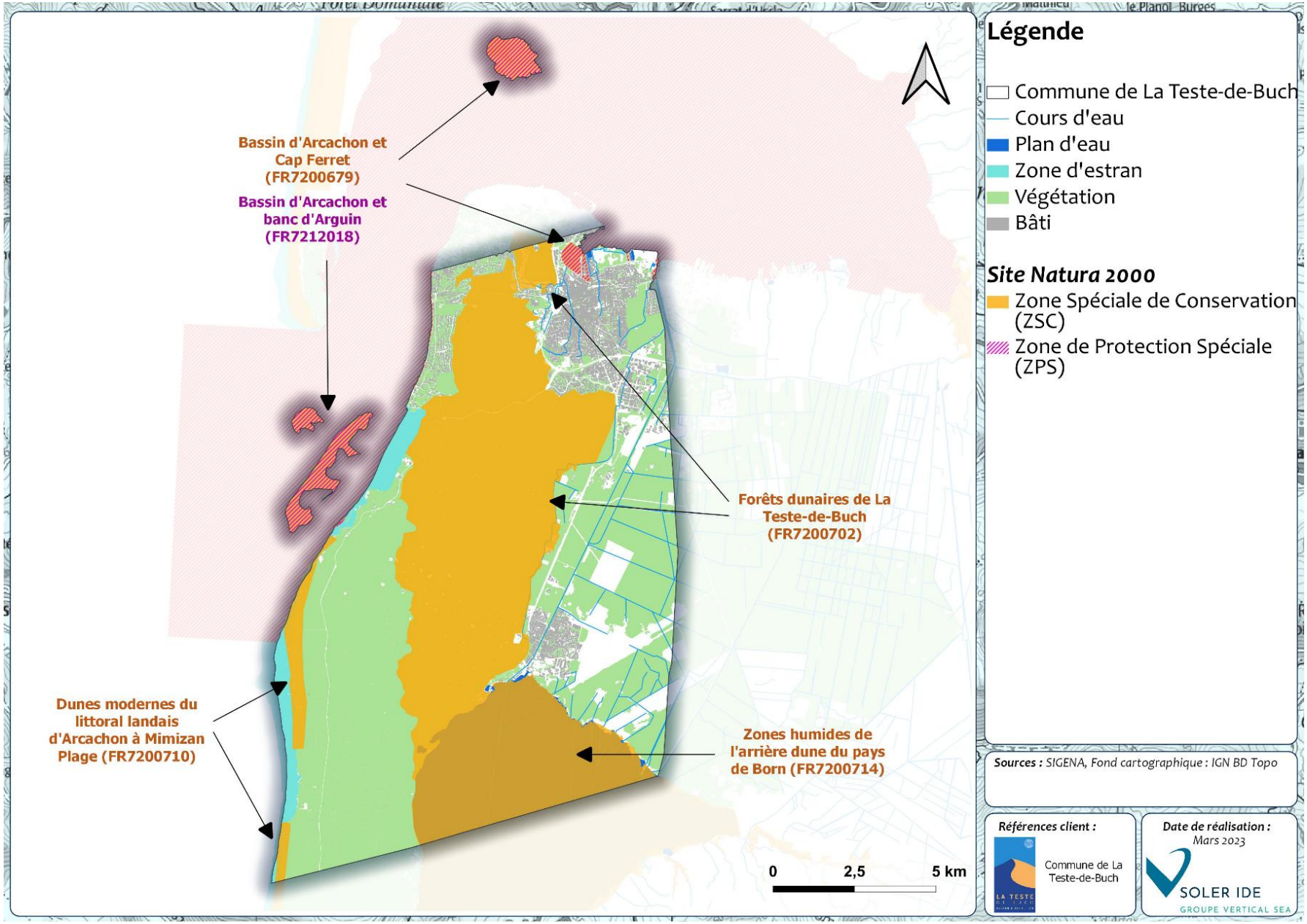
Les sites Natura 2000 sont des sites faisant partie d'un réseau de sites écologiques à l'échelle de l'Europe, dont les deux objectifs sont : préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel de nos territoires. Deux Directives européennes établissent les bases règlementaires du réseau Natura 2000, il s'agit de :

- La Directive « Oiseaux » : conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Elle donne lieu à la définition de Zones de Protection Spéciales (ZPS), sur la base d'un inventaire des Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) ;
- La Directive « Habitats faune flore » : cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages, ainsi que de leur habitat. Elle répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Elle se traduit par la définition de Zone Spéciale de Conservation (ZSC), après arrêté du Ministre chargé de l'environnement.

Cinq sites Natura 2000 sont recensés au droit de la commune de La Teste-de-Buch, dont 1 ZPS et 4 ZSC. Ils sont listés dans le tableau ci-dessous :

Sites Natura 2000 au droit de la commune de La Teste-de-Buch

Nom du site	Superficie	Principales caractéristiques
Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin (ZPS – FR7212018)	22 639 ha	Zone de reproduction, d'alimentation et d'abri pour l'avifaune marine. La lagune formée par le bassin d'Arcachon abrite une importante communauté d'oiseaux d'eau (100 000 oiseaux d'eau pendant l'hiver) dont les Sternes Caugek. Le banc d'Arguin est classé dans la catégorie des secteurs sensibles pour le développement et la croissance de cette espèce pendant la saison estivale ainsi que pour le Puffin des Baléares.
Bassin d'Arcachon et Cap Ferret (ZSC – FR7200679)	22 639 ha	Site comprenant les zones caractéristiques des différents milieux du Bassin d'Arcachon : îlots sableux, vasières à Zostères, Spartines et Salicornes, bassins à poissons, delta.
Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage (ZSC – FR7200710)	739 ha	Ce site représente un système dunaire comportant des plantes protégées et rares. On note également la présence de diverses zones humides au niveau des arrière-dunes.
Forêts dunaires de la Teste-de-Buch (ZSC – FR7200702)	5 312 ha	Ce site est caractérisé par un ensemble de dunes boisées anciennes qui s'étendent d'Arcachon jusqu'à proximité de Biscarrosse entre l'océan et l'étang de Cazaux-Sanguinet. Elle est formée par une forêt mixte : mélange de pins et de feuillus. Elle présente plusieurs strates de végétation, avec des individus très âgés.
Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born (ZSC – FR7200714)	14 950 ha	Ce site comporte une grande variété de milieux humides et aquatiques. On y trouve de nombreuses espèces rares ou menacées sur les rives soumises au marnage



Sites Natura 2000 au droit de la commune de La Teste-de-Buch

1.1.1.1 Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin (ZPS – FR7212018)

Ce site Natura 2000 d'une superficie de 22 639 ha comprend l'ensemble du domaine maritime du Bassin d'Arcachon ainsi qu'une zone océane au large du Pyla/Mer. La partie maritime représente 93% du site. La partie terrestre (7% du site) comprend notamment les secteurs des Prés salés d'Arès (commune d'Arès), du delta de l'Eyre et des domaines endigués (communes du Teich, Biganos, Audenge, Lanton). En particulier, le site couvre 485,7 ha sur la commune de La Teste-de-Buch.

Ce site Natura 2000 est composé de l'ensemble des zones caractéristiques des différents milieux du Bassin d'Arcachon : domaine maritime, îlots sableux, vasières à Zostères, Spartines et Salicornes, bassins à poissons, delta. A noter que ce site Natura 2000 comprend également la ZSC « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » (FR7200679).

Ce site constitue une zone de reproduction, alimentation, et repos pour l'avifaune marine. La présence de la plus grande surface d'Europe d'herbiers à zostères, une biodiversité importante de mollusques et de crustacés, la présence de dunes sous-marines et de bancs découverts, de zones de frayères et de nurseries de poissons, offrent des zones d'alimentation importantes pour les oiseaux d'eau et marins.

La lagune abrite une importante communauté d'oiseaux d'eau d'origine européenne (100 000 oiseaux d'eau) pendant l'hiver dont les Sternes Caugek. Le Banc d'Arguin est classé dans la catégorie des secteurs sensibles pour le développement et la croissance de cette espèce pendant la saison estivale ainsi que pour les puffins des Baléares, espèce classée par l'UICN en danger critique d'extinction.

La zone de protection spéciales (ZPS) vise la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la directive Oiseaux ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs.

La vulnérabilité de ce site est liée à la qualité de l'eau (pollutions agricoles et urbaines), à l'artificialisation des berges et de la côte, et à la tranquillité des espaces de nidification ou de gagnage.

Ce site Natura 2000 présente 80 espèces d'intérêt communautaire.

Espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin »

Groupe	Espèce	
	Nom commun	*Nom scientifique*
Oiseaux	Aigrette garzette	*Egretta garzetta*
	Alouette lulu	*Lullula arborea*
	Balbuzard pêcheur	*Pandion haliaetus*
	Barge rousse	*Limosa lapponica*
	Bécasse des bois	*Scolopax rusticola*
	Bécasseau maubèche	*Calidris canutus*
	Bécasseau minute	*Calidris minuta*
	Bécasseau sanderling	*Calidris alba*
	Bécasseau variable	*Calidris alpina*
	Bécasseau violet	*Calidris maritima*
	Bécassine des marais	*Gallinago gallinago*
	Bernache cravant	*Branta bernicla*

	Bondrée apivore	*Pernis apivorus*
	Bruant ortolan	*Emberiza hortulana*
	Busard des roseaux	*Circus aeruginosus*
	Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*
	Canard colvert	*Anas platyrhynchos*
	Chevalier aboyeur	*Tringa nebularia*
	Chevalier arlequin	*Tringa erythropus*
	Chevalier culblanc	*Tringa ochropus*
	Chevalier gambette	*Tringa totanus*
	Chevalier guignette	*Actitis hypoleucos*
	Chevalier sylvain	*Tringa glareola*
	Cigogne blanche	*Ciconia ciconia*
	Circaète Jean-le-Blanc	*Circaetus gallicus*
	Courlis cendré	*Numenius arquata*
	Courlis corlieu	*Numenius phaeopus*
	Cygne tuberculé	*Cygnus olor*
	Echasse blanche	*Himantopus himantopus*
	Engoulevent d'Europe	*Caprimulgus europaeus*
	Faucon pèlerin	*Falco peregrinus*
	Fou de Bassan	*Morus bassanus*
	Foulque macroule	*Fulica atra*
	Fuligule milouin	*Aythya ferina*
	Fuligule morillon	*Aythya fuligula*
	Goéland argenté	*Larus argentatus*
	Goéland brun	*Larus fuscus*
	Goéland leucophée	*Larus michahellis*
	Goéland marin	*Larus marinus*
	Gorgebleue à miroir	*Luscinia svecica*
	Grand Cormoran	*Phalacrocorax carbo*
	Grand Gravelot	*Charadrius hiaticula*
	Gravelot à collier interrompu	*Charadrius alexandrinus*
	Grèbe à cou noir	*Podiceps nigricollis*
	Grèbe esclavon	*Podiceps auritus*
	Grue cendrée	*Grus grus*
	Guifette noire	*Chlidonias niger*
	Guillemot de Troïl	*Uria aalge*

	Harle huppé	*Mergus serrator*
	Héron bihoreau	*Nycticorax nycticorax*
	Héron cendré	*Ardea cinerea*
	Héron garde-boeufs	*Bubulcus ibis*
	Hibou des marais	*Asio flammeus*
	Huîtrier pie	*Haematopus ostralegus*
	Ibis falcinelle	*Plegadis falcinellus*
	Labbe parasite	*Stercorarius parasiticus*
	Labbe pomarin	*Stercorarius pomarinus*
	Macreuse noire	*Melanitta nigra*
	Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*
	Milan noir	*Milvus migrans*
	Milan royal	*Milvus milvus*
	Mouette tridactyle	*Rissa tridactyla*
	Oie cendrée	*Anser anser*
	Outarde canepetière	*Tetrax tetrax*
	Petit pingouin	*Alca torda*
	Phalarope à bec étroit	*Phalaropus lobatus*
	Phragmite aquatique	*Acrocephalus paludicola*
	Pie-grièche écorcheur	*Lanius collurio*
	Pipit rousseline	*Anthus campestris*
	Plongeon arctique	*Gavia arctica*
	Plongeon catmarin	*Gavia stellata*
	Plongeon imbrin	*Gavia immer*
	Pluvier argenté	*Pluvialis squatarola*
	Poule-d'eau	*Gallinula chloropus*
	Râle d'eau	*Rallus aquaticus*
	Râle des genêts	*Crex crex*
	Sterne arctique	*Sterna paradisaea*
	Sterne pierregarin	*Sterna hirundo*
	Tadorne de Belon	*Tadorna tadorna*
	Tournepierre à collier	*Arenaria interpres*

Source : INPN, DOCOB

Le Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon est gestionnaire de ce site Natura 2000, majoritairement inclus dans son périmètre. Le plan de gestion du Parc constitue le DOCOB (document d'objectifs) de ce site.

Le plan de gestion du Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon est un document stratégique établi pour une durée de 15 ans. Il définit 20 objectifs à long terme pour la préservation des milieux marins et des patrimoines culturels, le développement durable des activités liées à la mer, la connaissance, la sensibilisation du public. Il sert de principe directeur à l'ensemble des actions du Parc naturel marin, mises en œuvre en partenariat avec les acteurs concernés.

L'enjeu essentiel porte sur la gestion et la protection de ce bien commun exceptionnel et sur l'engagement local pour :

- Protéger les richesses naturelles et maintenir un bon état de la qualité de l'eau ;
- Gérer les prélèvements et les activités pour qu'ils soient durables ;
- Mieux connaître et comprendre le milieu marin.

1.1.1.2 Bassin d'Arcachon et Cap Ferret (ZSC – FR7200679)

Ce site Natura 2000 d'une superficie de 22 639 ha comprend l'ensemble du domaine maritime du Bassin d'Arcachon ainsi qu'une zone océane au large du Pyla/Mer. La partie maritime représente 93% du site. La partie terrestre (7% du site) comprend notamment les secteurs des Prés salés d'Arès (commune d'Arès), du delta de l'Eyre et des domaines endigués (communes du Teich, Biganos, Audenge, Lanton). En particulier, le site couvre 485,7 ha sur la commune de La Teste-de-Buch.

Ce site Natura 2000 est composé de l'ensemble des zones caractéristiques des différents milieux du Bassin d'Arcachon : domaine maritime, îlots sableux, vasières à Zostères, Spartines et Salicornes, bassins à poissons, delta.

Le bassin d'Arcachon est une vaste baie marine à salinité variable découvrant de grandes surfaces de vasières : on y trouve ainsi de nombreuses plantes rares inféodées aux sols plus ou moins salés. Par ailleurs le bassin d'Arcachon joue un rôle fondamental pour l'accueil de l'avifaune.

Les vulnérabilités de ce site sont les suivantes :

- Risque de pollutions liées au trafic maritime ;
- Risques de captures accidentelles de mammifères marins et de tortues marines liées à l'activité de pêche et de collisions liées aux activités nautiques ;
- Risque de dégradation des habitats (notamment des herbiers) résultant des usages excessifs des aménités du site et de la pression de l'urbanisation sur la côte du Bassin ;
- Sensibilité aux pollutions agricoles, urbaines, aux activités halieutiques excessives ;
- Vulnérabilité à l'ensablement, à l'artificialisation des berges ou à la déprise de leur entretien, à la qualité de l'eau et aux déchets ;
- Mesures de gestion inappropriées des espèces invasives

Ce site Natura 2000 présente 11 habitats d'intérêt communautaire et 5 espèces d'intérêt communautaire.

Habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret »

Habitat d'intérêt communautaire	Habitat recensé sur la commune de La Teste-de-Buch
Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	Oui
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	Oui
Lagunes côtières	Oui
Récifs	Non
Végétation annuelle des laissés de mer	Non
Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	Oui
Prés à Spartina (Spartinion maritimae)	Oui
Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae)	Oui
Dunes mobiles embryonnaires	Oui
Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)	Oui
Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale	Oui

Source : INPN, DOCOB

NB : 1 habitat prioritaire est identifié en gras.

Espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret »

Groupe taxonomique	Espèce		Espèce recensée ou habitat favorable pour l'espèce sur la commune de La Teste-de-Buch
	Nom commun	*Nom scientifique*	
Mammifères	Grand dauphin	*Tursiops truncatus*	*ND*
	Loutre d'Europe	*Lutra lutra*	*ND*
	Vison d'Europe	*Mustela latreola*	*ND*
	Murin de Bechstein	*Myotis bechsteinii*	*ND*
Reptiles	Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	*ND*

Source : INPN, DOCOB

ND : Donnée non disponible

Tout comme pour le site « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin », le Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon est gestionnaire de ce site Natura 2000, majoritairement inclus dans son périmètre. Le plan de gestion du Parc constitue le DOCOB (document d'objectifs) de ce site.

Les cartes de localisation des habitats d'intérêt communautaire sont disponibles en annexe.

1.1.1.3 Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage (ZSC – FR7200710)

Ce site d'une superficie de 739 ha s'étend sur quatre communes sur les départements de la Gironde et des Landes. En particulier, il couvre 301,8 ha de la commune de la Teste-de-Buch.

Ce site correspond à un système dunaire comportant des plantes protégées et rares et la présence de diverses zones humides arrières-dunaires.

La vulnérabilité de ce site est liée aux dégradations en cas d'absence d'organisation de la fréquentation touristique.

Ce site Natura 2000 présente 8 habitats d'intérêt communautaire mais aucune espèce d'intérêt communautaire.

Habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage »

Habitat d'intérêt communautaire	Habitat recensé sur la commune de La Teste-de-Buch
Dunes mobiles embryonnaires	Oui
Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)	Oui
Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	Oui
Dunes à Salix repens spp. argentea (Salicion arenariae)	Non
Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale	Oui
Dépressions humides intradunaires	Non
Dunes avec forêts à Pinus pinea et/ou Pinus pinaster	Non
Landes sèches européennes	Oui

Source : INPN, DOCOB

NB : 2 habitats prioritaires sont identifiés en gras.

Enfin, notons que ce site présente un DOCOB en cours de validité, réalisé par l'ONF. Le DOCOB présente cinq grands objectifs, déclinés chacun en objectifs opérationnels :

- Assurer la conservation des habitats naturels d'intérêt communautaire, en prenant en compte les espèces patrimoniales ;
- Assurer la conservation des espèces d'intérêt communautaire ;
- Prendre en compte le contexte socio-économique afin de réduire les impacts sur les milieux et espèces ;
- Conforter les connaissances, mettre en place les suivis, en associant au mieux les ressources locales ;
- Assurer l'animation du site et la communication, en coordination avec les politiques publiques.

La carte de localisation des habitats d'intérêt communautaire issue de l'atlas cartographique du DOCOB est disponibles en annexe.

1.1.1.4 Forêts dunaires de la Teste-de-Buch (ZSC – FR7200702)

Ce site Natura 2000 d'une superficie de 5 312 ha s'étire au sud du bassin d'Arcachon jusqu'aux rives de l'étang de Cazaux, sur plus de 15 kilomètres de long. Il se situe en Gironde sur les communes d'Arcachon et la Teste-de-Buch. En particulier, il s'étend sur 5 300,4 ha sur la commune de La Teste-de-Buch.

Le site présente un système composé de dunes anciennes qui sont aujourd'hui boisées. Sa particularité est d'être composé à la fois de feuillus et de résineux. Cette forêt est principalement constituée de la forêt usagère de la Teste dont l'intérêt repose sur la présence de sujets de classes d'âges anciennes qui ont pu être conservés grâce au frein mis à l'intensification sylvicole.

Ce site présente une vulnérabilité moyenne, compte tenu du statut de forêt usagère qui, du fait de la multiplicité des ayants droits, complexifie fortement toute évolution. L'envers de la médaille réside dans la difficulté à déboucher sur des orientations de gestion agréée par le plus grand nombre.

Ce site Natura 2000 présente 5 habitats d'intérêt communautaire et 7 espèces d'intérêt communautaire.

Habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Forêts dunaires de la Teste-de-Buch »

Habitat d'intérêt communautaire	Habitat recensé sur la commune de La Teste-de-Buch
Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	Oui
Dunes fixées décalcifiées atlantiques (Calluno-Ulicetea)	Oui
Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale	Oui
Landes sèches européennes	Oui
Vieilles chênaies des plaines sablonneuses à Quercus robur	Oui

Source : INPN, DOCOB

NB : 2 habitats prioritaires sont identifiés en gras.

Espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Forêts dunaires de la Teste-de-Buch »

Groupe taxonomique	Espèce		Espèce recensée ou habitat favorable pour l'espèce sur la commune de La Teste-de-Buch
	Nom commun	*Nom scientifique*	
Invertébrés	Damier de la Succise	*Euphydryas aurinia*	Oui
	Fadet des Laîches	*Coenonympha oedippus*	Oui
	Cerf-volant	*Lucanus cervus*	Oui
	Grand Capricorne	*Cerambyx cerdo*	Oui
Mammifères	Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*	Oui
	Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	Oui
	Minioptère de Schreibers	*Miniopterus schreibersii*	Oui

Source : INPN, DOCOB

NB : Aucune donnée d'inventaire n'est disponible. Cependant le site Natura 2000 se situe en quasi-totalité sur la commune de La Teste-de-Buch, d'où la présence probable des espèces sur le territoire communal.

Enfin, notons que ce site présente un DOCOB en cours de validité, réalisé par l'ONF. Le DOCOB présente six grands objectifs, déclinés chacun en objectifs opérationnels :

- A. Conservation et/ou restauration des habitats forestiers d'intérêt communautaire ;
- B. Mise en place de mesures spécifiques à certains habitats d'intérêt majeur ;
- C. Mise en place de mesures spécifiques à certaines espèces d'intérêt majeur ;
- D. Sensibilisation autour des richesses du site Natura 2000 ;
- E. Amélioration des connaissances sur le patrimoine naturel ;
- F. L'animation du DOCOB.

La carte de localisation des habitats d'intérêt communautaire issue de l'atlas cartographique du DOCOB est disponibles en annexe.

1.1.1.5 Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born (ZSC – FR7200714)

Ce site d'une superficie de 14 950 ha s'étend sur 15 communes des départements de la Gironde et des Landes. En particulier, il s'étend sur 2 246,7 ha sur la commune de la Teste-de-Buch, au niveau du lac de Cazaux et ses rives.

Ce site est caractérisé par un vaste système de plans d'eau et de cours d'eau formé à l'arrière du cordon dunaire côtier. Il comprend une grande variété de milieux humides et aquatiques qui abritent de nombreuses espèces rares ou menacées présentes sur les rives soumises au marnage. Malgré leur faible superficie, les habitats tourbeux sont riches et certains sont très bien conservés.

Concernant les vulnérabilités de ce site, les profondes modifications intervenues dans les dernières décennies sur les lacs et les étangs du site continuent de faire sentir leurs effets : érosion, ensablement, accumulation de matière organique, prolifération de plantes invasives. Il conviendra à l'avenir d'être particulièrement vigilant sur la gestion de l'eau (et notamment des niveaux d'eau) et sur les activités pratiquées sur les milieux pour stopper la dégradation des milieux.

Ce site Natura 2000 présente 29 habitats d'intérêt communautaire et 16 espèces d'intérêt communautaire.

Habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born »

Habitat d'intérêt communautaire	Habitat recensé sur la commune de La Teste-de-Buch
Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	Non
Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae)	Non
Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (Sarcocornietea fruticosi)	Non
Dunes mobiles embryonnaires	Non
Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	Non
Dunes à Salix repens spp. argentea (Salicion arenariae)	Oui
Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale	Oui
Dépressions humides intradunaires	Non
Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)	Oui
Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoëtes spp.	Non
Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea	Oui
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	Non
Lacs et mares dystrophes naturels	Non
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	Non

Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.	Oui
Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix	Oui
Landes sèches européennes	Non
Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	Non
Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)	Non
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	Non
Tourbières hautes actives	Non
Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle	Non
Tourbières de transition et tremblantes	Non
Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion	Non
Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae	Non
Tourbières boisées	Oui
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	Non
Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur	Non
Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica	Non

Source : INPN, DOCOB

NB : 7 habitats prioritaires sont identifiés en gras.

Espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born »

Groupe taxonomique	Espèce		Espèce recensée ou habitat favorable pour l'espèce sur la commune de La Teste-de-Buch
	Nom commun	*Nom scientifique*	
Mammifères	Loutre d'Europe	*Lutra lutra*	Oui
	Vison d'Europe	*Mustela latreola*	Oui
	Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*	Non
	Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	Non
	Barbastelle d'Europe	*Barbastella barbastellus*	Non
	Murin à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*	Non
Invertébrés	Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisii*	Non
	Leucorrhine à gros thorax	*Leucorrhinia pectoralis*	Non
	Agrion de Mercure	*Coenagrion mercuriale*	Non
	Damier de la Succise	*Euphydryas aurinia*	Non
	Fadet des Laîches	*Coenonympha oedippus*	Non
Poissons	Lamproie de Planer	*Lampetra planeri*	Non
Reptiles	Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	Oui
Flore	Isoète de Bory	*Isoetes boryana*	Oui

	Faux carum de Thore	*Caropsis verticillato-inundata*	Oui
	Flûteau nageant	*Luronium natans*	Non

Source : INPN, DOCOB

Enfin, notons que ce site présente un DOCOB en cours de validité, réalisé par la Communauté de communes des Grands Lacs. Le DOCOB présente six grands objectifs, déclinés chacun en objectifs opérationnels :

- A. Enjeux transversaux ;
- B. Assurer la conservation des milieux aquatiques et ouverts des rives d'étangs ;
- C. Assurer la conservation des habitats forestiers, du réseau hydrographique, et favoriser la mosaïque de paysages ;
- D. Protéger les habitats dunaires et halophiles ;
- E. Lutter contre les sources de mortalité, de dégradation et de dérangement des espèces, et conserver leurs habitats respectifs ;
- F. Améliorer la connaissance sur la biodiversité.

Les cartes de localisation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces d'intérêt communautaires issues de l'atlas cartographique du DOCOB sont disponibles en annexe.

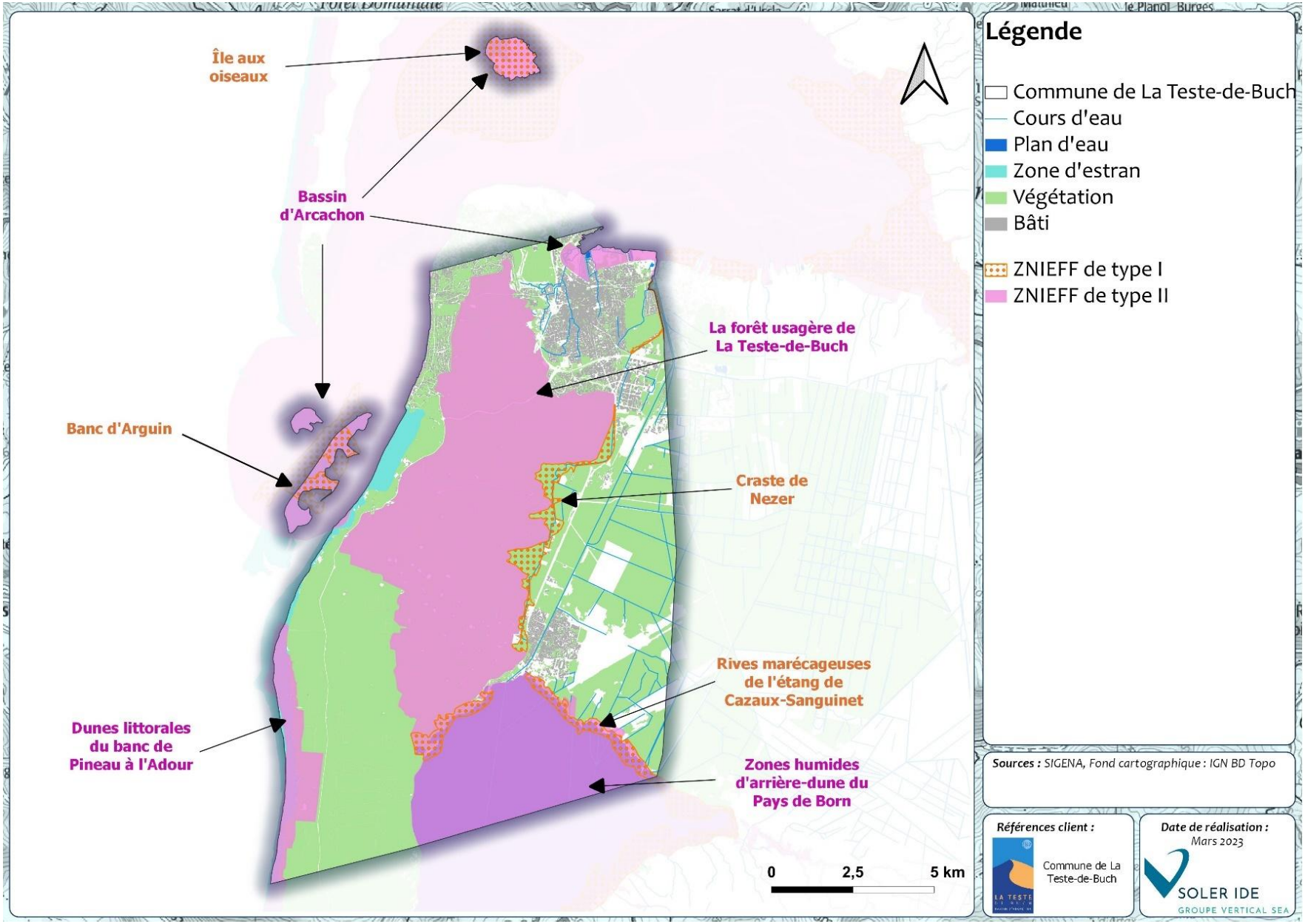
1.1.2 Zones Naturelles d'Interet Ecologique Faunistique et Floristique

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), qu'elles soient de type I (les zones les plus remarquables) ou de type II (grands ensembles naturels intéressants), ont pour objectif le recensement et l'inventaire aussi exhaustif que possible des espaces naturels dont l'intérêt repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de faune ou de flore patrimoniales rares et menacées.

Les ZNIEFF n'ont aucun statut règlementaire, en revanche elles doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Sur le territoire de la commune de La Teste-de-Buch, quatre ZNIEFF de type I et quatre ZNIEFF de type II sont recensées :

- Banc d'Arguin (720008239 – ZNIEFF de type I) ;
- Craste de Nezer (720014148 – ZNIEFF de type I) ;
- L'Île aux oiseaux (720000927 – ZNIEFF de type I) ;
- Rives marécageuses de l'étang de Cazaux-Sanguinet (720000939 – ZNIEFF de type I) ;
- Bassin d'Arcachon (720001949 – ZNIEFF de type II) ;
- Dunes littorales du banc de Pineau à l'Adour (720002372 – ZNIEFF de type II) ;
- La forêt usagère de la Teste-de-Buch (720001998 – ZNIEFF de type II) ;
- Zones humides d'arrière-dune du Pays de Born (720001978 – ZNIEFF de type II).



ZNIEFF au droit de la commune de La Teste-de-Buch

ZNIEFF de type I sur la commune de La Teste-de-Buch

Nom de la ZNIEFF I	Superficie	Superficie sur la commune de La Teste-de-Buch	Principales caractéristiques
Banc d'Arguin	373,5 ha	95,6 ha	Le Banc d'Arguin représente un site majeur pour l'accueil des oiseaux d'eaux en général et la reproduction des oiseaux de mer en particulier. En effet, placé à l'entrée du Bassin d'Arcachon, son emplacement est stratégique. Il constitue un site d'importance internationale pour la reproduction de la Sterne Caugek (*Thalasseus sandvicensis*), du Gravelot à collier interrompu (*Charadrius alexandrinus)* et de l'Huitrier pie (*Haematopus ostralegus*).
Craste de Nezer	279,9 ha	273,7 ha	La lette de la Craste de Nézer comporte une importante station de Bruyère du Portugal, espèce végétale rare et protégée au niveau national. On y observe aussi d'autres plantes des milieux humides ou inondés des creux dunaires ; c'est un habitat de la Loutre et du Vison d'Europe.
Île aux oiseaux	1 661,9 ha	155,6 ha	Les différents habitats qui font la richesse du lieu et sa diversité sont très présents et globalement peu dégradés : herbiers marins à zostères, vasières, prés salés, chenaux. Située au cœur du bassin d'Arcachon, l'île fournit des milieux favorables à de nombreuses espèces aquatiques (invertébrés, poissons, oiseaux).
Rives marécageuses de l'étang de Cazaux-Sanguinet	979,2 ha	283 ha	Ce site correspond à une large zone humide abritant une faune et une flore spécifiques des milieux humides. Ce milieu très particulier, entre étang et forêt présente un milieu favorable à de nombreuses espèces liées aux milieux humides.

Source : INPN, BKM

ZNIEFF de type II sur la commune de La Teste-de-Buch

Nom de la ZNIEFF I	Superficie	Superficie sur la commune de La Teste-de-Buch	Principales caractéristiques
Bassin d'Arcachon	20 169,7 ha	584,7 ha	Cette ZNIEFF correspond à une vaste étendue d'eau à salinité variable découvrant de grandes surfaces de vasières à marée basse. Il s'agit d'un site d'intérêt international pour plusieurs espèces d'oiseaux et un lieu de ponte et de grossissement pour de nombreuses espèces de poissons marins.
Dunes littorales du banc de Pineau à l'Adour	5 110,6 ha	511,2 ha	Les dunes abritent une flore spécifique des milieux sableux littoraux et une faune entomologique (en particulier coléoptères et hétéroptères) particulièrement adaptée aux conditions et à la flore de ces milieux. De nombreuse espèces sont inféodées au milieu dunaire et ne se rencontrent qu'en ce lieu.
La forêt usagère de La	5 235,2 ha	5 235,2 ha	Ce site est très particulier, en effet c'est l'une des seules forêts usagères de France. Ayant un statut très spécial, elle n'est pas

Nom de la ZNIEFF I	Superficie	Superficie sur la commune de La Teste-de-Buch	Principales caractéristiques
Teste-de-Buch			plantée pour la sylviculture mais appartient aux habitants de la Teste-de-Buch et les environs. Elle comporte des sujets très âgés retraçant l'histoire du site.
Zones humides d'arrière-dune du Pays de Born	12 827,3 ha	2 306,3 ha	Les étangs et les marais environnants présentent un milieu original de transition avec la pinède landaise. Ces zones humides présentent des espèces végétales et animales caractéristiques des zones humides et parfois rares à l'échelle régionale. Ces étangs et marais jouent un rôle important dans la migration des oiseaux d'eau de l'Ouest de l'Europe.

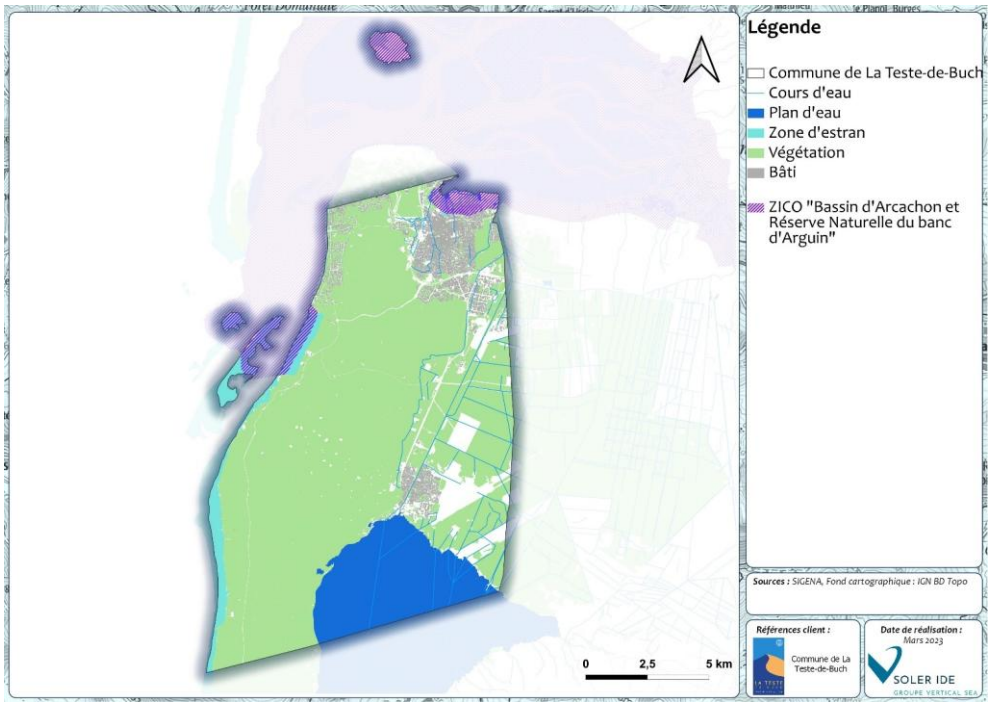
Source : INPN, BKM

1.1.3 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

Les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) concernent les aires de distribution des oiseaux sauvages, situées sur le territoire de l'Union Européenne. Ces inventaires recensent les habitats des espèces inscrites à l'annexe I de la Directive « Oiseaux », ainsi que les sites d'accueil d'oiseaux migrateurs d'intérêt patrimonial.

De même que les ZNIEFF, les ZICO n'ont pas de valeur règlementaire. Il appartient cependant aux services de l'Etat de veiller au respect de leur conservation.

La commune de La Teste-de-Buch est concernée par la ZICO « Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du banc d'Arguin ». Elle présente une superficie totale de 20 367,5 ha et s'étend sur 653,1 ha sur le territoire communal. Cette ZICO présente un grand nombre d'espèces d'oiseaux nicheurs, mais il s'agit surtout d'un site d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau.



ZICO au droit de la commune de La Teste-de-Buch

1.1.4 ESPACES NATURELS SENSIBLES

Un Espace Naturel Sensible (ENS) est un site naturel non bâti qui possède une valeur écologique ou paysagère particulière. Il est menacé ou rendu vulnérable pour diverses raisons : pression urbaine, absence de gestion, abandon. Leur ouverture au public est obligatoire mais elle peut être limitée, dans le temps ou dans l'espace, en raison de leur fragilité. Les ENS sont gérés par le Département.

Sur la commune de La Teste-de-Buch, 5 ENS sont identifiés.

Espaces Naturels Sensibles au droit de la commune de La Teste-de-Buch

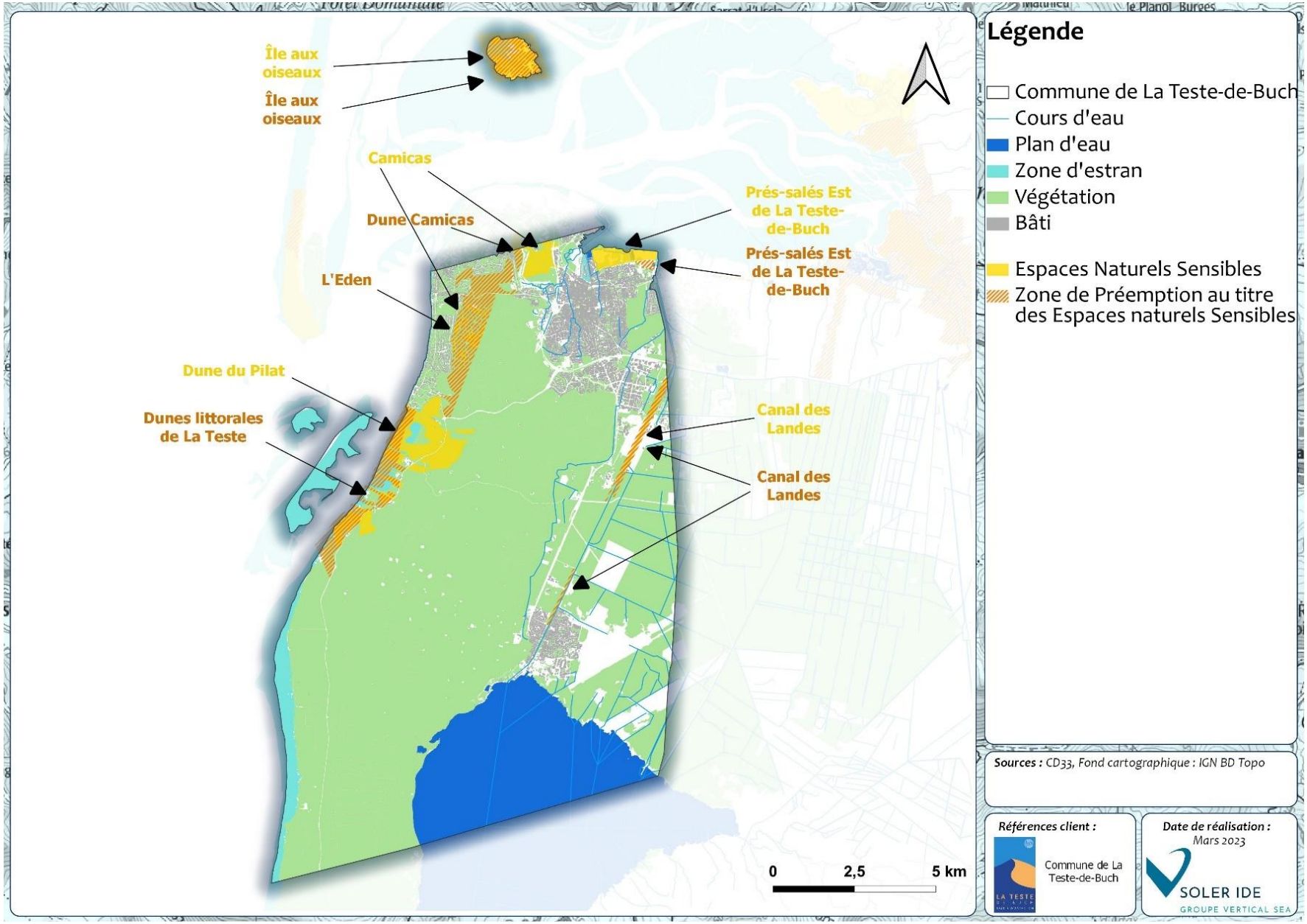
Nom de l'ENS	Superficie	Superficie au sein de la commune de La Teste-de-Buch
Camicas	134,3 ha	116 ha
Canal des Landes	30,2 ha	30,2 ha
Dune du Pilat	409,1 ha	384,3 ha
Île aux oiseaux	220,1 ha	116,2 ha
Prés-salés Est de La Teste-de-Buch	86,9 ha	85,1 ha

Par ailleurs, six zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ZPENS) sont identifiées sur le territoire.

Les ZPENS sont des zones sensibles où le Département est identifié comme l'acquéreur prioritaire pour la création de futurs ENS. Ces terrains sont dès lors protégés de tous projets de toute construction, et sont ouverts au public.

ZPENS au droit de la commune de La Teste-de-Buch

Nom de l'ENS	Superficie	Superficie au sein de la commune de La Teste-de-Buch
Canal des Landes	100,9 ha	96,4 ha
Dune de Camicas	12,9 ha	12,9 ha
Dunes littorales de La Teste	284,3 ha	228,5 ha
Île aux oiseaux	141,1 ha	139,6 ha
L'Eden	314,5 ha	314,5 ha
Prés-salés Est de La Teste-de-Buch	13 ha	13 ha

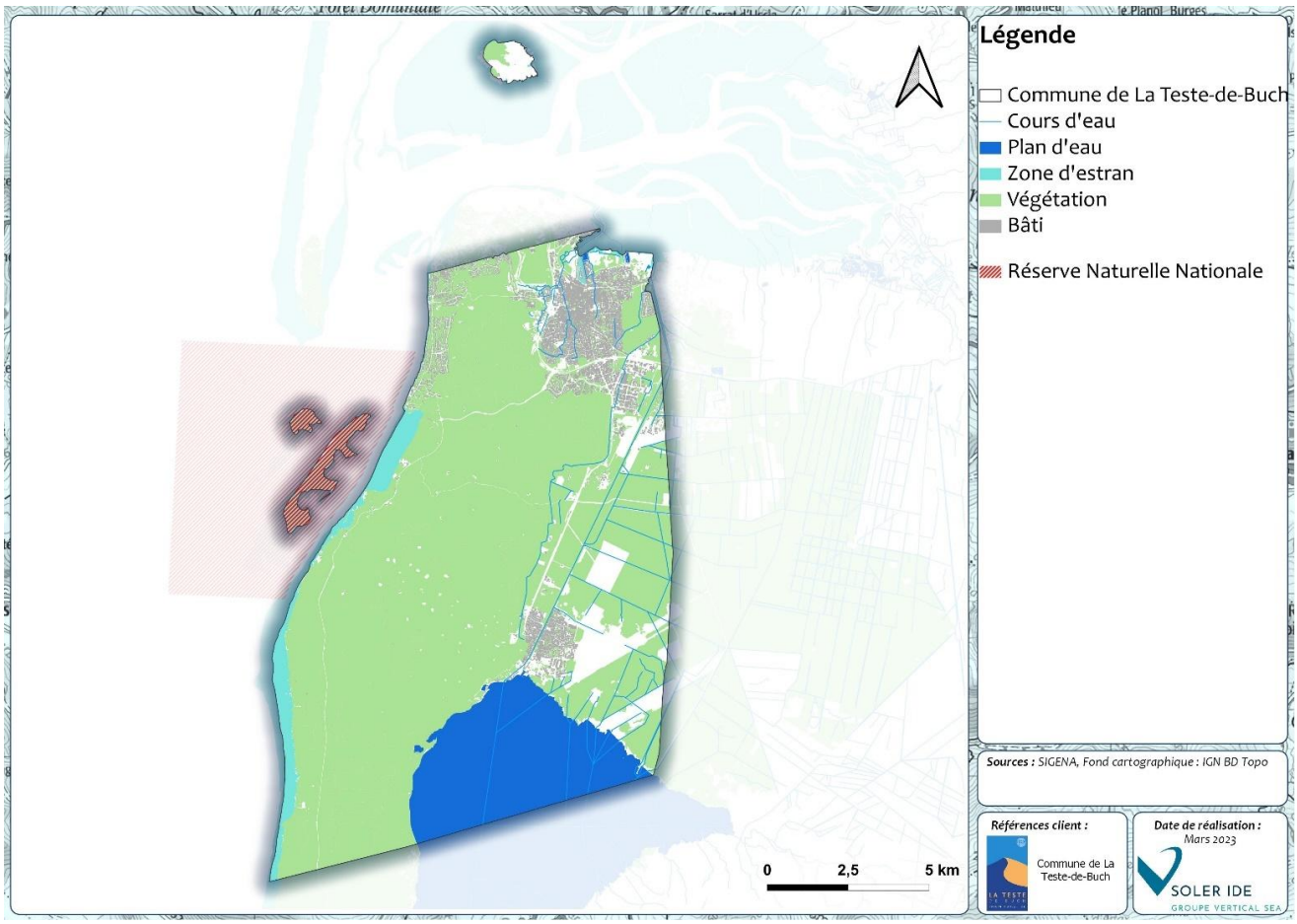


ENS et ZPENS au droit de la commune de La Teste-de-Buch

1.1.5 RESERVE NATURELLE NATIONALE

La commune de La Teste-de-Buch est concernée par la Réserve Naturelle Nationale du Banc d'Arguin.

Ce site présente une superficie de 4 360 ha, dont 252,2 ha se situent sur le territoire de La Teste-de-Buch. La Réserve Naturelle a été créée en 1972 et est gérée par la SEPANSO. Située à l'entrée du Bassin d'Arcachon, face à la dune du Pilat, elle sert de zone de nidification, d'hivernage, et de halte migratoire pour de nombreuses espèces d'oiseaux, dont en particulier la Sterne Caugek.



Réserve Naturelle Nationale au droit de la commune de La Teste-de-Buch

1.1.6 PARC NATUREL MARIN

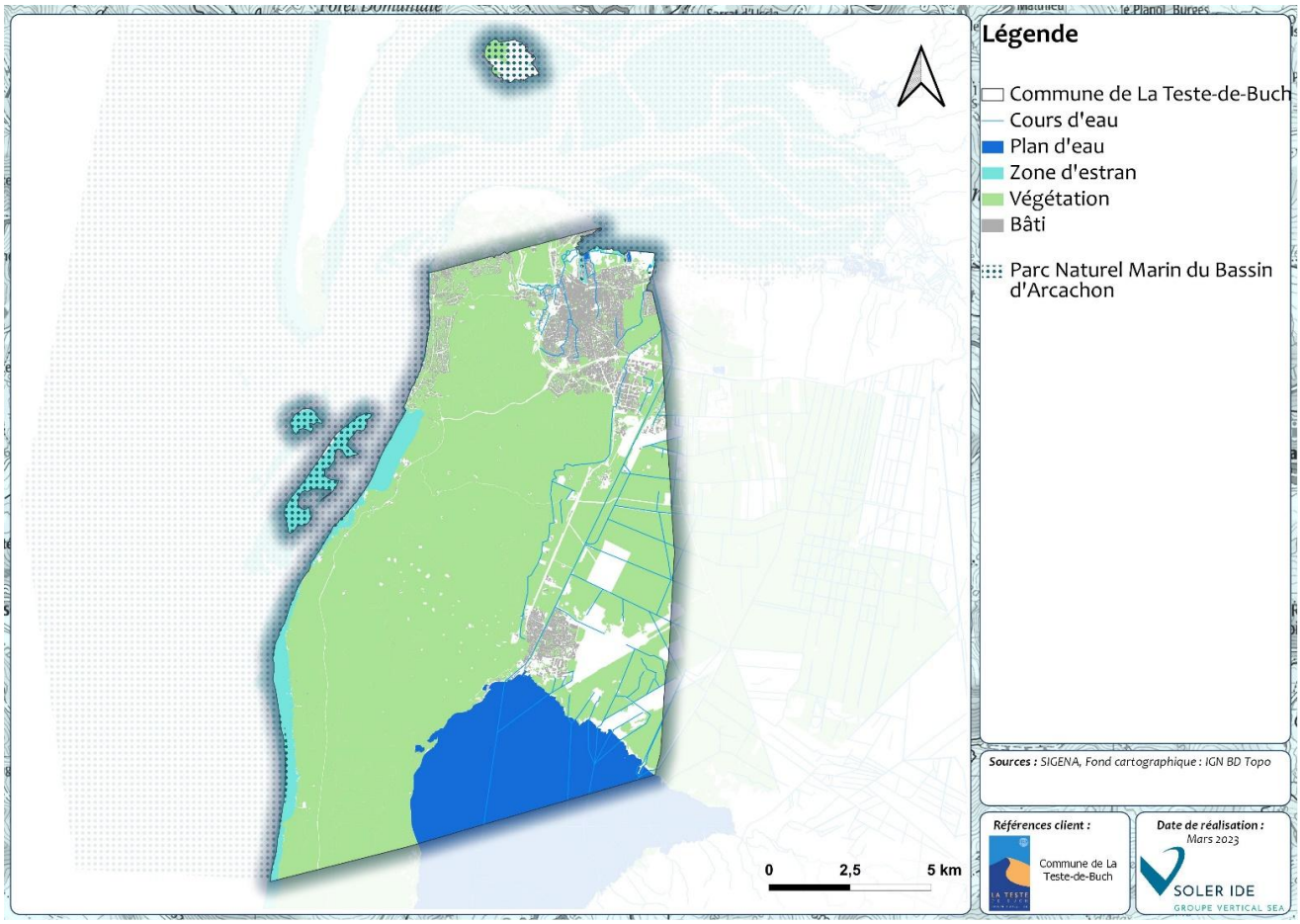
La commune de La Teste-de-Buche est concernée par le Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon. Celui-ci a été créé le 8 juin 2014. Il couvre 420 km2 d'espace marin, avec 127 km de linéaire côtier, ses limites, côté intérieur, étant celles du domaine public maritime. En particulier, il couvre 486,8 ha de la commune de La Teste-de-Buch.

L'objectif du Parc est de protéger et gérer le milieu marin dans le respect d'une identité maritime, par la maitrise foncière. Cet objectif est défini dans sept orientations présentées dans le décret de création du Parc, outils de protection et de gestion :

- Améliorer la connaissance de la dynamique du bassin et de son lien avec l'océan ;
- Préserver et restaurer la spécificité de la biodiversité lagunaire ;

- Garantir le bon fonctionnement écologique des milieux ;
- Promouvoir et accompagner les filières professionnelles ;
- Promouvoir les pratiques respectueuses du milieu marin dans les activités nautiques ;
- Contribuer à la mise en valeur des patrimoines naturels, culturels, et paysagers marins ;
- Responsabiliser l'ensemble de la population en la sensibilisant aux impacts des usages.

Ces orientations de gestion sont déclinées dans le plan de gestion du parc 2017-2032 validé par le conseil de gestion du 19 mai 2017.



Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon au droit de la commune de La Teste-de-Buch

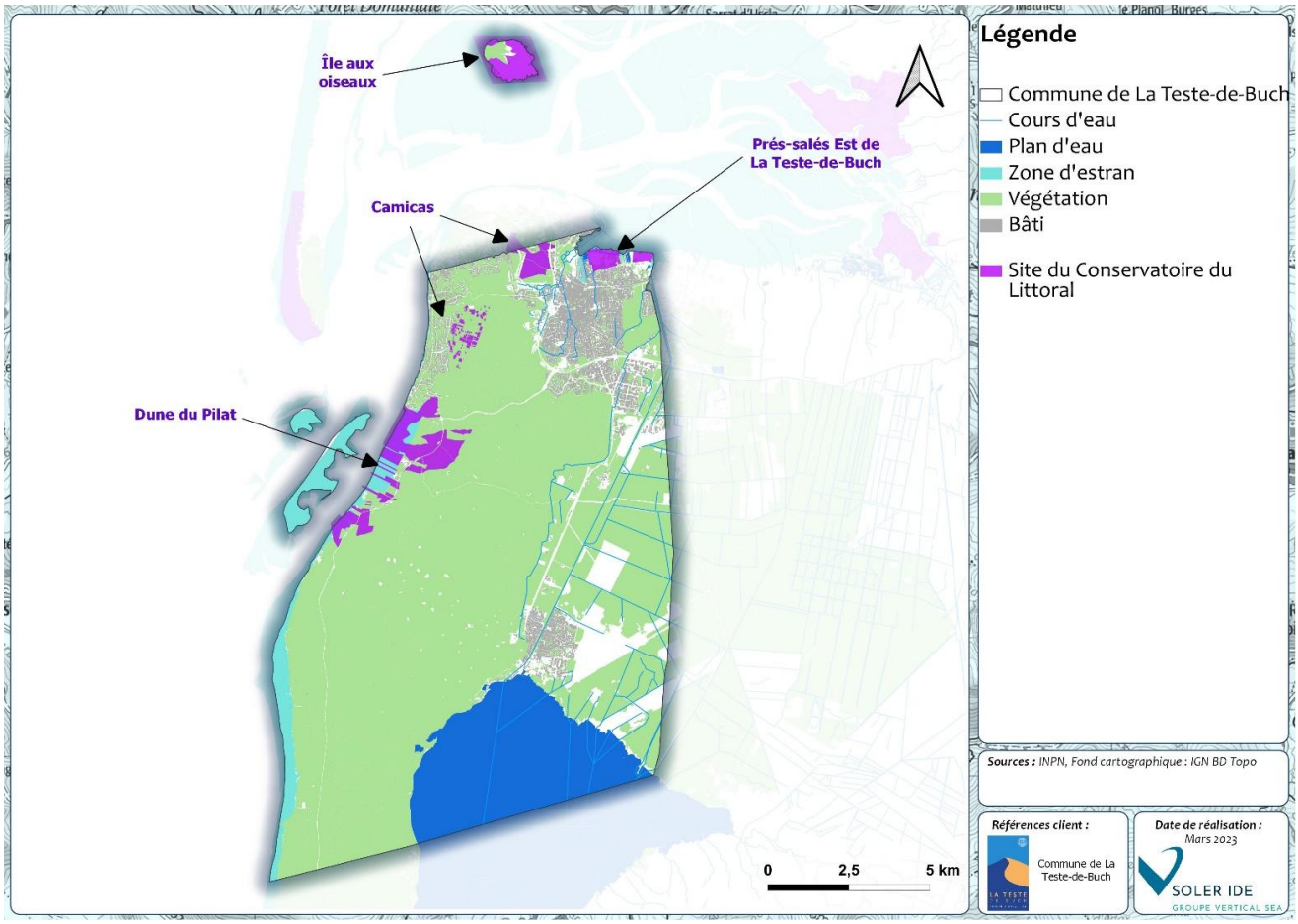
1.1.7 SITES DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL

Les sites du Conservatoire du Littoral ont pour vocation la sauvegarde des espaces côtiers et lacustres. Leur accès au public est encouragé mais reste défini dans des limites compatibles avec la vulnérabilité de chaque site. En complément de sa politique foncière, visant prioritairement les sites de fort intérêt écologique et paysager, le Conservatoire du Littoral peut depuis 2002 exercer son action sur le domaine public maritime. Ce mode de protection peut être superposé avec d'autres dispositifs réglementaires ou contractuels.

Les sites attribués au Conservatoire du Littoral sur la commune de La Teste-de-Buch sont présentés dans le tableau suivant.

Sites du Conservatoire du Littoral au droit de la commune de La Teste-de-Buch

Nom du site	Superficie protégée	Date de protection	Description du site	Gestionnaire
Camicas	100,4 ha	1982	Le site est composé de boisements mixtes (résineux et feuillus) et de chênaies pures (chêne pédonculé, chêne vert, chêne liège). Il crée un véritable refuge pour la biodiversité, situé entre l'urbanisation d'Arcachon et de la Teste-de-Buch.	Conseil Départemental de Gironde
Dune du Pilat	284,53 ha	1998	Ce site est remarquable par sa longueur (2,7 km) et sa hauteur (entre 100 et 115m). Ce site très fréquenté offre une vue sur l'océan d'un côté et la forêt de La Teste-de-Buch de l'autre. Sa forte érosion nécessite une gestion adaptée afin de concilier développement touristique et préservation de l'environnement	Syndicat mixte de la Grande Dune du Pilat
Île aux oiseaux	218,62 ha	2004	Ce site naturel se situe au cœur du Bassin d'Arcachon. Son insularité, son milieu sablo-vaseux et les marées rendent ce site difficile d'accès. Il est composé de marais maritimes, de slikke et de schorre. Très riche en biodiversité du fait de son caractère à la fois maritime et terrestre, ce site accueille de nombreux oiseaux.	Commune de la Teste-de-Buch
Prés-salés Est de La Teste-de-Buch	73,14 ha	2013	Les prés salés, appelés aussi schorre, jouent un rôle très important d'où l'intérêt à les préserver et à les restaurer. Ils freinent la houle et limitent ainsi l'érosion des rivages. Ils piègent les sédiments. Les oiseaux viennent s'y reposer, les poissons s'y nourrir et des petits crustacés et mollusques y vivent. C'est une zone de grande richesse en biodiversité. Laissé à l'abandon, le paysage s'est peu à peu banalisé et les eaux de la zone endiguée ont perdu le « sel » qui plaît tant aux plantes de ces milieux, obione, salicorne, soude.	Commune de la Teste-de-Buch



Sites du Conservatoire du Littoral au droit de la commune de La Teste-de-Buch

1.1.8 SITES CLASSES ET INSCRITS

Un site classé ou inscrit est un espace de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement constitue une protection supplémentaire par rapport à l'inscription.

Sur la commune de La Teste-de-Buch, 2 sites classés et 3 sites inscrits sont recensés. Ils sont présentés dans le tableau suivant.

Liste des sites classés et inscrits au droit de la commune de La Teste-de-Buch

Numéro	Nom du site	Protection	Superficie
1	Dune du Pyla et forêt usagère	Classé	6 209,9 ha
2	Ile aux oiseaux	Classé	12,1 ha
3	Littoral et sites de la forêt usagère	Inscrit	5 711,1 ha
4	Forêt usagère de La Teste	Inscrit	3 868,3 ha
5	Villa Rothschild au Pyla-sur-Mer	Inscrit	4,4 ha

NB : les numéros font référence aux numéros sur la carte suivante.

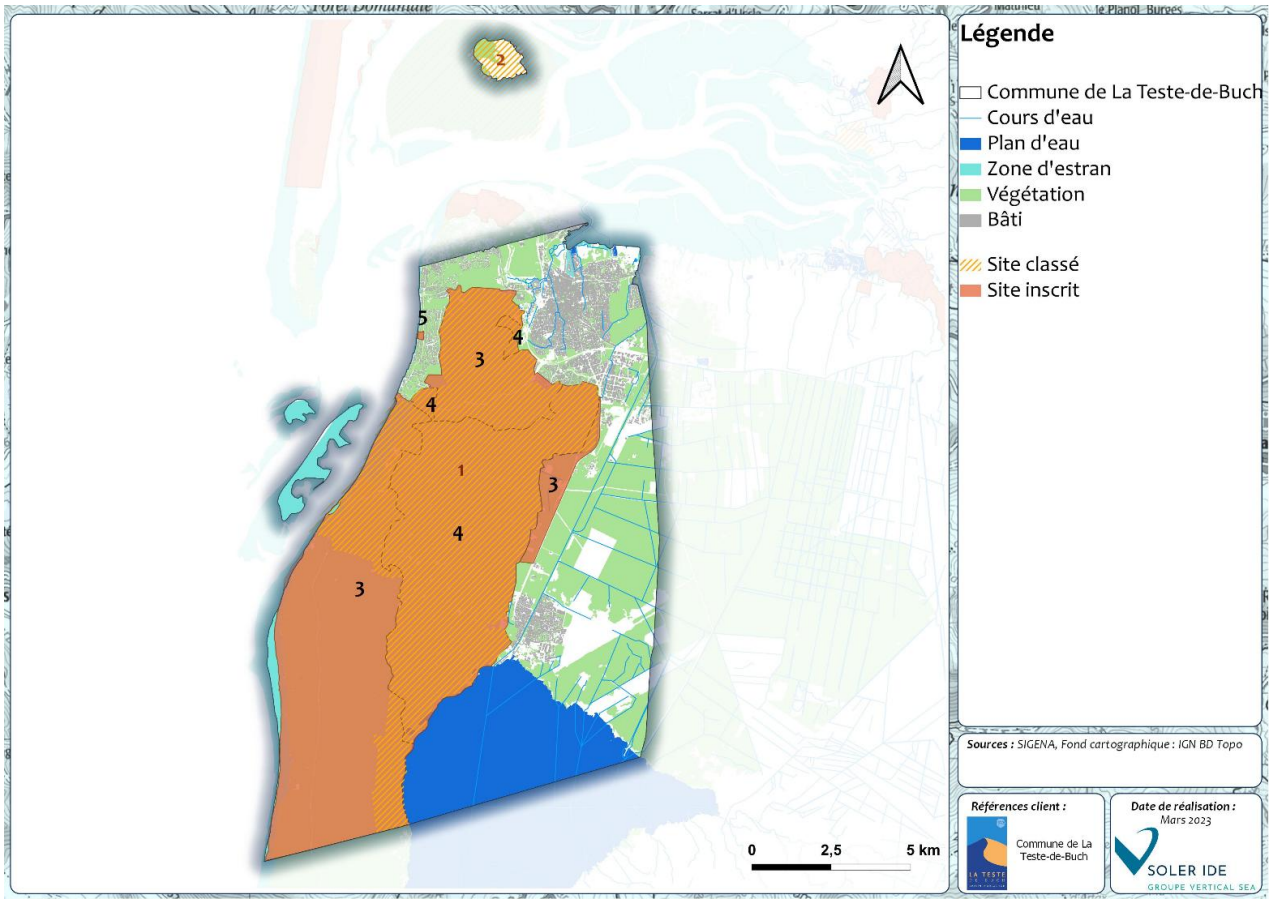


Figure 1 : Sites classés et inscrits au droit de la commune de La Teste-de-Buch

1.1.9 SITES DESTINES A L'APPLICATION DE MESURES COMPENSATOIRES

Les mesures compensatoires s'inscrivent dans le cadre de la séquence ERC (Eviter – Réduire – Compenser) mise en œuvre dans le cadre d'un projet d'aménagement. Ce sont des mesures prescrites aux maîtres d'ouvrage, visant à compenser un dommage provoqué par un projet sur le milieu naturel.

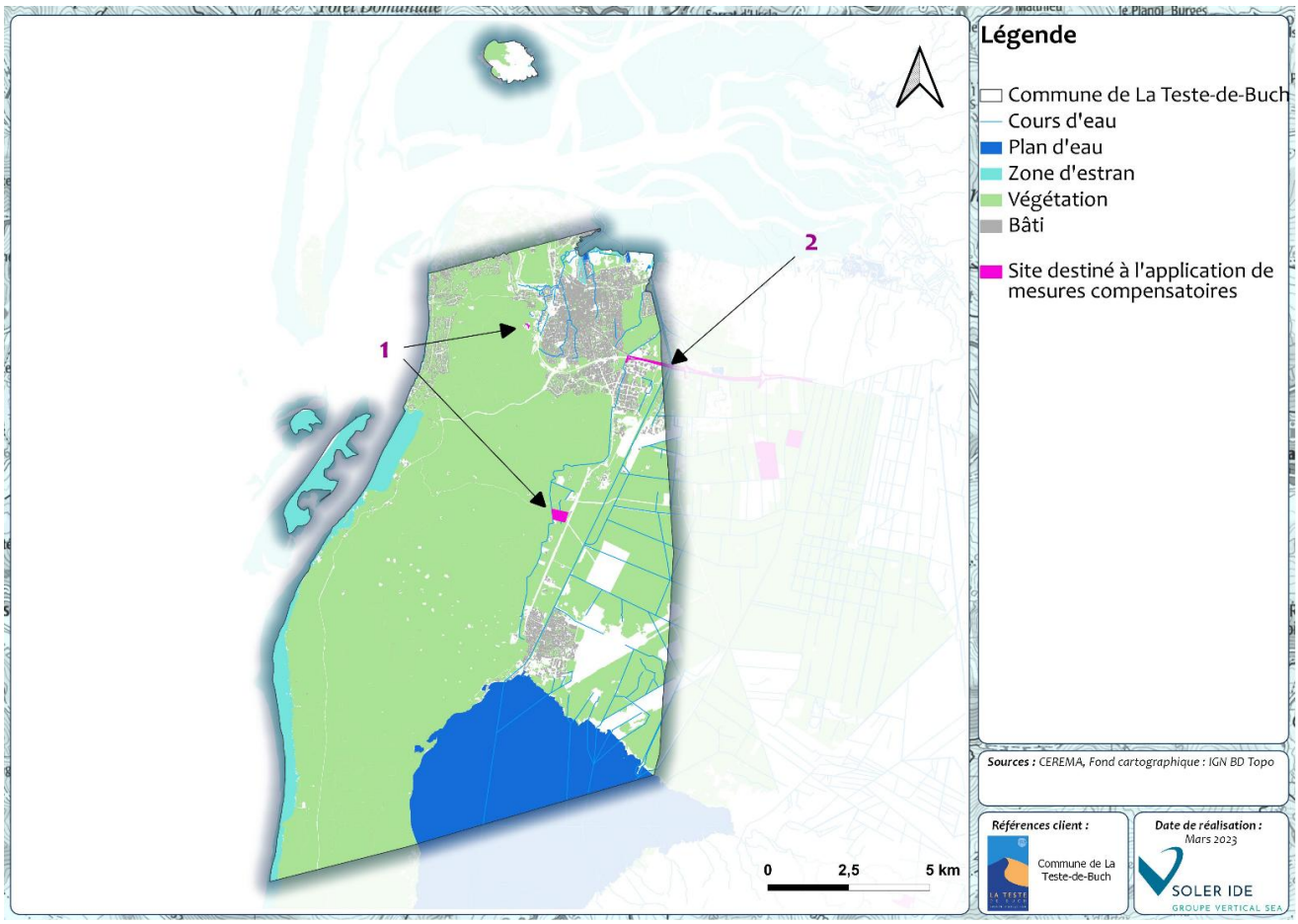
Réhabilitation, restauration, création de milieux, les mesures compensatoires des atteintes à la biodiversité se concrétisent par diverses actions qui doivent être complétées par des mesures de gestion conservatoire comme l'entretien des haies, l'élevage extensif, etc…, afin d'assurer le maintien de la qualité environnementale des milieux. Il s'agit d'apporter une contrepartie positive si des impacts négatifs persistent. Elles sont conçues pour toute la durée de vie du projet.

Les sites destinés à l'application de mesures compensatoires sur la commune de La Teste-de-Buch sont présentés dans le tableau ci-dessous et sur la carte suivante.

Sites destinés à l'application de mesures compensatoires sur le territoire de La Teste-de-Buch

N°	Catégorie de la mesure compensatoire	Projet associé à la mesure compensatoire	Maître d'ouvrage	Date de mise en œuvre	Durée de mise en œuvre
1	C2 – Restauration / Réhabilitation	Construction d'un écoquartier à La Teste-de-Buch (33)	SAS Promotion Pichet	13/01/2014	20 ans
2	C2-1-d - Réensemencement de milieux dégradés,	A660/RN250 - Amélioration de la	DREAL Nouvelle-Aquitaine	26/12/2018	30 ans

	replantation, restauration de haies existantes mais dégradées	déserte du sud du Bassin d'Arcachon			



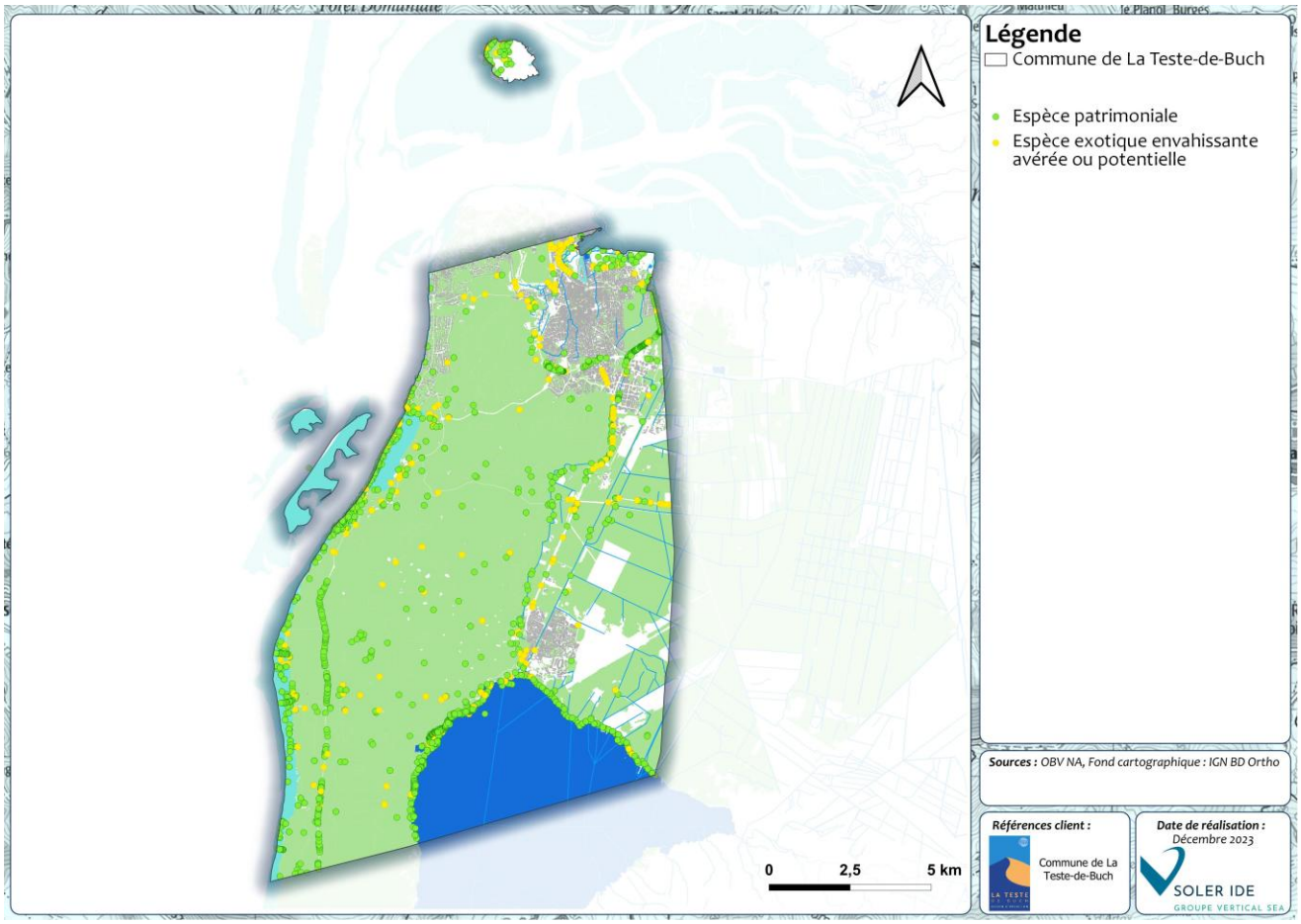
Sites destinés à l'application de mesures compensatoires au droit de la commune de La Teste-de-Buch

1.1.10 LA FLORE PATRIMONIALE

Un recensement des espèces de flore patrimoniales a été réalisé par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique au droit de la commune de La Teste-de-Buch. Ainsi, 4 483 stations d'espèces floristiques protégées ou menacées, dont 190 espèces différentes, ont été recensées sur le territoire. De plus, 637 stations d'espèces exotiques envahissantes avérées ou potentielles, dont 22 espèces différentes, ont été identifiées. La liste de ces espèces est disponible en annexe.

Leur localisation est présentée sur la carte suivante.

Il est à noter que dans le cadre de la définition des futures zones à urbaniser du PLU, des inventaires complémentaires seront menés, et permettront de compléter ce recensement.



Localisation des stations de flore patrimoniale au droit de la commune de La Teste-de-Buch

1.1.11 SYNTHESE

La commune de La Teste-de-Buch présente un patrimoine naturel riche.

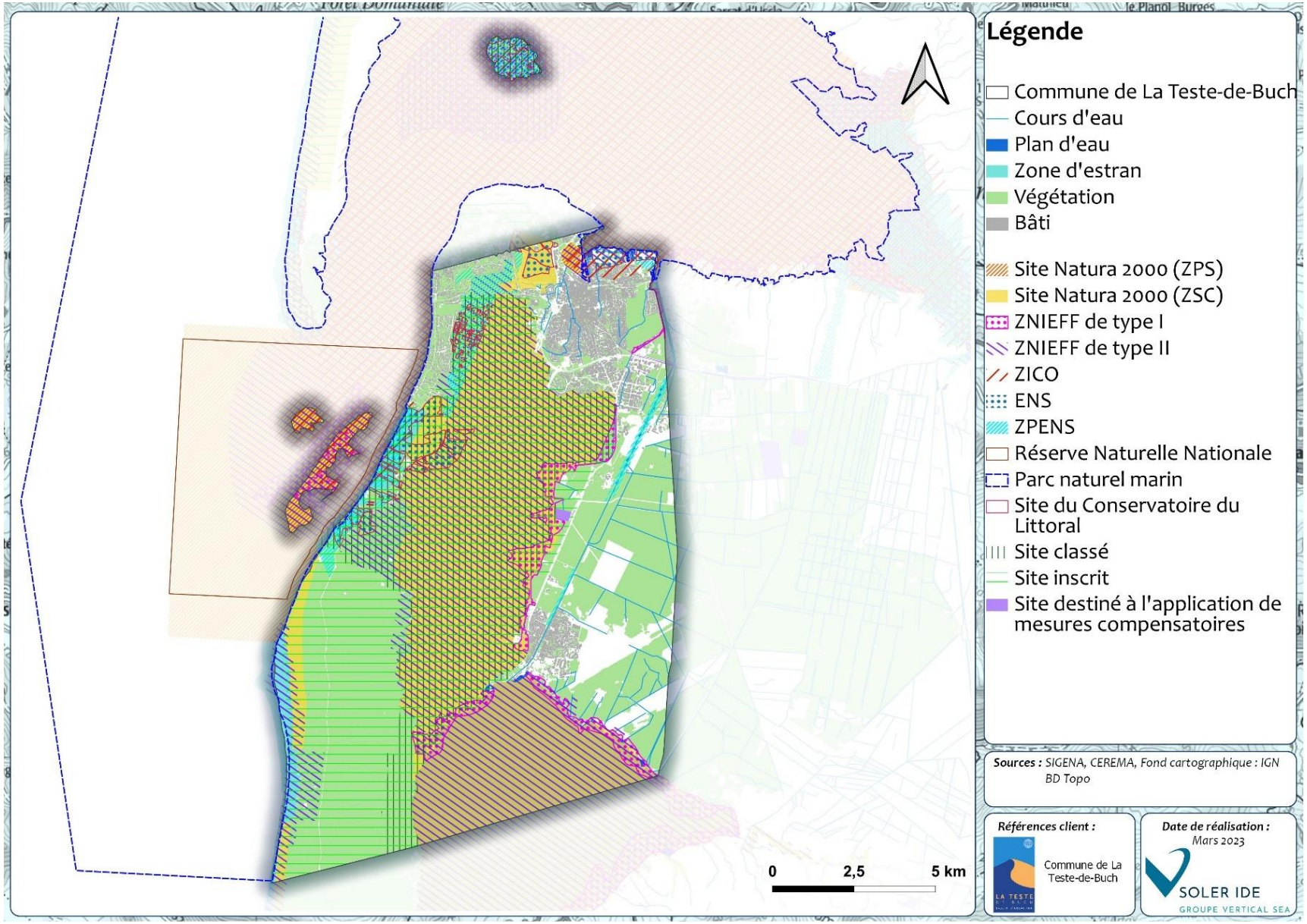
En effet, il est concerné par plusieurs zonages de protection et d'inventaires du patrimoine naturel :

- 5 sites Natura 2000 (1 ZPS – Zone de Protection Spéciale – et 4 ZSC – Zone Spéciale de Conservation) ;
- 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 ;
- 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 ;
- 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ;
- 5 Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
- 6 Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) ;
- 1 Réserve Naturelle Nationale ;
- 1 Parc naturel marin ;
- 4 sites du Conservatoire du Littoral ;
- 2 sites classés ;
- 3 sites inscrits.

Par ailleurs, des sites destinés à l'application de mesures compensatoires sont recensés sur le territoire communal.

L'ensemble de ces zonages sont représentés sur la carte de synthèse suivante.

De plus, plusieurs stations de flore patrimoniale sont recensées sur le territoire. Les inventaires réalisés dans le cadre de la définition des zones à urbaniser du PLU permettront de préciser ces données.



Synthèse des zonages du patrimoine naturel au droit de la commune de La Teste-de-Buch

1.3. PRINCIPAUX HABITATS NATURELS

En fonction de leur caractéristique et de leur fonctionnement écologique, les espaces naturels de la commune peuvent être différenciés en huit grands ensembles homogènes, classés selon leur principal type de milieu :

- Milieux littoraux :
    - Le domaine maritime du bassin d'Arcachon ;
    - Les domaines endigués ;
    - La dune littorale ;
- Milieux boisés :
    - La forêt sur les massifs de dunes anciennes et modernes ;
    - La forêt de pins maritimes sur la plaine d'arrière-dune ;
- Milieux ouverts et semi-ouverts :
    - Les landes humides et sèches de la base militaire de Cazaux ;
    - Les prairies résiduelles à l'intérieur du tissu urbain ;
- Milieux humides et aquatiques :
    - L'étang de Cazaux et ses rives.

Ces habitats naturels sont présentés dans les chapitres suivants.

1.1.12 MILIEUX LITTORAUX

1.1.12.1 Le domaine maritime du bassin d'Arcachon

Le bassin d'Arcachon représente une vaste étendue d'eau à salinité variable découvrant de grandes surfaces de vasières à marée basse. C'est un site d'importance internationale pour les oiseaux d'eau, un lieu de ponte, d'éclosion, et de grossissement pour de nombreuses espèces de poissons marins.

Le domaine maritime comprend plusieurs zones différentes, toutes représentées sur la commune de la Teste-de-Buch :

- Les zones infratidales, jamais découvertes à marée basse, sont composées des chenaux, dans lesquels circulent les poissons, et des herbiers à *Zostera marina* ;
- Les zones intertidales, découvertes à marée basse, comprennent les bancs de sables et les plages, et les marais maritimes (la slikke, peuplée d'herbiers à *Zostera noltii* et recouverte à chaque marée, et le schorre inondé pendant les marées de hautes et vives eaux et recouvert par une végétation halophile1 dense et continue).

Les marais maritimes possèdent une richesse biologique élevée du fait qu'ils reçoivent de la matière organique et des éléments nutritifs du continent et de la mer ; ils forment la base de la richesse trophique, mêlant végétaux, invertébrés aquatiques, poissons, et oiseaux.

[1] Halophile : qui apprécie les sols salés



Marais maritimes / *Source : BKM, 2019*

Les marais maritimes sont différenciés en deux niveaux :

- Le bas niveau ou slikke, est le faciès le plus important en superficie, principalement peuplé d'herbiers à *Zostera noltii*. De nombreuses espèces de crustacés et poissons effectuent des migrations depuis les chenaux où elles se réfugient à marée basse, vers les herbiers quand la marée les recouvre à marée haute. L'herbier est envahi par des limicoles en migration qui se nourrissent de petits invertébrés, et par des oiseaux herbivores qui consomment les zostères ;
- Le haut niveau ou schorre, inondé pendant les marées de hautes eaux, voit sa superficie couverte à plus de 80% par une végétation halophile dense et continue. Ce milieu calme, riche en nourriture et en abris, retient d'importantes populations d'alevins de poissons ; les esteys des marais sont colonisés par des juvéniles de muges, bars, daurades. Le schorre est aussi remarquable par sa très grande richesse floristique.

Ces différents espaces présentent tous un intérêt biologique majeur :

- Les chenaux sont utilisés par les poissons migrateurs (anguilles, lamproies) pour remonter jusqu'aux cours d'eau, ici le Canal des Landes ;
- Les herbiers à zostères constituent un biotope d'une importance capitale pour la faune : invertébrés, poissons, oiseaux ;
- Le schorre est surtout remarquable par sa flore spécialisée des milieux halophiles (nombreuses associations et espèces végétales rares), c'est aussi un habitat et une zone d'alimentation pour de nombreux poissons.

Enfin, le bassin d'Arcachon se trouve situé sur une des voies de migration les plus empruntées par les oiseaux, d'où son intérêt ornithologique majeur pour les oiseaux d'eau (limicoles, anatidés, ardéidés).





Herbiers à zostera marina (à g.) et zostera noltii (à d.) / *Source : INPN*

1.1.12.2 Les domaines endigués

Situés à l'interface entre la terre et le domaine maritime, les domaines endigués que l'on trouve tout autour du bassin d'Arcachon ont été creusés et endigués il y a plusieurs siècles pour constituer, à l'origine, des marais salants protégés de la mer, puis des réservoirs à poissons ; les bassins rectangulaires étaient utilisés pour la pisciculture extensive tandis que les talus séparant les bassins étaient consacrés à l'élevage. Depuis quelques décennies, ils sont plus ou moins abandonnés, mais on y trouve encore une petite activité agricole (fauche, pâture) et ils sont toujours utilisés pour la chasse et sont fréquentés pour la promenade.

Sur la commune, les prés salés Est appartiennent à cette catégorie ; ils ont subi diverses modifications telles que remblaiements et dépôts ; on y trouve cependant une mosaïque de milieux différents (prairies, friches, buissons, haies, fossés), dont plusieurs habitats d'intérêt communautaire, et plusieurs espèces végétales protégées (Simethis, 2013). Ces milieux sont favorables à de nombreux oiseaux, et on peut observer dans les fossés la Cistude d'Europe (*Emys orbiculatis*), petite tortue d'eau douce, espèce rare et protégée, inscrite à l'annexe II de la Directive européenne n°92-43.

Toutefois, les prés salés Est sont concernés par une quinzaine d'espèces végétales exotiques envahissantes, témoins de la dégradation des milieux. Parmi ces espèces, le Séneçon en arbre (*Baccharis hamilifolia*) est particulièrement abondant.



Parcelles des prés salés Est envahis par le Séneçon / *Source : BKM, 2019*

Le site des prés salés Ouest représente une anse d'une quarantaine d'hectares à l'extrémité ouest de la bande littorale sud du bassin d'Arcachon. A la suite d'aménagements récents, le site reçoit à la fois des eaux maritimes du bassin et des eaux douces provenant du bassin versant de la Craste douce.

Il offre aujourd'hui une diversité d'habitats (saulaie, bétulaie, roselière, slikke, schorre…) très attractifs pour la faune et la flore : 153 espèces végétales recensées, nombreuses espèces animales dont la Loutre et la Cistude d'Europe. De plus la variabilité du degré de salinité de l'eau permet à différentes espèces de trouver dans cette mosaïque d'habitats, des niches écologiques qui leur sont propres.



Loutre d'Europe

Source : INPN



Cistude d'Europe

Source : INPN

1.1.12.3 La dune littorale

Les milieux dunaires occupent la totalité de la façade littorale de la commune depuis la dune du Pilat jusqu'à la limite communale sud, ainsi que le banc d'Arguin, et une petite partie de l'île aux Oiseaux.

Parmi les milieux dunaires de la commune, la dune du Pilat occupe une place à part du fait de ses dimensions (107 m de haut sur 2700 m de large) et son attrait touristique (un million de visiteurs par an). Elle a été classée « Grand site national » en 1978. Comme la plupart des dunes d'Aquitaine, elle ne constitue pas un milieu stabilisé puisqu'elle continue d'avancer vers la forêt, coté est, à raison d'environ 4 m par an.



Dune du Pilat et Banc d'Arguin / *Source : Grand Site de la Dune du Pilat, Bassin d'Arcachon*

Outre leur fonction essentielle de protection du littoral, les milieux dunaires sont aussi des milieux vivants d'un grand intérêt pour la flore et la faune. Ils abritent plusieurs plantes patrimoniales voire endémiques du littoral aquitain, comme la Linaire à feuilles de thym, l'Epervière des dunes, la Camarine à fruits blancs, la Silène de Porto, ou l'Immortelle des dunes.



Linaire à feuilles de thym / *Source : INPN*



Immortelle des dunes / *Source : INPN*

Pratiquement tous les habitats composant la dune littorale sont des habitats d'intérêt communautaire :

- Végétation annuelle des laisses de mer (code Corine : 17.2 ; code Natura 2000 : 1210-1) ;
- Dunes mobiles embryonnaires atlantiques (code Corine 16.2111 ; code Natura 2000 : 2110-1) ;
- Dunes mobiles à Ammophila arenaria atlantiques (code Corine 16.2121 ; code Natura 2000 : 2120-1) ;
- Dunes grises des côtes atlantiques (code Corine 16.222 ; code Natura 2000 :2130-2), habitat prioritaire ;
- Pelouses rases annuelles arrière-dunaires (code Corine 16.227 ; code Natura 2000 : 2130-5), habitat prioritaire.

Les dunes de la Teste-de-Buch sont intéressantes par le développement du groupement végétal à Gaillet des sables (*Galium arenarium*) et Epervière laineuse (*Hieracium eriophorum*), endémique2 du sud de l'Aquitaine, et considéré comme en forte régression ; on y trouve aussi des groupements des lettes humides. Le banc d'Arguin abrite une espèce végétale protégée en France, la Linaire à feuilles de thym (*Linaria thymifolia*).

Les milieux dunaires sont également très riches en espèces animales : les hauts de plage comprennent des espèces particulières d'insectes et crustacés qui supportent la présence du sel et les immersions ; l'océan ramène sur la plage un grand nombre de déchets naturels (morceaux de bois, coquillages, cadavres d'animaux…) qui représentent des habitats particulièrement attractifs pour les invertébrés. Les dunes accueillent aussi en nidification plusieurs espèces d'oiseaux des milieux herbacés chauds et secs, peu communs, comme le Pipit rousseline (*Anthus campestris*) ou le Cochevis huppé (*Galerida cristata*) …

Le banc d'Arguin abrite une colonie nicheuse de Sterne Caugek (*Sterna sandvicensis*) une des plus importantes d'Europe (plus de 4 000 couples) à l'origine de la création de la réserve naturelle ; de très nombreuses autres espèces d'oiseaux fréquentent le site : Huitrier-pie (*Haematopus ostralegus*), Gravelot à collier interrompu (*Charadrius alexandrinus*)… En hivernage, le banc constitue une remise de marée haute pour une partie des limicoles du bassin d'Arcachon, principalement les bécasseaux variables, courlis cendrés, et pluviers argentés.



Sterne Caugek / *Source : INPN*



Huitrier Pie / *Source : INPN*

Notons que la commune de La Teste-de-Buch est confrontée au phénomène d'érosion côtière, entraînant le recul du trait de côte depuis plusieurs années.

Cette problématique a un impact sur la préservation de la biodiversité puisqu'elle entraîne petit à petit la diminution des milieux naturels littoraux, et ainsi la perte d'habitat pour les espèces inféodées à ces milieux.

[2] Endémique : désigne une plante ou un groupement végétal strictement localisé dans une région donnée

1.1.13 MILIEUX BOISES

1.1.13.1 La forêt sur les massifs de dunes anciennes et modernes

Le massif forestier dunaire à l'arrière de la dune littorale, est composé de deux types de dunes :

- Les dunes modernes, de type barkhane, hautes jusqu'à 70 m ;
- Les dunes anciennes, de type parabolique, hautes jusqu'à 85 m, qui constituent le massif de la forêt usagère.

La végétation est dominée par le Pin maritime (*Pinus pinaster*), qui est accompagné du Chêne pédonculé (*Quercus robur*), du Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*), du Chêne vert (*Quercus ilex*), du Chêne liège (*Quercus suber*), de l'Arbousier (*Arbutus unedo*) et d'un sous arbrisseau relativement abondant, le Ciste à feuilles de sauge (*Cistus salviaefolius*).



Forêt de dunes anciennes dans le secteur de Pyla-sur-Mer / *Source : BKM, 2019*

Plusieurs espaces forestiers dunaires présentent un intérêt particulier sur la commune :

- La forêt usagère de la Teste-de-Buch, du fait d'un relief marqué, et d'un mode de gestion sylvicole particulier, de type extensif, présente une végétation de sous-bois plus dense et plus diversifiée que celle des massifs de dunes modernes. On y observe la présence de vieux pins au port en bouteille formé par le gemmage, l'abondance des feuillus (Chêne pédonculé, Chêne liège, Chêne tauzin), la grande variété des arbustes tels que le Sorbier domestique (*Sorbus domestica*) ou le Poirier sauvage (*Pyrus communis*) ;
- Le secteur de Camicas, propriété du Conservatoire du Littoral, comprend de vieux chênes pédonculés, des pins maritimes, des landes sèches thermo-atlantiques fréquemment en bordure de pare-feux, chemins, lisières de forêt et des points d'eau très favorables aux insectes et chiroptères ;
- Certaines dépressions arrière-dunaires sont suffisamment encaissées et proches de la nappe phréatique pour donner naissance à de véritables zones humides formées de saulaies, roselières, friches humides ; elles comprennent des espèces comme l'Osmonde royale (*Osmunda regalis*) ou le Galé odorant (*Myrica gale*). La lette de la Craste de Nézer et la lette au pied de la dune de Camicas, près du golf, forment les principales dépressions humides en pied de dune de la commune. La lette de la Craste de Nézer est remarquable par la présence d'une espèce protégée en France, endémique de certaines fractions du littoral Atlantique, la Bruyère du Portugal (*Erica lusitanica*).



Osmonde royale / *Source : INPN*



Bruyère du Portugal / *Source : INPN*

1.1.13.2 La forêt de pins maritimes sur la plaine d'arrière-dune

La forêt de pins maritimes sur la plaine arrière-dunaire occupe la presque totalité des parties non urbanisées en arrière du cordon dunaire littoral. La gestion sylvicole intensive, ou la fréquentation pour les loisirs (pinède de Conteau) limite l'intérêt écologique de cette forêt par la réduction des couverts arbustifs et herbacés qu'elle génère. La végétation est dominée principalement par le Pin, la strate arbustive est peu développée, faisant apparaitre quelques espèces comme le Genet à balais, l'Ajonc d'Europe ou encore le Chêne liège.

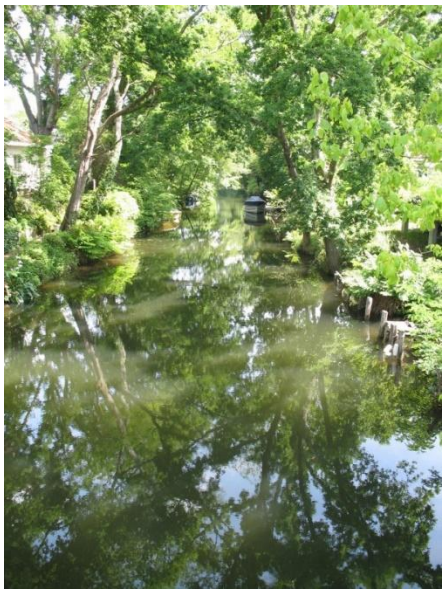


La pinède de Conteau du nord de la commune de La Teste-de-Buch / *Source : BKM, 2019*

L'intérêt pour la biodiversité des milieux est donc moins élevé que celui des forêts dunaires.

Dans cet ensemble, le canal des Landes, qui relie le bassin d'Arcachon au lac de Cazaux-Sanguinet, présente un intérêt particulier.

Outre sa fonction hydrologique, il constitue un corridor écologique majeur d'une grande importance pour le fonctionnement écologique du territoire : le canal et sa végétation rivulaire assurent en effet la connexion entre deux grands écosystèmes d'un fort intérêt écologique, notamment pour les espèces des zones humides : le bassin d'Arcachon au nord, et la chaîne des étangs et zones humides d'arrière-dune landaise au sud. Ainsi ils permettent les déplacements et les échanges de populations de nombreuses espèces qui vivent dans ces écosystèmes, dont certaines sont rares ou en voie de raréfaction, comme le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*), la Loutre (*Lutra lutra*), ou l'Anguille (*Anguilla anguilla*).



Canal des Landes sur la commune de La Teste-de-Buch / *Source : Gironde Tourisme*



Vison d'Europe / *Source : INPN*



Anguille européenne / *Source : INPN*

1.1.14 MILIEUX OUVERTS ET SEMI-OUVERTS

1.1.14.1 Les landes humides et sèches de la base militaire de Cazaux

La base militaire de Cazaux est située au sud de la commune de la Teste-de-Buch. Elle a signé une convention avec le Conservatoire d'espaces naturels et la DREAL afin d'établir un diagnostic du lieu pour ensuite élaborer un plan de gestion.

Le diagnostic révèle la présence d'habitats et d'espèces à très forts enjeux de conservation, dont notamment des landes humides.

Les unités écologiques du site sont de grands ensembles de milieux dont la physionomie est relativement homogène :

- Des landes humides et sèches qui couvrent la majeure partie de l'étendue de la base, principalement côté nord, avec un degré d'ouverture plus ou moins important ;
- Des prairies sèches, roselières, fourrés, dépressions tourbeuses et bas-marais, côté sud.

Quelques formations forestières sont également recensées : forêt de feuillus, conifères, et forêts mixtes.

On note par ailleurs une grande richesse floristique avec de nombreuses espèces rares et protégées des milieux humides et para-tourbeux : Lycopode des marais, Lobélie de Dortmann, Rossolis intermédiaire, Romulée de Provence, Gentiane des marais…

Parmi les espèces animales, plusieurs présentent un caractère remarquable : Engoulevent d'Europe, Busard Saint-Martin, Fauvette pitchou, Cistude d'Europe, Fadet des laîches, Azuré des mouillères, Leucorrhine à front blanc.

A noter qu'à ce jour, 293 ha au sein de la base militaire de Cazaux font l'objet d'un plan de gestion mené par le Conservatoire d'espaces naturels.

En particulier, notons que ces milieux nécessitent un entretien régulier, afin d'éviter le développement des espèces exotiques envahissantes, mais également le risque de fermeture des milieux via la recolonisation de la végétation arbustive et arborée.



Lycopode des marais / *Source : INPN*



Gentiane des marais / *Source : INPN*



Fauvette pitchou / *Source : INPN*



Fadet des Laîches / *Source : INPN*

1.1.14.2 Les prairies résiduelles à l'intérieur du tissu urbain

A l'intérieur du tissu urbain de La Teste-centre, on rencontre quelques zones de prairies résiduelles (zone des Bordes…) : il s'agit de prairies mésophiles, autrefois exploitées, aujourd'hui abandonnées et qui ont tendance à être peu à peu envahies par les arbustes. On trouve principalement des espèces herbacées des prairies bien drainées (Avoine élevé, Orge, Dactyle aggloméré, Flouve odorante, Fétuque, Pâturin annuel, Houlque

laineuse…). S'y mêlent des espèces indicatrices de l'enfrichement : Liseron, Ronce, Chèvrefeuille Aubépine, Prunellier, Chêne pédonculé.

L'intérêt pour la biodiversité est mal connu mais ces espaces présentent a priori une valeur limitée du fait de :

- Leur petite taille ;
- Leur caractère enclavé dans le tissu urbain ;
- La faible diversité des habitats en présence.



Prairie mésophile au niveau du secteur Petit Bordes à La Teste-de-Buch / *Source : BKM, 2019*

1.1.15 MILIEUX HUMIDES ET AQUATIQUES

1.1.15.1 L'étang de Cazaux et ses rives

L'étang de Cazaux et ses rives appartiennent à la chaîne des étangs et zones humides arrière-dunaire du pays de Born et Buch, qui se succèdent du bassin d'Arcachon à Mimizan.



L'étang de Cazaux, au sud de la commune de La Teste-de-Buch / *Source : BKM, 2019*

L'étang de Cazaux est un des plus vastes du littoral, c'est aussi celui qui est le moins concerné par les phénomènes de comblement, eutrophisation, et dégradation de la qualité de l'eau. Logé contre la forêt dunaire, l'étang conserve des eaux de bonnes qualité propices au développement d'herbiers aquatiques. Les fonds sableux à pentes douces abritent la Lobélie de Dortmann et l'Isoète de Bory qui sont deux plantes rarissimes en France.

Les rives, plates et marécageuses, sont colonisées par une végétation des milieux humides, où se succèdent depuis le lac jusqu'à la forêt de pins proche, une succession de groupements végétaux différents à affinité pour l'eau décroissante.

On retrouve sur les berges, le Faux Cresson de Thore, le Potamot brillant, l'Elatine à six étamines, la Littorelle à une fleur et la Renoncule à feuilles capillaires. Ce site est un important foyer de biodiversité du territoire. En effet, il concentre des espèces à enjeux comme la Bruyère du Portugal.

Le lac et ses rives sont aussi l'habitat de plusieurs espèces animales de fort intérêt patrimonial comme la Leucorrhine à front blanc (*Leucorrhinia albifrons*), la Leucorrhine à gros thorax (*Leucorrhinia pectoralis*), la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), le Damier de Sucisse (Euphyryas aurinia), le Fadet des laîches (*Coenonympha oedippus*), la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*), la Cistude d'Europe (*Emys orbiculis*), la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) et le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*). Toutes ces espèces sont remarquables et protégées.

Ces milieux sont également fréquentés par de nombreux oiseaux d'eau, comme l'Oie cendrée, le Balbuzard pêcheur, la Bécassine des marais, le Chevalier guignette…



Lobélie de Dortmann / *Source : INPN*



Isoète de Bory / *Source : OBV NA*



Leucorrhine à front blanc / *Source : INPN*



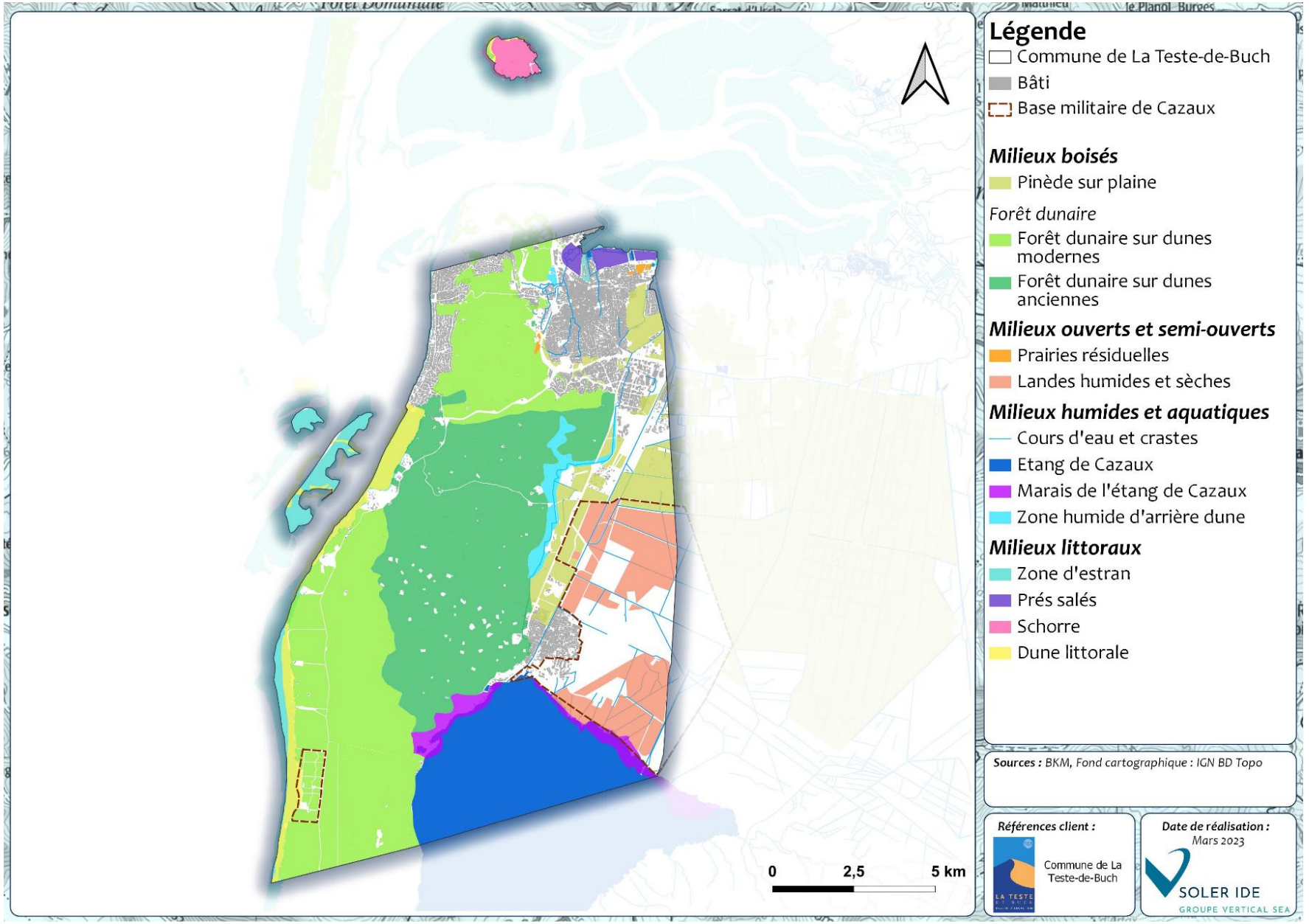
Cordulie à corps fin / *Source : INPN*

1.1.15.2 Les autres milieux humides et aquatiques

Les autres milieux humides et aquatiques du territoire sont présentés dans les chapitres suivants, à savoir : la craste de Nézer, le canal des Landes, et leur ripisylve associée, le réseau de crastes, ainsi que les zones humides d'arrière-dune. En effet, ils sont intrinsèquement liés aux habitats présentés précédemment (cf 1.1.12, 1.1.13, 1.1.14).

1.1.16 SYNTHESE

La carte suivante présente les différents habitats naturels recensés sur la commune de La Teste-de-Buch, et présentés dans les chapitres précédents.



Habitats naturels au droit de la commune de La Teste-de-Buch

1.4. TRAME VERTE ET BLEUE

1.1.17 PREAMBULE

La Trame Verte et Bleue contribue, au titre de l'article L. 371-1 du Code de l'Environnement, à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui leur sont associées et veille également au bon état écologique des masses d'eau. « La trame verte et la trame bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels ».

La trame verte est constituée :

- De tout ou partie des espaces protégés au titre du livre III du Code de l'environnement (Conservatoire de l'espace littoral, Parcs nationaux, Réserves naturelles...) et du titre Ier du livre IV portant sur la protection de la faune et de la flore ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- Et, justifiant l'utilisation du terme « trame verte », des corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces mentionnés plus haut.

La trame bleue est constituée :

- Des cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 du Code de l'environnement et ceux importants pour la préservation de la biodiversité ;
- De tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3, et celles jugées importantes pour la préservation de la biodiversité.

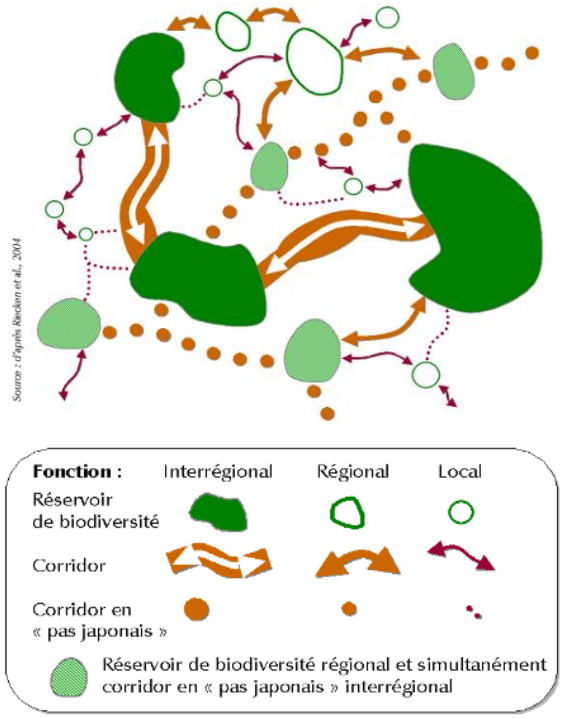
Dans le cadre de l'aménagement du territoire et de la gestion du patrimoine naturel et face au constat de la fragmentation des territoires, il apparait nécessaire de prendre en compte la biodiversité « ordinaire » afin de préserver les interactions entre espèces et les échanges entre espaces permettant le bon fonctionnement des écosystèmes. La trame verte et bleue vise à conserver et/ou rétablir, entre les réservoirs de biodiversité, des espaces de continuité ou de proximité propices à la circulation des espèces et au fonctionnement des milieux. L'objectif étant de (re)constituer, à terme, un réseau d'échanges cohérent à l'échelle d'un territoire, favorable au maintien et au développement des espèces. En ce sens, elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

Le réseau formé de continuités écologiques comprend différentes entités constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. D'après les articles L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'Environnement, ces éléments répondent aux définitions suivantes :

Les réservoirs de biodiversité, sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et les habitats naturels peuvent y assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Abritant des noyaux de population d'espèces à partir desquels des dispersions d'individus s'opèrent et permettant l'accueil de nouvelles populations d'espèces, ces réservoirs constituent des pools de biodiversité.

Les corridors écologiques, assurent une certaine connectivité entre les différents réservoirs de biodiversité. Ces zones de connexion offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou

paysagers. Ils comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du Code de l'Environnement.



Représentation schématiques des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques / *Source : D'après Riecken et al., 2004*

L'aménagement et l'équipement des territoires peuvent générer des contraintes au bon fonctionnement des trames vertes et bleues :

- Par différentes formes d'obstacles (routes, voies ferrées, constructions, barrages, micro centrales, pollutions, clôtures…) ;
- Par divers milieux répulsifs peu favorables (densité d'habitat, zones d'activités denses, agriculture intensive...).

La fragmentation des espaces à caractère naturel, leur morcellement qui peut conduire à des phénomènes d'isolats, est l'une des causes de la perte de biodiversité.

1.1.18 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un schéma régional de planification, issu de la fusion de plusieurs documents, dont le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. Il présente notamment un atlas cartographique des composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire régional. A noter que le SRADDET a repris les éléments des anciens SRCE pour élaborer la TVB de Nouvelle-Aquitaine.

Les cartes de la TVB du SRADDET concernant le territoire sont présentées en pages suivantes.

1.1.18.1 Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

Sur la commune de La Teste-de-Buch, le SRADDET identifie les éléments suivants :

- Les réservoirs de biodiversité associés aux milieux boisés : « Boisements de conifères et milieux associés » et « Boisements et milieux associés (hors boisements de conifères) » ;
- Des réservoirs de biodiversité présentant des enjeux spécifiques pour les chiroptères, situés au sein de la base militaire de Cazaux à l'est de la commune ;
- Des réservoirs de biodiversité associés aux milieux littoraux ; au niveau de la frange ouest de la commune et du banc d'Arguin ;
- Des réservoirs de biodiversité associés aux milieux humides, situés au niveau de l'étang de Cazaux et Sanguinet et ses abords, des prés salés au nord de la commune, ainsi que de l'île aux oiseaux ;
- Des corridors des milieux boisés au sud-ouest de la commune ;
- Les continuités écologiques des cours d'eau du territoire, qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques : la craste de Nézer et le canal des Landes.

1.1.18.2 Les éléments fragmentants

La fragmentation d'un espace naturel est la conséquence de deux grands types de phénomènes conjugués :

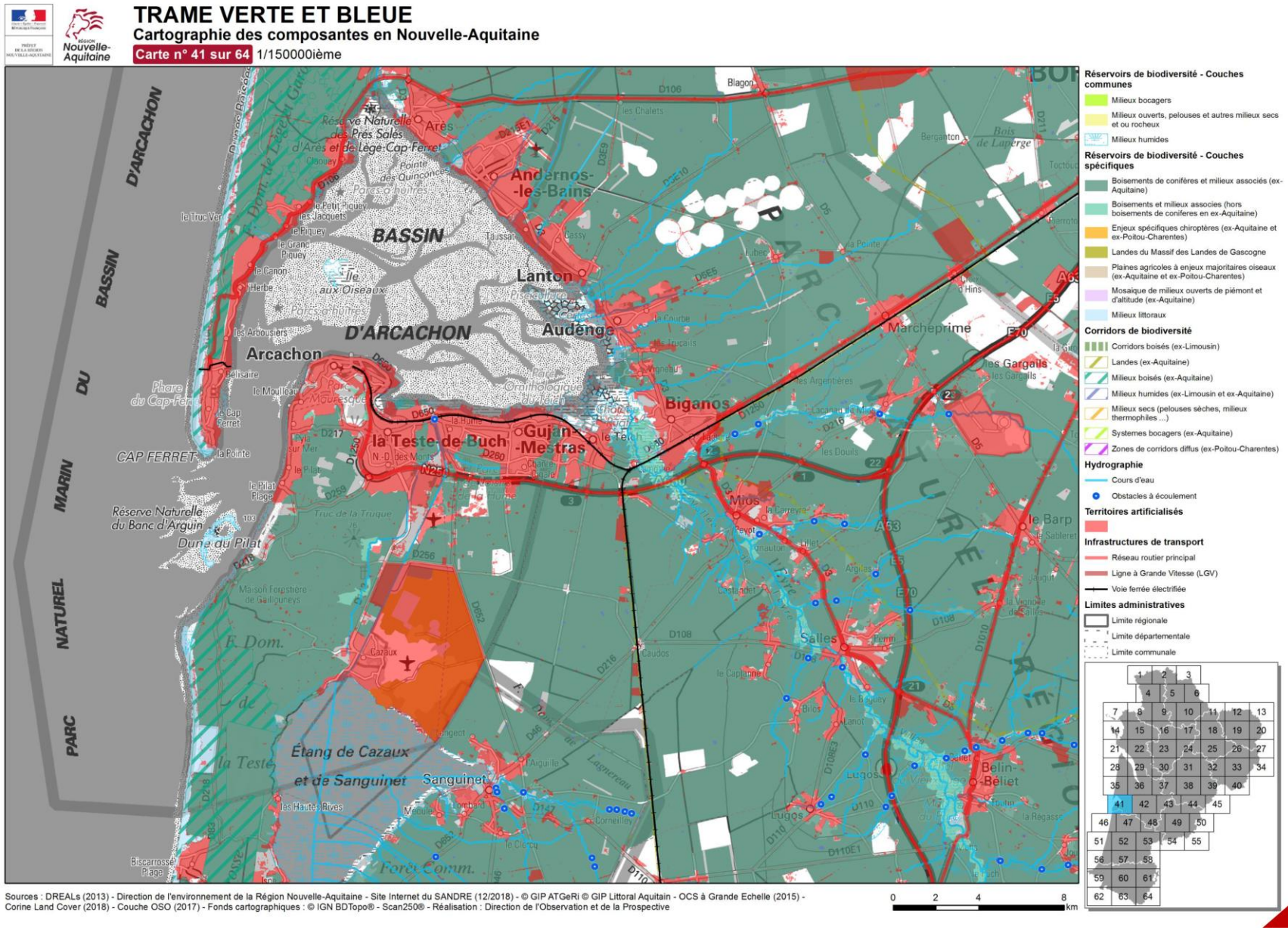
- La diminution de la superficie de cet espace : consommation d'espaces, artificialisation d'espaces, diminution de la fonctionnalité d'un espace, ... ;
- L'isolement de cet espace : découpage par des éléments infranchissables, linéaires (réseau routier et ferroviaire, cours d'eau) ou surfaciques (tissu urbain dense, milieu naturel défavorable...).

Sur la commune de La Teste-de-Buch, les principaux éléments fragmentant l'espace sont :

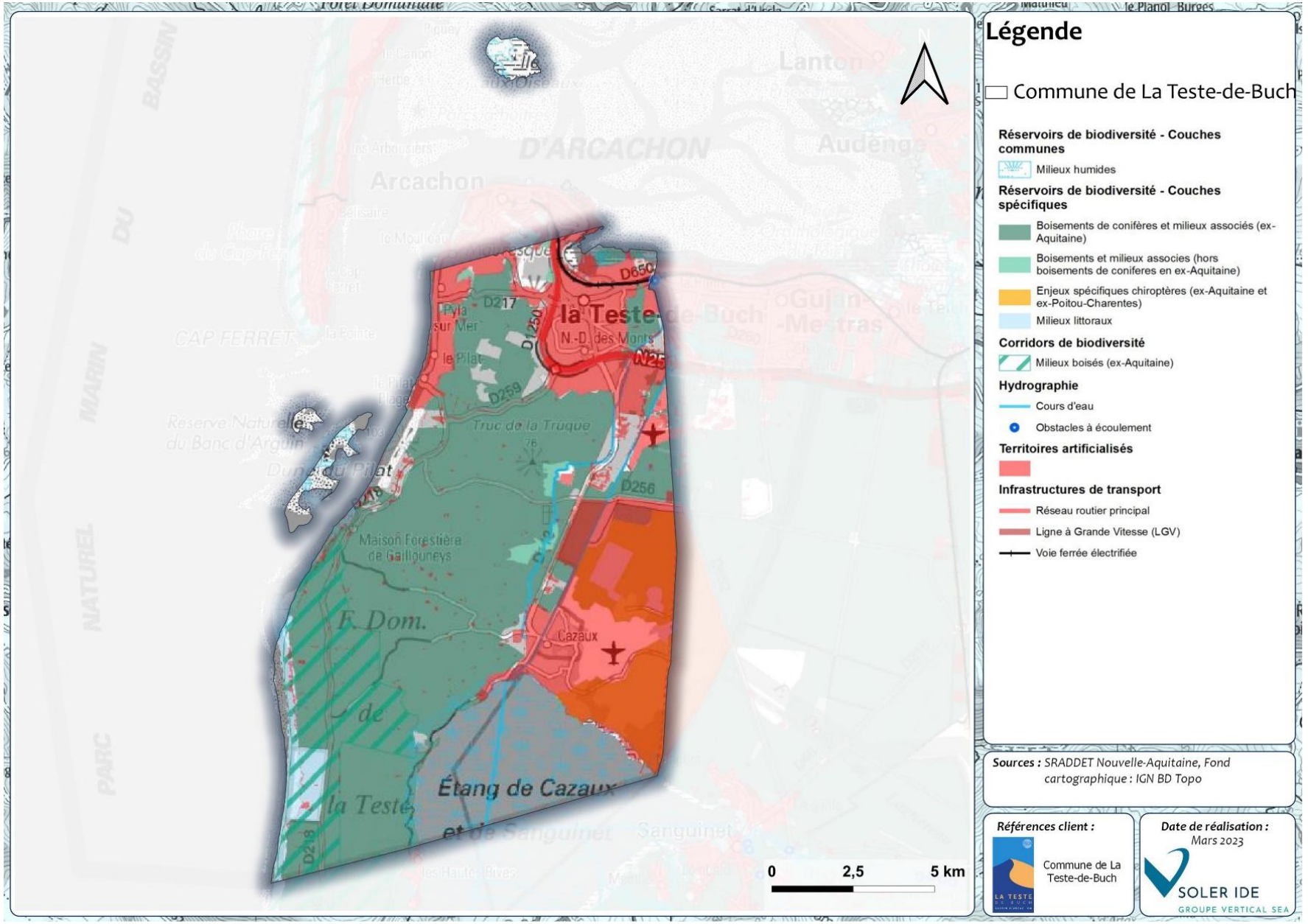
- Les principales infrastructures linéaires de transport :
    - La route nationale N250 et les routes départements D250 et D650, traversant le territoire au nord-est ;
    - La ligne de chemin de fer Arcachon-Bordeaux, traversant le territoire au nord-est.
- Le développement de l'urbanisation, créant de vastes entités homogènes, non favorables à l'accueil de certains cortèges d'espèces. En particulier, ces espaces urbanisés se situent au niveau de l'enveloppe urbaine de La Teste-de-Buch, et de la base militaire de Cazaux.

Notons qu'aucun obstacle à l'écoulement n'est recensé au sein du territoire communal.

La superposition des éléments fragmentants avec les éléments de la Trame verte et bleue permettent d'identifier les points ou zones de conflit potentiels ou avérés et les obstacles aux continuités aquatiques. Cette démarche permet d'identifier des secteurs nécessitant une vigilance particulière du niveau régional.



TVB du SRADDET au droit du secteur de La Teste-de-Buch



Trame Verte et Bleue du SRADDET Nouvelle-Aquitaine au droit de la commune de La Teste-de-Buch

1.1.19 La Trame Verte et Bleue du SCoT

La commune de La Teste-de-Buch se situe au sein du SYBARVAL, Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre. Le SYBARVAL regroupe trois intercommunalités, dont la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon SUD au sein de laquelle se situe la commune de La Teste-de-Buch.

Le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre a été approuvé en décembre 2013. Cependant, il a été annulé en date du 18 juin 2015 par le Tribunal Administratif de Bordeaux. Suite à cela, une nouvelle procédure a été engagée par le SYBARVAL pour relancer l'élaboration du SCoT. Ainsi, le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre est actuellement en cours d'élaboration, il a été arrêté le 25 mai 2023. Son approbation est prévue courant de l'année 2024.

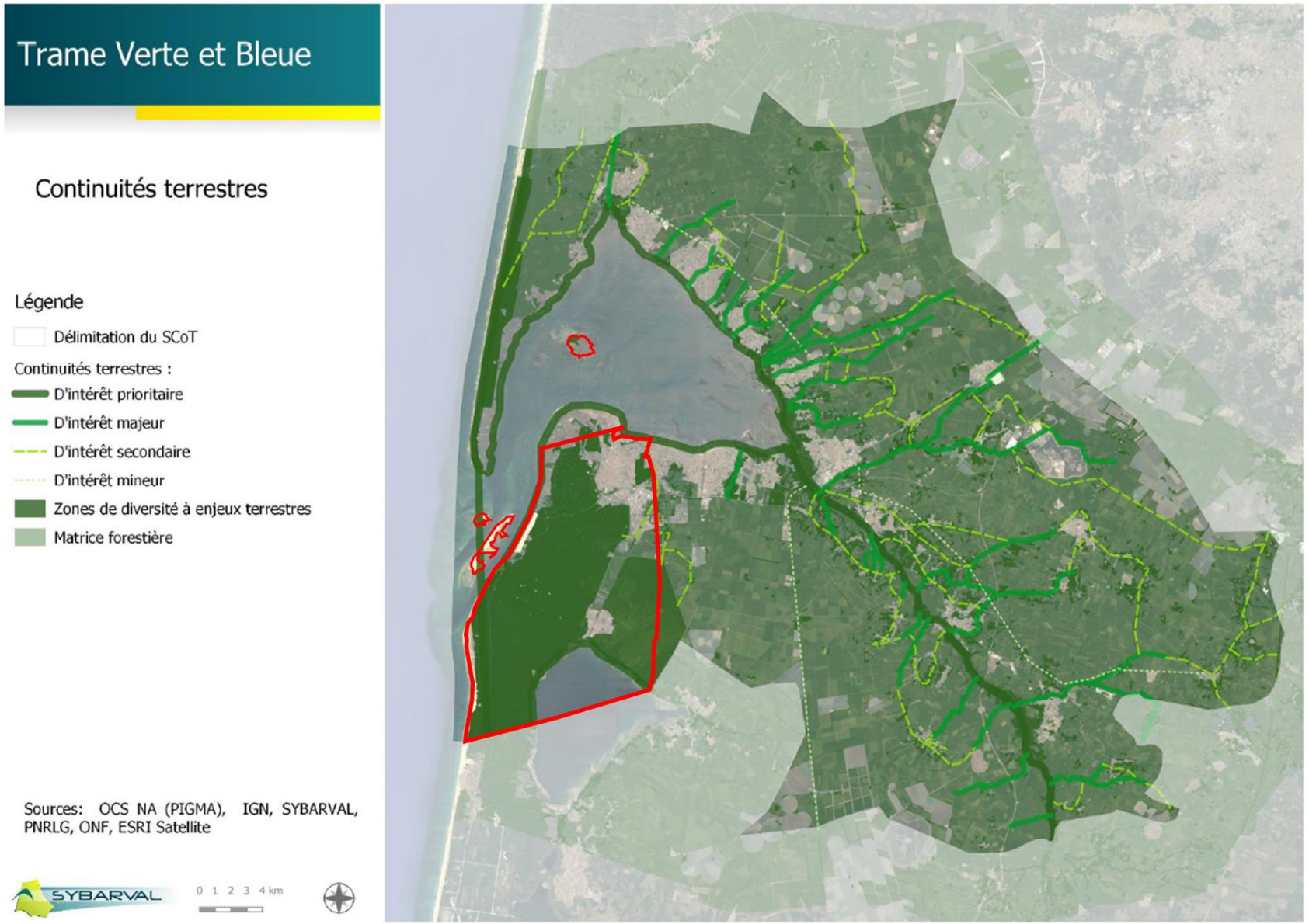
L'état initial de l'environnement du SCoT arrêté est disponible à la consultation. Il présente notamment la Trame Verte et Bleue du territoire qui a été élaborée. En particulier, les continuités terrestres et aquatiques ont été identifiées sur le territoire. Ces continuités représentent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Au droit de la commune de La Teste-de-Buch, le projet de Trame Verte et Bleue du SCoT identifie :

- Des continuités terrestres et aquatiques d'intérêt prioritaire : elles constituent les trame d'importance régionale, voire internationale. Sur la commune, elles sont identifiées le long du littoral et des berges de l'étang de Cazaux et Sanguinet. Le canal des Landes est également une continuité aquatique d'intérêt prioritaire ;
- Des continuités aquatiques d'intérêt majeur : l'ensemble des cours d'eau et leurs ripisylves non considérés comme prioritaires fait partie de ces continuités. En particulier, la craste de Nézer sur la commune de La Teste-de-Buch est une continuité aquatique d'intérêt majeur ;
- Des continuités terrestres d'intérêt secondaire : elles constituent des continuités discontinues. Elles participent au bon état des autres continuités mais en moindre mesure, notamment au regard de ces discontinuités, limitant leur fonctionnalité, mais également au regard de leur proximité à l'urbanisation. Sur la commune, elles sont identifiées le long du canal des Landes.

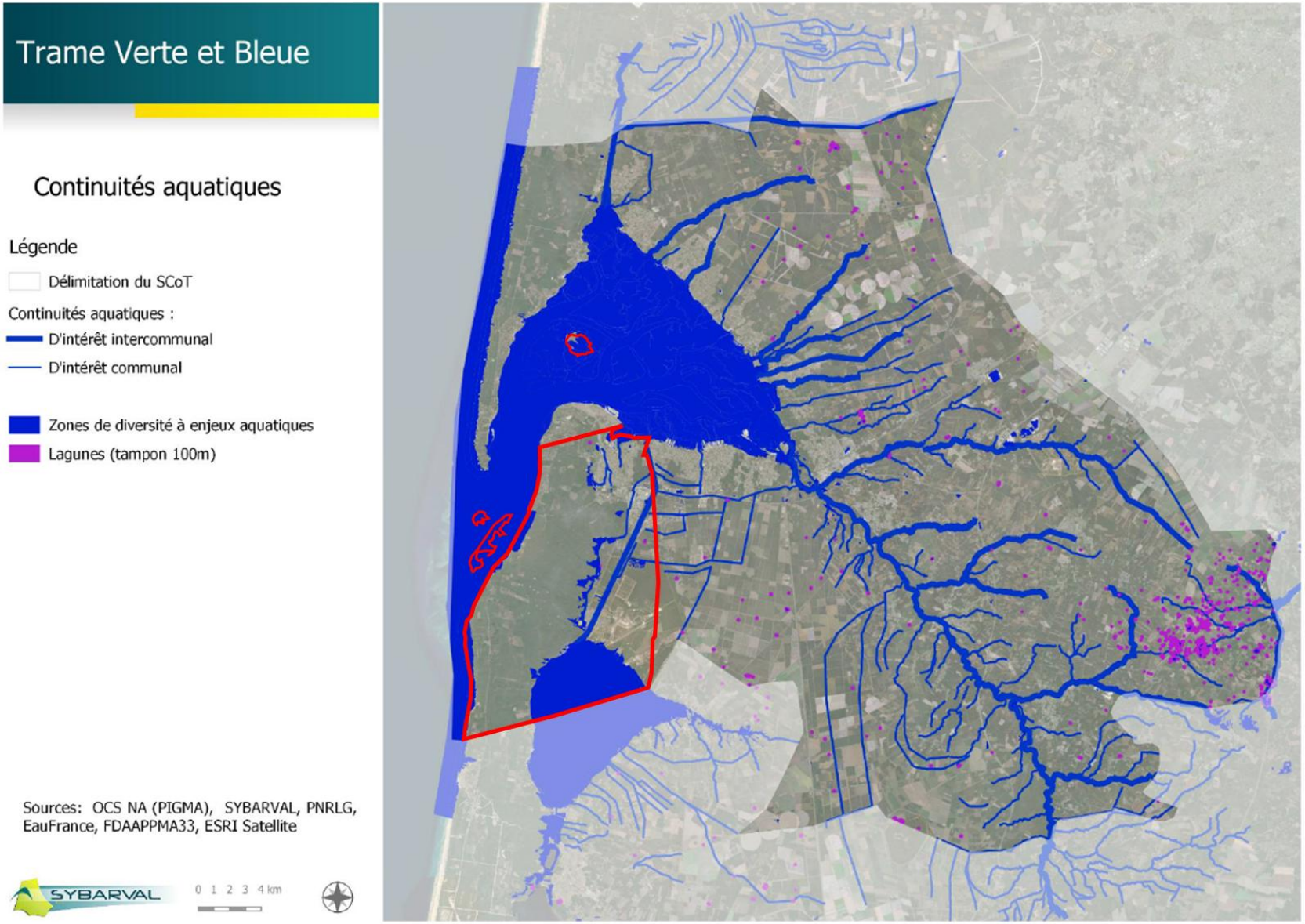
Au-delà de ces continuités, la Trame Verte et Bleue du SCoT identifie d'autres éléments non linéaires au droit du territoire communal :

- Les zones de diversité à enjeux terrestres. Sur la commune de La Teste-de-Buch, il s'agit des secteurs de forêts dunaires ainsi que des secteurs de landes au sud-est ;
- La matrice forestière : elle représente un ensemble dynamique lié aux cycles sylvicoles, participant directement à la mosaïque d'habitats naturels du territoire et par conséquent aux relations entre ses habitats. Sur la commune, il s'agit des zones boisées autres que les forêts dunaires ;
- Les lagunes : points d'eau ponctuels, ils forment des hotspot de biodiversité, répartis sur la totalité du plateau landais. Leurs fonctions écologiques font de ces habitats naturels particuliers des éléments importants pour la Trame Verte et Bleue. Trois d'entre eux sont identifiés sur la commune ;
- Le milieu marin et les plans d'eau : ces habitats naturels sont des éléments écologiques importants du territoire, au titre des nombreuses espèces qu'ils abritent ;
- Les crastes et fossés : au vu du caractère hétérogène de leurs fonctions écologiques, biogéochimiques et hydrologiques, ces éléments participent effectivement à la cohérence globale de la Trame Verte et Bleue. A noter qu'ils ne sont pas représentés sur la cartographie.



Continuités terrestres de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

NB : La commune de La Teste-de-Buch est représentée en rouge sur la carte.



Continuités aquatiques de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

NB : La commune de La Teste-de-Buch est représentée en rouge sur la carte.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre a été adopté par délibération du Conseil Syndical le 17 novembre 2022.

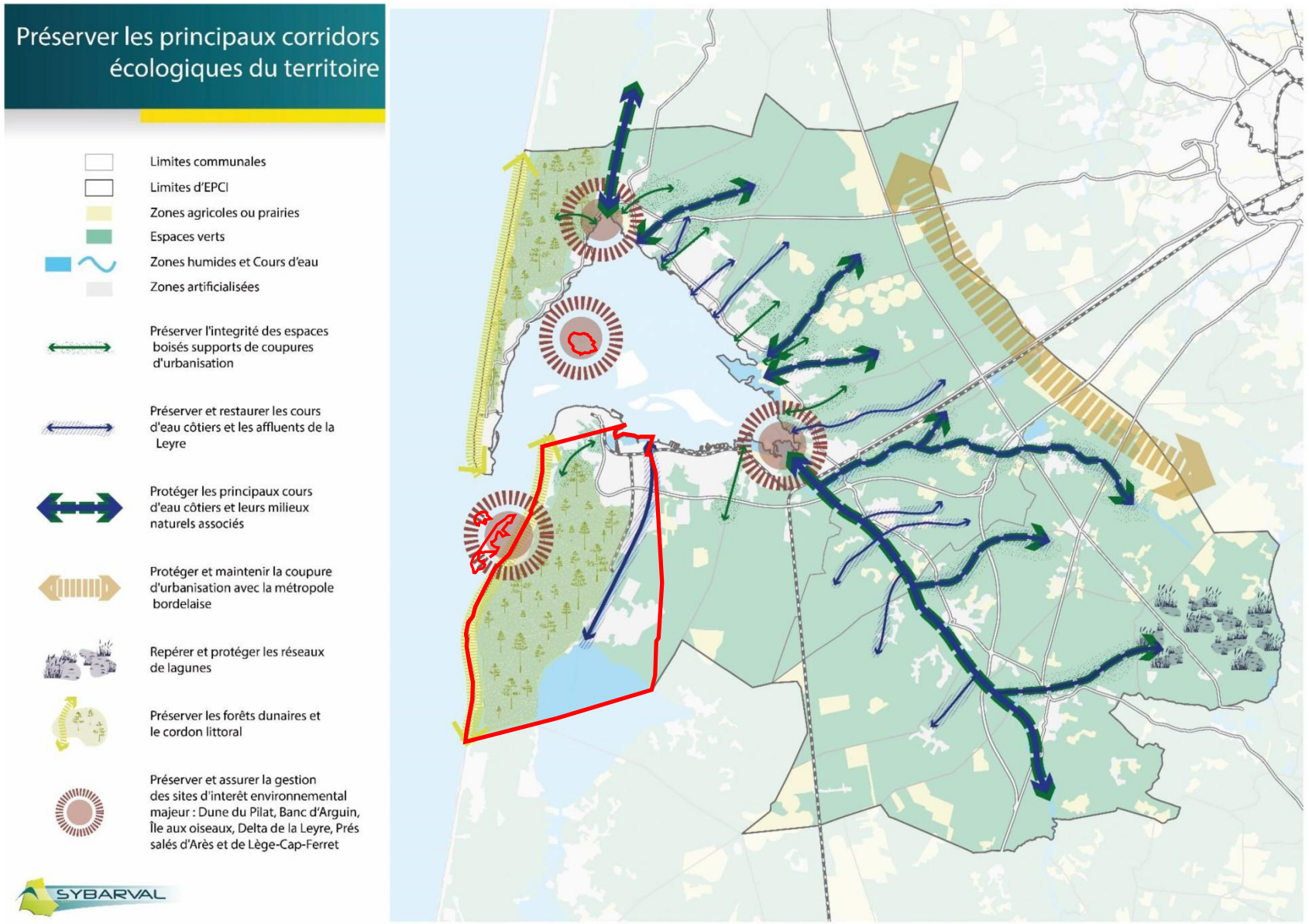
En particulier, l'objectif 1 du PAS « Préserver le socle structurant des écosystèmes » est décliné en plusieurs objectifs :

- Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers à fort enjeux identifiés ;
- Préserver ou restaurer les corridors écologiques identifiés ;
- Prendre en compte et décliner la loi Littoral ;
- Préserver les corridors écologiques de la pollution lumineuse ;
- Une forêt multifonctionnelle renforcée ;
- Veiller à la qualité des milieux marins et associés ;
- Réduire le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers ;
- Veiller à l'insertion paysagère et environnementale des opérations.

La carte suivante illustre l'objectif de préservation des corridors écologique du territoire inscrits dans le PAS.

Sur la commune de La Teste-de-Buch, le PAS identifie les objectifs suivants :

- La préservation des forêts dunaires et du cordon littoral ;
- La préservation et la restauration des principaux cours d'eau et de leurs milieux naturels associés (craste de Nézer, canal des Landes)
- La préservation des espaces boisés supports de coupures d'urbanisation ;
- La préservation et la gestion des sites d'intérêt environnemental majeur : Dune du Pilat, Banc d'Arguin, et Île aux oiseaux.



Objectifs de préservation des corridors écologiques du PAS du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

NB : La commune de La Teste-de-Buch est représentée en rouge sur la carte.

1.1.20 La Trame Verte et bleue communale

1.1.20.1 Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

La Trame Verte et Bleue de la commune de La Teste-de-Buch a été élaborée en combinant les données disponibles dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et le futur SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Ainsi, les éléments suivants ont été identifiés :

- Des réservoirs de biodiversité boisés, associés à la forêt dunaire et à la forêt sur plaine ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts : secteurs de landes humides et sèches, prairies relictuelles ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux humides et aquatiques : étang de Cazaux et Sanguinet, lagunes ponctuelles, zones humides le long de la craste de Nézer et sur les berges de l'étang de Cazaux et Sanguinet ;
- Des réservoirs de biodiversité associés aux milieux littoraux : cordon dunaire au sud-ouest, banc d'Arguin, prés salés, île aux oiseaux ;
- Des continuités aquatiques associées au canal des Landes et à la craste de Nézer, mais également au réseau de fossés du territoire.

1.1.20.2 Eléments fragmentants

a. Infrastructures de transport

Les principales infrastructures de transport constituent des éléments fragmentant le territoire. En effet, les infrastructures routières sont susceptibles de constituer un frein à la bonne circulation des espèces.

Les principales infrastructures de transport concernées sur la commune sont :

- La route nationale N250 ;
- Les routes départementales D112, D1250, D217, D218, D259 et D650 ;
- La ligne de chemin de fer Bordeaux-Arcachon ;
- La ligne de chemin de fer La Teste-Cazaux, qui est une ligne de chemin de fer secondaire utilisée par l'armée pour l'approvisionnement en carburant de la base militaire de Cazaux.

En particulier, les routes départementales D112, D217, D218 et D259 sont les infrastructures qui participent le plus à la fragmentation du territoire. Elles traversent en effet les forêts dunaires du territoire, identifiées comme réservoirs de biodiversité.

Les autres infrastructures de transport traversent des milieux urbanisés et sont donc moins susceptibles d'entraver le déplacement des espèces.

b. Discontinuité potentielle des cours d'eau

Aucun obstacle à l'écoulement n'est identifié sur la commune. Cependant, quatre points de discontinuité potentielle sont identifiés, sur la craste de Nézer et le canal des Landes. Il s'agit de franchissement de cours d'eau par des infrastructures de transport. Ces points de franchissement ne constituent pas en soit un obstacle à l'écoulement puisqu'il ne s'agit pas d'ouvrage sur le cours d'eau (à la différence d'un barrage, un seuil, une écluse...). Cependant, ils sont susceptibles de constituer une discontinuité écologique, en créant une rupture de la ripisylve et en empêchant le déplacement des espèces inféodées aux milieux humides et aquatiques le long de ces cours d'eau.

c. Les zones urbanisées de la commune

Les zones urbanisées de la commune constituent des discontinuités majeures. Elles sont concentrées au niveau de trois zones principales sur la commune :

- Au niveau du centre urbain de la commune, au nord-est du territoire. Il s'agit du principal secteur urbanisé de la commune. Celui-ci est relativement dense ;
- Au niveau du quartier de Pyla-sur-Mer, le long du littoral nord-ouest ;
- Au niveau du quartier de Cazaux au sud-est du territoire, à proximité de la base militaire et de l'étang.

Au niveau de ces zones, la perméabilité écologique est restreinte.

d. La base militaire de Cazaux

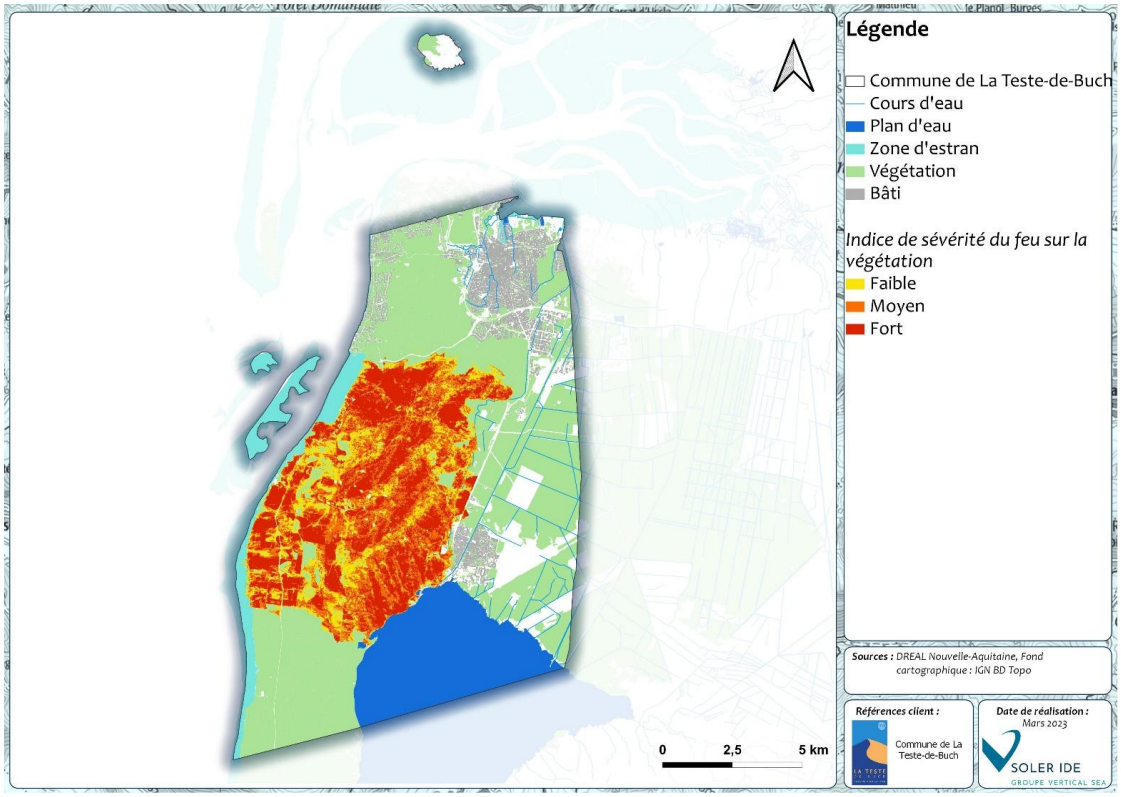
La base militaire de Cazaux est implantée sur deux sites de la commune de La Teste-de-Buch. Le site principal se situe au sud-est du territoire, et un site de plus petite taille et implanté sur le littoral, au sud-ouest.

La base militaire de Cazaux n'est pas entièrement artificialisée ; le site au sud-est accueille notamment un réservoir de biodiversité associé aux milieux des landes humides et sèches. L'autre site se situe au sein de la forêt dunaire. Cependant, il est à noter que ces deux sites sont intégralement clôturés, ce qui est susceptible de constituer une entrave au déplacement de la grande faune.

e. Les zones incendiées en été 2022

Suite à l'incendie déclenché au cœur de la forêt usagère de La Teste-de-Buch le 12 juillet 2022, plus de 5 500 ha de surfaces boisées ont été détruites au sein de la commune.

L'ONF a établi une cartographie des zones brûlées et a recensé une surface incendiée de 5 546,8 ha. Cette cartographie permet également de mettre en évidence des niveaux de sévérité de l'incendie sur la végétation (faible, moyen, fort). En particulier, le niveau de sévérité « fort » représente 2 538,8 ha, soit 45,8% de la superficie totale brûlée.



Indice de sévérité du feu sur la végétation suite aux incendies de juillet 2022

L'impact de cet incendie est considérable pour la biodiversité ; en effet, la destruction du massif boisé a pour conséquence la perte d'habitats pour les espèces, et plus globalement le déséquilibre de l'écosystème boisé.

De plus, les surfaces brûlées sont susceptibles de constituer une discontinuité écologique puisqu'elles empêchent la bonne circulation des espèces, notamment entre les massifs boisés nord, est et sud-ouest de la commune. Notons cependant qu'il s'agit d'une discontinuité temporaire, puisque la forêt est amenée à se redévelopper sur cette zone.





Zones brûlées sur la commune de La Teste-de-Buch / *Source : Métropolis, mars 2023*

Focus sur la trame noire

La trame noire est le réseau de corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité, et pouvant être empruntés par les espèces nocturnes.

Aucune donnée concernant la trame noire du territoire n'est disponible dans la bibliographie.

Cependant, la carte suivante présente les bâtis recensés au droit de la commune. Les secteurs susceptibles d'être émetteurs en pollution lumineuse sont les secteurs qui concentrent l'urbanisation, à savoir les secteurs de La Teste, le Pyla, et Cazaux.

Le reste du territoire correspond à la forêt usagère, la bande littorale au sud du Pyla, le lac de Cazaux, et la base militaire de Cazaux (hors aérodrome). Ces espaces naturels ne sont pas urbanisés et sont donc exempts de toute pollution lumineuse. Ils contribuent ainsi à la trame noire du territoire.

Dans le cadre du développement du territoire, la commune devra veiller à limiter les sources de pollution lumineuse des aménagements.

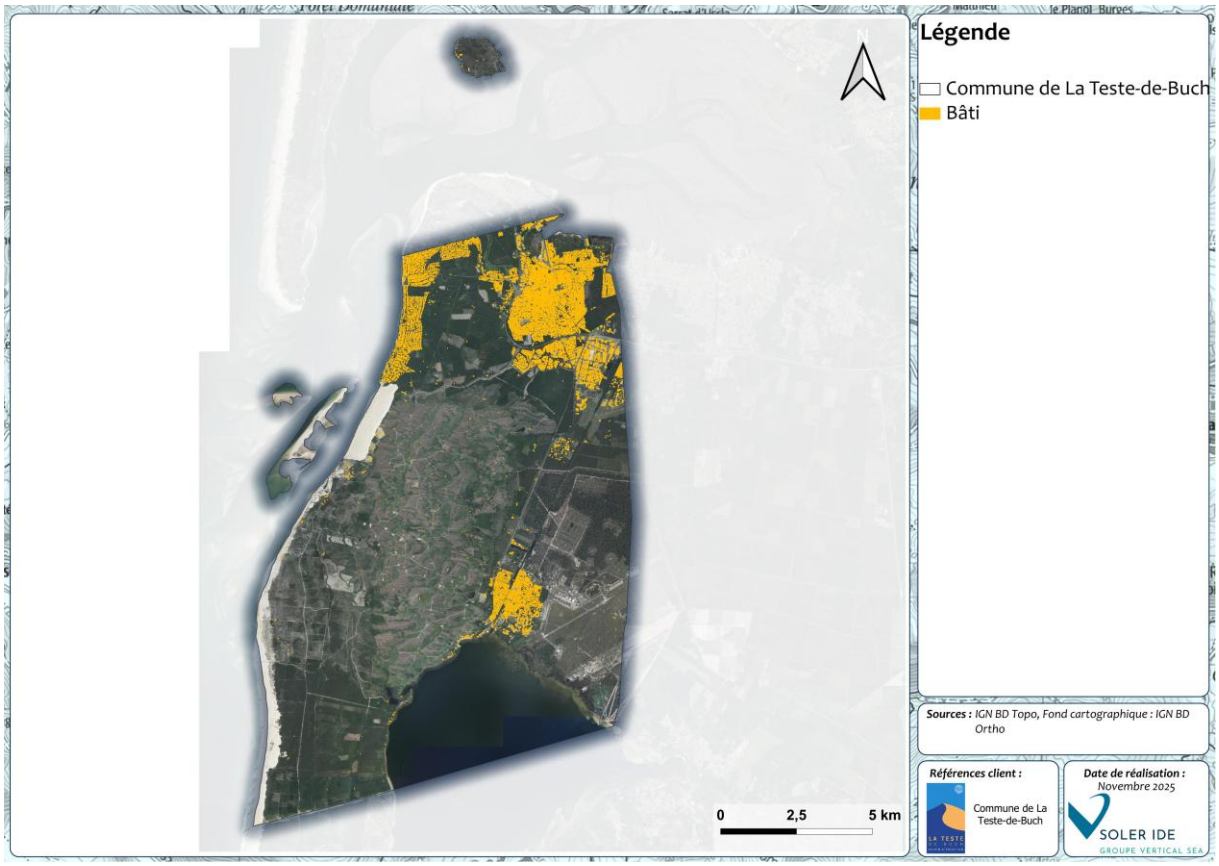


Figure 2 : Source potentielle de pollution lumineuse sur la commune de La Teste-de-Buch

1.1.21 SYNTHESE ET RECOMMANDATIONS

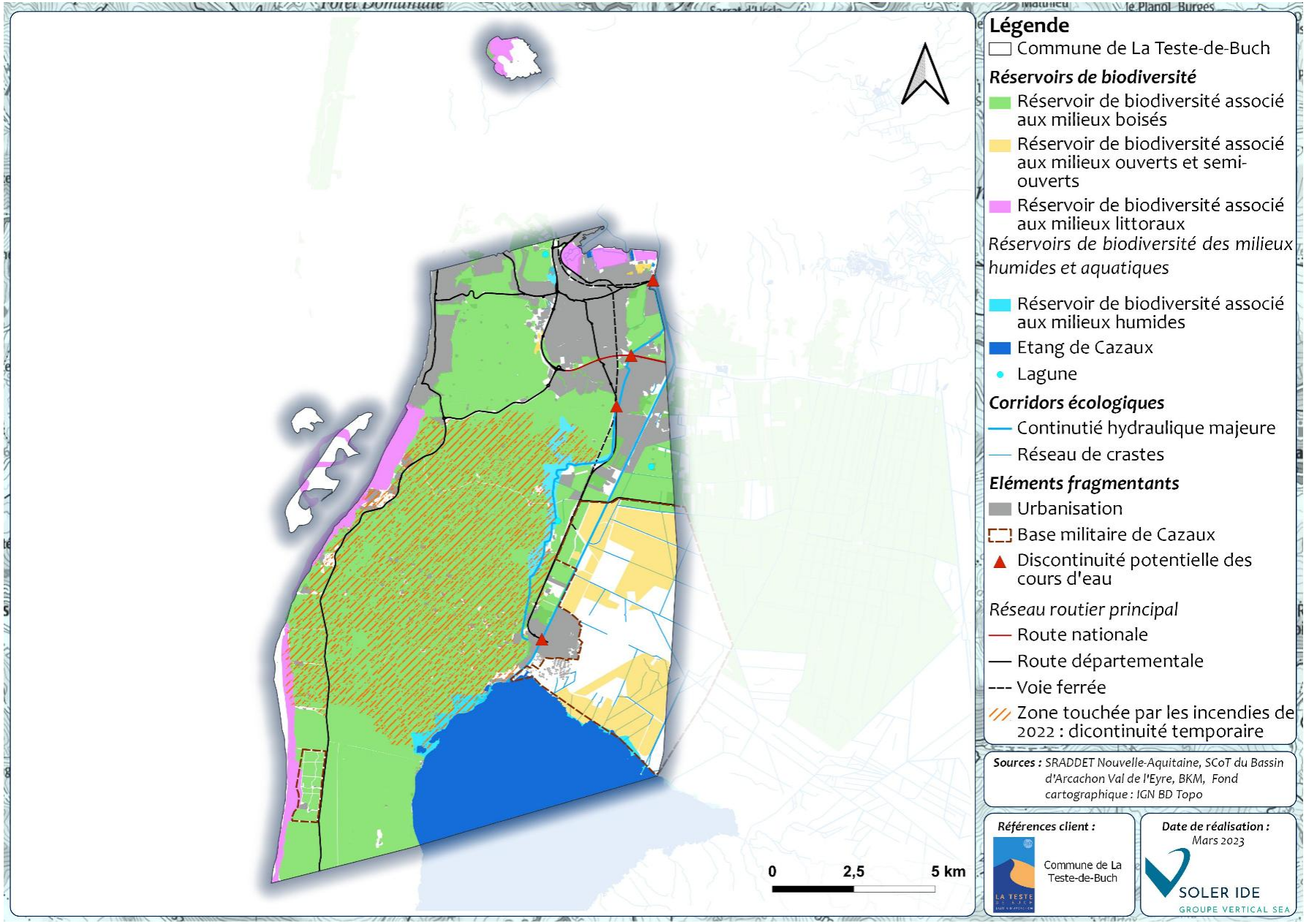
Le tableau suivant présente une synthèse de la trame verte et bleue de la commune de La Teste-de-Buch par type de milieux, et propose des recommandations associées.

Synthèse de la trame verte et bleue de la commune de La Teste-de-Buch par type de milieux et recommandations

Type de milieux	Synthèse de la TVB communale	Recommandations
Milieux littoraux	Les réservoirs de biodiversité des milieux littoraux sont le cordon dunaire le long du littoral sud-ouest, le banc d'Arguin, l'île aux oiseaux, et les prés salés au nord-est. Ces milieux à l'interface entre terre et mer accueillent une biodiversité riche.	• Préserver et valoriser les milieux littoraux • Limiter l'étalement urbain sur le littoral
Milieux boisés	Les principaux réservoirs de biodiversité boisés sont liés aux massifs de forêts dunaires, ainsi qu'aux massifs de forêts sur plaine. Les réservoirs de biodiversité boisés couvrent la majeure partie du territoire. Cependant, notons que les incendies de l'été 2022 ont détruit une importante surface boisée sur le territoire, entrainant une fragmentation de cet habitat, et ainsi une perte de perméabilité écologique au sein du massif.	• Préserver et valoriser les massifs boisés du territoire • Engager une réflexion sur l'évolution de la zone touchée par les incendies

Type de milieux	Synthèse de la TVB communale	Recommandations
Milieux ouverts et semi-ouverts	Les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts sont majoritairement associés aux secteurs de landes humides et sèches localisés au sud-est. Ces milieux accueillent une biodiversité riche, en lien notamment avec la présence de nombreuses zones humides. Leur localisation au sein de la base militaire de Cazaux leur permet d'être préservé des pressions d'urbanisation. Cependant, l'isolement du site (périmètre clôturé) peut constituer une entrave au déplacement de la faune. Des prairies relictuelles sont également identifiées au cœur du centre urbain de la commune. Ils constituent une zone de refuge pour les espèces, cependant leur localisation en enclavement au sein du tissu urbain leur confère une faible perméabilité écologique.	• Préserver et valoriser les secteurs de landes humides et sèches • Préserver les prairies relictuelles au sein du tissu urbain en limitant leur artificialisation
Milieux humides et aquatiques	Les milieux humides et aquatiques du territoire sont caractérisés par l'étang de Cazaux et Sanguinet et ses berges humides, les lagunes ponctuelles, ainsi que le réseau hydrographique du territoire. En particulier, les deux principaux cours d'eau du territoire et leur ripisylve (canal des Landes et craste de Nézer) constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Des réservoirs de biodiversité humides sont également identifiés le long de la craste de Nézer ainsi que sur les berges de l'étang de Cazaux.	• Préserver le réseau de cours d'eau et de crastes ainsi que les plans d'eau • Préserver la ripisylve des cours d'eau • Préserver les zones humides • Maintenir les continuités hydrauliques dans le cadre de l'aménagement du territoire
Milieux urbains	Les discontinuités écologiques sur le territoire sont liées à l'urbanisation (notamment le centre urbain de La Teste-de-Buch, le quartier de Pyla-sur-Mer et le quartier de Cazaux), aux infrastructures de transport (routes nationale et départementales, voie ferrée), et à la base militaire de Cazaux. Les franchissements de cours d'eau par les infrastructures routières sont susceptibles de constituer une discontinuité écologique. De plus, la zone de 5 500 ha touchée par les incendies de l'été 2022 est susceptible de constituer une discontinuité temporaire.	• Limiter l'étalement urbain pour limiter la perte d'habitats naturels • Maintenir les continuités écologiques dans le cadre des opérations d'aménagement et des nouvelles infrastructures de transport • Limiter l'artificialisation des sols en milieu urbain • Favoriser le développement de la biodiversité en milieu urbain (espaces verts, surfaces végétalisées, haies arborées et

Type de milieux	Synthèse de la TVB communale	Recommandations
		arbustives, arbres remarquables, ...) • Engager une réflexion sur l'évolution de la zone touchée par les incendies



Trame Verte et Bleue de la commune de La Teste-de-Buch

1.5. SYNTHESE ET ENJEUX

Une synthèse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces (matrice AFOM) au droit de la commune de La Teste-de-Buch au regard des milieux naturels et de la biodiversité est présentée ci-dessous.

Les grands enjeux concernant cette thématique sont synthétisés ci-dessous.

ATOUTS	FAIBLESSES
• Territoire présentant une biodiversité riche : de nombreux zonages du patrimoine naturel recoupent le territoire • Territoire présentant une mosaïque de milieux en lien avec l'interface entre terre et mer • De nombreuses espèces patrimoniales recensées sur le territoire (par ex : Fadet des Laîches, Vison d'Europe) • Plusieurs réservoirs de biodiversité majeurs • Un réseau hydrographique développé sur la moitié est du territoire, marqué par deux cours d'eau principaux (craste de Nézer et canal des Landes) et un réseau de crastes • La qualité écologique du territoire participe à sa qualité paysagère	• Des zones de discontinuité écologique potentielles identifiées (infrastructures de transport, discontinuité hydraulique, base militaire, urbanisation) • Une zone urbaine relativement dense au niveau du centre urbain de la commune • Une fragmentation du massif boisé, en lien avec les incendies de l'été 2022
OPPORTUNITES	**MENACES**
• Renforcement des continuités écologiques existantes • Développement de la biodiversité en milieu urbain • Préservation des ripisylves des cours d'eau qui jouent de nombreux rôles (accueil de la biodiversité, corridor écologique, maintien des berges, filtration de polluants...) • Réflexion sur l'évolution future du massif forestier touché par les incendies de l'été 2022 (évolution naturelle, replantation...)	• Perte de milieux naturels en lien avec l'étalement urbain • Erosion des milieux littoraux en lien avec le recul du trait de côte • Fermeture des milieux ouverts et semi-ouverts humides en l'absence d'entretien • Développement des espèces exotiques envahissantes en l'absence de gestion des milieux • Augmentation du risque incendie dans un contexte de changement climatique

ENJEUX
• Préserver les zones faisant l'objet d'un zonage de protection ou d'inventaire • Préserver et valoriser les milieux littoraux • Limiter l'étalement urbain sur le littoral • Préserver et valoriser les massifs boisés du territoire • Préserver et valoriser les secteurs de landes humides et sèches • Préserver les prairies relictuelles au sein du tissu urbain • Préserver le réseau de cours d'eau et de crastes ainsi que les plans d'eau • Préserver la ripisylve des cours d'eau • Préserver les zones humides • Limiter l'étalement urbain pour limiter la perte d'habitats naturels • Maintenir les continuités écologiques dans le cadre de l'aménagement du territoire • Limiter l'artificialisation des sols en milieu urbain • Favoriser le développement de la biodiversité en milieu urbain (espaces verts, surfaces végétalisées, haies arborées et arbustives, arbres remarquables, ...) • Limiter le développement des espèces exotiques envahissantes, notamment par la plantation d'essences végétales adaptées • Engager une réflexion sur l'évolution de la zone touchée par les incendies de l'été 2022

2. LE PAYSAGE

2.1 APPROCHE ET MISE A JOUR DES DONNEES

La mise à jour des données du diagnostic s'est opérée sur la thématique du paysage sur la période 2022 – 2023, à partir des données fournies par la commune de La Teste-de-Buch.

Cette démarche s'est appuyée sur un certain nombre de données existantes au moment de la mise à jour :

- Atlas des paysages de Gironde, Folléa Gauthier.

- Rapport de présentation du PLU produit par l'équipe de bureaux d'étude Créham et BKM, (2020)

- Cartographie et éléments de rapports, graphiques, schéma d'étude diverses qui seront nommées au fur et à mesure de la présentation.

Cette approche documentaire a été complétée par une analyse récente sur le terrain, sur les différents secteurs de la commune de La Teste de Buch qui sont évoqués dans le présent rapport, pour orienter sur les problématiques actuelles en matière de paysage et les enjeux qui en découlent.

La méthodologie d'analyse et de compréhension du paysage de la Teste de Buch se donne pour objectif d'identifier la variété des composantes paysagères du territoire communal.

L'objectif de cette approche de l'urbanisme par le paysage se donne une série d'objectif :

1 - Diagnostic : réaliser un état des lieux du paysage actualisé

- Comprendre et identifier les entités paysagères du territoire de la Teste de Buch

2 - Imaginer des prospectives respectueuses des sites et du paysage, en lien avec l'environnement et le patrimoine

- Mieux protéger et valoriser les entités paysagères ainsi définies,

Une porte d'entrée sur un aménagement du territoire respectueux des sites, des paysages, du patrimoine et de l'environnement.

La commune de La Teste-de-Buch est composée de différents types de paysages naturels et urbains :

- Une mosaïque de paysages naturels avec des paysages liés à l'Océan, le Bassin et le rivage endigué, le paysage des dunes boisées, le plateau forestier, l'étang de Cazaux, et l'habitat dans la pinède ;
- Des paysages urbains typiques à chacun des pôles urbains de la commune : La Teste centre, le Pyla et Cazaux.

La commune de la Teste est riche de multiples enjeux thématiques urbains, paysagers et environnementaux imbriqués.

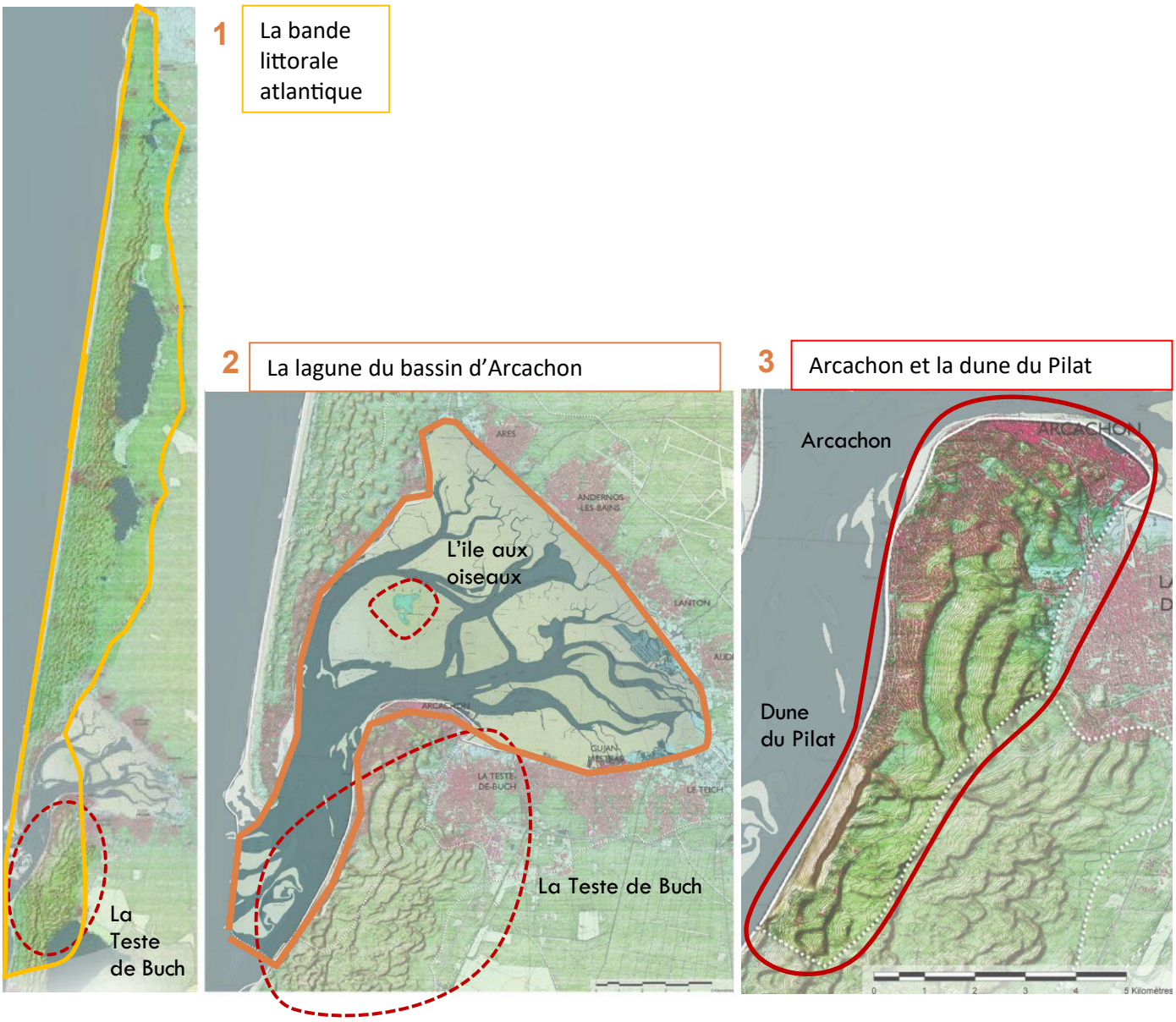
2.2 CONTEXTE PAYSAGER SUPRA COMMUNAL

La commune de La Teste de Buch appartient à 3 entités paysagères :

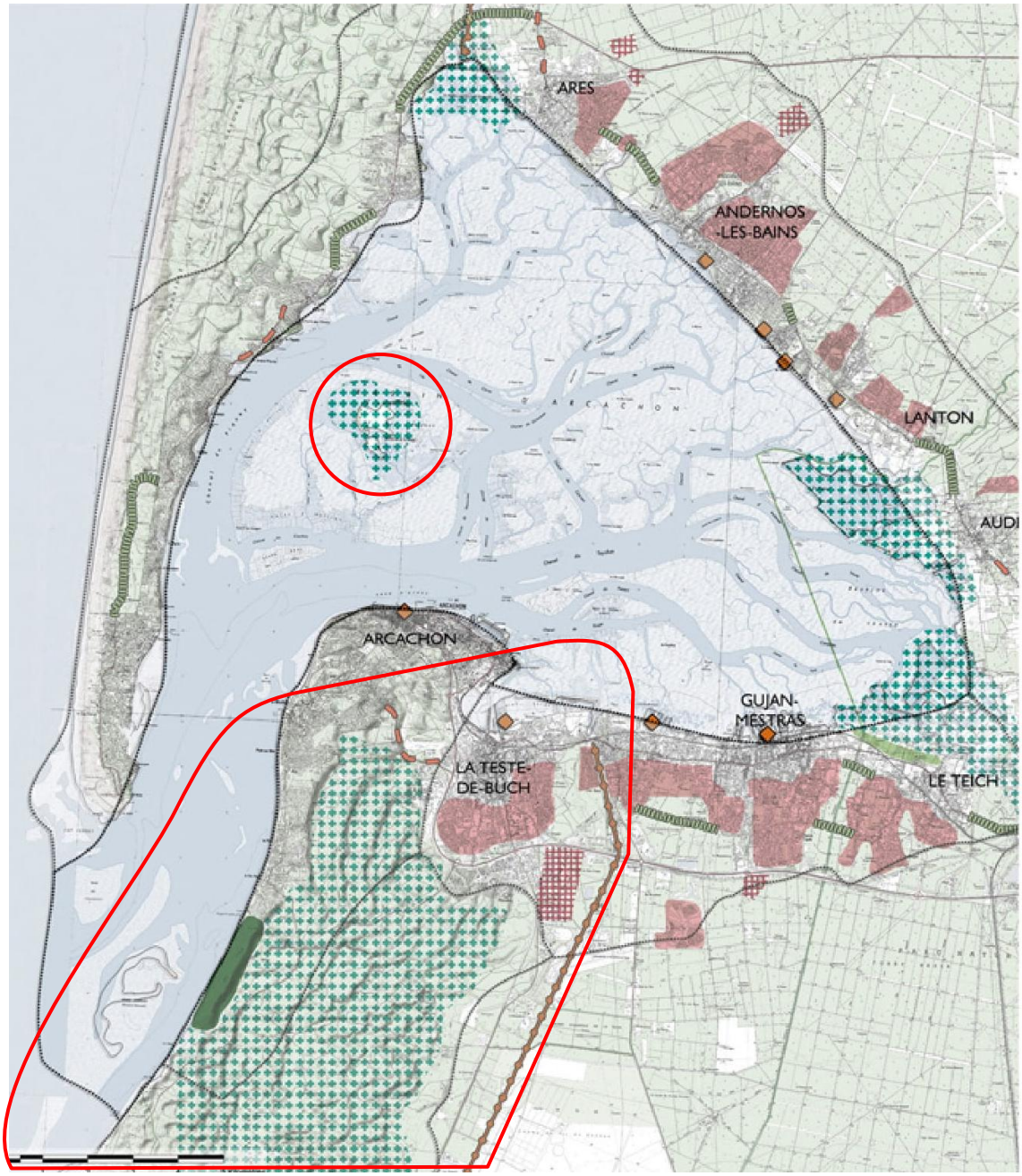
1 - La bande littorale atlantique

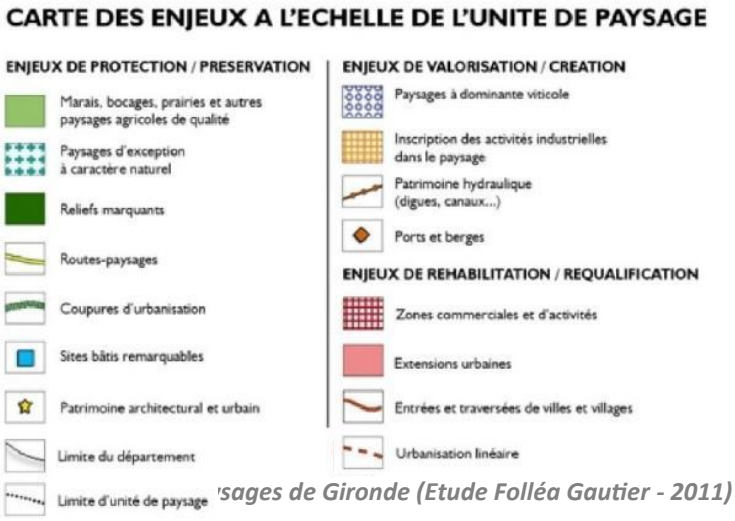
2 - La lagune du bassin d'Arcachon

3 - Arcachon et la Dune du Pilat



Source : Atlas des paysages de Gironde (Etude Folléa Gautier - 2011)





Sc 'sages de Gironde (Etude Folléa Gautier - 2011)

Enjeux du paysage à l'échelle de La Teste :

Protection / Préservation

- Paysages d'exception à caractère naturel
- Relief Marquant (Dune du Pyla)

Valorisation / Création

- Patrimoine hydraulique (digues, canaux…)
- Ports et berges

Réhabilitation / Requalification

-Extensions urbaines

-Entrées et traversées de villes et villages

2.3 CADRE REGLEMENTAIRE ET PAYSAGE

2.3.1 LE SCOT ET LA LOI LITTORAL

Le territoire communal de la Teste de Buch fait parti du Schéma de Cohérence territorial du Bassin d'Arcachon.

En tant que commune Littorale, la commune de la Teste de Buch est soumise à la loi littorale de 1986 (qui a été depuis complétée par la loi Elan), relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Au regard des documents d'urbanisme : la loi littoral s'applique dans un rapport de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale ou, en leur absence, aux plans locaux d'urbanisme suivant un principe dit de compatibilité limitée. Les modalités d'application de la loi littoral fixées dans les anciennes directives territoriales d'aménagement (DTA) continuent à s'appliquer aux schémas de cohérence territoriale, ce qui n'est plus le cas pour les nouvelles DTA.

La loi littorale est intimement liée à la préservation des espaces littoraux, au travers de plusieurs thématiques :

- Définition des enveloppes urbaines : atlas communal
- Les agglomérations et villages (articles L121-3 et L121-8)
- Les SDU - secteurs déjà urbanisés (article L121-8)
- La bande des 100 mètres (articles L121-16 et 17)
- Les espaces proches du rivage (article L121-13)
- Les coupures d'urbanisation (article L121-22)
- Les espaces remarquables (articles L121-23 et 24)
- La capacité d'accueil au titre de la loi Littoral (article L121-21)
- La gestion des risques littoraux et la relocalisation des activités (ce volet sera traité dans la partie environnementale)

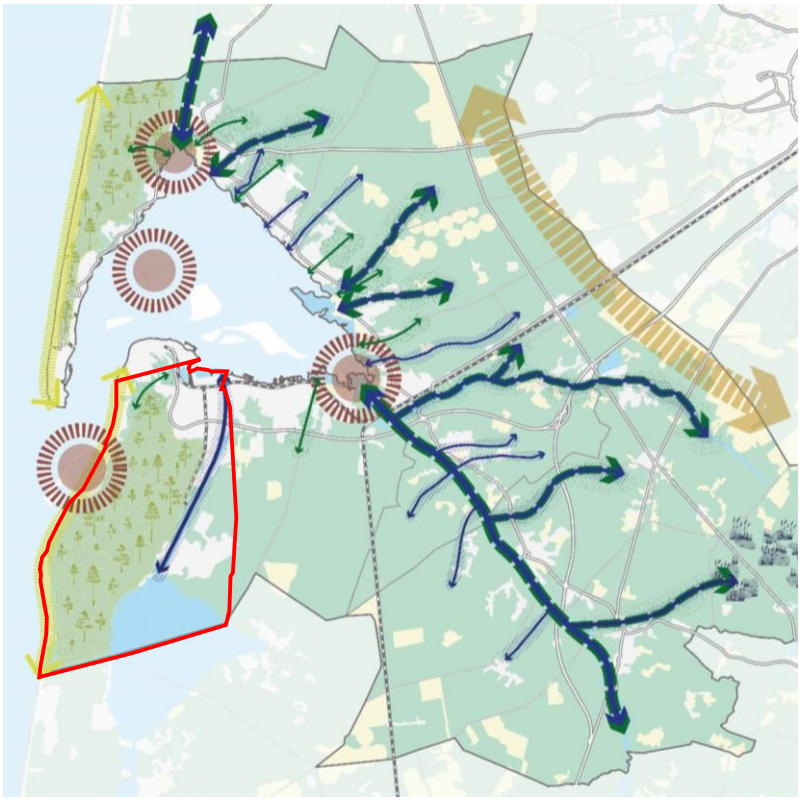
Le SCOT et l'application de la loi littoral, avec lequel le PLU devra être en compatibilité, permet d'aborder ces différentes questions, en lien avec la thématique du paysage et de l'urbanisme.

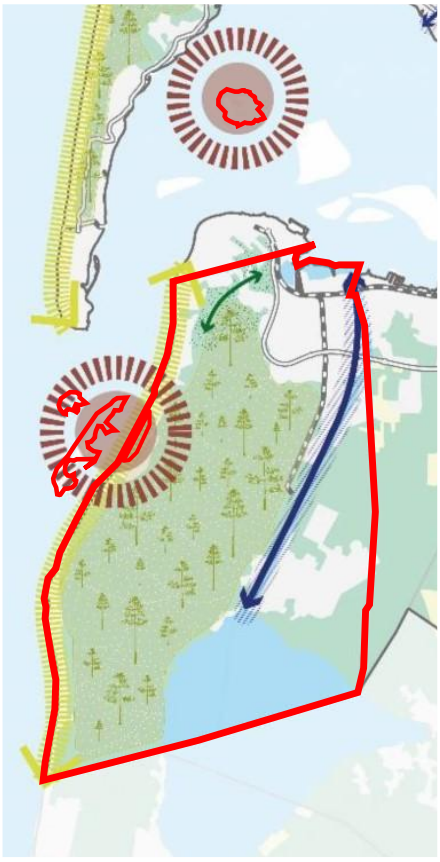
Les cartes des pages suivantes sont issues du DOO du SCOT réalisées par le SYBARVAL et CITADIA, elles illustrent avec un document graphique ce cadre général.

Cadre : Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCOT

Le PAS est le projet de territoire à horizon 2040. Il doit s'appuyer sur les éléments du diagnostic et prépare les futures règles du SCOT (DOO). L'élaboration du document est régie par l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme.



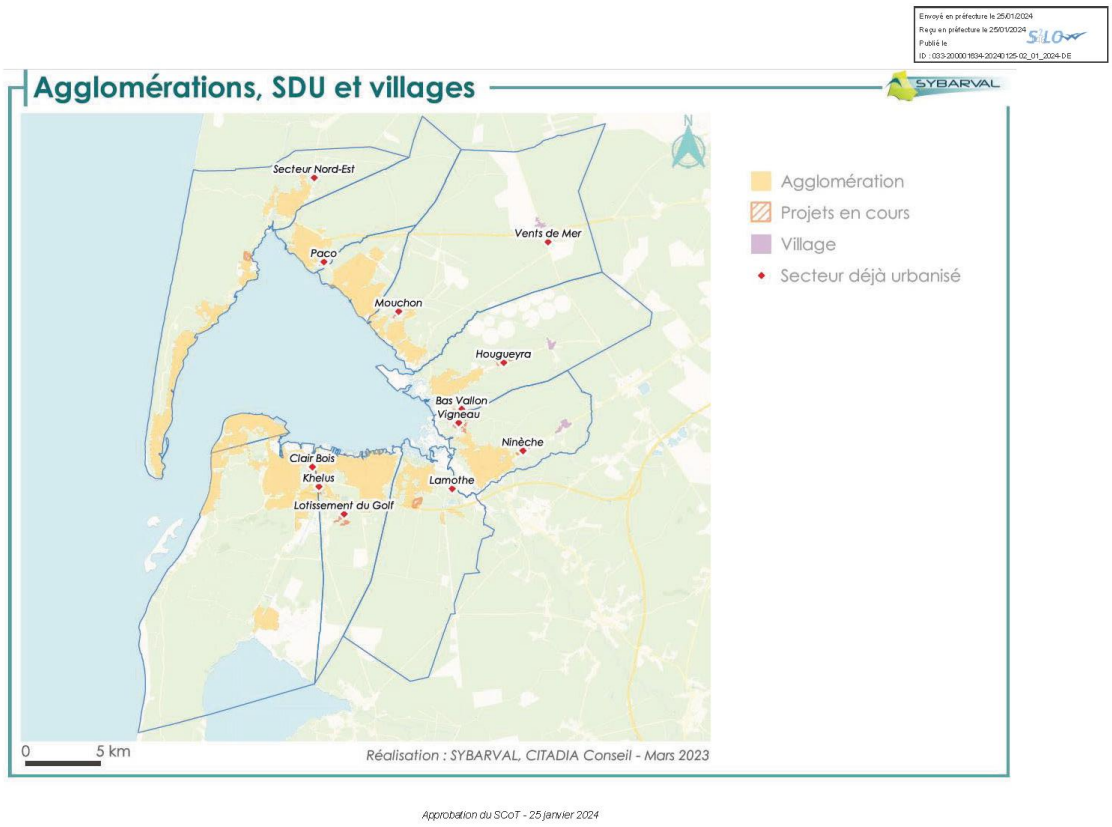




En rouge : Enjeux d'intérêts communautaires à La Teste

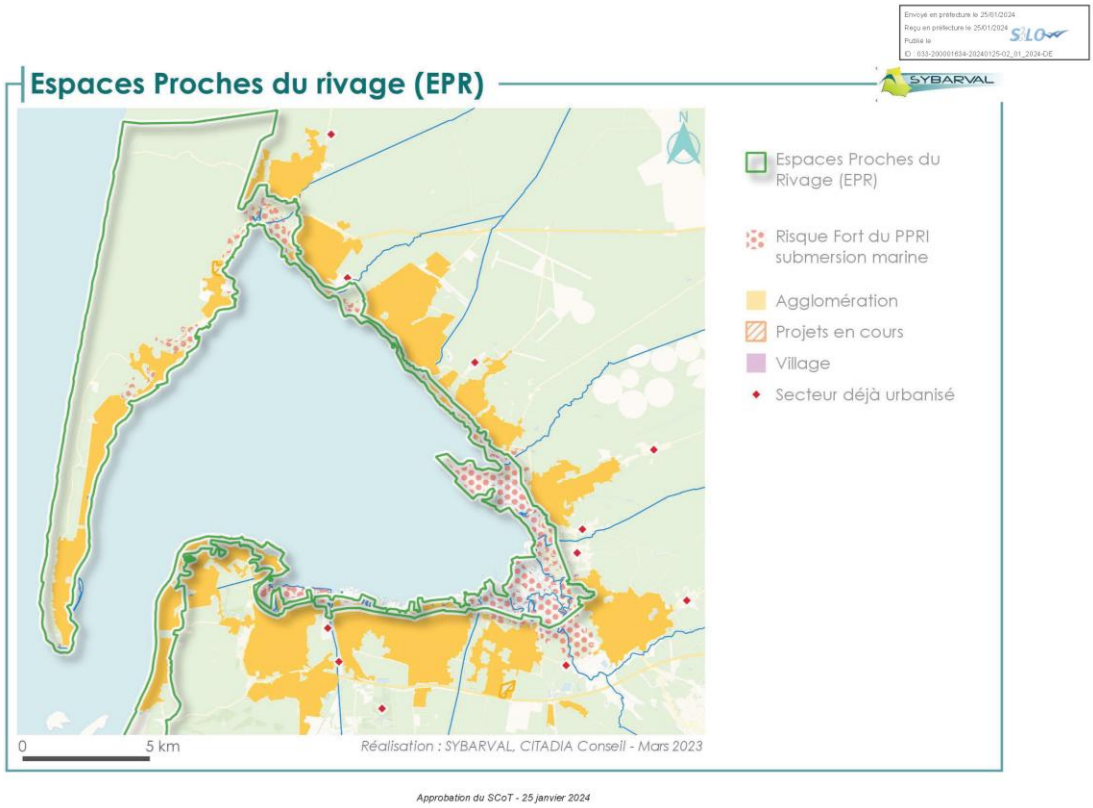
- Préserver les forêts dunaires et le cordon littoral
- Préserver l'intégrité des espaces boisés et coupures d'urbanisation
- Préserver et gérer les 3 sites d'intérêt environnemental majeur

  1 - Dune du Pilat, 2 - Banc d'Arguin, 3 - Ile aux oiseaux
- Zones humides et cours d'eau
- Espaces verts



Carte du DOO du SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre - Approbation du SCOT 25 janvier 2024 - Les agglomérations, SDU et villages - Réalisation SYBARVAL, CITADIA Conseil

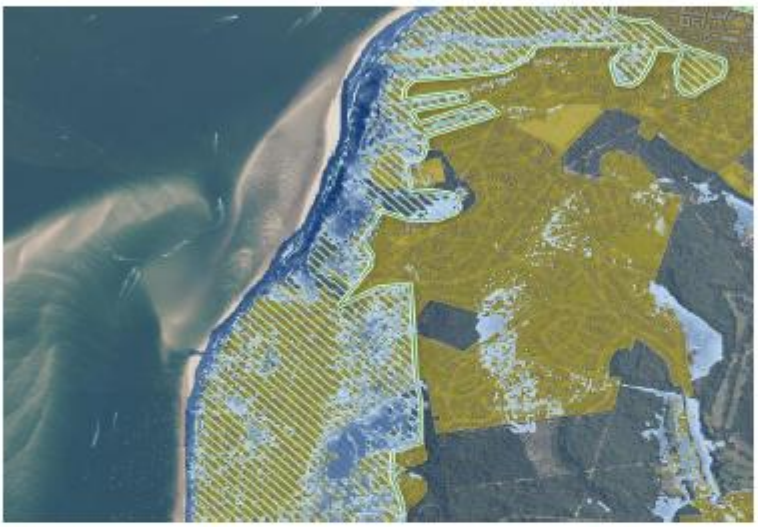
La carte du DOO (Document d'Orientations et d'objectifs) du SCOT fait apparaitre l'agglomérations de la Teste, et le secteur déjà urbanisé de Clair Bois.



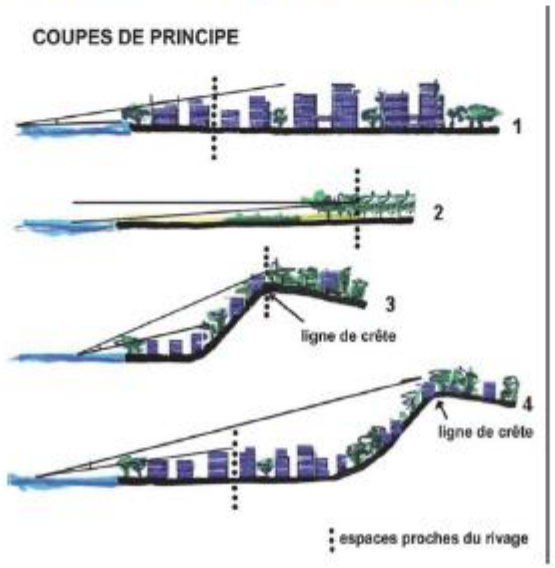
Carte du DOO du SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre- Approbation du SCOT 25 janvier 2024 – Espaces proches du rivages – Réalisation SYBARVAL, CITADIA Conseil

Envoyé en préfecture le 25/01/2024
Reçu en préfecture le 25/01/2024
Publié le
ID : 033-200001634-20240125-02_01_2024-DE

La co-visibilité a fait l'objet d'une approche géomatique permettant de calculer à partir de chaque point du rivage, la visibilité à une hauteur de deux mètres. Les données récoltées (voir extrait ci-dessous) ont permis de préciser la délimitation des espaces proches du rivage. En agglomération, elle est basée sur la co-visibilité, la présence ou non d'un élément de rupture physique, visuel ou fonctionnel avec la mer et le relief, et la configuration des lieux. Dans les espaces hors agglomération, la délimitation des EPR s'appuie sur la limite de salure des eaux.



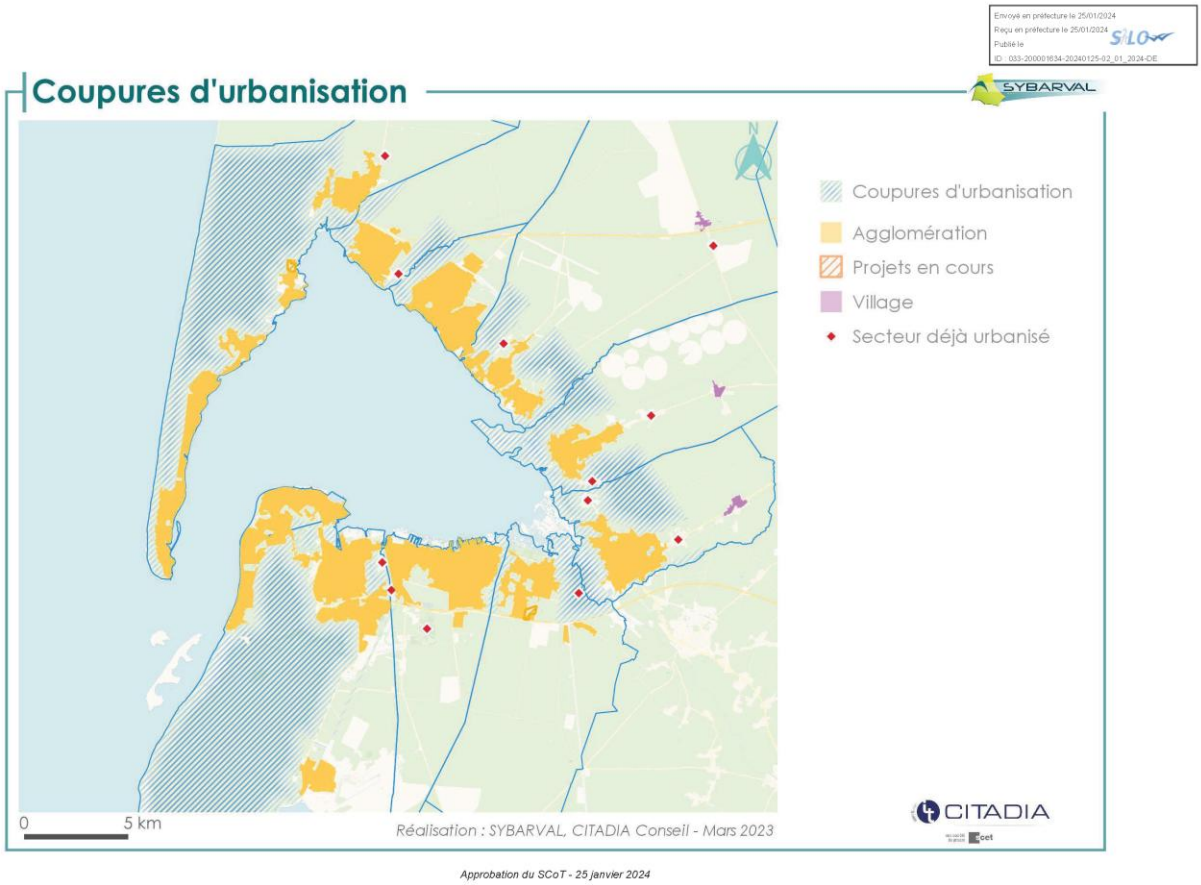
Ensuite, le tracé des espaces proches du rivage a tenu compte des caractéristiques du littoral, en s'appuyant sur les coupes de principe suivantes :



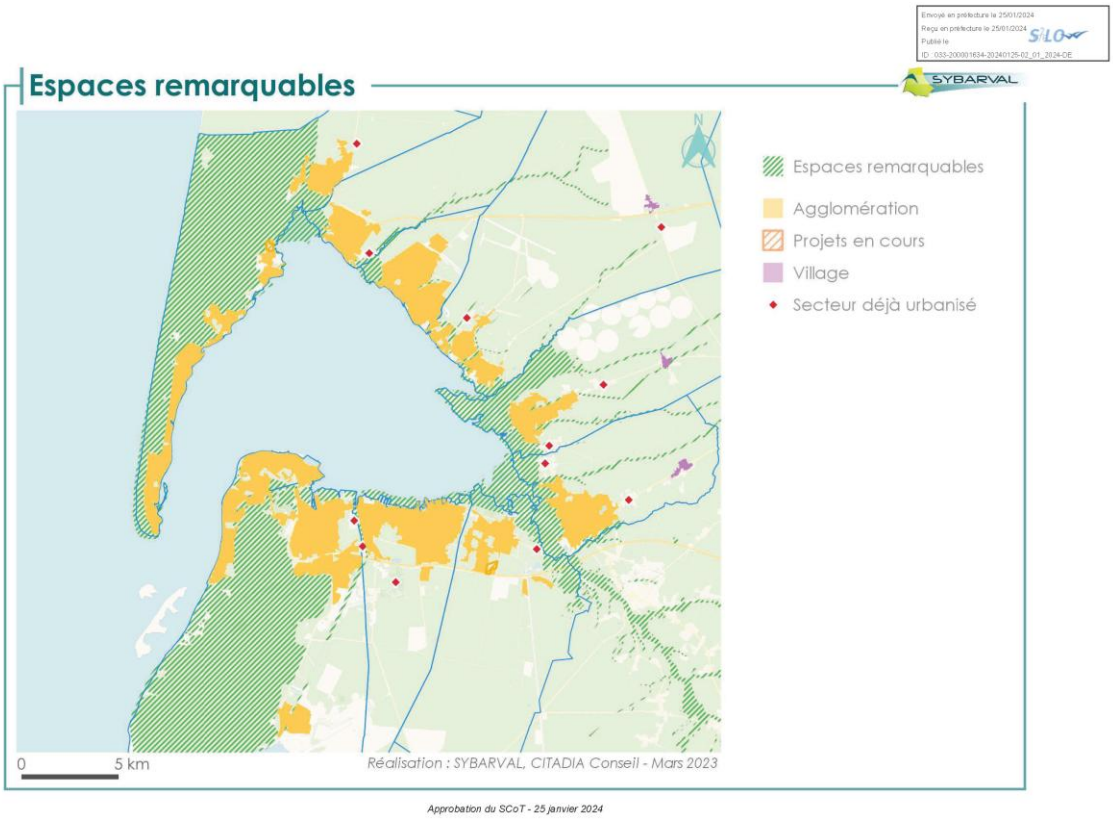
Source : « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral » (DGUHC, juillet 2006).

Ci-contre : Extrait du DOO – Approbation du SCOT 25 janvier 2024 – La covisibilité, les espaces proches du rivages – Réalisation SYBARVAL, CITADIA Conseil, Mars 2023

La covisibilité, les espaces proches du rivage ont été réalisés à partir d'une approche géomatique.

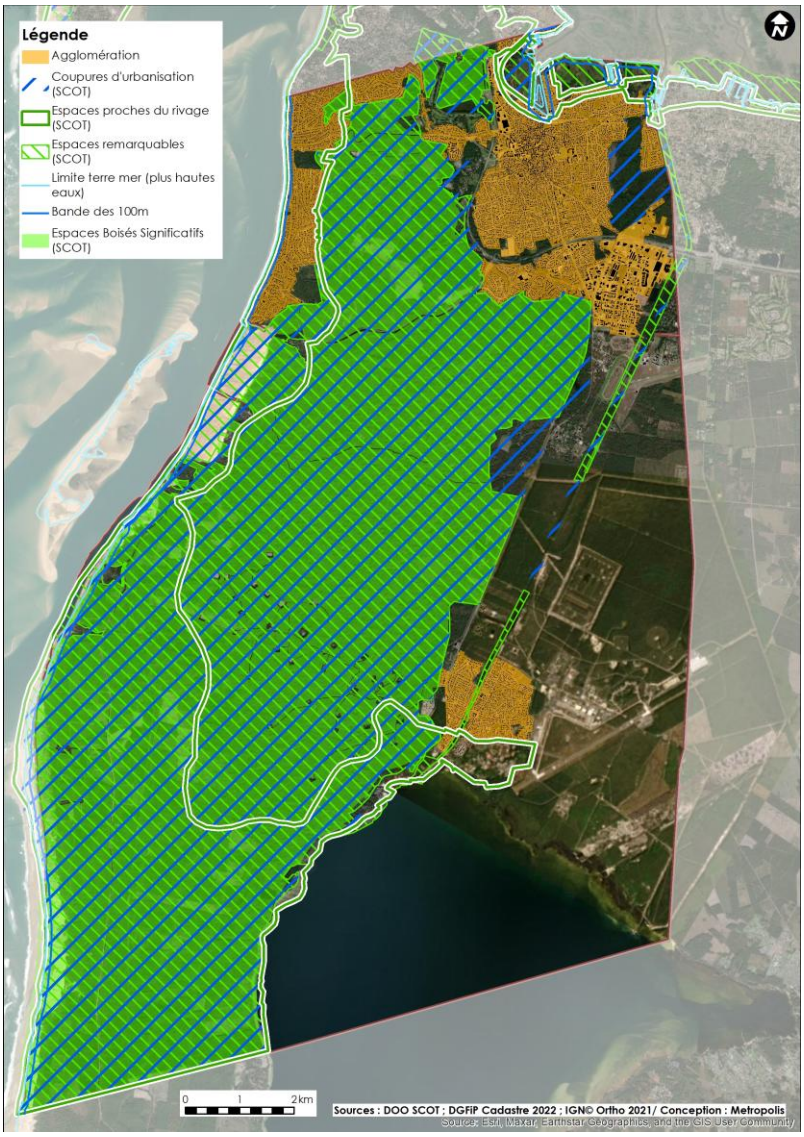


Carte du DOO du SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre- Approbation du SCOT 25 janvier 2024 – Coupures d'urbanisation – Réalisation SYBARVAL, CITADIA Conseil



Carte du DOO du SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre- Approbation du SCOT 25 janvier 2024 – Les espaces remarquables – Réalisation SYBARVAL, CITADIA Conseil

Carte du DOO du SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre- Approbation du SCOT 25 janvier 2024 – Les espaces boisés significatifs – Réalisation SYBARVAL, CITADIA Conseil

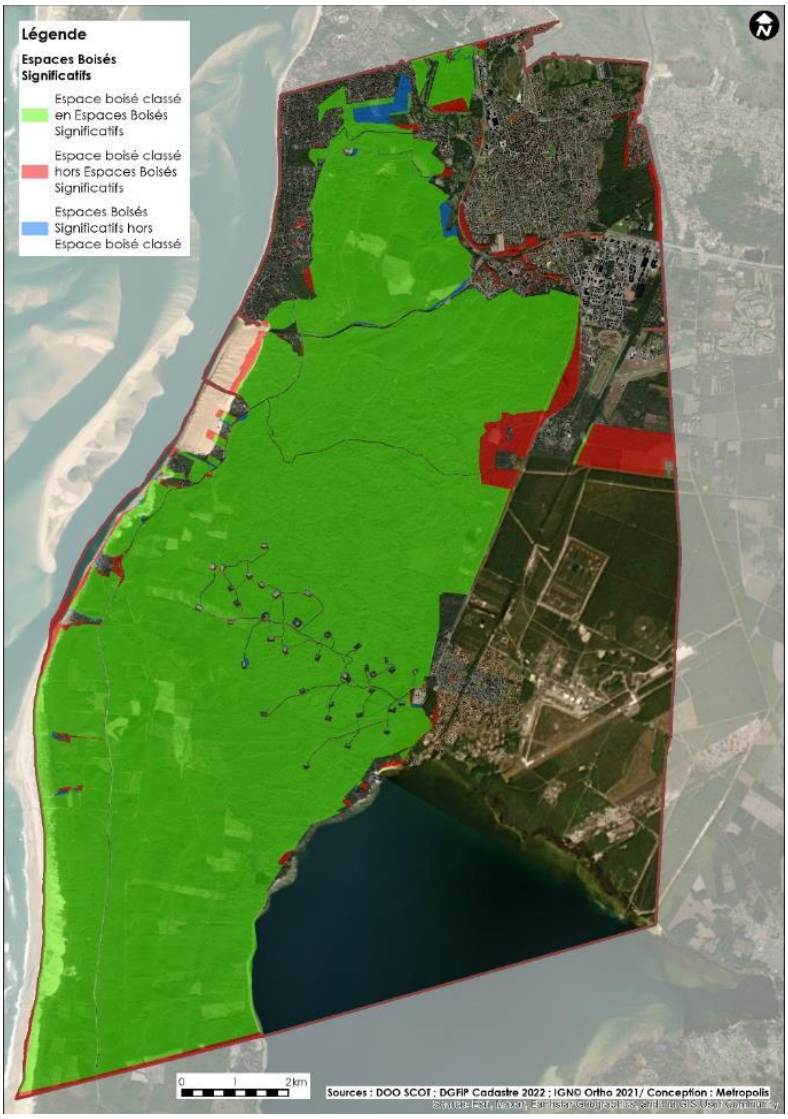


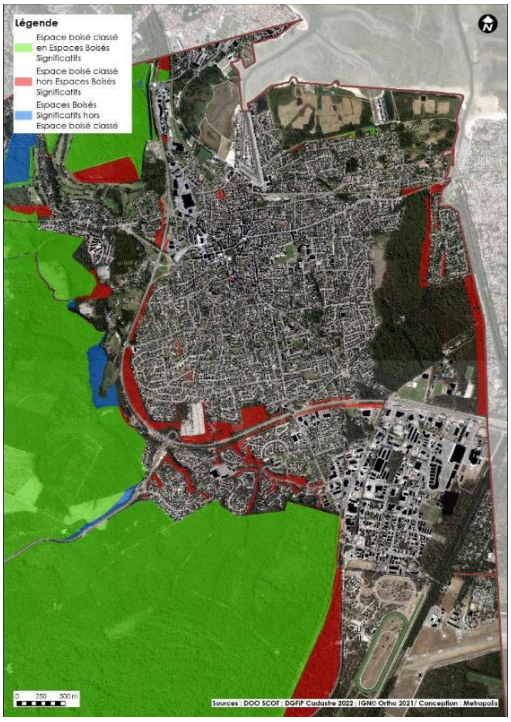
Carte de synthèse de la loi littoral sur la commune de la Teste de Buch – Production Metropolis, 2023.

Les enjeux : délimitations des zones urbaines vis-à-vis des grands ensembles du paysage définis par le croisement du SCOT et de la loi littoral

Le croisement des éléments de cadrage du SCOT suivant la loi littoral sur la commune de la Teste de Buch fait ressortir les 3 entités urbaines principales : La Teste, Pyla, Cazaux. Les coupures d'urbanisation, les espaces proches du rivage, les espaces remarquables, la limite terre mer, la bande des 100 m et les espaces boisés significatifs.

Les enjeux se concentrent sur les délimitations des zones urbaines vis-à-vis des éléments de cadrages ainsi définis.





Carte - Les espaces boisés, détail en limite de la partie urbanisée de la Teste de Buch

Carte – Les espaces boisés touchés par les incendies de 2022.

Les espaces boisés, en lien avec le paysage, à prendre en compte dans le PLU:

Espace boisé significatif dans le SCOT et EBC dans le PLU.

De grands espaces boisés significatifs bien représentés sur l'ensemble de la commune.

EBC dans le PLU mais pas en espace significatif dans le SCOT.

Les espaces boisés indiqués en rouges sont des espaces proches des zones urbaines qui constituent des « espaces tampons » important en termes de paysage.

En espace boisé significatif du SCOT mais pas en EBC.

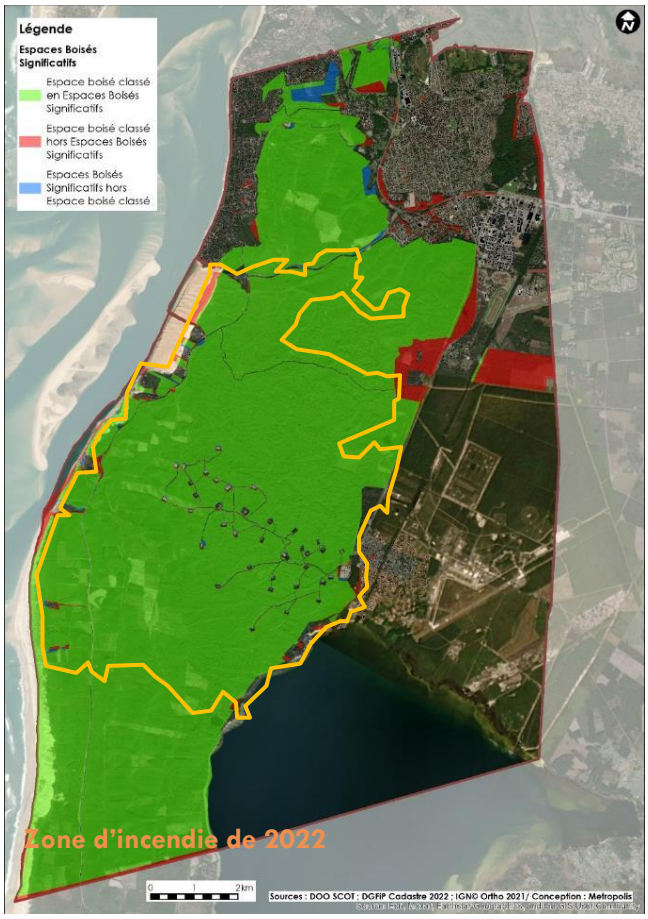
Les espaces en bleu correspondent à des espaces de transition.

Enjeux : La protection règlementaire des boisements

Les espaces boisés sont en lien avec le paysage :

Les EBC dans le PLU et les espaces boisés significatif du SCOT, sont à prendre en compte dans le PLU.

Suite aux incendies, est venu le temps de l'analyse des fragilités. Des feux importants ont également été observé à l'échelle mondiale.
Ce sont des phénomènes plus fréquents et plus intenses avec le réchauffement climatique.
Cela pose la question de la vulnérabilité de ces espaces.





Source : Copernicus via Sentinel Hub, Sinergise Ltd

Type de végétation arborée touchée par les incendies (Périmètre rouge)

Conifères

Autres essences d'arbres

Périmètre des incendies de juillet 2022

Enjeux : Le devenir des boisements devant les incendies et le réchauffement climatique

La zone d'incendie de juillet 2022 ont impacté une bonne partie des espaces boisés.

Ce sont des évènements qui peuvent se reproduire et dont les effets sont amplifiés par le réchauffement climatique. Comment préserver l'intégrité du paysagères et des milieux, protéger les installations humaines.

Cette question touche divers domaines : scientifiques, humains et sociologiques (perceptions et pratiques du lieu), droit de l'urbanisme, sécurité des personnes et des biens.

- Environnement (biodiversité)
- Risque incendie
- Paysage
- Usages dans la « forêt usagère »
- Les cabanes de résiniers
- Les campings

La question du renouvellement des boisements, avec le réchauffement climatique, est devenu plus prégnante, en lien avec tous les thématiques et des usages diversifiés que l'on trouve sur la commune de la Teste.

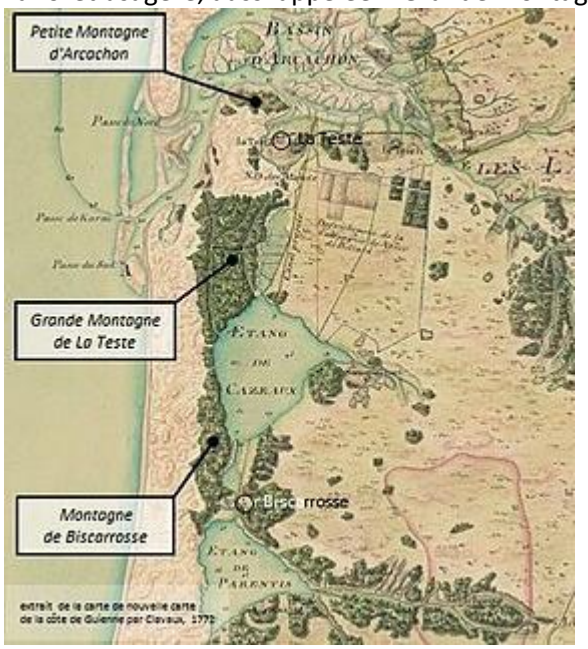
2.4 EVOLUTION HISTORIQUE DU GRAND PAYSAGE

La perception du grand paysage : une vision synthétique de l'évolution historique montre un espace naturel mouvant approprié par l'homme, mais dont les composantes intrinsèques sont soumises aux aléas (vent, érosion littorale, incendies,

Les évolutions historiques successives ont conduit à la formation du paysage de La Teste de Buch actuel.

Depuis la plantation des pins maritimes par Brémontier au 18ème siècle pour assécher les zones marécageuses, l'intervention humaine à transforme le paysage.

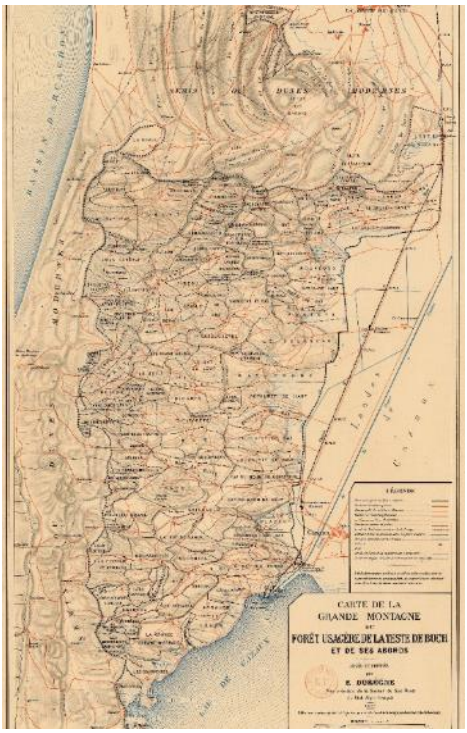
La forêt usagère, aussi appelée « Grande montagne » de la Teste



Carte de la forêt usagère de la côte de Guyenne, 1772



Essais des semis de Brémontier à La Teste (1787-1791).

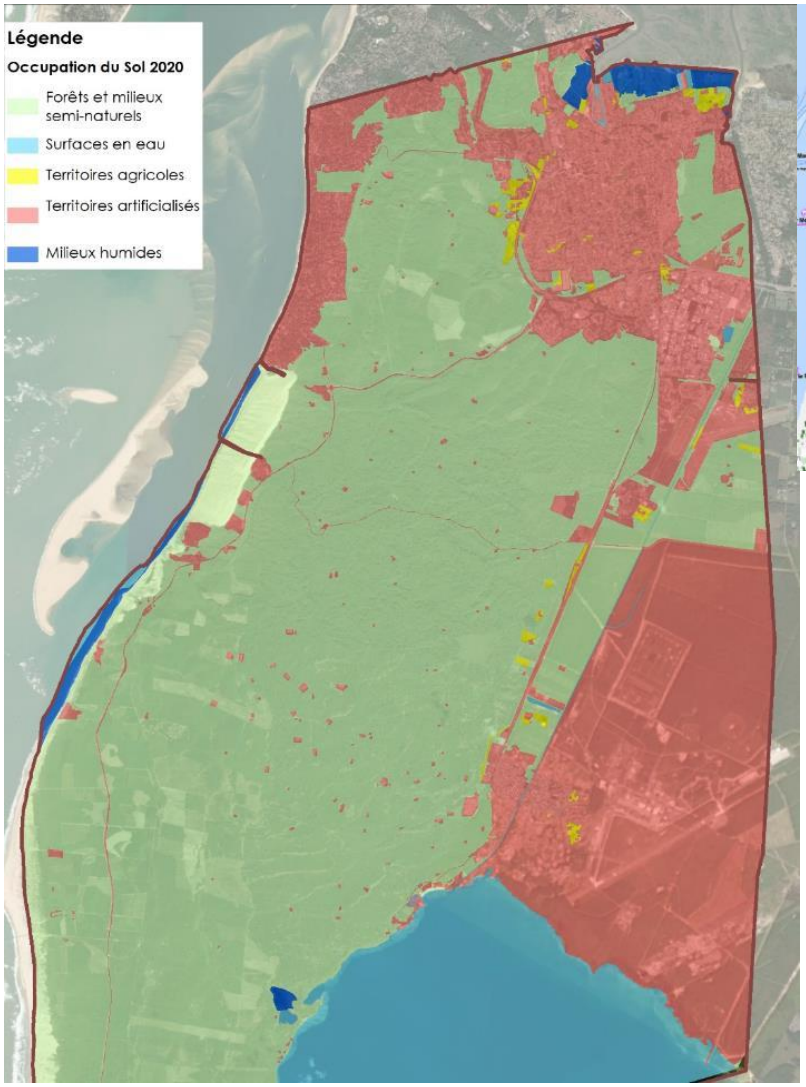


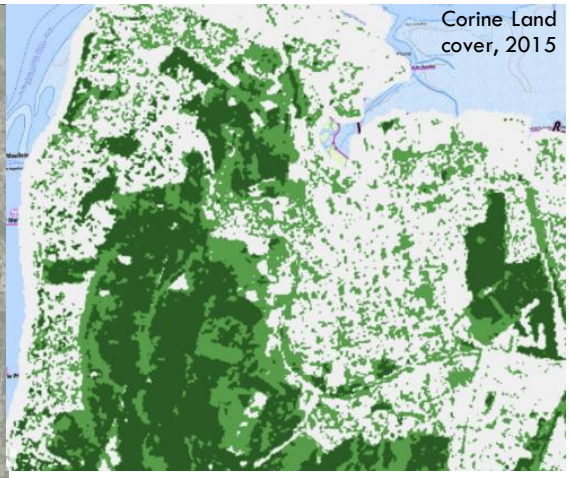
Carte de la forêt usagère, E.Durègne, 1901



2022 : Incendies à La Teste. Prise de conscience de la vulnérabilité des milieux naturels et des paysages.
2023 : Le paysage se reconstruit peu à peu, mais la reconstruction et renaturation pose question.

2.5 OCCUPATION DU SOL





Enjeu général à l'échelle de La Teste :

Les zones urbaines sont dites « artificialisées ».
Cela signifie qu'elles ne sont pas naturelles.
Cependant, il faut être prudent avec cette notion, car les parcs, jardins, espaces paysagers sont considérés comme espaces artificialisés, alors qu'ils apportent beaucoup d'avantages :
- Paysage de la ville : enjeux social, identité, bien être
- Rafraichissement
- Ecoulement de l'eau, limiter l'imperméabilisation
- Diversité formelle et sensorielle : végétales, minérales

Les éléments de paysage sont significatifs à grande et petite échelle car ils apportent des respirations aux habitants et un fonctionnement plus naturel aux espaces.

2.6 LES ENTITES PAYSAGERES

2.6.1 L'OCEAN, LE BASSIN ET LE RIVAGE ENDIGUE

L'océan, le cordon dunaire continu, les grandes plages de sable ainsi que les dunes boisées sont des éléments identitaires de l'entité paysagère qui borde l'Aquitaine à l'ouest. L'entrée du Bassin d'Arcachon constitue la principale interruption de cet immense cordon entre Adour et Gironde. Cette zone de transition entre l'océan et le bassin forme non seulement l'un des grands paysages les plus spectaculaires du littoral aquitain, mais encore l'un des grands sites du littoral français qui est situé en partie sur la commune de la Teste : l'entrée du bassin avec ses passes et bancs de sable, dont le Banc d'Arguin, délimitée par le cap Ferret d'un côté et la dune de Pyla de l'autre.

L'océan et le Bassin sont indissociables par l'effet quotidien des marées et les ambiances maritimes qui sont la principale singularité des paysages du Bassin. Les seuls véritables paysages naturels, dans le sens d'une faible influence humaine, sont bien les paysages du bassin soumis aux marées. Il s'agit de la seule lagune à marées des côtes françaises. Ce « spectacle » est permanent dans le temps et variable dans l'espace selon l'importance des marées. Les immenses zones concernées par les mouvements des marées sont localement aménagées par les ostréiculteurs dont les parcs à huîtres marquent d'un rythme spécifique cet espace aquatique relativement unique au niveau national.

« L'image même du Bassin d'Arcachon est totalement liée à l'ostréiculture. Son paysage aussi bien maritime que portuaire a été partout aménagé pour répondre aux besoins de celle-ci, à tel point qu'il est difficile d'imaginer actuellement un plan d'eau sans les pignots en bois qui protègent et balisent les parcs ou les ports sans les cabanes ostréicoles en bois » (1).

L'Ile aux Oiseaux est entourée sur une grande partie par des parcs ostréicoles qui en soulignent la limite entre terre et eau à marée basse. L'île fait pleinement partie de l'entité du bassin tout en étant l'exception qui confirme ici la règle des zones couvertes à chaque marée. En effet, c'est l'unique lieu qui reste émergé à marée haute : ses 1664 hectares à marée basse se réduisent à environ 190 hectares à marée haute et à 100 hectares lors des pleines mers. L'Ile aux Oiseaux est la plus grande des rares îles marines en Aquitaine. Son intérêt paysager est fort grâce à :

- *« L'imbrication de sa partie haute et de la transition terre-eau*
- *La différence contrastée entre le paysage naturel de l'île, sommairement aménagé par l'homme, et la conurbation qui se développe sur les rives du bassin d'Arcachon*
- *La disposition des anciens quartiers ostréicoles et le caractère relativement homogène des cabanes qui font partie du patrimoine ostréicole du bassin*
- *La présence de l'emblème du bassin : les cabanes tchanquées » (en cour de réhabilitation en 2023)*

Enjeux :
Espaces globalement bien identifiés, mais soumis aux aléas, amplifiés par l'évolution du climat. Quels enjeux pour quelles préservations ?

2.6.2 LES DUNES BOISEES

Le massif dunaire de La Teste est composé de dunes anciennes et modernes dont les sommets atteignent fréquemment les 50 m NGF et dont la crête nord-sud se distingue par sa continuité et par des points d'altitude à plus de 70 m.

La dune du Pilat, la plus grande dune d'Europe, fait partie de cette crête et affiche 104 m NGF. Elle est le repère majeur depuis une grande partie du Bassin et ses rivages. La crête dunaire constitue la limite visuelle du littoral depuis l'océan ou le Cap Ferret, et depuis l'étang de Sanguinet. Le relief de cet ensemble dunaire rompt avec la topographie plane du plateau landais, occupant le centre du territoire communal.

La forêt usagère, spécificité des dunes boisées de La Teste, se trouve sur la formation des dunes anciennes avec leurs formes paraboliques et leur couvert arboré et arbustif très dense et diversifié, composé

majoritairement de pins maritimes. Elle correspond à la forêt originelle qui se régénère naturellement depuis des siècles et est régie par un mode d'exploitation unique en France hérité du Moyen-Age. A l'époque, les habitants de l'ancien Captalat de Buch (La Teste de Buch, Gujan-Mestras, Arcachon, la pointe du Cap-Ferret) ont obtenu de leur Seigneur des droits d'usage qui leur permettaient de prélever le bois nécessaire à leurs besoins pour le chauffage et la construction. La tradition perdure et les habitants résidant de plus de 10 ans de l'ancien Captalat jouissent encore des droits d'usage. La forêt usagère est gérée par quatre syndicats ; le prélèvement des pins se fait pied par pied (pas de coupes rases) ce qui favorise la régénération naturelle. Le périmètre de cette forêt est défini par la carte Durègne de 1901.

Tendances évolutives et pressions :

La forêt dunaire abrite différents types d'équipements de tourisme et de loisirs proche de l'océan :
- les zones d'accueil pour la fréquentation des plages (le Petit Nice, la Lagune, la Salie)
- les campings situés au pied de la dune du Pilat
- la zone d'accueil pour la fréquentation de la dune du Pilat :

La forêt dunaire abrite différents types **d'équipements de tourisme et de loisirs** à proximité de l'océan :

- **les zones d'accueil pour la fréquentation des plages** (le Petit Nice, la Lagune, la Salie): aires de stationnement, sanitaires, restauration. Ces zones qui se trouvent en retrait par rapport à la forêt de protection ont été aménagées dans le cadre des plans plages.
- les **campings** situés au pied de la dune du Pilat subissent une réduction de leur surface du fait du phénomène de déplacement de la dune.
- la **zone d'accueil pour la fréquentation de la dune du Pilat** : aires de stationnement, sanitaires, restauration, commerces, discrète dans le paysage, notamment dans les vues depuis la dune, grâce à sa position dans les pins et en retrait par rapport de la dune.

Enjeux :

Quel devenir pour les boisements ?

Risque incendie, tourisme.

2.6.3 LE PLATEAU FORESTIER

La **forêt héritée des résiniers** est présente sur le plateau landais à l'arrière des formations dunaires, notamment entre le centre de La Teste et le bourg de Cazaux, ainsi que de façon plus enclavée à la pinède de Conteau. Il s'agit essentiellement d'une forêt de production de pins maritimes qui offre quelques variations paysagères par :

- Les âges des peuplements, depuis les jeunes plants après la régénération jusqu'à la croissance optimale, qui créent une alternance de volumes et de transparence,
- Les différents types de sous-bois, selon l'entretien et l'humidité des lieux.

La **continuité de la transition paysagère** entre le plateau forestier et les dunes boisées a été réduite par l'étalement urbain. En effet, cette transition, à l'Ouest de la RD 112 (La Teste - Cazaux), est de plus en plus perturbée par des occupations diverses qui s'installent à proximité.

L'entité du plateau forestier, réputée monotone, possède néanmoins certaines **spécificités paysagères** :

- La **présence de feuillus**, dans des endroits plus humides, et de quelques espaces agricoles (au Sud de la RN 250),
- La présence d'un **réseau hydrographique structurant**, lié au système d'assainissement des landes. Organisé par une double action : la plantation des pins et la création d'un réseau de drainage dense, il revêt un intérêt paysager majeur grâce à sa végétation plus riche, contrastant avec la pinède.

Enjeu de préservation / valorisation :

Des espaces mis sous pression par l'étalement urbain/ ENR / Equipements / tourisme.

2.6.4 L'ETANG DE CAZAUX

L'étang de Cazaux contribue à la **diversité paysagère** de la commune en tant que grande entité aquatique, distincte du Bassin d'Arcachon.

Il appartient à la chaîne des étangs qui est l'un des éléments identitaires du littoral aquitain. Le versant dunaire boisé en limite ouest de l'étang et le plan d'eau lui-même forment une entité indissociable. La transition entre l'eau et ce versant (roseaux, boisements humides, pinède) est l'un des éléments caractéristiques de cette entité. Les plages, les aires de stationnement et le port s'intègrent dans cette transition.

Tendances évolutives et pressions :
Le risque incendie, comme celui de l'été 2022, est bien présent et d'actualité. Il est aggravé par le réchauffement climatique. Des mesures d'adaptations à ce risque et à ses phénomènes sont nécessaires.

La reprise naturelle de ces espaces est constatée, la biodiversité va se reconstituer. Ce qui semble utile à améliorer est le mode de gestion de ses espaces. Pour ce qui est des incendies, et à plus forte raison dans la mesure ou la forêt est habitée (campings, cabanes et maison…), il est nécessaire de vérifier la prise est compte de ce risque incendie et la capacité d'atténuation de ce risque puis la capacité de réaction par rapport à ce risque. L'enjeu est la protection des personnes et des biens et la gestion de ce risque, pour éviter que se reproduise des épisodes d'incendies comme celui de 2022.

Enjeu de préservation / valorisation :

Des espaces mis sous pression par l'étalement urbain, tourisme.

2.6.5 HABITAT ET PINEDE « LES VILLAS SOUS LA FORET »

La forêt landaise établie sur les dunes et le plateau landais a vu le jour dès le début du XIXe siècle sur tout le pourtour du Bassin, excepté les terres agricoles aux abords des villages. La pinède a été utilisée pour la première fois comme **cadre pour l'habitat du tourisme balnéaire à partir de la fin du XIXe siècle.**

Le maintien des arbres et la faible densité des constructions ont permis de créer le paysage bâti particulier de **l'habitat dans la pinède**.

Cette **qualité de quartier ombragé se retrouve principalement au Pyla**, illustrant la tradition du lotissement forestier initiée au XIXe siècle, et offrant un paysage bâti immergé dans une pinède enrichie par la flore décorative des jardins. Ces derniers, composés de pins maritimes et d'arbustes d'essences locales, prolongent la forêt jusqu'à l'intérieur des parcelles privatives.

Toutefois, le couvert forestier qui fait l'identité même de ces quartiers tend à diminuer manque d'entretien et de mesures de régénération, du fait de la densification des constructions pouvant nuire à son paysage particulier.

Tendances évolutives et pressions :
Une tendance à l'atténuation des composantes naturelles, avec la banalisation du paysage (comme l'avait révélé dans son analyse l'atlas des paysages de Gironde, Folléa Gauthier).

Le fort développement de l'urbanisation des dernières décennies et la pression foncière ont fait diminuer~~,~~ **cette présence arborescente dans les quartiers récents**.

Une certaine identité locale est ainsi abandonnée peu à peu au profit **d'ambiances résidentielles plus périurbaines et banales** où les relations entre habitat et forêt sont relativement faibles. On retrouve plus souvent des lotissements avec une forme urbaine fermée :

- les parcelles en limite du lotissement tournent le dos à la forêt (grillages, clôtures, haies de thuyas, …),
- les accès à la forêt sont peu nombreux ou absents,
- la continuité de cheminements est rompue ou menacée.

Pourtant les usages (organisés ou spontanés) de la forêt par les habitants sont nombreux : promenade, jeux footing vélos…

2.6.6 DES PAYSAGES URBAINS VARIES ET HETEROGENES

Le Tissu urbain

Le tissu urbain de la commune de La-Teste-de Buch se situe à l'interface entre la forêt d'exploitation et des espaces littoraux sur les pôles de La Teste centre, le Pyla ou Cazaux.

Le paysage urbain de la commune est varié et hétérogène, il se caractérise par :

- Les différentes typologies de tissu urbain, qui correspondent à la fois aux vagues successives d'urbanisation de la commune et aux fonctions économiques, sociales et urbaines qui leur sont associées,
- L'appartenance à chacun des pôles urbains disposant de qualités paysagères spécifiques.

Parmi ce paysage urbain, des typologies de bâti font l'objet d'une identité architecturale patrimoniale marquante pour la commune, issue principalement de sa culture maritime et forestière locale.

La commune abrite différentes typologies de tissu urbains, héritées et actuelles :

- **Un tissu urbain riche et varié lié aux activités traditionnelles, en lien avec la mer et la forêt**

Les cabanes de l'île aux oiseaux : elles sont le fruit de l'exploitation ostréicole sur le Bassin d'Arcachon, les plus célèbres d'entre elles étant les deux cabanes tchanquées. Au total elles sont répertoriées au nombre de 52 : 41 sont installées sur le Domaine Public Maritime et se répartissent en 5 « quartiers » (le Port, Afrique, l'Ilot, Saous et le Truc Vert, tous étant des anciens quartiers ostréicoles). Du fait de leur position sur le DPM, il n'est pas question de propriété pour les occupants mais d'AOT (Autorisations d'Occupation Temporaire), ce statut explique en partie le caractère précaire des cabanes. A cela il existe une partie privée sur laquelle sont recensées 11 cabanes, elles se distinguent par des formes architecturales plus complexes et des volumes plus importants.

Elles sont déterminantes pour la particularité de l'île et représentent les composantes les plus marquantes de la partie terrestre. Elles sont regroupées en hameaux, parfois très denses, offrant chacun des ambiances et des qualités qui leurs sont propres, facteur de diversité. Le principal intérêt architectural des cabanes tient de la simplicité voir de la modestie et de l'archaïsme de leur apparence, directement héritées des cabanes ostréicoles d'origine. Elles font donc partie intégrante de l'identité patrimoniale de la commune et sont le reflet des usages et activités traditionnelles qu'il convient de préserver.

Aux cabanes de l'île aux Oiseaux s'ajoutent celles du Port. En effet, l'activité de l'ostréiculture émerge dans les années 1860-1870 et ce sont les cabanes des pêcheurs qui occupent le paysage. Elles reflètent la culture locale, par leurs formes et leurs couleurs singulières, elles font partie intégrante du patrimoine testerin. Elles ont été conçues historiquement avec des matériaux modestes et le plus souvent de récupération. Aujourd'hui elles animent le port, lieu authentique et bucolique à travers l'image patrimoniale qu'il renvoie. Enfin, couplés à ces cabanes, les chais désignant les constructions d'annexes viennent également retracer l'activité ostréicole de la commune et être les témoins de son histoire tournée vers la mer et la pêche. Ces constructions, essentiellement composés de bois et de métal, présentent des volumétries et des structures très simples, allant de pair avec le caractère modeste de leur origine et de leur culture. Ces chais fonctionnent sans mitoyenneté avec ses espaces extérieurs propres.

Les 145 cabanes forestières, au même titre que celles liées à l'ostréiculture, malheureusement détruite en grande partie par l'incendie de 2022, avaient un intérêt paysager et patrimonial. Elles étaient le reflet ancestral de l'activité et de la gestion forestière qui ont décliné avec le temps, et ce notamment au sein de la forêt usagère. Elles témoignaient de la mémoire communale mais aussi de la perpétuité de la tradition historique. Aujourd'hui, « les ayant-pins » sont les propriétaires de parcelles exploitées autrefois pour la résine et disposaient encore de ces cabanes disséminées, avant l'incendie de 2022.

- Un **tissu urbain typique du 19ème début du 20ème siècle** avec un tissu d'échoppes, de villas balnéaires art déco cossues ou plus modestes ;

Parmi l'architecture de ces époques, 2 styles prédominent :

✓ L'architecture de pierre

Du 17ème jusqu'au milieu du 19ème siècle, les bateaux qui accostaient à la Teste venaient chercher du vin ou de la résine et déchargeaient leurs lests de pierre sur le port. Ces pierres étaient débarquées et entassées à la pointe du secteur de l'Aiguillon, au port du Cailhau ; elles ont constitué les principaux matériaux pour beaucoup de maisons de l'époque, érigées avec ces pierres dites « de lest », à savoir principalement des granites mélangés à des galets. Ces bâtisses se trouvent concentrées logiquement dans le quartier du port, anciennement dénommés les quartiers « lous Cassis » et « Mourlane ». N'ayant subi que peu de destructions et peu d'ajouts des siècles suivants, elles gardent ainsi toute leur authenticité et donc leur valeur patrimoniale pour la commune.

De la fin du 19ème au début du 20ème siècle, après l'arrivée du chemin de fer et la création de routes empierrées, les bateaux n'ayant plus besoin de lest, les maisons se construisent en pierre de taille issues de la région bordelaise ; ce sont les maisons girondines, d'échoppes. Les bâtiments en pierre de leste ou de roche de taille participent ainsi à former le paysage de la ville.

✓ Le style balnéaire

La fonction balnéaire de la ville, bien que développée plus tardivement que d'autres villes du Bassin d'Arcachon, apporte de nouvelles formes d'habiter et une nouvelle esthétique à la ville. Ces constructions sont davantage tournées vers l'exotisme, la fantaisie qui se matérialisent par des façades colorées et rythmées par des décorums, des frises et ferronneries travaillées et des débords de toiture marquées. Elles reflètent l'expression d'un habitat individuel ouvert sur l'espace public, à travers la présence de gardes corps et de balustrades délimitant l'espace public de l'espace privé. La brique de Biganos est le matériau caractéristique de ces maisons de style balnéaire. Les maisons dites « testerines » sont quant à elles distinctives par leur galerie et leurs colonnes en fonte.

Les habitations du quartier du Pyla constituent également le patrimoine architectural de la commune, elles sont influencées dans leur morphologie urbaine par le tourisme balnéaire proliférant sur le Bassin d'Arcachon au début du 20ème siècle. Par la saturation du secteur d'Arcachon, la construction de grandes villas de style landais et néo-basque, de part et d'autre du boulevard de l'océan, marquent le commencement du développement urbain sur ce secteur à compter de 1921.

Ces maisons de style « néo basque » se matérialisent par leur toit dissymétrique et leurs faux colombages, leur aspect trapu à l'ampleur imposante et leurs teintes brunes et ocres, tout en se fondant dans les pins. Louis Gaume et Daniel Meller furent les précurseurs du paysage si caractéristique du Pyla avec ces « villas sous la forêt » en développant une architecture homogène et de qualité. Ils élaborèrent des cahiers des charges de lotissement stricts avec des reculs importants le long des voies principales en front de bassin et l'obligation de préserver des pins sur les parcelles. L'aspect pittoresque de ces villas dans un paysage boisé résulte également de la vision générale sur le site qui n'est limitée par aucune clôture de grande hauteur, disposition qui fait partie d'une des caractéristiques majeures du Pyla.

- Un **tissu pavillonnaire plus récent**, issu d'une urbanisation linéaire spontanée (lié au développement automobile) ou d'une urbanisation en « poche » sous forme de lotissement ;
- Un **tissu d'habitat groupé ou collectif** qui se généralise dans les opérations récentes, et qui s'est développé de manière importante dans le centre-ville de la Teste centre.

Les **qualités paysagères des différents tissus urbains** de la commune sont contenues à la fois :

- dans leurs **très fortes identité et diversité architecturales** (caractère patrimonial, capacité à s'intégrer au paysage forestier, bâti bois innovant),
- et dans le **traitement des espaces extérieurs** (richesse et variété du couvert végétal des espaces privés du traitement des limites entre espace public et espace privé) qui conditionne la qualité de l'insertion des ensembles bâtis.

Enjeu : préservation des espaces diversifiés et leur identité, leur spécificité mêlant le patrimoine naturel, urbain, architectural et paysager

La-Teste-de-Buch abrite **différents types de paysages naturels et urbains**, illustrant des pratiques successives de l'occupation humaine, et constitutifs de la qualité de vie et de l'identité patrimoniale de la commune.

La commune offre **une mosaïque de paysages naturels** avec des paysages liés à l'Océan, le Bassin et le rivage endigué, le paysage des dunes boisées, le plateau forestier, l'étang de Cazaux, et l'habitat dans la pinède.

Les **formes architecturales et paysages urbains**, situés à l'interface entre la forêt d'exploitation et les espaces littoraux, sont constitués de différents types de tissu urbain (liés principalement aux activités traditionnelles, typiques du 19ème et début du 20ème siècle, spontané ou organisé et à l'histoire touristique et balnéaire) avec un fonctionnement autour des polarités propres à chaque pôle urbain de la commune (La Teste centre, le Pyla et Cazaux).

La commune abrite un **patrimoine protégé important** : sites classé, sites inscrits, monuments historiques et site sensible archéologique.

2.6.7 LE FONCTIONNEMENT URBAIN EN 3 POLES SPECIFIQUES

La Teste Centre, le pôle le plus important en termes de population

Véritable cœur de la commune ouvert à la fois sur le Bassin d'Arcachon et vers l'agglomération bordelaise, le pôle urbain de La Teste centre assure les **principales fonctions de centralité d'une commune urbaine** de 25.000 habitants avec : des services administratifs, des activités commerciales, industrielles et artisanales, le port et les principaux équipements sportifs et culturels.

Les **polarités de La Teste centre** sont nombreuses et localisées : au centre-ville (entre la place Jean Hameau, l'espace Captal et la place Gambetta), vers la Gare, le port ostréicole et les Prés Salés Ouest, sur le pôle d'équipements scolaires et sportifs Grailly-Brémontier, sur la Plaine sportive et de loisirs Gilbert Moga, sur les centres commerciaux Captal, Cap Océan et Caillivole et vers le pôle de santé d'Arcachon.

Le Pyla sur Mer, quartier résidentiel des « villas sous la forêt »

Le site du Pyla-sur-Mer, est situé à environ 6 km de La Teste centre, et se caractérise par sa **position privilégiée sur le Bassin d'Arcachon** et un relief marqué par les dunes boisées et la grande dune du Pyla.

La **morphologie urbaine du quartier du Pyla** se caractérise par des villas et de maisons de style landais, arcachonnais et néo-basque, au sein de **quartiers résidentiels aérés et boisés**.

En continuité du quartier du Moulleau à Arcachon, le **boulevard de l'Océan** permet une traversée du Pyla, parallèlement à la côte, offrant ainsi **quelques perspectives sur le Bassin**. Les activités sont principalement localisées au rond-point du Figuier.

Cazaux, quartier résidentiel autour du Lac et de la Base aérienne

Accessible depuis la RD112, Cazaux est un quartier urbain situé à environ 12km de La Teste centre. Quartier **en impasse, Cazaux débouche au Sud sur le Lac, et sur la Base militaire** délimitée par des grillages ou un mur.

Dans cette localité pavillonnaire, les équipements publics et commerces sont concentrées place du Gal de Gaulle. Les aménagements de l'espace public réalisés permettent de distinguer un **véritable cœur de vie** place du Gal de Gaulle, complétant ainsi l'offre de loisirs autour de la **plage de Cazaux Lac**.

Enjeux de réhabilitation / requalification :

- Des espaces urbains identifiés, avec des qualités paysagères et architecturales à préserver et à valoriser.

- Des espaces dont les qualités sont à mieux à cerner et mieux identifier, et à protéger

- Des espaces dont l'évolution est à accompagner

2.6.8 LES ZONES COMMERCIALES

Les zones commerciales représentent de vastes espaces urbanisés sur une période assez récente.

Ces espaces sont importants en termes économiques d'accueil du public.

Ils ont un rôle à jouer dans la perception du paysage et l'image de la Teste, au niveau des entrée de villes en particulier, mais aussi sur des portions entières du paysages, à l'échelle de quartiers et de la ville.

Enjeux en termes de paysage et de formes urbaines :

- Image du paysage en entrée de ville

- Evolution et adaptation face aux changements climatiques

- Armature paysagères

- Déplacements et mobilités entre les espaces commerciaux, le centre et les quartiers urbains

2.6.9 LES ZONES DE LOISIRS

De même que les zones commerciales, les zones de loisirs sont importantes en termes économiques et d'accueil du public, mais également en termes de paysage et de formes urbaines.

Elles ont un rôle à jouer dans la perception du paysage et l'image de la Teste, en particulier au niveau des espaces naturels proche du rivage, mais aussi sur des continuités paysagères et ou écologiques, parfois des portions entières du paysage. La proximité avec les zones humides fragiles et les boisements de feuillus, en particulier, est à surveiller.

Enjeux en termes de paysage et de formes urbaines :

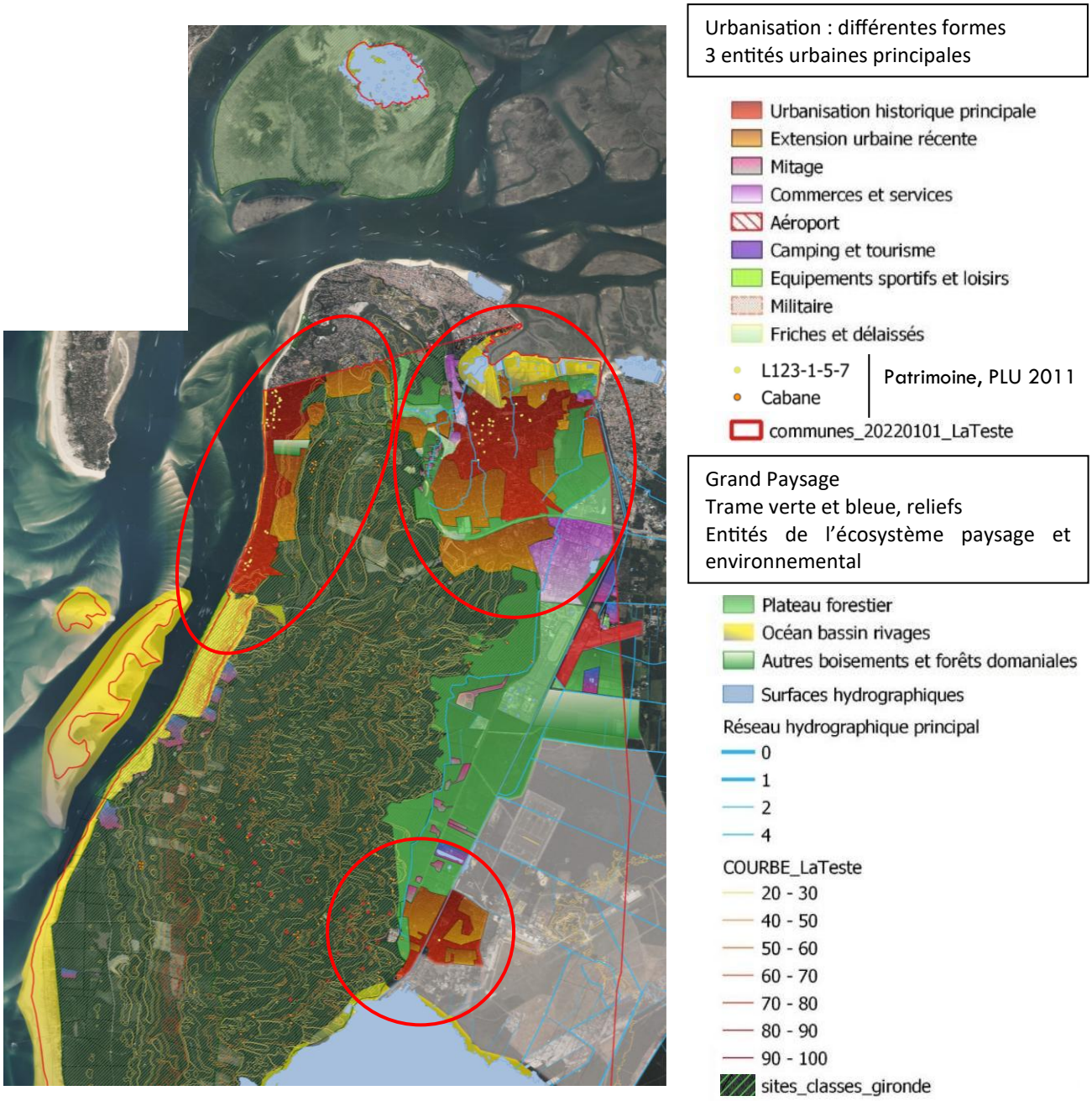
- Evolution et adaptation face aux changements climatiques

- Armature paysagères

- Déplacements et mobilités vers les espaces naturels d'intérêts, les espaces commerciaux, le centre et les quartiers urbains

2.7 PAYSAGE ACTUEL ET PRESSION URBAINE

2.7.1 GRAND PAYSAGE ET URBANISATION A LA TESTE-DE-BUCH



Carte de lecture du paysage(ci-dessus) : Metropolis, fond SIG, 2023

Les différentes entités paysagères sur la commune de la Teste-de-Buch, des ensembles qui évoluent :

L'histoire ancienne et récente du secteur montre que le paysage est mouvant, soumis à de nombreux aléas (érosion du trait de côtes, risques, pressions urbaines imbriqués : ces enjeux sont traités dans les autres volets thématiques du rapport de présentation du PLU).
L'analyse du paysage actuel à l'échelle de la commune fait ressortir une grande diversité d'espaces et différentes formes d'appropriations du socle géographique. Le contexte géographique et l'histoire de l'implantation humaine ont produit une diversité d'écosystèmes et paysages naturels imbriqués, avec différentes formes d'urbanisation.

Les enjeux d'évolution et de pression sur le paysage portent aujourd'hui sur l'ensemble de la commune, au travers de différentes thématiques :

- **<u>Grand Paysage : Trame verte et bleue, reliefs</u>**
  <u>Entités de l'écosystème paysager et environnemental</u>
  - **Plateau forestier**
  - **Océan bassin et rivages**
  - **Boisements et forêts domaniales**
  - **Les surfaces hydrographiques**

Le socle géographique comme élément fondateur initial du paysage, qu'il soit urbain, paysager ou environnemental :

- **Le réseau hydrographique principal**
- **Le relief**

Le paysage et la réalité physique, sont perçues différemment suivant les interlocuteurs.

- **<u>L'urbanisation :</u>**

La commune de la Teste-de-Buch se décompose en 3 entités urbaines principales :

La Teste-de-Buch, Pyla-sur-Mer, Cazaux.

L'analyse des problématiques sur l'évolution du paysage urbain porte sur ces 3 secteurs.

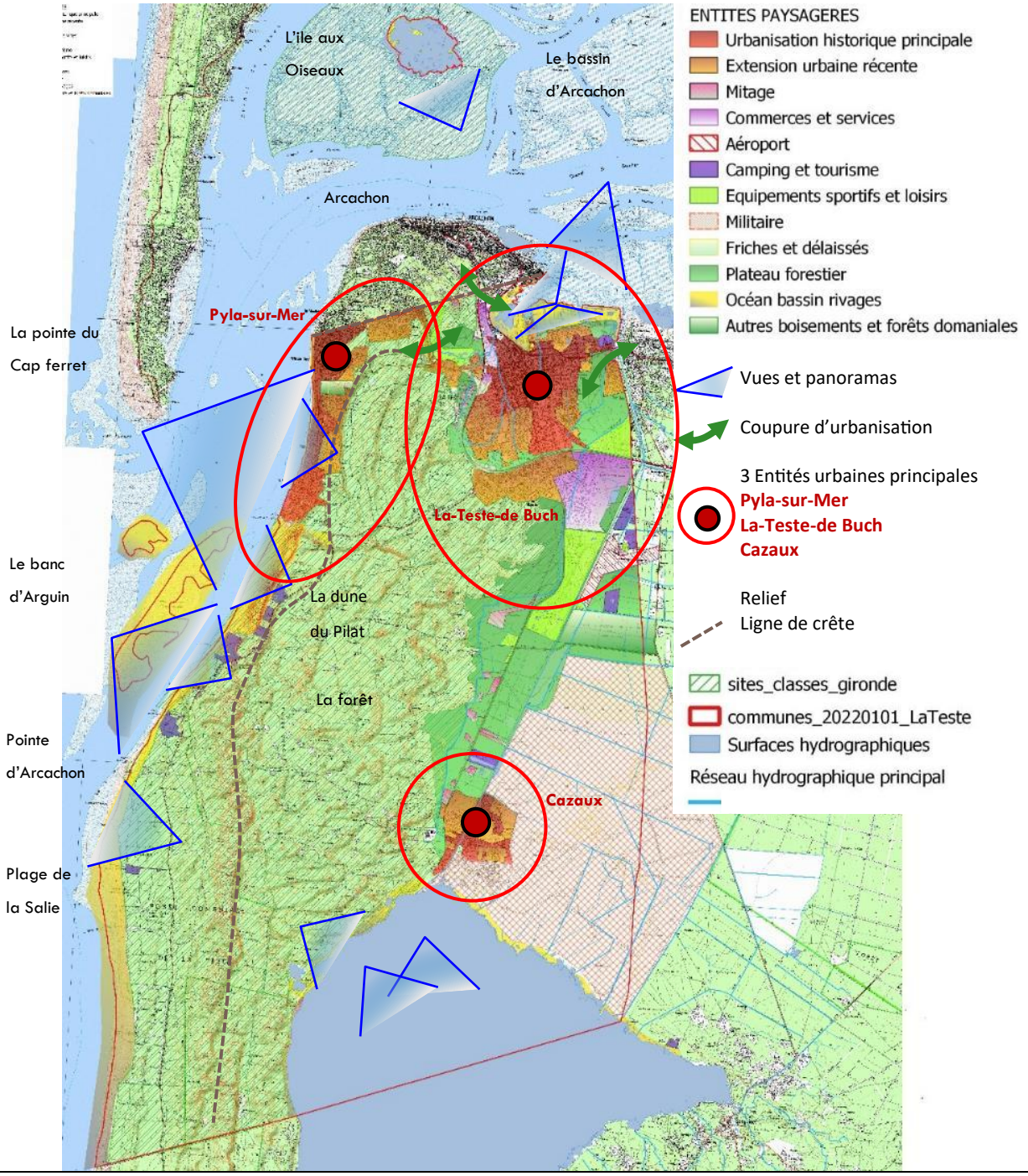
La lecture de l'urbanisation peut se faire au travers de différentes thématiques :

- **L'urbanisation historique principale**
- **L'extension urbaine récente**
- **Le « mitage », urbanisation sporadique par « touches »**
- **Commerces et services**
- **Aéroport**
- **Camping et tourisme**
- **Equipements sportifs et de loisirs**
- **Militaire**
- **Friches et délaissés**
- **Les éléments de patrimoines**
- **Les limites administratives**

Enjeux :
Plusieurs facteurs peuvent affecter les paysages urbains et ses écosystèmes paysagers et environnementaux, leurs fonctionnements et leur perception.
Ils sont soumis à la pression urbaine, aux risques et aléas.
Ces différentes pressions peuvent s'exprimer au travers de différents enjeux, qui sont en partie identifiés dans l'analyse du paysage.

2.7.2 ENTITES URBAINES PRINCIPALES : PYLA-SUR-MER, LA TESTE DE BUCH, CAZAUX

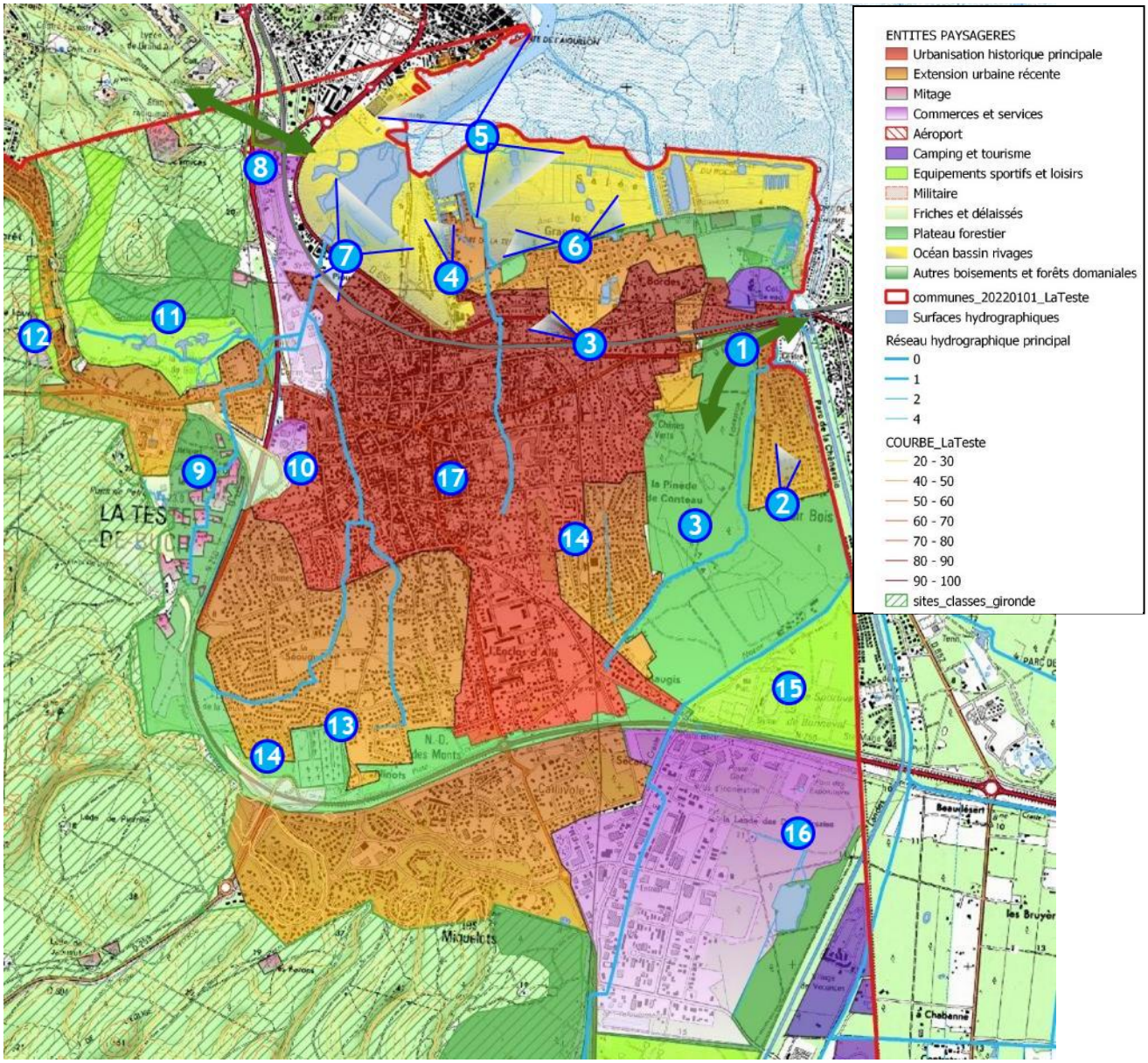
Carte – Paysage et loi littoral



Paysage et loi littoral

- Enjeux communautaires de paysage et de biodiversité (Dune du Pyla, Banc d'Arguin, Ile aux oiseaux).
- 3 entités urbaines principales : la Teste-de-Buch, Pyla-sur-Mer, Cazaux.
- Les espaces remarquables et boisements, les coupures d'urbanisation, les vues et les espaces proches du rivage sont à préserver.
Trame verte et bleue : La préservation des continuités écologiques et hydrauliques, sont essentielles à la sauvegarde du paysage.
Les composantes naturelles et paysagères ont été malmenées en 2022 (incendie en 2022) et sont par endroit en « friction » avec les pressions urbaines et l'artificialisation des espaces.
Le paysage à échelle plus fine en question : Les paysages de La Teste sont soumis à la pression urbaine, à la dégradation, voir à la disparition.

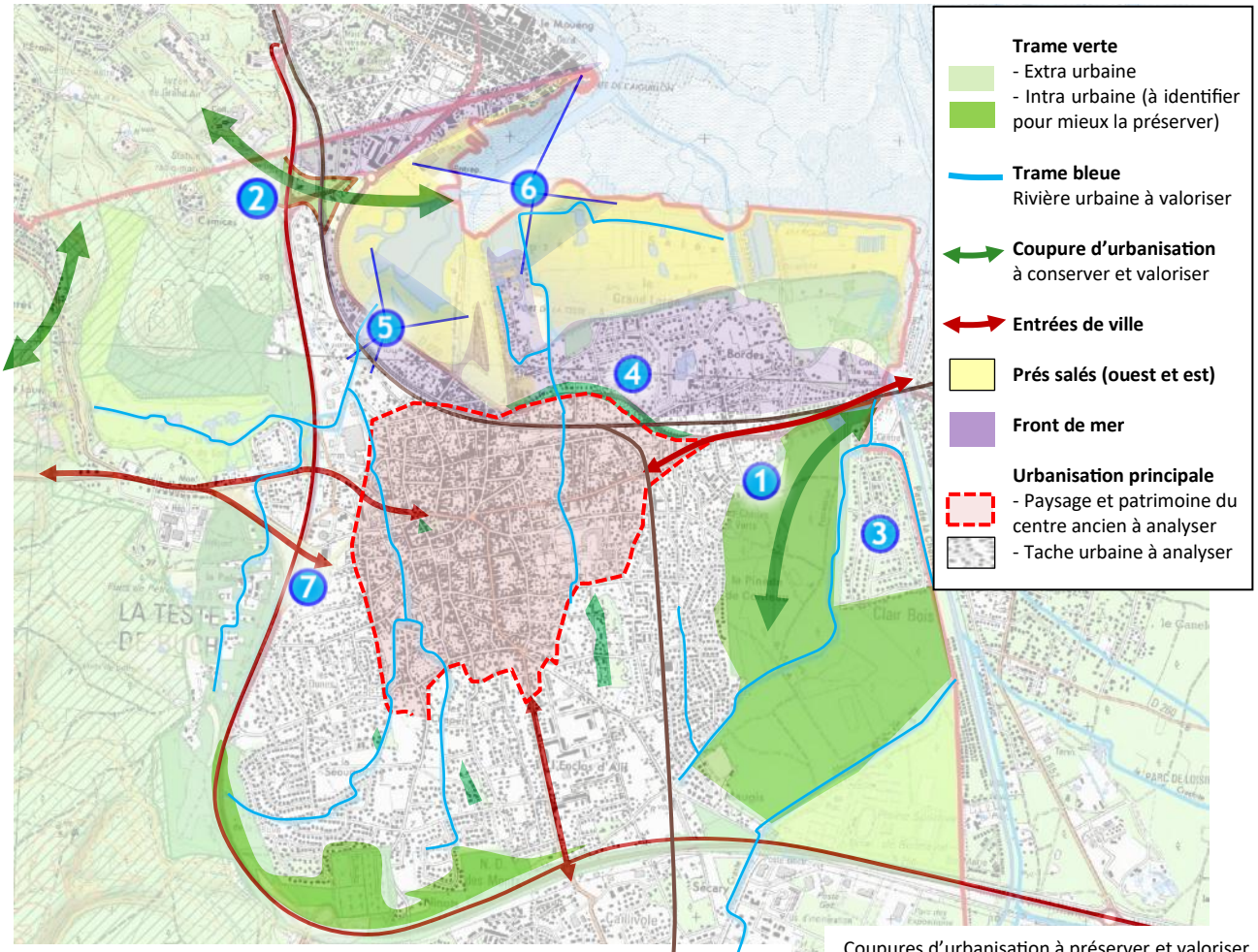
2.7.3 URBANISATION DE LA TESTE DE BUCH



Carte de lecture du paysage de l'urbanisation de le Teste- de-Buch, Metropolis, 2023.

1 – Coupure d'urbanisation
2 – Hameau détaché du bourg en espace naturel
3 – Patrimoine paysager (alignement de pin parasol)
4 – Le port de La Teste
5 – Sentier d'interprétation du littoral
Vue sur le littoral et la pointe de l'Aiguillon
6 – Prés salés Est
7 – Prés salés ouest et zone humide
8 – Coupure d'Urbanisation
9 – Mitage et espaces ouverts résiduels
10 – Délaissés urbains Ouest
11 – Equipement de loisir (Golf d'Arcachon)
12 – Coupure et Urbanisation linéaire
13 – Equipement et ceinture verte » (cimetière)
14 - Délaissés urbains et zone Tampon Sud
15 - Equipement de loisir (Golf d'Arcachon)
16 – Zone commerciale et équipements
17 – Les espaces intra-urbain à valoriser

Lecture du paysage – Ci-dessous. Schéma de l'urbanisation de la Teste-de-Buch, Metropolis, 2023.



Prés salés Ouest : un espace fragile à préserver



Front bâti en bord de bassin



Entrée de ville et zones commerciales, une thématique paysagère à traiter



Coupures d'urbanisation à préserver et valoriser





Espaces libres arborés : des espaces à identifier et protéger



Alignement de pins parasol le long de la passerelle urbaine



Thèmes transversaux à traiter :

- **Coupure d'urbanisation à protéger et valoriser**
- **Réseau hydrographique intra urbain**
- **Espaces verts à identifier et valoriser**
- **Zones tampon, transitions : préserver / valoriser**
- **Mitage à éviter**
- **Densification à encadrer (paysagement transition urbaine)**
- **Entrées de Ville**
- **Eviter destruction : espaces naturels, paysagers**








Photos - Interfaces paysagères avec les prés salés. Des espaces à bien identifier, préserver et valoriser.
Photo agence METROPOLIS, Gaël Fougerouse, 2023.

Lecture du paysage :
Les prés salés ouest et les prés salés est
Interfaces entre l'urbanisation et les prés salés Est et Ouest
Des espaces à bien identifier, préserver et valoriser.
Un espace soumis à la pression de l'urbanisation sur ses limites

Enjeux :

Préserver la biodiversité et le paysage d'un site naturel et touristique exceptionnel du littoral.
Le paysage des prés salés (Ouest et est) est un espace fragile né de l'alternance des marées.
Il s'agit de zones humides d'eau douce ou salée, accueillent une flore et une faune très variées, adaptées au degré de salinité de l'eau et à la durée de la submersion.
Elles favorisent le développement de planctons, micro-algues…
Les aménagements aux abords du site et l'accueil du public sont à valoriser.

Lecture du paysage :
La préservation du front de mer
Des formes urbaines sont à encadrer et à intégrer dans le paysage.
Un espace soumis à la pression de l'urbanisation de la Teste-de-Buch



Vue aérienne oblique : Conservatoire du littoral, 2020.
Un bon outil pour évaluer l'évoluer des sites et des paysages et la conservation du littoral.

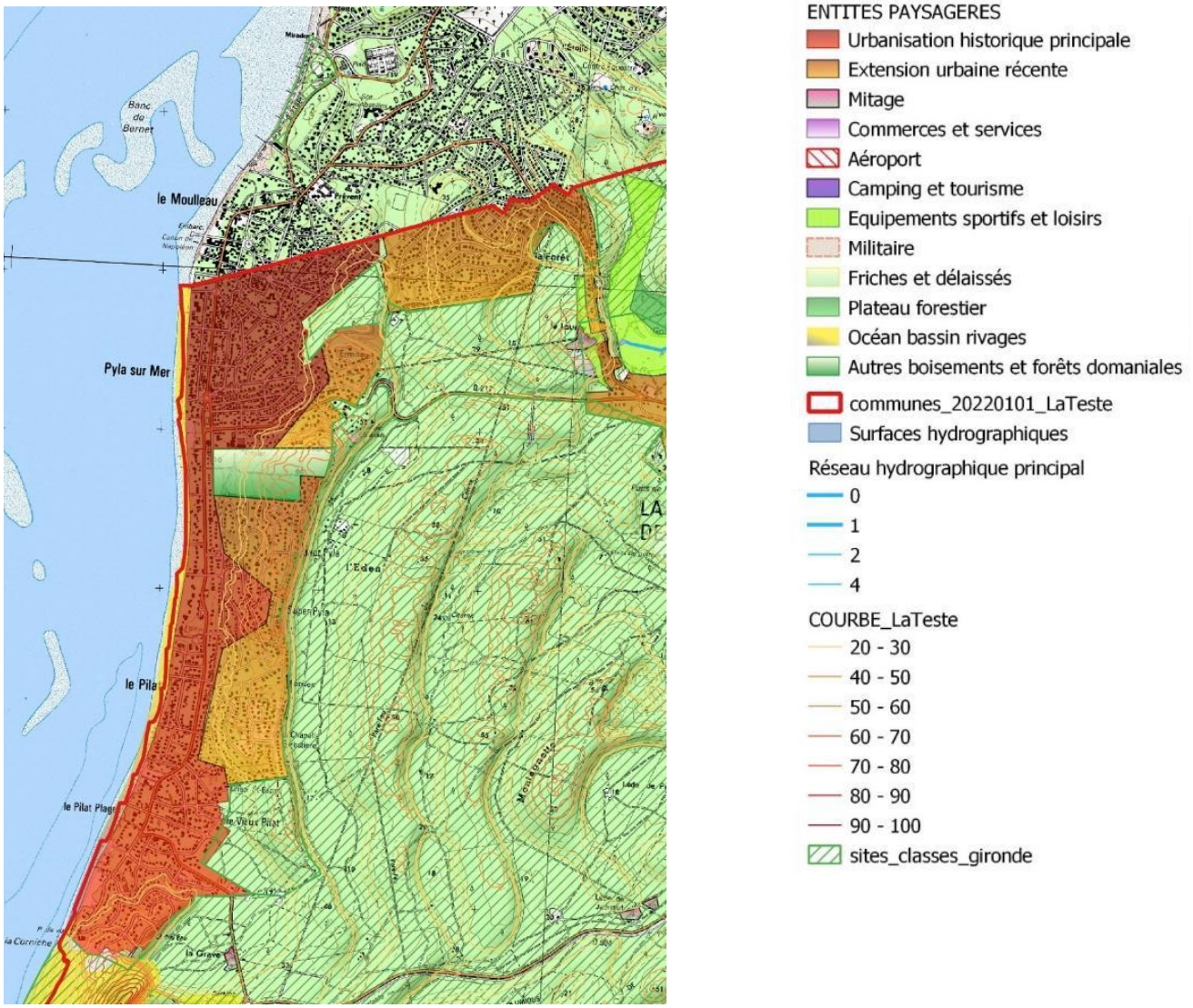


Photo front de mer de la Teste-de-Buch, en limite avec Arcachon agence, vue depuis les prés salés ouest, METROPOLIS, Gaël Fougerouse, 2023.

Diagnostic :
Une diversité de forme et d'appropriation du littoral est constatée sur la commune de la Teste.
Le conservatoire du littoral propose des vues aériennes obliques pour surveiller l'évolution des espaces littoraux.

Enjeux :
Encadrer les formes urbaines du front de mer.
- Gabarit et volumétrie : surveiller l'épannelage des toits sur le front de mer
- Encadrer la destination et usage du littoral
- Préserver des respirations et des espaces naturels et paysagers

2.7.4 LECTURE DU PAYSAGE - URBANISATION DU PYLA



Carte de lecture du paysage de l'urbanisation du secteur du Pyla, Metropolis, 2023.

Le Pyla-sur-Mer peut être considéré comme une entité urbaine à part entière, développée à l'écart du bourg de La Teste.

Son urbanisation possède une vocation essentiellement résidentielle, touristique et de villégiature, dans un contexte naturel exceptionnel.
Tournée vers les panoramas de l'océan Atlantique et les activités du bassin, le Pyla abrite une population locale et attire population estivale importante, à l'écart du reste de la commune, avec une pression touristique.

Le secteur du Pyla est soumis à de nombreuses pressions, les enjeux de préservation et de valorisation du paysage et du patrimoine sont importants.

Exemple de coupure d'urbanisation et vues en belvédère depuis le Boulevard Echappées visuelles et panoramas depuis les dunes boisées le long du boulevard d'Arcachon



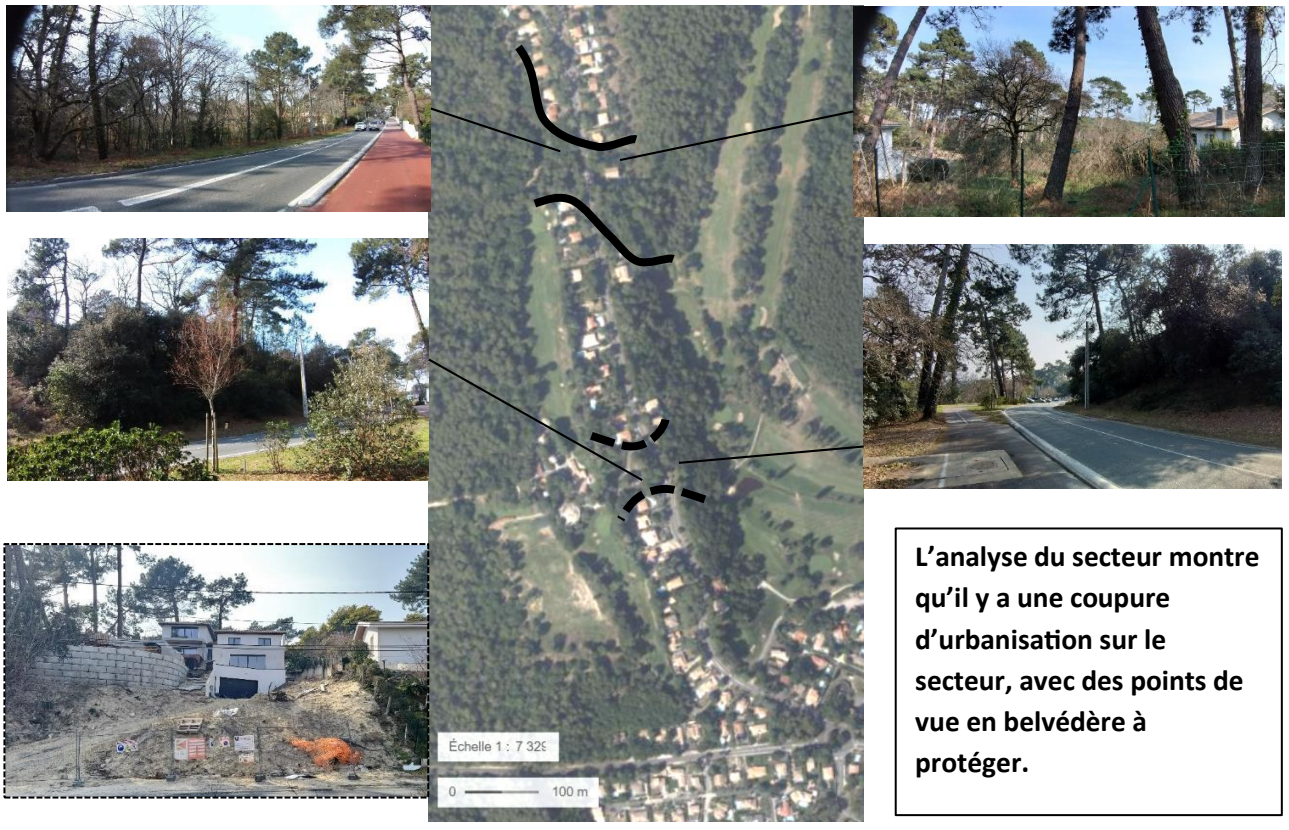



Construction sur la dune forestière et belvédère

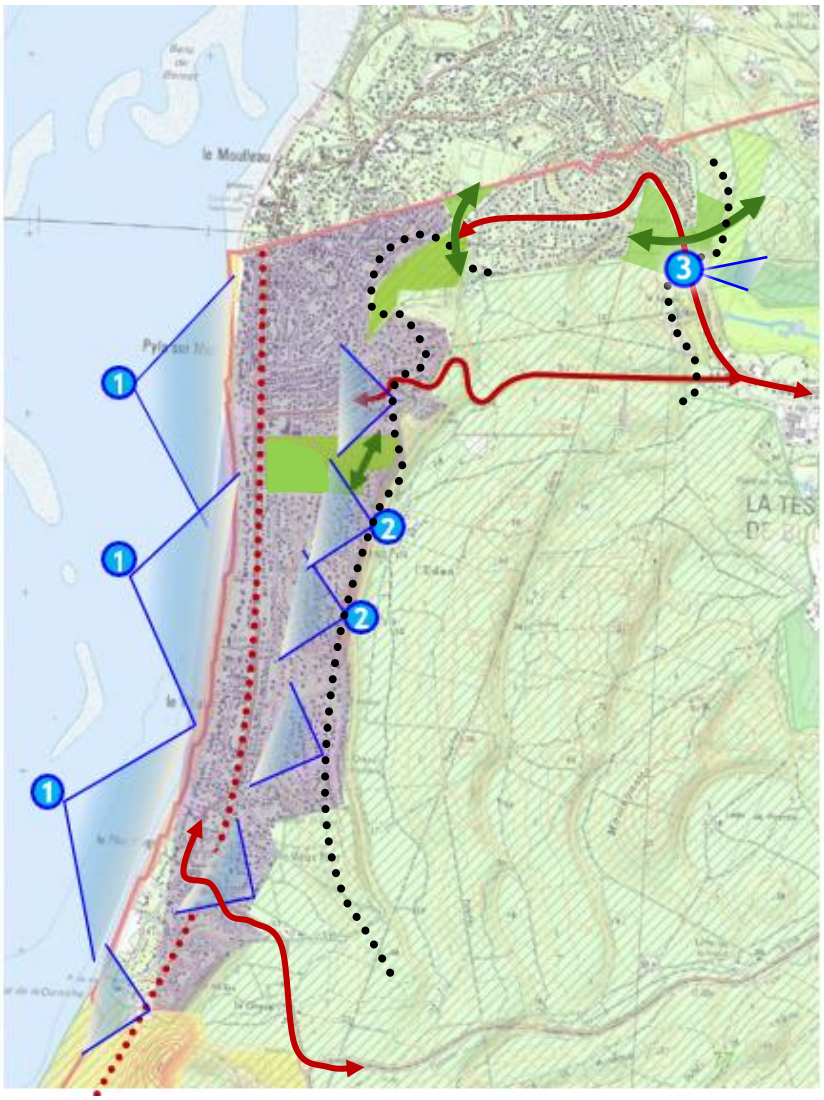



Photos du Boulevard d'Arcachon, Metropolis, Gaël Fougerouse, 2023.

Coupure d'urbanisation sur le Boulevard d'Arcachon – Analyse paysagère

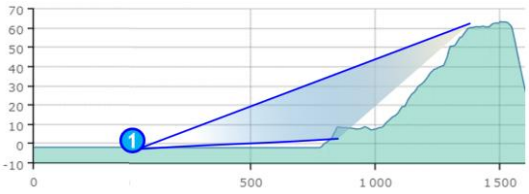


L'analyse du secteur montre qu'il y a une coupure d'urbanisation sur le secteur, avec des points de vue en belvédère à protéger.

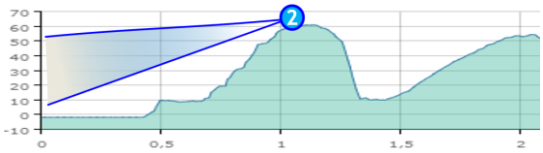


Vues et panoramas (*)

1 *De l'océan Atlantique vers le « front de mer »*



2 *Vue vers l'océan Atlantique*



3 *Vue vers le bassin d'Arcachon*

Coupure d'urbanisation

Entrées de ville du Pyla-sur-Mer

Relief : Ligne de crête des dunes

Erosion du trait de côte à surveiller

Carte de lecture du paysage de l'urbanisation du secteur du Pyla, Metropolis, 2023.

Enjeux :

- **Loi littoral et notion de bien commun du paysage**
- **Retrait du trait de côte à surveiller**
- **Coupure d'urbanisation à protéger et valoriser**
- **Espaces verts intra-urbain à identifier et valoriser**
- **Zones tampon, transitions : préserver / valoriser**
- **Mitage à éviter**
- **Identité à valoriser**
- **Densification à encadrer**
- **Eviter la destruction : espaces naturels, paysagers**
- **Préserver le patrimoine**
- **Le risque incendie**

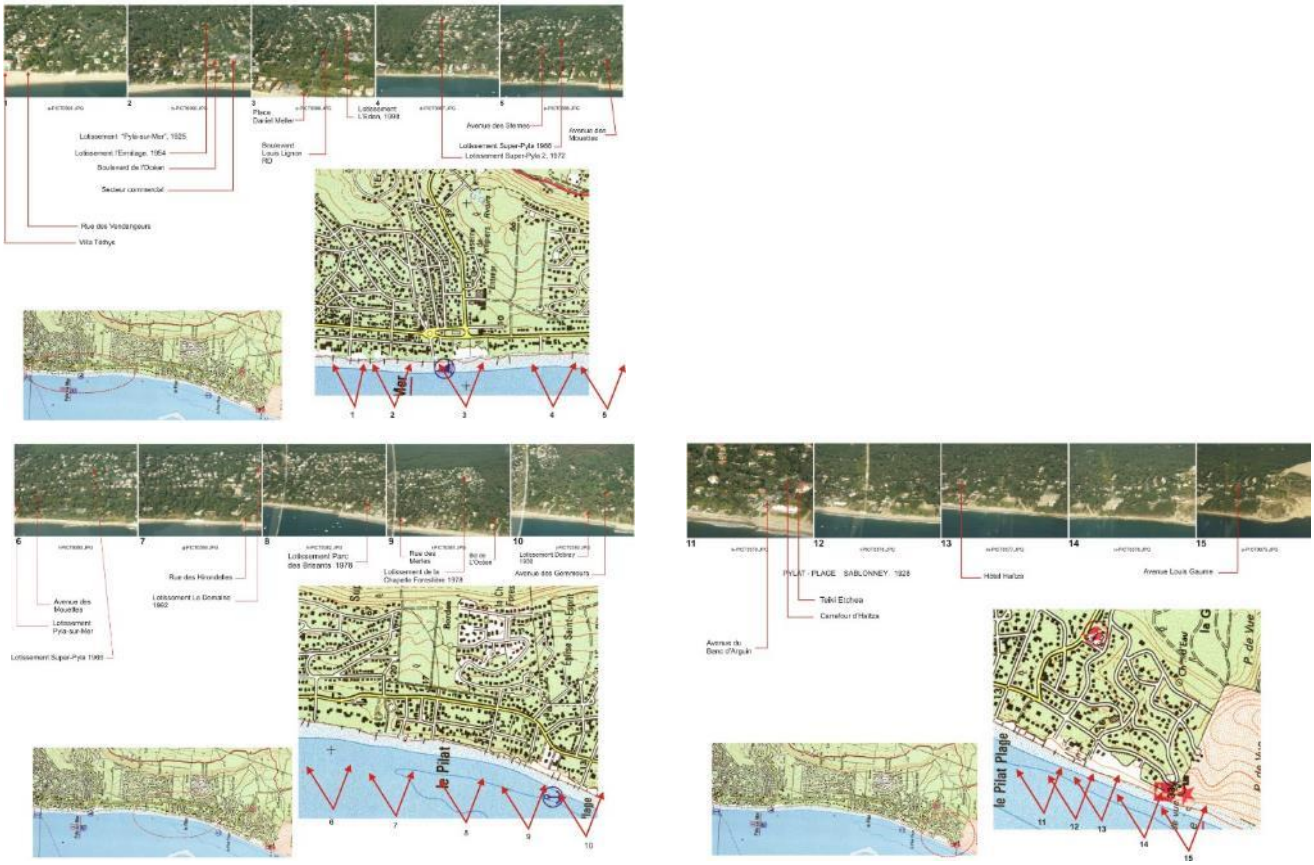
2.7.4.1 LA CHARTE PAYSAGERE DE PYLA-SUR-MER (2011)

Charte paysagère Pyla-sur-Mer, Octobre 2011

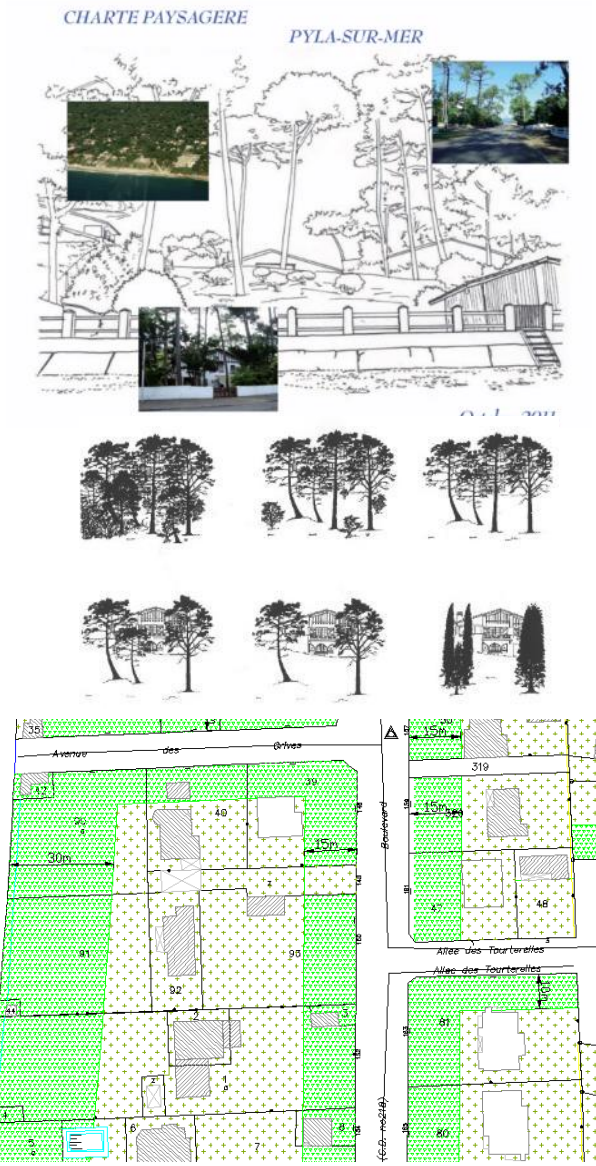


Les sites protégés :

- Site classé « Dune du Pyla et de la forêt usagère » :
Site inscrit « Ile aux oiseaux »
Site inscrit « Villa Rothschild au Pyla-sur-Mer » :
Site inscrit « Forêt usagère de la Teste »
Site inscrit « Forêt usagère (littoral et extension »
Un relief marqué par les dunes
Les espaces verts, parcs et jardins
- Les villas « sous la forêt »
- Le front de mer
Le paysage sur le site du Pyla-sur-Mer
- Unités de paysage de Pyla-sur-Mer
- Transparences visuelles
- Le couvert forestier



Charte paysagère - Pyla sur Mer - Extrait de l'analyse du front de mer, 2011.



La recherche de protection de la valeur « urbanistique et paysagère du Pyla » entraine la création par la commune de La Teste de Buch d'une charte paysagère en 2011.

La charte vient conforter les éléments pris en compte dans le règlement du PLU en s'appuyant sur les dispositifs de l'article L123-1-7 du Code l'Urbanisme (devenu 151-19).

La charte paysagère s'appuie sur 3 principes :

- Préserver les arbres et planter

- Préserver la composition urbaine : la continuité des voiries, le jeu de volumes de petite taille et isolés les uns des autres et l'homogénéité des clôtures

- Préserver l'ambiance paysagère de l'urbanisme et de l'architecture, pour les parties les plus anciennes, résultant de la présence d'un bâti à l'aspect dominant maçonnée.

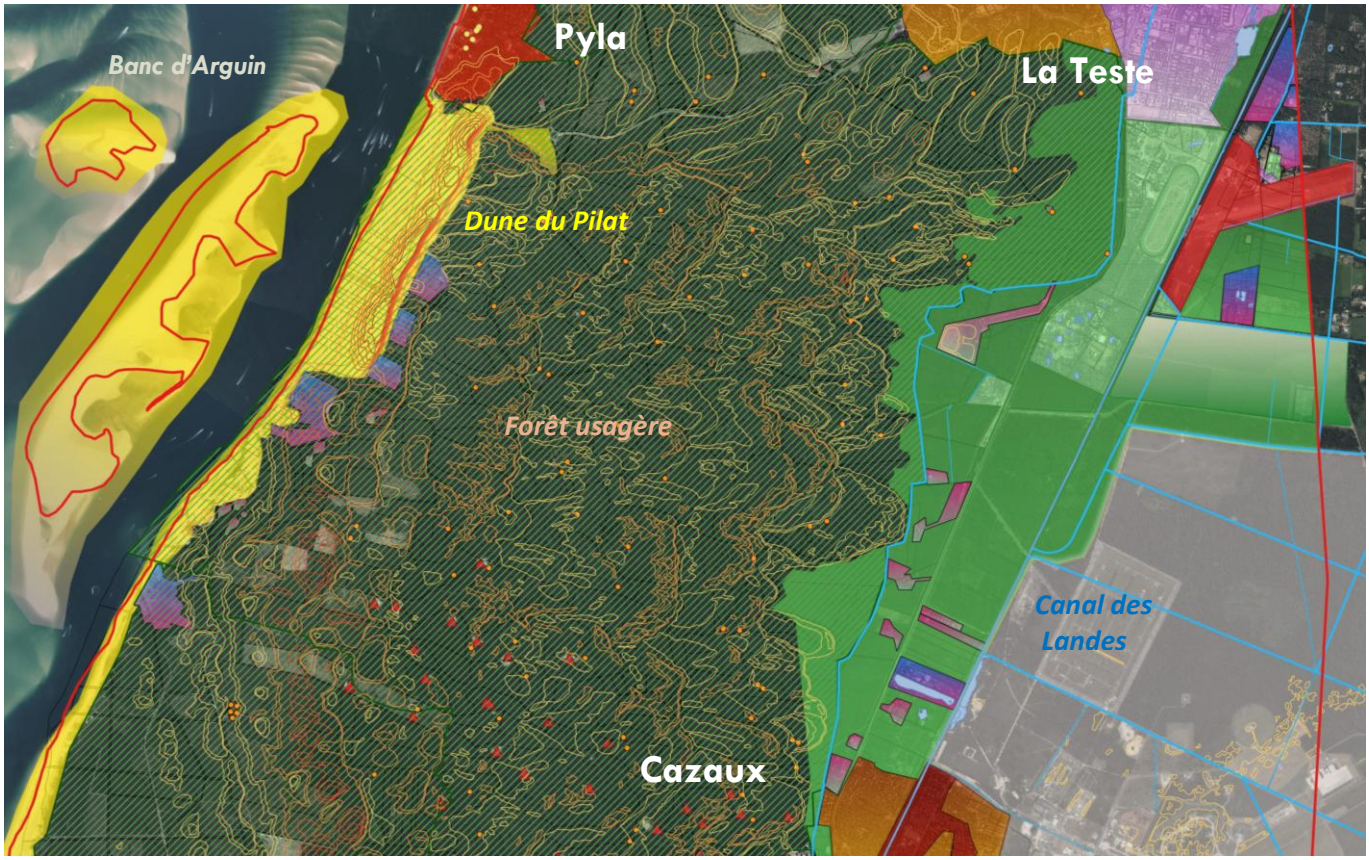
Enjeux et limites de la charte :

Un caractère uniquement prescriptif et des recommandations.

La question du devenir des boisements en intégrant les différents facteurs :

- La palette végétale, la biodiversité
- Le changement climatique
- La gestion des risques : incendie, vent et tempête, érosion dunaire
- Le vieillissement des arbres

2.7.4.2 LECTURE DU PAYSAGE - PYLA, LA TESTE, CAZAUX, ET LA FORET…

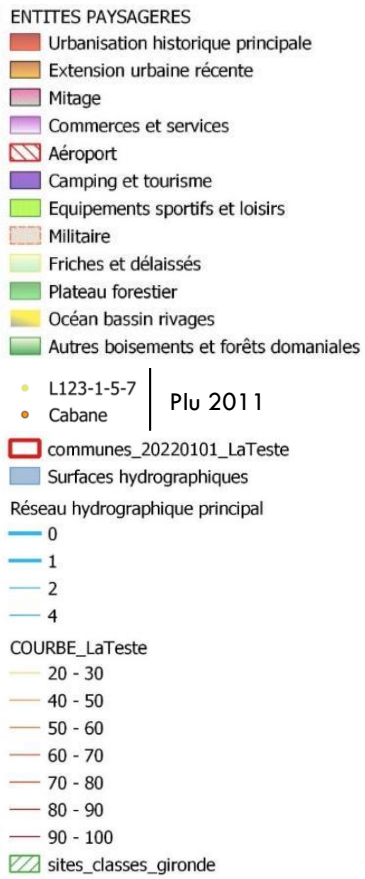


Carte de lecture du paysage de l'urbanisation du secteur du Pyla, Metropolis, 2023.

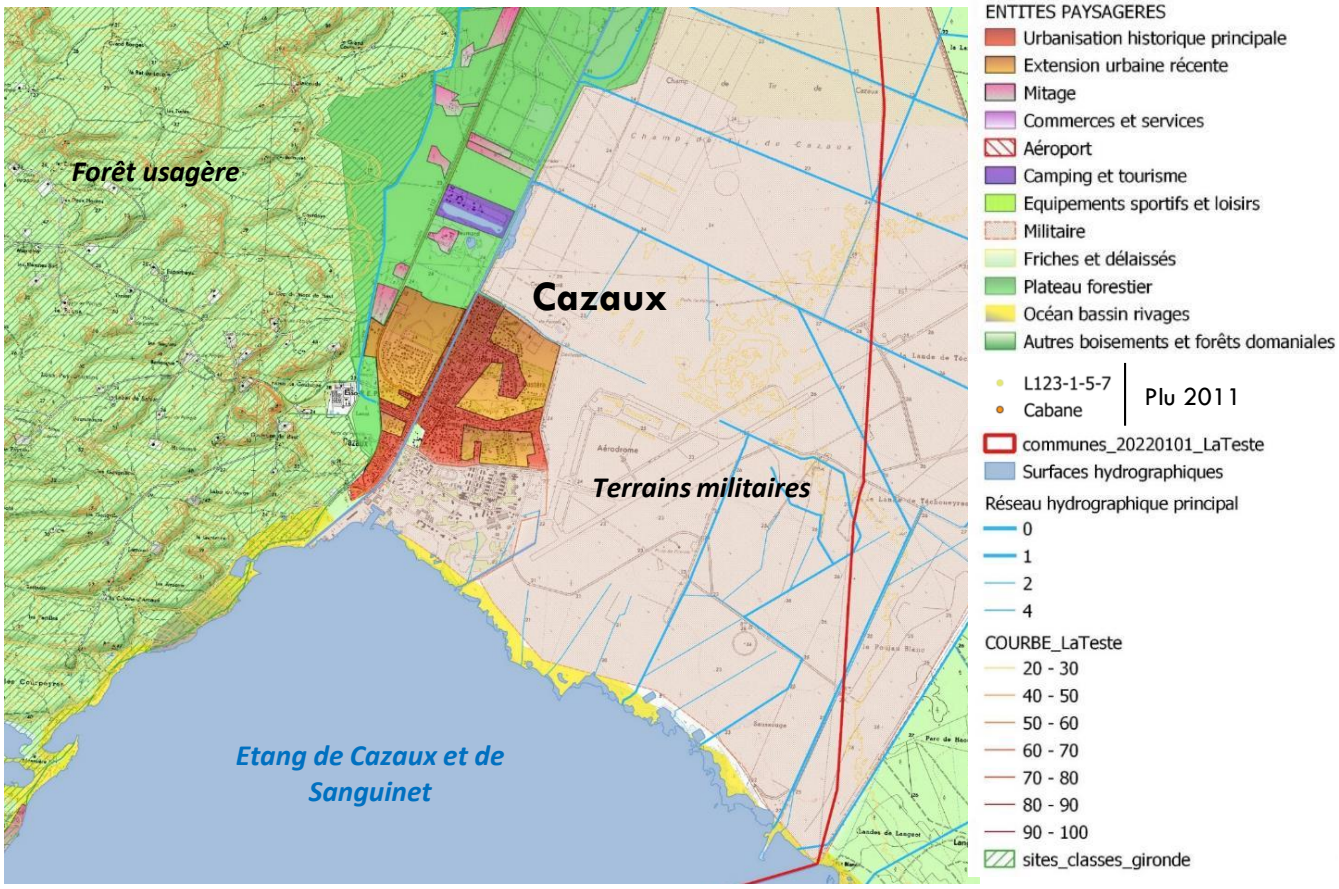
Les espaces forestiers entre les zones urbaine du Pyla, de Cazaux et de la Teste de Buch ont été durement touchés par les incendies
La Forêt usagères, les Campings, les cabanes de résinier.
Les zones urbaines ont été peu impactées, mais à Cazaux, le feu est venu à proximité des habitations (centre de secours détruit).
De manière opérationnelle, il manque un PPRI sur la commune.

Enjeux

La question se pose pour l'avenir des espaces : une réflexion sur doit être engagée sur les limites de l'étalement urbain à la fois par rapport au mitage des continuités paysagères et des entrées de ville, dont le morcellement est à éviter mais aussi pour la prise en compte du risque incendie.



2.7.5 Lecture du paysage - urbanisation Cazaux



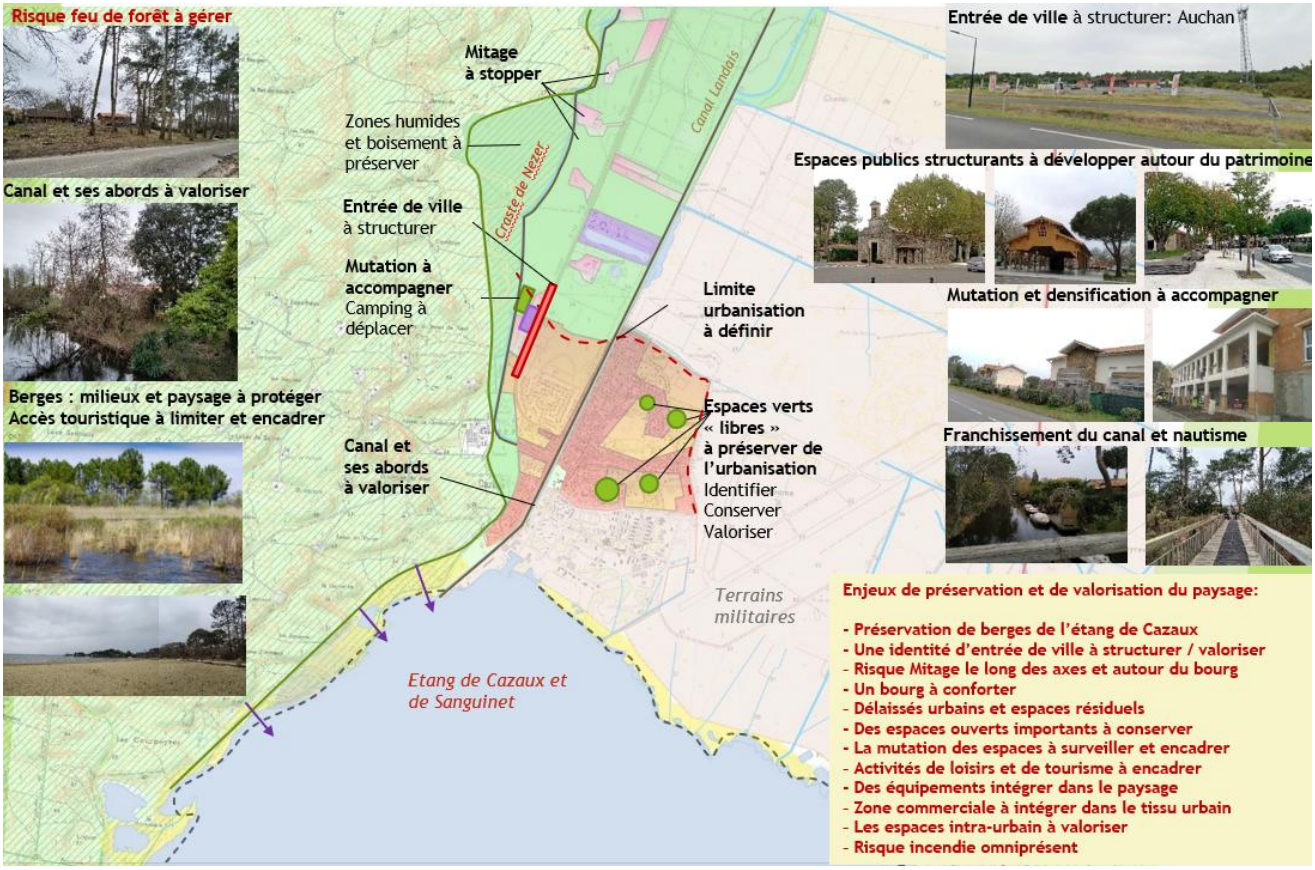
Carte de lecture du paysage de l'urbanisation du secteur de Cazaux, Metropolis, 2023.

Le bourg de Cazaux est une entité urbaine à part entière, développée à l'écart du bourg de La Teste au bord de l'étang de Cazaux, elle possède un niveau d'équipement et de services complets.

Cazaux possède une grande surface de terrain militaire dans la Lande et au bord du Lac de Cazaux.

L'urbanisation de Cazaux s'est également faite comme un petit bourg traditionnel avec église, centre bourg, espaces résidentiels, lieux de vie, commerces, services, dans un contexte naturel exceptionnel, entre Océan, plages, dunes forestières, Lac de Cazaux et landes humides.

Cazaux bénéficie donc d'une position stratégique qui abrite une population locale et attire population estivale importante, avec une pression touristique associée.



Carte de lecture du paysage de l'urbanisation du secteur de Cazaux, Metropolis, 2023

Enjeux

Question des limites urbaines, de la maitrise du développement des mutations, de la protection / valorisation du paysage

Des enjeux de préservation et de valorisation du paysage et du patrimoine liés à des problématiques de pression touristique :

- Préservation de berges de l'étang de Cazaux
- Une identité d'entrée de ville à structurer / valoriser
– Risque Mitage le long des axes et autour du bourg
- Un bourg à conforter
– Délaissés urbains et espaces résiduels
- Des espaces ouverts importants à conserver
- La mutation des espaces à surveiller et encadrer
– Activités de loisirs et de tourisme à encadrer
- Des équipements intégrer dans le paysage
– Zone commerciale à intégrer dans le tissu urbain
– Les espaces intra-urbain à valoriser
– Risque incendie omniprésent

2.7.6 LECTURE DU PAYSAGE : PROBLEMATIQUES TRANSVERSALES

a) *Les quartiers de ville sous la forêt*



Les arbres vieillissants dans les jardins
Photo : Folléa Gautier



Quartier traditionnel : Pins et jardins privés
Paysage urbain identitaire des quartiers du Pyla
Photo : Folléa Gautier



Urbanisation plus banale
Défi d'un nouvel urbanisme forestier à inventer
Photo : Folléa Gautier



Coupe rase pour la création d'un nouveau quartier.
Perte d'identité, banalisation, dévalorisation
Photo : Folléa Gautier

Enjeu : banalisation des quartiers de ville sous la forêt

Nouveaux quartiers, les extensions d'urbanisation :

Renouvellement des modèles de formes urbaines.

Comment faire des quartiers à la fois moins consommateurs d'espace et inscrits la forêt ?

En 2011, ces Enjeux de Protection / Préservation étaient déjà vrai : en 2023, ils sont encore présents.

Les récents incendies de La Teste en 2022, on fait prendre conscience de la fragilité des milieux naturels et donc des paysages associés, mais aussi des risques que cela représentait pour les zones urbanisées.

Autres problématiques connues

- Arbres vieillissants et clairsemés dans les lotissements

- Les bois urbains fréquentés par les habitants riverains

Les architectures intégrées



Exemple de logement contemporain en bois (ici au Cap Ferret)
crédits : Agence Folléa-Gautier



Exemple de logement contemporain en bois, avec présence de pins autour de la maison
crédits : Agence Folléa-Gautier



Exemple de logements de vacances en bois (Cap Ferret)
crédits : Agence Folléa-Gautier

L'architecture : encouragement à la créativité, appel systématique à des hommes de l'art, promotion de l'architecture contemporaine en bois

Les déplacements doux



Piste cyclable dans les dunes d'Arcachon
crédits : Agence Folléa-Gautier



Exemple de plantation dans les espaces publics
crédits : Agence Folléa-Gautier



Exemple de cheminement à valoriser
crédits : Agence Folléa-Gautier



Exemple de passage à valoriser par une circulation douce urbaine
crédits : Agence Folléa-Gautier

Les transports : confortement des déplacements TCSP, piétons et vélos, renforcement de la trame douce, aménagements de points d'intermodalités avec les voitures aux entrées des quartiers

Les espaces naturels



La forêt usagère, aujourd'hui sans gestion coordonnée
crédits : Agence Folléa-Gautier

La forêt usagère : simplification des statuts, droits et devoirs entre propriétaires et usagers (anciens et complexes) ; adaptation de la gestion et de la vocation de la forêt usagère, suite à la quasi-disparition du gemmage et, par suite, des résiniers qui entretenaient la forêt.



Protection dunaire et reconquête par les pancauts et les oyats
crédits : Agence Folléa-Gautier

Enjeu : banalisation des quartiers de ville sous la forêt

En 2011, l'étude de l'Atlas des paysages (Folléa Gautier) donne quelques pistes d'intégration paysagère de l'architecture, des déplacements, dans le respect des milieux et du paysage.

L'intégration architecturale maximale est celle qui tend à faire disparaitre l'architecture dans son contexte, dans le paysage.

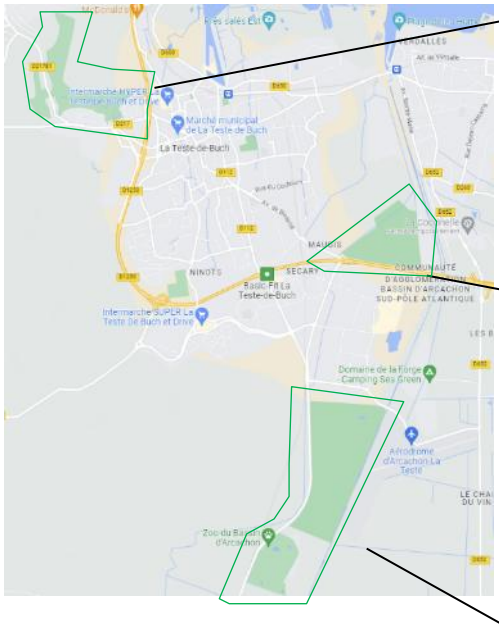
Parfois quelques excès en termes de volumétrie, superficie viennent à perturber un équilibre relationnel déjà fragile avec le contexte environnant.

Le CAUE de la Gironde produit des documents pour aider les porteurs de projets, qu'ils soient publics ou privés, à l'intégration des bâtiments.

Une intégration architecturale et paysagère devrait toujours être rapportée à son contexte et sa fonction : les conditions d'intégration ne sont pas les mêmes suivant que l'on se trouve dans un port, au bord d'un canal ou à proximité de la forêt, et que les fonctions sont résidentielles ou d'activités artisanales par exemple.

b) Les grands équipements, les parcs de loisirs à la Teste

Le zoo, l'hippodrome, le golf, et les autres grands équipements et des parc résidentiels interfèrent dans les relations entre l'urbanisation et les espaces naturels.





Le golf d'Arcachon sur la commune de la Teste



Les équipements sportifs



Les grands équipements clos sur eux-mêmes complexifient les relations de l'urbanisation aux espaces forestiers
crédits : Agence Folléa-Gautier



Le secteur de l'hippodrome de la Teste

Enjeu :

Des grands équipements et des parcs de loisirs, clos sur eux même, complexifient les relations entre l'urbanisation et les espaces forestiers.
Amélioration de l'intégration paysagères de ces secteurs à encourager, dans une grande trame paysagère incluant les circulations douces reconnectant ces secteurs par ailleurs « étanche », avec la ville. L'extension de ces secteurs est à limiter, plutôt créer des conditions favorables à leur amélioration : végétalisation, gestion durable, adaptation au changement climatique.

c) Patrimoine hydraulique : canaux, digues, ports et berges



Cas d'accès et d'accueil sur le littoral à revaloriser
crédits : Agence Folléa-Gautier



Les fils d'eau des ruisseaux, non mis en valeur et insuffisamment préservés à leurs abords au sein de l'urbanisation
crédits : Agence Folléa-Gautier



Cas d'un espace à revaloriser, interface port ostréicole/bassin
crédits : Agence Folléa-Gautier



Cas d'ouvrage hydraulique et d'abord de l'eau à revaloriser
crédits : Agence Folléa-Gautier







Enjeux :

- Les fils d'eau de ruisseaux, non mis en valeur et insuffisamment préservés à leurs abords au sein de l'urbanisation
- Interface avec le port ostréicole
- Des ouvrages hydraulique
- Accès et accueil sur le littoral
- Interface avec le port ostréicole

Autres problématiques connues
- Le fil de l'eau, dévalorisé à proximité de l'A660 et des zones d'activités

d) Paysage et habitat : du port de pêche aux maisons dans la forêt

- **Le village portuaire de La Teste et ses abords : une identité**

Le port




Habitat individuel et collectifs




- **Urbanisation à l'Ouest de La Teste**

Villas sur la route du Pyla





Le Boulevard du Pyla : des villas dans la forêt





Enjeux : Un enjeu de protection / valorisation

L'intégration architecturale maximale est celle qui tend à faire disparaitre l'architecture dans son contexte, dans le paysage.

Parfois quelques excès en termes de volumétrie, superficie viennent à perturber un équilibre relationnel déjà fragile avec le contexte environnant.

Le CAUE de la Gironde produit des documents pour aider les porteurs de projets, qu'ils soient publics ou privés, à l'intégration des bâtiments.

Une intégration architecturale et paysagère devrait toujours être rapportée à son contexte et sa fonction : les conditions d'intégration ne sont pas les mêmes suivant que l'on se trouve dans un port, au bord d'un canal ou à proximité de la forêt, et que les fonctions sont résidentielles ou d'activités artisanales par exemple.

On note que le motif de « cabane » traditionnelle en bois caractéristique du port est utilisé comme « motif d'intégration locale » dans différentes opérations (résidentielles ou autres) à proximité du port et évolue vers une architecture plus massive, plus contemporaine et pas toujours intégrée dans son contexte en allant vers la forêt.

e) Des formes urbaines contraintes par les infrastructures de transport



Tissu bâti de La Teste, près de la voie ferrée. Photo agence Folléa Gautier 2011.



La voie ferrée, une coupure importante au cœur de l'urbanisation
Photo agence Gautier 2011.



La voie ferrée à La Teste
Photo Metropolis, 2023.



A660, une arrivée sur le bassin en voie de banalisation
Photo agence Gautier 2011.



Les délaissés au bord des axes routiers : exemple de la D1250
Photo agence Metropolis, 2023.



Vitrine commerciale et image de la ville le long de la D1250.
Photo agence Metropolis, 2023.

Enjeux :

Les infrastructures de déplacements, déjà présents au diagnostic de 2011. Les constats évoqués à l'époque restent vrais. Certains aspects ont pu être atténué dans certains cas, comme par exemple l'insertion de murs anti-bruit le long de l'A660
Les effets induits sur le bruit, la pollution accompagnent toujours les infrastructures linéaires : voie ferrée, route, autoroute…

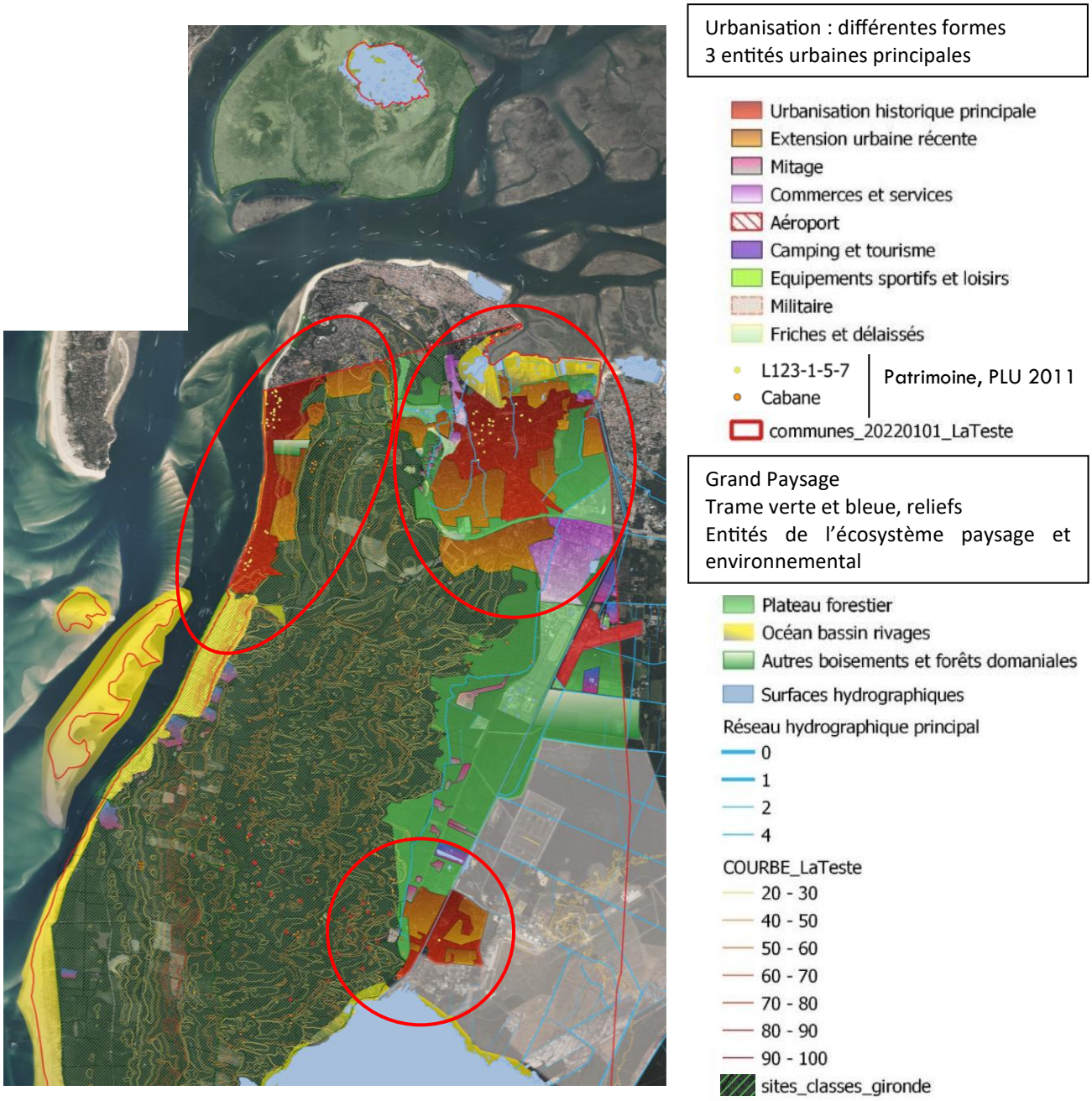
Si les effets doivent être anticiper lors d'une création nouvelle, certains éléments d'intégration ou d'amélioration peuvent être un peu plus long pour leur mise en place.

Toutefois ces équipements doivent être absolument pensés de manière durables et intégrées aux contextes dans lesquels elles s'insèrent, lorsque l'évitement n'est pas possible, il est nécessaire d'atténuer les impacts.

On pense notamment à :
- L'environnement : la continuité des trames verte et bleue, les corridors écologiques
- Les risques et nuisances : bruits, pollutions, vitesse…
- Les continuités paysagères
- Préserver et ménager des espaces tampons avec les espaces résidentiels et les zones urbanisées
- Conserver et valoriser les entrées de ville en s'appuyant sur l'existant et en créant de nouveaux espaces harmonieux en lien avec les abords

2.8 PAYSAGE : ENJEUX

2.8.1 ENJEUX : GRAND PAYSAGE ET URBANISATION A LA TESTE-DE-BUCH



Carte de lecture du paysage : Grand paysage et urbanisation (ci-dessus) : Metropolis, fond SIG, 2023

Les différentes entités paysagères sur la commune de la Teste-de-Buch, des ensembles qui évoluent :

L'histoire ancienne et récente du secteur montre que le paysage est mouvant, soumis à de nombreux aléas (érosion du trait de côtes, risques, pressions urbaines imbriqués : ces enjeux sont traités dans les autres volets thématiques du rapport de présentation du PLU).

L'analyse du paysage actuel à l'échelle de la commune fait ressortir une grande diversité d'espaces et différentes formes d'appropriations du socle géographique. Le contexte géographique et l'histoire de l'implantation humaine ont produit une diversité d'écosystèmes et paysages naturels imbriqués, avec différentes formes d'urbanisation.

Les enjeux d'évolution et de pression sur le paysage portent aujourd'hui sur l'ensemble de la commune, au travers de différentes thématiques :

- **<u>Grand Paysage : Trame verte et bleue, reliefs, entités de l'écosystème paysager et environnemental</u>**
  - Plateau forestier
  - Océan bassin et rivages
  - Boisements et forêts domaniales
  - Les surfaces hydrographiques

  Le socle géographique comme élément fondateur initial du paysage, qu'il soit urbain, paysager ou environnemental :
  - Le réseau hydrographique principal
  - Le relief

  Les différentes entités paysagères reposent sur une réalité physique, et sont aussi perçues différemment suivant les interlocuteurs.

- **<u>L'urbanisation :</u>**

La commune de la Teste-de-Buch se décompose en 3 entités urbaines principales : La Teste-de-Buch, Pyla-sur-Mer, Cazaux.
L'analyse des problématiques sur l'évolution du paysage urbain porte sur ces 3 secteurs.

La lecture de l'urbanisation peut se faire au travers de différentes thématiques :
- L'urbanisation historique principale
- L'extension urbaine récente
- Le « mitage », urbanisation sporadique par « touches »
- Commerces et services
- Aéroport
- Camping et tourisme
- Equipements sportifs et de loisirs
- Militaire
- Friches et délaissés
- Les éléments de patrimoines
- Les limites administratives

Ces thématiques et fonctionnalités en lien avec l'urbanisation, doivent être pensées en fonction de leur insertion dans un contexte paysager qui préexiste toujours, et qui est dynamique dans le temps, car lui-même soumis à des pressions et des évolutions.
Le cadre paysager doit donc être fort et protecteur pour renforcer l'intégration paysagère de ces espaces dans le temps, mais aussi souple pour commencer à anticiper les évolutions à venir.

Enjeux :

Plusieurs facteurs peuvent affecter les paysages urbains et ses écosystèmes paysagers et environnementaux, leurs fonctionnements et leur perception. Ils sont soumis à la pression urbaine, aux risques et aléas.
Ces différentes pressions peuvent s'exprimer au travers de différents enjeux, qui sont en partie identifiés dans l'analyse du paysage.

Les enjeux thématiques sont listés dans les pages suivantes.

Une liste d'enjeux issus du diagnostic, en lien avec le paysage :

Le cadrage du SCOT et loi littoral

- Enjeux communautaires de paysage et de biodiversité (Dune du Pyla, Banc d'Arguin, Ile aux oiseaux).

- 3 entités urbaines principales : la Teste-de-Buch, Pyla-sur-Mer, Cazaux.

- **Les espaces remarquables et boisements, les coupures d'urbanisation, les vues et les espaces proches du rivage sont à préserver.**

Trame verte et bleue

La préservation des continuités écologiques et hydrauliques, sont essentielles à la sauvegarde du paysage.

Les composantes naturelles et paysagères ont été malmenées en 2022 (incendie en 2022) et sont par endroit en « friction » avec les pressions urbaines et l'artificialisation des espaces.

Le paysage à échelle plus fine en question :

Les paysages de La Teste sont soumis à la pression urbaine, à la dégradation, voir à la disparition.

Comment préserver le paysage ?

Quoi préserver ? Quels degrés de préservation ?

Thèmes transversaux à traiter :

- Coupure d'urbanisation à protéger et valoriser
- Réseau hydrographique intra urbain
- Espaces verts à identifier et valoriser
- Zones tampon, transitions : préserver / valoriser
- Mitage à éviter
- Densification à encadrer (paysagement transition urbaine)
- Entrées de Ville
- Eviter destruction : espaces naturels, paysagers
- Le paysage des prés salés (Ouest et est) est un espace fragile né de l'alternance des marées :

Préserver la biodiversité et le paysage d'un site naturel et touristique exceptionnel du littoral.

Les entités paysagères

Les différents paysages sont globalement bien identifiés, mais soumis aux aléas, amplifiés par l'évolution du climat. Quels enjeux pour quelles préservations ?

- L'océan, le bassin et le rivage endigué
- Les dunes boisées
- Le plateau forestier
- L'étang de Cazaux
- Habitat et pinède : « les villas sous la forêt »
- Des paysages urbains variés et hétérogène
- Le fonctionnement urbain en 3 pôles spécifiques
- Les zones commerciales
- Les zones de loisirs

Le devenir des boisements

- Préserver l'intégrité paysagère et des milieux, protéger les installations humaines.
- Prise en compte du risque incendie et feu de forêt
- Les espaces forestiers entre les zones urbaine du Pyla, de Cazaux et de la Teste de Buch ont été durement touchés par les incendies
- La Forêt usagères, les Campings, les cabanes de résinier.
- Le risque incendie et la protection des zones urbaines

- La question du renouvellement des boisements, avec le réchauffement climatique

Occupation du sol et notion d'artificialisation

Les zones urbaines sont dites « artificialisées ».
Cela signifie qu'elles ne sont pas naturelles. Cependant, il faut être prudent avec cette notion, car les parcs, jardins, espaces paysagers sont considérés comme espaces artificialisés, alors qu'ils apportent beaucoup d'avantages :
- Paysage de la ville : enjeux social, identité, bien être
- Rafraichissement
- Ecoulement de l'eau, limiter l'imperméabilisation
- Diversité formelle et sensorielle : végétales, minérales

Les éléments de paysage sont significatifs à grande et petite échelle car ils apportent des respirations aux habitants et un fonctionnement plus naturel aux espaces.

Paysage actuel et urbanisation

- Grand paysage, trame verte et bleue, reliefs, entités de l'écosystème paysager et environnemental
- L'urbanisation historique principale
- L'extension urbaine récente
- Le « mitage », urbanisation sporadique par « touches »
- Commerces et services
- Aéroport
- Camping et tourisme
- Equipements sportifs et de loisirs
- Militaire
- Friches et délaissés
- Les éléments de patrimoines
- Les limites administratives

Enjeux :

Encadrer les formes urbaines du front de mer.
- Gabarit et volumétrie : surveiller l'épannelage des toits sur le front de mer
- Encadrer la destination et usage du littoral
- Préserver des respirations et des espaces naturels et paysagers

L'analyse du secteur montre qu'il y a une coupure d'urbanisation sur le secteur, avec des points de vue en belvédère à protéger.
- Loi littoral et notion de bien commun du paysage
- Retrait du trait de côte à surveiller
- Coupure d'urbanisation à protéger et valoriser
- Espaces verts intra-urbain à identifier et valoriser
- Zones tampon, transitions : préserver / valoriser
- Mitage à éviter
- Identité à valoriser
- Densification à encadrer
- Eviter la destruction : espaces naturels, paysagers
- Préserver le patrimoine
- Le risque incendie

Les sites protégés :

Site classé « Dune du Pyla et de la forêt usagère » :
- Site inscrit « Ile aux oiseaux »

- Site inscrit « Villa Rothschild au Pyla-sur-Mer » :
- Site inscrit « Forêt usagère de la Teste »
- Site inscrit « Forêt usagère (littoral et extension »
- Un relief marqué par les dunes
- Les espaces verts, parcs et jardins
- Les villas « sous la forêt »
- Le front de mer

Le paysage sur le site du Pyla-sur-Mer

- Unités de paysage de Pyla-sur-Mer
- Transparences visuelles
- Le couvert forestier

Enjeux de protection

Au niveau du Pyla, la charte actuelle présente un caractère uniquement prescriptif et des recommandations.

La question du devenir des boisements en intégrant l'amplification des facteurs :

- La palette végétale, la biodiversité
- Le changement climatique
- La gestion des risques : incendie, vent et tempête, érosion dunaire
- Le vieillissement des arbres

Une prise en compte règlementaire permet de prendre en compte une partie de ces éléments.

Enjeux : Protection du paysage, pression touristique et étalement urbain

Concernant les limites urbaines, l'accompagnement des mutations, les limites de l'étalement urbain et du mitage en vue de la protection et de la valorisation du paysage, la question est complexe car il y a plusieurs manières de l'aborder.

Des enjeux de préservation et de valorisation du paysage et du patrimoine en lien avec des problématiques de pression de développement urbain, économique et touristique :

- Préservation de berges de l'étang de Cazaux
- Une identité d'entrée de ville à structurer / valoriser
- Risque Mitage le long des axes et autour du bourg
- Un bourg à conforter
- Délaissés urbains et espaces résiduels
- Des espaces ouverts importants à conserver
- La mutation des espaces à surveiller et encadrer
- Activités de loisirs et de tourisme à encadrer
- Des équipements intégrer dans le paysage
- Zone commerciale à intégrer dans le tissu urbain
- Les espaces intra-urbain à valoriser
- Risque incendie omniprésent

Enjeu : banalisation des quartiers de ville sous la forêt

- Nouveaux quartiers, les extensions d'urbanisation :
- Renouvellement des modèles de formes urbaines.
- Comment faire des quartiers à la fois moins consommateurs d'espace et inscrits la forêt ?

En 2011, ces Enjeux de Protection / Préservation étaient déjà vrai. En 2023, ils sont encore présents

En 2011, l'étude de l'Atlas des paysages (Folléa Gautier) donne quelques pistes d'intégration paysagère de l'architecture, des déplacements, dans le respect du milieu
Les récents incendies de La Teste en 2022, on fait prendre conscience de la fragilité des milieux naturels et donc des paysages associés.
- Arbres vieillissants et clairsemés dans les lotissements, posant la question de la protection du patrimoine arboré et de son renouvellement
- Les bois urbains fréquentés par les habitants riverains

Enjeux : Trame bleue et paysage

- Les fils d'eau de ruisseaux, non mis en valeur et insuffisamment préservés à leurs abords au sein de l'urbanisation
- Interface avec le port ostréicole
- Des ouvrages hydraulique
- Accès et accueil sur le littoral
- Interface avec le port ostréicole
- Le fil de l'eau, dévalorisé à proximité de l'A660 et des zones d'activités

Paysages et patrimoines naturels, urbains, architecturaux et paysagers

La-Teste-de-Buch abrite **différents types de paysages naturels et urbains**, illustrant des pratiques successives de l'occupation humaine, et constitutifs de la qualité de vie et de l'identité patrimoniale de la commune.

La commune offre **une mosaïque de paysages naturels** avec des paysages liés à l'Océan, le Bassin et le rivage endigué, le paysage des dunes boisées, le plateau forestier, l'étang de Cazaux, et l'habitat dans la pinède.

Les **formes architecturales et paysages urbains**, situés à l'interface entre la forêt d'exploitation et les espaces littoraux, sont constitués de différents types de tissu urbain (liés principalement aux activités traditionnelles, typiques du 19ème et début du 20ème siècle, spontané ou organisé et à l'histoire touristique et balnéaire) avec un fonctionnement autour des polarités propres à chaque pôle urbain de la commune (La Teste centre, le Pyla et Cazaux)

La commune abrite un **patrimoine protégé important** : sites classé, sites inscrits, monuments historiques et site sensible archéologique.

Atouts	Faiblesses
• Une diversité paysagère relativement préservée en lien avec la présence des milieux naturels tels que les milieux boisés, littoraux et humides. • Le littoral, pourvoyeur d'un paysage en mouvement ; la présence de point d'intérêt et de sites exceptionnels participant à l'attractivité des paysages littoraux. • Un patrimoine bâti rural et urbain présentant un intérêt paysager et architectural à préserver : villas, bâtis anciens, quartiers et habitations de pêcheurs… • La présence de liaisons douces et de boucles de randonnée, supports pour le maillage du territoire et la découverte des paysages locaux. • L'identification des principaux points de vue perceptibles depuis les voies principales et depuis les reliefs et la côte à préserver.	• Le littoral, constituant un ensemble à l'équilibre précaire en lien avec les phénomènes d'érosion de la côte et de régression de la dune. • En périphérie immédiate des zones urbaines ; des espaces naturels et des paysages touchés par les impacts de la densification urbaine • Des constructions dont les clôtures sont hétérogènes voire banalisantes, ne permettant pas d'établir une harmonie visuelle dans le paysage urbain local • Un maillage de liaisons douces à l'intérieur d'un tissu urbain peu développé, à mettre en lien avec le paysage
Opportunités	**Menaces**
• Le SCOT à l'échelle du bassin d'Arcachon sui propose plusieurs outils d'information, de diagnostic et d'action en faveur du patrimoine et du paysage. • Une loi littorale à contextualiser car elle vise des objectifs de qualités paysagères qui structurants pour le développement de la ville. • En périphérie immédiate des espaces naturels et des paysages touchés par la densification urbaine, qui peuvent être porteurs d'unité et d'identité et d'aménité jusque dans la ville.	• Une déqualification des paysages locaux par le développement d'un habitat résidentiel banalisé, qui peut tendre à dissoudre progressivement l'identité paysagère et l'attrait pour La Teste de Buch. • Une fragilisation trop grande des équilibres de la trame verte et bleue qui induirait un changement de paysage et une perte d'éléments de protection et de fonctionnement naturel des sites.

Les enjeux

- Le maintien des équilibres actuels et des espaces de transition entre espaces naturels et résidentiels et activités agricoles, artisanales… ; la limitation des mitages et la préservation des milieux fragiles (littoral, zones humides…) face aux impacts négatifs liés notamment à la surfréquentation touristique.
- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces naturels pour une meilleure intégration paysagère (et une limitation des conflits d'usages), en s'appuyant notamment sur les motifs naturels et paysagers identitaires locaux et existants (la forêt, le patrimoine arboré, la biodiversité, les haies, les canaux, l'eau en ville).
- La préservation de l'intégrité des grands ensembles boisés, naturels, agricoles et humides (notamment des marais et les milieux humides (salés et d'eau douce), constituant l'une des entités paysagères les plus riches du territoire communal), associé à des points de vue et des panoramas (visée pédagogique, découverte comme les prés salés par exemple)
- L'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image qualitative du territoire. En s'appuyant sur des valeurs communes à l'échelle du SCOT et de la commune, qui amène à des objectifs de qualité paysagère.

Ces enjeux ne sont pas exhaustifs. : ils sont une synthèse issue du diagnostic de La commune de la Teste.
La commune est riche de multiples enjeux thématiques urbains, paysagers et environnementaux imbriqués, qui sont listés dans les pages suivantes.

3. RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

3.1 L'EAU AU REGARD DU SDAGE ADOUR GARONNE

3.1.1 QUELQUES PREALABLES

3.1.1.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne

Source : site Gest'eau ; Agence de l'Eau Adour Garonne

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) est un instrument de planification qui fixe, pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la Directive Cadre sur l'Eau (voir encadré) et de La loi sur l'Eau. Des objectifs environnementaux sont déterminés pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » des masses d'eau est un des objectifs généraux.



Il définit aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration des eaux et milieux aquatiques/humides, assurer leur protection et l'amélioration de leur état.

La commune de La Teste-De-Buch se situe sur le grand bassin hydrographique Adour Garonne et est donc concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE Adour-Garonne, adopté par le comité de bassin le 10 mars 2022. L'arrêté portant approbation du SDAGE a été signé à cette même date. Pour une entrée en vigueur le 04 avril 2022 s'est fixé des objectifs pour l'eau (les orientations fondamentales), associés à des mesures (les dispositions), à mettre en place à l'échelle des bassins versants. Le SDAGE en vigueur a établi 4 orientations fondamentales :

- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- Réduire les pollutions ;
- Améliorer la gestion quantitative ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques ;

Les documents d'urbanisme doivent être compatible avec le SDAGE Adour Garonne. Le SCOT du Bassin d'Arcachon, en sa qualité de document « intégrateur », assurera cette compatibilité.

3.1.1.2 La Directive Cadre sur l'Eau, dite « DCE »

La directive du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil et par le Parlement européen définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen. Cette directive joue un rôle stratégique et fondateur en matière de politique de l'eau européenne.

La DCE fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines. Les directives plus spécifiques, comme celles relatives à la potabilité des eaux distribuées, aux eaux de baignade, aux eaux résiduaires urbaines et aux nitrates d'origine agricole, restent en vigueur.

Si la directive s'inscrit dans la continuité des principes qui gouvernent la gestion de l'eau en France, elle n'en comporte pas moins des innovations substantielles. La principale d'entre elles consiste à rendre nécessaire l'établissement d'objectifs de résultats pour tous les milieux.

Les SDAGE, ainsi que les SAGE locaux, s'appuient sur la DCE pour établir les principales règles qui devront être mises en application, en vue notamment d'une reconquête progressive de la qualité des masses d'eau des territoires.

3.1.2 LES EAUX SOUTERRAINES

3.1.2.1 Qu'est-ce qu'une masse d'eau souterraine ?

Selon la Directive Cadre sur l'Eau, un aquifère représente « une ou plusieurs couches souterraines de roches ou d'autres couches géologiques d'une porosité et d'une perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine ».

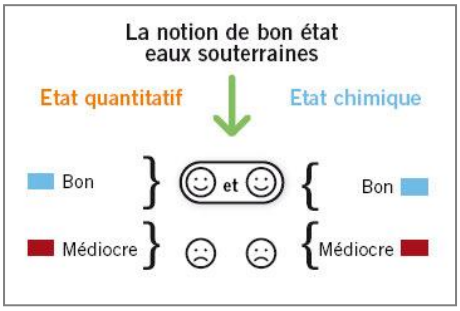
Une masse d'eau correspond d'une façon générale sur le district hydrographique, à une zone d'extension régionale représentant un aquifère ou regroupant plusieurs aquifères en communication hydraulique, de taille importante. Leurs limites sont déterminées par des crêtes piézométriques lorsqu'elles sont connues et stables (à défaut par des crêtes topographiques) ou encore par la géologie.

Seuls les aquifères pouvant être exploités à des fins d'alimentation en eau potable, par rapport à la ressource suffisante, à la qualité de leur eau et/ou à des conditions technico-économiques raisonnables, ont été retenus pour constituer des masses d'eaux souterraines dans le cadre des SDAGE.

3.1.2.2 Les objectifs de la DCE sur les masses d'eau souterraines

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE a pour objectif le « **bon état** » global des masses d'eau souterraine. **Le « bon état » global apparait pour les eaux souterraines lorsque les « bons états » chimique et quantitatif sont atteints**.

- **Le « bon état » chimique** des eaux souterraines est défini en fonction de la concentration de substances spécifiques, déterminées aux niveaux national (métaux lourds : Pb, Cd, Hg... ; arsenic...) et européen (nitrates, ammonium, pesticides...).
- **Le « bon état » quantitatif** des masses d'eau est quant à lui atteint lorsque les prélèvements moyens à long terme n'excèdent pas la ressource disponible de la masse souterraine. En conséquence, le bon état quantitatif des masses d'eau souterraines assure un niveau d'eau suffisant pour permettre l'atteinte des objectifs environnementaux des eaux de surface associées, éviter des dommages aux écosystèmes terrestres dépendant directement de la masse d'eau souterraine et réduire les risques de remontée de biseau salé le cas échéant.

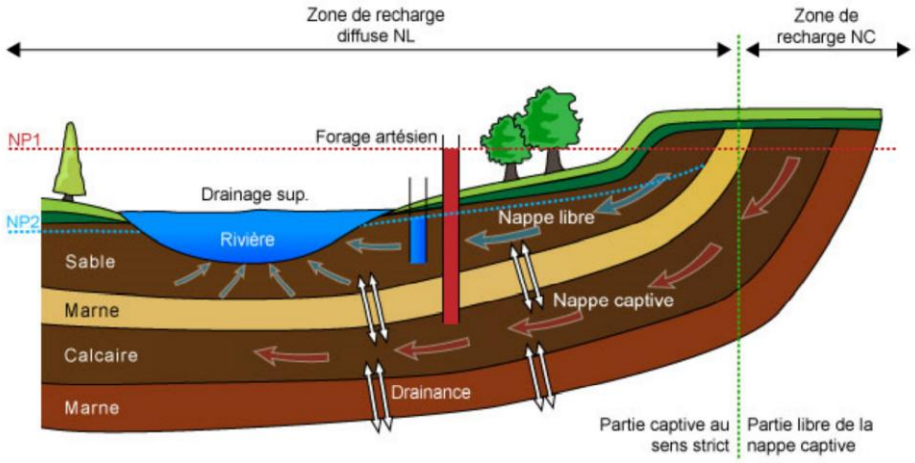


Critères d'atteinte du bon état des eaux souterraines *(source : Atlas de l'Environnement du Morbihan, d'après schéma de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse)*

3.1.2.3 Quelle est la différence entre nappe libre et nappe captive ?

On distingue deux types de nappes :

- **les nappes libres**, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est égale à la pression atmosphérique. C'est le cas lorsque la roche réservoir, c'est-à-dire qui accueille l'eau, affleure à la surface ;
- **les nappes captives**, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est supérieure à la pression atmosphérique. C'est le cas lorsque la roche réservoir est surmontée d'une couche imperméable. Le niveau d'eau ne pouvant dépasser le haut du réservoir, l'eau se met sous pression. La pression peut parfois être suffisante pour que l'eau jaillisse naturellement en surface dans un forage atteignant cette nappe.



Nappe libre (NL), nappe captive (NC), niveaux piézométriques (NP) : organisation des écoulements souterrains (Source : UVED)

Schéma des nappes libre et captive

Les nappes libres se rechargent assez rapidement à chaque épisode pluvieux. La réalimentation des nappes intervient juste après la saturation des sols en eau, par infiltration directe des eaux de pluie au niveau des zones d'affleurement.

En revanche, les nappes captives se rechargent beaucoup plus lentement. La remontée des niveaux piézométriques est fonction de l'éloignement de l'affleurement (temps de transport dans le sol plus long), des échanges entre nappes… C'est essentiellement pendant l'hiver qu'a lieu la recharge des nappes souterraines, les précipitations de printemps et d'été étant pour la plus grande partie utilisée par le couvert végétal.

Notons qu'une même nappe peut présenter une partie libre et une partie captive.

3.1.2.4 Etat des masses d'eau souterraines liées à La Teste-De-Buch

Dans le SDAGE Adour Garonne 2022-2027, 12 masses d'eau sont répertoriées au droit de la commune de La Teste-De-Buch.

Les extraits cartographiques suivants indiquent l'emprise de ces masses d'eau. Comme on peut le constater, celles-ci témoignent d'un périmètre qui dépasse amplement le secteur du bassin d'Arcachon.



FRFG045D



FRFG070



FRFG073B



FRFG080C



FRFG083B



FRFG084



FRFG100



FRFG101



FRFG102



FRFG103



FRFG104



FRFG105

Un état des lieux des masses d'eau a été mené et validé par le préfet coordonnateur de bassin en décembre 2019, qui permet de disposer d'un niveau de connaissance actualisé par rapport au cycle précédent.

Le tableau ci-après dresse le bilan des masses d'eau souterraines mis en évidence dans l'actuel SDAGE (2022-2027).

Comme on peut le constater, dans le SDAGE 2022-2027, les masses d'eau montrent un bon état, à la fois sur le plan qualitatif et chimique. En revanche, la masse d'eau FRFG080C, caractérisée par un état hydraulique entièrement captif, montre un mauvais état quantitatif : ceci s'explique par des pressions significatives induites par les prélèvements d'eau (production AEP). La masse d'eau FRFG045D (graviers plio-quaternaires) montre également des pressions significatives sur les prélèvements.



Périodes géologiques associées aux masses d'eau dans les tableaux qui suivent

Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Etat quantitatif	Etat chimique	Pressions significatives sur la masse d'eau
FRFG045D	Sables etgrès plio-quaternaires des étangs littoraux Born et Buch	Entièrement Libre	Bon	Bon	Significative : prélèvements d'eau
FRFG070	Faluns, Grès et calcaires de l'Aquitanien Burdigalien majoritairement captif de l'ouest du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon	/
FRFG073B	Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien Conacien Santonien du centre du Bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon	/
FRFG080C	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot	Entièrement Captif	Mauvais	Bon	Significative : prélèvements d'eau
FRFG083B	Calcaires , grès et faluns de l'Oligocène majoritairement captif du Sud du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon	/
FRFG084	Faluns, grès et sables de l'Helvétien majoritairement captif de l'ouest bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon	/
FRFG100	Calcaires et grès du Campano Maastrichien captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon	/
FRFG101	Sables, grès et calcaires de l'Eocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon	/
FRFG102	Calcaires, grès, faluns de l'Oligocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon	/
FRFG103	Faluns, grès et calcaires de l'Aquitanien-Burdigalien captif du litoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon	/
FRFG105	Sables et graviers du Pliocène captif du littoral aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon	/

***Bilan relatif aux masses d'eau souterraines situées au doit de* La Teste-De-Buch** *(source : Agence de l'Eau Adour Garonne)*

Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état quantitatif	Objectif de bon état chimique
FRFG045D	Sables etgrès plio-quaternaires des étangs littoraux Born et Buch	Entièrement Libre	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG070	Faluns, Grès et calcaires de l'Aquitanien Burdigalien majoritairement captif de l'ouest du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG073B	Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien Conacien Santonien du centre du Bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG080C	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot	Entièrement Captif	**OMS**	Bon état 2015
FRFG083B	Calcaires , grès et faluns de l'Oligocène majoritairement captif du Sud du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG084	Faluns, grès et sables de l'Helvétien majoritairement captif de l'ouest bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG100	Calcaires et grès du Campano Maastrichien captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG101	Sables, grès et calcaires de l'Eocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG102	Calcaires, grès, faluns de l'Oligocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG103	Faluns, grès et calcaires de l'Aquitanien-Burdigalien captif du litoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG105	Sables et graviers du Pliocène captif du littoral aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015

Notons que pour la masse d'eau FRFG080C, le SDAGE assigne un Objectif Moins Strict (OMS) à 2027 pour le paramètre quantitatif. En effet, il est considéré que l'atteinte du bon état est impossible ou revêt un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

Qu'est-ce que l'Objectif Moins Strict, dit « OMS » ?

Le SDAGE Adour Garonne, dans sa version révisée applicable sur le cycle 2022-2027, a adopté une nouvelle dénomination d'objectif : l'Objectif Moins Strict (OMS). Celui-ci se traduit par une dérogation définitive à l'atteinte du bon état des masses d'eau (qu'elles soient souterraines, cours d'eau, littorales…), demandé par la Directive Cadre sur l'Eau.

Il s'agit des cas de masses d'eau pour lesquelles les conditions naturelles ou l'activité humaine qui s'exerce (ou s'est exercée) sur elles sont telles que l'atteinte du bon état est impossible ou revêt un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

Il est vérifié que les besoins auxquels répondent les activités en question ne peuvent être assurés par d'autres moyens constituant une option environnementale meilleure. En l'absence de tels moyens, ces masses d'eau font l'objet d'une dérogation pour « objectif moins strict », sur le ou les paramètres ne pouvant répondre aux exigences du bon état.

Les autres paramètres de l'état peuvent viser un bon état (écologique et/ou chimique) en 2021 ou 2027.

3.1.3 LES EAUX SUPERFICIELLES

3.1.3.1 Contexte hydrologique et caractéristiques locales

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne ; données du SANDRE - Eau France

Les eaux superficielles comprennent d'une part les eaux courantes, les zones de source, les cours d'eau, les canaux, et d'autre part les eaux stagnantes, les retenues, les étangs, les lacs... L'aire d'alimentation d'un cours d'eau ou d'un lac correspond au bassin versant de ce cours d'eau, ou bassin hydrographique.

La Teste-De-Buch est situé à cheval sur 4 bassins versants topographiques :

- A l'ouest : le BV « La Frange côtière du Bassin d'Arcachon à L'Etang de Cazaux Sanguinet » ;
- Au sud : le BV « Le canal des Landes à l'étang de Cazaux-Sanguinet »
- A l'est : le BV « Le Canal des Landes au confluent de la Craste Baneyre à l'étang de Cazaux Sanguinet »
- Au nord : le BV « Le Canal des Landes du Bassin d'Arcachon au Confluent de la Craste Baneyre.

Le réseau hydrographique est composé du canal des Landes et d'un réseau de crastes dont les principales sont les crastes de Nézer, Douce, du Menan et Arriet.

a. Le Canal des Landes

Le Canal des Landes est l'exutoire nord, vers le Bassin d'Arcachon, de l'étang de Cazaux-Sanguinet lequel appartient à la chaîne des étangs landais avec l'étang de Parentis-Biscarrosse et l'étang d'Aurilhan. Le Canal des Landes est un canal artificiel, réalisé de 1834 à 1836 afin de favoriser les échanges économiques entre le littoral et l'arrière-pays mais aussi pour assainir la zone de marais existante sur la Teste et Gujan, liée aux débordements de l'Etangs Cazaux.

Le Canal des Landes comporte 11 ouvrages de régulation des niveaux et débits en plus ou moins bon état. Long de 13,5 km pour une pente moyenne de 1,5 m/km, ces ouvrages absorbent une bonne partie de la pente entre le lac de Cazaux et le Bassin d'Arcachon.

Ce Canal n'a jamais eu de débouché en mer, l'écoulement du débit du Canal vers la mer se faisant via le contre-canal, en rive droite. Il porte différentes dénominations selon le tronçon et s'appelle canal des Forges en amont, à la Teste-de-Buch et canal des Usines en aval à Gujan-Mestras. Il se jette dans le port de la Hume après avoir reçu les eaux du Canal des Landes par l'intermédiaire de deux ouvrages de décharges latéraux à l'extrémité de ce dernier.

Le réseau hydrographique en liaison avec le Canal des Landes présente des caractéristiques différentes selon la rive et le versant considérés :

- En rive gauche (versant ouest du canal), la Craste de Nézer coule selon un axe sud-nord. Elle collecte la totalité des écoulements et le Canal des Landes ne reçoit ainsi aucun apport. Son origine se situe au sein de la zone pétrolifère de Baren de Goulugne à Cazaux à la cote 23 m NGF. Elle coule en bordure des formations dunaires fossiles et rejoint le port de la Hume par un exutoire situé environ 120 m à l'ouest de l'exutoire du Canal des Usines après un linéaire de 14 km. Elle ne possède aucune connexion avec le Canal des Landes. Son exutoire était muni de 3 vannages pour empêcher l'eau du bassin de remonter dans la craste (notamment à marée haute) mais ces derniers ont été retirés probablement en raison de leur état de dégradation avancé et n'ont pas été remplacés. Si bien qu'aujourd'hui la craste Nezer est influencée par la marée sur sa partie aval.
- En rive droite, le bassin versant Est du Canal est quadrillé par un réseau de fossés et crastes contribuant à l'irrigation ou au drainage du secteur, selon leur situation.

b. La craste Douce

La craste Douce coule sur environ 2 km, conflue avec la craste Menan et se jette dans les Prés Salés Ouest. Son niveau aval n'est pas influencé par la marée. Les Prés Salés Ouest assurent la rétention et la décantation des eaux de ruissellement avant leur rejet dans le bassin d'Arcachon. L'exutoire de la craste Douce (+Menan) est équipée d'une porte à flots (maintenue en position ouverte) permettant d'isoler la craste (sécurité) si les ouvrages des Prés Salés Ouest venaient à être défaillants ou submergés par les eaux du bassin d'Arcachon. La craste Douce n'est pas équipée de station hydrométrique ou de qualité.

La craste Menan, longue d'environ 3 km, conflue avec la craste Douce et se jette dans les Prés Salés Ouest. De même que pour la craste Douce, son niveau aval n'est pas influencé par la marée (les Prés Salés Ouest assurant la rétention et la décantation des eaux de ruissellement avant leur rejet dans le bassin d'Arcachon). L'exutoire de la craste Menan (+Douce) est équipée d'une porte à flots (maintenue en position ouverte) permettant d'isoler la craste (sécurité) si les ouvrages des Prés Salés Ouest venaient à être submergés par les eaux du bassin d'Arcachon. La craste de Moureau conflue avec la craste Menan dans le centre-ville de la Teste-de-Buch, au droit de la rue Saubona.

c. La craste d'Arriet

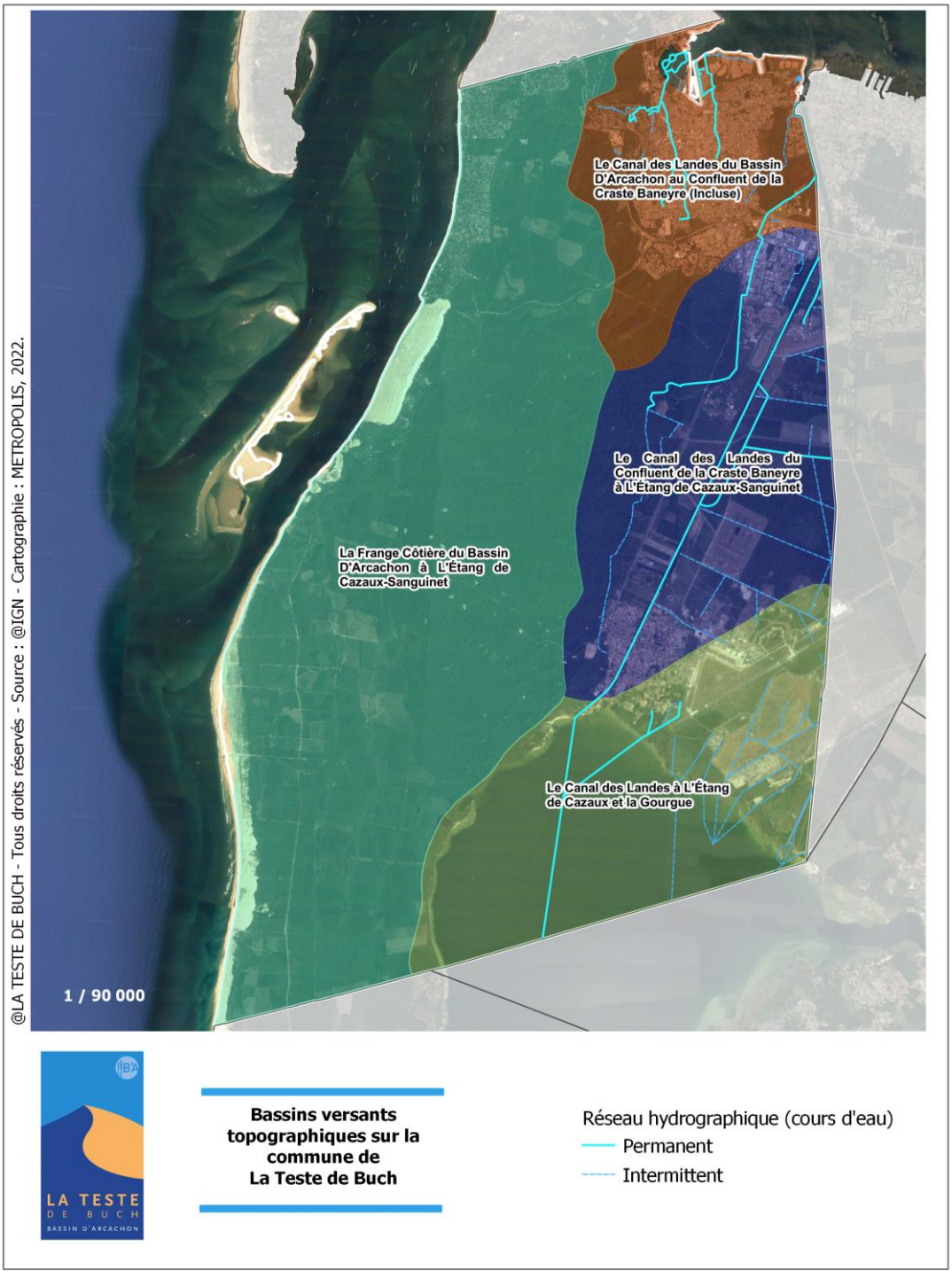
La craste d'Arriet montre un linéaire d'environ 2 km et son bassin versant est de l'ordre de 200 ha. La craste d'Arriet se jette directement dans le bassin d'Arcachon et plus précisément dans le port de la Teste-de-Buch. Son exutoire est muni d'un clapet anti-retour pour empêcher l'eau du bassin de remonter dans la craste (notamment à marée haute). Le niveau aval de la craste reste influencé par la marée dans la mesure où les eaux de la craste ne peuvent s'écouler en direction du bassin tant que le niveau marin est supérieur au niveau de la craste.

Il existe toutefois un deuxième exutoire pour la craste en direction des Prés Salés Est, via un ouvrage de décharge (vanne maintenue en position ouverte et fonctionnant donc à la manière d'un seuil) censé permettre à la craste de s'écouler même lorsque le niveau marin est supérieur au niveau de la craste. Cependant le radier

de l'ouvrage serait calé trop haut d'après les services techniques de la Ville et ce dernier ne serait donc actuellement pas fonctionnel.

d. La craste Nezer

La craste Nezer dispose d'un linéaire d'environ 14 km et son bassin versant est de l'ordre de 1 925 ha. La craste Nezer se jette directement dans le bassin d'Arcachon et plus précisément dans le port de la Hume sur la commune de Gujan-Mestras. Son exutoire était muni de 3 vannages pour empêcher l'eau du bassin de remonter dans la craste (notamment à marée haute) mais ces derniers ont été retirés probablement en raison de leur état de dégradation avancé et n'ont pas été remplacés. Si bien qu'aujourd'hui la craste Nezer est influencée par la marée sur sa partie aval. La craste de la petite Douesse conflue avec la craste Nezer au Nord-Est du bourg de la Teste-de-Buch, au droit de l'allée Jean Giono.



Bassins versants topographiques sur le secteur de **La Teste-De-Buch** *(source : Eau France)*



Réseau hydrographique sur la commune de La Teste de Buch

3.1.3.2 Les objectifs de la DCE sur les masses d'eau superficielles

a. Quelques définitions

Parmi les eaux superficielles, on distingue les masses d'eau naturelles des masses d'eau fortement modifiées et artificielles. Les **masses d'eau naturelles** peuvent être des tronçons de cours d'eau au fonctionnement hydromorphologique homogène, des plans d'eau ou des eaux littorales (eaux côtières, eaux de transition). Les **masses d'eau fortement modifiées** désignent les eaux dont les caractéristiques ont été fondamentalement modifiées afin de permettre des activités économiques. Les **masses d'eau artificielles**, quant à elles, ont été créées pour assurer ces activités. Pour être désignées comme masses d'eau fortement modifiées ou masses d'eau artificielles dans les SDAGE, les masses d'eau doivent répondre à un certain nombre de critères énumérés dans la Directive Cadre sur l'Eau.

A l'image des masses d'eau souterraines, les eaux de surface (cours d'eau, plans d'eau…) définies par les SDAGE sont caractérisées par leur état chimique et leur état écologique.

- ***L'état chimique*** : il est destiné à vérifier le respect des normes de qualité environnementales (NQE) fixées par les directives européennes pour 41 substances dites "prioritaires" ou "dangereuses prioritaires" recherchées et mesurées dans le milieu aquatique : pesticides (atrazine, alachlore…), polluants industriels (benzène, HAP) certains métaux lourds (cadmium, mercure, nickel…), etc.

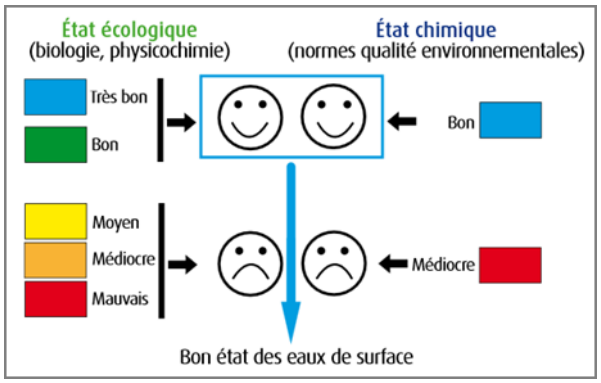
  Ces seuils sont les mêmes pour tous les cours d'eau. Si la concentration mesurée dans le milieu dépasse la valeur limite (= la NQE), alors la masse d'eau n'est pas en bon état chimique.

- ***L'état écologique*** : il correspond au respect de valeurs de référence pour des paramètres biologiques, hydromorphologiques et des paramètres physico-chimiques qui ont un impact sur la biologie.

Concernant la biologie, on s'intéresse aux organismes aquatiques présents dans la masse d'eau considérée : algues, invertébrés (insectes, mollusques, crustacés ...) et poissons.

Pour la physico-chimie, les paramètres pris en compte sont notamment l'acidité de l'eau, la quantité d'oxygène dissous, la salinité et la concentration en nutriments (azote et phosphore).

Pour l'hydromorphologie, sont considérés notamment l'état des berges (ou de la côte), la continuité de la rivière, le régime des marées… L'état écologique s'établit suivant 5 échelles de classes, du très bon au mauvais état.



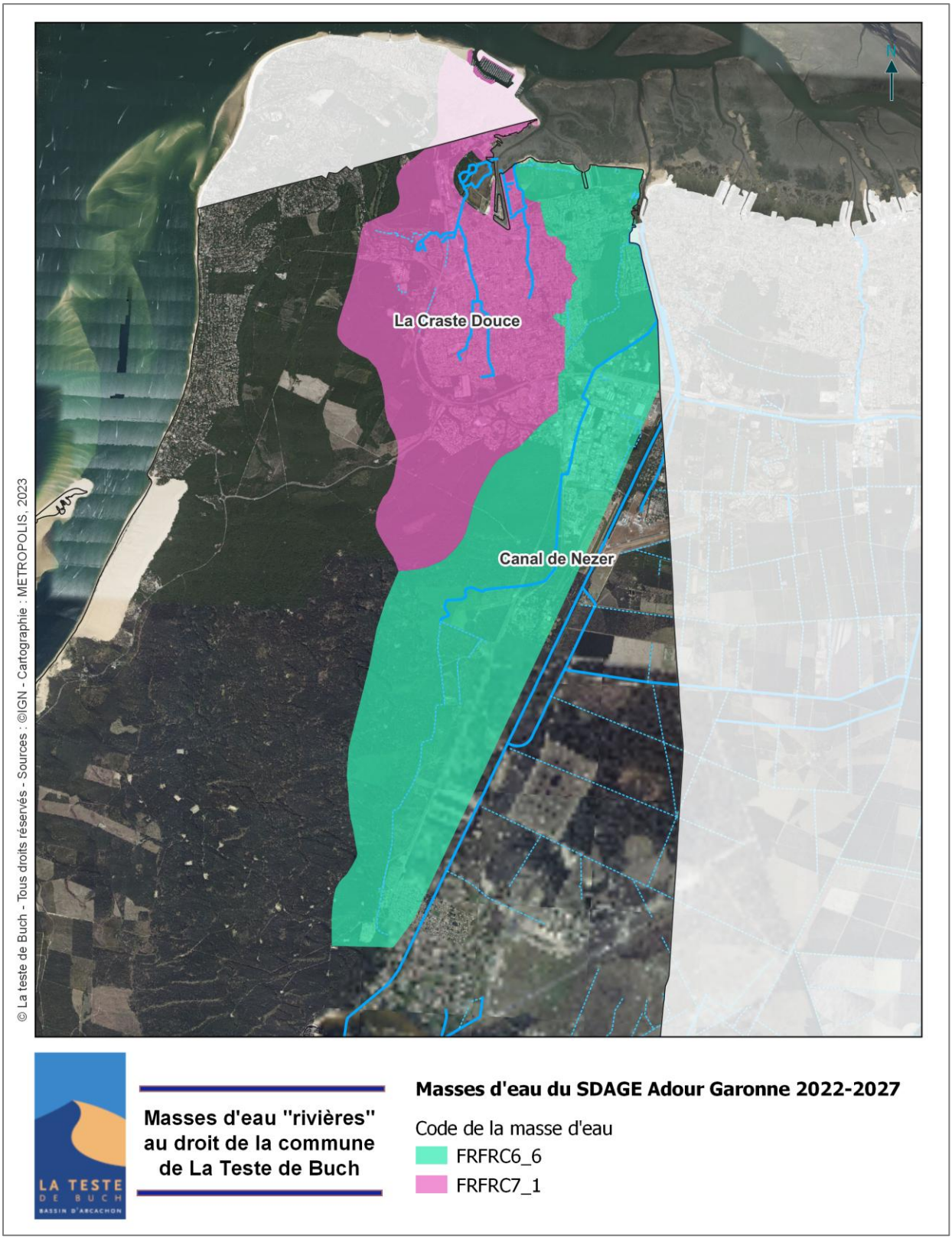
Le « bon état » des masses d'eau naturelles ne peut être obtenu que si les « bons états » écologique ET chimique sont atteints.

Critères d'atteinte du bon état des eaux superficielles *(source : MEDDE)*

b. L'état des masses d'eau superficielles « rivières » sur La Teste de Buch

A l'instar des masses d'eau souterraines, le SDAGE Adour Garonne découpe l'ensemble de son territoire en différentes masses d'eau « rivières ». Les informations ci-après indiquent les principales données issues du SDAGE Adour Garonne pour les masses d'eau situées au droit du territoire communal.

Seuls le Canal de Nezer et le ruisseau La Craste Douce sont identifiés en tant que masses d'eau « rivières » dans le SDAGE Adour Garonne 2022-2027.



- **Eléments du SDAGE Adour Garonne pour la masse d'eau « Canal de Nezer »**

A l'image des eaux souterraines, un état des lieux a été réalisé sur les eaux superficielles dans le cadre du nouveau cycle du SDAGE Adour Garonne 2022-2027.

Les données formalisées en 2019, ont été établies par l'Agence de l'Eau sur la base des données 2015 à 2017 *(source : AEAG - état des lieux préalable au SDAGE-PDM 2022-2027 validé par le comité de bassin le 2 décembre 2019).*

Dans le cadre du SDAGE actuellement en vigueur (cycle 2022-2027), les données portant sur le Canal de Nezer sont indiquées ci-après.

Type de masse d'eau superficelle	Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique	Pressions significatives sur la masse d'eau	Altérations hydromorphoogiques et régulations des écoulements
Masse d'eau Rivière	FRFRC6_6	Canal Nezer	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	/	Altération de la morphologie : élevée

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne



Photographie du Canal de Nezer *(Source : SIE AG)*

- **Eléments du SDAGE Adour Garonne pour la masse d'eau « La Craste Douce »**

Au droit de la commune de la Teste de Buch, le ruisseau La Craste Douce est également identifiée en qualité de masse d'eau *de rivière* dans le SDAGE Adour-Garonne.

Les données portant sur la masse d'eau « La Craste Douce » figurant dans la version actuellement en vigueur du SDAGE 2022-2027, sont précisées ci-après.

Type de masse d'eau superficelle	Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique	Pressions significatives sur la masse d'eau	Altérations hydromorphoogiques et régulations des écoulements
Masse d'eau Rivière	FRFRC7_1	La Craste Douce	Naturelle	Bon état 2021	Bon état 2015	Bon	Bon	/	Altération de la morphologie : élevée

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne

c. L'état des masses d'eau superficielles « lac » sur La Teste de Buch

A l'instar des masses d'eau superficielles « rivières », le SDAGE Adour Garonne découpe l'ensemble de son territoire en différentes masses d'eau « Lac ». Les informations ci-après indiquent les principales données issues du SDAGE Adour Garonne pour les masses d'eau situées au droit du territoire communal.

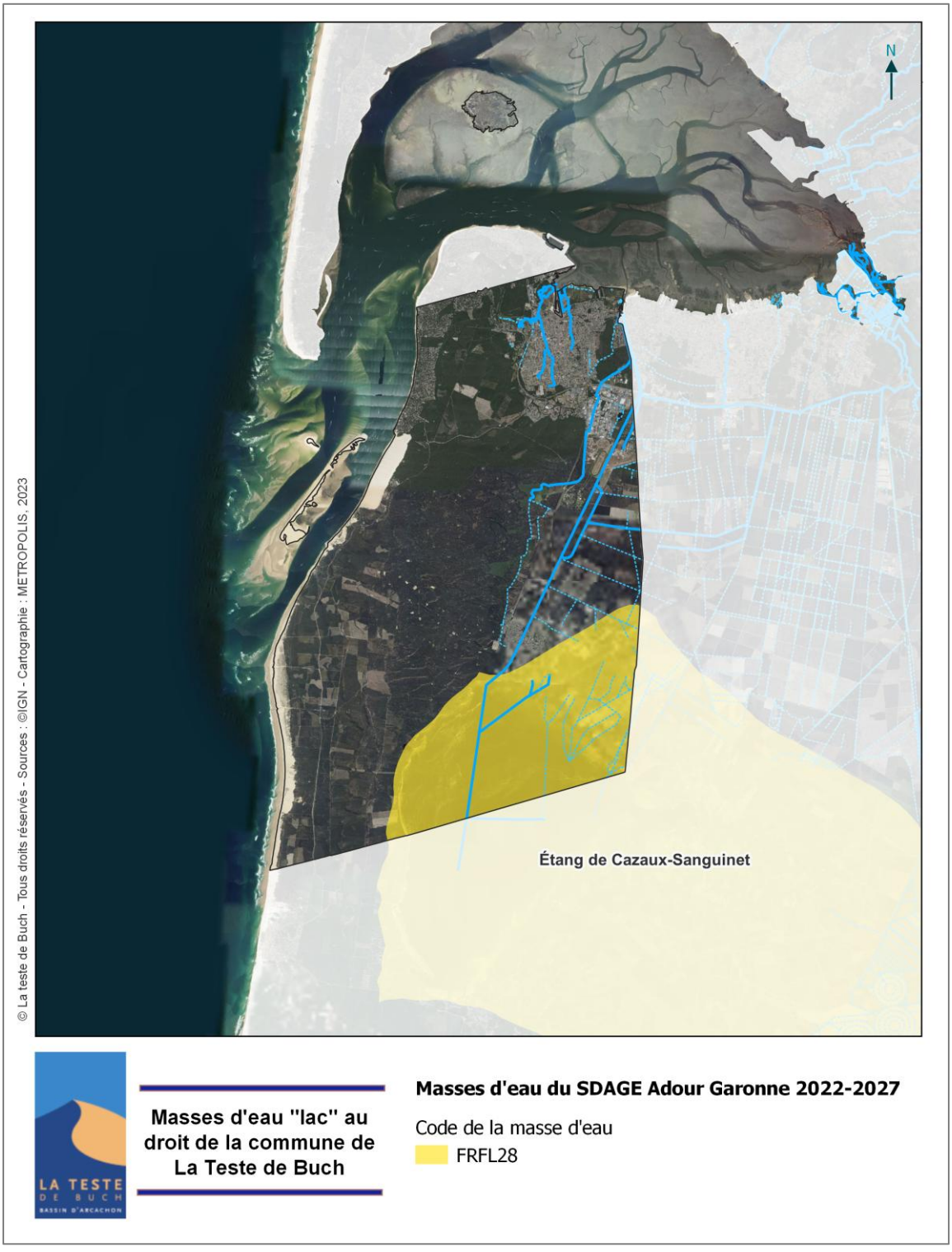
Seul l'étang de Cazaux Sanguinet est identifié en tant que masses d'eau « Lac » dans le SDAGE Adour Garonne 2022-2027.

- **Eléments du SDAGE Adour Garonne pour la masse d'eau « Etang de Cazaux-Sanguinet »**

Les données portant sur la masse d'eau « Etang de Cazaux-Sanguinet » figurant dans la version actuellement en vigueur du SDAGE 2022-2027, sont précisées ci-après. Celles-ci, formalisées en 2019, ont été établies par l'Agence de l'Eau sur la base des données 2015 à 2017 *(source : AEAG - état des lieux préalable au SDAGE-PDM 2022-2027 validé par le comité de bassin le 2 décembre 2019).*

Type de masse d'eau superficelle	Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique	Pressions significatives sur la masse d'eau	Altérations hydromorphoogiques et régulations des écoulements
Masse d'eau Lac	FRFL28	Etangs de Cazaux Sanguinet	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	/	Pression hydromorphologiqe sur le lac : Modérée

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne





Photographie aérienne du Lac de Cazaux – Sanguinet *(Source : SIE Adour Garonne)*





Photographie du Lac de Cazaux – Sanguinet *(Source : METROPOLIS)*

3.1.1. LES EAUX LITTORALES

Le littoral est l'aire géographique où l'influence de la mer se fait sentir à l'intérieur des terres. A la différence du milieu continental où les eaux circulent d'amont en aval, la marée entraîne en milieu littoral une circulation des eaux aussi bien de l'amont vers l'aval que l'inverse, due aux phénomènes des marées. Eu égard aux relations amont-aval, les zones marines littorales sont donc sous l'influence des eaux continentales, mais aussi des eaux marines du large.

La côte sableuse de La Teste de Buch est un lieu fréquenté. En effet, celle-ci représente un espace de loisirs (baignade, activités sportives et récréatives…), et *in fine*, est source d'attractivité (tant résidentielle que

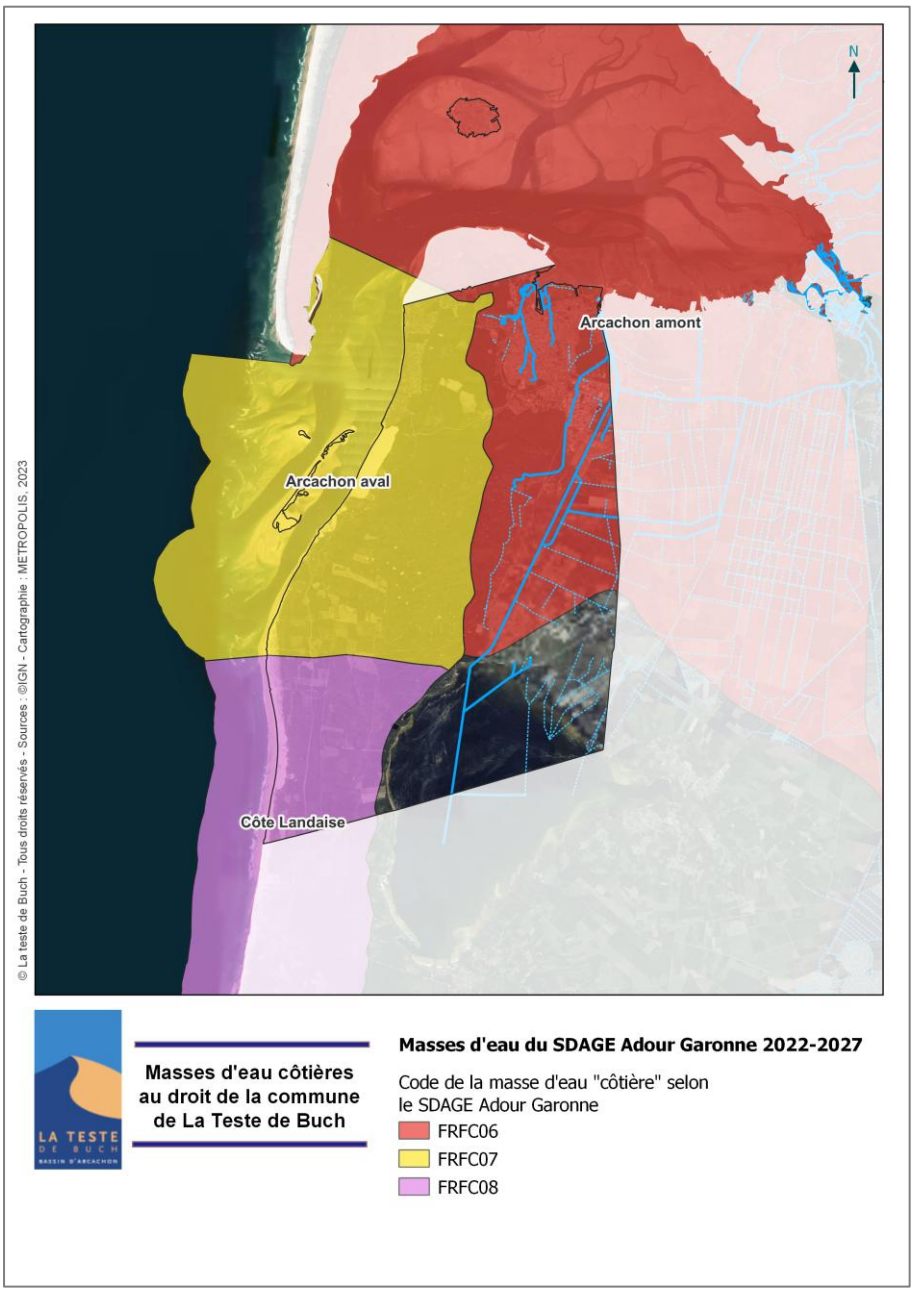
touristique). C'est pourquoi il est également important d'analyser le contexte littoral à l'appui de données proches de La Teste de Buch, afin de prendre la mesure de la qualité des eaux côtières à l'échelle locale.

Pour apprécier de façon objective la qualité des eaux littorales sur le secteur de La Teste de Buch, trois données sont étudiées :

- Les données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne ;
- Les données de l'IFREMER ;
- Le suivi de la qualité des eaux de baignade, dans le cadre des contrôles réalisés par l'ARS Nouvelle Aquitaine.

1.5.1.1. Données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne

La consultation des données de l'Agence de l'Eau met en évidence **trois masses d'eau dite « côtières »** répertoriée au droit de la commune de La Teste de Buch. Il s'agit des masses d'eau « Arcachon Amont » (FRFC06), « Arcachon Aval » (FRFC07) et « Côte Landaise » (FRFC08).



Les données du SDAGE Adour Garonne 2022-2027 pour ces 3 masses d'eau, sont précisées ci-après.

Type de masse d'eau superficelle	Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique
Masse d'eau cotière	FRFC06	Arcachon Amont	Naturelle	Bon état 2027	Bon état 2015	Moyen	Bon
Masse d'eau cotière	FRFC07	Arcachon Aval	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon
Masse d'eau cotière	FRFC08	Cote Landaise	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon

Il convient de souligner les points suivants :

- Des pollutions diffuses phytosanitaires ou micropolluants sont à noter sur la masse d'eau côtière « Arcachon amont », qui engendrent des pressions significatives selon le SDAGE (milieu récepteur des secteurs localisés en amont)
- Les activités de navigation induisent une pression évaluée comme « significative » sur les deux masses d'eau propres au bassin d'Arcachon (FRFC06 et FRFC07).

1.5.1.2. *Données de l'IFREMER*

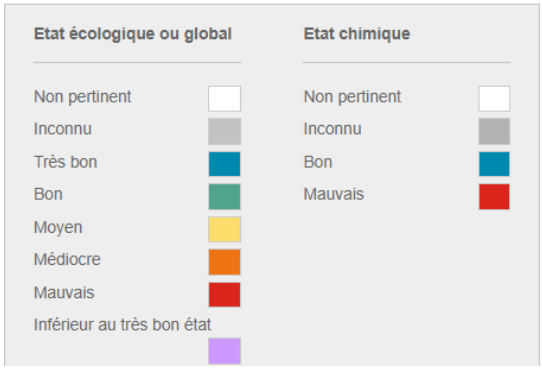
Source : site de l'IFREMER

Un programme de surveillance est défini par l'arrêté du 25 janvier 2010 (modifié par l'arrêté du 17 octobre 2018) et permet d'évaluer et suivre l'évolution de la qualité des masses d'eau. Il est composé de quatre types de contrôles.

Le macrofaune benthique, la flore benthique et pélagique, et les contaminants chimiques sont les descripteurs utilisés pour évaluer la qualité écologique et la qualité chimique des masses d'eau.

Le suivi de l'IFREMER s'exerce ici sur les masses d'eau côtière définies au SDAGE Adour Garonne, soit pour ce qui nous concerne, la masse d'eau « Arcachon Amont » (FRFC06), « Arcachon Aval » (FRFC07) et « Côte Landaise » (FRFC08).

Le bilan provisoire sur les résultats acquis dans le cadre du programme de surveillance de la DCE, est présenté ci-dessous. Ce bilan, basé sur les critères DCE, correspond à l'état des masses d'eaux réalisé à partir des derniers résultats validés (données 2021). Il ne se substitue pas à l'état des lieux officiel qui figure dans le SDAGE Adour-Garonne.



DI - Données insuffisantes

DNP - Descripteur non prospecté dans cette masse d'eau

ENS - Elément de qualité non suivi

IND - Indicateur non défini

NP - Indicateur non pertinent (absent ou non représentatif)

NS - Pas de contrôle de surveillance dans cette masse d'eau

E - Classement basé sur un avis d'expert

I - Classement basé sur l'indicateur

Légende pour les illustrations suivantes *(Source : IFREMER)*

Masse d'eau côtière « Arcachon Amont »

État global	
État écologique	
Etat physico-chimique	
température	3
Transparence	3
salinité	NP
oxygène dissous	3
polluants spécifiques	IND
nutriments	3
Etat biologique	
invertébrés benthiques	3
invertébrés benthiques subtidaux	3
invertébrés benthiques intertidaux	3
autre flore aquatique	3
macroalgues subtidales	NP
macroalgues opportunistes	NP
macroalgues intertidales	NP
angiospermes	3
poissons	NP
Phytoplancton	3
Etat chimique	
contaminants chimiques	
autres	
métaux lourds	
pesticides	
polluants industriels	
Etat hydromorphologique	
hydromorphologie	2

Masse d'eau côtière « Arcachon aval »

État global	
État écologique	
Etat physico-chimique	
température	3
Transparence	3
salinité	NP
oxygène dissous	3
polluants spécifiques	IND
nutriments	3
Etat biologique	
invertébrés benthiques	NP
invertébrés benthiques subtidaux	NP
invertébrés benthiques intertidaux	NP
autre flore aquatique	NP
macroalgues intertidales	NP
macroalgues opportunistes	NP
macroalgues subtidales	NP
angiospermes	NP
poissons	NP
Phytoplancton	3
Etat chimique	
contaminants chimiques	
autres	
métaux lourds	
pesticides	
polluants industriels	
Etat hydromorphologique	
hydromorphologie	2

Masse d'eau côtière « Côte landaise »

État global	
État écologique	
Etat physico-chimique	
température	3
Transparence	3
salinité	NP
oxygène dissous	3
polluants spécifiques	IND
nutriments	3
Etat biologique	
autre flore aquatique	NP
macroalgues opportunistes	NP
angiospermes	NP
macroalgues intertidales	NP
macroalgues subtidales	NP
invertébrés benthiques	3
invertébrés benthiques subtidaux	NS
invertébrés benthiques intertidaux	3
poissons	NP
Phytoplancton	3
Etat chimique	
contaminants chimiques	NS
autres	NS
métaux lourds	NS
pesticides	NS
polluants industriels	NS
Etat hydromorphologique	
hydromorphologie	2

Source : Atlas DE de l'IFREMER

Comme en témoignent ces données :

- La masse d'eau « Arcachon amont » est associée à un état global « moyen ». Si l'état chimique est évalué comme « très bon », l'état écologique est jugé « moyen ».
- la masse d'eau « Arcachon aval » montre un état global dégradé en 2020. Si l'état écologique est évalué comme « bon », l'état chimique est quant à lui « mauvais », du fait de la présence de contaminants chimiques et de polluants industriels (paramètres déclassants). L'état global est donc « mauvais ».
- la masse d'eau « côte landaise » a pour corollaire un état global « bon, du fait d'un état écologique évalué comme « bon » et un état chimique (très bon ».

1.5.1.3. Données de l'ARS Nouvelle Aquitaine

En contexte littoral, la notion de lien amont-aval à l'échelle des bassins versants est fondamentale. En effet, le milieu littoral est soumis à de multiples sources de contamination d'origine humaine ou animale : eaux résiduaires urbaines, ruissellement sur les zones agricoles… provenant des zones amont.



Les sources de contamination microbiologiques *(source : IFREMER)*

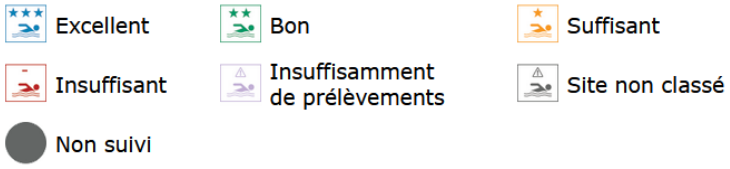
Le renforcement des contrôles sanitaires des eaux de baignade, ainsi que les actions de promotion des plages « de qualité » (ex : labels pavillons bleus…), confèrent à la qualité des eaux de baignade une grande importance, notamment là où l'activité touristique se déploie sur le littoral.

Une surveillance régulière des taux de contamination permet de témoigner d'une amélioration de la qualité des eaux littorales sur plusieurs années, ou *a contrario*, de sa dégradation. **Cela a pour corollaire les problématiques de gestion des rejets polluants d'origine humaine (ou animale) sur les secteurs amont**. Celles-ci peuvent ainsi être liées, par exemple :

- à l'évolution démographique qui rend les stations d'épuration insuffisamment dimensionnées pour traiter les charges polluantes en entrée de station ;
- des dysfonctionnements des réseaux liés aux fortes pluviométries ;
- aux variations saisonnières de la population…

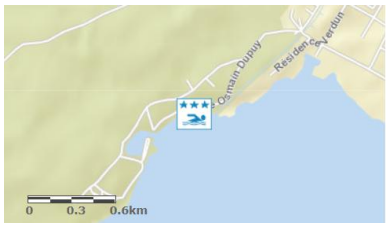
Des paramètres bactériologiques (coliformes fécaux, streptocoques fécaux, …) permettent de définir des classes de qualité pour les plages et les eaux de baignade. Depuis la saison 2013, le mode de calcul du classement a été modifié en application de la Directive européenne 2006/7/CE. Ainsi, les catégories de qualité sont actuellement les suivantes : « excellent », « bon », « suffisant » et « insuffisant ».

Classement selon la directive 2006/7/CE en vigueur à partir de la saison 2013

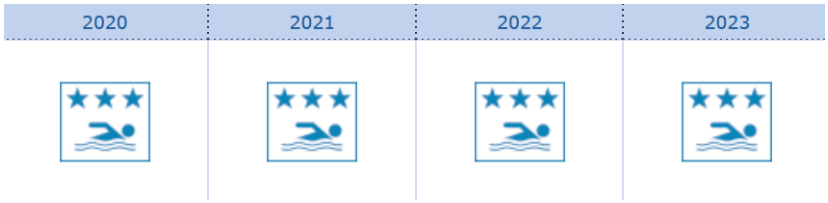


La Teste de Buch fait l'objet d'un suivi de la part de l'ARS Nouvelle Aquitaine sur 5 sites de baignade.

Le site de baignade du **Lac de Cazaux** confirme la bonne qualité des eaux de baignade, sur la période 2020-2023 : la station du Lac de Cazaux est classée « excellente ». L'année 2024 confirme ce classement.



Bilan annuel des eaux de baignade du Lac de Cazaux

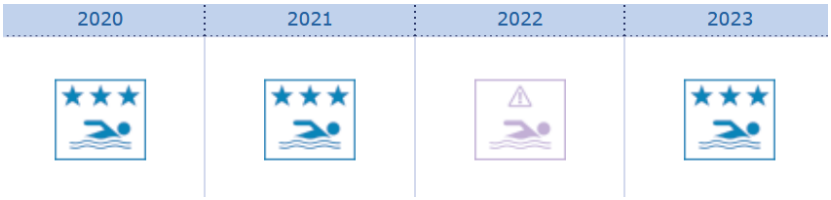


Qualité des eaux de baignade sur la station du Lac de Cazaux

Le site de baignade de **la Lagune** confirme la bonne qualité des eaux de baignade, sur la période 2020-2023 : la station du Lac de Cazaux est classée « excellente ». Le manque de prélèvements de l'année 2022 est lié aux violents incendies qui ont eu lieu durant l'été. L'année 2024 confirme le classement « excellent ».



Bilan annuel des eaux de baignade De la Lagune

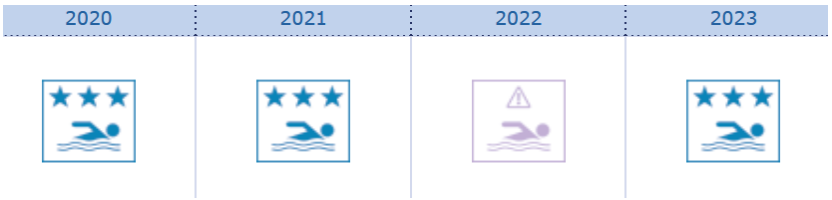


Qualité des eaux de baignade sur la station de la Lagune

Le site de baignade du **Petit Nice** confirme la bonne qualité des eaux de baignade, sur la période 2020-2023 : la station du Petit Nice est classée « excellente » (impact des incendies en 2022). En 2024, le classement est « bon » (déclassement du à un prélèvement « mauvais » le 29/07/2024, avec une contamination aux E. Coli).



Bilan annuel des eaux de baignade Du Petit Nice

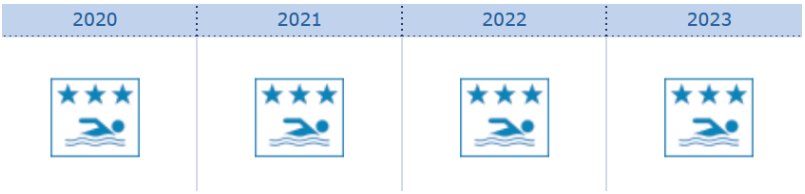


Qualité des eaux de baignade sur la station du Petit Nice

Le site de baignade de **La Corniche du Pyla** confirme la bonne qualité des eaux de baignade, sur la période 2020-2023 : la station de la Corniche du Pyla est classée « excellente ». L'année 2024 confirme le classement « excellent ».



Bilan annuel des eaux de baignade De la Corniche

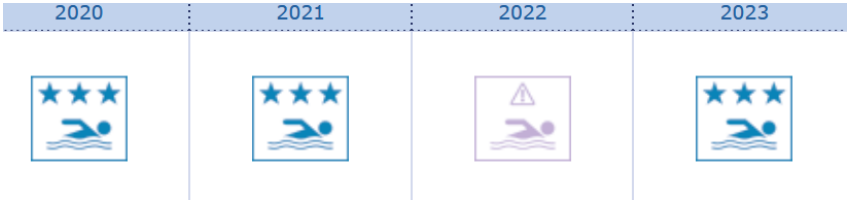


Qualité des eaux de baignade sur la station de la Corniche

Le site de baignade de **La Salie Nord** confirme la bonne qualité des eaux de baignade, sur la période 2020-2023 : la station de la Salie Nord est classée « excellente » (impact des incendies en 2022). L'année 2024 confirme le classement « excellent ».



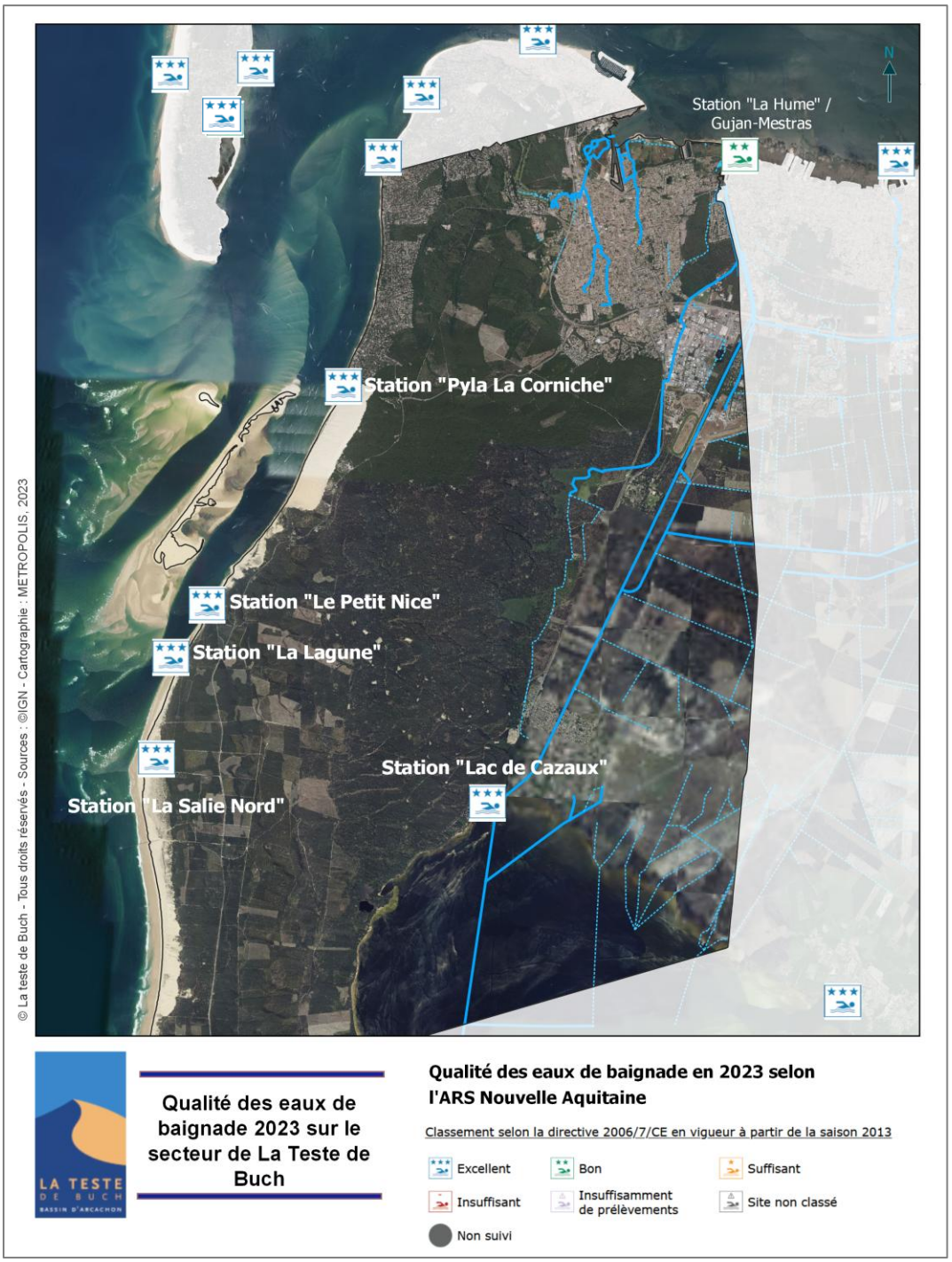
Bilan annuel des eaux de baignade De la Salie Nord



Qualité des eaux de baignade sur la station de la Salie Nord

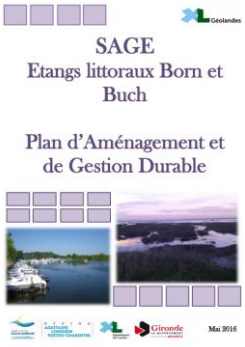
Sur un pas de temps plus long, les eaux de baignade témoignent d'une excellente qualité sur les 10 dernières années.

COMMUNES	ANNEES / PLAGES	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
LA TESTE DE BUCH	LA SALIE N.										
	LA LAGUNE										
	LE PETIT NICE										
	PYLA										
	CAZAUX										



3.1.2 Le Schema d'Amenagement et de Gestion des Eaux « Born et Buch »

Source : Gest'Eau ; Born et Buch.



Le territoire de La Teste de Buch est entièrement compris dans le périmètre du SAGE « Etang Littoraux Born et Buch ». Celui-ci est actuellement mis en œuvre.

Les compétences du Syndicat mixte du bassin versant des lacs du Born portent sur la gestion et l'entretien des cours d'eau, et l'animation de la phase de mise en œuvre du SAGE.

Le projet de SAGE des Etangs littoraux Born et Buch
Quels objectifs pour quelles ambitions ?

LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DURABLE (PAGD)

Enjeu transversal : Gouvernance, communication et connaissance

5 objectifs et 10 dispositions pour garantir une bonne gouvernance et une bonne communication autour du SAGE, condition sine qua non à l'atteinte des objectifs du SAGE déclinés dans les enjeux 1 à 4.

Enjeu 1 : Préservation de la qualité des eaux

4 objectifs et 14 dispositions pour :

- Améliorer les connaissances sur les sources de pollutions réelles ou potentielles pour tenter de les maîtriser,
- Maintenir une bonne qualité des eaux dans les zones de pratique des activités nautiques,
- Préserver les ressources en eau potable, en particulier le lac de Cazaux-Sanguinet,
- Concilier les usages et la préservation de la qualité des eaux (assainissement, gestion des eaux pluviales, épandages, utilisation des produits phytosanitaires…).

Enjeu 2 : Gestion quantitative et hydraulique

4 objectifs et 11 dispositions pour :

- Approfondir les connaissances sur les ressources en eau,
- Gérer les ouvrages hydrauliques situés entre les plans d'eau de manière coordonnée, en conciliant usages et protection de l'environnement,
- Maîtriser les risques d'inondation,
- Gérer durablement la ressource sur le plan quantitatif, en tenant compte des évolutions du territoire, de la préservation des milieux et du changement climatique.

Enjeu 3 : Protection, gestion et restauration des milieux

4 objectifs et 19 dispositions pour :

- Pratiquer une gestion équilibrée sur les cours d'eau et les fossés du territoire, lutter contre les phénomènes d'érosion et d'ensablement, et restaurer la continuité écologique.
- Préserver les milieux et les espèces remarquables, en particulier les zones humides du territoire.
- Gérer les espèces invasives.

Enjeu 4 : Maintien, développement et harmonisation des usages, et organisation territoriale

2 objectifs et 3 dispositions pour :

- Favoriser la communication entre les usagers pour limiter les conflits,
- Encadrer les activités touristiques : sensibilisation des usagers au respect de l'environnement et à la préservation de la qualité des eaux, rappel de la réglementation, réflexions sur l'utilisation des engins motorisés sur les plans d'eau.

LE REGLEMENT

4 règles, complémentaires à une ou plusieurs dispositions du PAGD y sont définies, et visent à limiter les incidences :

- Des rejets d'eaux pluviales,
- De la création, l'extension et l'entretien des réseaux de drainage sur le plan qualitatif et quantitatif (au regard des problématiques d'ensablement notamment),
- Des projets d'aménagement sur les zones humides prioritaires, en application de la procédure « « Eviter » (en priorité), « Réduire » et « Compenser » l'impact du projet.

La portée juridique

Sur le plan opérationnel, la portée du PAGD et du Règlement diffèrent. Ainsi :

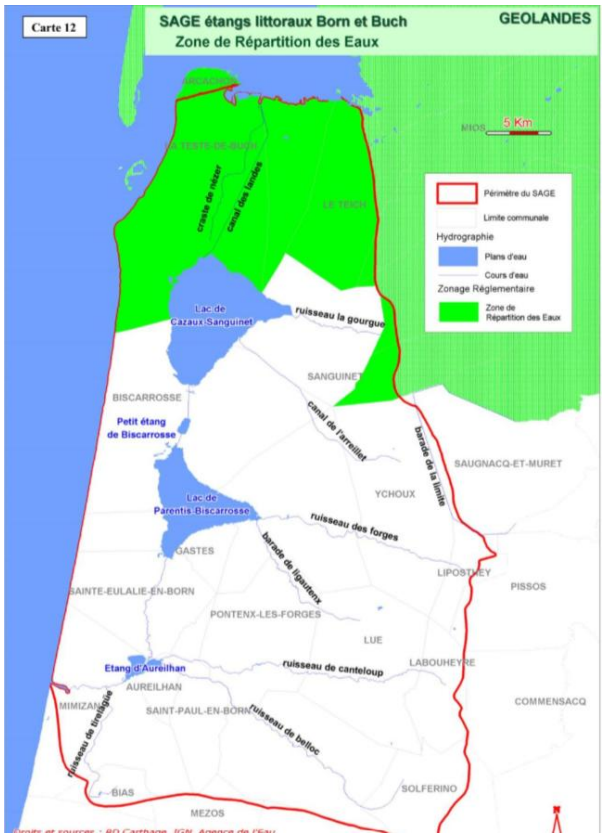
- **les orientations et les dispositions du PAGD**, dès lors qu'elles sont identifiées comme des dispositions de mise en compatibilité, **s'imposent aux décisions prises dans le domaine de l'eau et à un certain nombre de documents** (notamment, SCOT, PLU, cartes communales, schémas régionaux et départementaux des carrières), dans un **rapport de compatibilité** ;
- **les règles** établies dans le **Règlement** sont **opposables aux tiers**, et s'appliquent dans un **rapport de conformité.**

3.1.3 LES ZONAGES REGLEMENTAIRES

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne, SAGE Etangs littoraux Born et Buch.

Le territoire de la Teste de Buch est concerné par les zonages règlementaires suivant : « Zone de Répartition des Eaux », ainsi qu'en « Zone Sensible ». En revanche, il ne se situe pas dans l'emprise de la zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole du bassin Adour-Garonne (selon l'arrêté de 2021).

3.1.3.1 Le classement en one de Répartition des Eaux, dit « ZRE »



Afin de retrouver une gestion durable de la ressource en eau, le décret 94-354 du 29 avril 1994 (modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003) instaure les Zones Répartition des Eaux (ZRE), dans les secteurs présentant une insuffisance autre qu'exceptionnelle des ressources en eau par rapport aux besoins.

Dans les zones ainsi délimitées, les seuils d'autorisation et de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau sont plus contraignants. Tout prélèvement inférieur à 8m³/h est soumis à déclaration, tout prélèvement supérieur à 8m³/h est soumis à autorisation. L'instauration d'une ZRE permet ainsi d'avoir une connaissance plus précise de la ressource et un meilleur contrôle des prélèvements.

La Teste de Buch est concernée par l'arrêté n°E2005/14 du 28/02/2005 (ZRE 3302), qui complète et remplace l'arrêté du 28/04/1995 - Annexe B *(source : Agence de l'Eau Adour Garonne)*. La ZRE est définie au titre de l'aquifère supérieur de référence « Oligoc7ne à l'Ouest de la Garonne » (cote de référence : - 205m NGF).

Source : Atlas Cartographique du SAGE étangs littoraux Born et Buch.

3.1.3.2 Le classement en zone sensible à l'eutrophisation

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits.

Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive « eaux brutes », « baignade » ou « conchyliculture »).

D'une manière générale, les obligations règlementaires imposées dans ces zones sont :

- mise en place d'un système de collecte et de station(s) d'épuration (avec traitement complémentaire de l'azote et/ou du phosphore et/ou d'un traitement de la pollution microbiologique)
- dates limites de réalisation : 31 décembre 1998 ou 31 décembre 2006 selon la taille des agglomérations concernées et la date de l'arrêté ayant créé la zone.

La commune est quasi intégralement classée en zone sensible à l'eutrophisation.

3.2 L'ASSAINISSEMENT

3.2.1 QUELQUES RAPPELS

L'assainissement des eaux usées a pour but de protéger la santé et la salubrité publique ainsi que l'environnement contre les risques liés aux rejets des eaux usées, notamment domestiques. Il s'agit donc de collecter puis d'épurer les eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel, afin de les débarrasser de la pollution dont elles sont chargées.

En fonction de la concentration de l'habitat et des constructions, l'assainissement peut être :

- *collectif (AC)* : l'assainissement est dit "collectif" lorsque l'habitation est raccordée à un réseau public d'assainissement. Cela concerne le plus souvent les milieux urbanisés ou d'habitats regroupés. Les réseaux de collecte des eaux usées ou "égouts" recueillent les eaux usées, principalement d'origine domestique, et les acheminent vers les stations d'épuration (STEP). Le traitement des eaux usées est réalisé dans les STEP qui dégradent les polluants présents dans l'eau, pour ne restituer au milieu récepteur (exemple : cours d'eau) que les eaux dites "propres" (mais non potables) et compatibles avec l'écosystème dans lequel elles sont rejetées.
- *non collectif (ANC)* : l'assainissement non collectif, aussi appelé assainissement autonome ou individuel, constitue la solution technique et économique la mieux adaptée en milieu rural (source : Agence de l'Eau Adour Garonne). Ce type d'assainissement concerne les maisons d'habitations individuelles non raccordées à un réseau public de collecte des eaux usées. Elles doivent en conséquence traiter leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu récepteur (sol ou milieu superficiel). Les installations d'ANC doivent permettre de traiter l'ensemble des eaux usées d'une habitation : eaux vannes (eaux des toilettes) et eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche...).

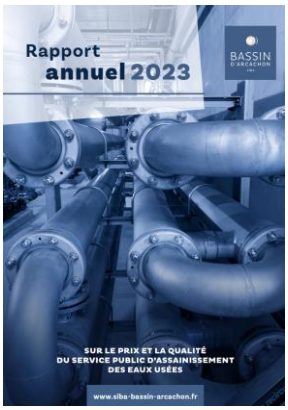
Rappelons que l'article L.2224 du Code Général des Collectivités Territoriales (modifié par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006) impose aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique.

Enfin, les installations d'assainissement les plus importantes sont soumises à la police de l'eau en application du Code de l'Environnement en ce qui concerne les rejets d'origine domestique. Les rejets industriels et agricoles sont réglementés dans le cadre de la police des installations classées.

La commune de La Teste de Buch est reliée à deux stations d'épuration : l'assainissement des eaux usées est donc réalisé grâce à des équipements collectifs. Pour les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement, les eaux usées sont traitées via dispositifs autonomes. La commune est dotée d'un réseau séparatif d'assainissement.

La commune de La Teste de Buch dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées approuvé en 2019.

3.2.2 FOCUS SUR L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF



Source : RPQS 2022 du SIBA, puis mise à jour avec données du RPQS 2023

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 fait obligation aux communes, sur le fondement de l'article L2224.8 du Code Général des Collectivités Territoriales, de prendre obligatoirement en charge le contrôle des assainissements autonomes.

Les communes membres ont transféré cette compétence au SIBA qui, par délibération du 1er juillet 2005, a créé le Service Public de l'Assainissement Non Collectif, dénommé SPANC, dont l'activité a débuté le 1er janvier 2006.

Le SIBA assure la gestion du SPANC en régie.

Au 31 décembre 2023, le nombre d'installations d'assainissement non collectif recensé est de 2 773. La population concernée est évaluée à 6 933 habitants (*source : RPQS 2023*).

P301.3 - Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif					
	2019	2020	2021	2022	2023
nombre d'installations neuves ou à réhabiliter contrôlées conformes à la réglementation + nombre d'installations existantes qui ne présentent pas de danger pour la santé des personnes ou de risque avéré de pollution de l'environnement	981	2482	2 368	2516	2606
Nombre total d'installations contrôlées **depuis la mise en place du service**	1134	2669	2586	2 715	2773
Taux de conformité (%)	87%	93%	92%	93%	94%

Conformité des dispositifs d'assainissement non collectif sur le territoire du SPANC *(source : RPQS 2023)*

Sur l'ensemble du SPANC, le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif est de 94% en 2023 et 2024, et en progression globale depuis 2019. Le nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service SPANC est de 2806 à fin 2024 (2 773 à fin 2023).

3.2.3 FOCUS SUR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Source : RPQS 2022 du SIBA (puis mise à jour avec les données du RPQS 2023) ; Agence de l'Eau Adour Garonne

3.2.3.1 Organisation

Le SIBA est maître d'ouvrage des installations du service public d'assainissement collectif : il définit la politique d'investissement du territoire, finance, réalise et renouvelle les systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

L'exploitation des installations d'assainissement collectif est déléguée à la Société ELOA, société dédiée du groupe Veolia eau. La délégation de service public a pris effet le 1er janvier 2021 et se terminera le 31 décembre 2026. La société ELOA est responsable du fonctionnement et de la continuité du service. Elle assure l'entretien

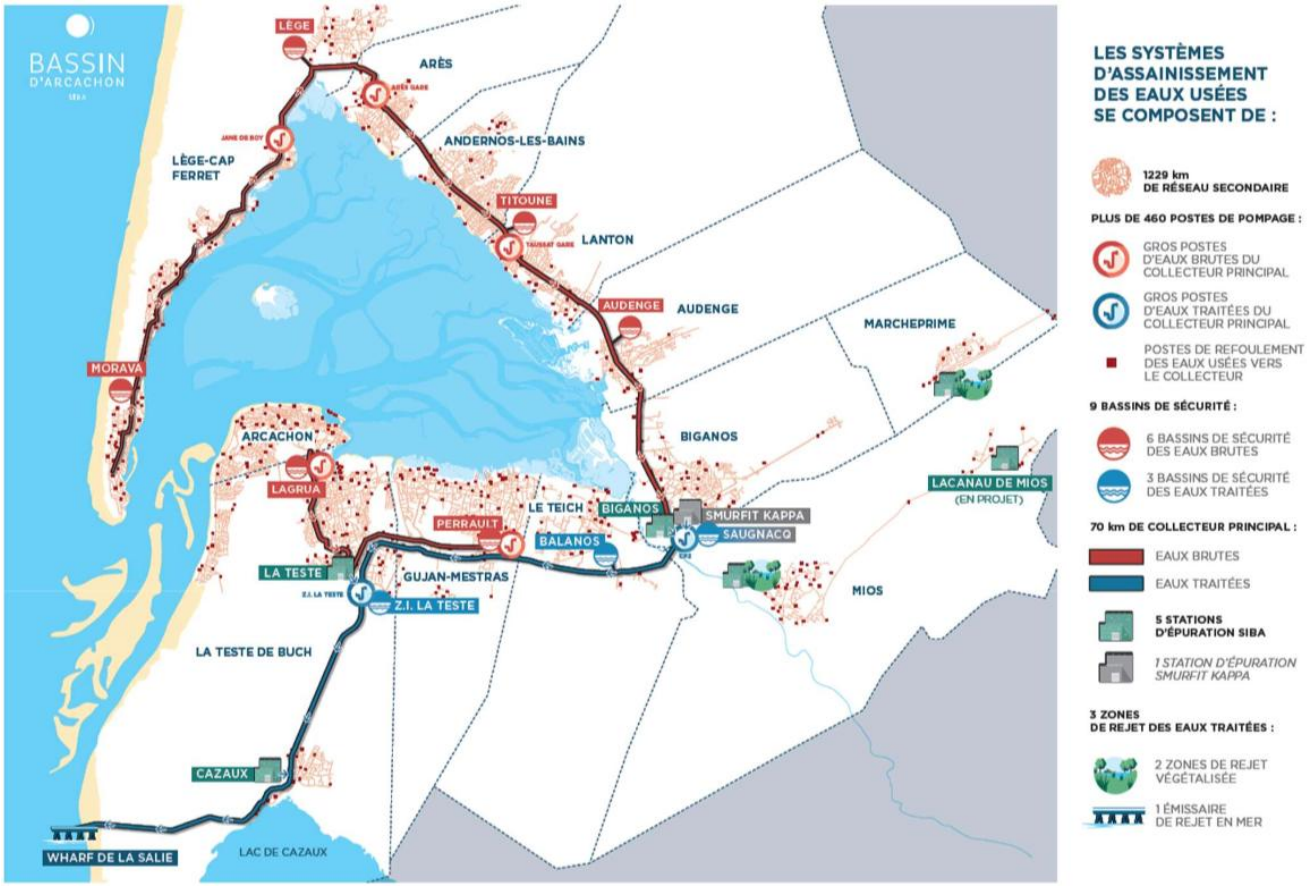
et une partie du renouvellement des installations construites par le SIBA, ainsi que les relations avec les abonnés.

Le SIBA compte 140 902 habitants (population municipale INSEE). En moyenne depuis 2014, la population enregistre ainsi une croissance annuelle de 1.5% à l'échelle du SIBA. Le territoire connaît également une population touristique très importante qui entraîne des variations sur les quantités d'effluents à collecter et traiter.

Créé en 1964, le SIBA a mis en place un vaste réseau d'assainissement, de type séparatif, destiné à la protection du Bassin d'Arcachon. Un collecteur ceinture l'ensemble du Bassin pour rejeter à l'océan les effluents après traitement.

La totalité des effluents collectés est traitée par les stations d'épuration de **La Teste de Buch**, de Biganos et de **Cazaux**.

Population municipale *Source : INSEE - Population légale entrant en vigueur au 1er janvier 2024*	
ARCACHON	11 259
LA TESTE DE BUCH	26 556
GUJAN-MESTRAS	22 399
LE TEICH	9 004
BIGANOS	11 095
AUDENGE	9 371
LANTON	7 276
ANDERNOS-LES-BAINS	12 472
ARÈS	6 441
LÈGE-CAP FERRET	8 193
MARCHEPRIME	5 367
MIOS	11 469
TOTAL	**140 902**



Source : SIBA (RPQS 2023)

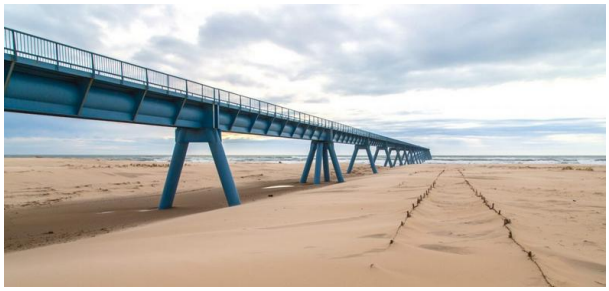
3.2.3.2 La collecte des eaux usées

a. Le collecteur principal : une ceinture de collecte de près de 70 km

Le collecteur Nord et le collecteur Sud, d'une longueur avoisinant les 70 km, sont constitués de tronçons de canalisations fonctionnant soit en écoulement gravitaire, soit en refoulement, dont le diamètre augmente progressivement de 200 à 1 500 mm. Le refoulement est assuré par une succession de postes de pompage.

Le collecteur Nord reçoit les eaux usées issues des six communes du Nord Bassin : Lège-Cap Ferret, Arès, Andernos-les-Bains, Lanton, Audenge et Biganos.

Le collecteur Sud transporte et rejette à l'océan les effluents traités provenant des six communes du Nord Bassin, de la papeterie Smurfit Kappa, située sur la commune de Biganos, et des quatre communes du Sud Bassin : Le Teich, Gujan-Mestras, La Teste de Buch et Arcachon. Sont aussi injectées, après traitement, les eaux usées du bourg et de la base aérienne de Cazaux.



Le rejet à l'océan des eaux traitées est réalisé, via le Wharf de la Salie. Le rejet est effectué à environ 800 m du large. Deux diffuseurs sont ainsi situés au niveau des fonds marins.

Le Wharf de la Salie

b. Les réseaux secondaires

Ils se sont développés depuis 1973 dans chaque commune, en fonction de la réalisation du collecteur principal. Ils assurent la collecte des eaux usées. A ce jour, plus de 1000 km de canalisations ont été mis en place pour assurer la collecte des eaux usées des dix communes.

Réseaux secondaires (en mètres)

Commune	Gravitaire	Refoulement	Total
Arcachon	82 541	10 341	92 882
La Teste de buch	184 816	31 207	216 023
Gujan-Mestras	123 863	24320	148 183
Le Teich	46 210	14 441	60 651
Biganos	64 396	7 678	72 074
Audenge	45 470	1 974	47 444
Lanton	63 308	6 475	69 782
Andernos-les-Bains	116 200	3 951	120 151
Arès	57 811	6 868	64 679
Lège-Cap ferret	161 408	25 059	186 466
TOTAL	**946 023**	**132 314**	**1 078 337**

Source : RPQS 2023 du SIBA

c. Les bassins de sécurité et postes de pompage

Compte tenu de la sensibilité du milieu, le système d'assainissement vise à éviter tout rejet dans le bassin (aucun déversoir d'orage construit). Afin de pouvoir stocker temporairement les eaux usées lors de fortes pluies, lors d'accidents ou de travaux sur le collecteur de ceinture, des bassins de sécurité offrent une capacité totale de 270 000 m^3. Ces ouvrages, initialement mis en place dans un souci de sécurité, permettent également, par un délestage des effluents du collecteur, de faire face à des surcharges hydrauliques des réseaux « séparatifs » lors d'événements pluvieux importants.

Un dernier bassin de sécurité a été mis en service en 2019 sur le site de Lagrua. D'un volume de 30 000 m^3, il a vocation à stocker les effluents bruts des communes d'Arcachon et de La Teste de Buch.

Bassins de sécurité

Année de création	Commune	Capacité de rétention (en m³)
1987	La Teste de Buch - ZI	39 000
1990	Le Teich - Balanos	150 000
1992	Lège-Cap Ferret	12 000
1993	Audenge	15 000
1993	Lanton – Titoune	20 000
2006	Lège-Cap Ferret – Morava	2 000
2012	Gujan-Mestras – Perrault	1 500
2019	La Teste de Buch – Lagrua	30 000
TOTAL		**269 500**

Source : SIBA

Remarque : Il existe un 2ème bassin de sécurité de 45 000 m³, en aval de la station de La Teste, acceptant uniquement des eaux traitées. Il permet de stocker les eaux traitées des stations de Biganos, Smurfit et de La Teste, en cas d'intervention sur les ouvrages situés en aval du bassin.

Il convient enfin de noter que l'usine Smurfit West Rock (ex-Smurfit Kappa) dispose d'un bassin de sécurité spécifique d'une capacité de 80 000 m³. Ce bassin de sécurité est dorénavant sous gestion du SIBA.

Le fonctionnement des réseaux de collecte des effluents nécessite, à ce jour, 419 postes de pompage, dont 94 sur la commune de La Teste-de-Buch.

3.2.3.3 Stations d'épuration

La commune de La Teste du Buch est reliée à 2 stations d'épuration : **la STEP de La Teste du Buch** (mise en service le 18 avril 2007) et **la STEP de Cazaux** (mise en service le 01 janviers 1988).

a. Station d'épuration de La Teste de Buch

Cette station d'une capacité de 150 000 EH, est dotée de la filière suivante :

- Ouvrages de prétraitement : dégrillage, dessablage, dégraissage, traitement des sulfures par injection d'eau oxygénée,
- Deux filières de traitement des eaux usées par décantation primaire physico-chimique accélérée (procédé décantation lamellaire DENSADEG 4D), précédée d'une coagulation floculation intégrée qui conduit à une densification et un épaississement des boues,
- Traitement biologique par cultures fixées (procédé BIOFOR),
- Deux canaux de traitement bactéricide des effluents par rayonnements ultraviolets toute l'année.

Les boues extraites de la filière de traitement des eaux sont envoyées vers l'unité de méthanisation, puis les boues digérées sont déshydratées par passage sur centrifugeuse puis en complément sur une filière de séchage thermique.



La STEP de La Teste-de-Buch (source : METROPOLIS)

b. Station d'épuration de Cazaux

La capacité de traitement de la station de Cazaux a été augmentée en 2022 de 5 000 à 7 400 équivalents habitants pour accepter les eaux usées de la base aérienne. Cette station est composée aujourd'hui de la filière suivante :

- Ouvrages de prétraitement : dégrillage, dessablage, dégraissage,
- Bassin d'anoxie,

- Bassin biologique,
- Dégazeur,
- Clarificateur,
- Traitement de désinfection toute l'année.





Vue sur la STEP de Cazaux lors des travaux de redimensionnement (source : METROPOLIS)

Les boues extraites de la filière de traitement des eaux étaient déshydratées initialement par presse à bandes. Une centrifugeuse a été installée dans le cadre du projet d'amélioration en 2022. Début 2023, les travaux de réhabilitation de la station de Cazaux ont été achevés. La capacité de la station a été portée à 7400 équivalents-habitants afin de traiter les effluents de la BA120. Les travaux principaux ont consisté à construire un clarificateur, un bassin d'anoxie, remplacer le prétraitement et le dispositif de déshydratation des boues. Le clarificateur existant a été transformé en bassin de secours. Un traitement bactéricide a également été mis en œuvre pour un fonctionnement toute l'année (via l'acide performique - désinfix).

c. Bilan de l'année 2023 : taux de sollicitation observés

Le tableau suivant dresse la synthèse des taux de sollicitation observées pour les STEP de **La Teste-de-Buch**, **Cazaux** et Biganos.

Charges moyennes reçues par station et rapport (en %) avec la capacité nominale de traitement (calculées à partir de l'autocontrôle de l'exploitant en 2023)

	Step de Biganos	%	Step de La Teste de Buch	%	Step de Cazaux*	%	TOTAL	%
Création	*2007*		*2007*		*1987*			
Capacité (Eq hab)	*135 000*		*150 000*		*5 000*		*290 000*	
Volume traité (m^3/j)	15 184	*72%*	20 139	*81%*	966	*97*	36 289	*77%*
Volume nominal (m^3/j)	*21 000*		*25 000*		*1 000*		*47 000*	
DBO5 (kg/j) traitée	2 819	*35%*	3 698	*41%*	228	*76%*	6 745	*39%*
DBO5 (kg/j) nominal	*8 100*		*9 000*		*300*		*17 400*	
DCO (kg/j) traitée	7 409	*39%*	10 005	*46%*	558	*112%*	17 972	*43%*
DCO (kg/j) nominal	*19 000*		*22 000*		*500*		*41 500*	
MES (kg/j) traitées	3 365	*28%*	4 804	*37%*	223	*64%*	8 382	*33%*
MES (kg/j) nominal	*12 000*		*13 000*		*350*		*25 350*	

Source : RPQS 2023 du SIBA

Remarque : Les valeurs nominales de la station de Cazaux notées dans ce tableau ne tiennent pas compte des travaux d'augmentation de sa capacité effectifs depuis début 2023. Ces valeurs seront actualisées dans le RPQS 2024 (capacité : 7400 Eq Hab – volume : 1100 m3/j – DBO5 : 309 kg/j – DCO : 821 kg/j – MES : 339 kg/j) / (Source : RPQS 2023)

En 2023, les charges maximales en entrée furent de 116113 EH pour la STEP de La Teste-de-Buch (pour une capacité nominale de 150 000 EH), et de 5712 EH pour la STEP de Cazaux (pour une capacité nominale de 7400 EH suite à son redimensionnement) / (*source : portail de l'assainissement communal*).

Comme en témoignent ces données, les STEP présentent des capacités de traitement résiduelles importantes, par rapport aux charges moyennes reçues en entrée.

Concernant la STEP de La Teste-de-Buch, comme chaque année, les concentrations mesurées en entrée de station au cours du mois d'août sont généralement plus élevées que celles mesurées au cours du reste de l'année.

d. Conformité

Les services de l'Etat ont acté la conformité 2023 du système d'assainissement en « collecte, équipement et performance ».

La conformité des performances des équipements d'épuration au regard des prescriptions de l'acte individuel pris en application de la police de l'eau est, en 2023, de :

- 100% pour la STEP de La Teste-de-Buch ;
- 100% pour Cazaux.

3.2.3.4 Focus sur le Wharf de la Salie

Cet émissaire est conçu pour recevoir les eaux traitées des 10 communes du Bassin et les rejeter en mer, à 800 m au large, par l'intermédiaire de 2 diffuseurs situés au niveau des fonds marins. La totalité des eaux usées traitées subissent un traitement bactéricide toute l'année.

Le volume moyen journalier rejeté au Wharf de la Salie est de l'ordre de 60 000 m^3, constitué pratiquement à parts égales d'effluent urbain et industriel.

SMURFIT KAPPA

Arrêté préfectoral du 18 novembre 2019

Paramètres	Concentration - valeurs limites	
	moyenne mensuelle (mg/l)	moyenne journalier (en mg/l)
MES	100	130
DBO5	165	240
DCO	570	740

SIBA

Arrêtés préfectoraux du 20 mai 2019

Paramètres	Concentration		Rendement (%)
	maxi (mg/l)	rédhibitoire (en mg/l)	
MES	35	85	90
DBO5	25	50	80
DCO	125	250	75

La Salie

Arrêté inter-préfectoral du 10 mai 2019

Paramètres	Concentration (mg/l)	Flux maxi (en kg/j)
MES	80	6 100
DBO5	150	10 000
DCO	400	30 500

Source : SIBA

Le volume rejeté en mer est la somme des volumes mesurés en continu au niveau :

- du rejet des 3 stations d'épuration,
- du rejet dans le collecteur de la station d'épuration de l'usine Smurfit Kappa.

Les effluents sont contrôlés au niveau :

- de la station de refoulement de La Teste de Buch (zone industrielle) sur un échantillon moyen 24 heures à une périodicité mensuelle avec :
  - paramètres physico-chimiques : MES, DBO_5, DCO, température, pH, azote ammoniacal exprimé en N, nitrate exprimé en N, ortho-phosphate exprimé en P, azote global exprimé en N, phosphore total exprimé en P,
  - micropolluants : mercure total (Hg), cadmium total (Cd), cuivre total (Cu), zinc total (Zn), plomb total (Pb),
  - paramètres bactériologiques : Escherichia coli, Entérocoques.
- du point de rejet dans le panache de l'effluent en mer au Wharf de La Salie à une périodicité mensuelle sur un prélèvement instantané avec :
  - paramètres bactériologiques : Escherichia coli, Entérocoques.

Les champs, proche et lointain, sont également contrôlés :

- Suivi du champ proche :
  - Localisation des points de prélèvement :
    - 1 point sur la plage au pied du Wharf,
    - 2 points sur la plage, à 200 et 400 m au Nord du wharf
    - 5 points sur la plage, au Sud, espacés de 200 m
  - Nature des analyses
    - paramètres bactériologiques : Escherichia coli, Entérocoques
  - Périodicité trimestrielle, excepté en période estivale (du 1er juin au 30 septembre) où la périodicité est hebdomadaire uniquement pour le prélèvement au pied du Wharf.
- Suivi du champ lointain :
  - Localisation des points de prélèvement :
    - point sur la plage centrale de Biscarosse,
    - 1 point sur la plage du Petit Nice,
    - 1 point sur la plage du Cap Ferret Océan.
  - Nature des analyses :
    - Paramètres bactériologiques : Escherichia coli, Entérocoques.
  - Périodicité : deux fois par mois en période estivale (du 1er juin au 30 septembre) pour l'ensemble des points. Pour la période hivernale, d'octobre à mai, un prélèvement bactériologique mensuel effectué sur la plage centrale de Biscarrosse.

Les résultats de la campagne de suivi pour l'année 2023 sur le wharf de la Salie*, sur le secteur de La Teste-de-Buch*, indiquent :

- Pour le suivi trimestriel du champ proche du wharf :
  - *Pour E. Coli* : les prélèvements sont tous qualifiés de « bons » (E. Coli (en NPP/100 mL) : <100)
- Pour le suivi estival du champ proche du wharf (prélèvement sur la plage de la Salie, au pied du wharf) :
  - *Pour E. Coli* : les prélèvements sont tous qualifiés de « bons » (E. Coli (en NPP/100 mL) : <100)
  - *Pour les entérocoques intestinaux* : les prélèvements sont tous qualifiés de « bons » (E. Intestinaux (en NPP/100 mL : <100).
- Pour le suivi du champ lointain du wharf (prélèvement à la plage du Petit Nice) :
  - *Pour E. Coli* : les prélèvements sont tous qualifiés de « bons » (E. Coli (en NPP/100 mL) : <100) ;
  - *Pour les entérocoques intestinaux* : les prélèvements sont tous qualifiés de « bons » (E. Intestinaux (en NPP/100 mL : <100).

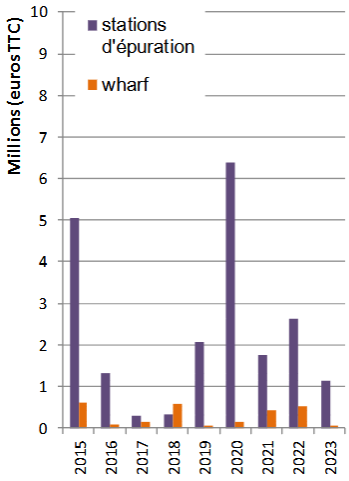
3.2.3.5 Données et informations complémentaires

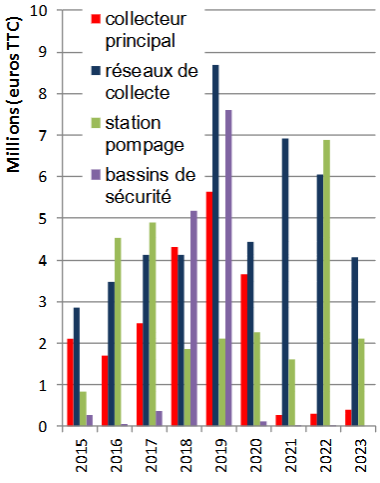
En 2020, 1859 abonnés sont raccordés au réseau de collecte de la STEP de Cazaux.
Cette même année, 24994 abonnés sont raccordés au réseau de collecte de La Teste-de-Buch, selon la répartition suivante :

- Arcachon : 6107 abonnés
- La Teste de Buch : 9818 abonnés
- Gujan-Mestras : 6943 abonnés
- Le Teich : 2126 abonnés

Le SIBA assure la maîtrise d'ouvrage de toutes les opérations de création d'ouvrages neufs et de « gros » renouvellement, ainsi que la maîtrise d'œuvre de l'ensemble de ces opérations. Depuis 2015, le SIBA investit en moyenne chaque année 15 M€ TTC pour assurer la pérennité des ouvrages.

Depuis 2018, parmi les investissements les plus conséquents qui expliquent l'augmentation significatives des sommes engagées : le renouvellement d'un linéaire important du collecteur principal, la construction du bassin de sécurité de Lagrua, la création de la méthanisation, le renouvellement du poste de pompage SKCP et l'augmentation de la capacité de la station d'épuration de Cazaux.





Source : RPQS 2023

Au cours de l'année 2023, 1 871 mètres de réseaux ont été renouvelés. Le taux moyen de renouvellement (calculé sur la base des 5 dernières années) atteint 0,44% en 2023. Ces données témoignent de la gestion patrimoniale active menée par le SIBA : 5 422 mètres renouvelés en moyenne chaque année durant les 5 derniers exercices (*source : RPQS 2023*).

Le SIBA a également procédé aux travaux suivants :

- **Travaux sur le collecteur principal :**
  - Construction d'un poste de pompage (CP2) sur Biganos, qui s'est achevée en octobre 2023 (coût : 5,6 M€ HT)
  - Renouvellement collecteur Nord – Rue du Professeur Lande, à Biganos, en septembre 2023 (coût : 184 k€ HT)
  - Construction d'une ventouse sur le collecteur Sud, à La Teste-de-Buch, en août 2023 (coût : 60 k€ HT)
- **Travaux sur les stations d'épuration :**
  - Extension de la STEP de Cazaux, à La Teste-de-Buch, en 2022 et 2023 (coût : 2,7 M€ HT pour les travaux)

- Création d'une STEP à Lacanau-de-Mios, sur la période 2023 à 2025. La capacité attendue de traitement est de 5 500 EH. L'objectif est de basculer les effluents bruts sur la nouvelle installation au mois de septembre 2025. L'objectif est d'augmenter les capacités de traitement de la commune de Mios.

– **Travaux sur les réseaux secondaires :**
  - Renouvellement du réseau d'assainissement à Arcachon (Boulevard de la Plage), durant le 1er trimestre 2023 (coût : 99 k€ HT)
  - Renouvellement du réseau d'assainissement de Lège-Cap-Ferret (avenue des Chevreuils), de septembre 2022 à mars 2023 (coût : 556 k€ HT)
  - Renouvellement du réseau public d'assainissement des eaux usées sur le lotissement « Le Courtiou » à Audenge, d'avril à octobre 2023 (coût : 437 k€ HT)
  - Renouvellement et redimensionnement du réseau public d'assainissement des eaux usées sur l'Avenue de la Côte d'Argent à Biganos, de juillet 2023 à mars 2024 (coût : 927 k€ HT)
  - Dévoiement de conduites eaux usées entre le parking de la mairie et l'avenue de Césarée à Gujan-Mestras (objectif d'amélioration de l'hydraulique), de janvier 2023 à juillet 2023 (coût : 593 k€ HT)
  - Renouvellement et redimensionnement du réseau, rue Carnot à La Teste-de-Buch, d'août 2023 à février 2024 (coût : 474 k€ HT)
  - Sécurisation du réseau public d'assainissement des eaux usées (et amélioration de la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales), à Mios, d'avril à mai 2023 (coût : 37 k€ HT)
  - Réhabilitation des postes de pompage sur l'année 2023 (coût : 90 k€ HT) :
    - Lanton : Poste 302 « Parguines »
    - Lanton : Poste 305 « Mer et Soleil »
    - Lanton : Poste 306 « Vieux Port »
    - Lège-Cap Ferret : Poste 002 « La Forge »
    - La Teste de Buch : Poste 885 « Paradis des canards »
    - La Teste de Buch : Poste 886 « Grand Large »
    - Biganos : Station d'épuration : Cuve à Hydrolyse
    - Andernos : Poste 212 « Allègre »
    - Ares : Poste 105 « Paradis 6 »

📖 *Voir la synthèse des travaux du SIBA en annexe du présent document (source : RPQS 2023).*

3.2.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES

3.2.4.1 *La gestion des eaux pluviales pour garantir la bonne qualité des eaux du Bassin d'Arcachon*

La gestion des eaux pluviales constitue une priorité environnementale pour pallier les risques d'inondation en milieu urbain mais également pour préserver la qualité des milieux aquatiques. Afin de neutraliser les effets de cette augmentation de l'imperméabilisation des sols, le SIBA impose depuis le début des années 80 des mesures compensatoires, à savoir un stockage et une infiltration des eaux à tous les aménageurs publics ou privés. Concrètement, et depuis plus de 30 ans, chaque aménageur doit stocker avant infiltration sur sa parcelle l'équivalent de 50 litres par mètre carré imperméabilisé. Cette mesure est inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme de chaque commune et a été actée dans le zonage de gestion des eaux pluviales approuvé en 2019 par le SIBA. Elle permet sur un plan quantitatif de limiter les inondations et sur un plan qualitatif de limiter

l'impact du lessivage des sols par ruissellement et donc la contamination bactérienne des eaux pluviales. En effet, l'infiltration favorise l'épuration par le sol.

Notons que sur le territoire du SIBA, il n'y a pas de risques majeurs connus pour la sécurité des personnes en lien avec les eaux pluviales. Les dysfonctionnements rencontrés concernent des débordements qui peuvent entraîner une présence d'eau sur le domaine public ou sur des parcelles privées, et, de manière ponctuelle au sein de certaines habitations qui ne sont pas surélevées (à noter que le SIBA préconise, lors de l'instruction des demandes d'urbanisme, de surélever les bâtiments de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel.

Depuis le 1er janvier 2018, le SIBA est également compétent en matière de « gestion des eaux pluviales urbaines ». Lors de très fortes pluies, les réseaux d'assainissement des eaux usées sont parfois saturés dans certains secteurs ; ces situations se sont produites à plusieurs reprises ces dernières années notamment en mai 2020 (pluies centennales sur l'ensemble des communes du territoire), en décembre 2020 et janvier 2021 (une pluviométrie de 500 mm sur ces 2 de mois). La fin d'année 2023 a également été marquée par des phénomènes pluvieux très importants (en quantité comme en durée), qui ont entraîné une saturation du réseaux d'eaux usées.

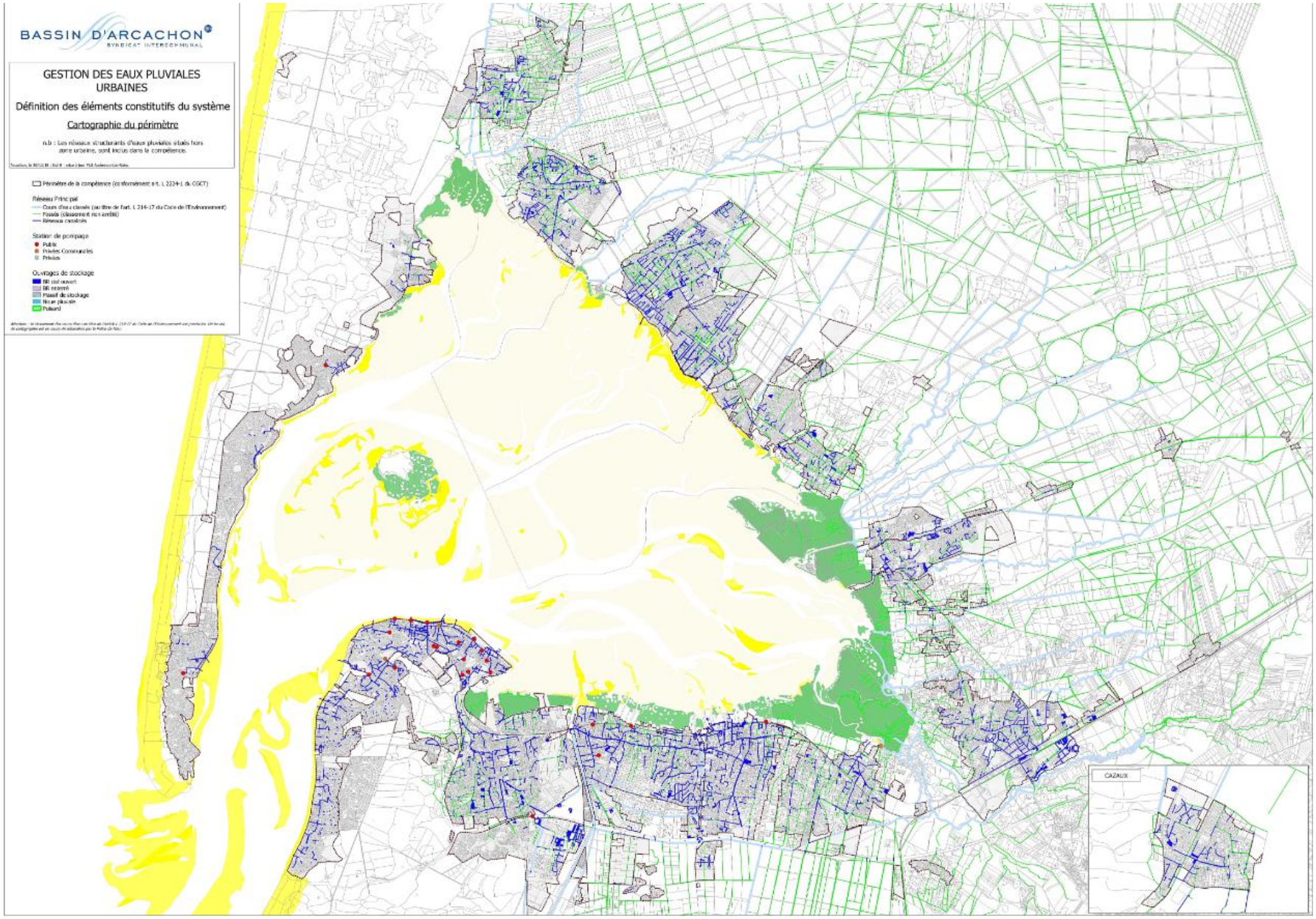
Pour atténuer ces situations préjudiciables, plusieurs actions ont été engagées depuis plusieurs années et se poursuivent. Elles portent sur deux axes. D'une part, il s'agit d'intensifier les contrôles de raccordement au réseau d'eaux usées (au 31 décembre 2023, 40 000 contrôles ont ainsi été réalisés depuis 2013 par ELOA). D'autre part, le SIBA travaille à limiter les zones d'inondation en réalisant des travaux d'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

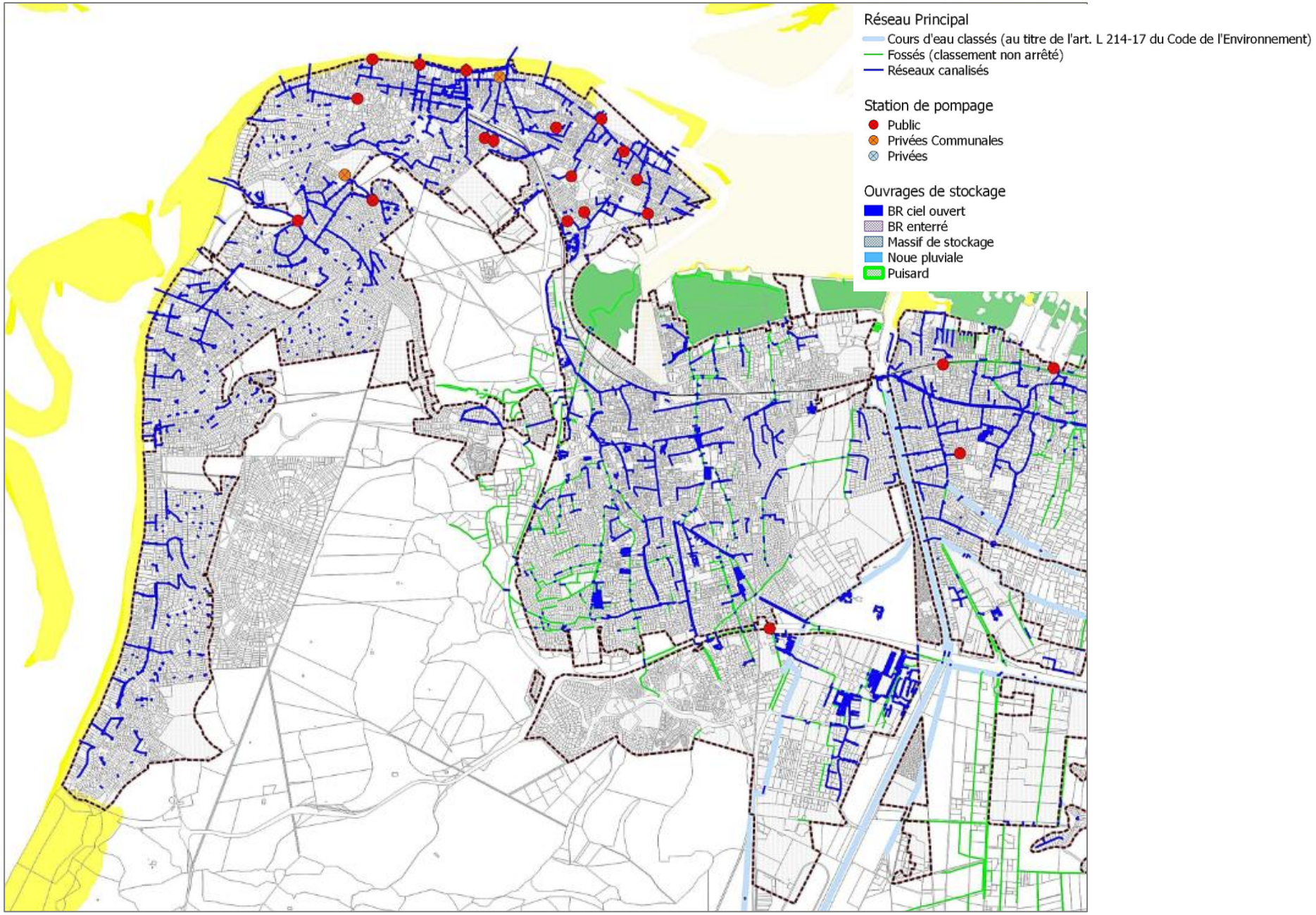
Le SIBA et ses exploitants poursuivent ainsi activement leur travail pour réduire du mieux possible les dysfonctionnements observés.

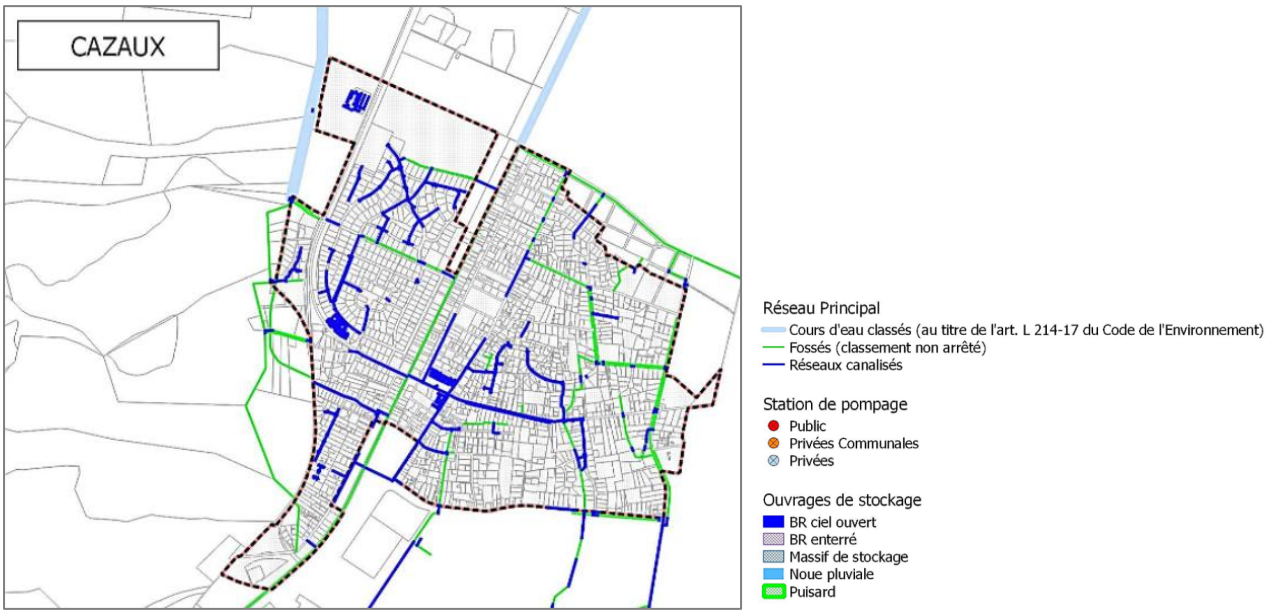
3.2.4.2 Le zonage pluvial

La cartographie suivante met en évidence le zonage pluvial établi sur le SIBA.

📖 *En annexe : Aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales sur les communes riveraines du Bassin d'Arcachon (Source : Guide technique des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon – 2ème édition – SIBA).*


BASSIN D'ARCACHON
SYNDICAT INTERCOMMUNAL
GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES
Définition des éléments constitutifs du système
Cartographie du périmètre
n.b : Les réseaux structurants d'eaux pluviales situés hors zone urbaine, sont inclus dans la compétence.
Périmètre de la compétence (conformément à l'L 2224-1 du CGCT)
Réseau Principal
Cours d'eau classés (au titre de l'art. L 214-17 du Code de l'Environnement)
Fossés (classement non arrêté)
Réseaux canalisés
Station de pompage
Public
Privées Communales
Privées
Ouvrages de stockage
Bassin de stockage
Noue paysagère
Puisard
CAZAUX


Réseau Principal
Cours d'eau classés (au titre de l'art. L 214-17 du Code de l'Environnement)
Fossés (classement non arrêté)
Réseaux canalisés
Station de pompage
Public
Privées Communales
Privées
Ouvrages de stockage
BR ciel ouvert
BR enterré
Massif de stockage
Noue pluviale
Puisard



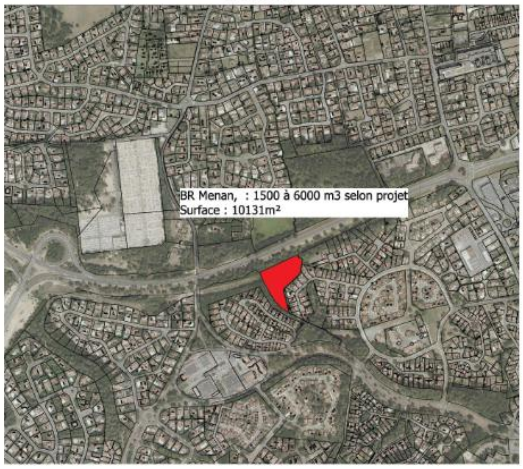
ANNEXE 2 : ZONAGE PLUVIAL, Implantation des emplacements réservés - Juillet 2018
PLAN D'ENSEMBLE



ANNEXE 2a : Zonage PLUVIAL, Implantation des emplacements réservés - Juillet 2018
BR NEZER



ANNEXE 2b : Zonage PLUVIAL, Implantation des emplacements réservés - Juillet 2018
BR MENAN



Extrait de la notice du zonage pluvial du SIBA

Le système de gestion des eaux pluviales est strictement distinct du réseau d'eaux usées. Le réseau d'eaux usées est séparatif à 100%, aussi, il est interdit d'y rejeter les eaux pluviales.

A l'échelle du SIBA, le système de gestion des eaux pluviales urbaines est constitué de :

- 267 km de canalisations et 92 km de canalisations drainantes ;
- 12 000 avaloirs ;
- 222 km de fossés publics ;
- 100 bassins de rétention/infiltration à ciel ouvert ;
- 38 bassins de rétention/infiltration enterrés ;
- 500 puisards ;
- 32 ouvrages de prétraitement ;
- 24 stations de pompage ;
- 120 clapets.

3.2.4.3 Le schéma directeur des eaux pluviales de la commune

Source : rapport provisoire de la révision du PLU de La Teste-de-Buch

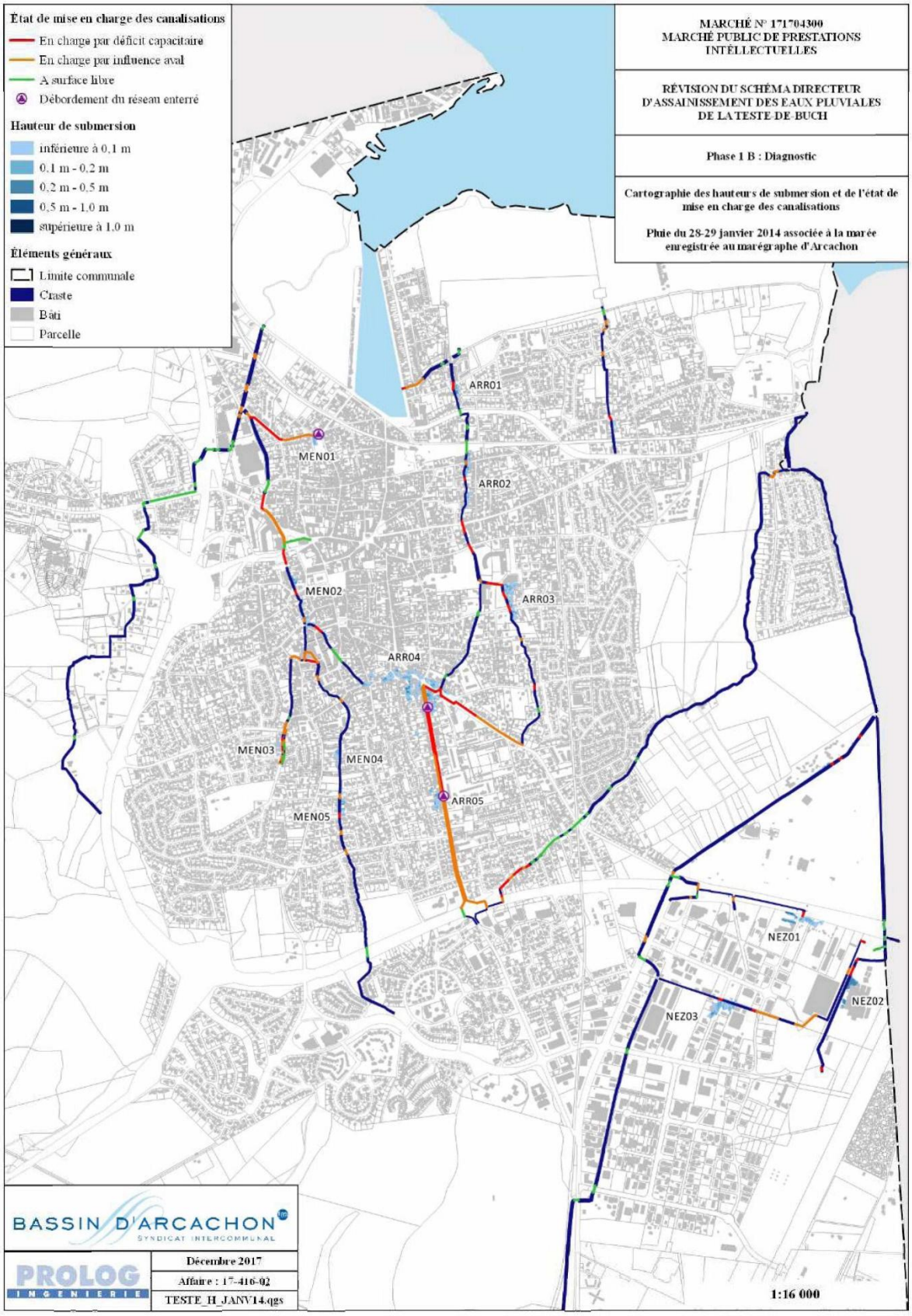
La commune de la Teste-de-Buch est concernée par plusieurs schémas directeurs d'assainissement des Eaux Pluviales :

a. Le schéma directeur d'assainissement des Eaux Pluviales du bourg de La Teste-de-Buch

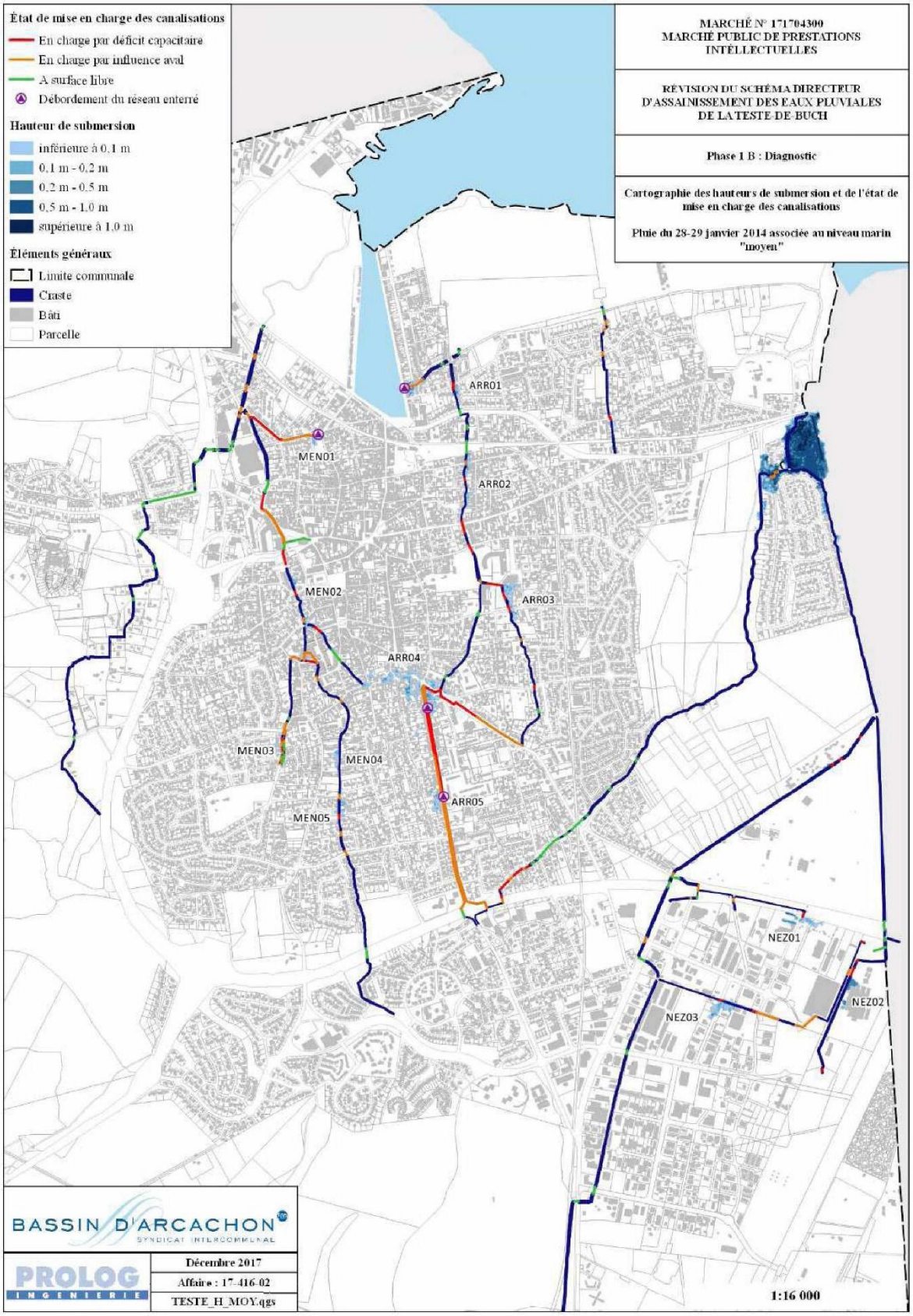
Le premier schéma d'assainissement pluvial de la commune a été réalisé en 2001 sur le bourg de La Teste. Celui-ci a été révisé en 2017. Dans le cadre du diagnostic, des modélisations ont été réalisées pour l'événement hydrométéorologique du 28-29 janvier 2014, qui constitue le dernier événement hydrologique ayant généré des disfonctionnements importants dans la commune. 13 zones de débordements ont été mises en évidence par le modèle hydraulique sur les bassins versants de la craste Menan (5), de la craste d'Arriet (5) et de la craste de Nezer (3).

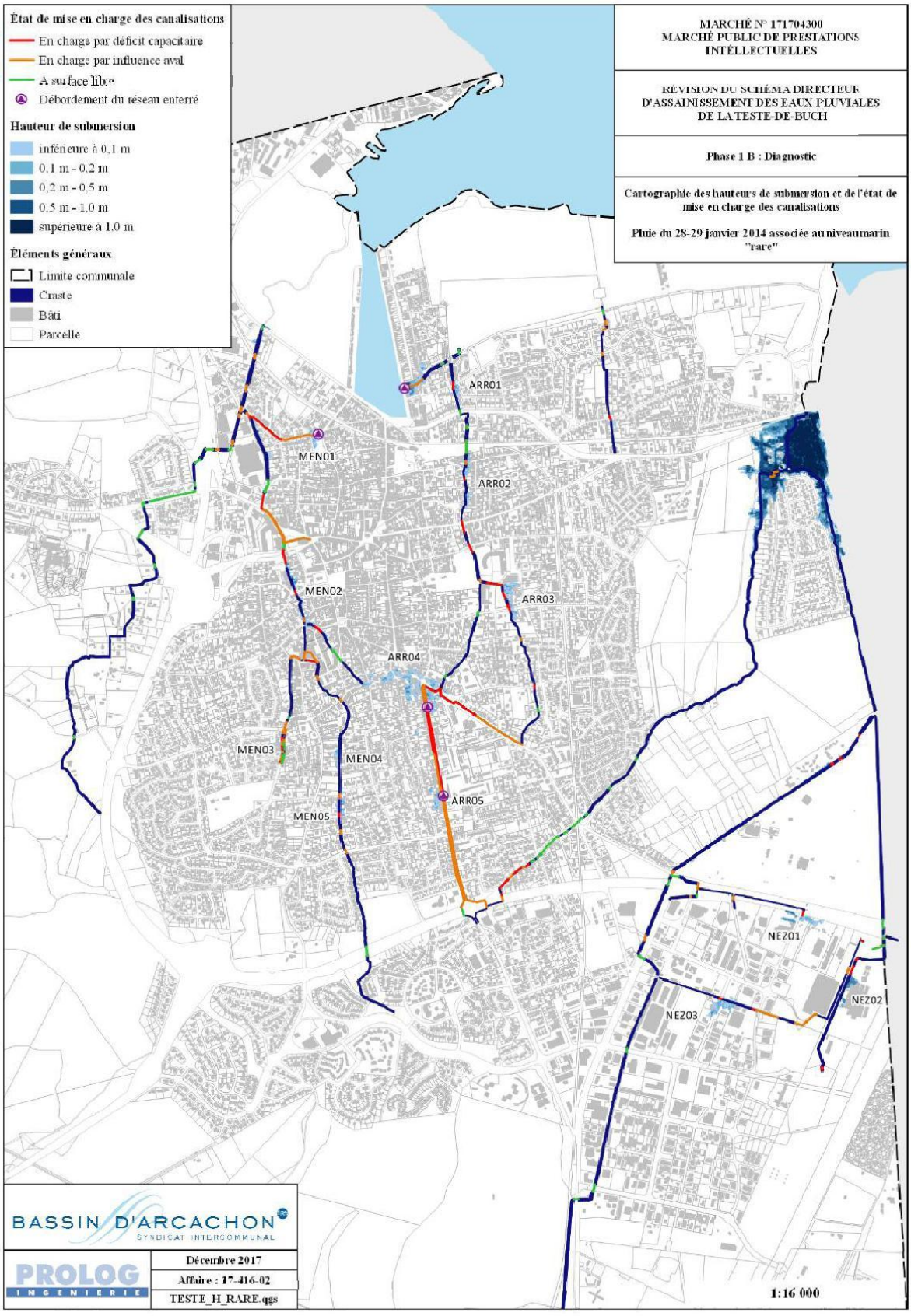
BV	Identifiant	Lieu
Menan	MEN01	Au Nord de la place Jean Jaurès
	MEN02	Entre l'amont de la rue de la Brasserie et l'aval de la rue de Braouet
	MEN03	Le long de la rue de la Migreque, au nord de l'impasse Roger Lacoste
	MEN04	Au droit de l'impasse Roger Lagardère
	MEN05	Entre l'allée des Prés Saint-Jean et l'allée des Prés Fleuris
Arriet	ARR01	Entre le boulevard de Curepipe (D650) et l'avenue des Huttiers
	ARR02	Entre l'avenue du Général Charles de Gaulle et l'avenue Pasteur
	ARR03	Entre la rue Gaston de Foix et le collège Henri Dheurle
	ARR04	Au droit de l'intersection entre l'avenue de Bisserié et l'avenue Saint-Exupéry et de l'intersection entre la rue du Président Carnot et la rue des Alliés
	ARR05	Sur l'avenue Saint-Exupéry (juste au sud de la rue Michel Labarthe)
Nezer	NEZ01	Au nord de la ZAC, le long de l'avenue de l'Europe, au droit du Jardiland
	NEZ02	Le long de l'avenue du Parc des Expositions, au droit du centre hospitalier d'Arcachon
	NEZ03	A l'intersection entre la rue Marcel Dassault et l'avenue Vulcain

Les cartographies ci-après illustrent les secteurs de débordement et de mise en charge du réseau calculés par le modèle pour la pluie de fin janvier 2014 avec conditions réelles à l'aval (signal de marée enregistré au marégraphe d'Arcachon).



Les cartographies suivantes illustrent les zones de débordements et de mises en charge du réseau calculées par le modèle pour la pluie de fin janvier 2014 associée au niveau marin « moyen » et au niveau marin « rare ».





Ces débordements sont la plupart du temps imputables au déficit capacitaire d'un ouvrage hydraulique (buses, dalots, ponts, etc.) ou d'un tronçon de craste ou fossé ou de la configuration de la zone.

Pour pallier ces débordements, la mise en place de solutions de stockage étant limitée sur le territoire (manque de disponibilité foncière, faibles pentes, niveau de la nappe haute), des solutions de renforcement du réseau ont été privilégiées sur la plupart des zones. Lorsque cela était possible, des solutions de stockage ont également été proposées en complément.

b. Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales du Pyla-sur-Mer

Il a été élaboré en 2011. La zone d'étude est exclusivement située sur les dunes actuelles, favorisant l'infiltration des eaux de pluies. Les habitations ont une gestion à la parcelle des eaux de pluies et en général, le réseau public de collecte des eaux pluviales ne prend en charge que les eaux de voirie. Sur ce secteur, les eaux pluviales sont soit rejetées en mer soit gérées par infiltration, en général par le biais de citernes d'infiltration.

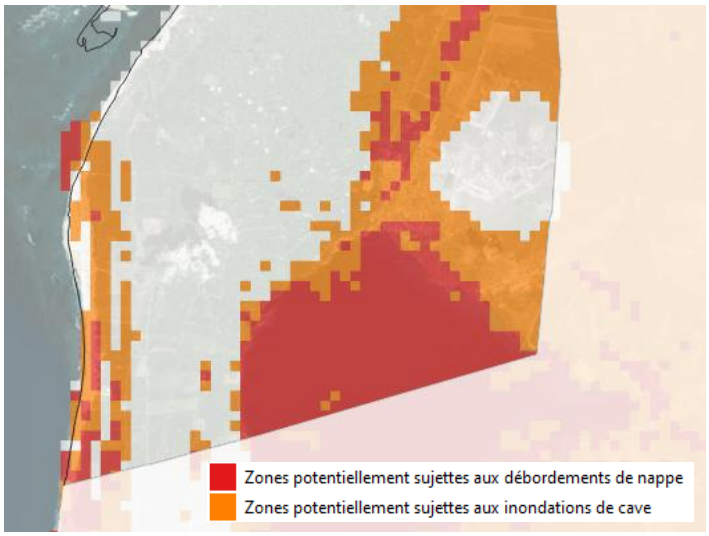
Il est à noter que les zones urbanisées sont constituées d'un nombre important d'arbres, essentiellement des pins des Landes dont le mélange avec le sable a tendance à obstruer les avaloirs et à rapidement combler les chambres de décantation.

Pour réduire les inondations et les rejets directs à l'océan observés lors de forts évènements pluvieux, le schéma directeur a préconisé le remplacement des citernes d'infiltration sous dimensionnées, la réalisation d'ouvrages de stockage-infiltration et le changement de tronçons de canalisation au diamètre trop faible.

c. Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de Cazaux

Lors des hivers 2013 et 2014, le quartier de Cazaux a été victime d'importantes inondations liées au ruissellement pluvial. Le SIBA a donc décidé d'actualiser le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de Cazaux afin de définir un programme d'actions visant à réduire les dysfonctionnements. La révision a été finalisée en 2015.

L'étude hydrologique des bassins versants a montré que d'importants volumes de ruissellement peuvent être générés lorsque les terrains sont saturés. Les surfaces naturelles deviennent alors quasi imperméables, induisant un ruissellement direct sans infiltration. Les inondations ont donc deux origines : le niveau de la nappe et la pluviométrie.



En effet, il apparait que la capacité des sols à évacuer la pluie par infiltration lorsque ceux-ci sont non saturés par la nappe ne pose que très peu de problèmes. Il faut alors corréler la pluviométrie au niveau de nappe. Elle semble influencer lourdement le problème d'inondation et permet de comprendre l'origine d'inondation par ruissellement sur le secteur de Cazaux, la nappe étant sub affleurante (inondation de caves) ou affleurante (débordements de nappes), comme le montre la carte ci-dessous. C'est donc la remontée des nappes et la saturation des sols qui sont à l'origine des inondations dans le secteur.

Une dizaine de zones à fort risque de débordement ont été mis en évidence dans l'étude. Des mises en charge (tronçons dont la ligne d'eau est supérieure à 70 % de la hauteur de canalisation) sont également observées sur des tronçons où des débordements apparaissent. De manière générale ces dysfonctionnements ont pour origine un nombre important de tronçons en contre-pente et de sections sous dimensionnées.

Le Schéma directeur propose des aménagements pour améliorer le fonctionnement, en priorisant la suppression des zones de débordements, et en réalisant dans un second temps le traitement des mises en charge observés sur certains tronçons de canalisation.

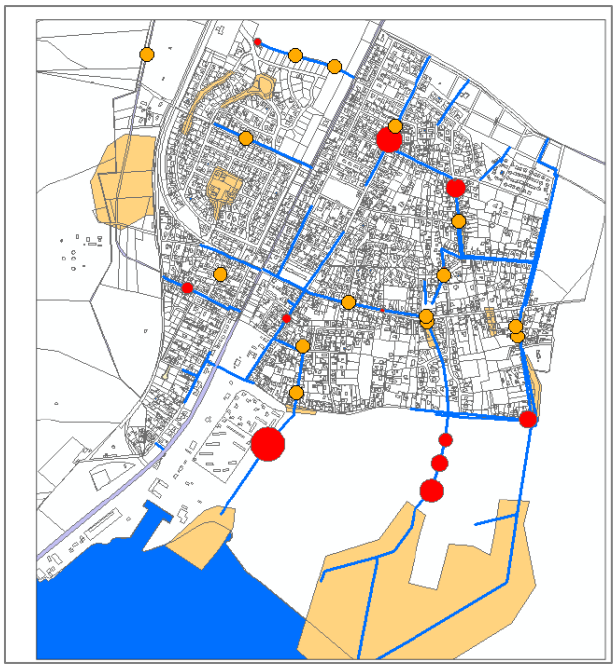


Figure 1-3 : Carte des débordements

3.2.5 Plan d'investissement pluriannuel du SIBA

A la suite des événements climatiques de l'hiver 2023, le SIBA a présenté un plan d'investissement sur les 5 prochaines années, pour un montant financier conséquent. Ce plan vise à améliorer le réseau d'assainissement et de collecte des eaux pluviales.

Le plan prévoit notamment 11 millions d'euros de travaux sur les 3 à 5 ans :

- 6 millions d'euros de travaux en zone urbaine :
  - Redimensionnement de canalisations pluviales existantes ;
  - Modification de la structure du pluvial (changement de l'orientation des écoulements pour amener les eaux de pluie vers un nouvel exutoire) ;
- 5 millions d'euros de travaux pour réguler et/ou ralentir les eaux pluviales en amont des zones urbaines, à l'instar du bassin de Canteranne (ouvrage de 18 ha créé par le SIBA, sur la commune de Gujan-Mestras visant à stocker et réguler les apports intenses d'eau provenant du massif forestier attenant).



Bassin de Canteranne, sur la commune de Gujan-Mestras (source : SIBA)

Une nouvelle station d'épuration est également attendue sur le Nord du Bassin d'Arcachon d'ici 5 ans. Ce nouvel équipement aura pour objectif de collecter et traiter un tiers des eaux usées émises au niveau du Basin. Les rejets seront infiltrés dans le sol.

Dès 2024, le SIBA a porté ses investissements (pour un montant de 3 millions d'euros) sur les actions suivantes :

- Travaux de redimensionnement de canalisations à Lège-Cap Ferret (Chemin du Cassieu)
- Création d'espaces d'infiltration à Gujan-Mestras (Chante Cigale)
- Création d'une zone d'expansion des eaux de ruissellement à La Teste de Buch (Craste de Menan)
- Recherche d'un changement de bassin versant à Arès (les Abberts)
- Gestion du Betey à Andernos les Bains
- Réalisation du plan de gestion des cours d'eau d' Aiguemorte et du Ponteils à Audenge

Les travaux à venir pour la gestion des eaux pluviales sont notamment associés aux communes de :

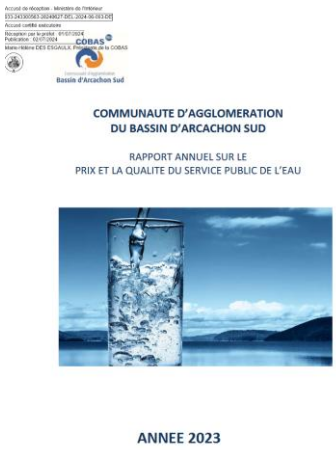
- Arcachon : Carmagnat
- Andernos : Boulevard du Page
- Arès : Garguehos
- Mios : Route du Masquet

Par ailleurs, le SIBA a pour objectif de poursuivre le plan pluriannuel d'investissement pour la gestion des eaux pluviales urbaines sur les 12 communes associées, pour un montant de l'ordre de 36 000 000 d'euros TTC. Il s'agit ici de permettre l'accroissement du niveau de protection face à une situation de crise et aux inondations (*source : SIBA*).

3.3 LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

3.3.1 ORGANISATION DE LA RESSOURCE AEP

Source : RPQS 2022 de la COBAS, puis mise à jour avec les données 2023 (dernières données validées)



La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (C.O.B.A.S.) exerce la compétence alimentation en eau potable sur l'ensemble de son territoire.

L'année 2023 constitue la huitième année du nouveau contrat de délégation du service public d'eau potable qui, par délibération du Conseil Communautaire du 30 octobre 2015 a été attribué, à la société VEOLIA EAU, ayant constitué la société d'exploitation d'eau du Bassin d'Arcachon Sud (SEEBAS), pour une durée de 12 ans à compter du 1er janvier 2016.

Lors de cette année 2023, la COBAS a procédé à la réalisation des premières phases de son schéma directeur d'alimentation en eau potable et de défense extérieure contre l'incendie correspondant à l'audit global du fonctionnement de son service et la modélisation hydraulique du réseau.

Cette étude se poursuit en 2024, notamment par les phases de sécurisation des ressources et l'établissement d'un programme pluriannuel d'investissement devant permettre de répondre aux enjeux des prochaines décennies en matière de desserte en eau potable des usagers du territoire.

Avec plus de 69 500 habitants permanents et environ 200 000 habitants en période estivale, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (C.O.B.A.S.) est l'une des plus importantes Agglomération du Département de la Gironde.

Structure de Coopération Intercommunale, la COBAS regroupe 4 communes adhérentes : Arcachon, La Teste de Buch, Gujan-Mestras et Le Teich. Au 31 décembre 2023, le service public d'alimentation en eau potable de la C.OB.A.S. dessert 69 504 habitants, soit 47358 abonnés. La répartition par commune est récapitulée dans le tableau suivant.

Commune	Nombre d'habitants estimé	Nombre d'abonnés
ARCACHON	11 391	11 043
GUJAN MESTRAS	22 485	13 442
LA TESTE DE BUCH	26 648	18 466
LE TEICH	8 980	4 407
C.O.B.A.S.	**69 504**	**47 358**

Nombre d'abonnés en 2023

On constate que les Testerins représentent près de 40 % des abonnés du service, devant les Gujanais et les Arcachonnais. Les Teichois représentent quant à eux 9 % du nombre total d'abonnés.

Le service d'eau potable de la COBAS est caractérisé par la présence de nombreux « gros consommateurs d'eau », souvent rattachés au secteur du tourisme : hôtels, campings, infrastructures de loisirs...

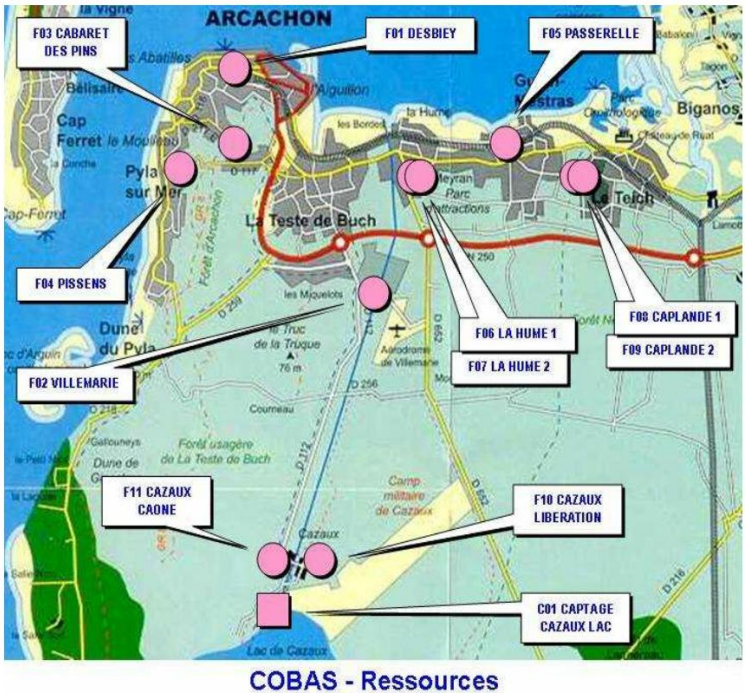
On dénombre un seul usager dit « non domestique » sur le territoire de la COBAS : l'Esturgeonnière, au Teich.

3.3.2 BILAN AUTOUR DE LA RESSOURCE

Sources RPQS 2021 du COBAS (puis mise à jour avec les données 2023) ; site internet du COBAS.

3.3.2.1 Prélèvements, distribution et consommation observés en 2023

L'alimentation en eau potable sur le territoire de la C.O.B.A.S. s'effectuent à partir de 11 forages profonds répartis sur 9 sites de captages, ainsi que d'une prise d'eau superficielle sur le lac de Cazaux. Ainsi, 6 ouvrages captants sont situés sur la commune de La Teste-de-Buch.



DESBIEY	ARCACHON
VILLEMARIE	LA TESTE DE BUCH
CABARET DES PINS	LA TESTE DE BUCH
PISSENS	LA TESTE DE BUCH
LA PASSERELLE	GUJAN-MESTRAS
LA HUME 1	GUJAN-MESTRAS
LA HUME 2	GUJAN-MESTRAS
CAPLANDE 1	LE TEICH
CAPLANDE 2	LE TEICH
CAZAUX LIBERATION	LA TESTE DE BUCH
CAZAUX CAONE	LA TESTE DE BUCH
CAPTAGE CAZAUX LAC	LA TESTE DE BUCH

En cohérence avec les résultats obtenus depuis 2019, la part d'eau superficielle dans le total des volumes prélevés pour la production d'eau potable s'est stabilisée sous les 40 % du volume global.

Lors de cette année 2023, près de 68% des eaux prélevées proviennent de ressources souterraines (11 forages en nappes profondes) et 32 % de la prise d'eau du lac de Cazaux.Le tableau suivant dresse le bilan des volumes totaux prélevés sur la période 2017-2022.

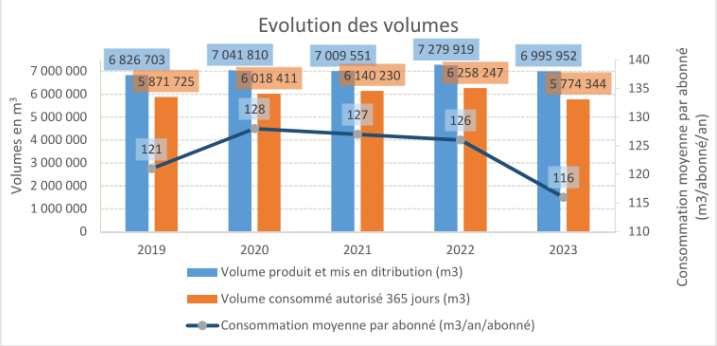
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Volume prélevé	7 360 844	7 220 614	7 221 188	7 484 204	7 481 830	7 729 397	7 480 549
Aqualand – Volume eau brute	114 025	101 283	95 193	73 107	80 053	100 810	96 813
Besoin des usines	160 434	196 139	299 292	369 287	392 226	348 668	387 784
Pertes en adduction	0	0	0	0	0	0	0
Volume produit et mis en distribution (m³)	**7 086 385**	**6 923 193**	**6 826 703**	**7 041 810**	**7 009 551**	**7 279 919**	**6 995 952**

(Source : RPQS 2023)

En 2023, 6 995 952 m³ d'eau ont été mis en distribution sur le territoire de la C.O.B.A.S., soit une diminution de 3,9 % par rapport à 2022. Les volumes comptabilisés sur 365 j diminuent, eux, de plus de 7% pour atteindre 5 649 782 m³ en 2023.

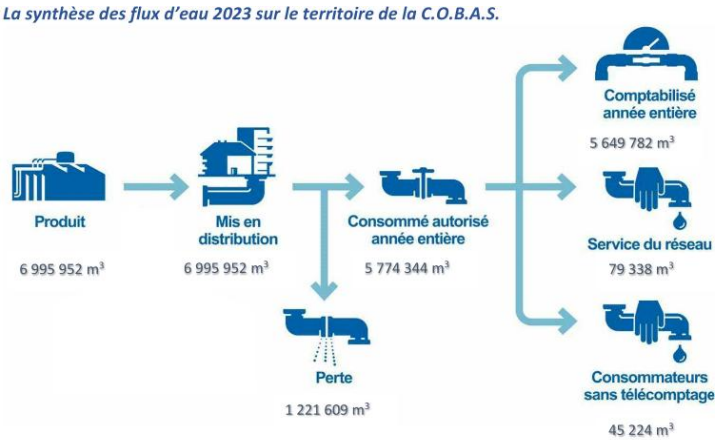
De plus, sont comptabilisés en 2023, 124 562 m³ consommés mais non facturés qui correspondent notamment aux volumes sans comptage (essais de poteaux incendies, lavage des voiries, …) et aux volumes de service (vidange des réservoirs, purges après travaux et pour maintien de la qualité de l'eau).

Les volumes totaux consommés lissés sur 365 jours plafonnent ainsi à 5 774 344 m³, soit une diminution de 7,7% par rapport à 2022 et correspond aux consommations observées en 2018.



Source : RPQS 2023

La consommation moyenne des abonnés du service, qui s'élève aujourd'hui à 116 m3/an/abonné est en net recul par rapport aux trois années précédentes. Si cette consommation par abonné se situe dans la fourchette basse de la moyenne nationale, la consommation par habitant reste relativement forte à 213 l/hab/j (*source : RPQS 2023*).



Synthèse des flux d'eau 2023 (source : RPQS 2023)

3.3.2.2 Taux de pression observé sur la ressource

En décembre 2022, un nouvel arrêté préfectoral a été adopté concernant les autorisations de prélèvements sur les eaux brutes, pour chaque maître d'ouvrage AEP girondin.

Applicable depuis début 2023, celui-ci fixe une autorisation globale de prélèvement de 8 600 000 m³ pour la COBAS.

ARTICLE 2 – LES PRÉLÈVEMENTS AUTORISES PAR UNITÉ DE GESTION

Les volumes maximaux annuels autorisés sont :

Commune du captage	Nom du captage	Identifiant BSS (Indice BSS)	Unité de Gestion	m³/h	m³/j	m³/an
LA TESTE DE BUCH	CAZAUX – GOULUGNE DE BAS	BSS002AAXL (Ancien BSS : 08498X0053)	MIOCENE LITTORAL	80	1 400	**250 000**
	FORAGE COMMUNAL DE CAZAUX	BSS002AAVH (Ancien BSS : 08498X0001)	MIOCENE LITTORAL	45	1 000	**250 000**
Sous-total : **Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion MIOCENE LITTORAL**						**432 500**
ARCACHON	DESBIEY	BSS001ZDKE (Ancien BSS : 08258X0005)	EOCENE LITTORAL	95	1 900	**693 500**
LE TEICH	CAPLANDE	BSS002ABGE (Ancien BSS : 08501X0086)	EOCENE LITTORAL	120	2 880	**876 000**
LA TESTE DE BUCH	CABARET DES PINS	BSS002AADB (Ancien BSS : 08494X0057)	EOCENE LITTORAL	200	4 800	**1 752 000**
	VILLEMARIE	BSS002AADY (Ancien BSS : 08494X0079)	EOCENE LITTORAL	150	3 000	**1 000 000**
Sous-total : **Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE LITTORAL**						**3 600 000**
LA TESTE DE BUCH	CAZAUX – LAC	BSS002AAZQ (Ancien BSS : 08498X0107)	PLIOQUATERNAIRE – ALLUVION LITTORAL	1000	20 000	**3 000 000**
Sous-total : **Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion PLIOQUATERNAIRE – ALLUVION LITTORAL**						**3 000 000**
GUJAN - MESTRAS	LA HUME	BSS002AADA (Ancien BSS : 08494X0056)	CAMPANO-MAASTRICHTIEN - LITTORAL	150	3 600	**1 314 000**
LE TEICH	CAPLANDE	BSS002ABCV (Ancien BSS : 08501X0004)	CAMPANO-MAASTRICHTIEN - LITTORAL	60	625	**228 125**
Sous-total : **Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion CAMPANO- MAASTRICHTIEN - LITTORAL**						**1 542 125**
GUJAN - MESTRAS	LA HUME	BSS002AADC (Ancien BSS : 08494X0058)	OLIGOCENE LITTORAL	150	2 500	**375 000**
	PASSERELLE	BSS002ABCW (Ancien BSS : 08501X0005)	OLIGOCENE LITTORAL	100	1 800	**657 000**
LA TESTE DE BUCH	PISSENS	BSS001ZZRW (Ancien BSS : 08493X0088)	OLIGOCENE LITTORAL	120	1 500	**550 000**
Sous-total : **Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion OLIGOCENE LITTORAL**						**1 732 800**
TOTAL des volumes annuels autorisés **toutes Unités de Gestion confondues**						**8 600 000**

AP en vigueur pour la COBAS

Au regard des prélèvements totaux réalisés sur les eaux brutes en 2023 (7 480 549 m³ cumulés), le taux de pression observé sur la ressource AEP fut de 86,98%. A noter qu'en 2022, celui-ci fut de 89,9%. Ce taux de pression bien plus marqué s'explique par les violents incendies qui ont frappé la forêt de La Teste-de-Buch : la COBAS indique que près de 90 000 m³ ont été mobilisés pour la défense incendie en 2022. Pour l'année 2021, moins atypique, le taux de pression observé par rapport à l'arrêté préfectoral en vigueur fut de 87% et s'avère comparable aux prélèvements exercés en 2023.

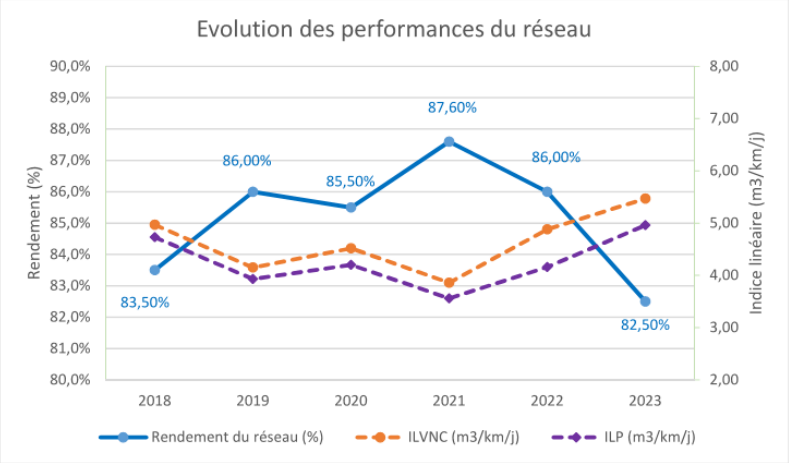
3.3.2.3 Performance des réseaux de distribution

La performance des réseaux de distribution s'analyse principalement au travers de 2 indicateurs : le rendement des réseaux et l'indice linéaire de pertes en réseau.

a. Le rendement des réseaux

Le rendement des réseaux est le rapport entre le volume d'eau consommé par les usagers (particuliers, industriels) et le service public (pour la gestion du dispositif d'eau potable) et le volume d'eau potable d'eau introduit dans le réseau de distribution. **Plus le rendement est élevé (à consommation constante), moins les pertes par fuites sont importantes**. De fait, les prélèvements sur la ressource en eau en sont d'autant diminués.

En 2023, le rendement des réseaux fut de 82,5%. Le RPQS 2023 indique que la baisse du rendement observée en 2023, est partiellement explicable par la diminution significative des volumes consommés



Source : RPQS 2023

b. L'indice linéaire de pertes en réseau (ILP)

L'indice linéaire des pertes en réseau évalue, en les rapportant à la longueur des canalisations (hors branchements), les pertes par fuites sur le réseau de distribution.

L'ILP est un indicateur complémentaire du rendement des réseaux mais il est souvent jugé plus pertinent car contrairement au rendement, il n'est pas influencé par les volumes consommés. Plus cet indice est élevé, plus les pertes en eau sur le linéaire sont fortes (celui-ci doit cependant être pondéré selon la tonalité plus ou moins rurale qui caractérise le territoire couvert par la maîtrise d'ouvrage).

En 2023**, l'ILP est de 5,47 m3/j/km.** Notons qu'en 2023, le linéaire de canalisation de distribution est de près de 675 km, pour une longueur totale de réseau de 935 km sur le territoire de la COBAS.

	2019	2020	2021	2022	2023
Longueur totale du réseau (km)	**920,4**	**922,3**	**926,0**	**931,5**	**935,2**
Longueur d'adduction (km)	29,6	29,6	29,6	29,6	29,6
Longueur de distribution (kl)	890,8	892,7	896,4	901,9	905,6
dont canalisations	*666,2*	*666,5*	*668,6*	*672,3*	*674,7*
dont branchements	*224,6*	*226,2*	*227,8*	*229,6*	*230,8*

Source : RPQS 2023

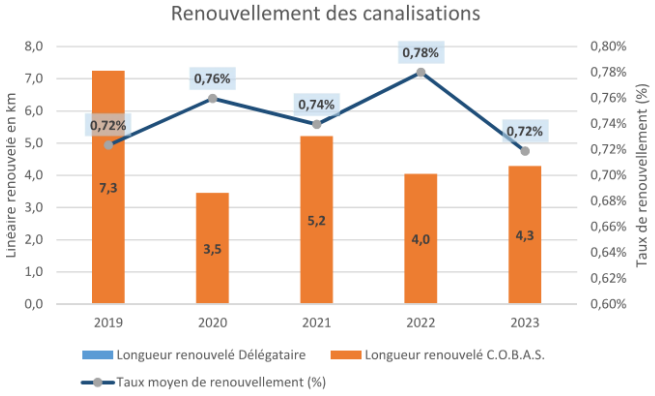
3.3.3 Programme d'actions et de travaux autour de la ressource AEP

Source : RPQS 2022 de la COBAS (puis mise à jour en 2023)

La COBAS s'est engagée dans un programme d'actions visant à limiter les pressions exercées sur la ressource en eau potable.

3.3.3.1 Renouvellement des canalisations

En 2023, 4,3 km de réseau ont été renouvelés dans le cadre de l'entretien du patrimoine correspondant à un taux de renouvellement pluriannuel de 0,72 %. Pour information, au niveau national, le taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable est de 0,57%.



Source : RPQS 2023

3.3.3.2 La sectorisation

La sectorisation est un outil qui permet de témoigner de l'état des réseaux, puisque contribuant à affiner la connaissance du patrimoine. Le SIG, la modélisation hydraulique… complètent ce panel d'outils.

Par la sectorisation, les évolutions du réseau (détérioration, dégradation, altération, …) sont plus facilement appréhendées permettant ainsi d'optimiser son fonctionnement. Au quotidien, son suivi bonifie l'exploitation. A plus long terme, il permet également de planifier et d'anticiper les futurs investissements. De plus, la sectorisation apparaît comme étant l'un des outils indispensables dans la recherche effective de fuite.

En 2023, la sectorisation est complètement déployée et fonctionnelle sur le territoire de la COBAS (état d'avancement : 100%).

3.3.3.3 Le renouvellement et travaux neufs réalisés

a. Le renouvellement du délégataire

Le renouvellement des installations techniques du service conditionne la performance à court et long termes du service. Le renouvellement peut concerner les installations (usines, réservoirs…) ainsi que les équipements du réseau et les canalisations.

Le renouvellement sur les installations a été assuré lors de l'année 2023 dans le cadre d'un Programme Contractuel (34 opérations) et d'un Compte de renouvellement (12 interventions).

Concernant les réseaux et installations, la synthèse des travaux neufs réalisés en 2023 est présentée dans le tableau suivant :

Type de renouvellement	LISTE DES RENOUVELLEMENTS
Compte renouvellement	Réseau COBAS : Renouvellement de vannes structurantes de réseau et de ventouses
Compte renouvellement	Surveillance du réseau : Renouvellement de 200 sondes de surveillance en continu du réseau
Compte renouvellement	RENOUVELLEMENT d'un filtre Charbon Actif en Grains (CAG) sur l'usine de Cabaret les Pins
Programme contractuel	RENOUVELLEMENT de 345 branchements
Programme contractuel	RENOUVELLEMENT de 1002 compteurs
Programme contractuel	REGENERATION des forages de CABARET, LA HUME II, VILLEMARIE, CAPLANDE II

Source : RPQS 2023

b. Les travaux neufs de la collectivité

En complément des renouvellements réalisés dans le cadre du contrat de délégation, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud a engagé un ambitieux programme d'investissements dans l'objectif de garantir la durabilité des installations et du patrimoine du service d'eau potable.

Les travaux neufs réalisés par la C.O.B.A.S. dans le cadre de l'exercice 2023 sont présentés dans le tableau ci-contre.

Commune	Lieu de l'installation	Description
RESEAUX ET BRANCHEMENTS		
Arcachon	Boulevard Nelly DEGANNE	Renouvellement de 560 ml de canalisation en fonte DN 100 mm et réhabilitation de 28 branchements DN 25, 7 branchements DN 32, 1 branchement DN 40, 2 branchements DN 50 et 5 branchements DN 63
Arcachon	Rue François LEGALLAIS	Renouvellement de 150 ml de canalisation en fonte DN 100 mm et réhabilitation de 10 branchements DN 25, 2 branchements DN 32, 1 branchement DN 40 et 1 branchement DN 50
Arcachon	Rue Georges MERAN	Renouvellement de 450 ml de canalisation en fonte DN 150 mm et réhabilitation de 18 branchements DN 25, 2 branchements DN 32, 3 branchements DN 40, 5 branchements DN 50 et 4 branchements DN 100
Gujan-Mestras	Allée des Places Phase 3	Renouvellement de 385 ml de canalisation en fonte DN 150 et réhabilitation de 27 branchements DN 25, 4 branchements DN 32, 2 branchements DN 50 et 1 branchement DN 63
Gujan-Mestras	Aimé Broustaut Phase 2	Renouvellement de 240 ml de canalisation en fonte DN 100 et réhabilitation de 22 branchements DN 25, 11 branchements DN 32 et 2 branchements DN 50
Gujan-Mestras	Cours de la marne phase n°2	Renouvellement de 500 ml de canalisation en fonte DN 150 et réhabilitation de 42 branchements DN 25
La Teste de Buch	Place Jean Hameau / Av Charles de Gaulle	Renouvellement de 320 ml de canalisation en fonte DN 250, de 35 ml en fonte DN 100 et réhabilitation de 19 branchements DN 25, 4 branchements DN 32, 2 branchements DN 50 et 1 branchement DN 63
La Teste de Buch	Rue Jean de Grailly	Renouvellement de 470 ml de canalisation en fonte DN 100 et réhabilitation de 60 branchements DN 25
La Teste de Buch	Avenue des Bouvreuils	Renouvellement de 290 ml de canalisation en fonte DN 100 mm et réhabilitation de 10 branchements DN 32
La Teste de Buch	Avenue Pasteur	Renouvellement de 500 ml de canalisation en fonte DN 150 mm et réhabilitation de 50 branchements DN 25
La Teste de Buch	Chemin de Braouet	Renouvellement de 85 ml de canalisation en fonte PVC 110 mm et réhabilitation de 11 branchements DN 25
La Teste de Buch	DN 500 PHASE 1A NOISETIERS / Bd CAZAUX	Renouvellement de 305 ml de canalisation en fonte DN 500 mm et réhabilitation de 6 branchements DN 25
INFRASTRUCTURES ET INSTALLATIONS		
La Teste de Buch	Prise d'eau de CAZAUX	Intervention d'urgence de réhabilitation des ancrages de la canalisation de prélèvement du lac de Cazaux

3.3.4 Schema Directeur d'Alimentation en Eau Potable

Source : Pôle Environnement Durable Transition Ecologique de la COBAS (suite à consultation)

La COBAS est actuellement en cours de réalisation de son Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) sur l'ensemble de son territoire, incluant la commune de La Teste-de-Buch.

Lors de la phase d'état des lieux réalisée en 2023 et après prise en compte des projections d'évolution démographique proposées par le SCOT à 2040, horizon de l'étude, une situation de tension associée à la ressource en eau, notamment en période de pointe estivale, a été mise en évidence.

La COBAS va ainsi s'attacher, lors des phases suivantes de l'étude réalisées en 2024 et notamment à partir de la modélisation hydraulique de ses infrastructures en cours de finalisation, à déterminer et dimensionner les

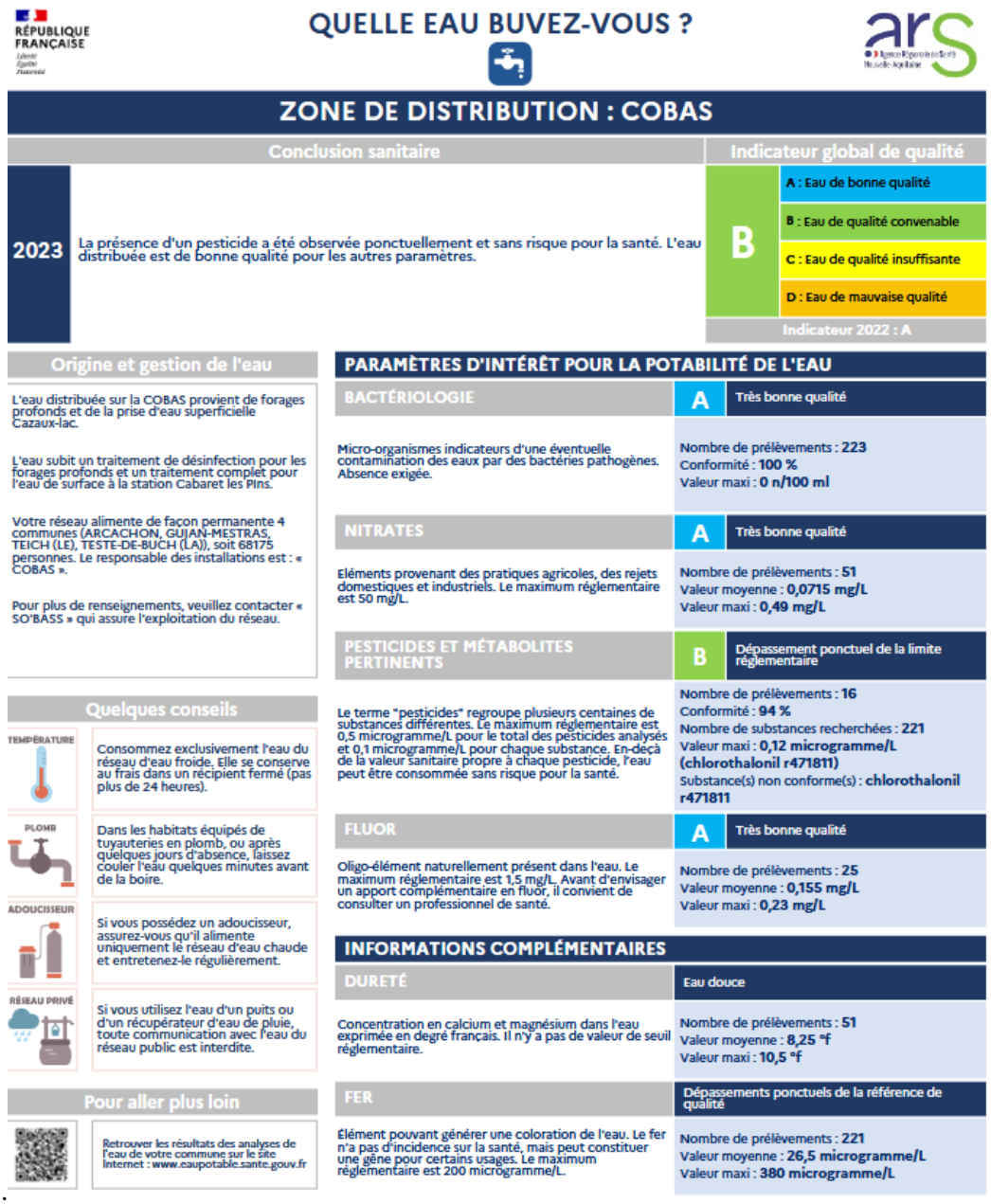
solutions de sécurisation permettant de garantir une desserte en eau quantitative et qualitative compatible avec le développement du territoire.

En l'état de l'étude, les pistes de sécurisation de l'alimentation en eau potable en prévision du développement futur s'orientent aussi bien :

- sur une augmentation des prélèvements superficiels au niveau du lac de Cazaux
- que sur la création de nouveaux ouvrages de captages des aquifères non déficitaires du territoire.

3.3.5 QUALITE DE L'EAU DISTRIBUEE

En 2023, l'ARS Nouvelle Aquitaine indique que l'eau distribuée répond aux normes de qualité attendue. Elle est évaluée comme étant de catégorie B, soit de qualité « convenable » par le service régional.



Source : ARS NA

Notons que le lac de Cazaux montre une vulnérabilité par rapport aux pollutions diffuses (ESA métolachlore et OXA métolachlore) et des contaminations bactériologiques (*source: Aménag'Eau*).

3.3.6 PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Source : Porter à Connaissance de l'Etat

La mise en place des périmètres de protection est une obligation réglementaire prévue par le code de la santé publique. Il appartient à la collectivité, maître d'ouvrage, d'engager cette procédure qui conduit à la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) des périmètres de protection.

Les périmètres de protection sont composés de trois zones :

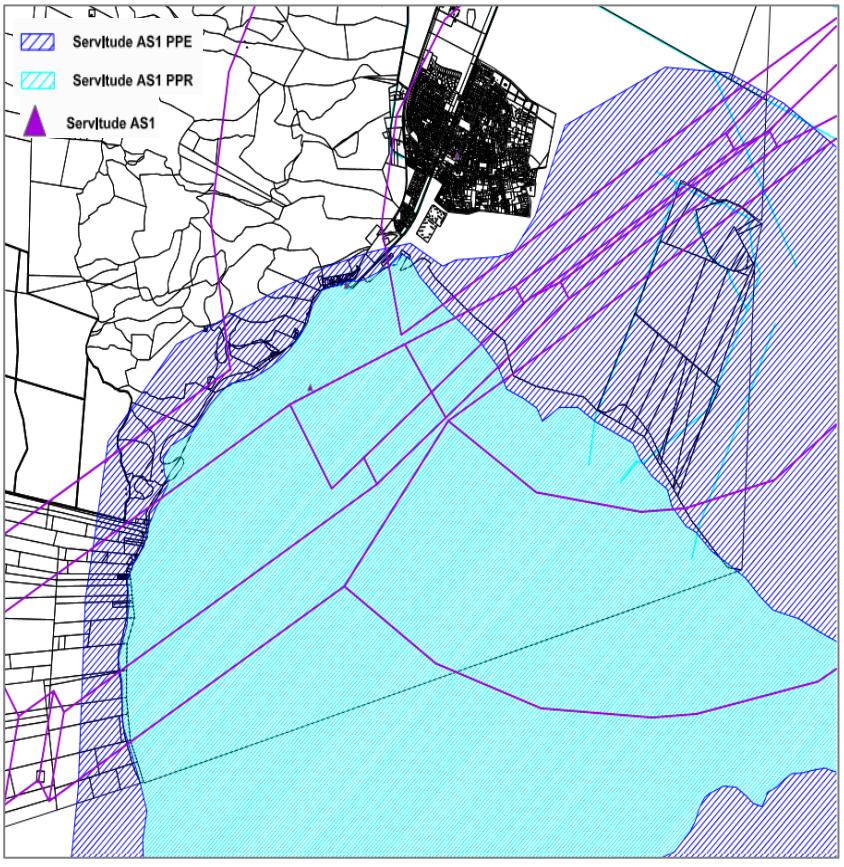
- *Le périmètre de protection immédiate :* Il correspond à l'environnement proche du point de captage. Le terrain le constituant doit être clos et acquis en pleine propriété par le maître d'ouvrage. Son rôle essentiel est d'empêcher la dégradation des ouvrages et d'éviter les déversements de substances polluantes à proximité immédiate du captage.
- *Le périmètre de protection rapprochée* : Il correspond à la "zone d'appel" du point d'eau et vise à protéger le captage vis-à-vis de la migration souterraine de substances polluantes. Il peut être constitué de parcelles disjointes. A l'intérieur de ce périmètre, toutes les activités susceptibles de provoquer une pollution ponctuelle ou accidentelle sont interdites ou soumises à des prescriptions particulières.
- *Le périmètre de protection éloignée* : Il correspond à la zone d'alimentation du point de captage d'eau, voire à l'ensemble du bassin versant et peut donc couvrir une superficie très variable. Il est créé pour renforcer la réglementation générale vis à vis des risques de pollution que peuvent faire courir certaines activités dans la zone concernée. Il permet de prendre des prescriptions particulières qui tiennent compte des spécificités locales.

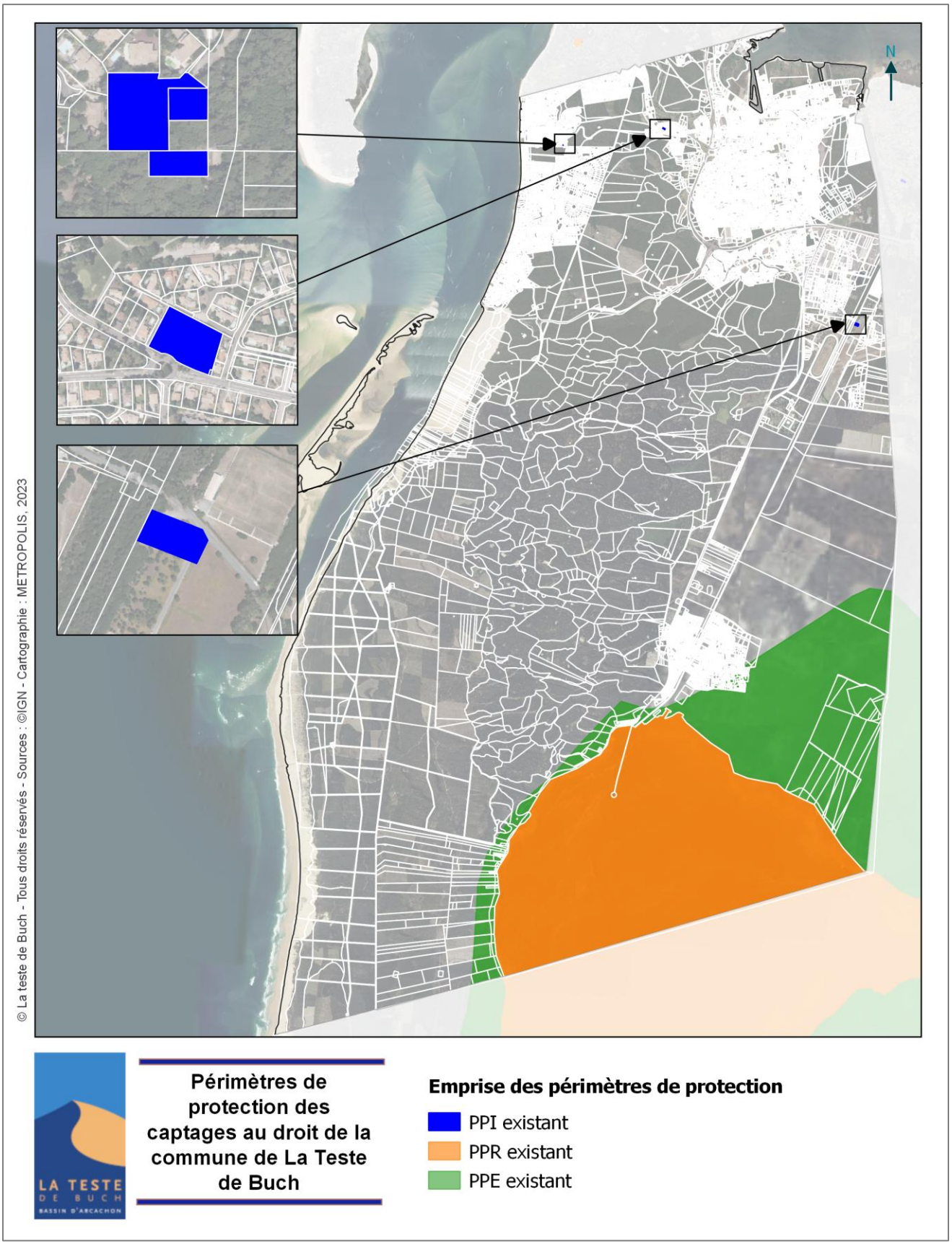
Tous les captages de la COBAS sont dotés de périmètres de protection, y compris ceux présents sur la commune de La Teste-de-Buch.

Il convient de noter que la prise d'eau de Cazaux possède 2 périmètres de protection immédiate :

- un au niveau de la prise d'eau
- et un au niveau de la station de pompage et de la vanne de sectionnement.

Elle possède également un périmètre de protection rapprochée et un périmètre de protection éloignée.




N
© La teste de Buch - Tous droits réservés - Sources : ©IGN - Cartographie : METROPOLIS, 2023
LA TESTE DE BUCH
BASSIN D'ARCACHON
Périmètres de protection des captages au droit de la commune de La Teste de Buch
Emprise des périmètres de protection
PPI existant
PPR existant
PPE existant

3.3.7 Le Schema d'Amenagement et de Gestion des Eaux « Nappes Profondes »

Le territoire de La Teste de Buch est concerné par le SAGE Nappes Profondes de Gironde, élaboré par le SMEGREG à l'échelle du département girondin. Le SAGE a fait l'objet d'une première révision qui a été approuvée par arrêté préfectoral le 18 juin 2013. **En janvier 2024, le SMEGREG annonce l'entrée dans sa deuxième révision du SAGE.**

Le SAGE Nappes Profondes poursuit plusieurs objectifs :

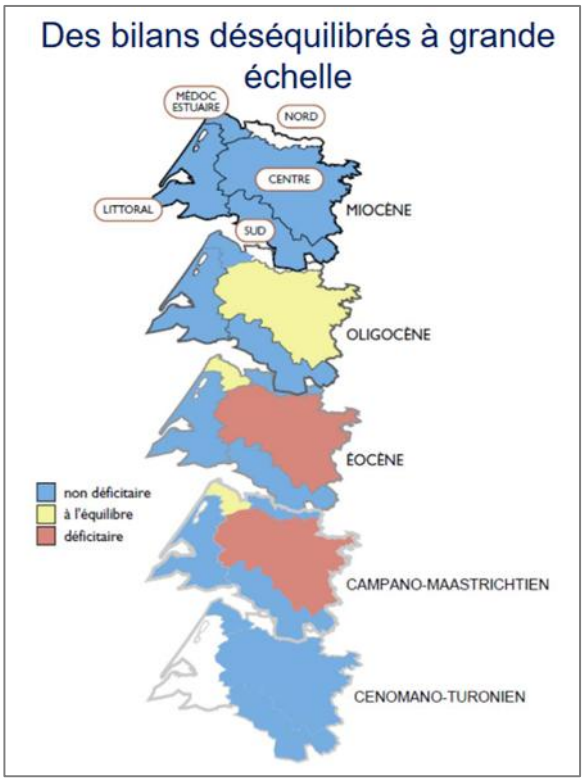
- La gestion des nappes du Miocène, de l'Oligocène, de l'Eocène, et du Crétacé ;
- Maîtriser la surexploitation à grande échelle des nappes de l'Eocène et du sommet du Crétacé supérieur ;
- Maîtriser la surexploitation locale de la nappe de l'Oligocène ;
- Gérer l'alimentation en eau potable qui constitue, comme dit précédemment, le premier usage des nappes profondes de Gironde (85% des prélèvements).

Ces objectifs ont pour traduction la mise en œuvre d'une politique à l'échelle départementale organisée donc autour de 4 enjeux majeurs :

- Améliorer la qualité des eaux souterraines dans l'objectif d'atteinte du bon état des eaux ;
- Gérer les prélèvements et les ouvrages ;
- Économiser l'eau ;
- Identifier et mettre en œuvre des ressources de substitution.

Notons que la commune de la Teste de Buch, ainsi que les communes de Gujan-Mestras, Arcachon, Le Teich (qui disposent également d'ouvrages captants AEP), se situent dans l'unité de gestion du SAGE « Littoral », qui se caractérise, selon le SAGE Nappes Profondes, par :

- Ressource du Miocène : non déficitaire ;
- Ressource de l'Oligocène : non déficitaire ;
- Ressource de l'Eocène : non déficitaire ;
- Ressource du Campano-Maastrichien : non déficitaire.



Le SAGE Nappes Profondes *(source : SMEGREG)*

3.4 RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT : SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSES
• Des eaux souterraines qui témoignent d'une bonne qualité chimique • Des eaux souterraines qui démontrent un bon état quantitatif, à l'exception des nappes du Jurassique (impact des prélèvements d'eau) • Un bon état écologique et chimique des masses d'eau du Canal de Nezer, et de la Craste Douce • Un bon état écologique et chimique de la masse d'eau « Cazaux-Sanguinet » • Des eaux littorales en aval (côte landaise) qui témoignent d'un bon état écologique et chimique • Des eaux de baignade qui présentent une excellente qualité • Des STEP qui présentent d'importantes capacités résiduelles de traitement, au regard des charges moyennes reçues. • Des STEP conformes en collecte, équipement et performance • Une ressource en eau potable de bonne qualité sur le plan sanitaire • Une importante capacité de prélèvement autorisé de la ressource (8600000 m3/an) pour l'ensemble de la COBAS et un taux de sollicitation de la ressource de l'ordre de 87% • Un réseau de distribution AEP performant, qui traduit une approche patrimoniale de la ressource • Des captages AEP réglementairement protégés par des périmètres de protection • Des Unités de Gestion évaluées comme « non déficitaires » par le SAGE Nappes Profondes en vigueur	• Des pressions sur la masse d'eau côtière « Arcachon amont » (pollutions diffuses) qui dégradent l'état écologique de celle-ci, et implique un report d'atteinte du bon état écologique à 2027 • Des activités de navigation qui induisent des pressions sur les deux masses d'eau du Bassin d'Arcachon • Un suivi de l'IFREMER qui met en évidence un mauvais état chimique sur la masse d'eau côtière « Arcachon aval ». • Des eaux pluviales qui tendent à entraîner la saturation des eaux usées lors d'évènements pluviaux très marqués (ex : fin 2023), avec pour conséquences des impacts sur les activités conchylicoles notamment • Un accroissement du nombre d'abonnés AEP important sur les communes composant le territoire de la COBAS • Des pollutions diffuses et bactériologiques à noter sur le lac de Cazaux, selon le service Aménag'Eau.
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• La mise en œuvre du SCOT du Bassin d'Arcachon, pour disposer d'une approche commune sur le volet « eau » (et dans toutes ses dimensions) • La mise en œuvre attendue des travaux et investissements portés par le SIBA	• Le réchauffement climatique, qui va potentiellement induire des épisodes pluvieux plus intenses (durée, niveau…), et qui pourrait induire des problèmes de saturation des réseaux d'eaux usées plus fréquents.

• La révision du SAGE Nappes Profondes, qui va impulser une nouvelle dynamique autour de la bonne prise en compte de la ressource en eau potable à l'échelle girondine	• Un développement démographique mal maîtrisé sur le bassin d'Arcachon, et qui ne tient pas suffisamment compte des enjeux de solidarité et d'interdépendance associé à la ressource en eau
LES ENJEUX	
• Proposer un développement démographique et urbain qui prenne en compte la ressource en eau potable et son caractère « partagé » à l'échelle de la COBAS (voire au-delà) • Favoriser la mise en œuvre d'une politique de gestion économe de la ressource en eau potable, déclinée dans le PLU (règlement écrit, Orientation d'Aménagement et de Programmation notamment) • Proposer un développement urbain et démographique qui soit compatible avec les conditions d'assainissement du territoire, en prenant en compte l'effet saisonnier qui caractérise le territoire • Favoriser une urbanisation plus perméable (limitation de l'emprise au sol, favoriser la pleine terre…) • Assurer la compatibilité avec les orientations du SCOT • Veiller au respect des espèces et habitats d'intérêt communautaire (Natura 2000) liés aux milieux aquatiques et humides	

4. AIR ET ENERGIE

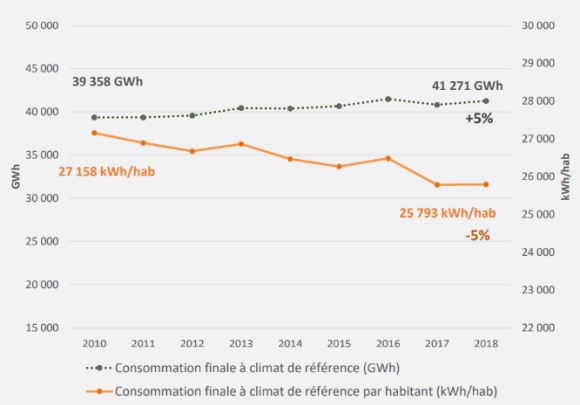
4.1 ENERGIE

4.1.1 CONSOMMATION ENERGETIQUE

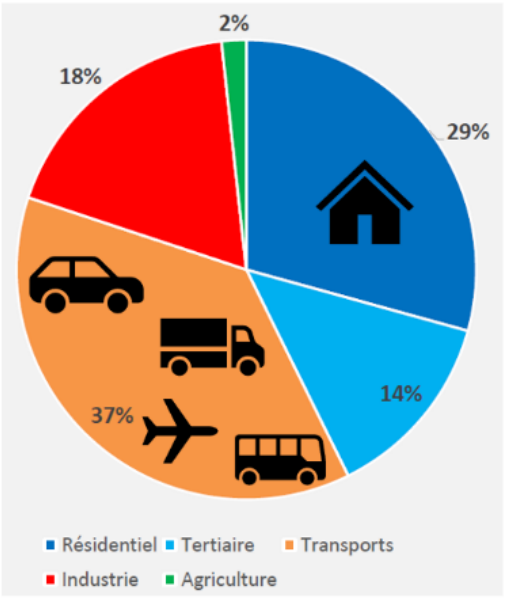
4.1.1.1 Consommation énergétique finale à l'échelle du département de la Gironde

Source : L'énergie en Gironde : panorama en chiffres – ALEC – Edition 2020

La consommation d'énergie finale correspond à l'énergie qui est consommée sous toutes ses formes (produits pétroliers, électricité, gaz naturel, énergies renouvelables…) par l'ensemble des utilisateurs du département, particuliers et acteurs économiques. En 2018, la consommation d'énergie finale en Gironde est de 41 271 GWh. Celle-ci est en légère hausse sur la période 2010-2018 (+5%), mais en baisse (-5%) lorsqu'elle est ramenée au nombre d'habitants.



Evolution de la consommation d'énergie *(source : ALEC)*



Le bâti (résidentiel et tertiaire) représente 43% de la consommation finale, soit la part majoritaire. Les transports représentent 37% de la consommation finale en 2018, majoritairement représentés par le trafic routier. Cela traduit notamment :

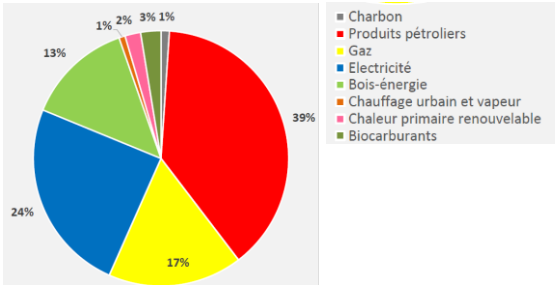
- Importance du tissu routier, mais aussi des trajets pendulaires avec la métropole bordelaise.
- Poids de la maison individuelle dans le département girondin.

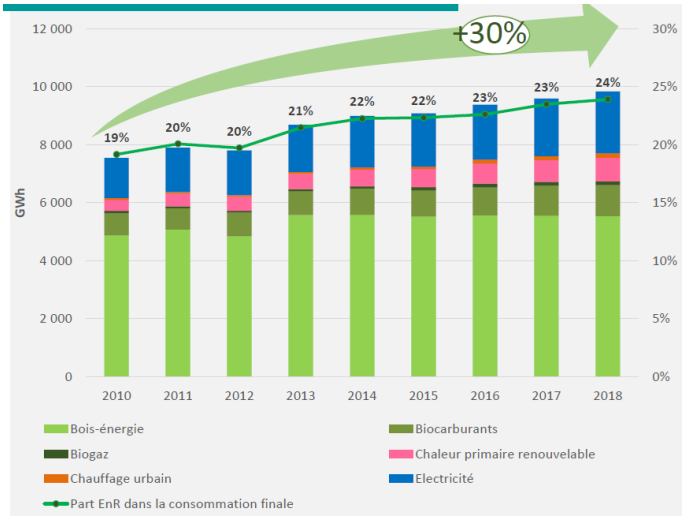
Répartition des consommations par secteur en 2018 *(source : ALEC 2020)*

Notons que la part des transports est en hausse de +11% entre 2010 et 2018, notamment du fait de l'augmentation du trafic aérien.

Il est à souligner une forte dépendance aux énergies fossiles, qui représentent 57% de l'énergie finale consommée. Le mix énergétique est globalement stable depuis 2010, avec toutefois quelques évolutions notables :

- +9% pour la consommation d'électricité ;
- -9% pour la consommation en gaz ;
- +30% pour la consommation en EnR.





La part des énergies renouvelables est de 24% et a gagné +5 points entre 2010 et 2018. Le bois-énergie représente plus de la moitié (56%) de la consommation EnR. La consommation des pompes à chaleur a été multipliée par 2,5 sur la période 2010-2018. Le développement du chauffage urbain s'est principalement concentré sur Bordeaux Métropole.

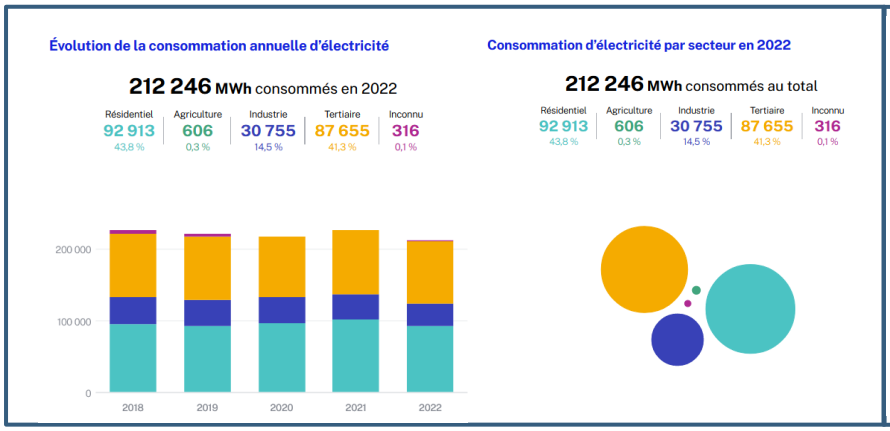
La consommation d'électricité renouvelable a été multipliée par 1,5 sur la période 2010- 2018. Elle résulte de la hausse croissante de la part renouvelable de l'électricité dans le mix national (21% en 2018)

4.1.1.2 Et sur la commune de La Teste de Buch ?

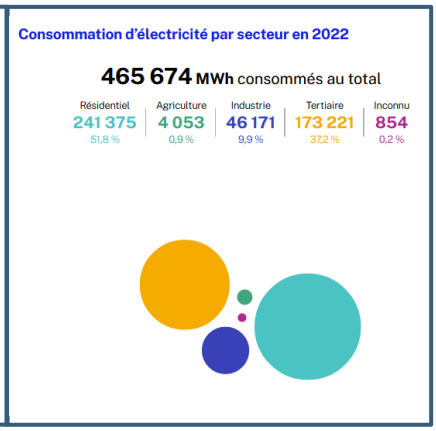
Source : ENEDIS (consultation en décembre 2022 pour Open Data 2021) ; INSEE ; AREC Nouvelle Aquitaine.

a. Consommation électrique du territoire et thermosensibilité résidentielle

L'analyse des données mises à disposition par ENEDIS permet de disposer d'un état des lieux précis de la consommation *électrique* pour les territoires. Différents secteurs sont distingués : résidentiel, agriculture, industrie et tertiaire. L'illustration ci-après synthétise les données ENEDIS concernant l'année 2022 pour la consommation totale d'électricité sur La Teste de Buch, par secteur. Le graphique met en exergue l'évolution tendancielle de la consommation électrique annuelle (tout secteur confondu).



Données pour La Teste de Buch



Données COBAS

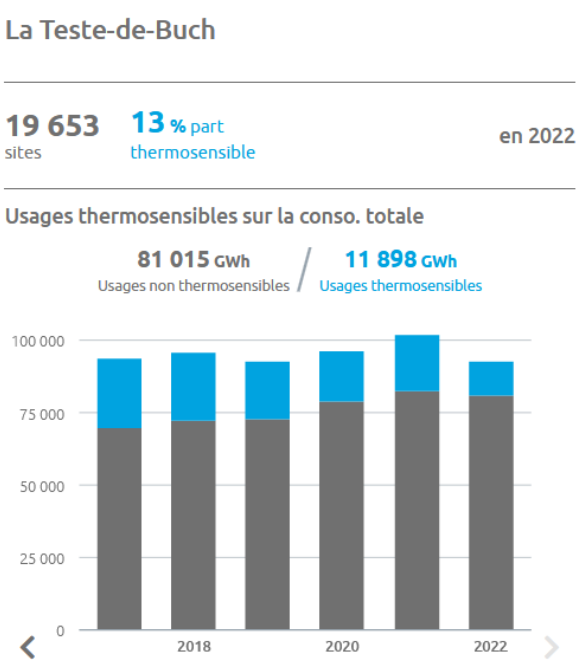
Source : ENEDIS Open DATA

En 2022, sur le territoire de La Teste de Buch, la consommation totale d'**électricité**, tout poste confondu, fut de **212 246 MWh.** Ceci équivaut à environ 8,07 MWh par habitant du territoire (chiffre pop INSEE 2020). Notons que 43,8% de la consommation totale du territoire est liée au secteur résidentiel, qui a pour corollaire notamment les consommations électriques liées au chauffage, à l'eau chaude sanitaire, la cuisson, le refroidissement, les appareils électriques spécifiques... La consommation électrique du secteur tertiaire est également très marquée, représentant 41,3% de la consommation électrique totale.

Notons que la consommation totale d'électricité est assez stable sur ces dernières années, comme l'indique le graphique d'ENEDIS.

La thermosensibilité traduit ici l'impact des basses températures extérieures (notamment l'hiver), soit la variation de la température, en deçà d'un certain seuil de température. L'étude de la thermosensibilité vise donc à évaluer l'influence de la température sur la consommation d'énergie, sachant qu'une baisse de température d'un degré fait augmenter la consommation de 10 kWh (*source : ENEDIS*).

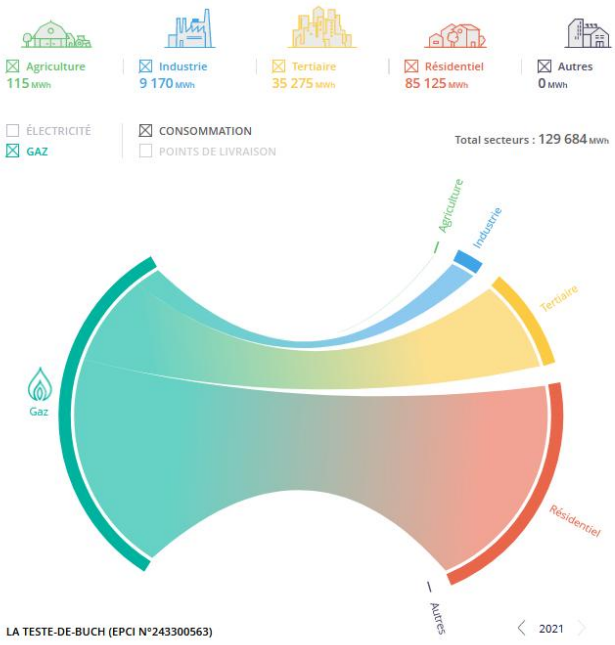
Sur le territoire de La Teste de Buch, la température seuil pour la consommation électrique est celle de la station météo de Bordeaux : 16°C. Cette température correspond à la valeur de la température en dessous de laquelle s'observe un lien de dépendance linéaire entre consommation et température[3]. ENEDIS estime à 13% la part de la consommation électrique due aux usages thermosensibles dans le secteur résidentiel, pour la commune de La Teste de Buch en 2022.



b. Consommation de gaz

Concernant le gaz, la commune de La Teste de Buch est desservie par le réseau de distribution exploité par GRDF. Les données mises à disposition par GRDF mettent en évidence une consommation totale de 129685 MWh en 2021, avec la répartition suivante :

- 82 125 MWh pour le secteur résidentiel ;
- 9 170 MWh pour le secteur industriel ;
- 35 275 MWh pour le secteur tertiaire,
- 115 MWh pour le secteur agricole.



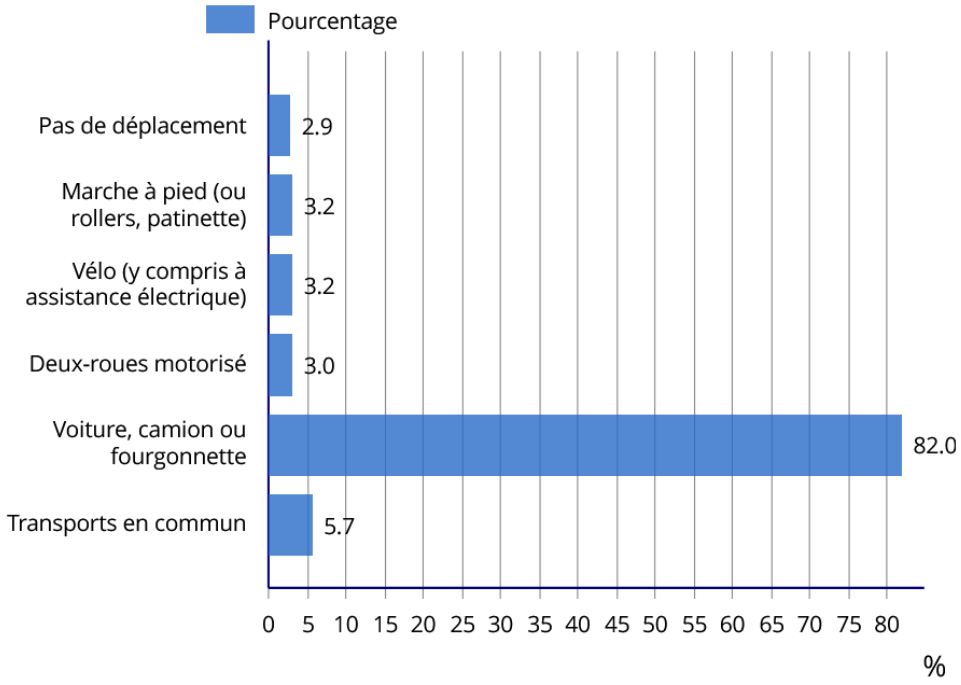
[3] L'observation des données de consommation et de température met en évidence qu'il existe une relation quasi linéaire entre la consommation et la température en dessous d'un certain seuil de température.

c. Données complémentaires

Notons également trois informations complémentaires pour le territoire *(source : dossier complet INSEE de la commune, paru le 14/11/2023)* :

- En 2020, le chauffage central individuel équipe 42,2% des résidences principales, contre 41,1% pour le chauffage individuel « tout électrique ». De plus, ce mode de chauffage « tout électrique » est en progression par rapport aux données de 2009 (29,9% cette année-là), la part du chauffage central individuel est quant à elle en baisse (52,9% en 2009). Le chauffage central collectif équipe 10,2% des résidences principales en 2020 (6% en 2009).
- En 2020, 55,9% des ménages disposent d'une voiture et 34,5% de 2 voitures ou plus. Sur le pas de temps 2009-2020, le taux de motorisation reste relativement stable (90,4% en 2020 contre 90,1% en 2009). Toutefois, la part des « 1 voiture » a progressé de 5,7 points de pourcentage, alors que celles des « 2 voitures ou plus » a perdu 5,5 points.
- En 2020, sur La Teste de Buch, soulignons que l'usage d'un véhicule de type « voiture, camion ou fourgonnette » représente 82% des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020



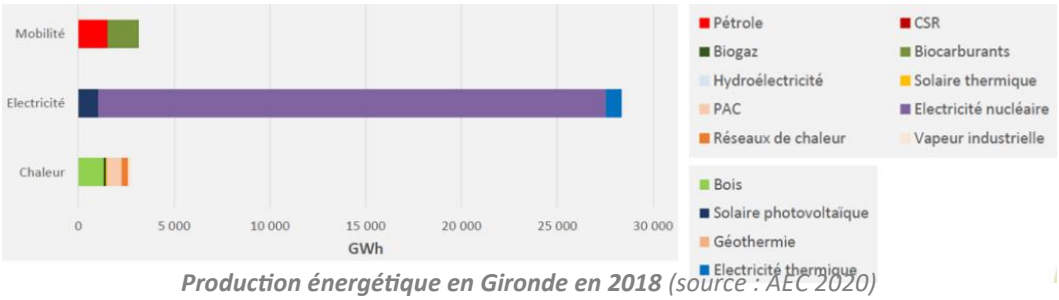
Source : INSEE, d'après dossier paru au 14/11/2023

4.1.2 PRODUCTION ENERGETIQUE

4.1.2.1 A l'échelle du département de la Gironde

Source : L'énergie en Gironde : panorama en chiffres – ALEC – Edition 2020

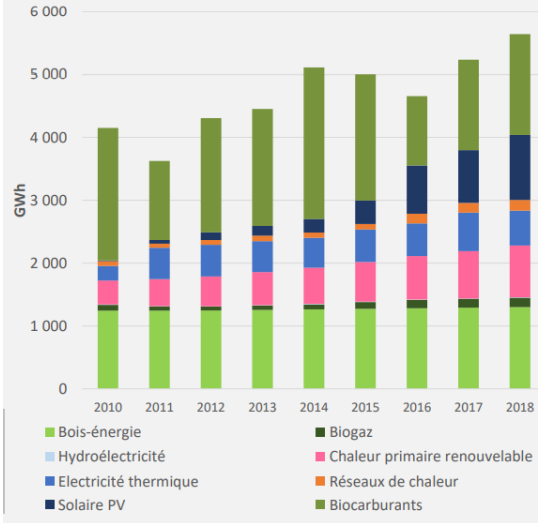
En 2018, la production totale d'énergie s'élève à 34 211 GWh, soit 83% de la consommation finale. La production est essentiellement électrique par la présence de la centrale nucléaire du Blayais.



Production énergétique en Gironde en 2018 *(source : AEC 2020)*

En 2018, la production EnR girondine s'élève à 5 643 GWhs, soit 16% de la production totale. Il convient de noter notamment les points suivants :

- La production d'électricité d'origine photovoltaïque a été multipliée par x90 en 8 ans (1034 GWh).
- La production de chaleur par les pompes à chaleur a été multipliée par x2,5 en 8 ans (742 GWh).
- La production de chaleur par les réseaux de chaleur a été multipliée par x2,2 en 8 ans (169 GWh).
- Une part importante de bois (1 300 GWh).
- Une production de biocarburants plus fluctuante.



Production EnR girondine en 2018 *(source : ALEC – 2020)*

La production d'énergies renouvelables atteint 14% de l'énergie consommée. La dépendance aux énergies fossiles, et plus généralement à des ressources provenant de l'extérieur de la Gironde, est encore très forte puisque la production énergétique renouvelable ne couvre respectivement que :

- 13% des besoins de chaleur ;
- 25% des besoins d'électricité ;
- et 10% des besoins de mobilité.

4.1.2.2 Et sur la commune de La Teste de Buch ?

Les données mises à disposition par ENEDIS (données 2022) indiquent 363 sites de production d'électricité d'origine renouvelable. Tous sont de type solaire. La puissance maximale installée est de 1,8 MW.

En 2022, ces différents équipements solaires ont permis de produire 1544 MWh, permettant à la commune de La Teste de Buch d'afficher un ratio « production/consommation » de 0,7 %.

Notons que les données d'ENEDIS 2022 indiquent que la production d'électricité d'origine renouvelable est de 3722 MWh sur la CA du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), pour 948 sites de production. En 2022, le ratio « production/consommation » d'électricité d'origine renouvelable à l'échelle de l'intercommunalité fut de 0,8%.

Production d'électricité d'origine renouvelable sur La Teste de Buch et sur la COBAS *(données : ENEDIS)*

La Teste-de-Buch
CODE INSEE **33529**

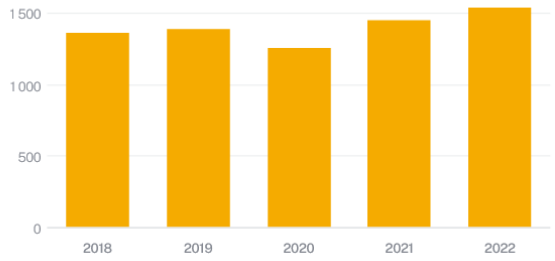
CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)
CODE INSEE **243300563**

Sources : Enedis, Agence ORE, ODRE.

Évolution de la production annuelle d'électricité

1 544 MWh de production en 2022

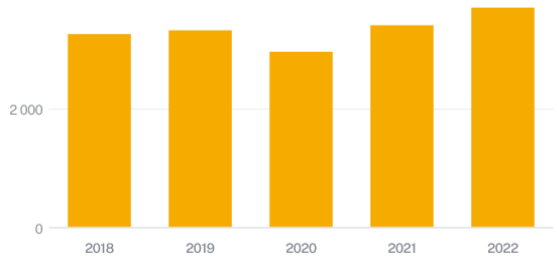
Photovoltaïque	Éolien	Hydraulique	Bioénergies	Cogénération	Autres
1 544	0	0	0	0	0
100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %



Évolution de la production annuelle d'électricité

3 722 MWh de production en 2022

Photovoltaïque	Éolien	Hydraulique	Bioénergies	Cogénération	Autres
3 722	0	0	0	0	0
100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

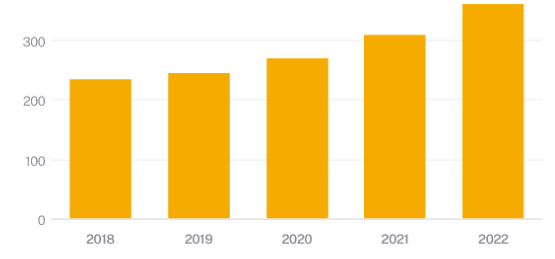


Nombre de sites de production d'électricité d'origine renouvelable sur La Teste-de-Buch et la COBAS *(données : ENEDIS)*

Évolution du nombre de sites de production d'électricité

363 sites de production en 2022

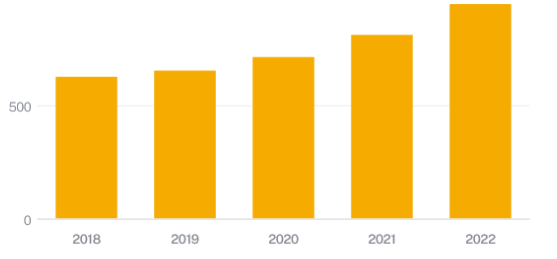
Photovoltaïque	Éolien	Hydraulique	Bioénergies	Cogénération	Autres
363	0	0	0	0	0
100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %



Évolution du nombre de sites de production d'électricité

948 sites de production en 2022

Photovoltaïque	Éolien	Hydraulique	Bioénergies	Cogénération	Autres
948	0	0	0	0	0
100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %



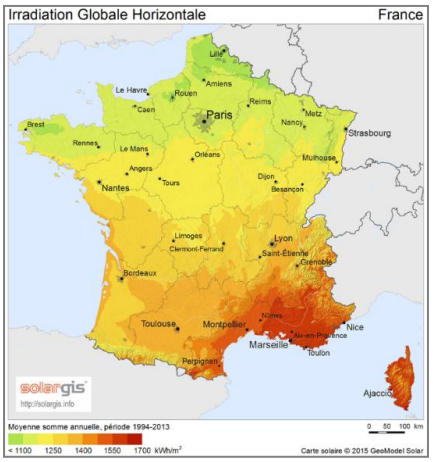
4.1.3 POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables peuvent fournir soit de l'électricité (exemple des panneaux solaires de type photovoltaïques, hydroélectricité) ou de la chaleur (panneaux solaires thermiques, bois-énergie, géothermie…). Sur le territoire de La Teste de Buch, les sources énergétiques potentielles sont multiples.

4.1.3.1 L'énergie solaire

Deux types d'énergie solaire existent :

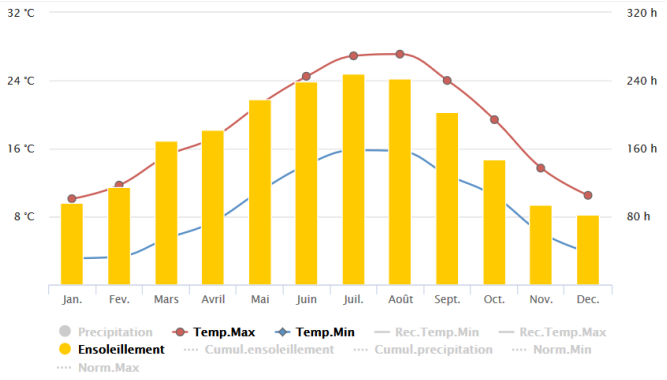
– *le solaire thermique* (production d'eau chaude, de chaleur…) : la production solaire thermique se fait à l'aide de système passif, par exemple les vérandas, les serres, les façades vitrées, ou par des systèmes actifs, comme les chauffe-eaux solaires individuels ou collectifs



– *le solaire photovoltaïque* (production d'électricité) : la production de solaire photovoltaïque ne peut se faire que par l'intermédiaire de panneaux solaires photovoltaïques. En Gironde, l'ensoleillement moyen annuel reçu sur le plan horizontal s'échelonne de 1250 à 1400 kWh/m² par an. Le territoire de La Teste de Buch bénéficie d'un contexte climatique favorable au développement de la filière solaire, tant thermique que photovoltaïque.

Irradiation Globale Horizontale annuelle moyenne de 1994 à 2013 en France
(source : Solargis©2015 GeoModel Solar)

Normales mensuelles - Bordeaux	Durée d'ensoleillement 1991-2010
Janvier	96,0 h
Février	114,9 h
Mars	169,7 h
Avril	182,1 h
Mai	217,4 h
Juin	238,7 h
Juillet	248,5 h
Août	242,3 h
Septembre	202,7 h
Octobre	147,2 h
Novembre	94,4 h
Décembre	81,8 h



A gauche : données mensuelles d'ensoleillement à la station Météo France de Bordeaux / à droite : courbes mensuelles de températures et d'ensoleillement à Bordeaux (source Météo France)

a. Le solaire photovoltaïque

Le marché du photovoltaïque raccordé au réseau en France connaît une croissance rapide depuis 2006 avec la mise en place de tarifs d'achat de l'électricité produite. Initialement orienté vers l'électrification des sites isolés, le marché de l'électricité photovoltaïque ne se résume plus à cela et renvoie à de nombreuses installations connectées au réseau allant des unités de petite taille intégrées sur les toitures résidentielles aux installations de moyenne puissance sur les toitures d'entrepôts, de grandes surfaces, de hangars agricoles ou encore les centrales au sol, voire flottantes.

Notons que la multiplication des sources de production peut être à l'origine de dysfonctionnements sur le réseau, qui n'est pas toujours conçu pour recevoir l'ensemble des charges électriques entrantes. Ces dysfonctionnements peuvent être à l'origine de microcoupures (interruption brève de l'alimentation électrique) et d'effet de foisonnement (fluctuations aléatoires de la production des systèmes de production électrique). C'est pourquoi les études préalables à l'implantation d'un projet photovoltaïque doivent s'assurer que le réseau électrique dispose d'une "capacité d'accueil" suffisante.

Sur le territoire de La Teste de Buch, comme exposé précédemment, la filière solaire photovoltaïque est déjà présente, sous forme de petites unités (363), permettant la production en 2022 de 1 544 MWh.

b. Le solaire thermique

La France dispose du cinquième gisement solaire européen. Dans le sud de la France, un chauffe-eau solaire individuel (dit CESI) avec 2 à 3,5 m² de capteurs (3 à 5,5 m² dans le nord) produit de l'eau chaude sanitaire pour une famille de trois ou quatre personnes, à hauteur de 50 à 80% de leurs consommations. Concernant le chauffage à l'aide de SSC (système solaire combiné), les installations sont plus importantes : la surface des capteurs est de l'ordre de 15m² et le ratio moyen pour le taux d'économie d'énergie concernant les SSC s'échelonne entre 10 et 50% (voire plus dans certains cas très favorables).

Si aujourd'hui, le solaire thermique tient encore une place relativement marginale dans la production d'énergie renouvelable en France, ce secteur sera amené à se développer davantage, notamment sous l'impulsion de la nouvelle règlementation thermique qui vise les bâtiments à énergie positive (RT 2020). Pour les bâtiments concernés par la RT 2012, la consommation maximale d'énergie est fixée à 50 kWhep/(m²/an) en moyenne.

Le territoire de la Teste de Buch se caractérise par un habitat individuel majoritaire (en 2020, 69,5% des logements sont des maisons selon l'INSEE) qui, combiné à un contexte solaire favorable, offre un potentiel particulièrement intéressant pour l'installation de dispositif solaire thermique sur l'existant. A l'instar du parc résidentiel collectif, les bâtiments publics et ceux liés aux activités économiques (notamment dans les zones d'activités où les volumes des constructions offrent des toitures de surface importante), constituent également un potentiel de développement.

Il convient de noter que parfois, peut se poser le problème de la bonne intégration des dispositifs sur les constructions existantes, et plus encore lorsque la qualité du bâti est importante.



Exemple de dispositif solaire sur toiture à La Teste de Buch

4.1.3.2 La géothermie

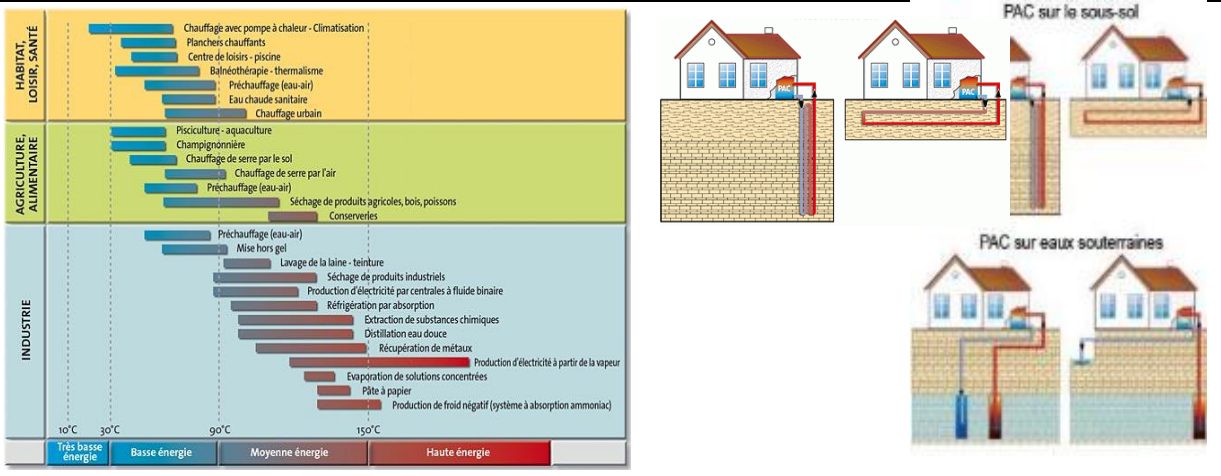
Source : site Géothermies.fr (ex-Géothermies-perspectives de l'ADEME et du BRGM)

La géothermie consiste en l'exploitation de la chaleur du sous-sol, produite pour l'essentiel par la radioactivité naturelle des roches de la croute terrestre. Il existe deux types de capteur capable de récupérer l'énergie thermique issue de la géothermie :

- *les capteurs horizontaux* : ils permettent la valorisation de l'énergie par la mise en œuvre de réseaux enterrés à une profondeur de l'ordre de 60 cm, pour permettre de récupérer les calories dans le sol. Cette technique est bien adaptée aux projets d'habitat individuel disposant de terrain de surface adaptée. Notons que la conductivité thermique d'un terrain diffère selon deux paramètres principaux : son humidité et sa texture. Plus un sol est humide et sa texture fine, meilleure sera sa conductivité et donc la géothermie surfacique adaptée.

– *les capteurs verticaux* : le potentiel de chaleur augmente avec la profondeur des capteurs. Localement, les caractéristiques d'un terrain peuvent différer de celles de la zone : la potentialité des capteurs verticaux est donc à vérifier *in situ*.

Principales utilisations de la géothermie et principe d'une installation géothermique couplée à une PAC *(source : BRGM, ADEME)*

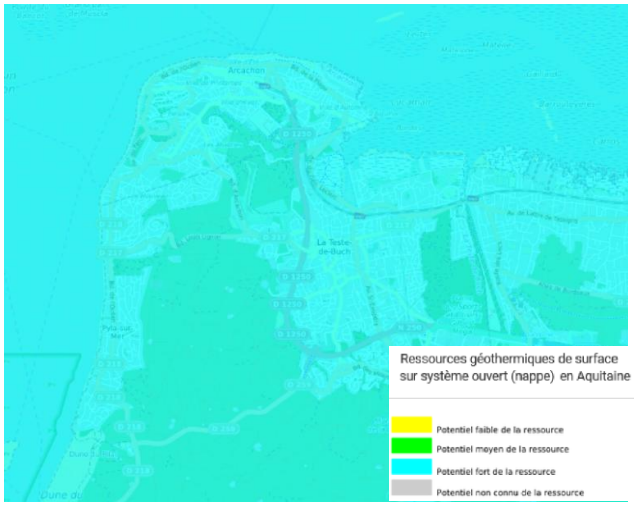


Le chauffage par géothermie peut remplacer de façon avantageuse un chauffage classique et produire de l'eau chaude. Il nécessite l'installation d'une pompe à chaleur (PAC) géothermique qui prélève la chaleur dans le milieu naturel pour la transférer vers un autre milieu (exemple : un logement).

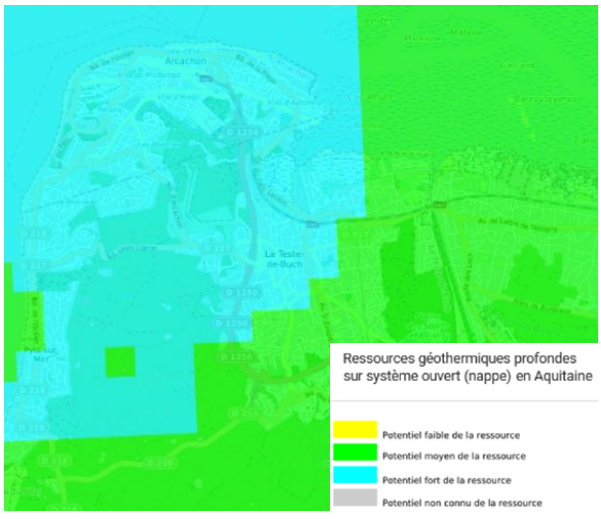
Les cartes ci-après mettent en exergue les caractéristiques locales en termes de géothermie (*source : Geothermies.fr*). Globalement, le territoire de La Teste de Buch présente un potentiel fort pour la géothermie de surface, tout comme pour la géothermie profonde. Rappelons qu'à ce jour, aucune installation géothermique n'est répertoriée sur le territoire (*données ENEDIS 2020*).

Remarque : Les données cartographiques portant sur la géothermie ne peuvent pas se substituer à une étude détaillée réalisée à une échelle plus fine, les caractéristiques d'un terrain pouvant différer localement et donc modifier le potentiel énergétique.

Potentiel de la ressource géothermique de surface sur le secteur de La Teste de Buch *(source : Géothermies.fr)*

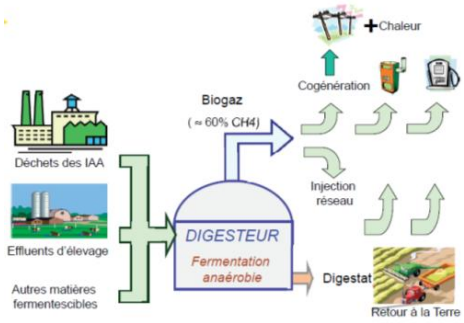


Potentiel de la ressource géothermique profonde sur le secteur de La Teste de Buch *(source : Géothermies.fr)*



4.1.3.3 La méthanisation

Source : Base de données nationale SINOE.

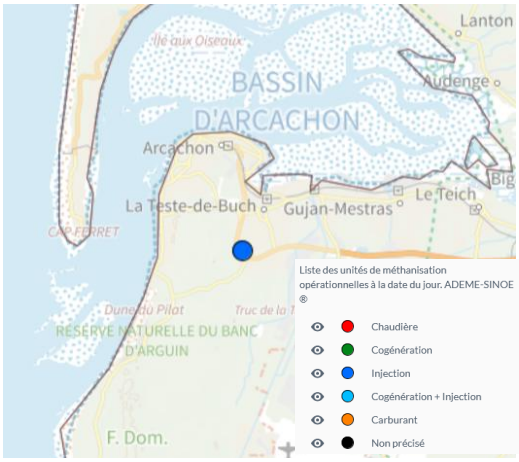


Le biogaz est la résultante de la méthanisation ou digestion anaérobie de la part fermentescible de la matière organique. Le gisement brut s'établit à partir de différentes sources : les déchets urbains, la part fermentescible des déchets ménagers, les boues de station d'épuration... Le plus couramment, la valorisation du biogaz se traduit par la production de chaleur, d'électricité et de biocarburant.

Schéma de principe de processus de méthanisation

Sur le secteur de La Teste de Buch, d'après la base de données SINOE (consultation août 2023), une unité de méthanisation et de biogaz est répertoriée sur la commune : la STEP de la Teste de Buch. La puissance nominale du service est de 215498 tonnes/an (source : SINOE).

Selon les données Enedis (« bilan de mon territoire »), 5849 MWh ont été produits par méthanisation avec injection sur le réseau de gaz en 2022.



Unités de méthanisation répertoriées sur le secteur de La Teste de Buch *(Source : SINOE)*

4.2 AIR

4.2.1 POLLUANTS : GLOSSAIRE POUR MIEUX COMPRENDRE

COV non méthanique (polluant) : Il s'agit d'hydrocarbures (émis par évaporation des bacs de stockage pétroliers ou lors du remplissage des réservoirs automobiles), de composés organiques (provenant des procédés industriels, de la combustion incomplète des combustibles et carburants, des aires cultivées ou du milieu naturel), et de solvants (émis lors de l'application de peintures et d'encres, lors du nettoyage des surfaces métalliques et des vêtements).

Les particules en suspension et fines (polluants) : Les particules en suspension proviennent surtout de la sidérurgie, des cimenteries, de l'incinération de déchets, de la manutention de produits pondéraux, minerais et matériaux et de la circulation automobile. Les poussières se distinguent entre elles par leur taille.

Les poussières dites "respirables" sont celles qui ont un diamètre aérodynamique moyen inférieur à 10 µm. On les appelle PM10. Leur taille est suffisamment faible pour rentrer dans les poumons. Elles sont générées par les activités anthropiques telles que les industries, le chauffage domestique ou encore le trafic automobile.

Les particules fines (< 2,5 µm, appelées PM2,5) sont principalement émises par les véhicules diesel. La taille de ces poussières leur permet de pénétrer dans les alvéoles pulmonaires et donc d'interagir fortement avec le corps humain.

Le dioxyde de soufre (polluant) : Le dioxyde de soufre est issu de la combustion de matières fossiles (charbon, fuel, gazole, etc.) et de procédés industriels. Le SO_2 se transforme en acide sulfurique au contact de l'humidité

de l'air et participe au phénomène des pluies acides. Il contribue également à la dégradation de la pierre et des matériaux de nombreux monuments.

Ammoniaque (polluant) : En termes d'origine anthropique, l'ammoniac (NH_3) est avant tout un polluant agricole, lié aux activités d'élevage (formation à partir de l'urine et de la fermentation de la matière organique), et émis lors de l'épandage des lisiers, mais aussi lors de l'épandage des engrais ammoniaqués. L'ammoniac participe au phénomène des pluies acides.

Oxydes d'azote (polluant) : Les NOx sont principalement émis lors des phénomènes de combustion. Les sources principales sont les transports, l'industrie, l'agriculture, la transformation d'énergie et le chauffage. Le dioxyde d'azote participe au phénomène des pluies acides, et contribue ainsi à l'appauvrissement des milieux naturels et à la dégradation des bâtiments.

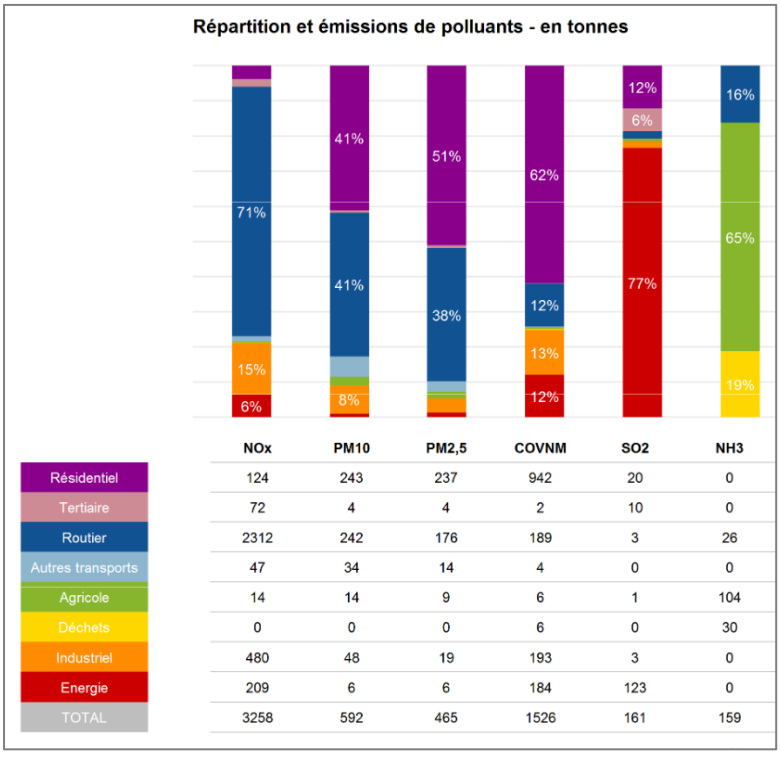
4.2.2 POLLUANTS : PROFIL TERRITORIAL DU SYBARVAL

Un diagnostic portant sur la qualité de l'air a été réalisé par ATMO Nouvelle Aquitaine dans le cadre de l'élaboration du PCAET à l'échelle du SYBARVAL.

4.2.2.1 Emissions quantifiées

Source : PCAET du SYBARVAL / diagnostic qualité de l'air – ATMO Nouvelle Aquitaine – Octobre 2018.

Les émissions indiquées dans le tableau ci-dessous concernant les six polluants et les huit secteurs d'activité indiqués dans l'arrêté du 4 août 2016 relatif au plan climat-air-énergie territorial. Les différents polluants sont pour la plupart des polluants primaires (NOx, PM2,5, PM10) ou des précurseurs de polluants secondaires (COVNM, NH3). Les COV incluent le CH4 (méthane). Or ce polluant est distingué à part dans les émissions de gaz à effet de serre dont le bilan n'est pas réalisé par Atmo Nouvelle-Aquitaine. Les valeurs fournies sont donc les émissions de COV non méthaniques (COVNM).

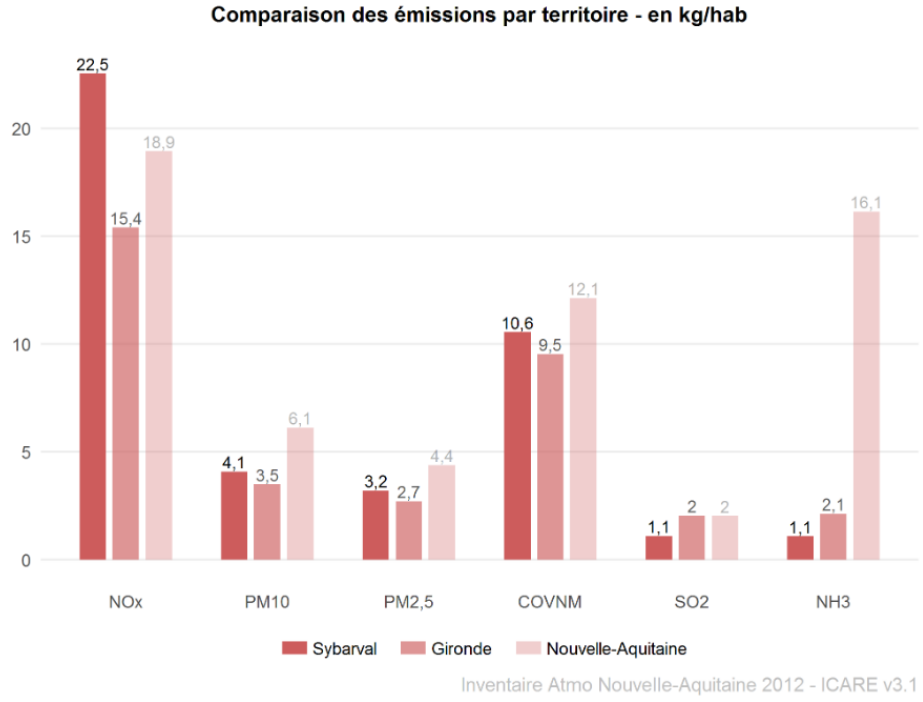


	NOx	PM10	PM2,5	COVNM	SO2	NH3
Résidentiel	124	243	237	942	20	0
Tertiaire	72	4	4	2	10	0
Routier	2312	242	176	189	3	26
Autres transports	47	34	14	4	0	0
Agricole	14	14	9	6	1	104
Déchets	0	0	0	6	0	30
Industriel	480	48	19	193	3	0
Energie	209	6	6	184	123	0
TOTAL	3258	592	465	1526	161	159

Source : diagnostic qualité de l'air

La figure précédente permet d'illustrer le fait que chaque polluant est émis par une ou plusieurs sources principales. Ainsi, on notera que l'ammoniac (NH3) est principalement émis par l'agriculture et les oxydes d'azote (NOx) par le transport routier. Quant aux particules (PM10 et PM2,5), elles sont multi-sources (résidentiel et transport routier). Les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) sont émis en majorité par le secteur résidentiel. Enfin, le dioxyde de soufre (SO2) est un polluant fortement lié au secteur énergétique dans le cas du territoire du Sybarval.

Lorsque les émissions sont rapportées au nombre d'habitants, le poids du syndicat mixte peut présenter des différences notables avec celui du département de la Gironde ou de la région Nouvelle-Aquitaine. Ceci est illustré sur la figure ci-dessous.



Des différences plus ou moins marquées entre Sybarval, le département et la région sont constatées notamment pour les émissions d'ammoniac et d'oxydes d'azote. Les émissions d'oxydes d'azote par habitant sont plus importantes sur le territoire du Sybarval que le département ou la région. Par ailleurs, la région Nouvelle-Aquitaine affiche des émissions d'ammoniac par habitant élevées, en lien avec la faible présence d'activités agricoles sur les territoires du Sybarval et du département de la Gironde, comparativement à la région.

Pour les autres polluants, les écarts ne sont pas significatifs.

4.2.2.2 Bilan des émissions par polluant

Le tableau suivant dresse le bilan des émissions de NOx, PM 2,5 et PM 10, COVNM, de SO2 et NH3, sur le territoire du SYBARVAL.

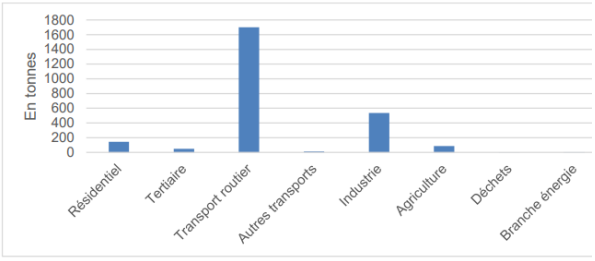


Figure 66 – Emissions de NOx par secteur
Source : INS (2012)

Les émissions de NOx du SYBARVAL s'élèvent à 2 532 tonnes. Le réseau routier du SYBARVAL et son trafic important constituent le principal secteur d'émission de NOx (67%), suivi par le secteur industriel très développé, notamment sur la COBAN, avec 21% des émissions totales de NOx. Les particules fines en suspension : Les particules dites de taille respirable (diamètre < 10µm, notées PM10), sont générées par des combustions et certains procédés industriels. Les particules fines de diamètre < 2,5 µm (notées PM2.5) sont principalement émises par les véhicules diesel. La taille infime de ces particules leur permet d'interagir avec le corps humain en pénétrant dans les alvéoles pulmonaires. Ces particules peuvent véhiculer d'autres polluants tels que le dioxyde de soufre ou certains hydrocarbures aromatiques, multipliant ainsi leurs impacts.

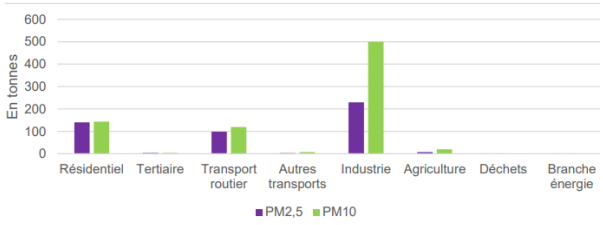


Figure 67 – Emissions de particules fines PM2,5 et PM10 par secteur
Source : INS (2012)

Les émissions de particules fines du SYBARVAL s'élèvent à 483 tonnes de PM2,5 et 794 tonnes de PM10. Le secteur le plus émetteur est l'industrie, avec 48% (230 tonnes) des émissions totales de PM2,5 et 63% (500 tonnes) des émissions de PM10. Les composés organiques volatils (COV) : Ils sont émis par les automobiles comme produits de combustion, par les industries pétrolières et celles mettant en jeu des solvants et des colles. Seul le benzène est règlementé en air ambiant, mais d'autres COV, tel que le formaldéhyde, font l'objet de réglementation ou d'interdiction sur leur utilisation.

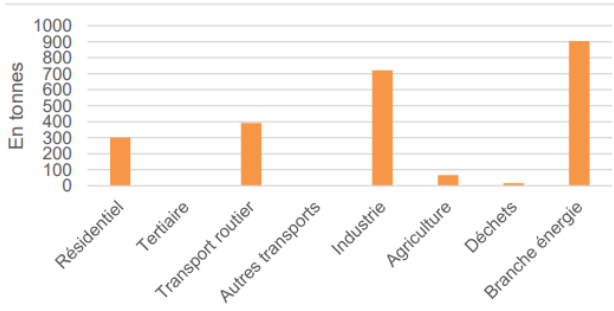


Figure 68 – Emissions de COVNM par secteur
Source : INS (2012)

Les émissions de COVNM du SYBARVAL s'élèvent à 2 406 tonnes. La branche énergie est la principale émettrice de COVNM sur le territoire, avec 904 tonnes émises en 2012, soit 38% du total, provenant presque en intégralité de l'extraction pétrolière. Le dioxyde de soufre (SO2) : Le SO2 provient des combustibles fossiles contenant du soufre (fuel, charbon, gazole) et de certaines industries.

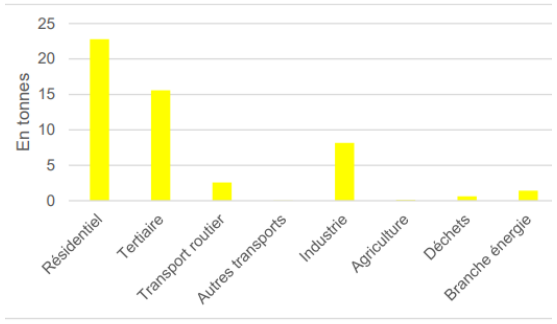
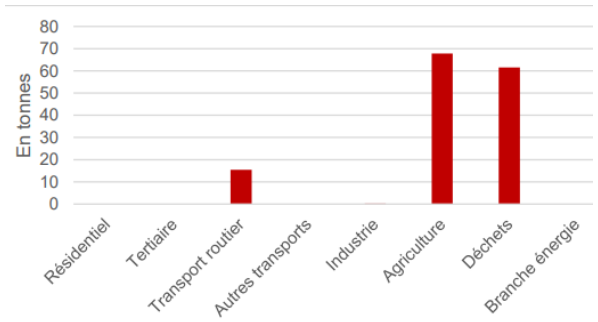


Figure 69 – Emissions de SO_2 par secteur
Source : INS (2012)

Les émissions de SO2 du SYBARVAL s'élèvent à 51 tonnes. Elles sont principalement émises par le secteur résidentiel (23 tonnes et 44% des émissions) et le secteur tertiaire (16 tonnes et 30% des émissions). Ammoniac (NH3) : L'ammoniac (NH3) provient essentiellement de rejets organiques de l'élevage. Il peut également provenir de la transformation d'engrais azotés épandus sur les cultures. Sous forme gazeuse, il peut être émis dans l'industrie pour la fabrication d'engrais.



Les émissions de NH3 du SYBARVAL s'élèvent à 145 tonnes. Sans surprise les secteurs les plus émetteurs sont l'agriculture avec 47% des émissions totales (68 tonnes) ainsi que le secteur des déchets avec 42% (61 tonnes).

4.2.1 Focus sur les Gaz a Effet de Serre

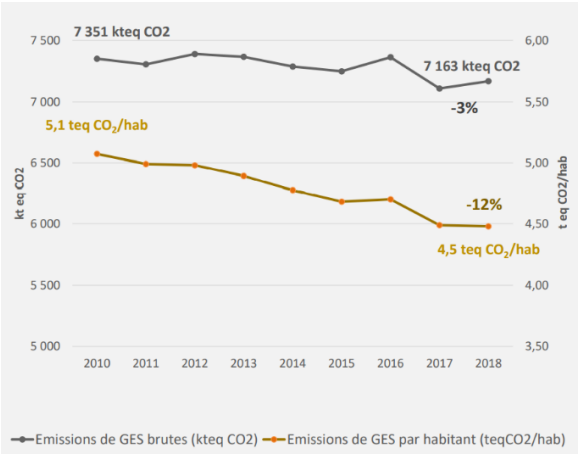
Source : Source : L'énergie en Gironde : panorama en chiffres – ALEC – Edition 2020



Les Gaz à Effet de Serre (GES) sont des gaz qui captent le rayonnement infrarouge au sein de l'atmosphère terrestre, contribuant ainsi au phénomène d'effet de serre. Les GES directs retenus au protocole de Kyoto dans la comptabilisation des émissions sont les suivants : le dioxyde de carbone (CO2), le méthane (CH4), le protoxyde d'azote (N2O), les hydrofluorocarbures (HFC), les perfluorocarbures (PFC), l'hexafluorure de soufre (SF6).

Afin de pouvoir comptabiliser l'ensemble des gaz à effet de serre sous une seule unité, les émissions sont toutes évaluées en quantité équivalente de CO_2 (tonne équivalent CO_2 : t eq CO_2 ou t CO_2e), en tenant compte des pouvoirs de réchauffement climatique (PRG) des différents GES (à titre d'exemple, le méthane a un PRG 28 fois supérieur à celui du CO_2, et le protoxyde d'azote 265 fois supérieur).

4.2.1.1 Evolution des émissions de GES à l'échelle girondine



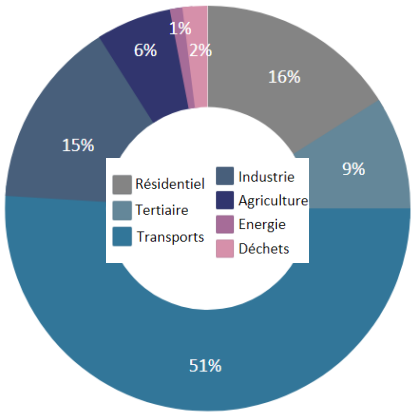
Le bilan 2020 sur l'énergie établi à l'échelle de la Gironde (étude ALEC) met en exergue les points suivants :

Les émissions de gaz à effet de serre s'élèvent à 7 163 kt eq CO_2, soit 4,5 t eq CO_2 /hab.

Les émissions globales de GES sont en légère baisse en valeur absolue sur la période 2010- 2018 (-3%), et le sont encore davantage lorsqu'elles sont ramenées au nombre d'habitants (-12%).

Evolution des émissions de GES en Gironde de 2010 à 2018 (source : ALEC)

4.2.1.2 Emissions de GES par secteur à l'échelle girondine

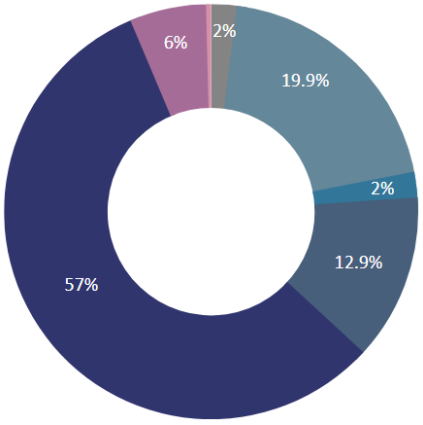


Conformément au protocole de Kyoto, les gaz à effet de serre retenus dans la comptabilisation des émissions sont les suivants : Dioxyde de carbone (CO_2), Méthane (CH_4), Hydrofluorocarbures (HFC), Perfluorocarbures (PFC), Protoxyde d'azote (N_20) et Hexafluorure de soufre (SF_6).

Le transport est le secteur le plus émetteur et représente environ la moitié (51%) des émissions de GES. Le bâtiment (résidentiel + tertiaire) pèse pour environ un quart des émissions de GES départementales (25%).

Emissions de GES par secteur – périmètre SCOPE 1[4] et SCOPE 2[5] (source : ALEC)

4.2.1.3 Emissions de GES par énergie à l'échelle girondine



La combustion des énergies fossiles, qui représente 57% des consommations énergétiques, est à l'origine de 79% des émissions de CO_2.

Les émissions non énergétiques représentent 13% des émissions de GES du département. Elles sont dues à la fermentation entérique des animaux, la fertilisation azotée des sols agricoles, au traitement des déchets et eaux usées, aux gaz frigorigènes fluorés dans les systèmes de réfrigération…

***Emissions de GES par énergie** (source : ALEC)*

4 SCOPE 1 : Emissions directes (énergétiques et non énergétiques)

5 SCOPE 2 : Emissions indirectes liées à la production d'électricité et aux réseaux de chaleur et de froid

4.2.1.4 Emissions globales du territoire SYBARVAL et de la COBAS

Source : PCAET du SYBARVAL – Tome « Diagnostic territorial, bilan énergétique et orientations » ; Portail TerriStory Nouvelle Aquitaine

Le PCAET indiquent que les émissions de CO2, liées à la consommation d'énergie, s'élèvent sur le territoire du SYBARVAL à **802 kt eq CO2** en 2015. Notons que seules les émissions Scope 1 et Scope 2 sont comptabilisés.

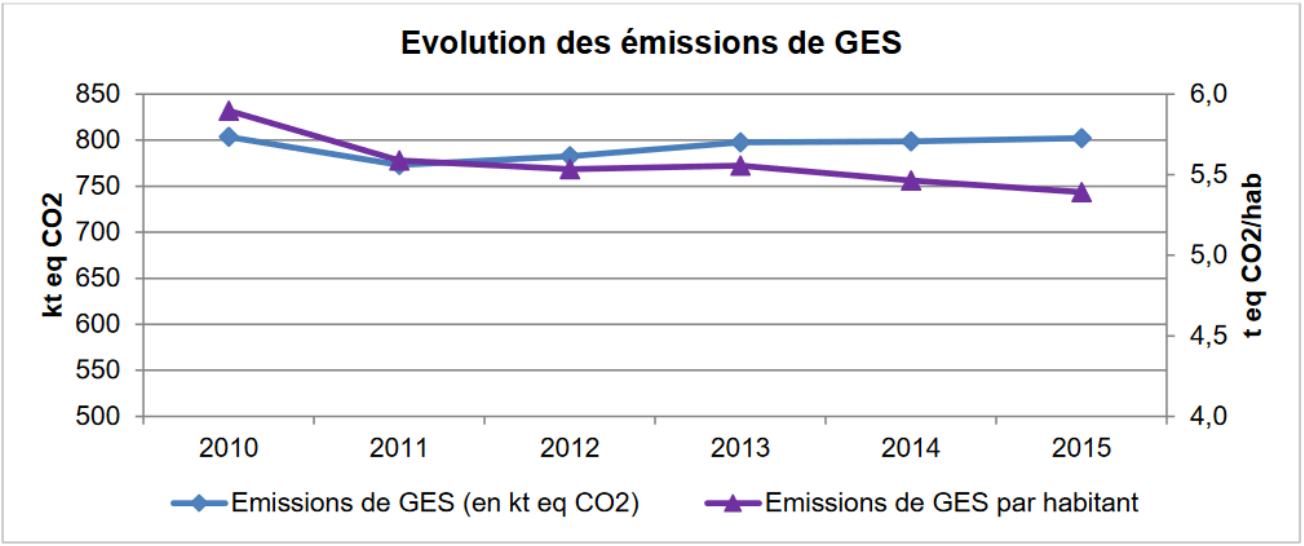
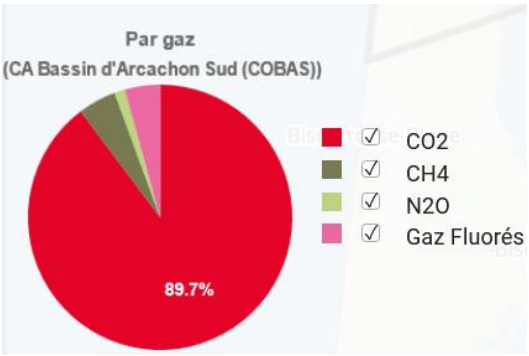
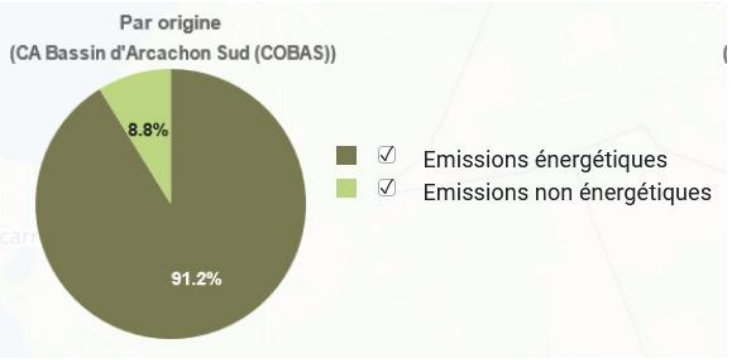


Figure 55 – Evolutions des émissions de GES entre 2010 et 2015
Source : Alec

En dehors de l'année 2010, caractérisée par une consommation électrique importante dans le secteur industriel, les émissions globales de GES sur le SYBARVAL sont en constante hausse depuis 2011. On remarque néanmoins une baisse régulière des émissions par habitant, qui passent de 5,6 teqCO2 par habitant en 2010 à 5,1 teqCO2 en 2015, avec l'accroissement de la population sur la période, passant de 136 238 à 148 743 habitants.

Le portail TerriSTORY, mis en place par l'AREC Nouvelle Aquitaine, permet d'apprécier les émissions de GES à la maille EPCI. Ainsi, **pour la COBAS, les émissions de GES (comptabilisation Scope 1 et Scope 2) sont estimées à 226,26 KtCO2e en 2019**. Le CO_2 représente environ 90% des émissions de GES.

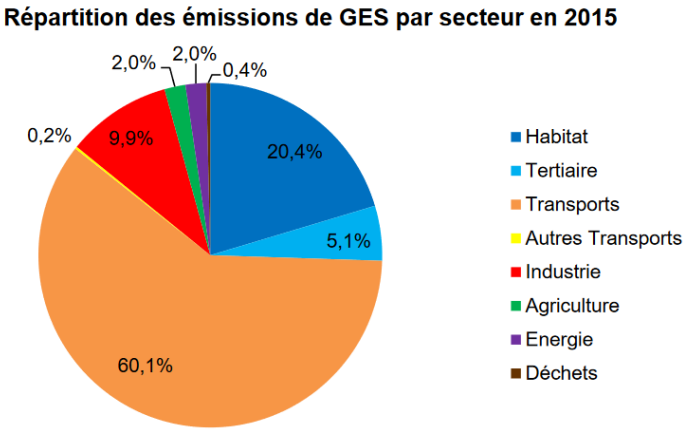




4.2.1.5 Répartition par secteurs sur le SYBARVAL et la COBAS

Source : PCAET du SYBARVAL – Tome « Diagnostic territorial, bilan énergétique et orientations » : Portail TerriStory Nouvelle Aquitaine

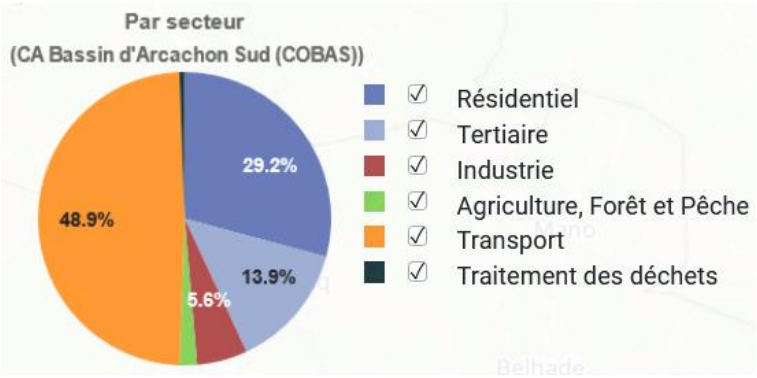
Selon le PCAET établi à l'échelle du SYBARVAL, la répartition par secteur en 2015 est quant à elle la suivante :



Source : PCAET du SYBARVAL

Le secteur des transports est celui qui émet le plus de CO_2, notamment en raison de la prépondérance des produits pétroliers dans ce secteur. Il représente 60 % des émissions totales, devant l'habitat (20 %), l'industrie (9%) et le tertiaire (5 %). Les secteurs Agriculture et Autres transports représentent 2% chacun des émissions de CO_2.

Le portail TerriSTORY , qui évalue ces mêmes données à l'échelle de la COBAS, confirme l'impact des transports dans les émissions de CO_2 (année 2019), ces derniers représentant près de la moitié des émissions. Le secteur résidentiel est associé à près de 30% des émissions de CO_2 à l'échelle communautaire.



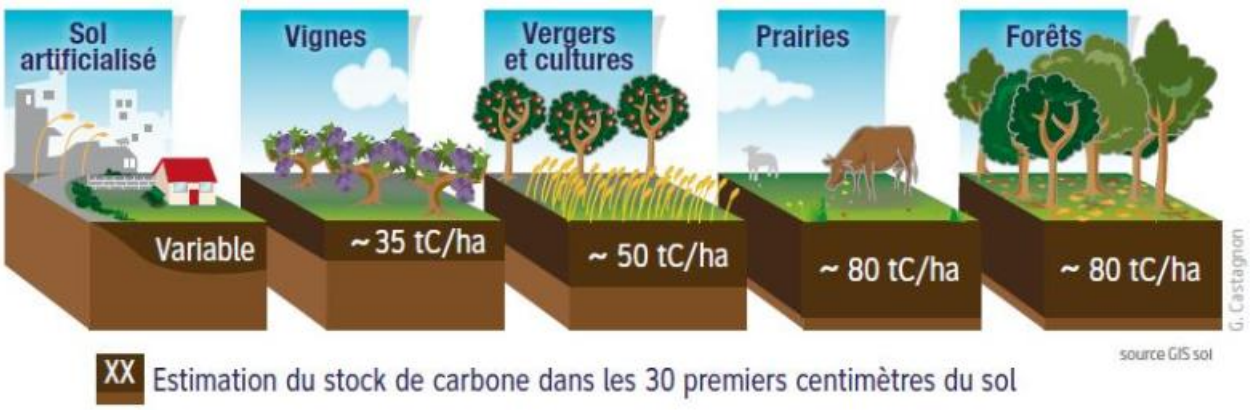
Source : TerriSTORY

Secteurs	Emission de GES (en ktCO2e) sur la COBAS en 2019
Transport	110,58
Résidentiel	66,03
Tertiaire	31,41
Industrie	12,62
Agriculture, forêt, pêche	4,31
Traitement des déchets	1,31

4.2.2 Focus sur la sequestration nette annuelle de CO_2 sur le SYBARVAL

Source : diagnostic territorial du PCAET approuvé

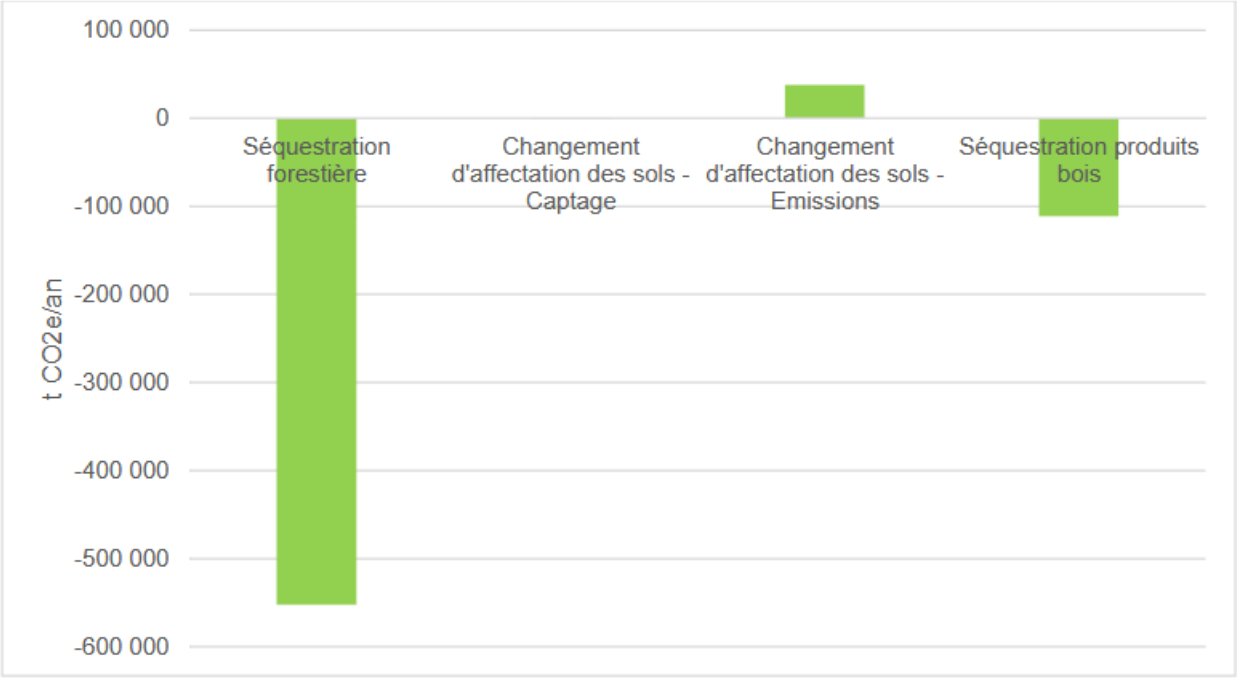
La quantité de carbone organique stockée dans la couche superficielle du sol (30 premiers centimètres) est estimée à entre 3 et 4 milliards de tonnes de carbone en France métropolitaine, soit en moyenne 65 t/ha. Ce stock de carbone organique dépend essentiellement du type de sol et de son occupation.



Source : diagnostic territorial du PCAET du SYBARVAL

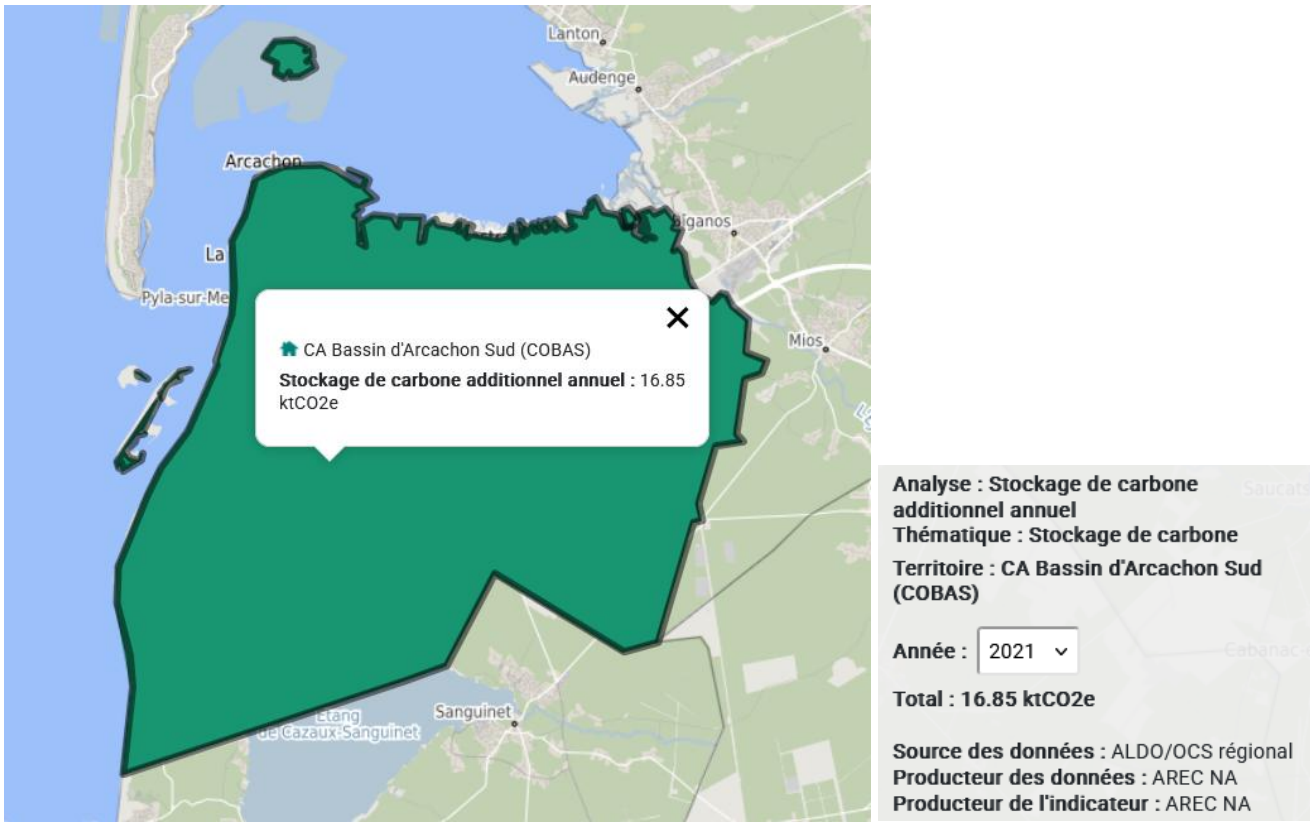
Le diagnostic du PCAET du SYBARVAL met notamment en évidence les points suivants :

- Le stock de CO_2 contenu dans les sols représente un peu moins de 36 millions de tonnes en 2012. Il est essentiellement dû aux forêts, très présents sur le territoire (80 % de la superficie) et qui stockent davantage de carbone que les cultures et les prairies. L'évolution de ce stock est une très légère baisse sur la période 1990-2012 (-2,5%), qui s'explique par l'artificialisation des sols, même si celle-ci reste globalement faible.
- Le territoire du SYBARVAL séquestre annuellement environ 80 % de ses émissions de GES, soit 626 000 tCO2e.



Composante de la séquestration nette annuelle de CO2 sur le territoire du SYBARVAL (source : diagnostic du PCAET approuvé)

Notons que l'AREC Nouvelle Aquitaine évalue le stockage de carbone additionnel annuel de la COBAS à 16.85 ktCO2e pour l'année 2021.



Stockage de carbone additionnel par poste sur la COBAS en 2021 (source : AREC via TerriSTORY Nouvelle Aquitaine)

postes	valeur_ktCO2e
Changement d'affectation des sols	-5,82487
Cultures	-0,10869
Vignes et vergers	0
Prairies	0,008556
Haies	0,1463
Produits bois	1,451382
Forêts	21,17619

Source : AREC NA (via TerriSTORY Nouvelle Aquitaine)

4.2.3 LE PCAET DU SYBARVAL

Source : portail du SYBARVAL

Durant l'élaboration du PCAET du SYBARVAL, les élus ont débattu et définit, au regard des potentiels du territoire, une stratégie énergétique aux horizons 2024, 2030 et 2050. Il s'agit de diminuer de moitié les consommations d'énergie du territoire et, dans le même temps, de multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables couvrant à terme la moitié des besoins.

Afin de mettre en œuvre la stratégie, le SYBARVAL a coconstruit avec les élus et acteurs du territoire (communes, EPCI, Etat, ADEME, Région, Département, Chambres consulaires, gestionnaires de réseaux d'énergie, ALEC, CAUE, PNR Landes de Gascogne, ATMO… un programme d'actions concrètes visant à la diminution des consommations d'énergie et au développement des énergies renouvelables.

Le programme d'action s'articule autour de 5 grands axes, eux-mêmes déclinés en actions.

Plan d'actions 2019-2024

Animation Transversale	
Action 1	Animer et piloter le Plan Climat Air Energie Territorial
Action 1.1	Consolider une gouvernance pérenne et multi-partenariale sur le territoire
Action 1.2	Assurer le suivi des indicateurs. Travailler à la construction des données manquantes
Action 1.3	Former, informer, sensibiliser les habitants et les acteurs du territoire
Aménager durablement pour réduire la consommation d'énergies	
Action 2	Mener une gestion dynamique du patrimoine des communes et des communautés
Action 3	Moderniser les systèmes d'éclairage extérieurs
Action 4	Informer et accompagner les propriétaires privés à la rénovation énergétique en s'appuyant notamment sur une plateforme de la rénovation énergétique couvrant à terme l'ensemble du territoire
Action 4.1	Valoriser auprès du grand public les rénovations exemplaires
Action 4.2	Accélérer le remplacement des appareils de chauffage anciens (foyers ouverts, chaudières fuel et gaz) par des appareils plus performants
Action 5	Mettre en place une Opération Programmée de Rénovation de l'Habitat - OPAH
Action 6	Faire évoluer les documents d'urbanisme pour une prise en compte des différentes dimensions du PCAET
Action 6.1	Développer un urbanisme favorable aux énergies renouvelables
Action 6.2	S'approprier les enjeux de la division parcellaire et mettre en place des stratégies adaptées dans les PLU(i)
Action 6.3	Co-construire un guide pour l'aménagement durable des nouvelles opérations
Accompagner le développement d'une économie sobre en carbone	
Action 7	Encourager les groupements d'artisans dans le cadre de la plateforme de la rénovation de l'habitat
Action 8	Assurer la lisibilité des dispositifs en matière de performance environnementale des entreprises sur le territoire
Action 9	Favoriser un tourisme éco-responsable
Action 9.1	Encourager le développement des énergies renouvelables pour les professionnels du tourisme
Action 9.2	Promouvoir les démarches environnementales auprès des professionnels du tourisme
Action 9.3	Consolider et renforcer la lisibilité de l'offre pour diminuer l'utilisation de la voiture par les touristes
Diversifier les modes de déplacement des habitants du territoire	
Action 10	Promouvoir l'utilisation de véhicules (dont vélos) à carburants alternatifs
Action 11	Poursuivre le développement de pôles d'échanges hors gares pour renforcer le maillage multimodal
Action 12	Développer la pratique du vélo (dont électriques) par les habitants et les touristes
Action 13	Coordonner l'offre de mobilité sur le territoire
Action 14	Inciter à l'émergence de plans de mobilité publics et privés
Action 14.1	Mettre en place une opération collective d'élaboration de plans de déplacements des agents des collectivités du territoire.
Action 14.2	Expérimenter un Plan de Déplacements Inter Entreprises sur une Zone d'Activités
Action 15	Promouvoir des mobilités maritimes à moindre impact environnemental
Action 16	Organiser les livraisons et la logistique urbaine
Action 17	Poursuivre l'apaisement de la traversée des communes
Développer les énergies renouvelables - Devenir un Territoire à Energie Positive	
Action 18	Développer le photovoltaïque sur les espaces artificialisés ou pollués
Action 19	Développer les pratiques d'autoconsommation et de stockage
Action 20	Développer la filière de méthanisation
Action 20.1	Objectiver le gisement des biodéchets et encourager sa valorisation énergétique
Action 21	Utiliser le potentiel en géothermie du territoire
Action 22	Garder une veille sur les opportunités de la filière hydrogène (production et consommation) en lien avec la SEM Route des Lasers
Action 23	Objectiver et mettre en œuvre le cas échéant le potentiel de récupération de chaleur sur l'assainissement
Construire un territoire résilient face aux changements climatiques	
Action 24	Valoriser les actions et initiatives des différents acteurs sur la ressource en eau
Action 25	Approfondir la connaissance sur la filière bois et sensibiliser le public et les acteurs au rôle des espaces forestiers
Action 26	Protéger la biodiversité nocturne par la création d'une Réserve Internationale de Ciel Etoilé
Action 27	Reconstituer les zones humides et les boisements vecteurs de services écosystémiques majeurs
Action 28	Agir pour la résilience du territoire face aux risques naturels

Source : Programme d'actions du PCAET du SYBARVAL

Le PCAET est entré en révision en 2024.

4.3 ENERGIE, AIR ET GES : SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSES
• Une consommation électrique relativement stable sur la commune, dominée par les sphères « résidentielle » et « tertiaire » • Une part de la thermosensibilité du secteur résidentiel peu marquée, qui traduit le caractère saisonnier de la consommation électrique (moindre occupation des logements en hiver) • Une stabilité du taux de motorisation des ménages et une diminution de la part des ménages disposant de « 2 voitures ou plus » • Un potentiel solaire très important, qui appuie une progression continue des installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire • Un potentiel intéressant pour la filière géothermique • Une unité de méthanisation associée à la STEP de La Teste-de-Buch	• Un déplacement domicile-travail largement tourné vers l'usage de véhicule motorisé • Un ratio « production / consommation » très faible et inférieure à 1% • Une production d'énergie renouvelable uniquement orientée sur le solaire • Les secteurs résidentiel et transport à l'origine de l'essentiel des émissions de particules à l'échelle du SYBARVAL (PM10 et PM 2,5). • Des émissions de NOx issues principalement du secteur du transport • Le secteur du transport est le principal émetteur de GES sur le territoire de la COBAS (près de 50%) • Le secteur résidentiel génère ¼ des émissions de GES à l'échelle de la COBAS
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• La mise en œuvre du PCAET du SYBARVAL • La mise en œuvre future du SCOT du Bassin d'Arcachon • La révision du PLU de La Teste-de-Buch (promotion des mobilités douces, proposition d'un urbanisme moins consommateur d'énergie, développement des EnR…) • L'application de la RT 2020 pour la maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments • Le développement du télétravail	• Le réchauffement climatique, qui va entraîner des conséquences directes sur l'impact (accru) de la pollution de l'air sur la santé humaine
LES ENJEUX	
• Encourager et favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire au travers du PLU, tout en veillant à ne pas remettre en cause les qualités écologiques , paysagères, architecturales… qui caractérisent la commune de La Teste-de-Buch ; • Promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports collectifs, déplacements doux…), notamment sur les trajets de proximité (accès aux commerces, services et équipements), via le choix des secteurs urbains à développer ; • favoriser le maintien des occupations du sol propices à la séquestration du carbone dans le sol ; • anticiper les effets du réchauffement climatique en termes de qualité du cadre de vie urbain (existant ou à venir), et notamment de prise en compte des phénomènes d'ilots de chaleur urbains : enjeu d'intégration de la nature en ville et de perméabilité urbaine vis-à-vis de l'eau ; • Accompagner la mutation du territoire vers l'électromobilité.	

5. NUISANCES ET POLLUTIONS, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.1 LES RISQUES MAJEURS

5.1.1 QUELQUES ELEMENTS DE COMPREHENSION

D'une manière générale, le risque majeur se caractérise par de nombreuses victimes, un coût important de dégâts matériels et des impacts sur l'environnement.

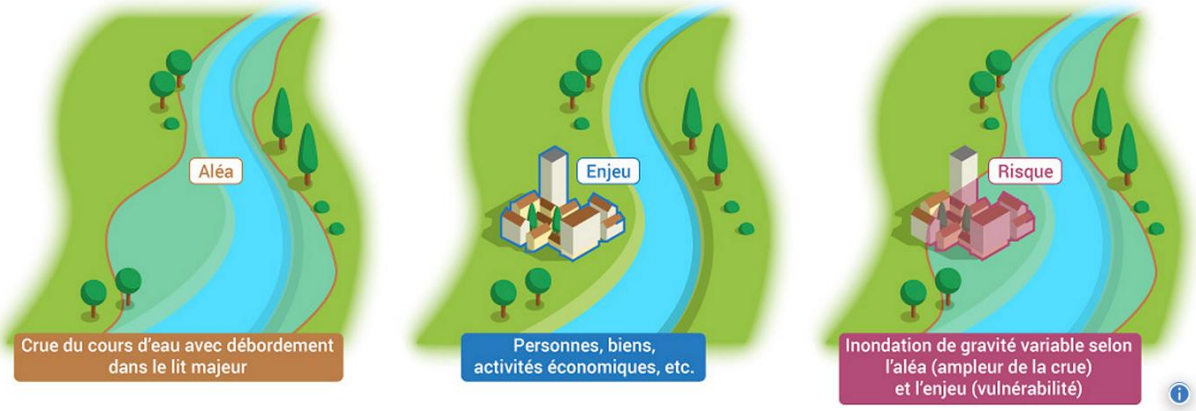
L'existence d'un risque majeur est ainsi liée :

- d'une part à la présence d'un événement, appelé *aléa*, qui est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique ;
- d'autre part à l'existence d'*enjeux*, qui représentent l'ensemble des personnes et des biens (ayant une valeur monétaire ou non monétaire) pouvant être affectés par un phénomène.

Les conséquences d'un risque majeur sur les enjeux se mesurent en termes de vulnérabilité.

Ainsi, un événement potentiellement dangereux (ou aléa) n'est un risque majeur que s'il s'applique à une zone où des enjeux humains, économiques ou environnementaux sont en présence.

ALÉA + ENJEU = RISQUE MAJEUR



Le risque majeur en schéma *(source : BRGM)*

En outre, deux critères caractérisent le risque majeur :

- *Une faible fréquence* : l'homme et la société peuvent être d'autant plus enclins à l'ignorer que les catastrophes sont peu fréquentes ;
- *Une énorme gravité* : nombreuses victimes, dommages importants aux biens et à l'environnement.

Le risque majeur se caractérise notamment par l'incapacité de la société exposée à surpasser l'évènement. Il importe donc que la société comme l'individu s'organisent pour y faire face, en développant, en particulier, l'information préventive. A ce titre, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) constitue l'élément de référence à considérer.

Les éléments qui suivent reprennent en grande partie les informations du DDRM de Gironde, approuvé en 2021 (après sa révision), complétés par les informations issues d'autres éléments règlementaires ou portés à la connaissance de la commune de La Teste de Buch, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme.

5.1.2 QUELS SONT LES RISQUES MAJEURS IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE ?

Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de Gironde, approuvé en 2021 ; Géorisques.



Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Gironde précise, pour chaque commune constitutive du département, quels sont les risques majeurs identifiés. Les tableaux suivants formalisent les éléments figurant dans le DDRM 33 approuvé, et qui concernent le territoire de La Teste de Buch.

N°INSEE	COMMUNES									
33529	La Teste-de-Buch							Très Faible		

Risque Inondation
Risque Littoral
Risque Feu de Forêt
Risque Mouvement de Terrain
Risque Retrait Gonflement Argile
Risque Industriel
Faible / Très Faible Risque Sismique
Risque Radon (communes en zones 2 et 3)
Risque Nucléaire
Risque Rupture de Barrage

La commune de La Teste de Buch renvoie aux risques majeurs liés aux inondations, au risque littoral, aux feux de forêt, au retrait-gonflement des argiles, au risque radon, et au risque sismique très faible.

Par ailleurs, l'analyse de la synthèse des arrêtés de catastrophe naturelle montre que la commune de La Teste de Buch a été à maintes reprises concernée par les épisodes de forte intensité qui peuvent se traduire par ce type de procédure. Ainsi, la base Géorisques met en évidence que 9 reconnaissances de l'état de catastrophes naturelles ont été déclarées pour la commune.

Historique des catastrophes naturelles dans ma commune : 9

Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/05/2020	10/07/2020
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/07/2013	13/09/2013
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	27/02/2010	13/03/2010
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	24/01/2009	29/01/2009
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	25/12/1999	30/12/1999
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/12/1993	29/04/1994
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/08/1992	28/03/1993
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	02/12/1982

Source : Géorisques

5.2 LES RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS

5.2.1 QUELQUES PREALABLES

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque inondation est la conséquence de deux facteurs conjugués :

- *l'eau* qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement (aléa) ;
- *le développement de zones urbanisées* (habitat, équipements, zones dédiées à l'activité) dans la zone inondable (enjeu).

Trois types d'inondations peuvent survenir :

- *les inondations de plaine* : phénomène lent dû à un débordement des cours d'eau ou à une remontée de la nappe phréatique ;
- *le ruissellement pluvial :* lors de très fortes précipitations (orages violents de printemps et d'été), les réseaux d'évacuation des eaux pluviales ne parviennent plus à collecter et à faire transiter les eaux recueillies sur les surfaces imperméabilisées (toitures, parking, chaussées) ;
- *les coulées de boue et crues torrentielles :* ce phénomène se produit lors de fortes pluies orageuses d'été, essentiellement dans les secteurs de pentes moyennes, de talwegs ou encore de terres à l'interface des terrains agricoles et des zones urbanisées qui n'absorbent plus.

La gestion du risque « inondation » peut passer par différents stades, de la connaissance des aléas à leur surveillance, en passant par des mesures de protection actives et leur planification dans l'urbanisme règlementaire :

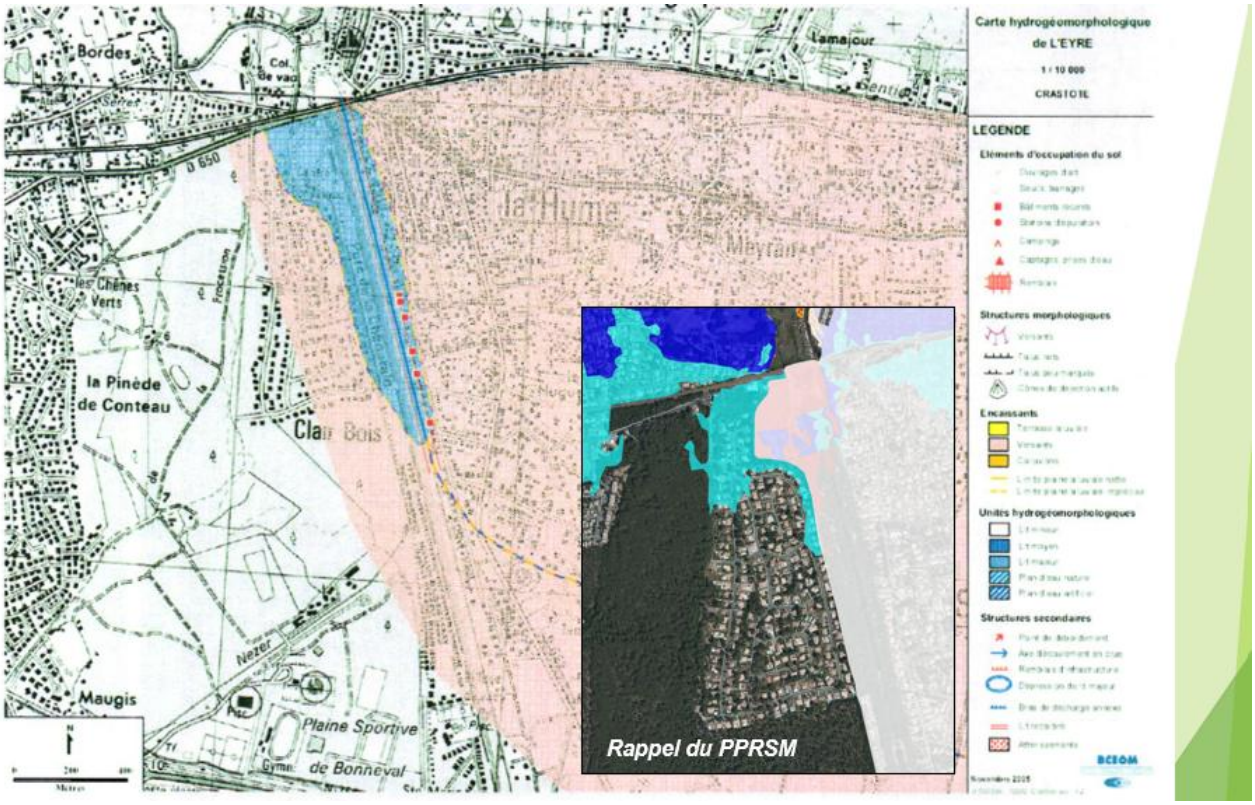
- *la connaissance des aléas* : cela passe par le recensement des zones inondables. Sur un territoire, plusieurs types de documents peuvent permettre d'appréhender l'aléa lié au débordement des cours d'eau : les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI), les atlas des zones inondables (AZI) et des études spécifiquement sur certains secteurs.
- *la surveillance de la montée des eaux et alerte météorologique* (rôle de Météo-France, du service d'annonce des crues et de la Sécurité Civile)
- *les études et travaux* : afin de diminuer le risque ou les conséquences d'une inondation, des travaux peuvent être réalisés. Ils font généralement suite à des études hydrauliques et aboutissent notamment à des travaux sur les cours d'eau et sur son bassin versant (création de bassins de rétention, amélioration des réseaux de collecte des eaux pluviales, préservation de surfaces perméables, de zones tampons…)
- *la maîtrise de l'urbanisme* : dans les zones soumises au risque d'inondation, la meilleure prévention consiste à préserver les champs d'expansion des crues de façon qu'ils jouent pleinement leur rôle d'écrêtement de la lame d'eau.

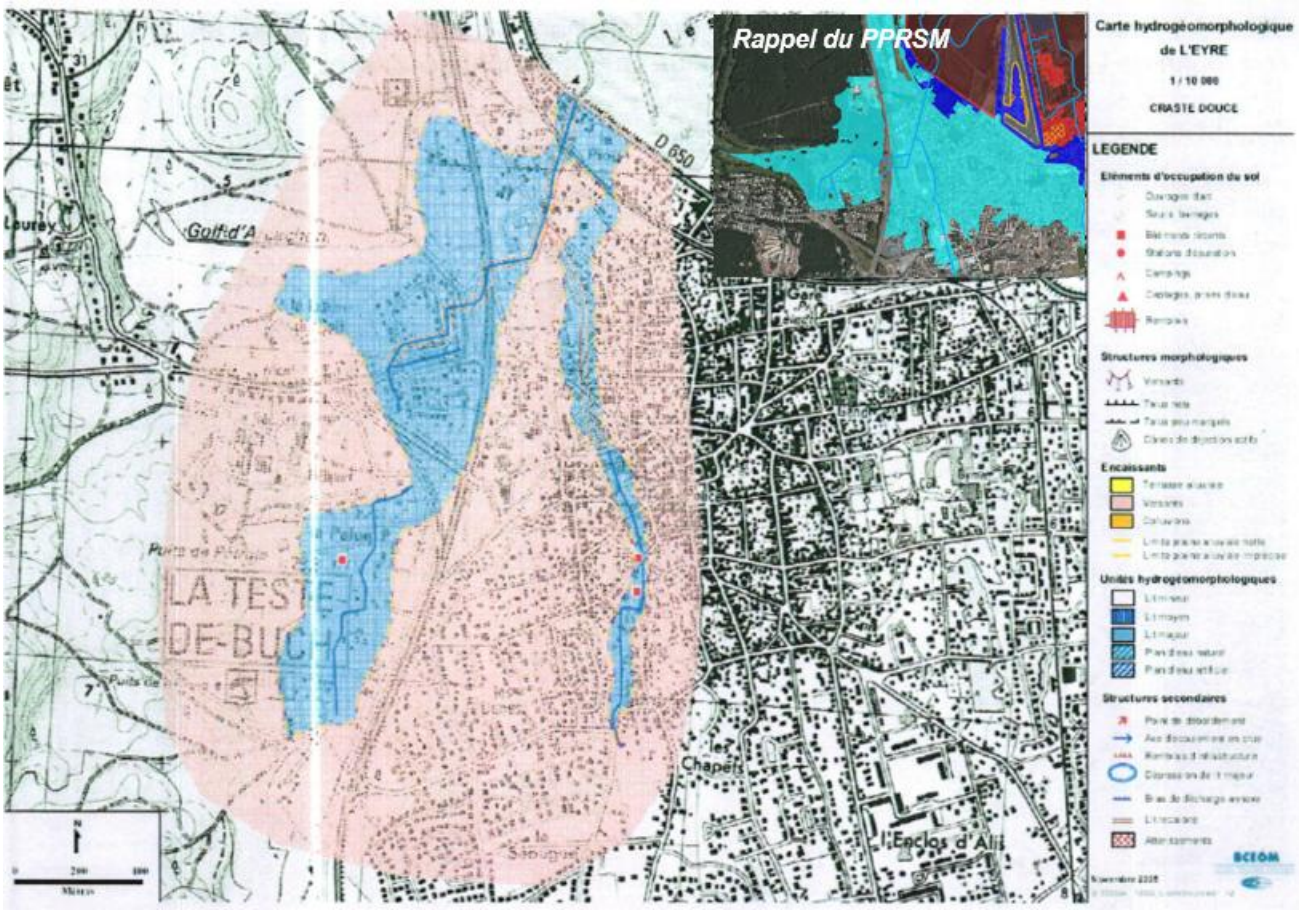
5.2.2 LE RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU SUR LA COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH

Sources : Géorisques ; Porter à Connaissance de l'Etat

A ce jour, la commune de La Teste de Buch n'est pas concernée par un PPRi dédié aux inondations par débordement de cours d'eau. En revanche, la commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Eyre. Celui-ci, non opposable aux tiers mais constituant toutefois un porter à connaissance à considérer, a pour corollaire :

- L'aléa inondation par débordement du cours d'eau côtier « La Crastote » (ruisseau canalisé sur environ 3,5 km) ;
- L'aléa inondation par débordement du cours d'eau côtier « La Craste Douce » (une grande partie du tracé de ce cours d'eau – environ 6 km – est souterraine).

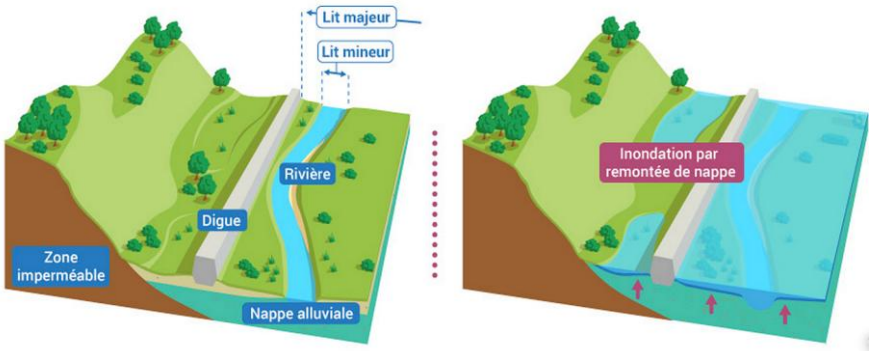




5.2.3 LE RISQUE INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPES SOUTERRAINES

Sources : Géorisques

Si le risque d'inondation est souvent associé au débordement des cours d'eau, il peut également survenir à la suite des remontées de nappes phréatiques, autrement appelées nappes « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Ces nappes sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lors de phénomènes pluvieux forts, le niveau de la nappe peut parfois atteindre la surface du sol : c'est l'inondation par remontée de nappe.



Le phénomène de remontée de nappes en schéma *(source : Agence française pour la biodiversité / Réalisation Matthieu Nivesse - d'après OIEau -, 2018)*

Plusieurs conséquences sont à redouter, liées soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

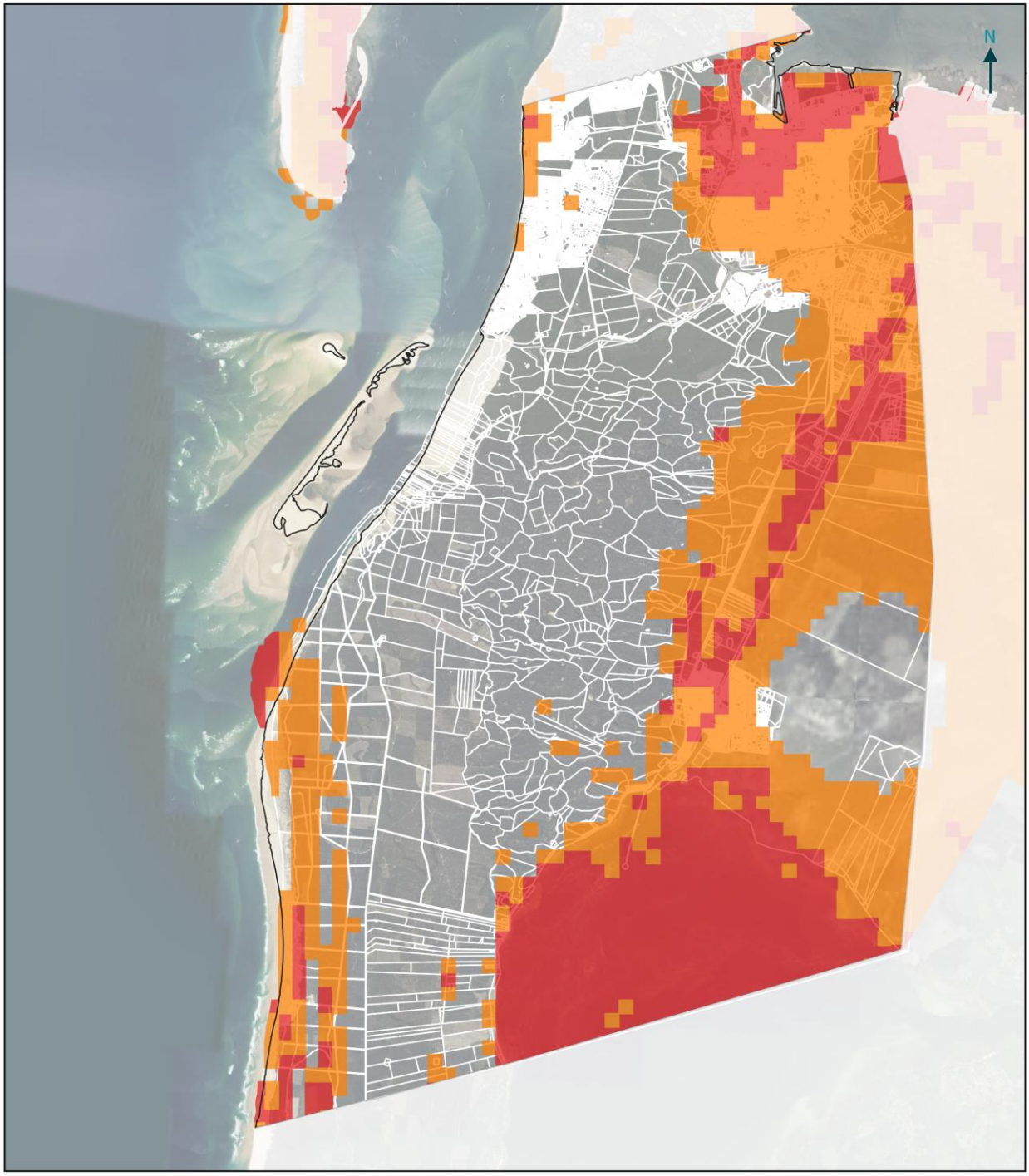
- les inondations de sous-sol, de garages semi-enterrés ou de caves,
- fissuration d'immeubles,
- remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines,
- désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation,
- pollutions (commun à tous les types d'inondation).

Le BRGM a réalisé des études permettant de cartographier, à l'échelle départementale, les zones potentiellement sensibles aux remontées de nappes, selon une méthodologie nationale. Cette cartographie (de 2ème génération) résulte de l'état des connaissances sur ce phénomène pour chaque département. Figurent ainsi :

- Les secteurs sensibles aux débordements de nappes souterraines ;
- Les secteurs sujets aux inondations de caves ;
- Les secteurs non-sujets aux débordements de nappes et aux inondations de caves.

La cartographie ci-après précise les secteurs potentiellement vulnérables aux remontées de nappe sur le territoire communal. Comme on peut le constater, La Teste de Buch est concernée par cet aléa majoritairement sur la partie Est de son périmètre.

Il convient de préciser que les limites d'interprétation fixées par le BRGM sont de 1/100000ème. Cette cartographie constitue un porter à connaissance et ne saurait être utilisée à une échelle plus fine.



© La teste de Buch - Tous droits réservés - Sources : ©IGN - Cartographie : METROPOLIS, 2023

LA TESTE DE BUCH
BASSIN D'ARCACHON

Aléa remontées de nappes souterraines sur La Teste de Buch

Aléa remontées de nappes

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

5.3 LE RISQUE LITTORAL

5.3.1 LA SUBMERSION MARINE

5.3.1.1 Compréhension de l'aléa

Une submersion marine est « une inondation temporaire de la zone côtière par la mer lors de conditions météorologiques et océaniques défavorables. Elle est généralement due à :

- une arrivée dépressionnaire entraînant une chute de la pression atmosphérique et des conditions de vent inhabituelles (surcote atmosphérique) : la chute de pression atmosphérique entraîne une surélévation du niveau du plan d'eau ; à cela s'ajoute l'effet du vent, qui en fonction de son intensité et de sa direction est susceptible de provoquer des accumulations d'eau sur la bande littorale ;
- des conditions de vagues exceptionnelles (surcote liée aux vagues) : à l'approche de la côte, les vagues générées au large déferlent en transférant leur énergie sur la colonne d'eau, dont une partie provoque une surélévation du niveau moyen du plan d'eau qui peut atteindre plusieurs dizaines de centimètres.
- Les submersions marines peuvent durer de quelques heures à quelques jours.

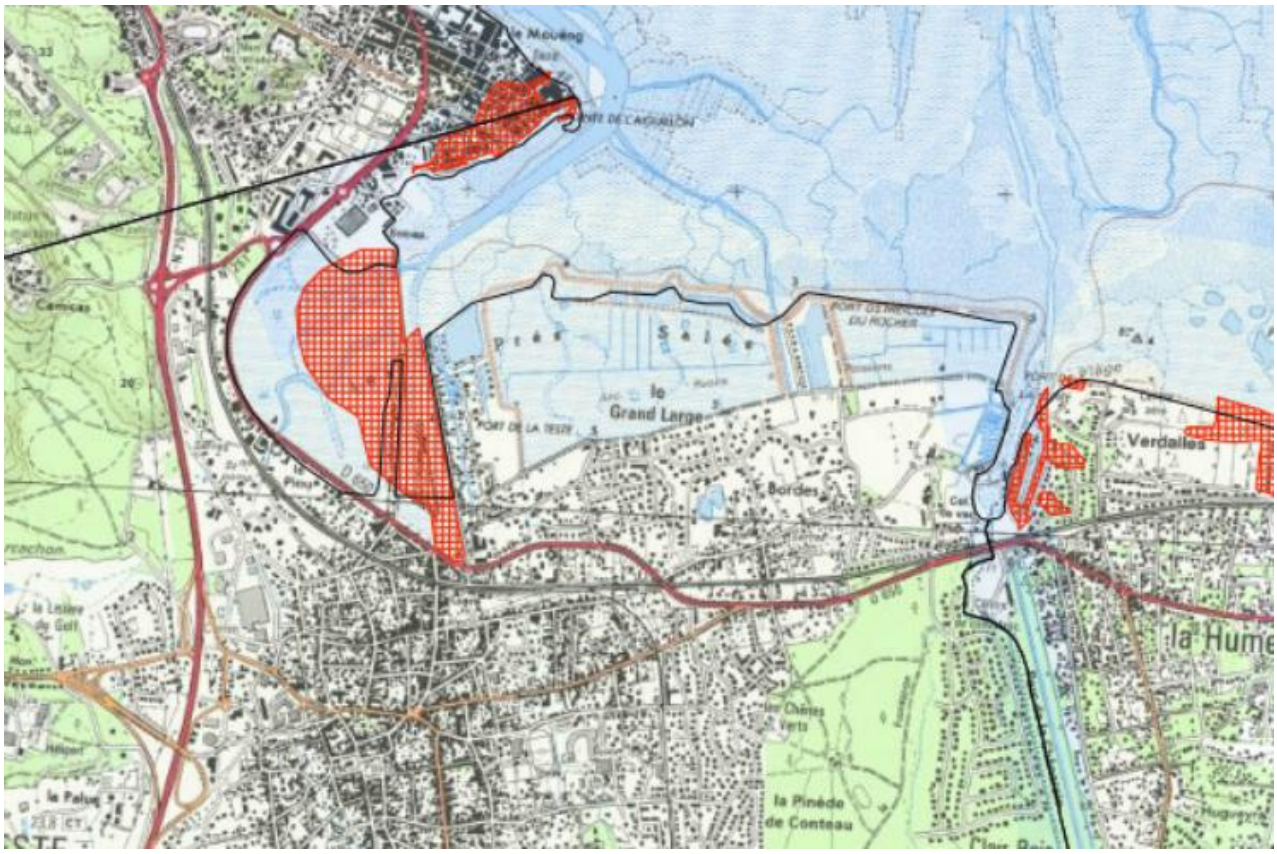
Sur le Bassin d'Arcachon, trois types de submersion marines peuvent être constatées :

- Le franchissement par paquets de mer correspond au passage des vagues déferlantes par-dessus le rivage ou les défenses côtières (naturelles ou artificielles). Il y a alors un phénomène d'accumulation d'eau en arrière car la zone derrière le rivage ne peut s'évacuer.
- Le débordement se produit lorsque l'élévation du niveau d'eau est supérieure à la cote maximale du terrain naturel ou des ouvrages de protection. L'eau pénètre donc sur les terres, le volume mis en jeu dépendant de l'écart entre le niveau d'eau et celui de la cote maximale du terrain naturel, la durée du débordement et la vitesse de l'écoulement à terre.
- La rupture de digue se produit lorsque l'ouvrage de protection est sollicité de manière répétée par l'action des vagues, la pression hydrostatique et/ou la surverse, il y a un risque de rupture. L'endommagement peut se faire progressivement ou brutalement, par des brèches ou une défaillance généralisée, provoquant le passage à un régime de débordement.

5.3.1.2 Les évènements historiques

Le Bassin d'Arcachon a connu un nombre significatif d'inondations (7 à 10 par siècles) mais toutes n'ont pas engendré des submersions marines. Environ 3 à 4 évènements majeurs se sont produits ces derniers siècles et ont été répertoriés dans de nombreux documents. Leur point commun est qu'ils se sont produits en hiver (décembre, janvier, février) voire en octobre (1882 et 1984).

L'évènement présent dans tous les esprits est la submersion survenue durant la tempête Xynthia de 2010. Bien qu'elle n'ait pas atteint l'intensité d'autres tempêtes comme Martin et Lothar en décembre 1999 ou Klaus en 2009 en termes de vitesses instantanées maximales du vent, elle a fortement impacté la commune de La Teste-de-Buch. L'évènement a touché le quartier de l'Aiguillon : des hauteurs d'eau de 45 cm dans la zone ostréicole et de 25 cm dans les rues ont été mesurées. Au niveau du secteur des Prés Salés Ouest, la digue a été partiellement endommagée, ce qui a entrainé des dégradations sur le talus interne de l'ouvrage et la submersion du secteur situé à l'arrière.



Cartographie des zones inondées lors de la tempête Xynthia (Source : OCA)

La tempête Xynthia est l'évènement le plus récent ayant causé de nombreux dégâts sur le Bassin d'Arcachon.

Depuis, les pluies intenses et durables, liées à une succession de tempêtes ont marqué le littoral, avec de fortes vagues et une forte houle.

A noter l'évènement du 2 mars 2018, avec des niveaux d'eau aussi élevés que ceux observés lors de la tempête Xynthia, a généré des impacts de submersion marine sur le pourtour du Bassin d'Arcachon (érosion côtière). Cet épisode est survenu lors de grandes marées. Le passage de la dépression associée aux vents (intensité et direction) et aux vagues à la côte a contribué à une surélévation importante du niveau marin. La surcote enregistrée était de l'ordre de 60 cm à Arcachon-Eyrac.

Plus récemment, la tempête Domingos de novembre 2023, a également marqué le territoire.

5.3.1.3 Le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRSM) du Bassin d'Arcachon a été approuvé le 19 avril 2019.

Le PPRSM a pour objet principal d'établir une cartographie des zones à risques et de règlementer ces zones :

- en interdisant les nouvelles implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et en les limitant dans les autres zones submersibles ;
- en prescrivant des mesures pour réduire la vulnérabilité des installations et constructions (existantes et futures), sans nuire à l'écoulement des eaux ;
- en préservant les champs d'expansion des crues qui réduisent l'ampleur du phénomène en accueillant une partie de l'eau.

Un PPRSM est basé sur une submersion majeure appelée « aléa de référence ». Dans un premier temps, des études historiques et scientifiques ont été menées par le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les

risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) pour déterminer l'évènement de référence connu. La tempête Xynthia constitue l'évènement historique le mieux documenté mais d'ampleur insuffisante pour servir de référence scientifique à l'établissement du PPRSM, puisque l'événement n'est pas de niveau centennal.

Dans un second temps, le BRGM a donc réalisé des modélisations d'une submersion de gravité centennale, avec prise en compte de l'élévation prévue du niveau de l'océan et du fait du réchauffement climatique. Pour calculer la submersion marine de référence centennale, l'étude s'est basée sur le calcul de la hauteur d'eau au large, le fond marin du Bassin, le courant, les vents, les volumes d'eaux entrants dans le Bassin, les pentes et dénivelés des terrains.

Le calcul de l' « aléa de référence » intègre une marge supplémentaire de 20 cm. Cette hauteur correspond à la montée des eaux due au réchauffement climatique. Pour le calcul de ce même « aléa à l'horizon 2100 », une rehausse de 40 cm a encore été ajoutée.

En outre, des hypothèses de défaillance des structures de protection côtière et des connexions hydrauliques ont été définies et pris en compte dans la caractérisation des aléas.

Outre la caractérisation de l'aléa, il a été défini les enjeux, c'est-à-dire des usages, du bâti, des personnes, etc., susceptibles d'être exposés à l'aléa. Le croisement de l'aléa et des enjeux a permis de définir le risque sur lequel est basée la réglementation du PPRSM.

Le volet réglementaire du PPRSM comprend un zonage règlementaire adapté aux différentes zones d'exposition aux risques et déterminé suivant les secteurs d'enjeux, l'événement de référence et l'événement prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100. Il est accompagné d'un règlement qui définit :

- la réglementation applicable, par zone réglementaire, aux projets soit en les interdisant, soit en fixant les prescriptions particulières pour ceux qui pourraient y être autorisés ;
- les mesures à prendre sur les biens et activités existants incluant les mesures obligatoires et les mesures recommandées ;
- les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux gestionnaires privés, incluant les mesures collectives et les dispositions particulières liées à l'exercice d'une mission de service public.

Le PPRSM distingue dans la commune de La Teste-de-Buch les zones règlementaires suivantes :

- **Zone grenat** : Elle correspond aux territoires situés en aléa très fort ou correspondant aux bandes de précaution à l'arrière des ouvrages de protection contre les inondations. La règle générale de cette zone est l'inconstructibilité.

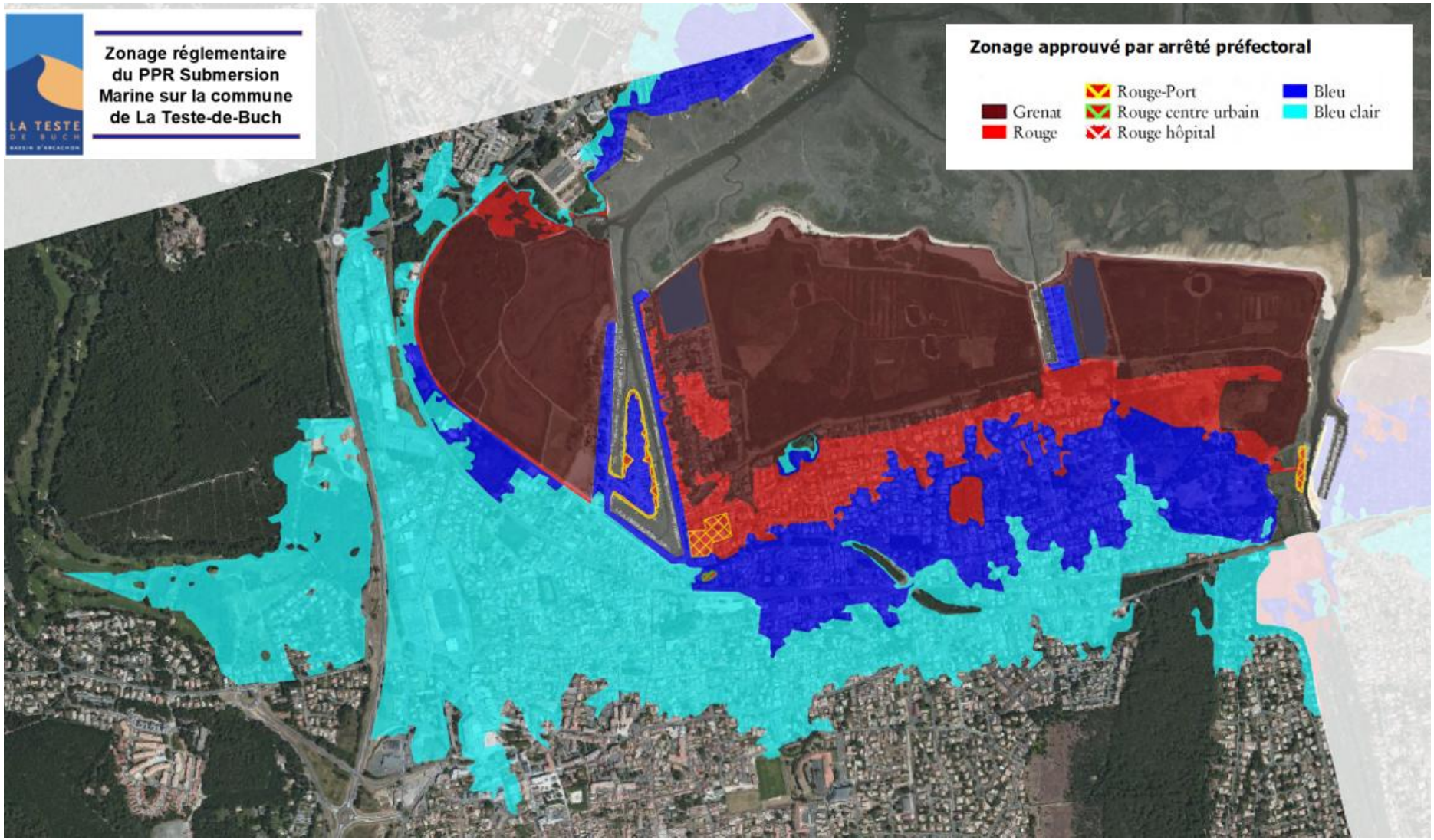
- **Zone Rouge** : Elle correspond aux territoires situés en aléa fort en secteur urbanisé ou aux zones inondables en secteur peu ou pas urbanisé (quel que soit le niveau d'aléa). Cette zone peut correspondre aux territoires non urbanisés subissant l'aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100. Elle correspond également aux secteurs soumis à l'aléa choc mécanique des vagues. La règle générale de cette zone reste l'inconstructibilité sauf pour réduction de vulnérabilité (avec prescriptions). Cette zone peut cependant recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs, ou des activités liées au plan d'eau sous réserve de la prise en compte du risque. Peuvent également être admis dans cette zone les garages liés aux habitations, les extensions mesurées, les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

- **Zone Rouge centre urbain** : Cette zone correspond aux territoires situés en aléa fort en secteur urbanisé. La réglementation de cette zone, dans ce secteur particulier, a pour objectif de concilier les exigences de prévention liées à la zone rouge et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le

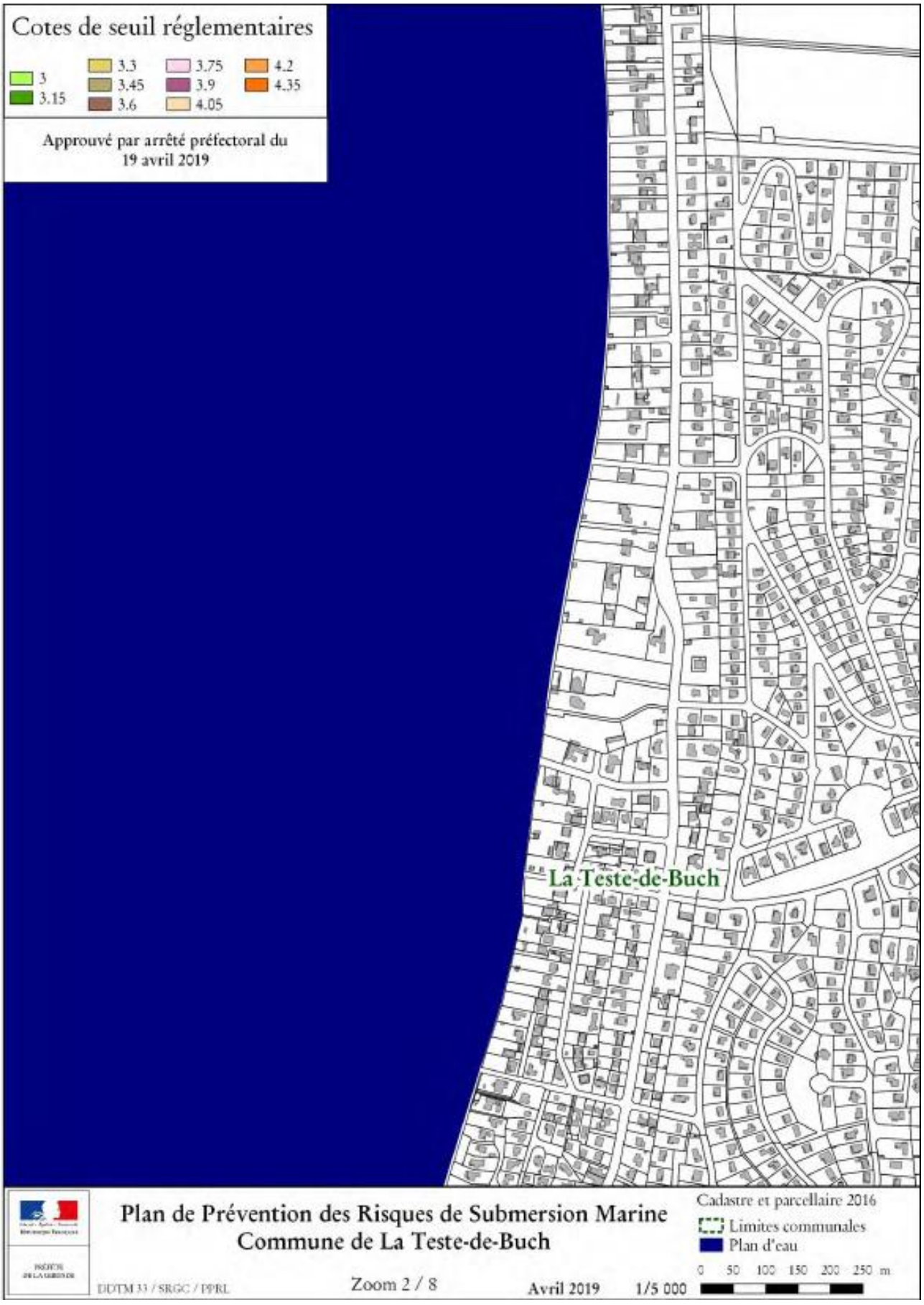
renouvellement urbain. Un centre urbain se caractérise par son histoire, une occupation du sol de fait importante, une densité, une continuité bâtie et la mixité des usages entre logements, commerces et services. La règle est la maîtrise globale de la construction afin de limiter l'impact du développement sur la vulnérabilité de la zone tout en préservant quelques capacités d'évolution de ces cœurs de bourg, moyennant le respect de prescriptions de mise en sécurité. Peuvent notamment être admis dans cette zone la constructibilité des « dents creuses », les nouvelles habitations, les nouvelles activités (hors industrie, camping et établissement sensible).

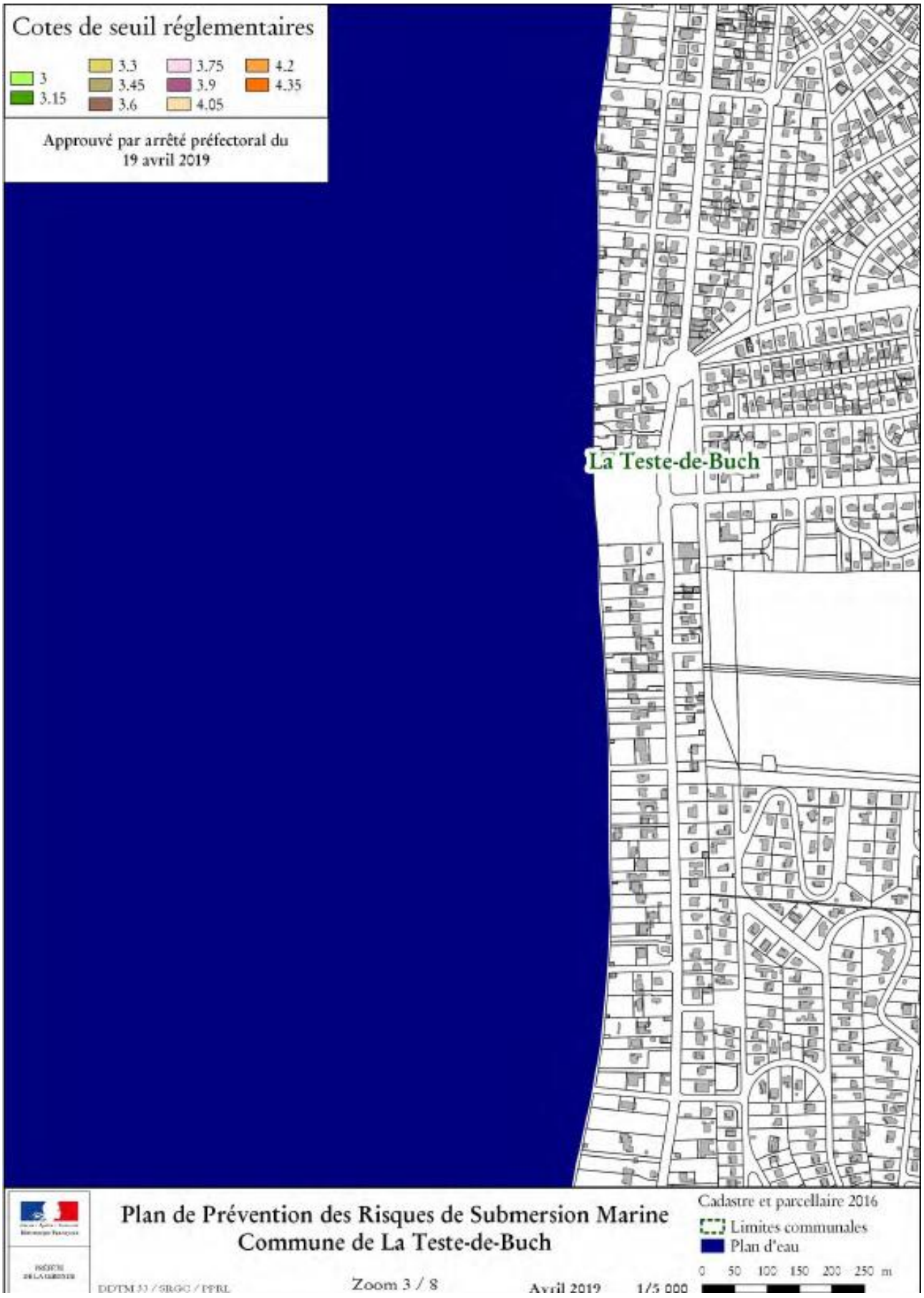
- **Zone rouge port** : Malgré la présence d'un aléa fort, à savoir plus d'un mètre d'eau pour l'événement de référence, qui implique un zonage rouge, la réglementation de cette zone permet de répondre à la spécificité des ports du Bassin d'Arcachon, qui mixe des activités structurelles liées aux ports et des activités de mise en valeur du patrimoine naturel, architectural et de promotion de la culture. Parmi les activités structurelles des ports prises en compte, on retrouve les activités navales, nautiques et le transport maritime, les cabanes ostréicoles, les cabanes de pêche et les activités associées de vente et de dégustation dûment autorisées au titre du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- **Zone Bleu** : Cette zone correspond aux territoires situés en aléa moyen ou faible en secteur urbanisé (y compris les centres urbains et les secteurs spécifiques). Cette zone a été créée dans le but de conserver les capacités urbaines et leur renouvellement en fonction du niveau d'aléa. La règle générale de cette zone permet la poursuite de l'urbanisation sans accroissement de vulnérabilité (avec prescriptions). Peuvent être admis dans cette zone tout projet neuf et travaux sur l'existant avec prescriptions adaptées à l'aléa, les établissements sensibles, les projets sur les bâtiments nouveaux dans le cadre de la restructuration de l'existant.
- **Zone Bleu Clair** : Cette zone correspond aux territoires déjà urbanisés soumis à un aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100 ou aux secteurs peu ou pas urbanisés soumis à un aléa moyen ou faible seulement à l'horizon 2100 et n'étant pas une zone d'expansion des inondations. Peuvent être admis dans cette zone, tout projet avec prescriptions adaptées à l'aléa.

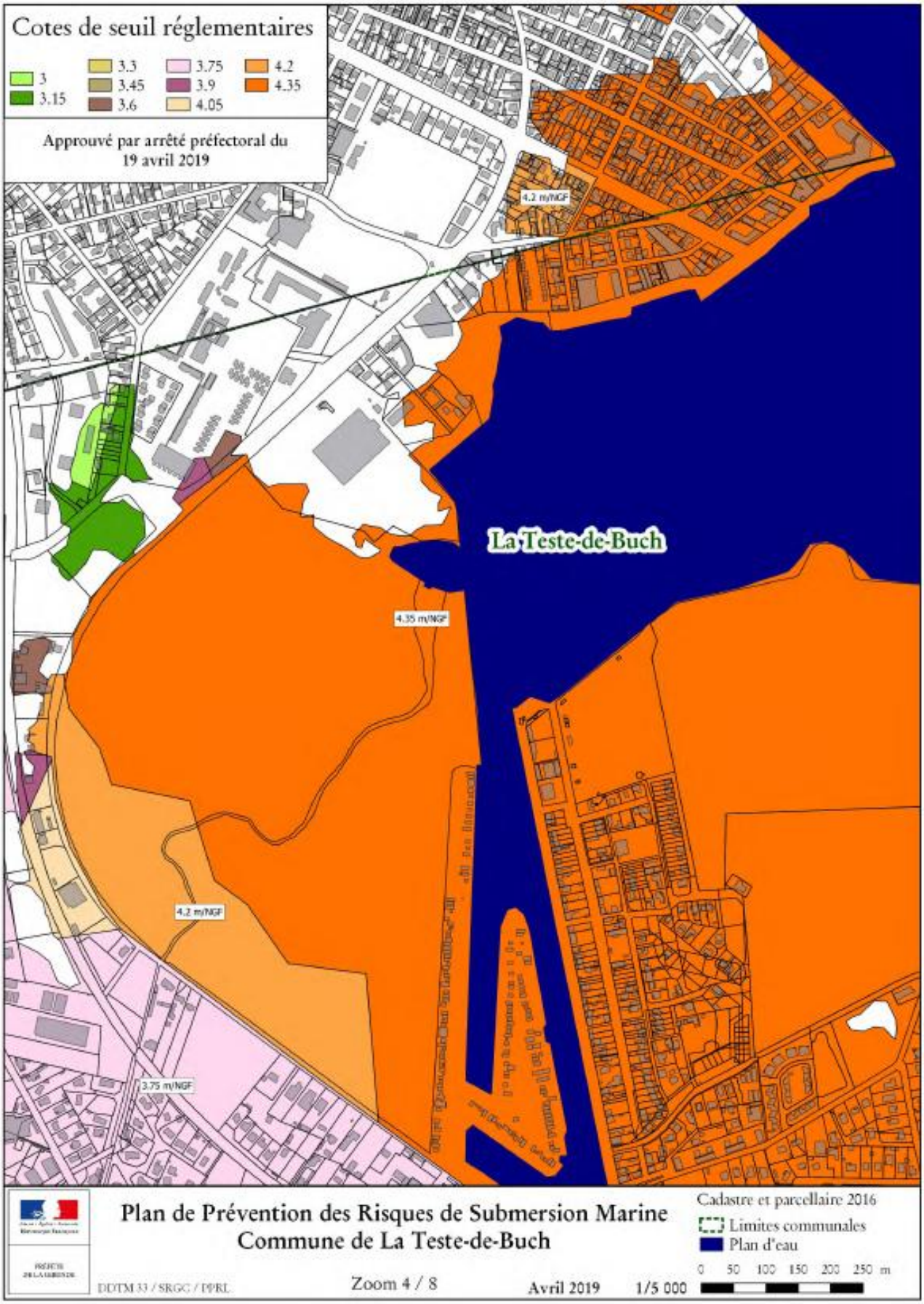
Le PPRSM vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

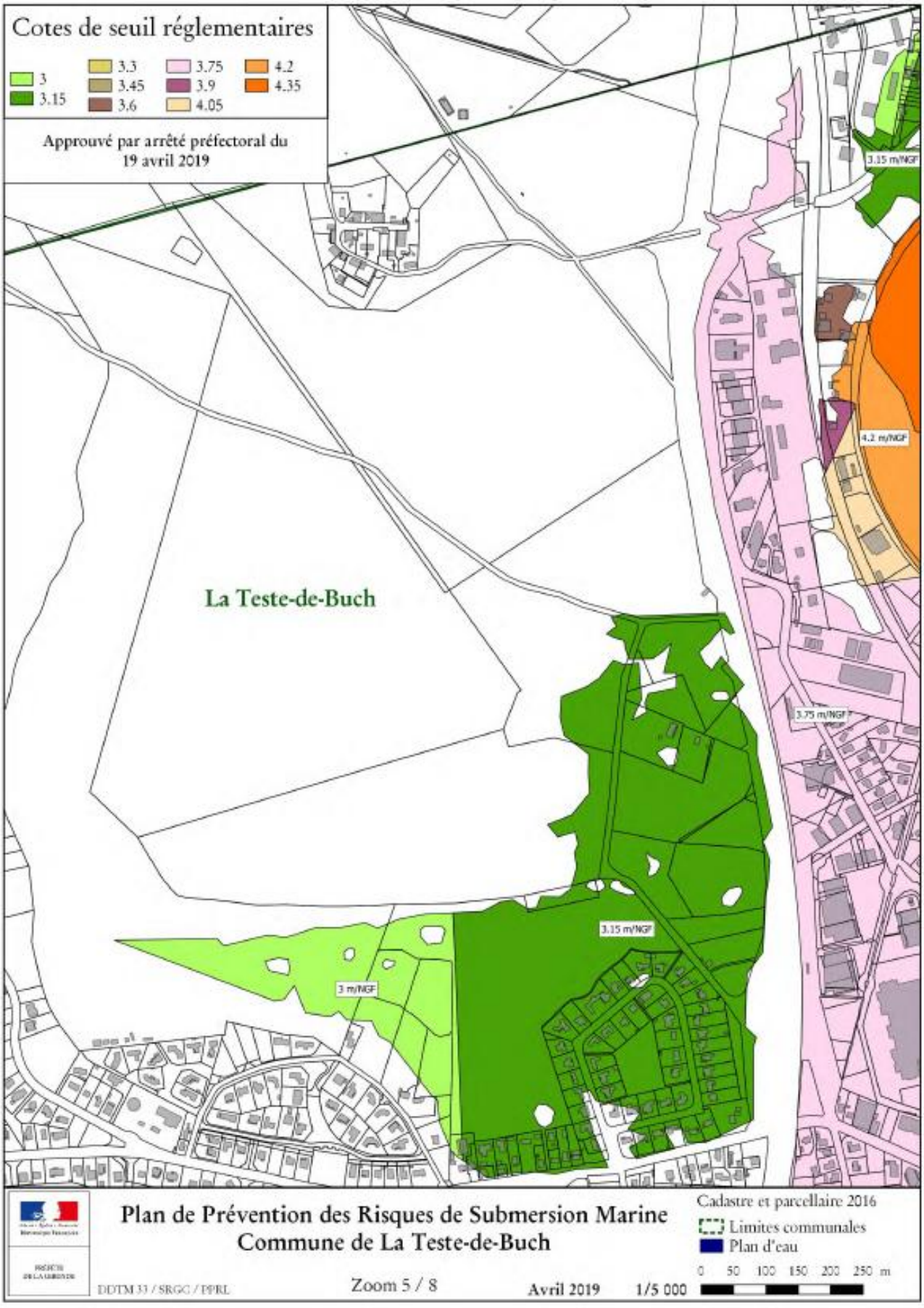

Zonage réglementaire du PPR Submersion Marine sur la commune de La Teste-de-Buch
LA TESTE DE BUCH
Zonage approuvé par arrêté préfectoral
Grenat
Rouge
Rouge-Port
Rouge centre urbain
Rouge hôpital
Bleu
Bleu clair

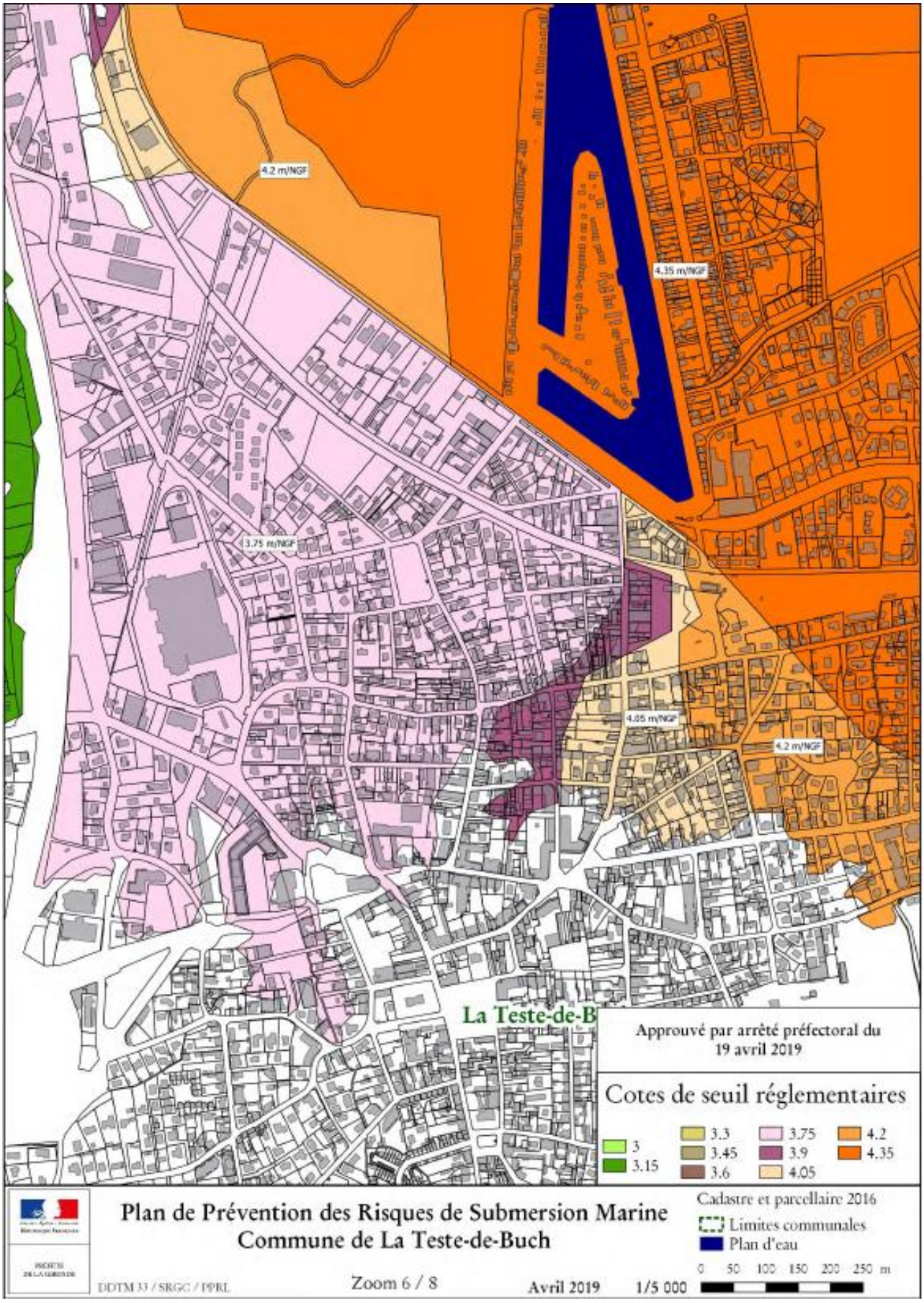

Cotes de seuil réglementaires
3
3.15
3.3
3.45
3.6
3.75
3.9
4.05
4.2
4.35
Approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019
La Teste-de-Buch
Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
Commune de La Teste-de-Buch
DDTM 33 / SRGC / PPRL
Zoom 1 / 8
Avril 2019
1/5 000
Cadastre et parcellaire 2016
Limites communales
Plan d'eau
0 50 100 150 200 250 m

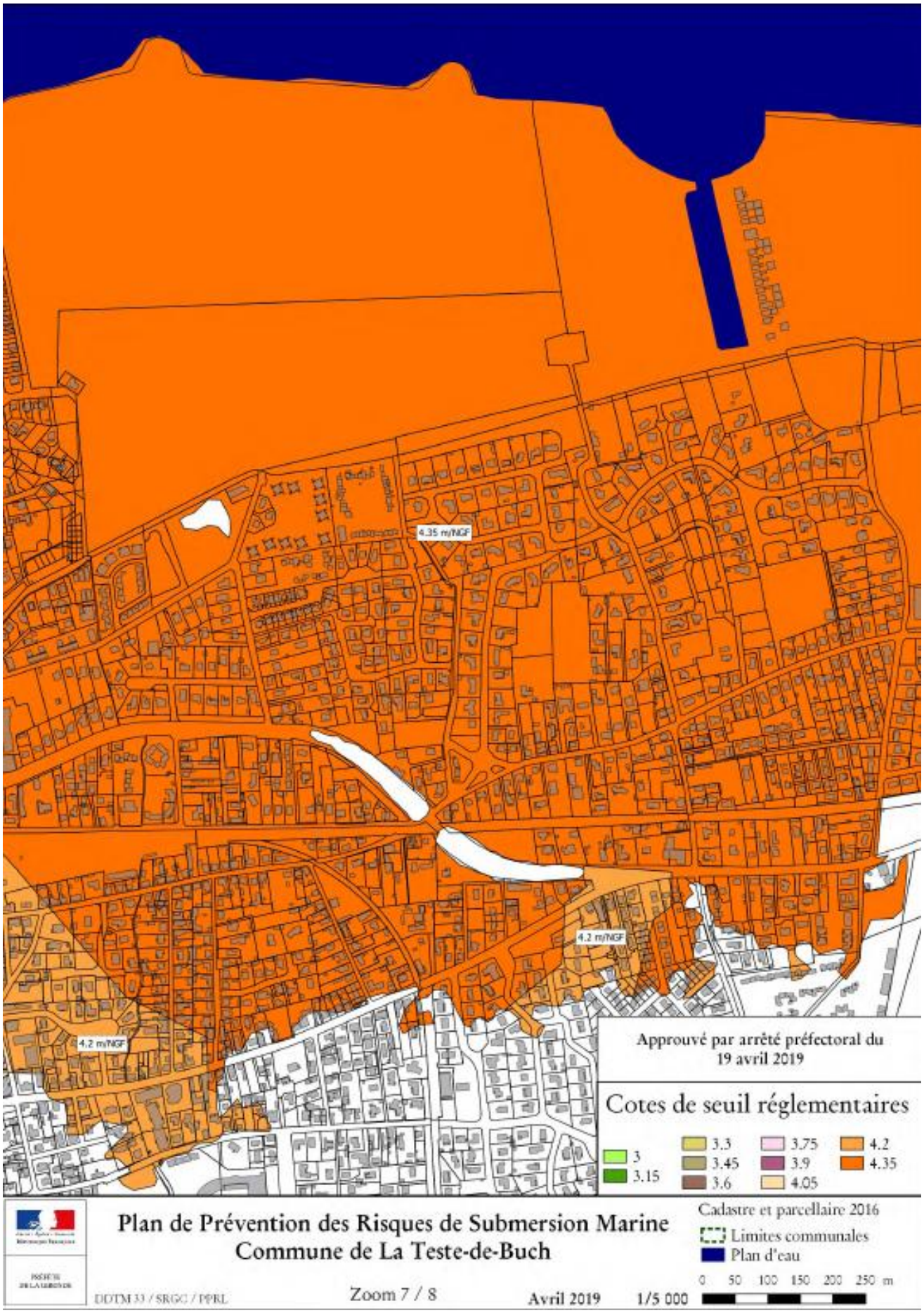

Cotes de seuil réglementaires
3
3.15
3.3
3.45
3.6
3.75
3.9
4.05
4.2
4.35
Approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019
La Teste-de-Buch
Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
Commune de La Teste-de-Buch
Zoom 2 / 8
DDTM 33 / SRGC / PPRL
Avril 2019
1/5 000
Cadastre et parcellaire 2016
Limites communales
Plan d'eau
0 50 100 150 200 250 m

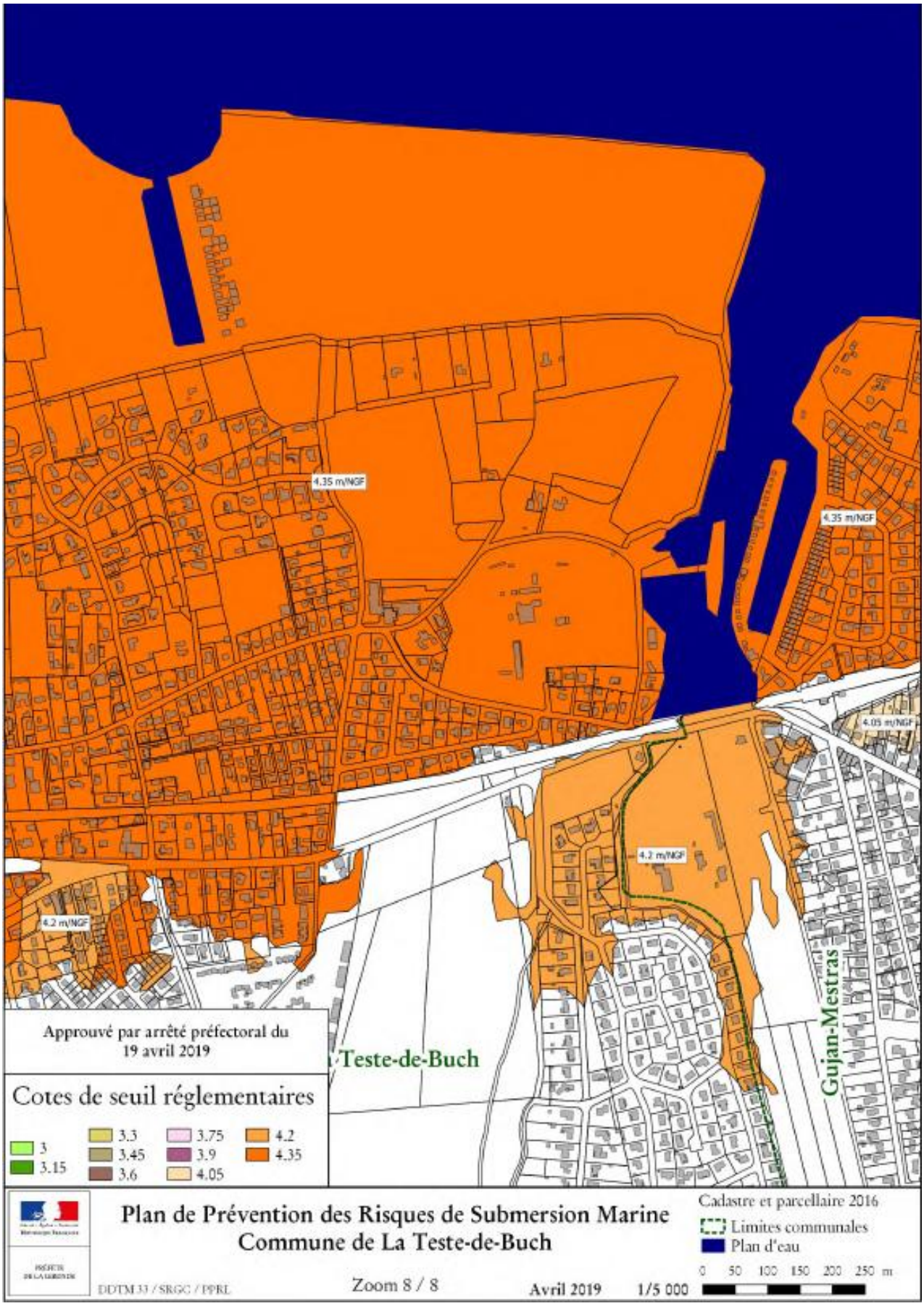

Cotes de seuil réglementaires
3
3.15
3.3
3.45
3.6
3.75
3.9
4.05
4.2
4.35
Approuvé par arrêté préfectoral du
19 avril 2019
La Teste-de-Buch
Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
Commune de La Teste-de-Buch
Zoom 3 / 8
Avril 2019
1/5 000
Cadastre et parcellaire 2016
Limites communales
Plan d'eau
0 50 100 150 200 250 m


Cotes de seuil réglementaires
3
3.15
3.3
3.45
3.6
3.75
3.9
4.05
4.2
4.35
Approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019
4.2 m/NGF
La Teste-de-Buch
4.35 m/NGF
4.2 m/NGF
3.75 m/NGF
Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
Commune de La Teste-de-Buch
DDTM 33 / SRGC / PPRL
Zoom 4 / 8
Avril 2019
1/5 000
Cadastre et parcellaire 2016
Limites communales
Plan d'eau
0 50 100 150 200 250 m


Cotes de seuil réglementaires
3
3.15
3.3
3.45
3.6
3.75
3.9
4.05
4.2
4.35
Approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019
La Teste-de-Buch
3.15 m/NGF
4.2 m/NGF
3.75 m/NGF
3.15 m/NGF
3 m/NGF
Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
Commune de La Teste-de-Buch
Zoom 5 / 8
Avril 2019
1/5 000
DDTM 33 / SRGC / PPRL
Cadastre et parcellaire 2016
Limites communales
Plan d'eau
0 50 100 150 200 250 m


4.2 m/NGF
4.35 m/NGF
3.75 m/NGF
4.05 m/NGF
4.2 m/NGF
La Teste-de-B
Approuvé par arrêté préfectoral du
19 avril 2019
Cotes de seuil réglementaires
3
3.15
3.3
3.45
3.6
3.75
3.9
4.05
4.2
4.35
Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
Commune de La Teste-de-Buch
Cadastre et parcellaire 2016
Limites communales
Plan d'eau
0 50 100 150 200 250 m
DDTM 33 / SRGC / PPRL
Zoom 6 / 8
Avril 2019
1/5 000


4.35 m/NGF
4.2 m/NGF
4.2 m/NGF
Approuvé par arrêté préfectoral du
19 avril 2019
Cotes de seuil réglementaires
3
3.15
3.3
3.45
3.6
3.75
3.9
4.05
4.2
4.35
Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
Commune de La Teste-de-Buch
DDTM 33 / SRGC / PPRL
Zoom 7 / 8
Avril 2019
1/5 000
Cadastre et parcellaire 2016
Limites communales
Plan d'eau
0 50 100 150 200 250 m


4.35 m/NGF
4.35 m/NGF
4.05 m/NGF
4.2 m/NGF
4.2 m/NGF
Teste-de-Buch
Gujan-Mestras
Approuvé par arrêté préfectoral du
19 avril 2019
Cotes de seuil réglementaires
3
3.15
3.3
3.45
3.6
3.75
3.9
4.05
4.2
4.35
Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
Commune de La Teste-de-Buch
DDTM 33 / SRGC / PPRL
Zoom 8 / 8
Avril 2019
1/5 000
Cadastre et parcellaire 2016
Limites communales
Plan d'eau
0 50 100 150 200 250 m

5.3.2 L'AVANCEE DUNAIRE ET LE RECUL DU TRAIT DE COTE

5.3.2.1 Compréhension des aléas

Le phénomène de recul du trait de côte résulte du déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental. Généralement, c'est la conséquence d'une perte de matériaux sous l'effet de l'érosion marine, érosion naturelle induite par les forces marines, combinée parfois à des actions continentales, ou d'une érosion générée ou accélérée par l'homme (sur-fréquentation, extraction, aménagements et ouvrages de protection, urbanisation proche du littoral entraînant des ruissellements de surface et la présence de réseaux, etc.).

Par avancée dunaire, on entend la progression d'un front de dune vers l'intérieur des terres. Ce phénomène résulte du déplacement du sable sous l'effet du vent. Il s'observe en milieu côtier où des stocks sédimentaires sont disponibles. Sur les côtes atlantiques, les vents dominants marins en provenance de l'ouest ont tendance à transférer le sable de la plage vers la dune puis de la dune vers l'intérieur des terres. Il y a ainsi un risque d'ensablement de l'arrière-pays auquel s'ajoute un déficit sédimentaire de la plage qui en retour favorise le recul du trait de côte.

5.3.2.2 Existence d'un Plan de Prévention des Risques dédié

Un Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte a été approuvé le 31 décembre 2001, sur la commune de La Teste de Buch. Il détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques prévisibles d'avancée dunaires et de recul du trait de côte.

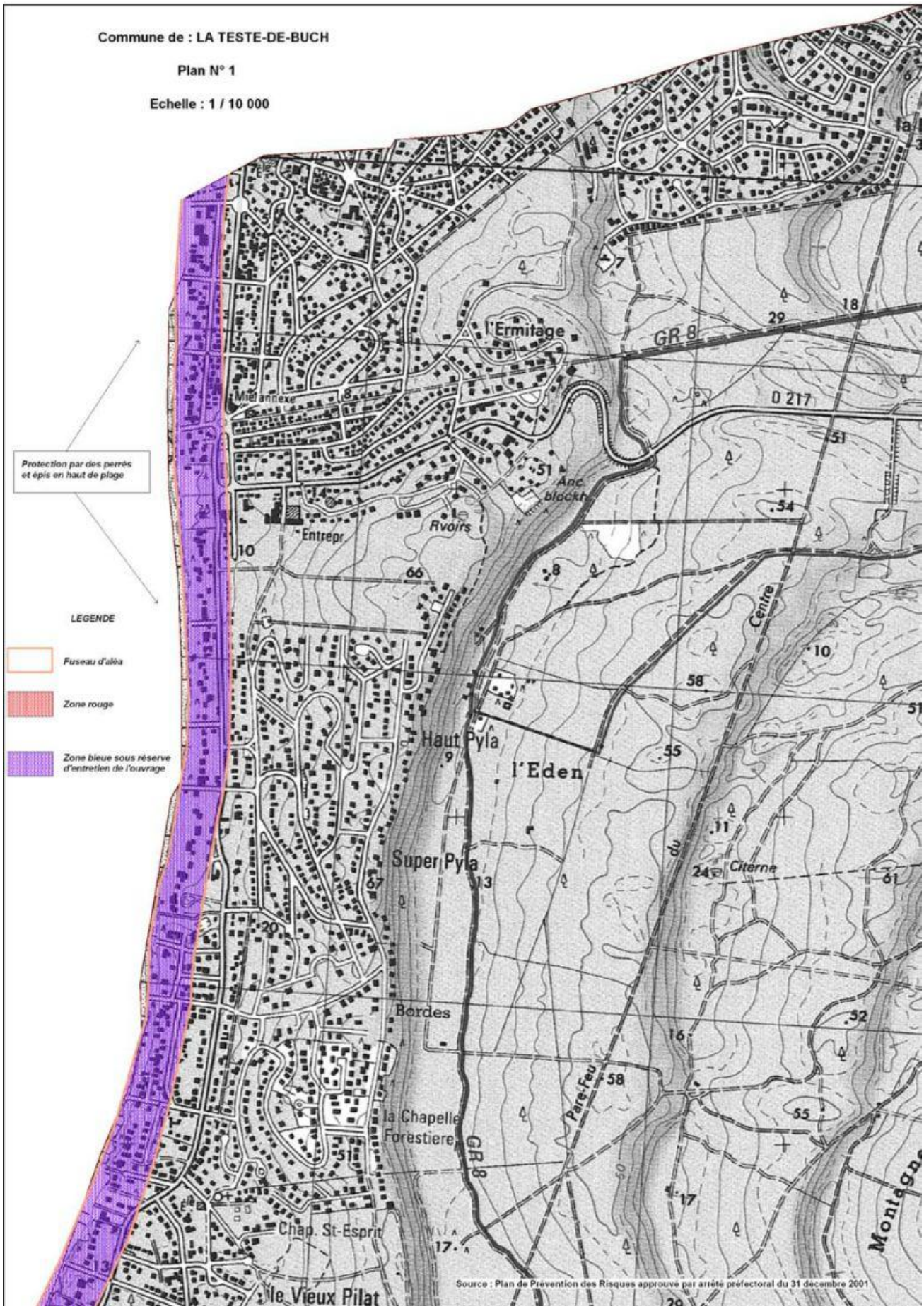
La zone d'aléa concernée par les phénomènes de recul du trait de côte et d'avancée dunaire est déterminée sur la base des études techniques dont le principe est d'évaluer la tendance évolutive de ces phénomènes, à partir des évolutions passées.

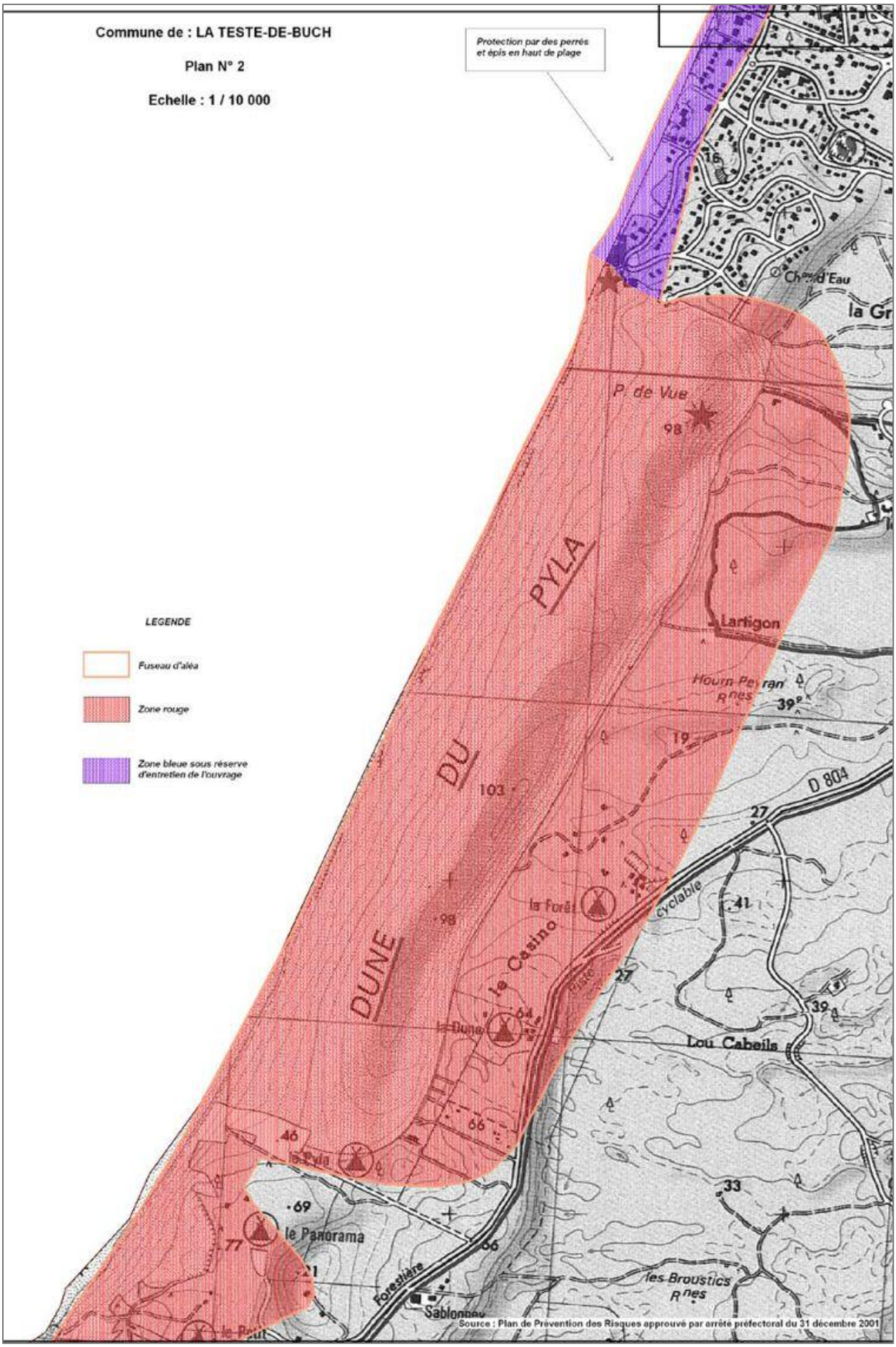
Comme l'indique le règlement du PPR, le territoire de la commune de La Teste de Buch est divisé en 2 zones :

- **Une zone d'inconstructibilité (zone rouge)** : elle inclut la zone la plus exposée aux risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte. Il s'agit :
  - En secteur non urbanisé, de la zone correspondant au champ d'aléa ;
  - En secteur urbanisé, de la zone non protégée par un ouvrage pérenne figeant le trait de côte ou par des travaux de plantation régulièrement exécutés stabilisant durablement l'évolution de l'avancée dunaire.
- **Une zone de constructibilité sous conditions (zone bleue)** : il s'agit d'un centre urbain ou d'une partie actuellement urbanisée, en zone d'aléa faible du fait de l'existence d'un ouvrage (figeant le trait de côte) ou d'aménagements (tels que des travaux de plantation régulièrement entretenue stabilisant durablement l'évolution de l'avancée dunaire) reconnus pérennes et efficaces.

La cartographie du PPR approuvé est présentée ci-après.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique.


Commune de : LA TESTE-DE-BUCH
Plan N° 1
Echelle : 1 / 10 000
Protection par des perrés et épis en haut de plage
LEGENDE
Fuseau d'aléa
Zone rouge
Zone bleue sous réserve d'entretien de l'ouvrage
l'Ermitage
GR 8
D 217
Anc. blockh
Entrepr
Rvoirs
Centre
Haut Pyla
l'Eden
Super Pyla
Citerne
Bordes
Pare-Feu
la Chapelle Forestiere
Chap. St-Esprit
le Vieux Pilat
Source : Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2001


Commune de : LA TESTE-DE-BUCH
Plan N° 2
Echelle : 1 / 10 000
Protection par des perrés et épis en haut de plage
LEGENDE
Fuseau d'aléa
Zone rouge
Zone bleue sous réserve d'entretien de l'ouvrage
DUNE DU PYLA
P. de Vue
Lartigon
Hourn Peyran
Rnes
D 804
cyclable
le Casino
la Forêt
Dune
Lou Cabeils
le Pyla
le Panorama
Forestière
Sablonnau
les Broustics
Rnes
Source : Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2001

5.3.2.3 Stratégie locale de gestion de la bande côtière de La Teste de Buch

a. Contexte

La commune de La Teste-de-Buch, sous influence de la dynamique hydro-sédimentaire du bassin d'Arcachon (les passes), est soumise à des phénomènes d'érosion particulièrement complexes qui entrainent notamment le recul du trait de côte de l'emblématique Dune du Pilat et du secteur des plans plages.

Les propriétaires privés des biens situés en première ligne dans le secteur du Pyla se sont historiquement regroupés en ASA pour se protéger. Les tempêtes de l'hiver 2013-2014, et plus récemment 2017, 2018 et 2020, ont provoqué d'importants reculs au niveau des plages, et ont endommagé les perrés et les enrochements du musoir de la Corniche.



Photographie aérienne sur le secteur de la Corniche (campagne 2020) / Source : Observatoire de la Côte Aquitaine

Face à l'accroissement de ces risques, la Commune de La Teste-de-Buch a souhaité se doter d'une stratégie locale de gestion de la bande côtière, dans une perspective de moyen terme, afin de préserver à la fois les personnes, les biens et l'attractivité de son littoral.

b. Descriptif et état d'avancement du projet

La stratégie locale de 1ère génération (2019-2022)

Les secteurs des perrés et de la Corniche concentrent les enjeux bâtis de premier rang. La combinaison lutte active dure/lutte active souple y est réalisée par les propriétaires privés et fait l'objet d'une coordination avec les acteurs publics. Au cours du premier programme, les membres de l'ASA ont procédé à la révision de leurs statuts se fixant comme objectif d'assurer la pérennité des ouvrages avec un meilleur suivi de leurs états. De manière plus opérationnelle, des actions de repli des parkings ou des postes de secours sont programmées dans les plans plages. Le suivi ou l'accompagnement des processus naturels sont globalement mis en place sur l'ensemble du cordon dunaire.

Le secteur de la Corniche a été identifié comme représentant un secteur à fort enjeu car il subit une forte érosion et constitue le point d'ancrage des perrés du Pyla-sur-Mer. Le choix technique retenu a été la réduction de la taille du musoir, ainsi que des rechargements de plage tous les 2 ans. Le SIBA a porté la réalisation des études avant-projet (définition d'une nouvelle configuration pour le musoir). La phase de travaux de reprise sera programmée pour 2025.

PROGRAMME D'ACTIONS



CONNAISSANCE & CULTURE DU RISQUE

> Etudes d'amélioration de la connaissance hydro-sédimentaire du bassin, actualisation de l'aléa

> Vulgarisation et diffusion d'informations au public, mise en place et suivi de marqueurs d'érosion

SURVEILLANCE & PRÉVISION DE L'ALÉA

> Surveillance régulière des estrans, des plages, des dunes et de l'encoche dunaire de la Corniche (notamment suivis topo-bathymétriques)

> Outils de prévision des conditions océano-météorologiques, définition de seuils d'alerte

ALERTE & GESTION DE CRISE

> Révision du Plan Communal de Sauvegarde

> Mise en place d'un protocole pour des actions anticipées en cas d'urgence (rechargements, suivis d'ouvrages)

> Mise en place d'arrêtés d'interdiction d'accès ou de restriction d'usages

PRISE EN COMPTE DU RISQUE DANS L'URBANISME

> Cohérence et mutualisation avec les autres stratégies et plans de gestion sur le bassin d'Arcachon

> Intégration du risque Erosion dans le PLU

REPLI STRATÉGIQUE

\+

> Etude de faisabilité pour la relocalisation des campings, étude prospective pour la relocalisation de la RD218, réflexion avec la Commune et l'ASA sur les enjeux bâtis de premier ligne (Pyla + Corniche)

> Travaux de recomposition des plans plages

LUTTE ACTIVE SOUPLE

> Accompagnement des processus naturels en lien avec le Conservatoire du Littoral, l'ONF et le Syndicat de la Dune du Pilat, gestion du niveau de sable le long du Wharf

\+ \+

> Etudes techniques, environnementales et réglementaires : plan de gestion des sédiments sableux global, rechargement devant les perrés et au niveau de l'encoche dunaire de la Corniche

LUTTE ACTIVE DURE

\+

> Gouvernance pour la gestion cohérente des ouvrages, concertation entre les acteurs publics et privés ; définition d'un nouveau périmètre de l'ASA, planning des travaux

\+

> Etudes techniques et règlementaires pour la réhabilitation et l'entretien des épis et de l'ouvrage de la Corniche ; réalisation des travaux

PILOTAGE DE LA STRATÉGIE LOCALE

> Animation de la stratégie en lien avec l'ensemble des acteurs institutionnels

La stratégie locale de 2ème génération (2023-2026)

Un changement de gouvernance est proposé. Ainsi, le SIBA, en étroite collaboration avec les partenaires locaux, aura pour mission de porter et d'animer cette stratégie locale de gestion de la bande côtière de 2ème génération. La stratégie locale de 2ème génération s'inscrit globalement dans la continuité de la première, avec les travaux de rechargements des secteurs et les suivis du littoral avec la production de données topographiques et bathymétriques.

Témoin de l'érosion qui frappe le littoral, les postes de secours de la Salie et du Petit Nice vont être déplacés. La relocalisation des infrastructures sera portée par la commune pour un coût global estimé à 700 000 euros.

Compte tenu de la forte migration dunaire sur le secteur des Gaillouneys, la SLGBC portera un regard technique pour contenir l'érosion et étudiera le repli stratégique des enjeux identifiés en retro littoral tels que la Rd218. Ce nouveau programme prévisionnel de 4 ans (2023-2026) est chiffré à 3,5 M€ HT.

5.3.2.4 Le suivi réalisé par l'Office National des Forêts

Source : Office National des Forêts / Observatoire de la Côte Nouvelle Aquitaine, « Suivi de l'évolution du trait de côte et du cordon dunaire au droit des sites Plan plage sur la commune de La Teste de Buch » – Année 2023

Depuis début 2019, à la demande de la commune, l'ONF apporte un éclairage méthodologique et technique sur les actions de suivi du trait de côte et du cordon dunaire sur le littoral de la commune de la Teste de Buch, au droit des sites suivants afin de disposer d'une donnée actualisée et précise :

- Le Petit Nice
- La Lagune
- L'Observatoire
- La Salie Nord
- La Salie Sud / Le Wharf



Des campagnes de relevés de terrain ont été réalisées depuis octobre 2019 jusqu'à octobre 2023.

Les éléments suivants mettent en lumière les principaux points à retenir de l'évolution du trait de côte sur ces secteurs.

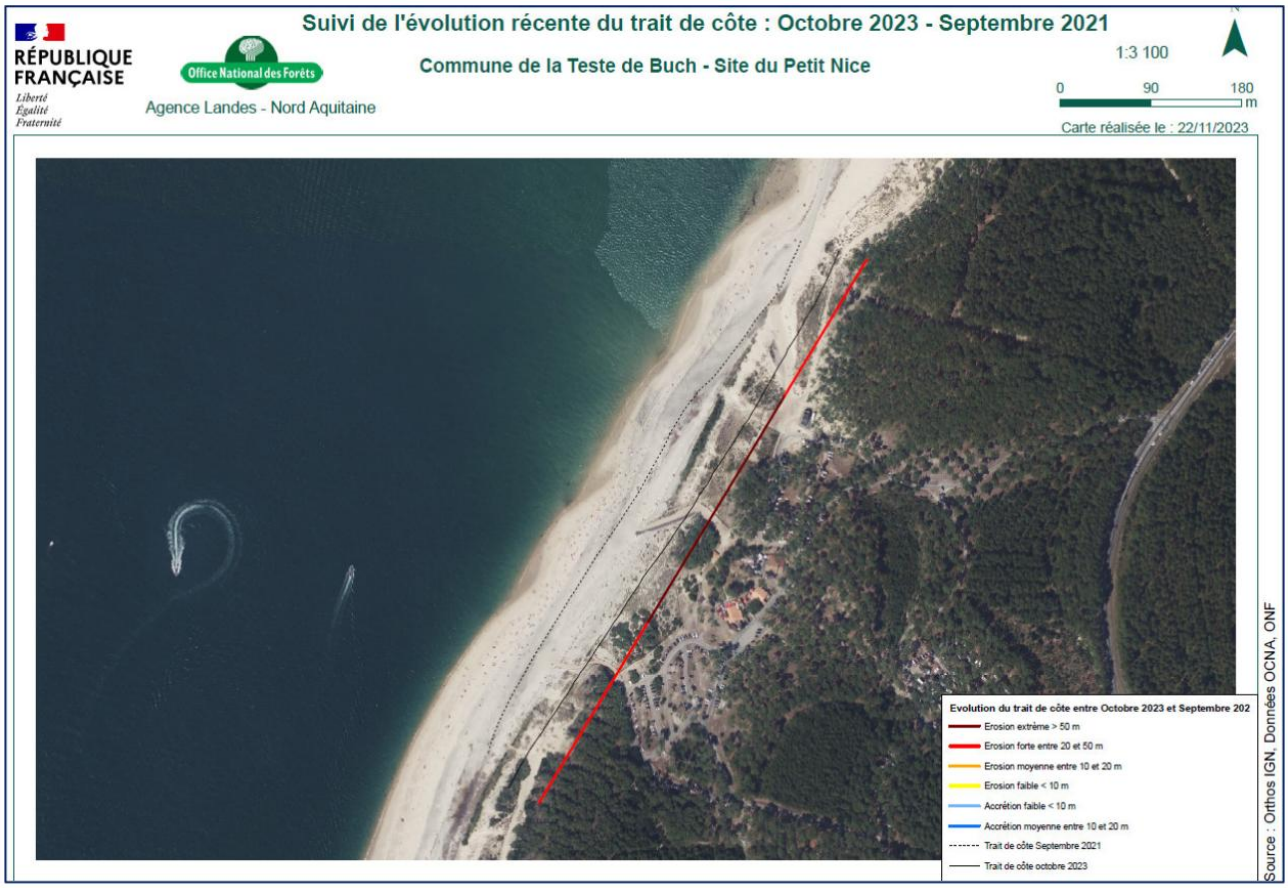
a. Le site du Petit Nice : éléments de synthèse

Le site du Petit Nice a connu une période d'érosion importante qui a débuté lors de l'hiver 2009-2010. Cette érosion s'est fortement prolongée jusqu'à l'hiver 2014-2015. Durant cette période, le trait de côte a reculé de plusieurs dizaines de mètres entraînant depuis 2011 la relocalisation de certains équipements, dont le poste MNS. Celui-ci a été déplacé 2 fois, notamment le 12 décembre 2013 avant l'hiver particulièrement tempétueux. Les accès plage ont été réduits en 2013, à la suite d'un effondrement de l'estran en décembre 2012 sur 4300 m² sur une marée.

Des relevés bathymétriques ont permis d'orienter les flux sur le secteur nord du plan plage. La voirie du parking rétro dunaire, essentiellement sur la partie sud, a été mise en sécurité à l'issue de l'hiver 2013-2014. Par la suite, le recul n'a cessé de ralentir jusqu'à l'hiver 2017-2018.

En 2019, une partie de la voirie nord est renaturée, laissant alors la DZ (Drop Zone) comme seul équipement proche du rivage sur ce secteur. De 2019 à septembre 2021, cette tendance s'est inversée et le site a bénéficié d'une phase d'accrétion sur sa partie centrale et une stabilité positive sur ses bordures nord et sud. En effet, certaines zones ont connu une avancée de plus de 20 mètres (max de 23.8 m). Une avant dune s'est ainsi crée pendant cette période.

Depuis l'hiver 2021-2022, le phénomène d'érosion s'est ré enclenché et le site du Petit Nice connaît des reculs très importants. Les raisons de cette inversion sont nombreuses, mais on peut citer l'évolution des bancs de sable du banc d'Arguin, ainsi que les passes du Bassin d'Arcachon.



Carte 5 : Synthèse de l'évolution du trait de côte par tronçons de 50m - Période Octobre 2023 à Septembre 2021

Sur l'hiver 2022-2023, la zone d'impact maximale se situe au nord du plan plage. Sur l'hiver en cours, 2023-2024, l'impact maximal se situe au centre du plan plage dans l'axe du kiosque et des concessions. Certains

équipements nécessitent d'être déplacés à très court terme (kiosque) ou à moyen terme lors de l'hiver ou en amont de l'hiver prochain (poste MNS). L'état de la plage à mi-novembre 2023 est excessivement bas.

b. Le site de la Lagune : éléments de synthèse

Le site de la Lagune connaît depuis 2021, après deux ans d'intense érosion marine (2019-2021), une phase d'accalmie. L'érosion est toujours active, avec des reculs sur une partie du site allant jusqu'à plus de 20 mètres sur cette période. Mais le nord et le sud tendent à se stabiliser. A court terme, il n'y a pas d'équipements anthropiques susceptibles d'être impactés par l'érosion.



Toutefois, le niveau de la plage à la mi-novembre 2023 a été fortement abaissé après les événements tempétueux de fin octobre/début novembre et la plage n'est plus en capacité de jouer son rôle de protection du cordon dunaire.

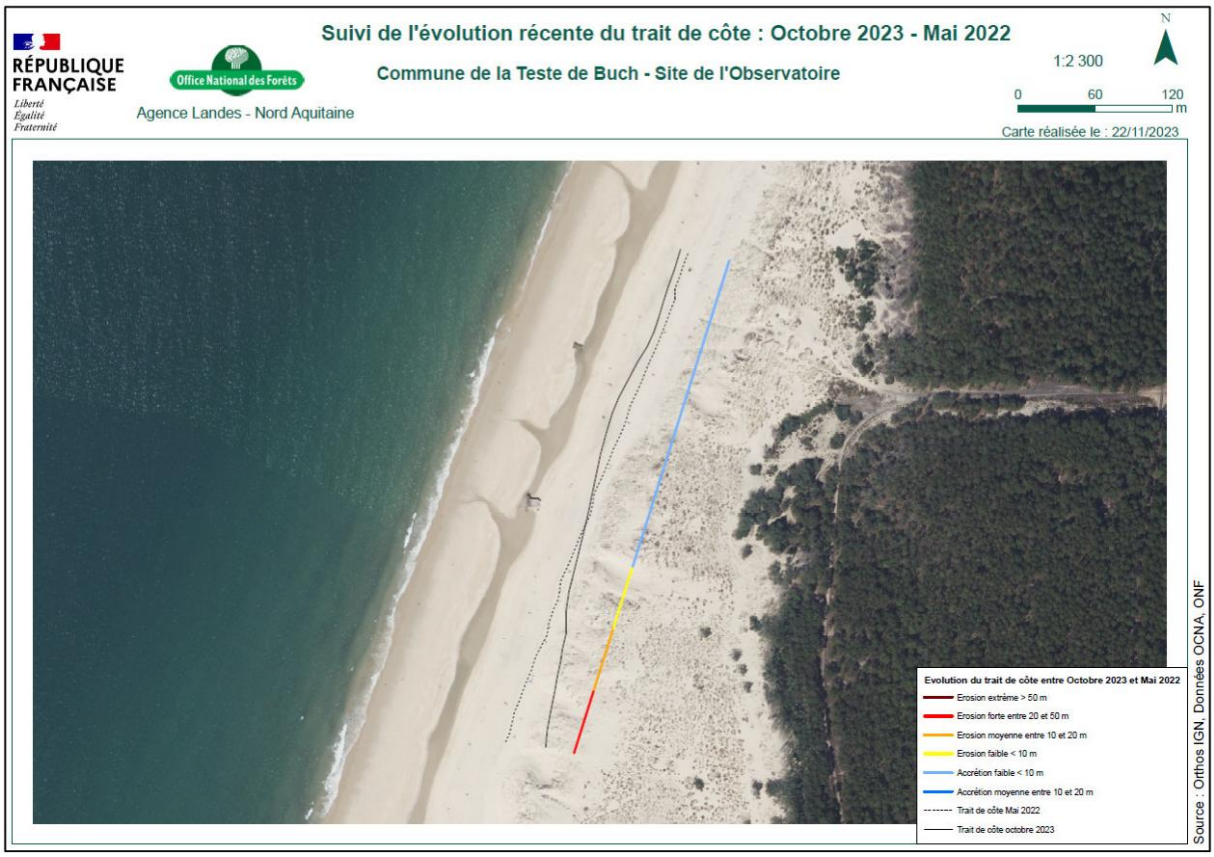
Les observations récentes sur ce site permettent à l'ONF aujourd'hui de préciser que les reculs maximums sur un hiver tempétueux, peuvent atteindre 48m dans ces conditions des passes du Bassin d'Arcachon. Ceci implique une surveillance accrue des transects disposant de marqueurs d'érosion et interroge sur un repositionnement de ces derniers à 35m des enjeux bâtis plutôt qu'à 25m.

c. Le site de l'Observatoire : éléments de synthèse

Le site de l'Observatoire est situé à la limite :

- d'une zone d'accrétion partant du nord du site jusqu'au sud de la Lagune
- et d'une zone de forte érosion qui commence au sud du site en direction de la Salie Nord.

Les reculs restent globalement bien moindres que sur les deux précédents sites étudiés. Les futures campagnes de relevés permettront de déterminer une tendance plus homogène sur ce site.



d. Site de la Salie Nord : éléments de synthèse

Ce site est aujourd'hui dans un état d'érosion critique. Mais l'analyse des évolutions passées montre qu'à de courtes périodes d'érosion importante se sont succédé des phases d'accrétion tout aussi importantes.



Toutefois, depuis la dernière campagne de relevés DGPS du 24 octobre 2023, le passage des trois premières tempêtes hivernales a accentué l'érosion, avec +12 mètres de recul supplémentaire au droit du poste MNS. Ce dernier a dû être détruit et évacué en urgence par les services techniques de la mairie de la Teste de Buch.

L'état de la plage à la mi-novembre 2023 est mauvais et les marées montantes ayant un coefficient supérieur à 80 viennent à chaque fois attaquer le pied de dune.

Les équipements sur ce secteur se doivent d'être légers et extrêmement mobiles.

e. Site de la Salie Sud / Wharf : éléments de synthèse

La Salie Sud/Wharf connaît une phase d'accrétion importante depuis maintenant 3 ans. L'arrière-dune est stable et le pied de l'avant dune s'est enrichi. Ces éléments associés à l'augmentation du niveau de la plage sont autant d'éléments rassurants pour l'hiver à venir.

Les premières tempêtes de l'hiver 2023-2024 n'ont eu aucun impact sur le cordon dunaire et la plage n'a pas subi d'attaques importantes. Les premières encoches d'érosion se situent au sud du Wharf.




Petit Nice- Nord, 9 novembre 2022


Petit Nice- Centrale, 9 novembre 2022


Salie Nord, 9 novembre 2022 (MNS à 24m falaise)


Petit Nice- Nord, 9 février 2023


Petit Nice- Centrale, 9 février 2023


Salie Nord, 9 février 2023 (MNS à 9m falaise)

5.3.1 LES OUVRAGES DE PROTECTION

5.3.1.1 Contre les submersions marines et l'évolution du trait de côte

Dans la commune, plusieurs ouvrages de protection jouent un rôle essentiel dans la sécurité des personnes et des biens (ex : digues des Prés salés, Safran, Johnson, Couach).

Toutefois, en cas de dysfonctionnement (défaut d'entretien, ouvrage sous-dimensionné, gestion non raisonnée), ces ouvrages peuvent devenir un objet de danger ; les conséquences d'une submersion marine étant plus graves en termes de vitesses d'écoulement, qu'en cas d'absence totale d'ouvrage. Par ailleurs, un risque important subsiste pour les évènements d'intensité supérieure à ceux pour lesquels ils sont dimensionnés.

Un premier état des lieux a été initié dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRISM) du Bassin d'Arcachon. Cet inventaire est présenté ci-contre (*Source : PAPI d'Intention, SIBA*).

DIGUE COUACH	**Propriétaire :** commune **Gestionnaire :** commune // SIBA depuis le 1er janvier 2018 **Année de construction :** inconnue **Classement** (classe, niveau de protection, zone protégée) : arrêté préfectoral de mai 2013 – classe B EDD réalisée en 2015 – niveau de protection de 3.30 m NGF – niveau de sureté de 3.94 m NGF. **Linéaire :** - **Altimétrie :** - **Dégâts :** - **Travaux :** -
DIGUE JOHNSTON	**Propriétaire :** commune **Gestionnaire :** commune // SIBA depuis le 1er janvier 2018 **Année de construction :** 1935 **Classement :** arrêté préfectoral de mai 2013 – classe B EDD réalisée en 2015 – niveau de protection de 3.30 m NGF – niveau de sureté de 3.94 m NGF **Linéaire :** digue constituée d'un voile vertical en béton armé conforté par des jambes de force côté Bassin **Altimétrie :** - **Dégâts :** la digue Johnston s'est fortement dégradée au fil du temps par l'assaut des tempêtes successives. Notamment par la tempête Xynthia qui a engendré de nombreux désordres sur l'ouvrage (submersion sur un linéaire de 30 mètres environ, dégradation du talus interne). **Travaux :** la réalisation de l'EDD en 2015 a permis de mettre en évidence l'état de dégradation avancé de l'ouvrage et la nécessité de réaliser des travaux importants de confortement. Ces travaux ont été réalisés dans le cadre d'un dossier de PSR (Plan Submersions Rapides) labellisé en mars 2017 et dont la convention a été signée le 18 juillet 2017 pour la création de palplanches en pied d'ouvrage, réfection du talus en enrochement et stabilisation du talus côté prés salés pour permettre la surverse de l'ouvrage.
DIGUE DES PRÉS SALÉS (MALINE, EST ET OUEST)	**Propriétaire :** Conservatoire du Littoral depuis 2013 **Gestionnaire :** commune // SIBA depuis le 1er janvier 2018 **Année de construction :** au 19e siècle pour l'élevage des poissons **Classement** (classe, niveau de protection, zone protégée) : arrêté préfectoral de janvier 2014 – classe B - EDD réalisée en 2015 – niveau de protection à 3.30 m NGF – niveau de sureté de 3.30 m NGF. **Linéaire :** digue constituée essentiellement de limons, argiles et sables grossiers, le talus externe de certains tronçons présente quelques fois des enrochements. Plusieurs ouvrages hydrauliques viennent ponctuer les rangs de digues (écluses et vannes) **Altimétrie :** la crête de digue varie de 3.20 m NGF à 4.58 m NGF. **Dégâts :** les tempêtes de l'hiver 2013/2014 ont affaibli la digue et créé des entailles d'érosion ainsi qu'une dégradation du géotextile à l'Est de la sortie du port du Rocher. **Travaux :** des travaux de rechargement en sables sont régulièrement effectués sur le premier rang de digue
DIGUE SAFRAN	**Propriétaire :** SARL Domaine des Bordes **Gestionnaire :** SARL Domaine des Bordes **Année de construction :** - **Classement** (classe, niveau de protection, zone protégée) : arrêté préfectoral du 14 janvier 2014 – classe B – pas d'étude de danger **Linéaire :** - **Altimétrie :** - **Dégâts :** - **Travaux :** -

Un état des lieux plus exhaustif est prévu dans le cadre de la mise en œuvre du PAPI d'intention (cf. PAPI du Bassin d'Arcachon). Il permettra notamment d'identifier les ouvrages qui seront déclarés en système d'endiguement dans le cadre de la compétence GEMAPI (GEstion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations).

5.3.1.1 Contre l'évolution du trait de côte

Le littoral de la Teste est une côte basse composée de plages sableuses (Pyla, Petit Nice, Lagune, la salie), sur une longueur d'environ 16 km. Toutefois, les ouvrages de protection se concentrent sur la partie Nord, au niveau du secteur des Perrés, soit de la limite communale avec Arcachon au nord au musoir de la Corniche au sud.

Le pourtour du Bassin d'Arcachon est défendu soit par des digues (côtes basses et marais de l'intérieur) construites depuis le XVIIIème siècle, soit par une grande variété de perrés (sur le linéaire exposé) continuellement complétés depuis le milieu du XIX siècle.

Sur la Côte Arcachon-La Teste, une ligne continue de perrés fixe le linéaire. Commencée à Arcachon vers 1840 *par* ou *à la demande* des propriétaires des terrains bordiers, puis au Moulleau voici un siècle, elle s'est développée finalement jusqu'à Pyla-Plage, complétée par de nombreux épis.

A mesure de l'abaissement de l'estran dû au déplacement latéral du chenal de Moulleau-Pyla, ces perrés ont dû être constamment exhaussés en sous-œuvre pour pallier leur déchaussement.

Le secteur de la Corniche jusqu'à la jetée du Moulleau (linéaire 4,5 km environ) est protégé par :

- Des protections longitudinales, type perré (béton, maçonné) ;
- Des protections transversales, type épis (enrochements, bois…), au nombre de 17, présentant une longueur unitaire comprise entre 40 et 70 m.

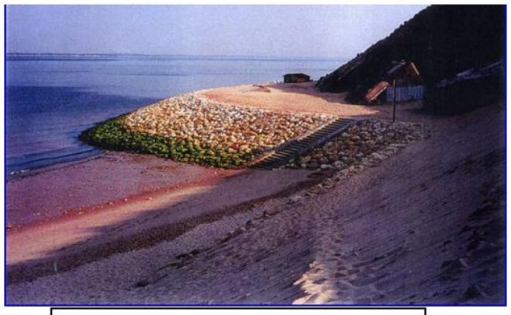
L'ouvrage du musoir de la Corniche est situé à la frontière entre deux modes de gestion opposés :

- celle du secteur des perrés, caractérisée par la présence d'ouvrage de protection au droit de nombreux enjeux bâtis,
- et le secteur de la dune du Pilat, caractérisé par une évolution libre de cet espace naturel.

Le musoir de la corniche, localisé en pied de falaise dunaire, constitue la tête de pont du système de protection du secteur des Perrés. Notons que l'ouvrage de protection en enrochements, réalisé en 1995, est situé dans une zone de pression érosive importante, accentuée par le décrochement du trait de côte au niveau de la zone naturelle de la Dune du Pilat. La présence de l'ouvrage accentue l'encoche d'érosion à son extrémité par réfraction de la houle. L'érosion au niveau du Musoir de la Corniche est exacerbée et le décroché continue de s'accentuer.



Avant les travaux de 1995



Après les travaux de 1995

Des travaux de confortement ont démarré en janvier 2025, avec une première phase dédiée au démantèlement et à la reprise du musoir . La deuxième phase, le rechargement en sable, interviendra au premier trimestre 2026 (rechargement en sable tous les 2 ans jusqu'en 2035), en coordination avec les rechargements des plages du Pyla.



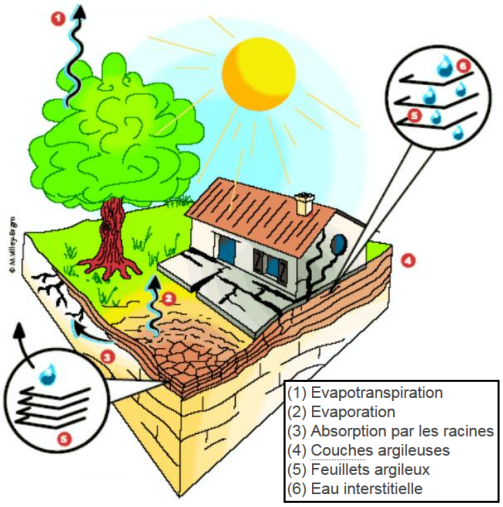


Source : Photographie aérienne 2020 « en oblique » - Observatoire Côte Aquitaine

5.4 LES RISQUES NATURELS LIES AUX MOUVEMENTS DE SOL

5.4.1 L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

5.4.1.1 Qu'est-ce que le retrait-gonflement des argiles ?



Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements et des tassements qui peuvent entraîner des conséquences importantes sur les bâtiments.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants soient observés en période sèche. Les enjeux particulièrement menacés sont les bâtiments à fondations superficielles, qui peuvent subir des dommages importants.

Quand l'argile se rétracte et fissure le bâti *(source : BRGM)*

Les maisons individuelles sont souvent les principales victimes de ce phénomène, et ceci pour au moins 2 raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise,
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

5.4.1.2 Les secteurs vulnérables sur la commune de La Teste de Buch

Sources : Géorisques

Comme l'indique le recensement des arrêtés de catastrophe naturelle sur La Teste de Buch, le retrait-gonflement des argiles n'a pas occasionné de procédures de reconnaissance d'état de catastrophes naturelles. Pour autant, le réchauffement climatique pourrait induire des phénomènes de sécheresse plus intenses, et par conséquent, une problématique de rétractation des sols accrue à l'échelle locale.

Du point de vue de la connaissance du risque, l'aléa a fait l'objet d'un programme de cartographie départementale conduit par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).



Une carte de 1ère génération a été produite. Toutefois, une mise à jour de la carte a été réalisée fin 2019, afin de permettre l'application de l'article 68 de la Loi ELAN. Cette carte, de 2ème génération et applicable depuis le 1er janvier 2020, a pour but d'imposer des études géotechniques en zone d'aléa moyen et fort, et permettre *in fine* la conception de constructions adaptées et moins vulnérables aux désordres pouvant apparaître en cas de tassement différentiel. La limite d'interprétation de la cartographie d'aléa est fixée au 1/50000ème par le BRGM.

Comme le montre la carte suivante, la commune de La Teste de Buch n'est que très peu concernée par l'aléa. Celui-ci est évalué comme « moyen » et est particulièrement sectorisé.

Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de La Teste de Buch *(données : Géorisques)*

5.4.2 Les autres types de mouvements de terrain

Source : Géorisques

Le BRGM met à disposition d'autres porter à connaissance :

- Les cavités souterraines abandonnées d'origine non minière (carrière, etc.) ;
- Les mouvements de terrain (effondrement, glissement de terrain…).

Sur la commune de La Teste-de-Buch, la consultation de ces données met en évidence :

- l'absence de cavités souterraines d'origine non minière. ;
- et l'absence de mouvements de terrain.

5.5 Le risque naturel lie aux feux de foret

Source : DDRM Gironde ; consultation du SDIS 33

Selon le DDRM de la Gironde approuvé en 2021, la commune de La Teste de Buch est considérée comme une commune à dominante forestière. L'été 2022, qui a détruit plus de 5500 ha de forêt, a prouvé combien le risque était présent sur la commune.

5.5.1 Generalites

On parle de feu de forêt lorsqu'un feu concerne une surface minimale d'un hectare d'un seul tenant, et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite. On étend la notion de feu de forêt aux incendies concernant des formations subforestières de petite taille : le maquis, la garrigue et les landes.

Généralement, la période de l'année la plus propice aux feux de forêt est l'été, car aux effets conjugués de la sècheresse et d'une faible teneur en eau des sols, viennent s'ajouter les travaux en forêt. Ainsi, 95% des feux sont d'origine anthropique (liés à l'activité humaine). L'inflammabilité des végétaux est directement liée à leur capacité à distiller des vapeurs combustibles.

Bien que les incendies de forêt soient beaucoup moins meurtriers que la plupart des catastrophes naturelles, ils n'en restent pas moins très couteux en termes d'impacts économique, matériel et environnemental. La destruction d'habitations, de zones d'activités économiques et industrielles, ainsi que des réseaux de communication, induit généralement un coût important et de fortes pertes d'exploitation.

Aux conséquences immédiates, telles que les disparitions et les modifications de paysage, peuvent venir s'ajouter des conséquences à plus long terme, notamment concernant la reconstitution des biotopes, la qualité des sols et le risque important d'érosion, consécutif à l'augmentation du ruissellement sur un sol dénudé.

5.5.2 Bilan des incendies entre 2010 et 2022

La consultation de la base de données sur les incendies de forêts en France (BDIFF) sur la période 2010-2022 met en évidence 67 incendies recensés sur cette période.

Au total, environ 5760 ha ont été brûlés (quasi exclusivement de la surface forestière). Les incendies de juillet 2022 ont bien entendu été les plus dévastateurs.

Année	Alerte	Département	Commune	Surface (ha)	Nature
2010	23/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	1,50	Inconnue
2010	21/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,03	Inconnue
2010	20/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	1,50	Inconnue
2010	14/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	06/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	03/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Involontaire (travaux)
2010	01/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2010	01/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	6,00	Inconnue
2010	01/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,50	Inconnue
2010	31/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	2,00	Inconnue
2010	31/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	4,00	Inconnue
2010	30/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,04	Inconnue
2010	30/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,06	Inconnue
2010	30/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2010	28/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,20	Inconnue
2010	28/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	2,00	Inconnue
2010	12/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	02/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	17/07/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	16/07/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,04	Inconnue
2010	25/05/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,03	Inconnue
2010	16/04/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,02	Inconnue
2010	13/04/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2011	29/09/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,10	Accidentelle
2011	22/08/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,06	Inconnue
2011	22/05/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,15	Inconnue
2011	12/05/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,35	Inconnue
2011	17/04/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,45	Inconnue
2011	14/04/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,20	Inconnue
2011	02/04/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2012	18/08/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2012	16/08/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2012	10/07/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2012	29/06/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,08	Inconnue
2013	22/08/2013	33	La Teste-de-Buch	0,02	Inconnue
2014	31/10/2014	33	La Teste-de-Buch	0,04	Inconnue
2014	12/09/2014	33	La Teste-de-Buch	0,01	Inconnue
2014	31/08/2014	33	La Teste-de-Buch	0,05	Inconnue
2014	01/07/2014	33	La Teste-de-Buch	0,00	Inconnue
2014	24/09/2014	33	La Teste-de-Buch	0,02	Inconnue
2015	19/12/2015	33	La Teste-de-Buch	2,00	Inconnue
2015	02/09/2015	33	La Teste-de-Buch	0,03	Inconnue
2015	27/07/2015	33	La Teste-de-Buch	0,00	Accidentelle
2015	24/07/2015	33	La Teste-de-Buch	18,71	Inconnue
2015	12/07/2015	33	La Teste-de-Buch	0,07	Inconnue
2016	08/12/2016	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Accidentelle
2016	02/08/2016	33	Teste-de-Buch (La)	0,60	Inconnue
2016	30/07/2016	33	Teste-de-Buch (La)	3,00	Naturelle
2017	27/08/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Inconnue
2017	27/08/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2017	16/08/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,02	Naturelle
2017	20/04/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Accidentelle
2017	17/06/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,04	Inconnue
2017	30/04/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Involontaire (particulier)
2018	20/09/2018	33	Teste-de-Buch (La)	0,09	Inconnue
2018	15/09/2018	33	Teste-de-Buch (La)	4,00	Inconnue
2018	10/06/2018	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Inconnue
2019	14/09/2019	33	La Teste-de-Buch	0,00	Inconnue
2019	15/05/2019	33	La Teste-de-Buch	0,12	Inconnue
2020	26/07/2020	33	La Teste-de-Buch	0,05	Inconnue
2020	02/08/2020	33	La Teste-de-Buch	0,10	Inconnue
2021	22/03/2021	33	La Teste-de-Buch	0,10	Inconnue
2021	09/09/2021	33	La Teste-de-Buch	0,01	Inconnue
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	5709	Inconnue
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	0,3	Inconnue
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	0,06	Accidentelle
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	0,012	Inconnue
			TOTAL	**5758,061**	

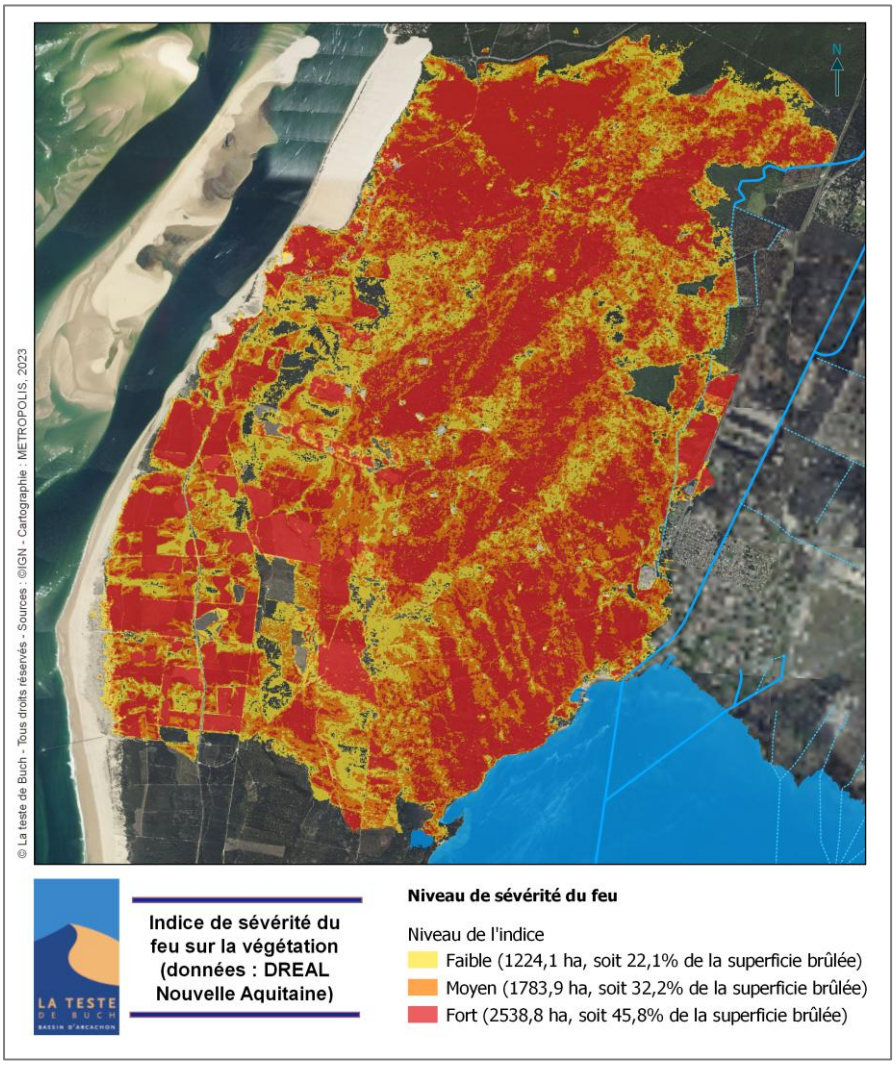
Source : BDIFF



Vue depuis la D218 en mars 2023



Secteur du Lac de Cazaux en mars 2023



Notons qu'à suite des violents incendies de 2022, le pôle DFCI de l'Office National des Forêts a établi une analyse de la sévérité du feu sur la végétation (indice nommé Normalized Burned Ratio / NBR). Cet Indice a été mis au point à partir d'images satellites Sentinel 2 (avant incendie 12/07/2022 et après incendie 01/08/2022). Il met en exergue les zones brulées, tout en définissant la gravité de l'incendie sur la végétation et le sol.

Cet indice repose sur les propriétés de deux bandes spectrales : le Proche Infra Rouge (PIR) et le Moyen Infra Rouge (MIR). Sur une végétation saine et verte (avant feu), les valeurs du PIR seront élevées, alors qu'elles seront faibles dans le MIR (qui est lié au pourcentage de sol nu visible par le satellite). A contrario, après un feu, les valeurs seront faibles dans le PIR et élevées dans le MIR.
Les retours d'expériences ont montré que le NBR correspond à un impact combiné du feu sur la végétation et sur l'importance des zones de sol nu. Il traduit une perte de biomasse et une variation du pourcentage de sol nu. La donnée attributaire associée renseigne 3 niveaux de sévérité du feu sur la végétation : faible, moyen et fort.

5.5.3 UNE ABSENCE DE PPRIF OPPOSABLE

La commune de La Teste-de-Buch fait l'objet d'un arrêté préfectoral ayant pour objet la prescription d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt. **Cet arrêté préfectoral a été émis le 1er février 2007**.

La DDTM 33 a indiqué en mars 2023 que l'élaboration du PPRIF de La Teste de Buch ne fait pas encore l'objet d'études d'éléments de connaissance. Son élaboration n'était, de ce fait, pas encore programmée à cette date.

5.5.4 LE REGLEMENT INTERDEPARTEMENTAL DE PROTECTION DES FORETS CONTRE LES INCENDIES ET LE PLAN INTERDEPARTEMENTAL 2019-2029

Source : DDRM Gironde, approuvé en mars 2021 ; Plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029 ; OODFFEN du SDIS 33 (édition 2024)

La Région ex-Aquitaine est considérée par le Code forestier comme particulièrement exposée au risque d'incendie de forêt (Art. L 133-1 du code forestier).

Jusqu'à 2016, les départements des Landes, de la Gironde et du Lot-et-Garonne disposaient chacun d'un règlement de protection de la forêt contre l'incendie. Désormais, ces trois départements disposent d'un règlement identique (signé le 20 avril 2016, puis révisé et approuvé le 7 juillet 2023). Il est issu d'un travail collectif (mené par les préfectures en concertation avec les associations de défense de la forêt contre les incendies (DFCI), les services départementaux d'incendies et de secours (SDIS), l'ONF, les maires des 330 communes forestières concernées des trois départements, et le syndicat des sylviculteurs du Sud-Ouest).

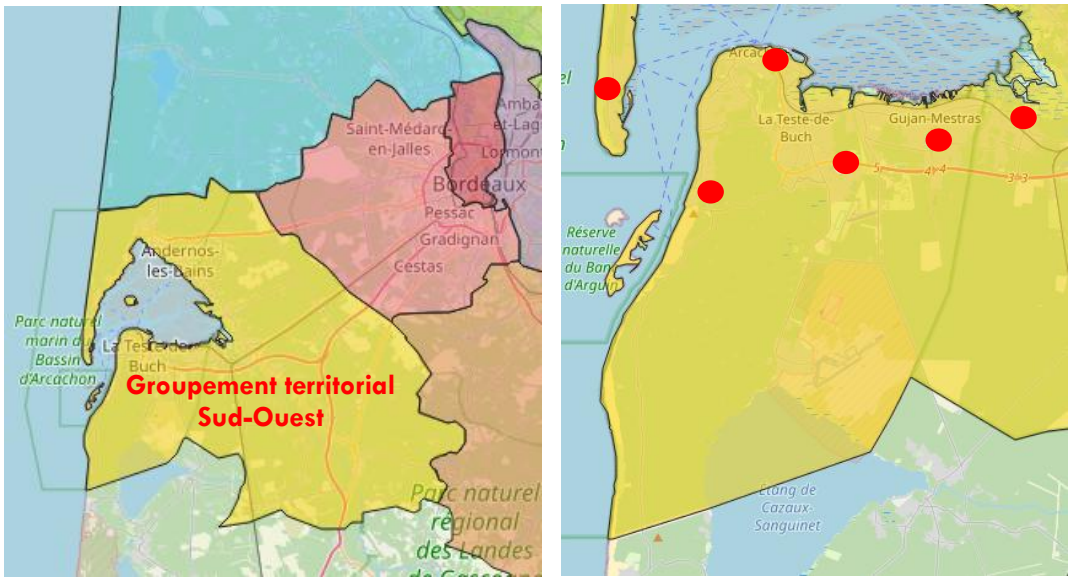
Les principales mesures de ce règlement sont :

- L'interdiction d'emploi du feu en forêt ;
- L'obligation générale de débroussaillement ;
- L'interdiction du brûlage des déchets verts ;
- Les niveaux de vigilance ;
- Les limitations d'accès du grand public à la forêt.

Le Plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029 apporte par ailleurs un complément d'information sur le contexte local, par rapport à l'organisation de la protection des forêts contre les incendies.
La détection des éclosions est rendue possible par un maillage dense du territoire contribuant également à la surveillance des secteurs à risque dans un but dissuasif. Le maillage du territoire comporte :

- l'implantation des centres de secours et des moyens de lutte,
- la surveillance à partir des tours de guet qui assurent aujourd'hui les relais radio,
- les visites de secteurs et les appels des particuliers.

La commune de La Teste-de-Buch est intégrée dans le Groupement Territorial Sud-Ouest.



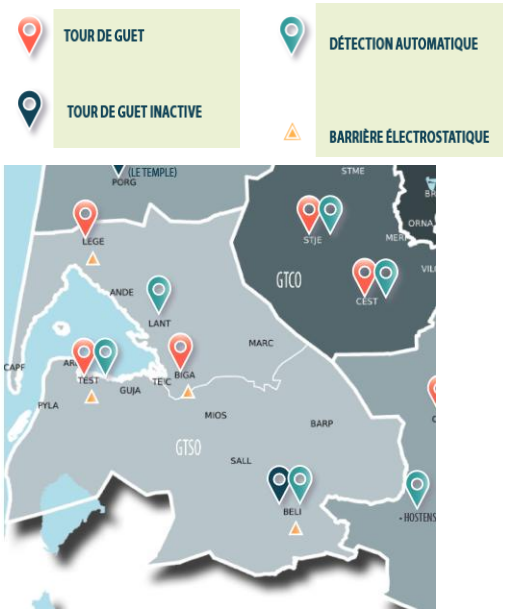
Source : SDIS 33

La commune répertorie 2 centres d'incendie et de secours (CIS) : celui de La Teste et celui du Pyla. A noter également la proximité des CIS d'Arcachon et de Gujan-Mestras.

La surveillance des massifs (détection et localisation des feux puis alerte) à partir des tours de guet est assurée par chaque SDIS grâce à des opérateurs (*source : Plan interdépartemental*). En Gironde, plus d'une vingtaine tours de guet sont recensées selon les données du OODFFEN (édition 2024), dont 3 au niveau du groupement territorial Sud-Ouest. Une tour de guet est présente sur La Teste-de-Buch (secteur du Golf). Elle est relayée par une caméra de détection (en cours de déploiement en 2024).

TOUR DE GUET

GROUPEMENT TERRITORIAL	CIS DE ATTACHEMENT	LOCALISATION		STATION MÉTÉO	PARTICIPE À LA BARRIÈRE DE DÉTECTION ÉLECTROSTATIQUE
		COMMUNE	LIEU DIT		
NORD OUEST	HOURTIN	Hourtin	Ste Hélène	Oui	
	LACANAU	Lacanau	Carreyre	Oui	Oui
	LESPARRE	Lesparre	Grand Pouyau	Oui	
	ST-LAURENT-MEDOC	St Laurent	Devidas	Oui	
	SALAUNES	Salaunes	Le Bourg	Oui	
	SOULAC	Grayan et l'Hopital	Lède de la Gastouze	Oui	
NORD EST	COUTRAS	Les Eglisottes	Le Pin	Oui	
	ST-SAVIN	St Savin	Le Bourg	Oui	
SUD EST	BAZAS	Le Nizan	Menaton	Oui	
	CABANAC	Cabanac	Le Puch	Oui	
	CAPTIEUX	Captieux	Badet	Oui	Oui
	ST-SYMPHORIEN	St Symphorien	La Mounine		Oui
SUD OUEST	ARES/LEGE	Arès	La Grande Lande	Oui	Oui
	BIGANOS	Mios	Pignadey	Oui	Oui
	LA TESTE-DE-BUCH	La Teste de Buch	Le Golf	Oui	Oui
CENTRE OUEST	CESTAS	Cestas	Jauge		
	ST-JEAN-D'ILLAC	St Jean d'Illac	Sud de Grazillas	Oui	



Moyens de surveillance sur le Nord du Médoc (source : OODFFEN du SDIS 33 – Edition 2024)

CAMÉRAS DE DÉTECTION DEPLOYÉES AU 01/03/2024

GROUPEMENT TERRITORIAL	LOCALISATION	
	COMMUNE	LIEUX
NORD OUEST	VENDAYS	Château d'eau
	SAUMOS	Château d'eau
NORD EST	LAGORCE	Château d'eau
SUD OUEST	BELIN BELIET	Château d'eau
SUD EST	CAPTIEUX	Château d'eau
	HOSTENS	Château d'eau
	LANGOIRAN	Château d'eau
	AILLAS	Château d'eau

CAMÉRAS DE DÉTECTION EN COURS DE DÉPLOIEMENT AU 01/03/2024

GROUPEMENT TERRITORIAL	LOCALISATION	
	COMMUNE	LIEUX
NORD OUEST	CUSSAC FOR MÉDOC	Château d'eau
	SALAUNES	Tour de guet
	LESPARRE	Tour de guet
	HOURTIN	Château d'eau
	LACANAU	Tour de guet
NORD EST	SAINT SAVIN DE BLAYE	Tour de guet
	FRANCS	Château d'eau
	GENSAC	Château d'eau
SUD EST	CABANAC	Tour de guet
	BAZAS	Tour de guet
SUD OUEST	LA TESTE	Tour de guet
	LANTON	Château d'eau
CENTRE OUEST	CESTAS	Tour de guet
	SAINT JEAN D'ILLAC	A définir

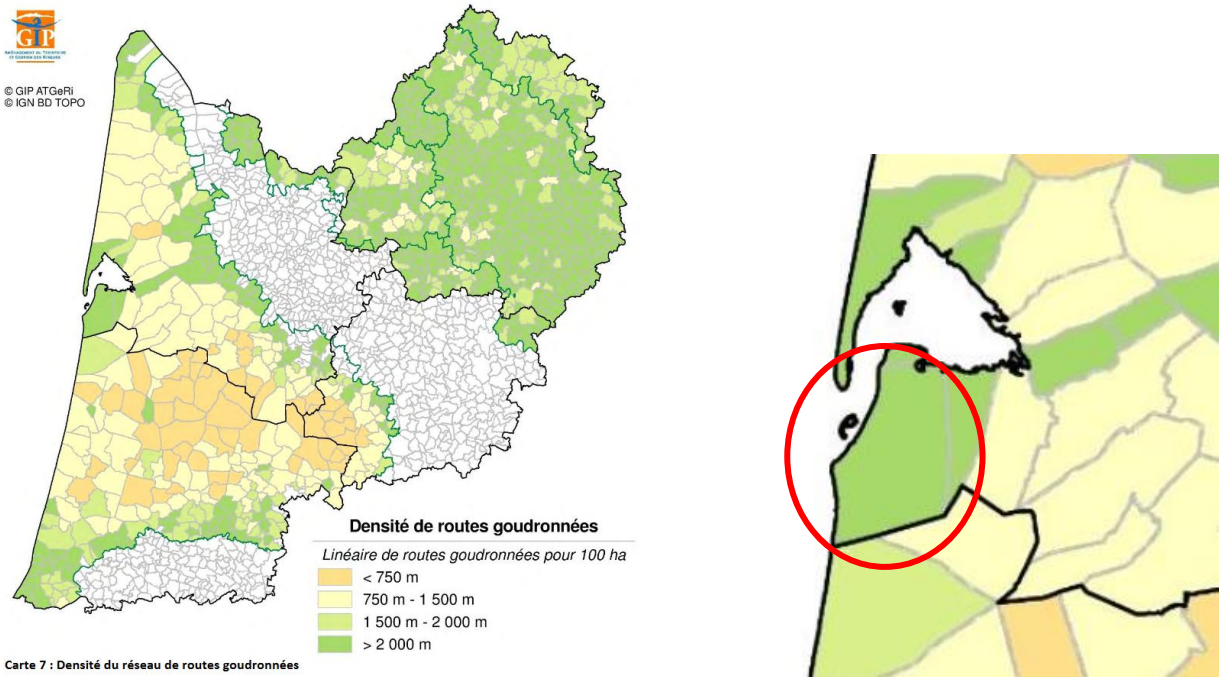
Moyens de surveillance sur le Nord du Médoc (source : OODFFEN du SDIS 33 – Edition 2024)

La détection des feux est également assurée par un guet aérien occasionnel et complémentaire. Le SDIS de la Gironde utilise un hélicoptère durant les périodes les plus sensibles. Sur les périodes à haut risque feu de forêt, des moyens aériens d'État (avions bombardiers d'eau - ABE) pré-positionnés à Mérignac (33) peuvent effectuer des guets aériens armés sur des créneaux horaires définis par le COZ. La flotte constituant les ABE est composée de 3 types d'appareils : les Canadairs (capacité d'emport de 6000 litres d'eau), les Dash (capacité d'emport : 10000 litres d'eau) et les Beechcraft 200 (pour la surveillance et la coordination des moyens aériens).

Si le maillage du territoire permet la réduction des délais d'intervention, l'optimisation de l'accès aux sites y contribue également. L'accès aux sites est facilité par :

- le réseau de routes et de pistes (en sol naturel ou empierrées voire goudronnées),
- le réseau de fossés contribuant à l'assainissement du terrain,
- les ouvrages de franchissement,
- la signalisation des pistes et points d'eau.

Aujourd'hui, sur les 4 départements (33, 40, 47 et 24), on recense 44 500 km de voies d'intérêt opérationnel permanentes que les secours peuvent utiliser lors d'un sinistre dans des conditions de sécurité satisfaisantes (*source : Plan interdépartemental*). La densité du réseau préconisée est de 4 km/100 ha pour les réseaux primaires et secondaires et un découpage de la forêt en îlots de taille égale ou inférieure à 25 ha pour le réseau tertiaire. La carte suivante illustre la densité de routes goudronnées sur les communes des massifs forestiers.

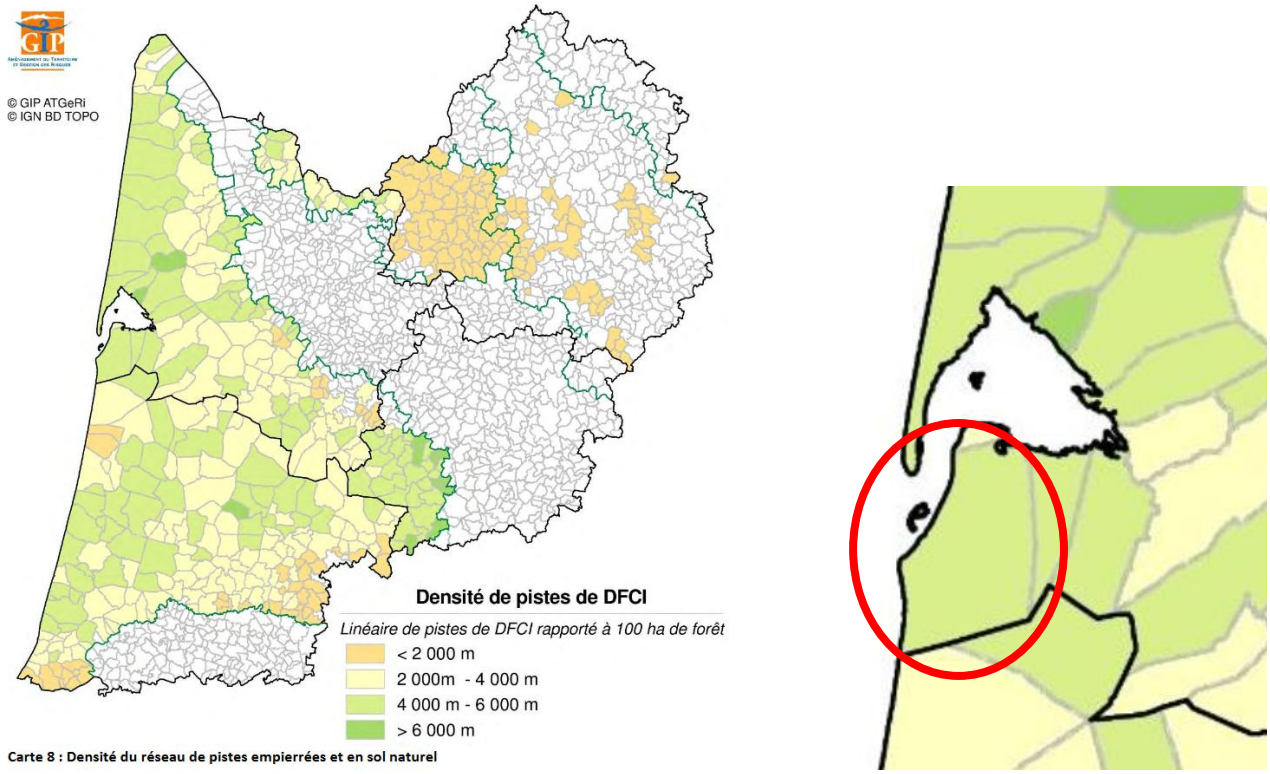


Carte 7 : Densité du réseau de routes goudronnées

Densité du réseau de routes goudronnées (source : plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029)

D'après le Plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029, La Teste-de-Buch se caractérise par une densité de routes goudronnées supérieure à 2 km pour 100 ha.

D'autre part, dans le but d'illustrer les aménagements réalisés par les ASA de DFCI, la carte suivante représente la densité de la desserte forestière (pistes empierrées et en sol naturel). Sur La Teste-de-Buch, elle est comprise entre 4 et 6 km.



Carte 8 : Densité du réseau de pistes empierrées et en sol naturel

Densité de pistes DFCI (source : Plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029)

Notons que l'application de l'article L.134-3 du Code Forestier implique l'interdiction des « voies de DFCI » aux engins exploitant la forêt. Ceci n'est donc pas adapté aux territoires où l'économie forestière contribue fortement à l'entretien des voies d'accès et à la réduction de la vulnérabilité de la forêt. Ces voies sont toutefois reconnues sur le départements girondin (ainsi que sur le département landais et lot-et-garonnais) par le Règlement Interdépartemental de Protection des Forêts contre les Incendies qui en définit les usages (SDIS, gestion forestière), les ayants droits et les obligations des propriétaires pour le respect de leur continuité (*source : Plan interdépartemental*).

5.5.5 PREVENTION DU RISQUE

5.5.5.1 *Importance du débroussaillement*

Le débroussaillement consiste à réduire la végétation pour diminuer la densité de végétation autour des habitations et limiter la propagation des incendies. Il garantit la rupture horizontale et verticale de la continuité du couvert végétal.

La limitation de l'apport de feux en forêt est évidemment une mesure individuelle de nature à limiter les départs de feu (interdiction de fumer, interdiction d'incinération…). Mais le respect des obligations légales de débroussaillement s'avère essentielles en qualité de mesure préventive.




Zones enfrichées au contact de l'urbanisation sur le secteur de Cazaux en mars 2023

Conformément au règlement interdépartemental et en application du code forestier (articles L 133-1 et L134-6 du Code forestier), le débroussaillement est obligatoire dans les zones exposées situées à moins de 200 m de bois et forêts (massifs de plus de 0,5 ha), sur l'ensemble du département.

- ☞ Les travaux de débroussaillement sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature, même au-delà des limites de propriété. Le propriétaire ou l'occupant des fonds voisins ne peut s'opposer à la réalisation des travaux de débroussaillement. En cas de refus d'accès à leur propriété lorsque cet accès est nécessaire pour réaliser les travaux débroussaillement, ceux-ci sont mis à leur charge. Toute opposition constitue un trouble anormal de voisinage.

5.5.5.2 *Prise en compte du risque incendie dans le développement urbain*

Dans le cadre des documents d'urbanisme, la prise en compte du risque incendie de forêt doit être faite à plusieurs niveaux :

- Le développement urbain ne doit pas aggraver significativement le risque et doit intégrer la prévention. Outre l'obligation légale de débroussaillement, il s'agit d'apporter des réponses en termes de choix

d'implantation des développements urbains et de formes urbaines proposées, mais également de partis d'aménager à adopter pour limiter les zones de contact entre l'urbanisation et la forêt (ex : bande tampon jouant le rôle de pare-feu) ;

- L'organisation de la défendabilité ; il s'agit d'organiser des voies d'accès normalisées pour les secours et l'accès à des dispositifs de défense incendie (ex : point d'eau incendie) afin d'éviter la propagation du feu :
    - depuis les zones boisées vers les zones urbaines ;
    - et de façon réciproque, des zones urbaines vers les boisements.

La question des interfaces forêt/urbain est un point important. Le SDIS 33 indique que l'expérience montre que ces zones d'interface sont celles où se produisent le plus grand nombre de départs de feu. Au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), il est recommandé de mettre en place une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m, ainsi que des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés (*source : PAC du SDIS 33*).

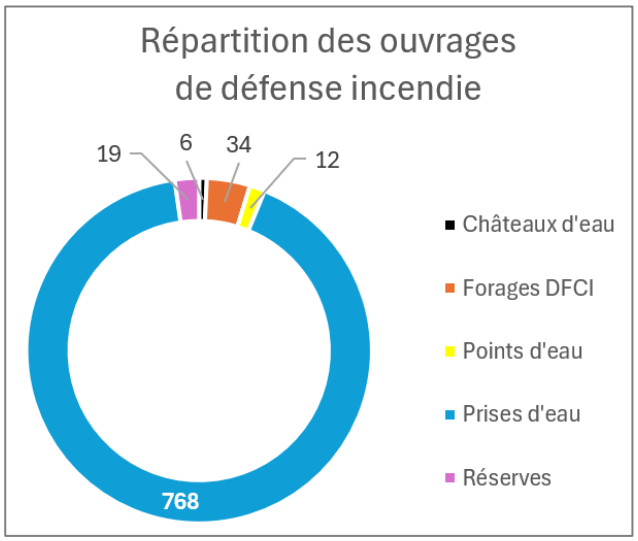
5.5.6 Defense incendie sur la commune de La Teste de Buch

Le territoire de La Teste de Buch est particulièrement sensible à la propagation des incendies de forêts, en raison de la nature du manteau végétal dominant, de l'extension de l'habitat sous toutes ses formes (soit à proximité immédiate de la foret, soit isolé en site forestier), ainsi que des effets de la concentration et des mouvements saisonniers de populations.

Aussi, en cas d'incendie, la défense des enjeux humains (personnes, biens…) s'effectue notamment grâce à des aménagements appelés Point d'Eau Incendie (PEI). Ce sont généralement des poteaux ou des bouches d'incendie, raccordées au réseau d'eau potable sous pression et des réserves naturelles (plans d'eau, cours d'eau…) ou artificielles (puisards, réserves…).

Plus de 800 ouvrages de défense incendie sont répertoriés sur la commune de La Teste-de-Buch. Ces derniers sont de plusieurs sortes :

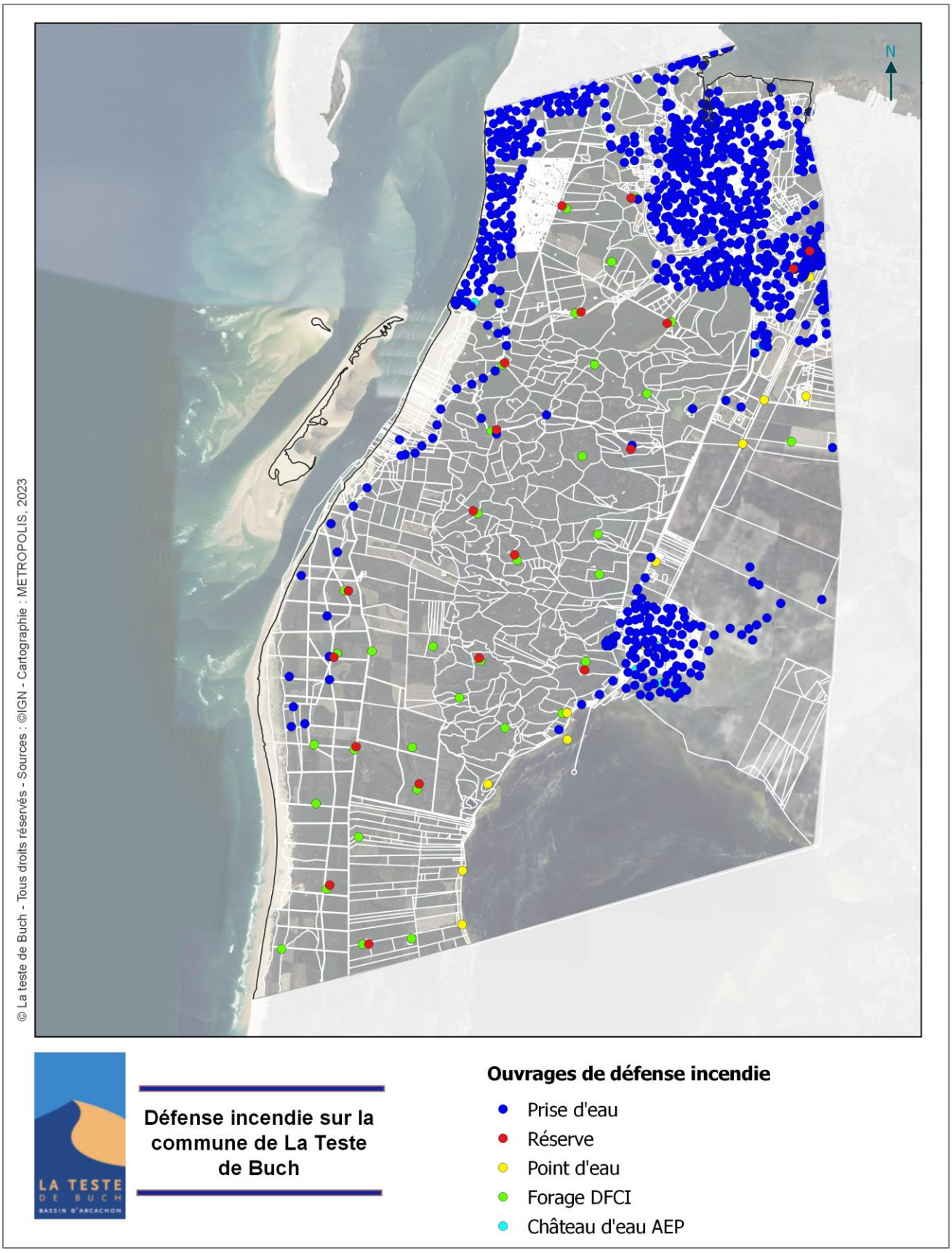
- Des prises d'eau : ils constituent l'essentiel des ouvrages de défense incendie répertoriés sur la commune ;
- Des forages DFCI ;
- Des points d'eau ;
- Des réserves ;
- Des châteaux d'eau :



Répartition des ouvrages de défense incendie par typologie (données : GIP ATGeRi)

📖 Bilan du SDIS 33 en annexe (*source : PAC transmis*)

La cartographie suivante indique la répartition des différents ouvrages de défense incendie (données : GIP ATGeRi, suite à consultation).


N
© La teste de Buch - Tous droits réservés - Sources : ©IGN - Cartographie : METROPOLIS, 2023
LA TESTE DE BUCH
BASSIN D'ARCACHON
Défense incendie sur la commune de La Teste de Buch
Ouvrages de défense incendie
Prise d'eau
Réserve
Point d'eau
Forage DFCI
Château d'eau AEP

5.6 LE RISQUE RADON

Source : DDTM 33 ; Fiche « Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon » - Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire – juillet 2018.

5.6.1 QU'EST-CE QUE LE RADON ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches. Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation…

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques). La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

5.6.2 LES ZONES A POTENTIEL RADON SUR LE TERRITOIRE

Source : Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire.

La connaissance des caractéristiques des formations géologiques sur le territoire rend ainsi possible l'établissement d'une cartographie des zones sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Ce travail a été réalisé par l'IRSN, à la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire, et a permis d'établir une cartographie du potentiel radon des formations géologiques du territoire métropolitain

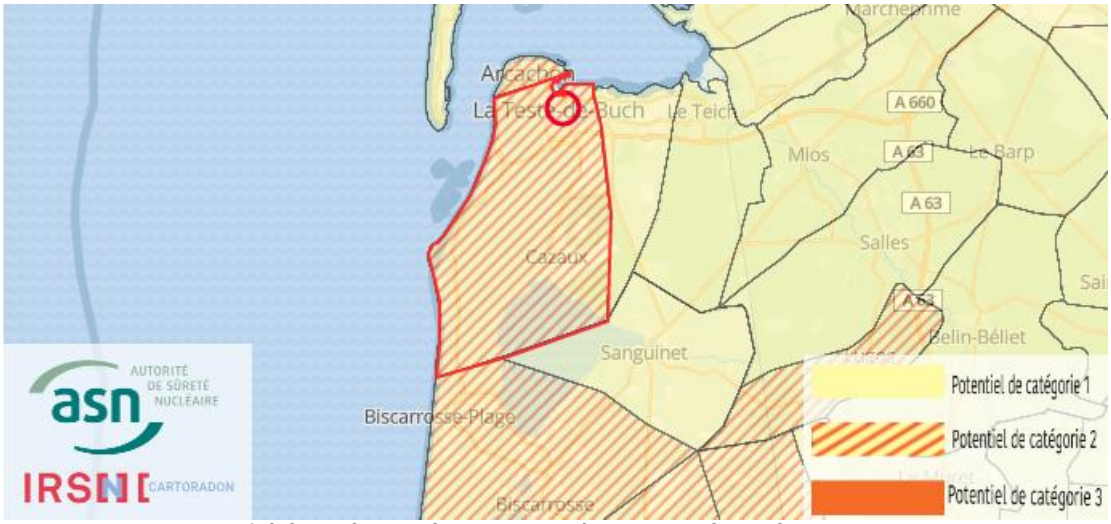
Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières… Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon, qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie.

La cartographie informative du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories :

- *Catégorie 1* : es communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (Bassin parisien, Bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (Massif central, Polynésie française, Antilles…).
- *Catégorie 2* : Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

- *Catégorie 3* : Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (Massif armoricain, Massif central, Guyane française…), certaines formations volcaniques (Massif central, Polynésie française, Mayotte…) mais également certains grés et schistes noirs.

La cartographie suivante met en évidence que la commune de La Teste de Buch est en catégorie 2.



Potentiel de Radon sur la commune de La Teste de Buch *(Source : IRSN)*

Si la ventilation très régulière des constructions permet de réduire la concentration du radon, les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

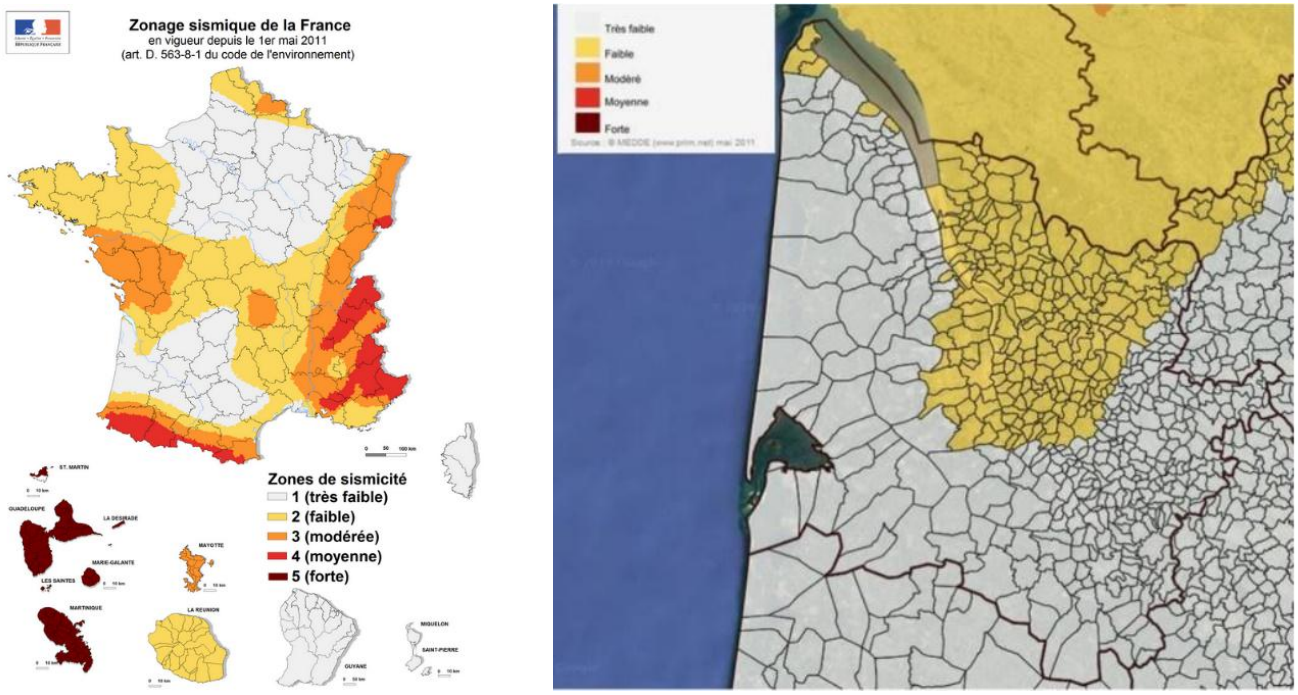
Bien que les mesures vraiment constructives permettent de diminuer l'exposition au radon, le PLUi peut proposer des mesures propices à la ventilation naturelle des constructions.

5.7 LE RISQUE NATUREL LIE AUX SEISMES

Un séisme est donc le déplacement brutal de part et d'autre d'une faille suite à l'accumulation au fil du temps de forces au sein de la faille. Après la secousse principale, il y a des répliques, parfois meurtrières, qui correspondent à des réajustements des blocs au voisinage de la faille. L'importance d'un séisme se caractérise par deux paramètres : sa magnitude et son intensité.

Le zonage sismique de la France en vigueur classe La Teste de Buch en zone très faible (voir carte ci-après).

Notons que face à l'impossibilité de prévoir la date, le lieu et l'intensité d'un séisme (et donc d'évacuer les bâtiments avant qu'il ne survienne), le moyen de prévention le plus efficace contre le risque sismique est la construction parasismique, et relève donc de mesures constructives.



Zonage sismique de la France et de focus sur la Gironde *(source : BRGM et DDTM 33)*

5.8 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Source : DDRM de Gironde ; site Géorisques (consultation en novembre 2021) ; DDTM Gironde

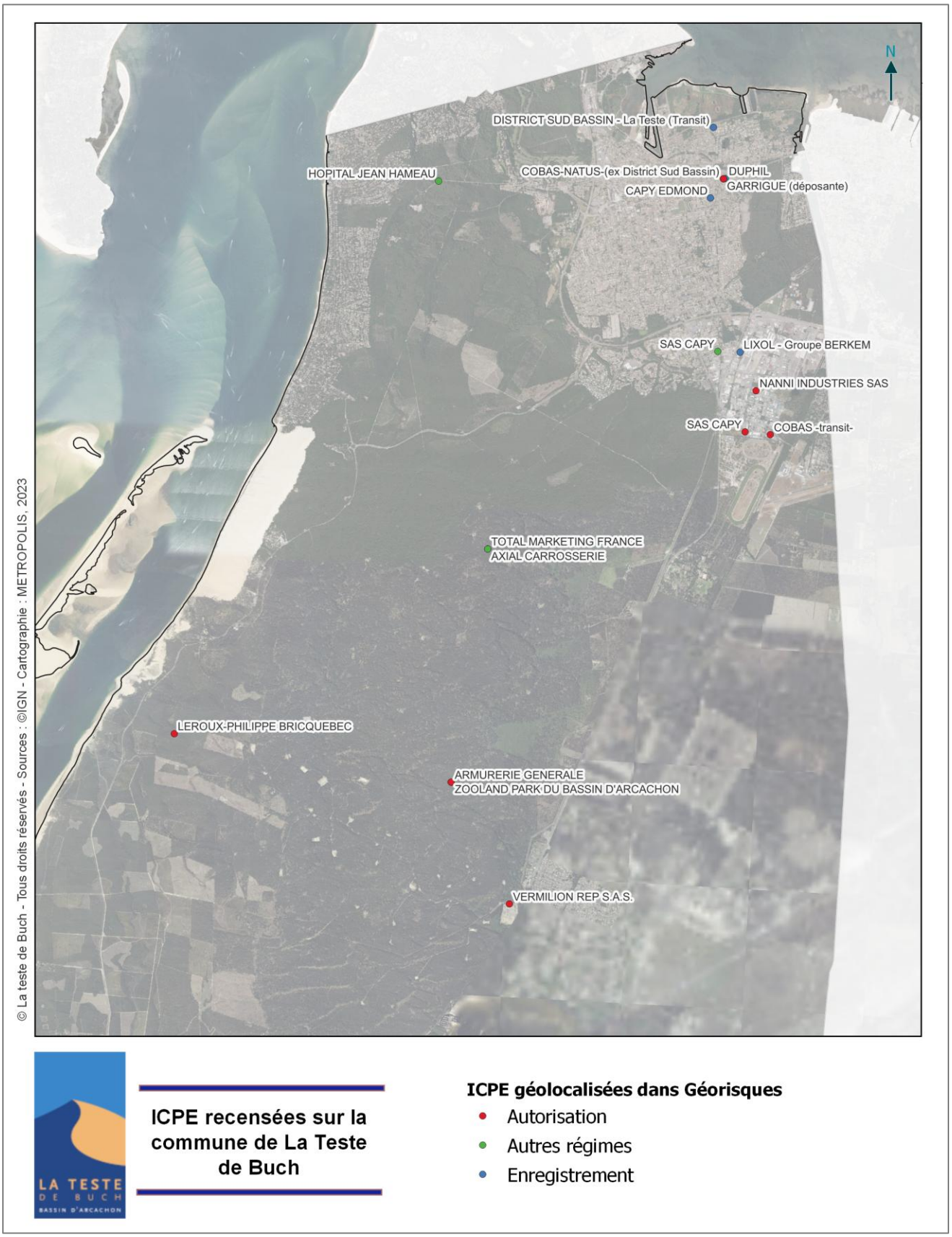
Le DDRM de Gironde approuvé en 2021 met en évidence l'absence de risques technologiques majeurs pour la commune de La Teste de Buch. Toutefois, il est à noter la présence d'activités et d'aménagements qu'il convient de considérer.

5.8.1 LE RISQUE INDUSTRIEL

Selon la base de données Géorisques (consultation au 22/01/2024), la commune de La Teste de Buch recense de nombreuses **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, dites « ICPE ». Une seule est toutefois de type SEVESO.

5.8.1.1 ICPE répertoriées sur la commune

Le tableau suivant précise les installations répertoriées à l'échelle locale, selon la base de données Géorisques. Les sites géolocalisés dans la base de données sont également cartographiés.



Numéro d'établissement	Nom établissement	Adresse 1	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection	Statut IED
3102806	GRAND CHANTIER DES PRES SALES	80 avenue du Général Leclerc	Autres régimes			non
3106237	ARMURERIE GENERALE	23 rue du 14 juillet	Autres régimes		24/06/2021	non
5201345	CREGUT - La Teste		Enregistrement	Non Seveso		non
5201347	ESSO - La Teste (Arbousiers II,Capet)		Autorisation	Non Seveso		non
5201348	ESSO REP La Teste (Arbousiers I)		Autorisation	Non Seveso		non
5201349	VERMILION REP S.A.S.	15 rue de la Caone	Autorisation	Seveso seuil haut	28/09/2023	non
5201354	CAPY EDMOND		Enregistrement	Non Seveso	18/02/2009	non
5201356	DUPHIL	13, avenue du general leclerc	Enregistrement	Non Seveso	31/05/2011	non
5201357	LIXOL - Groupe BERKEM	525 Boulevard de l'Industrie	Enregistrement	Non Seveso	18/10/2022	non
5204892	DISTRICT SUD BASSIN - La Teste (Transit)	Station transfert déchets ménagers	Enregistrement	Non Seveso		non
5206277	COBAS-NATUS-(ex District Sud Bassin)	Le Corneau	Autorisation	Non Seveso	13/12/2005	non
5206299	GARRIGUE (déposante)	Pomponne	Autorisation	Non Seveso	28/06/2006	non
5206666	COBAS -transit-	Avenue de l'Aérodrome	Autorisation	Non Seveso	03/02/2022	non
5207046	HOPITAL JEAN HAMEAU	Boulevard Louis Lignon	Autres régimes			non
5207666	NANNI INDUSTRIES SAS	ZI, 11 Avenue Mariotte	Autorisation	Non Seveso	08/02/2018	non
5207913	SAS CAPY	436 AV DE L AERODROME	Autorisation	Non Seveso	19/07/2023	non
5208102	MAIRIE- Arcachon	Mariolan	Autorisation	Non Seveso		non
5208915	CARROSSERIE COTE D'ARGENT	Zone Industrielle	Autres régimes			non
5208916	AXIAL CARROSSERIE	261, boulevard de l'Industrie	Autres régimes		18/12/2008	non
5211291	TOTAL MARKETING FRANCE	108 rue Lagrua	Autres régimes		16/11/2011	non
53325163	ZOOLAND PARK DU BASSIN D'ARCACHON	Route de Cazaux	Autorisation	Non Seveso	24/05/2022	non
100003041	SAS CAPY	Avenue André Ampère	Autres régimes		19/07/2023	non

ICPE répertoriées sur la commune au 22/01/2024

5.8.1.2 Focus sur le site de Vermillon Rep SAS

a. Les installations régies par la Directive SEVESO 3

Les installations à risques d'accidents majeurs, les plus dangereuses, sont classées « SEVESO ». Des mesures particulières sont prises pour la prévention des accidents majeurs, notamment l'élaboration de plans d'intervention. Pour ces établissements, on distingue par ordre d'importance décroissante sur le plan du potentiel de nuisance et de danger :

- ✓ Les installations AS soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique pour la maîtrise de l'urbanisation, incluant les installations dites « Seuil haut » de la Directive SEVESO II.
- ✓ Les installations dites « Seuil bas ».

Chaque installation classée fait l'objet d'un suivi particulier en fonction des impacts qu'elle peut avoir sur l'environnement ou sur un tiers. Des analyses régulières sont effectuées pour contrôler le bon fonctionnement des installations. En cas de non-respect des règles, le fonctionnement de l'installation peut être suspendu provisoirement.

Le site de Vermillon Rep SAS est classé en site SEVESO seuil haut.

b. Le site d'extraction et de stockage de pétrole Vermillon Rep SAS

Le site d'extraction et stockage de pétrole exploité par la société Vermillon Rep SAS et situé à Cazaux est classé Seveso seuil haut. Le site est situé en zone forestière, à 220 mètres des premières habitations du village de Cazaux.

Le site de Cazaux est destiné au traitement, au stockage et à l'expédition du pétrole provenant des sites d'extraction situés à « Cazaux » et sur les terrains environnants (sites « Les arbousiers », « Les Pins », « Les mimosas », « Les Tamaris »). Le pétrole brut extrait est acheminé sur le site de Cazaux par des pipelines ou par des camions depuis les puits d'extraction. Les effluents font ensuite l'objet d'une séparation afin de différencier l'eau, le pétrole brut et le gaz. L'eau est stockée avant réinjection dans le gisement, le pétrole brut est stocké avant expédition par une canalisation de transport jusqu'au centre de stockage. Enfin le gaz ne pouvant être valorisé est incinéré par un oxydateur thermique.

Le pétrole brut et le gaz sont par nature des produits inflammables, le traitement et le stockage de ces derniers constituent des sources potentielles de dangers. Les phénomènes dangereux qui peuvent apparaitre sur le site sont :

- ✓ L'incendie : feu de nappe (liquide), jet enflammé (gaz), boule de feu,
- ✓ L'explosion,
- ✓ La toxicité : le pétrole brut contient de l'hydrogène sulfuré (H2S). L'hydrogène sulfuré est un gaz toxique. Il est incolore, plus lourd que l'air, d'odeur très caractéristique.

Pour limiter la probabilité d'occurrence d'un tel événement ou pour diminuer son impact, l'exploitant a mis en place des mesures permettant d'y faire face. Un Plan d'Opération Interne (P.O.I.) est également établi afin de répondre dans les plus brefs délais à l'ensemble des scénarios d'accidents.

En juin 2024, la DDTM de Gironde a transmis un Porter à Connaissance (PAC) sur les risques technologiques associés au site de Vermilion. Celui-ci s'appuie sur les études de dangers de l'établissement, intégrant les critères de probabilité, d'intensité et de gravité des phénomènes dangereux. Ce PAC repose, dans un souci de protection des populations, sur des hypothèses d'effets maximum.

L'étude de dangers a mis en évidence des phénomènes dangereux toxiques, thermique et de surpression et des distances d'effets associés qui sortent du site. Compte tenu de la démarche de maîtrise des risques et de la mise en œuvre de barrières de sécurité, les distances d'effet de certains phénomènes restent à prendre en compte pour la maîtrise de l'urbanisation.

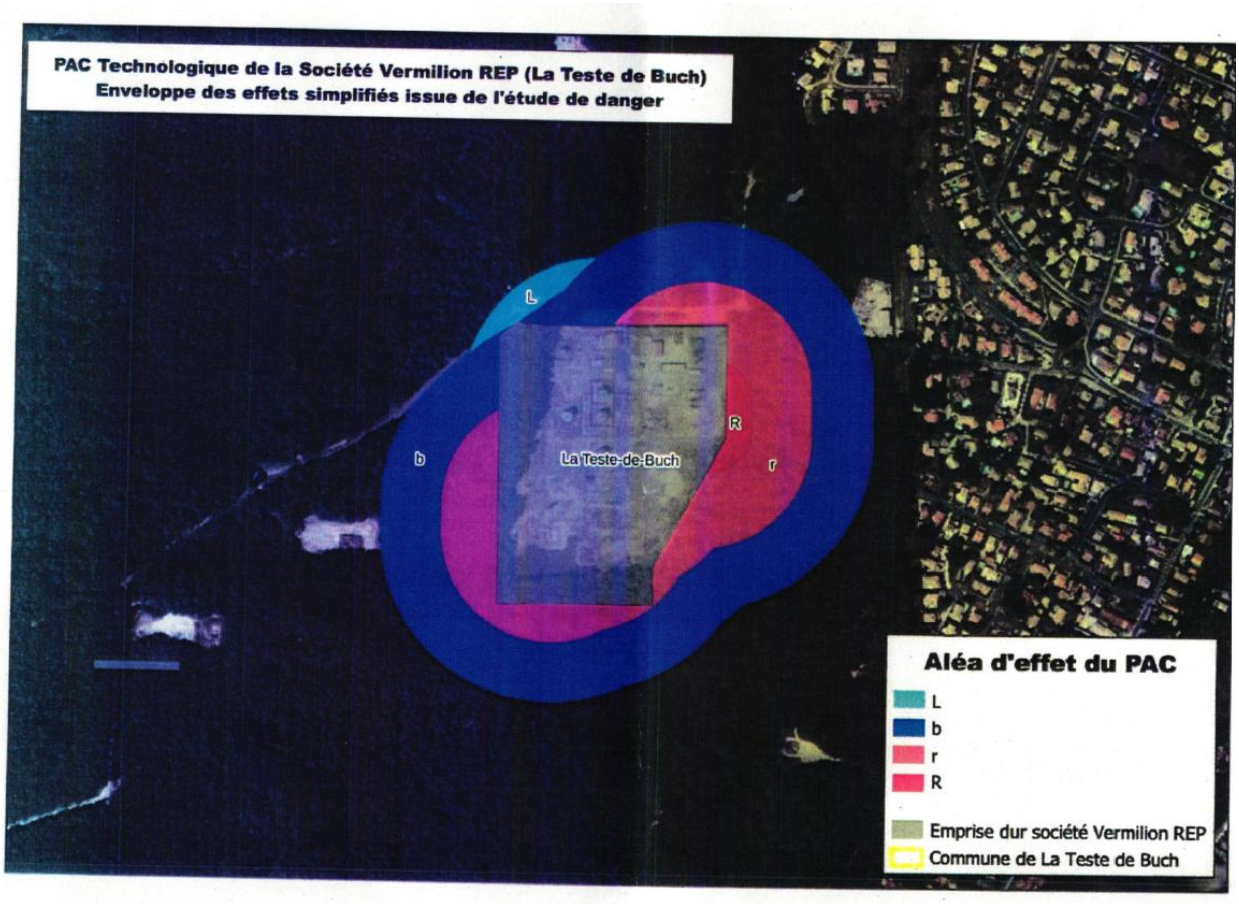
Des dispositions ont été émises en fonction des différentes enveloppes d'intensité des phénomènes dangereux :

- *En zone L* : pour les phénomènes dangereux à cinétique lente, il convient de limiter l'extension de l'urbanisation future en évitant une densification trop importante des zones exposées afin d'assurer à long terme la mise à l'abri des personnes. Sont interdit les ERP difficilement évacuables.
- *Zone b* : l'autorisation est la règle générale dans les zones et à condition de la réalisation d'une pièce de confinement de tous les occupants.
- *Zone r* : l'autorisation est possible sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée et à condition de la réalisation d'une pièce de confinement de tous les occupants.
- *Zone R* : interdiction de toute nouvelle construction, sauf :
    - Les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine du risque d'aménagement ,
    - les extensions d'installations existantes,

- les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgences).

La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle et à condition de la réalisation d'une pièce de confinement de tous les occupants.

La cartographie suivante met en évidence ces enveloppes (*source : PAC précité*).



5.8.1.3 Focus sur le site militaire de Cazaux

La commune accueille également le site militaire de Cazaux au sein duquel plusieurs exploitants d'installations classées pour la protection de l'environnement sont présents. Les deux principaux exploitants sont la base aérienne 120 et l'établissement principal des munitions « Aquitaine ». Le dépôt de munitions de Cazaux est actuellement exploité par le directeur de l'établissement principal des munitions « Aquitaine » et dispose d'un arrêté ministériel de poursuite d'autorisation d'exploiter en date du 5 avril 2012.

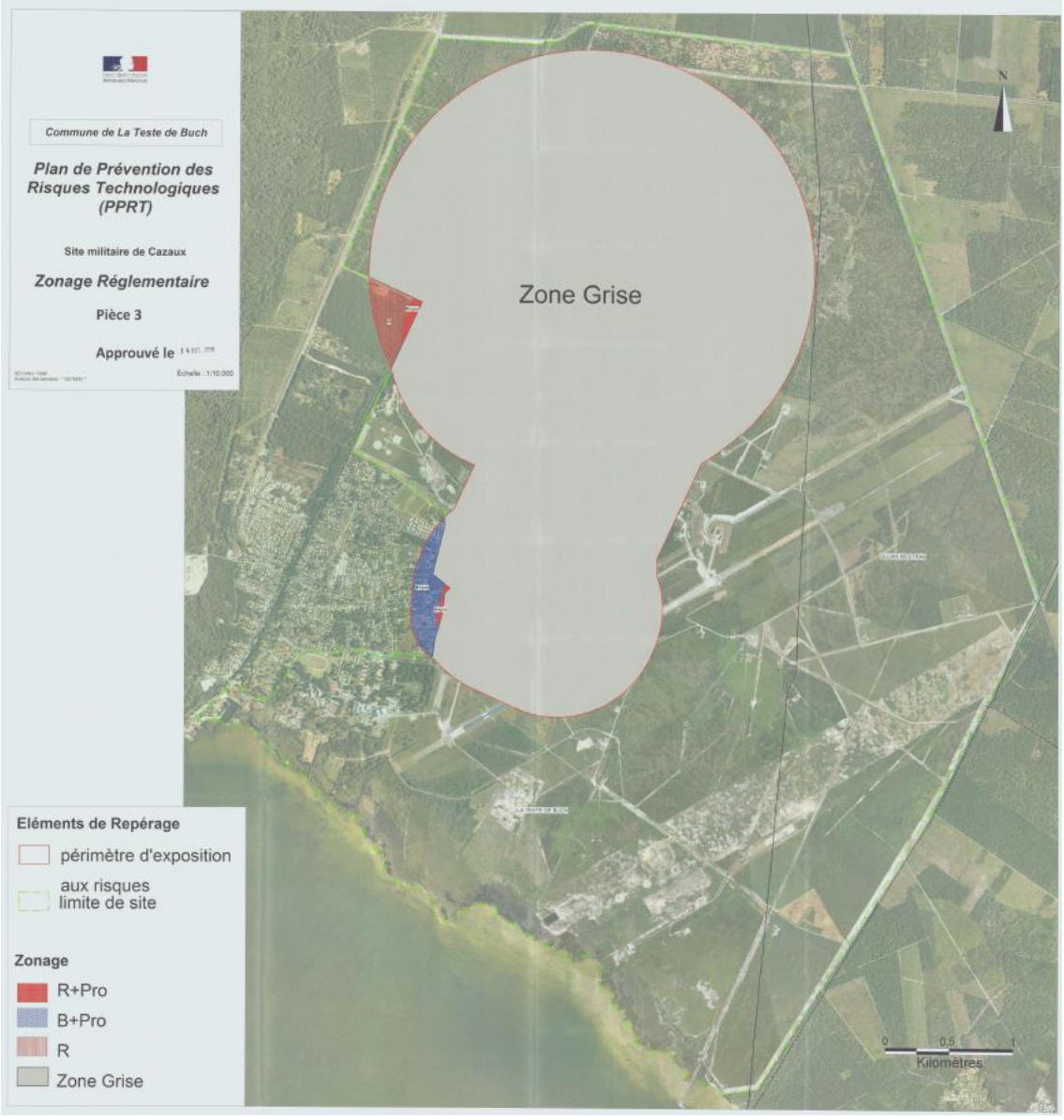
L'exploitation de ces installations classées et les activités connexes menées sur la base aérienne 120 de Cazaux génèrent des zones de dangers sur une partie du territoire de La Teste-de-Buch (Cazaux). De ce fait, un **Plan de Prévention des Risques Technologiques** du site militaire de Cazaux a été élaboré et approuvé le 14 octobre 2016.

L'objectif du PPRT est de mieux encadrer l'urbanisation future, en délimitant des zones dans lesquelles les constructions nouvelles ou extensions seront interdites ou subordonnées au respect de prescriptions relatives à la construction ou à l'utilisation.

Le PPRT de Cazaux vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLU.

Le plan règlementaire du PPRT du site de Cazaux délimite un périmètre d'exposition aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité des risques technologiques décrits dans les études de dangers, et les mesures de prévention mises en œuvre. Le zonage règlementaire comprend quatre zones :

- ✓ La zone « R » est concernée par les effets de surpression faible. Le principe d'interdiction stricte est la règle dans cette zone qui n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles habitations ou activités.
- ✓ La zone R+Pro est concernée par les effets de surpression faible et de projection. Le principe d'interdiction stricte est la règle dans cette zone qui n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles habitations ou activités.
- ✓ La zone « B+Pro » est concernée par l'effet de projection. Le principe d'autorisation est y est très limité. Les constructions autorisées ne doivent pas conduire à une augmentation de la population ou de la fréquentation de la zone.
- ✓ La zone « grise » est située à l'intérieur de l'emprise clôturée du site militaire. Les mesures de protection et de prévention des personnes vis-à-vis du risque technologique relèvent donc de l'application des dispositions figurant au code du travail et relatives aux emprises placées sous l'autorité du ministre de la Défense.



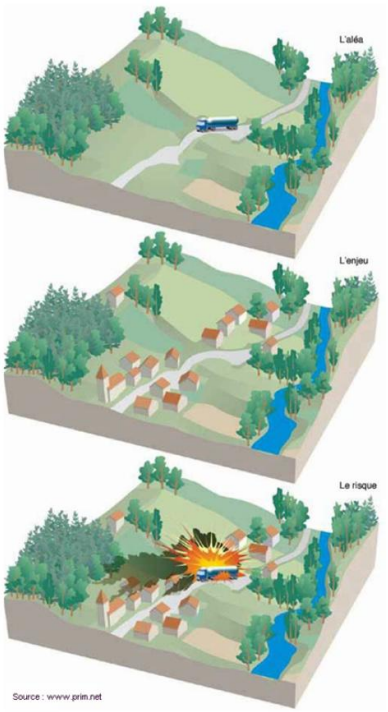
Plan de Prévention des Risques Technologiques – Zonage Réglementaire *(Source : DDTM Gironde)*



Plan de Prévention des Risques Technologiques – Zonage Réglementaire *(Source : DDTM Gironde)*

5.8.2 LE RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

5.8.2.1 Qu'est-ce que le risque « TMD » ?



Le Transport de Matières Dangereuses, dit « TMD », s'applique au déplacement de substances, qui, de par leurs propriétés physico-chimiques, ou de par la nature même des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour les populations, les biens ou l'environnement.

Les différentes modalités de transport de matières dangereuses se distinguent en fonction de la nature des risques qu'elles induisent :

- *le transport routier* est le plus exposé au risque. Il concerne environ 75 % du tonnage total du TMD et les causes d'accidents sont multiples (état du véhicule, faute de conduite, conditions météorologiques…) ;
- *le transport ferroviaire* : c'est un moyen de transport, affranchi de la plupart des conditions climatiques, et encadré dans une organisation contrôlée (personnels formés et soumis à un ensemble de dispositifs et procédures sécurisés) ;

- *le transport maritime ou fluvial* : les risques de ce type de transport concernent spécifiquement les postes de chargement et de déchargement des navires, ainsi que les effets induits par les erreurs de navigation. Il en résulte principalement des risques de pollutions des milieux par déversement de substances nocives.
- *le transport par canalisation* (oléoducs, gazoducs) : il apparaît comme un moyen sûr en raison des protections des installations fixes (conception et sécurisation des canalisations). Les risques résident essentiellement dans la rupture ou la fuite d'une conduite ;
- *le transport aérien*.

Les conséquences d'un accident de transport de matières dangereuses peuvent être :

- *l'incendie*, provoqué par un choc, un échauffement, une fuite, etc. dont le flux thermique ou les dégagements gazeux occasionnent brûlure et asphyxie (parfois sur un large périmètre) ;
- *l'explosion*, flux mécanique qui se propage sous forme de détonation ou de déflagration. Des risques de traumatismes, direct ou par onde de choc, peuvent en résulter ;
- *la radioactivité* correspond principalement à une exposition interne à des radioéléments ayant contaminé le milieu ;
- *la dispersion* dans l'air (nuage toxique ou radioactif), dans l'eau ou le sol, de produits toxiques, au gré des vents ou de la configuration des lieux (pente, géologie...).

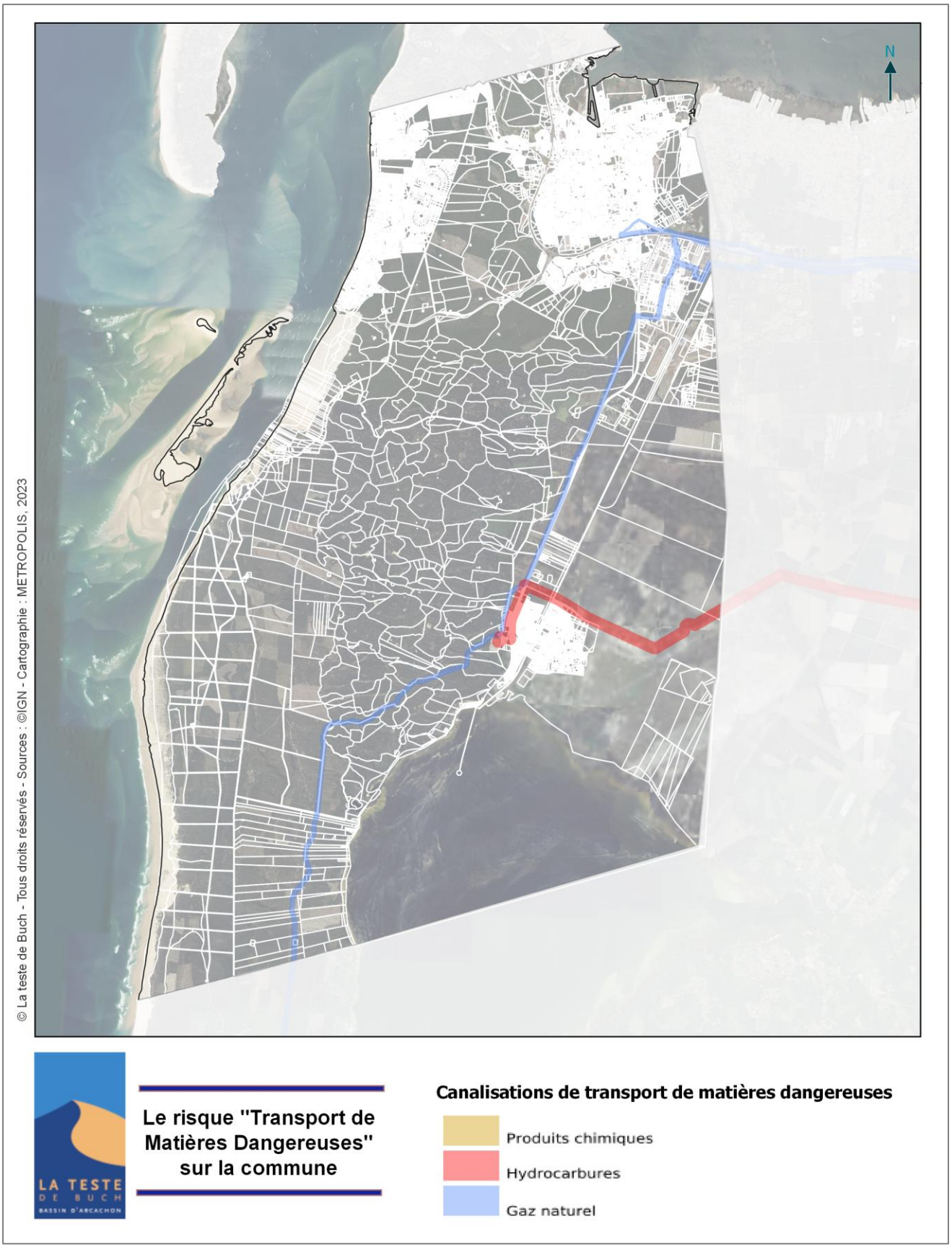
5.8.2.2 Le risque « TMD » sur le territoire

Concernant **le transport de matières dangereuses** (risque « TMD »), il faut relever :

- le passage d'une canalisation de gaz naturel à travers la commune,
- le passage d'une canalisation de transport d'hydrocarbures.

La cartographie ci-après précise le tracé des canalisations sur la commune de La Teste-de-Buch.

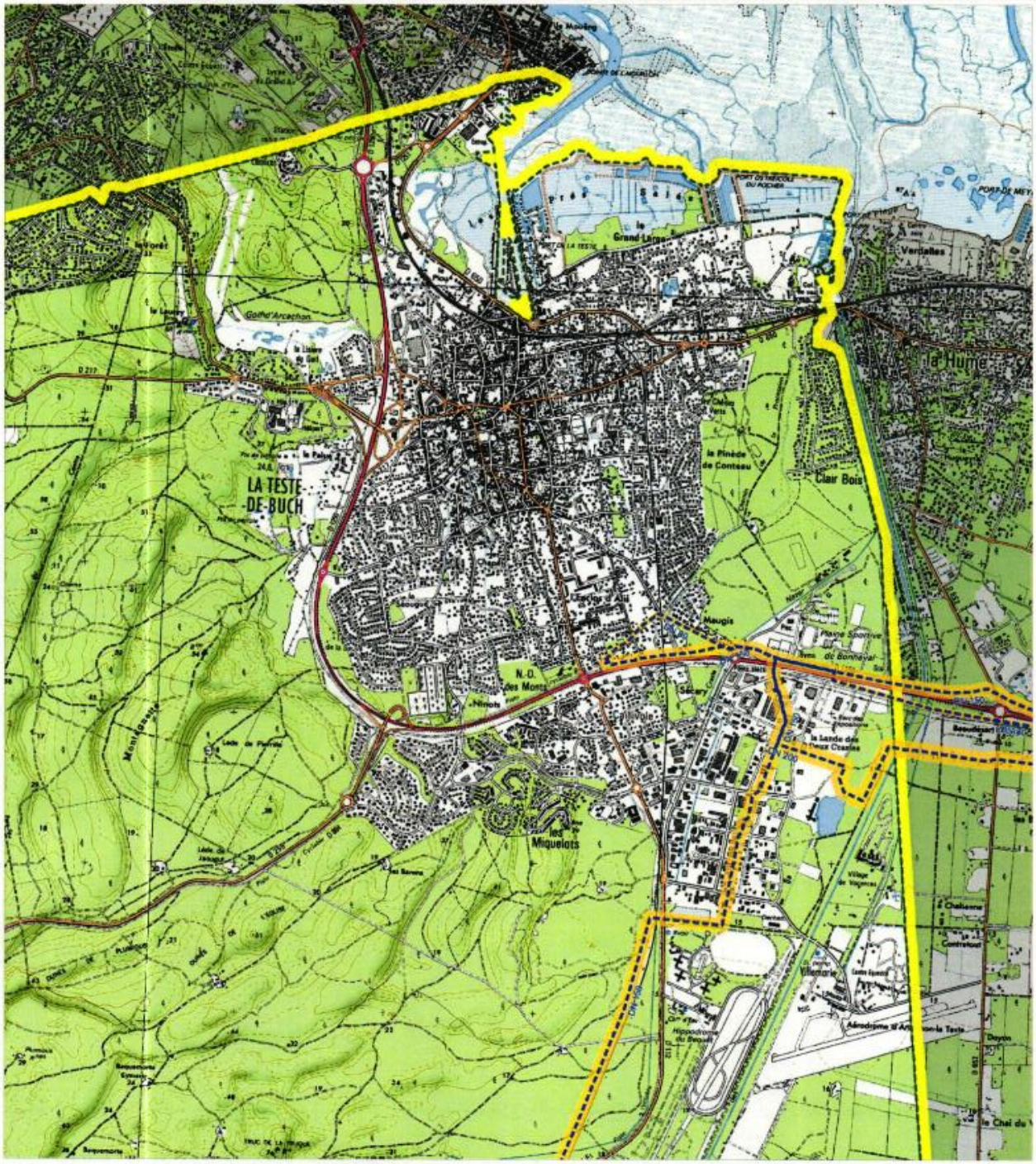
Les canalisations liées à un risque TMD sont associées à des servitudes d'utilité publique.


N
© La teste de Buch - Tous droits réservés - Sources : ©IGN - Cartographie : METROPOLIS, 2023
LA TESTE DE BUCH
BASSIN D'ARCACHON
Le risque "Transport de Matières Dangereuses" sur la commune
Canalisations de transport de matières dangereuses
Produits chimiques
Hydrocarbures
Gaz naturel

Commune : TESTE-DE-BUCH (LA) | N° INSEE: 33529 | Folio : 1/3

PLAN DE SITUATION DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL AVEC BANDES DE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

ECHELLE : 1/25000



SCAN25 © IGN PARIS - N°2012 - DISO/3-69

RESEAU TEREGA EN ARRET DEFINITIF D'EXPLOITATION

RESEAU TEREGA EN EXPLOITATION

SUP1 Effets létaux du phénomène dangereux majorant

SUP2-3 Effets létaux du phénomène dangereux réduit (zones confondues avec le trait de la canalisation).

Tout dossier d'urbanisme dans la zone Doit faire l'objet d'une consultation :

TERĒGA
COORDINATION OPERATIONNELLE
7 Rue de la Linière, 64140 Billère
Tél : +33 5 57 26 54 00
Email: travaux-tiers.billere@terega.fr

EDITION : 06/2022

PLAN A USAGE EXCLUSIF DES INSTRUCTEURS DE DOSSIERS D'URBANISME

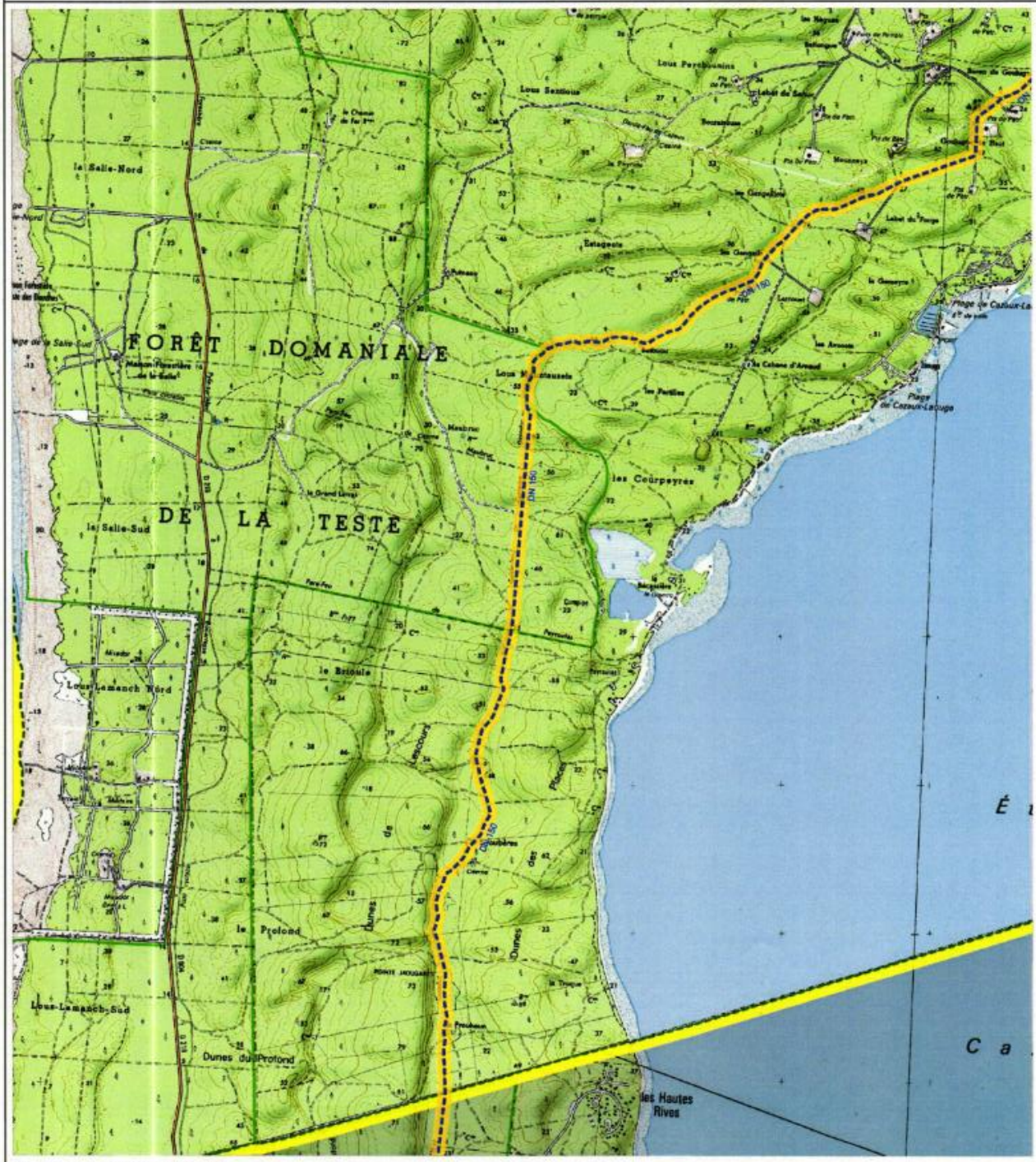
POUR DECLARATION DT/DICT CONSULTER LE GUICHET UNIQUE www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr

CETTE EDITION ET LES INFORMATIONS QU'ELLE CONTIENT SONT INDICATIVES ET NE SAURAIENT PERMETTRE LA REALISATION DE TRAVAUX A PROXIMITE DU RESEAU DE CANALISATIONS DE TEREGA

Commune : TESTE-DE-BUCH (LA) | N° INSEE: 33529 | Folio : 3/3

PLAN DE SITUATION DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL AVEC BANDES DE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

ECHELLE : 1/25000



SCAN25 © IGN PARIS - N°2012 - DISO/3-69

RESEAU TEREGA EN ARRET DEFINITIF D'EXPLOITATION

RESEAU TEREGA EN EXPLOITATION

SUP1 Effets létaux du phénomène dangereux majorant

SUP2-3 Effets létaux du phénomène dangereux réduit (zones confondues avec le trait de la canalisation).

Tout dossier d'urbanisme dans la zone Doit faire l'objet d'une consultation :

teregа
COORDINATION OPERATIONNELLE
7 Rue de la Linière, 64140 Billère
Tél : +33 5 57 26 54 00
Email: travaux-tiers.billere@terega.fr

EDITION : 06/2022

PLAN A USAGE EXCLUSIF DES INSTRUCTEURS DE DOSSIERS D'URBANISME

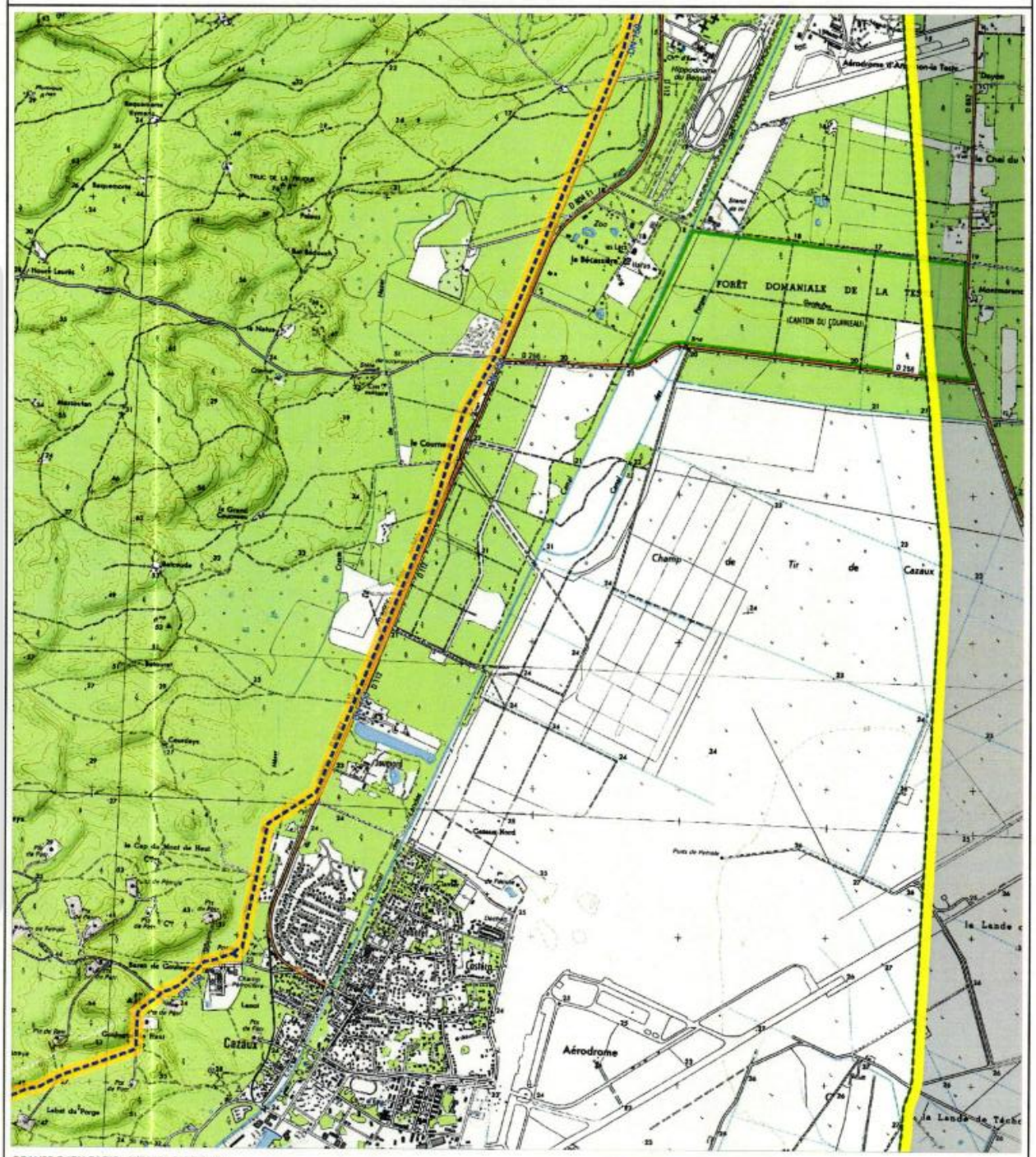
POUR DECLARATION DT/DICT CONSULTER LE GUICHET UNIQUE
www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr

CETTE EDITION ET LES INFORMATIONS QU'ELLE CONTIENT SONT INDICATIVES ET NE SAURAIENT PERMETTRE LA REALISATION DE TRAVAUX A PROXIMITE DU RESEAU DE CANALISATIONS DE TEREGA

Commune : TESTE-DE-BUCH (LA) | N° INSEE: 33529 | Folio : 2/3

PLAN DE SITUATION DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL AVEC BANDES DE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

ECHELLE : 1/25000



SCAN25 © IGN PARIS - N°2012 - DISO/3-69

RESEAU TEREGA EN ARRET DEFINITIF D'EXPLOITATION

RESEAU TEREGA EN EXPLOITATION

SUP1 Effets létaux du phénomène dangereux majorant

SUP2-3 Effets létaux du phénomène dangereux réduit (zones confondues avec le trait de la canalisation).

Tout dossier d'urbanisme dans la zone Doit faire l'objet d'une consultation :

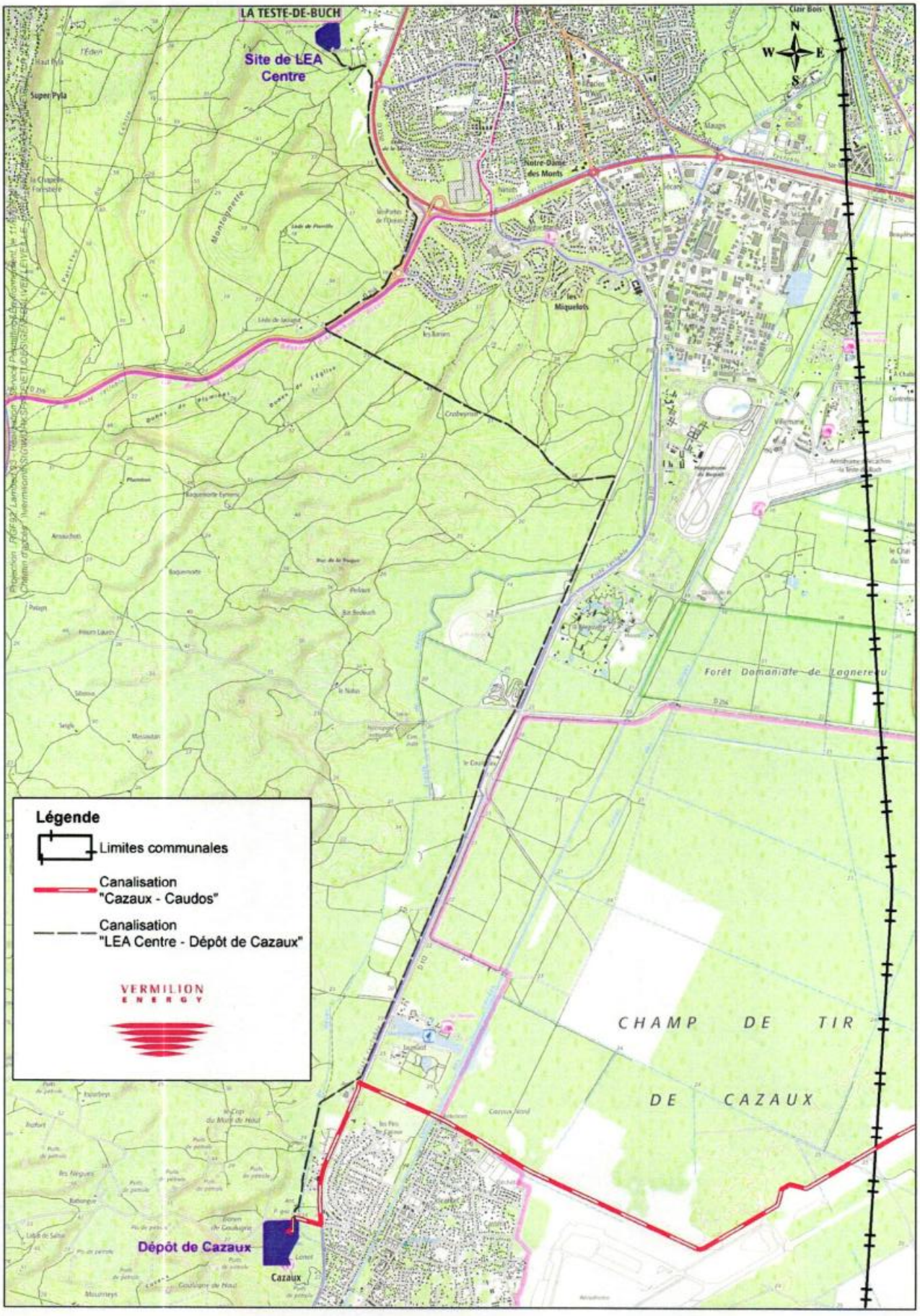
COORDINATION OPERATIONNELLE
7 Rue de la Linière, 64140 Billère
Tél : +33 5 57 26 54 00
Email: travaux-tiers.billere@terega.fr

EDITION : 06/2022

PLAN A USAGE EXCLUSIF DES INSTRUCTEURS DE DOSSIERS D'URBANISME

POUR DECLARATION DT/DICT CONSULTER LE GUICHET UNIQUE
www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr

CETTE EDITION ET LES INFORMATIONS QU'ELLE CONTIENT SONT INDICATIVES ET NE SAURAIENT PERMETTRE LA REALISATION DE TRAVAUX A PROXIMITE DU RESEAU DE CANALISATIONS DE TEREGA

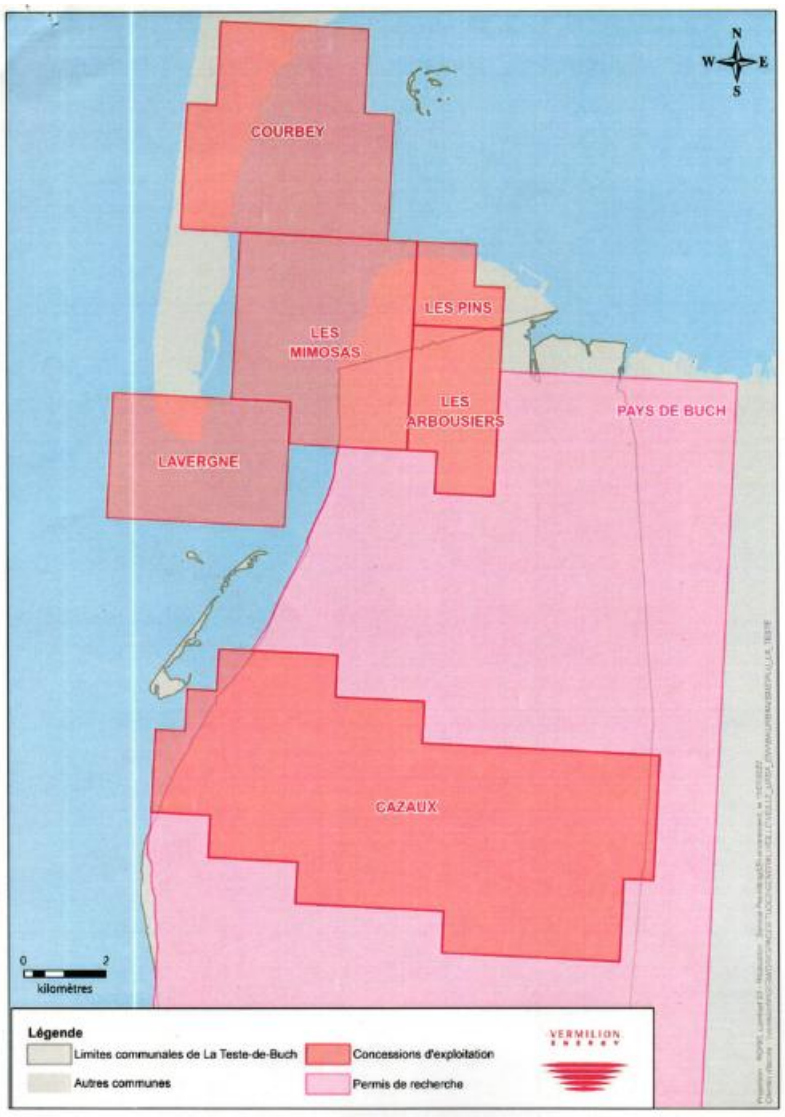

LA TESTE-DE-BUCH
Site de LEA Centre
Super Pyla
Notre-Dame des Monts
Les Miquelets
Forêt Domaniale de Lagnereau
CHAMP DE TIR DE CAZAUX
Dépôt de Cazaux
Cazaux
N
W
E
S
Légende
Limites communales
Canalisation "Cazaux - Caudos"
Canalisation "LEA Centre - Dépôt de Cazaux"
VERMILION ENERGY

5.8.3 LE RISQUE MINIER

Source : Porter à Connaissance du PLU

La société VERMILION exploite sept titres miniers qui s'étendent pour partie sur le territoire communal de La Teste-de-Buch:

- 6 concessions minières d'hydrocarbures liquides ou gazeux: les concessions de Cazaux, Les Mimosas et Les Arbousiers, qui accueillent des plates-formes sur le territoire de la commune, et les concessions de Lavergne, Les Pils et Courbey,
- Un permis de recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis du Pays de Buch ».



Localisation des titres miniers

5.8.3.1 Plates-formes

Au sein des concessions de Cazaux, les Arbousiers et les Mimosas, VERMILION REP exploite actuellement 45 plates-formes pétrolières (dont 45 sur le champ de Cazaux,2 sur les Arbousiers et une sur la concession de Mimosas) et un centre de traitement (dépôt de Cazaux).

Ces différentes plates-formes accueillent au total une centaine de puits pétroliers, dont une cinquantaine sont actuellement « actifs », ainsi que divers aménagements et installations nécessaires à l'exploitation pétrolière (pompes, locaux électriques, clôtures, bacs de stockage éventuels, etc.).

5.8.3.2 Collectes

Des réseaux de collectes enterrés permettent l'acheminement de la production des puits vers le dépôt de Cazaux, ainsi qu'entre les sites des Mimosas, des Arbousiers et des Pins (Arcachon) au nord de la commune. D'autres réseaux réacheminent l'eau de gisement, après séparation, vers les puits injecteurs des concessions.

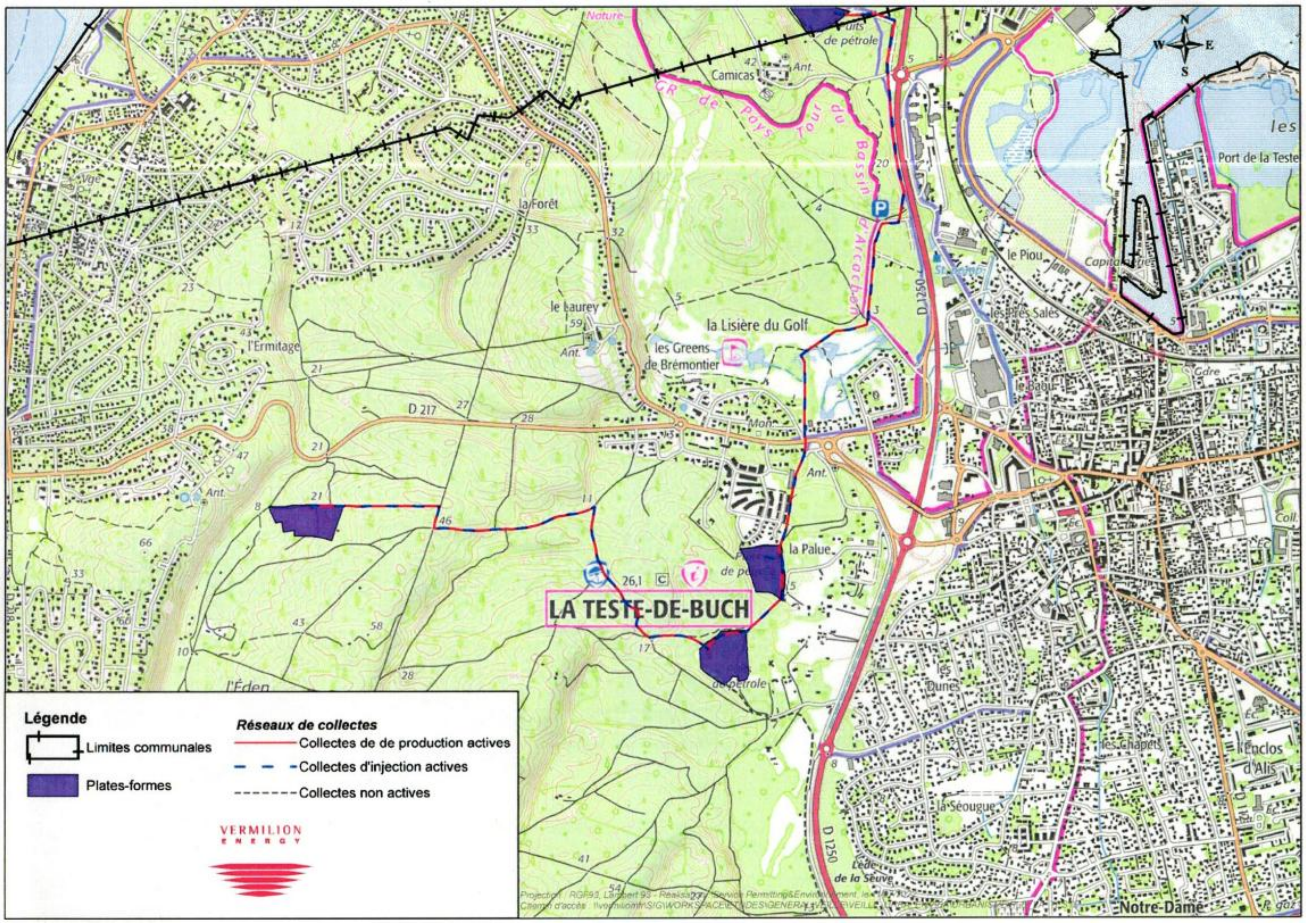
Dans le cadre de son plan de maintenance des installations, VERMILION est amenée à intervenir sur ces réseaux, notamment pour réaliser des fouilles ou remplacer certains tronçons, voire des collectes en totalité.

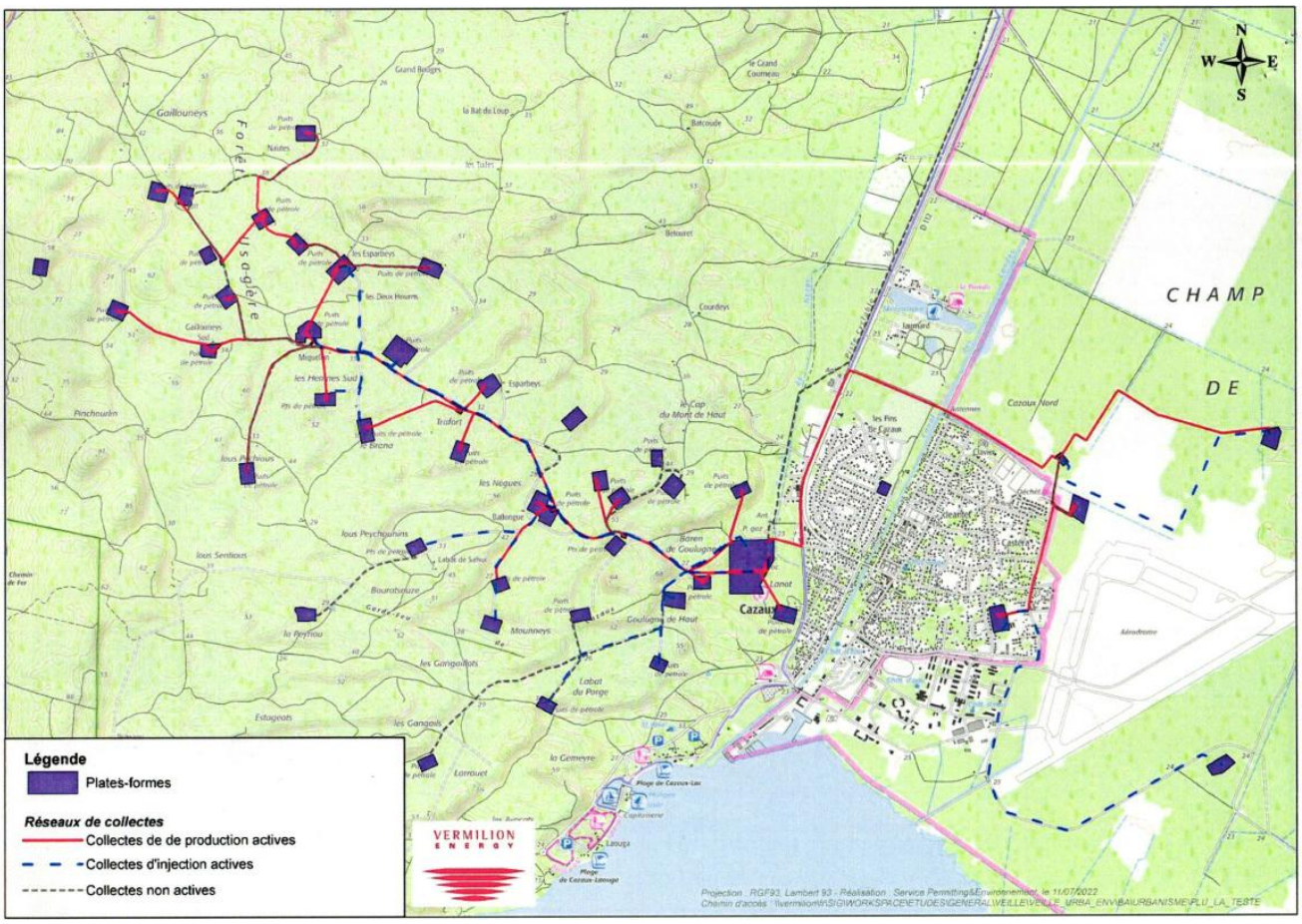
5.8.3.3 Canalisations de transport

Comme évoqué précédemment, la société exploite également une canalisation de transport de pétrole brut qui traverse une partie du territoire de la commune de La Teste-de-Buch (canalisation « Cazaux - Caudos »).

Notons la présence d'une autre canalisation, « LEA Centre - Dépôt de Cazaux », à l'arrêt depuis quelques années (mais pouvant être remise en service dans le cadre de futurs projets / *source : Vermillon via le Porter à Connaissance transmis à la commune*).

Remarque : Une demande d'autorisation d'ouverture de travaux d'exploitation d'hydrocarbures sur la concession de Cazaux, est actuellement en cours. Celui-ci a reçu un avis favorable lors de la commission d'enquête publique.





5.9 NUISANCES ET POLLUTIONS

5.9.1 LES SITES ET SOLS POLLUES

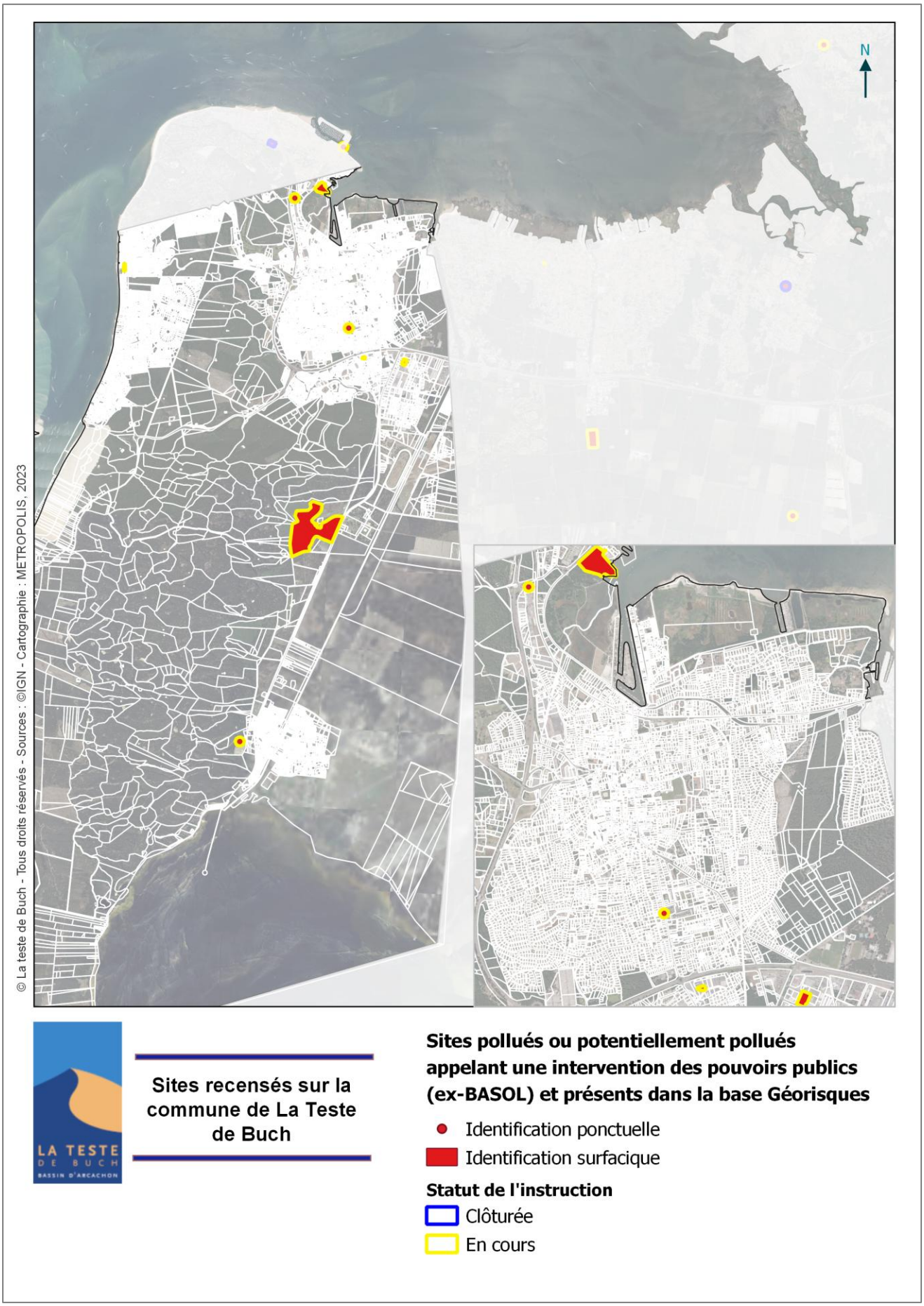
Source : Géorisques (consultation au 22/01/2024, puis mise à jour mars 2025)

Les sites et les sols pollués sont généralement la conséquence de notre histoire industrielle passée et présente. La pollution des sols s'effectue en général de deux manières :

- *de façon localisée*, soit en raison d'une activité industrielle, artisanale ou urbaine sur un site donné lié à un fonctionnement normal, soit à la suite d'un accident ou incident. On utilise alors les termes de « site pollué » ;
- *de façon diffuse*, par les retombées au sol de polluants atmosphériques issus de l'industrie, des transports, du chauffage domestique, etc., ou aspersion de vastes étendues de terrain.

La pollution du sol peut présenter un risque direct pour les personnes et un risque indirect via la pollution des eaux. Il convient donc que le PLU prenne en considération ces sites et ne les destinent pas à des occupations du sol non autorisées. Dans ce cadre, la banque de données BASOL identifie les sites pollués avérés, ainsi que ceux potentiellement fortement pollués et appelant une action publique qui ont été recensés sur le territoire.

Selon la base de données Géorisques, 9 sites sont identifiés comme sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics (ex-BASOL), sur le territoire de La Teste de Buch.


N
© La teste de Buch - Tous droits réservés - Sources : ©IGN - Cartographie : METROPOLIS, 2023
LA TESTE DE BUCH
BASSIN D'ARCACHON
Sites recensés sur la commune de La Teste de Buch
Sites pollués ou potentiellement pollués appelant une intervention des pouvoirs publics (ex-BASOL) et présents dans la base Géorisques
Identification ponctuelle
Identification surfacique
Statut de l'instruction
Clôturée
En cours

N° identifiant SSP	N° identifiant BASOL ou SIS	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale
SSP000396201		COBAS Décharge de Natus	LE CORNEAU LE CORNEAU	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000401801		Station service LISA MAXIMUM CARBURANT	5 AVENUE BINGHAMTON	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000405801		UIOM de la Teste	181 AVENUE VULCAIN	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000406001		SHELL Pyla	5 ROND POINT DU FIGUIER	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000746601		VERMILION EMERAUDE REP	AV GUSTAVE EIFFEL BP 63	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001065001		Décharge de Mariolan		33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001177201		SNC ALVEA	260 AVENUE HENRY BECQUEREL	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001216401		Ancienne station-service jacqueline DEISS	52 RUE ST-EXUPÉRY	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001279601		Grand chantier des prés salés	imp du lapin blanc	33260 LA TESTE DE BUCH

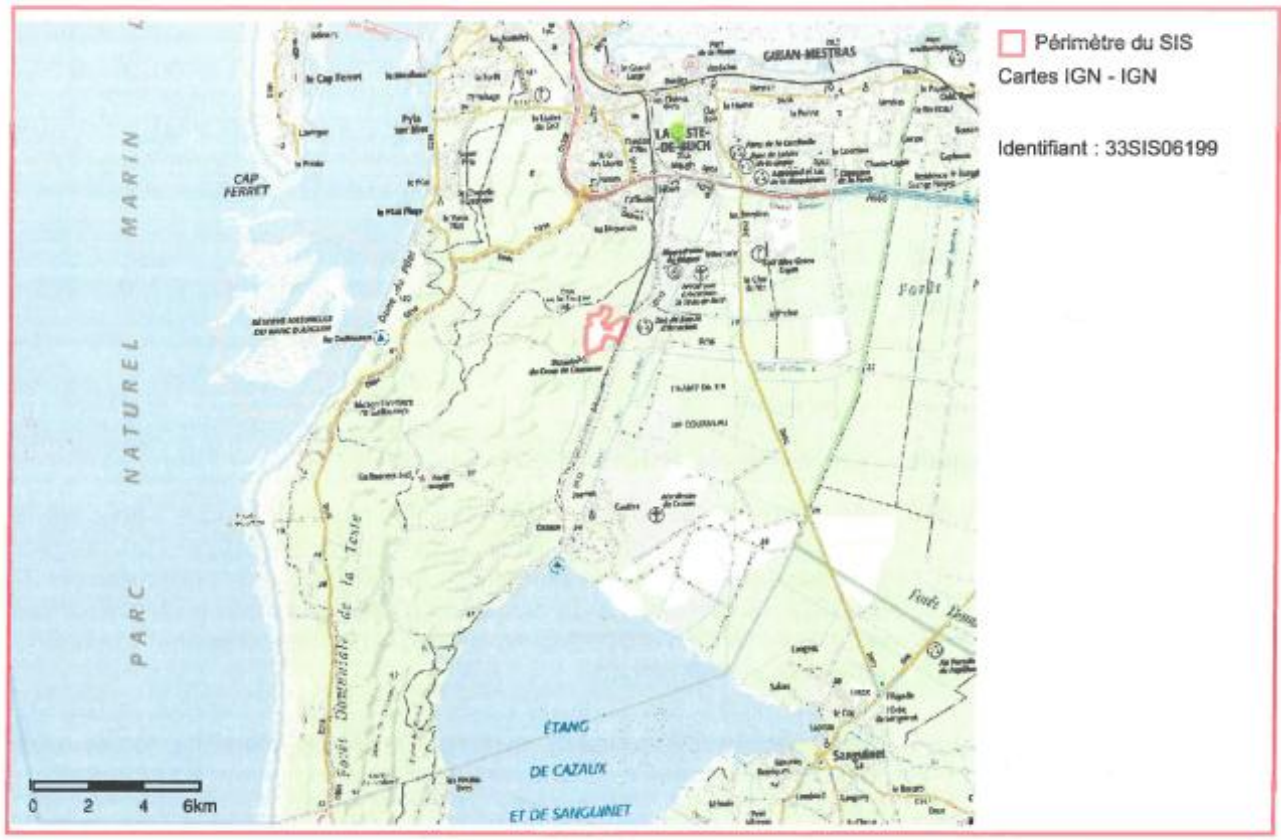
Extrait de la base de données

Par ailleurs, conformément à l'article R.125-45 du Code de l'Environnement, des Secteurs d'Information des Sols (SIS) ont été créés pour la COBAS par arrêté préfectoral 21 février 2019. Quatre sites concernent la commune de La Teste-de-Buch. Un arrêté préfectoral a également été émis pour le site des Grands Chantiers des Prés Salés en septembre 2024. **Les SIS doivent être annexés au PLU**.

N° identifiant SSP	N° identifiant BASOL ou SIS	Nom usuel	Commune
SSP00039620101	33SIS06199	COBAS Décharge de Natus	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00040180101	33SIS06272	Station service LISA MAXIMUM CARBURANT	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00040580101	33SIS06317	UIOM de la Teste	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00040600101	33SIS06319	SHELL Pyla	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00127960101		Grand chantier des prés salés	33529 LA TESTE DE BUCH

SIS identifiés

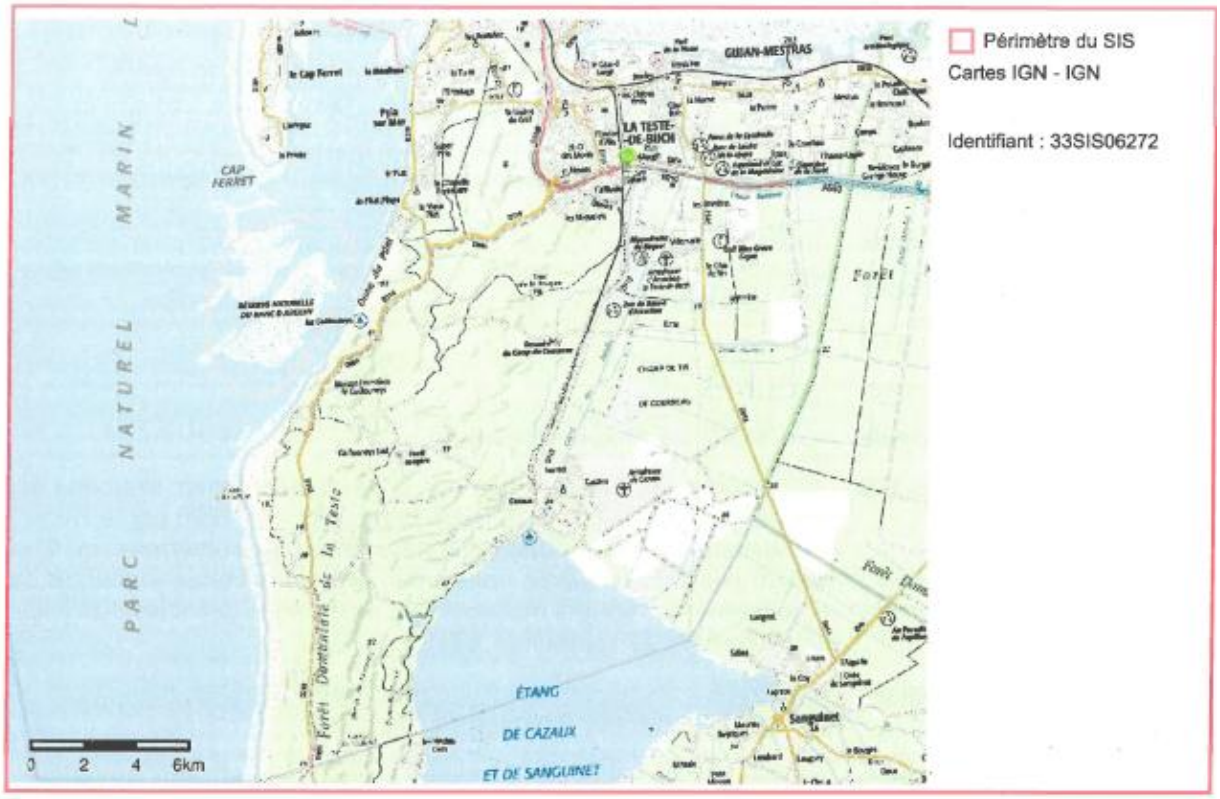
Cartographie

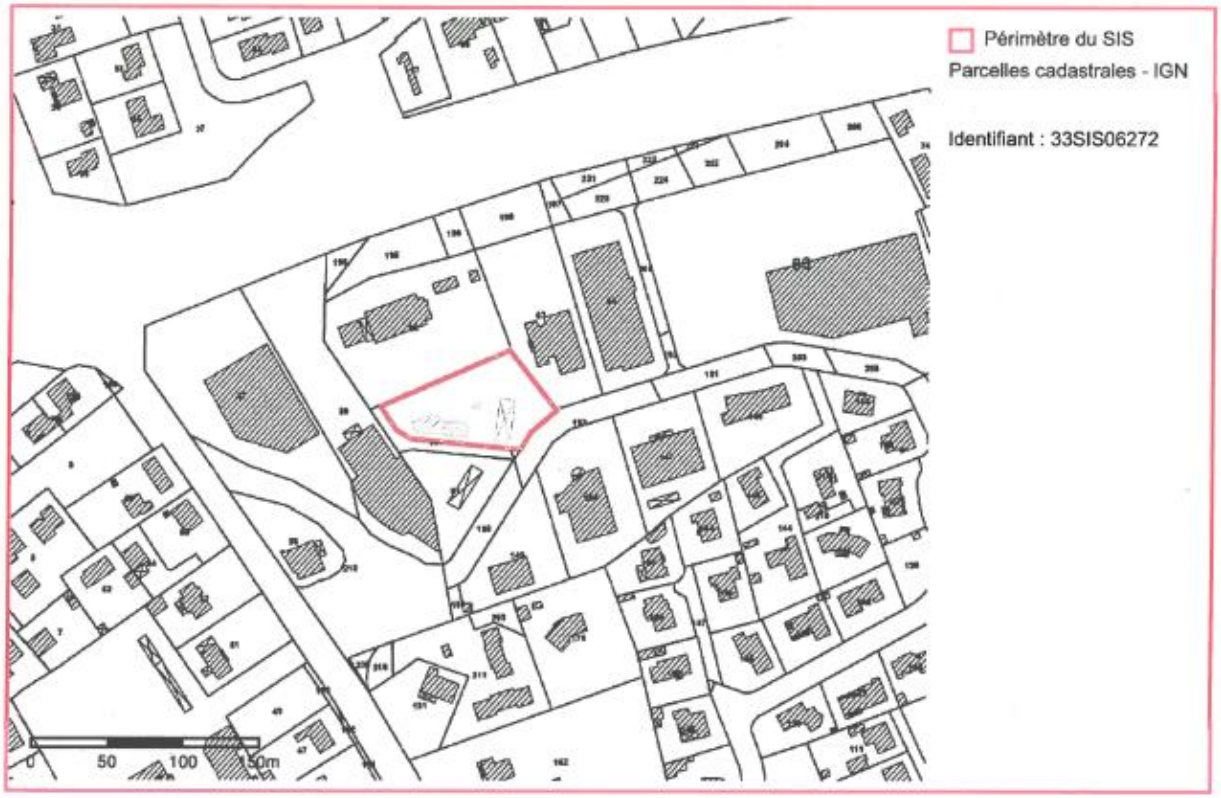




Site de la COBAS – Décharge de Natus / Identifié par l'arrêté préfectoral du 21 février 2019

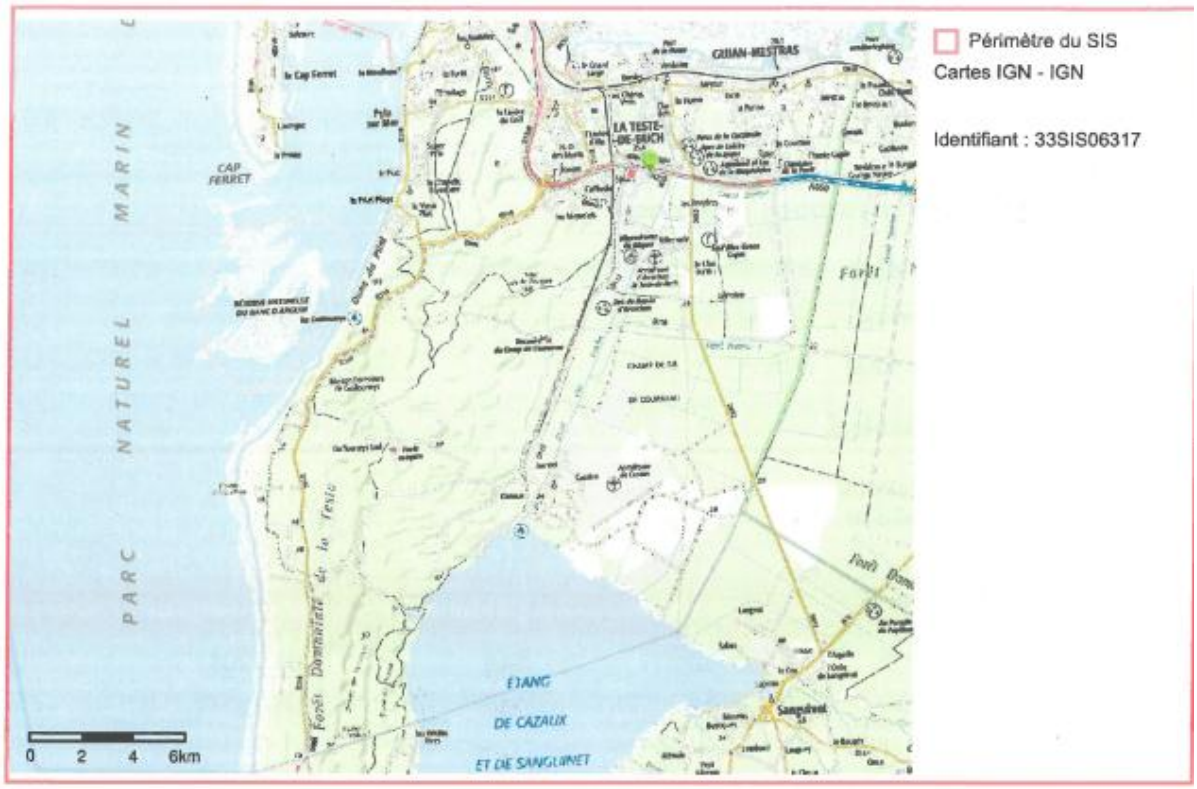
Cartographie

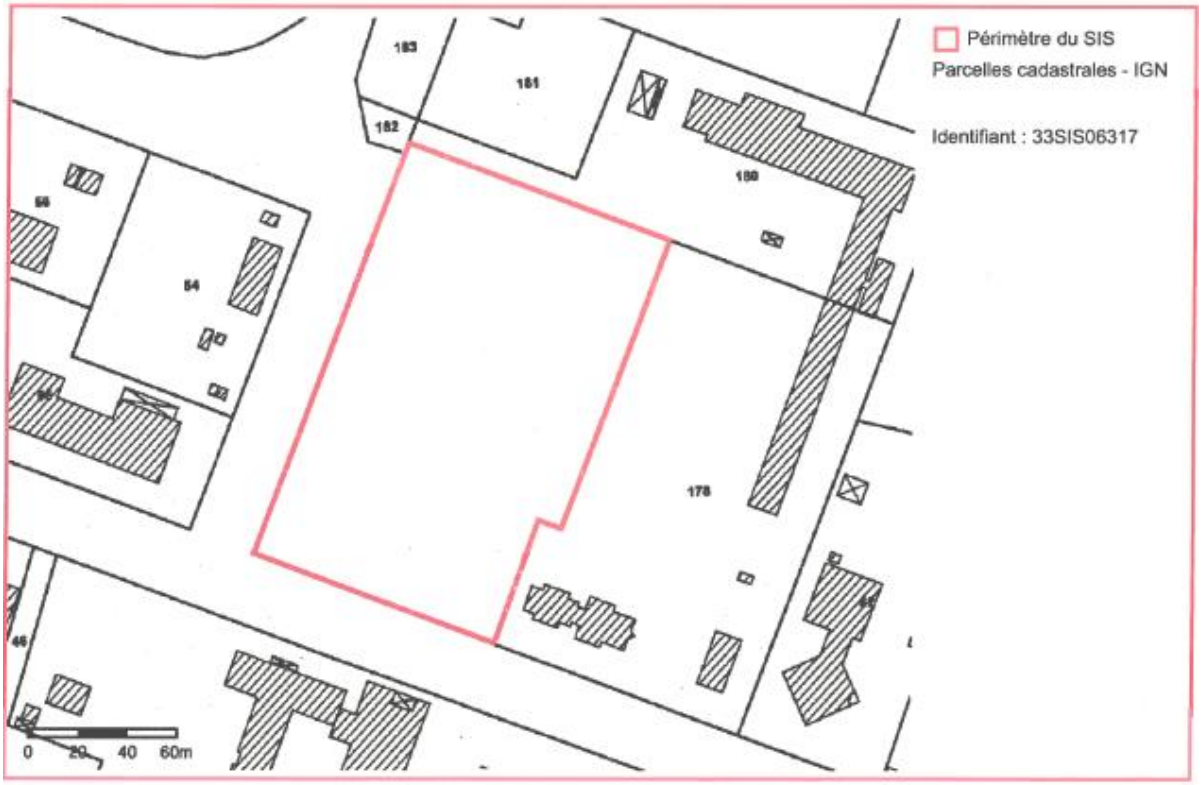




Station-service LISA MAXIMUM CARBURANT / Identifié par l'arrêté préfectoral du 21 février 2019

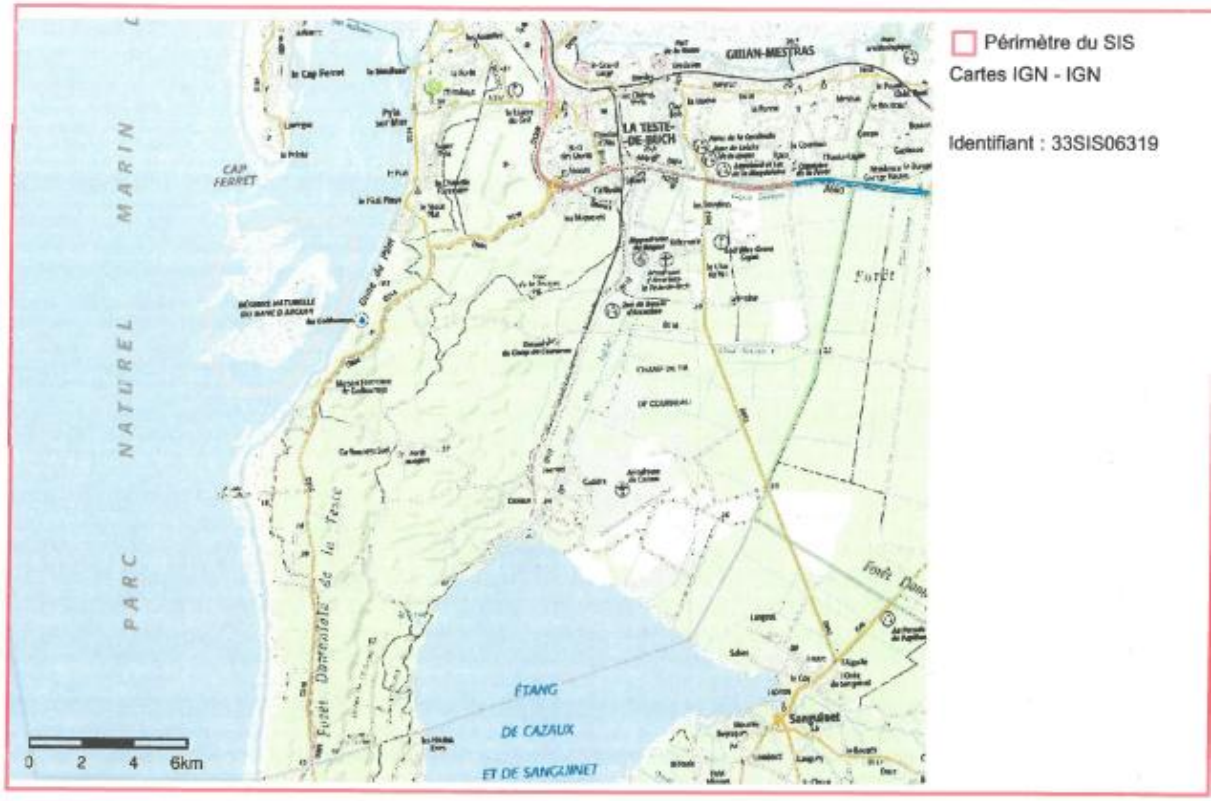
Cartographie

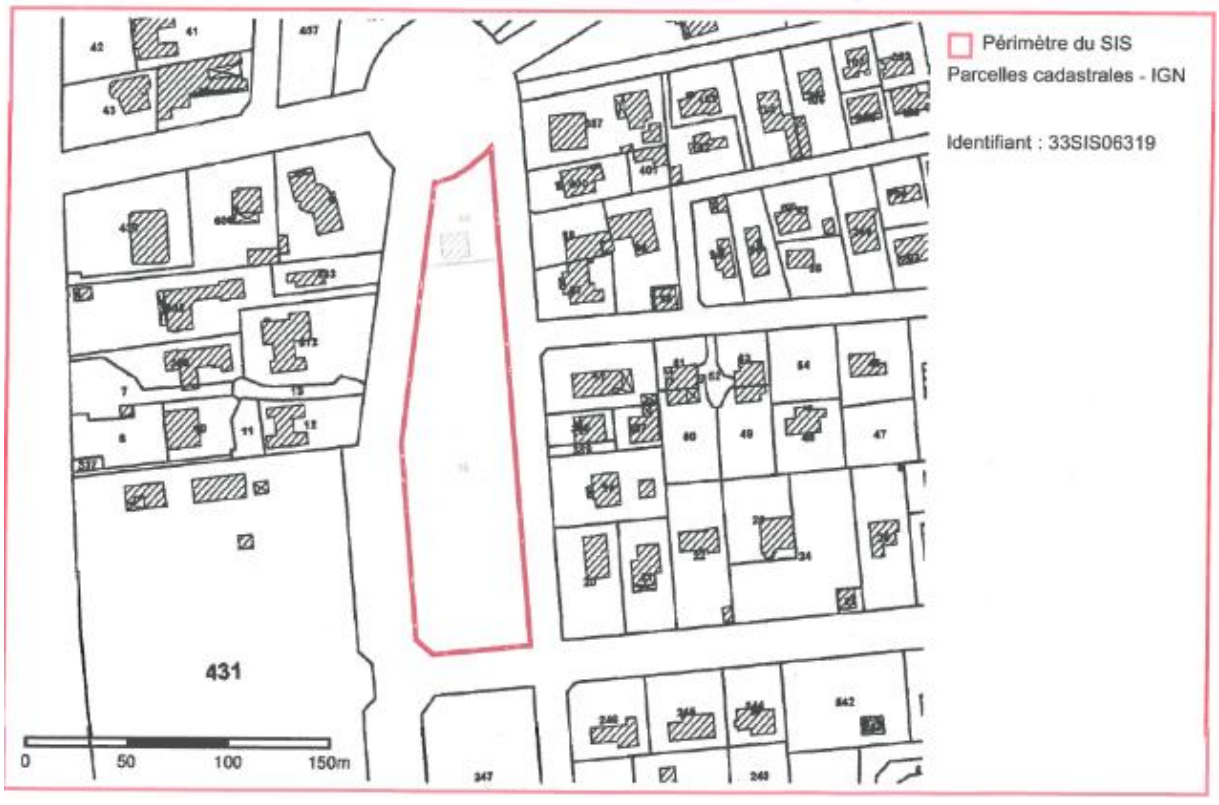




UIOM de La Teste / Identifié par l'arrêté préfectoral du 21 février 2019

Cartographie





SHELL Pyla / Identifié par l'arrêté préfectoral du 21 février 2019



Grand Chantier des Prés Salés / Identifié par l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2024

5.9.2 LE BRUIT

Source : DDTM de Gironde

5.9.2.1 Le bruit : un facteur majeur d'appréciation du cadre de vie

La qualité de l'environnement sonore est un élément d'appréciation du cadre de vie. Or aujourd'hui, l'essor de l'urbanisation et des infrastructures de transport, le développement des activités industrielles et commerciales, les besoins croissants en termes de déplacements, engendrent des nuisances sonores importantes.

Au-delà de la gêne occasionnée dans la vie quotidienne, en particulier pour les habitants vivant en milieu urbain ou au voisinage des grandes infrastructures de transport, le bruit peut atteindre à l'extérieur un niveau propre à occasionner des nuisances importantes, voire à générer des troubles sur la santé.

Des recherches récentes montrent également les effets négatifs du bruit sur la faune (perturbation des comportements liés à la reproduction, à la migration, à la recherche de nourriture...).

Enfin, les nuisances sonores impactent aussi l'économie : on enregistre des coûts directs liés à la politique de réduction du bruit (souvent des réparations d'erreurs passées comme l'insonorisation des logements) et des couts indirects (dépréciation de biens immobiliers par exemple).

Pour les grandes sources de bruit, la mise en œuvre d'une politique de réduction à cette exposition est donc primordiale. Elle constitue d'ailleurs un socle important de l'action publique dans les années à venir. En effet, l'enjeu reste la prise en compte du bruit très en amont, dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme. La lutte contre le bruit commence en effet par le choix du lieu d'implantation des zones d'habitations et d'installations générant du trafic, du lieu d'implantation des axes de transport... Une bonne gestion de l'organisation de l'espace peut être un outil efficace de prévention et de gestion du bruit.

5.9.2.2 Le classement sonore du département girondin

Les infrastructures de transport, notamment routières, constituent des sources de nuisances sonores non négligeables. Le classement sonore des transports terrestres constitue, dans ce cadre, un dispositif réglementaire préventif qui se traduit par la classification du réseau de transport terrestre en tronçons.

Des niveaux sonores de référence permettent de classer les infrastructures de transport terrestre recensées et de déterminer les secteurs affectés par le bruit. Ces secteurs sont destinés à identifier les parties du territoire où une isolation spécifique est nécessaire. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée. Ces secteurs doivent être reportés sur les documents graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme. Les futurs bâtiments sensibles au bruit devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas :

- LAeq (6 h – 22 h) = 35 dB de jour
- LAeq (22 h – 6 h) = 30 dB de nuit

LAeq : niveau sonore énergétique équivalent qui exprime l'énergie reçue pendant un certain temps.

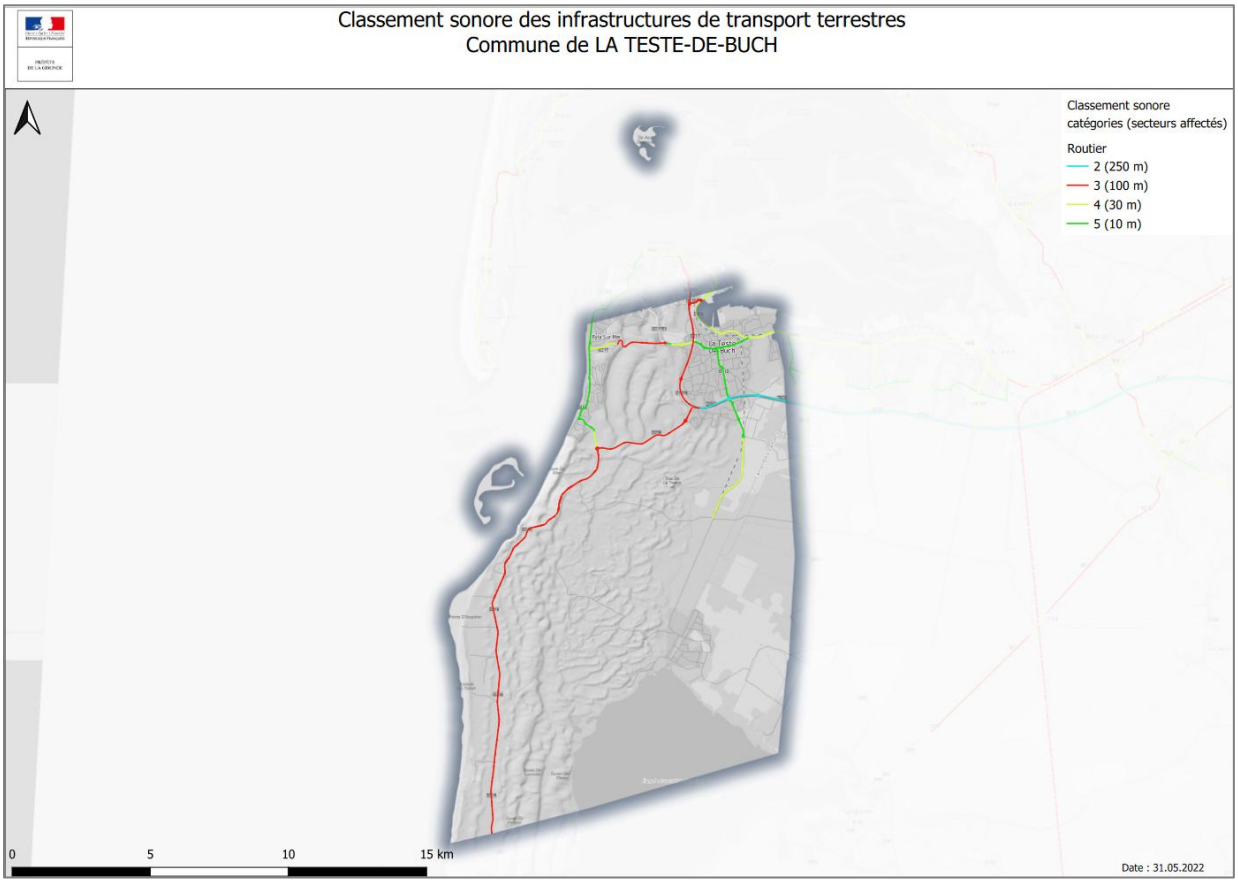
Niveaux sonores définissant le classement des voies bruyantes

Niveau sonore de référence L_{Aeq} (6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence L_{Aeq} (22h-6h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	Catégorie 1 - la plus bruyante	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	Catégorie 2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	Catégorie 3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	Catégorie 4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	Catégorie 5	10 m

Largeur des secteurs affectés par le bruit (source: Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit)

Ainsi, les différents périmètres de recul le long des voies doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme (annexe du PLU). Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Les constructions concernées sont : les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique.

Le classement sonore de Gironde a fait l'objet d'une révision, et un nouvel arrêté préfectoral a été signé le 8 février 2023. La cartographie suivante met en évidence les tronçons concernés sur la commune.



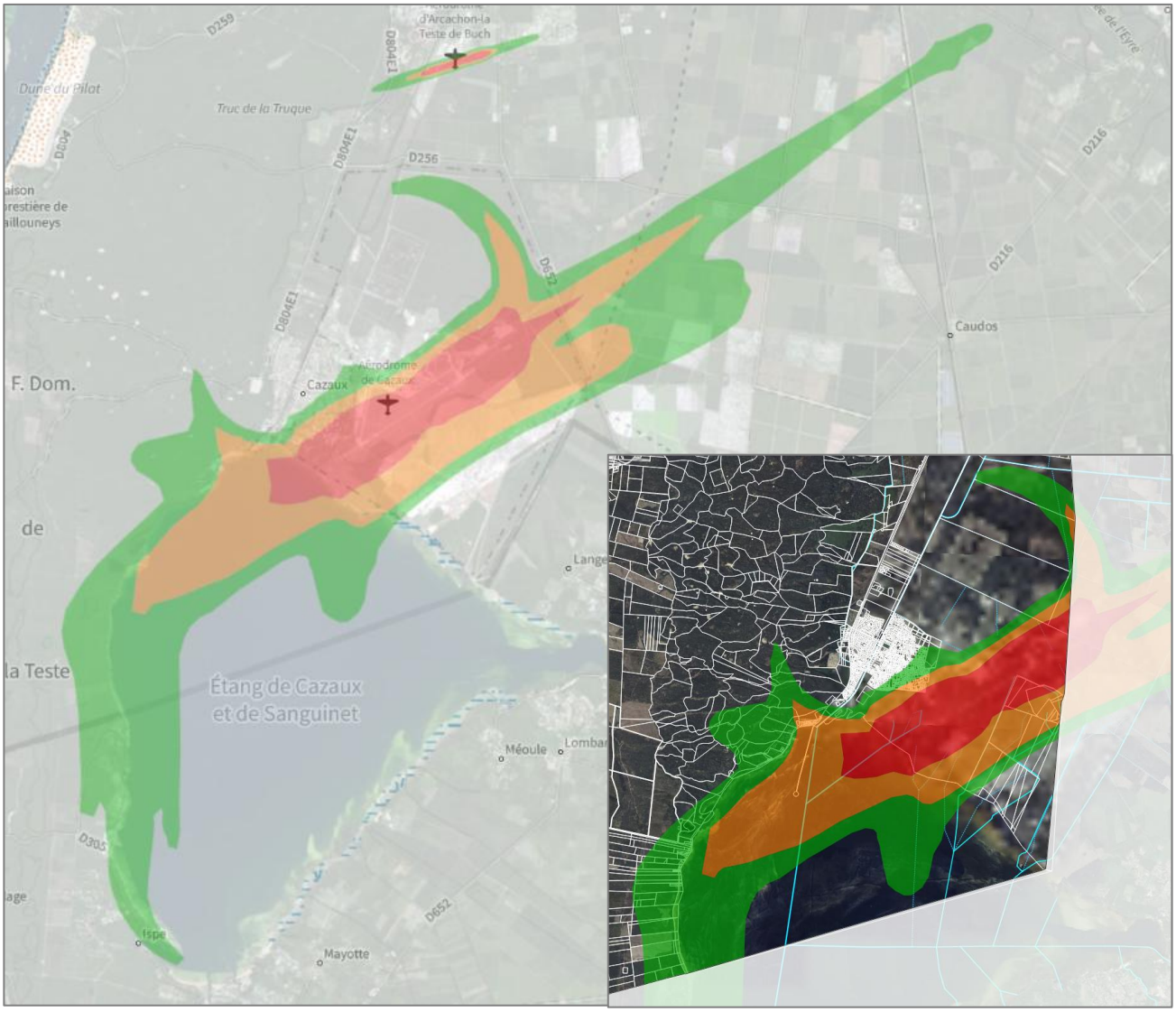
5.9.2.3 Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

La commune de La Teste-de-Buch est concernée par :

- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Arcachon La Teste-de-Buch, approuvé le 18 juin 1986 ;
- Le Plan d'Exposition au Bruit de la base aérienne 120, approuvé le 3 septembre 1992.

Les PEB règlementent l'urbanisme à leur voisinage de façon à ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores. D'une manière générale, les PEB sont destinés à :

- délimiter notamment les zones à l'intérieur desquelles la construction de logements est limitée ou interdite, en tenant compte des spécificités du contexte préexistant,
- empêcher que de nouveaux riverains soient gênés par les nuisances sonores.



Emprise des PEB sur la commune de La Teste de Buch

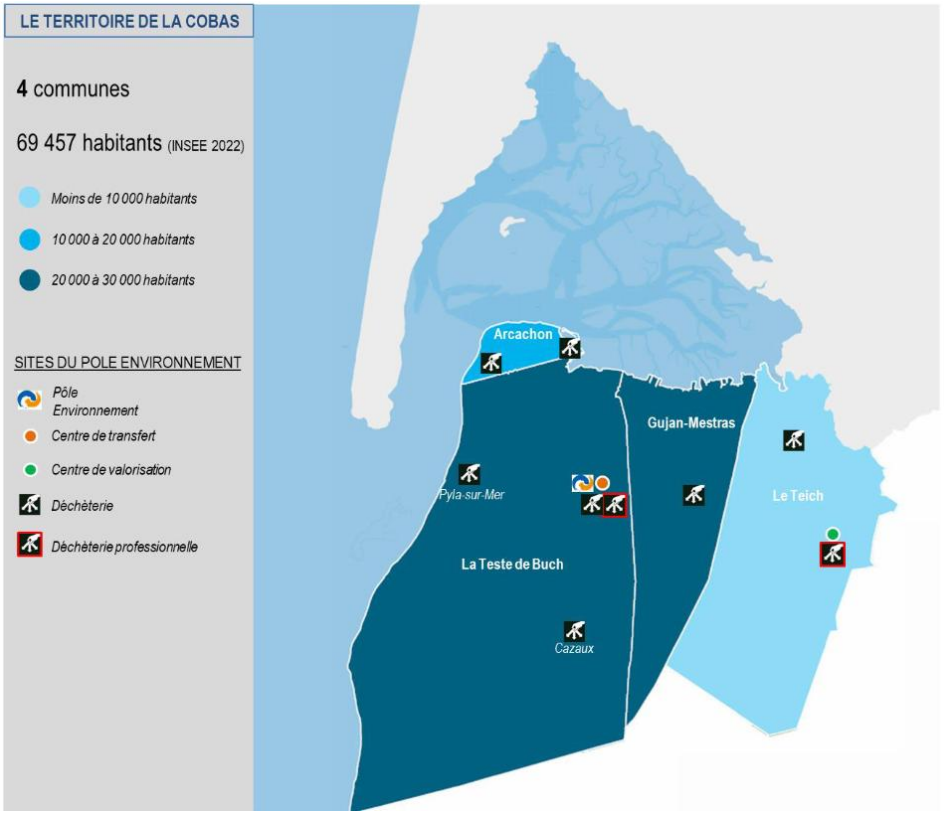
Les PEB constituent une servitude d'utilité publique.

5.9.3 DECHETS

Source : Rapport d'activités 2023 de la COBAS (dans le cadre de la mise à jour)

5.9.3.1 Organisation et équipements structurants

Les déchets issus de la commune de La Teste de Buch sont gérés par la COBAS. Celui-ci assure sa mission d'intérêt général de prévention, de collecte et de traitement des déchets sur les communes de la COBAS auprès de 70000 habitants environ.



Equipements dédiés à la gestion des déchets sur le territoire de la COBAS *(source : rapport d'activités 2023)*

La COBAS exerce sa mission de service public d'élimination des déchets dans le cadre législatif défini notamment par les articles L.2224-13 et L.2224-14 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La COBAS dispose de la compétence globale de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés de l'agglomération. La pré-collecte (gestion des bacs et des colonnes aériennes ou enterrées), la collecte des déchets ménagers, les déchèteries et le centre de transfert sont gérés en régie directe.

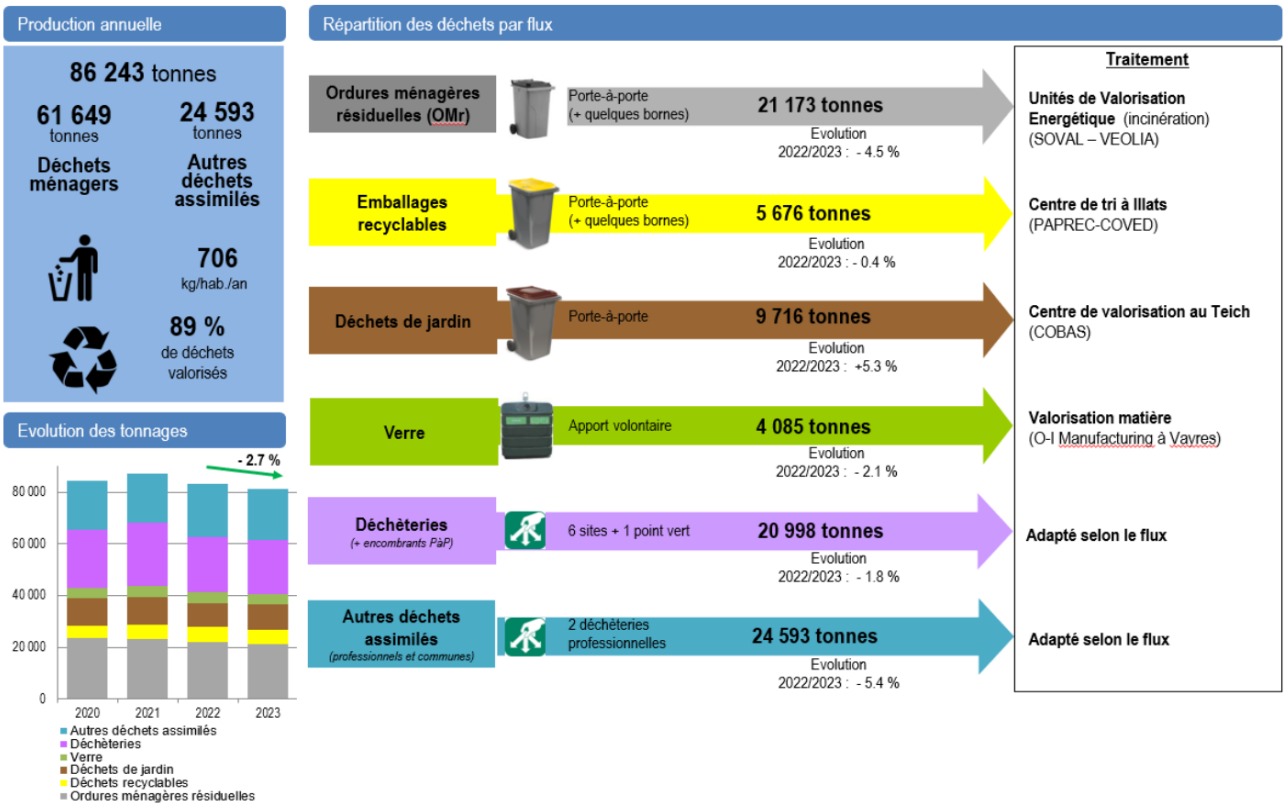
Le transport est assuré selon le flux concerné en régie directe ou par des prestataires privés.

Le traitement est assuré selon le flux concerné en régie directe (centre de valorisation des déchets au Teich) ou par des prestataires privés, sous forme de marchés de prestations.

5.9.3.2 Focus sur la production et le devenir des déchets sur le territoire de la COBAS

a. Bilan pour l'exercice 2023

Le schéma et tableaux suivants dressent la synthèse des flux sur le territoire de la COBAS, ainsi que la production par habitant observée en 2023 (*source : rapport de la COBAS de 2023*).



Bilan sur les déchets de la COBAS pour l'exercice 2023 (Source : Rapport d'activité 2023)

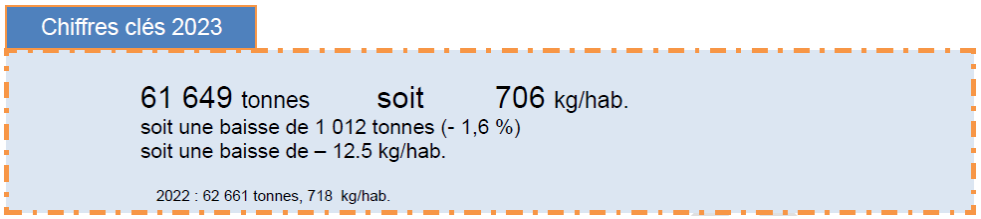
Le taux de valorisation de la totalité des déchets pris en charge par la COBAS est de 89%. Le taux de valorisation hors déchets inertes est de 87,8%.

Les principaux modes de traitement des déchets pris en charge par la COBAS sont de :

- 32,4% de tonnages pour la valorisation organique ;
- 27,9% des tonnages pour la valorisation énergétique ;
- 27,5% des tonnages pour la valorisation matière.

b. Evolution des tonnages collectés

En 2023, 61649 tonnes de déchets ont été produits, soit 706 kg/hab.



Source : rapport 2023

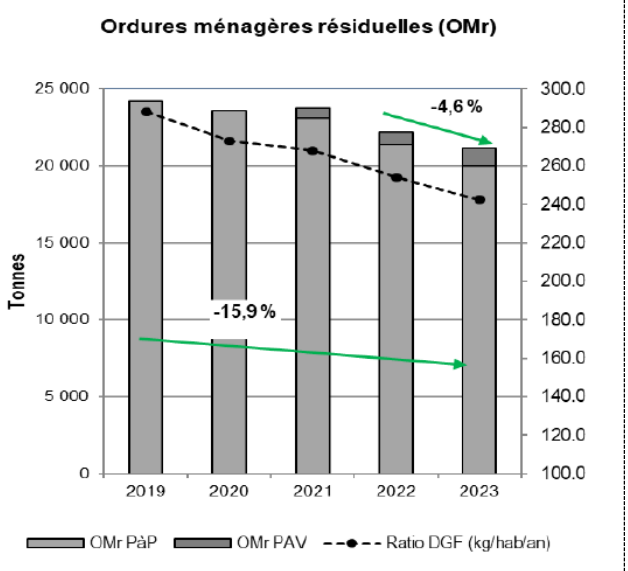
Avec les actions de communication et la mise en œuvre du programme de prévention des déchets, la quantité d'ordures ménagères résiduelles collectées en 2023 est en baisse par rapport à 2022 (-1008 tonnes). En tenant compte de l'évolution démographique, la production d'OMr par habitant a diminué pour la 5ème année consécutive (-4,6% entre 2022 et 2023).

La collecte sélective des déchets recyclables en porte à porte est en légère diminution entre 2022 et 2023 (-21 t). Cela correspond à une baisse de 0,5 kg/hab, soit -0,4% entre 2022 et 2023. Les performances de collecte restent bien supérieures aux performances régionales (+ 9kg/hab).

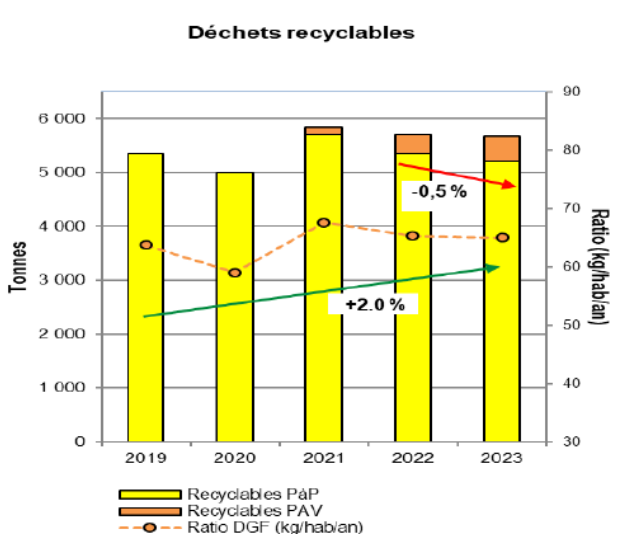
Les tonnages de la collecte du verre en diminution entre 2022 et 2023 (-88 t) représentent une baisse de 2,1%. En 5 ans, les performances de collecte du verre ont augmenté de +2,9%, soit une hausse de 1.3 kg/hab.

Le tonnage de biodéchets (déchets de jardin) collectés en porte-à-porte, très sensible aux conditions météorologiques, a augmenté entre 2022 et 2023 (+489 t). La production annuelle, exprimée en kg/hab, a augmenté de +5.2% (+5.5 kg/hab par rapport à 2022). En 5 ans, la quantité de biodéchets collectés a diminué de -3.7% : cela représente une baisse de 8.9 kg/hab en prenant compte de l'évolution démographique.

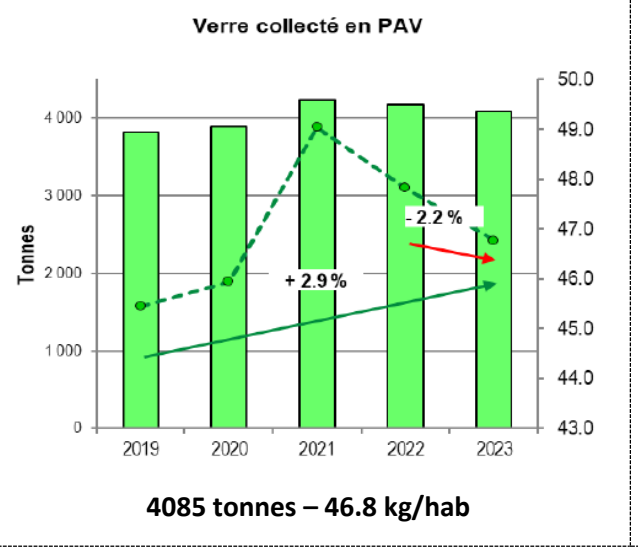
Le tonnage des déchets collectés en déchetteries a diminué de 393 tonnes entre 2022 et 2023, ce qui représente une baisse de 44,6 kg/hab. La diminution s'observe notamment sur les apports de gravats, de bois B et de ferraille. En 5 ans, la quantité des déchets collectés en déchetteries a diminué de -12,4%, soit une baisse de 44.6 kg/hab.



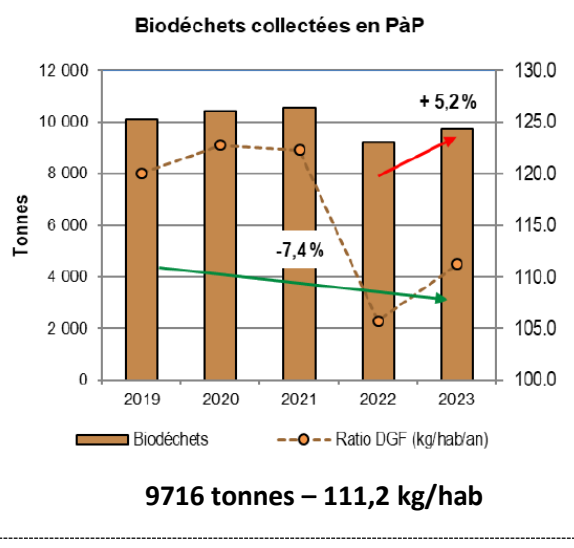
21173 tonnes – 242 kg/hab



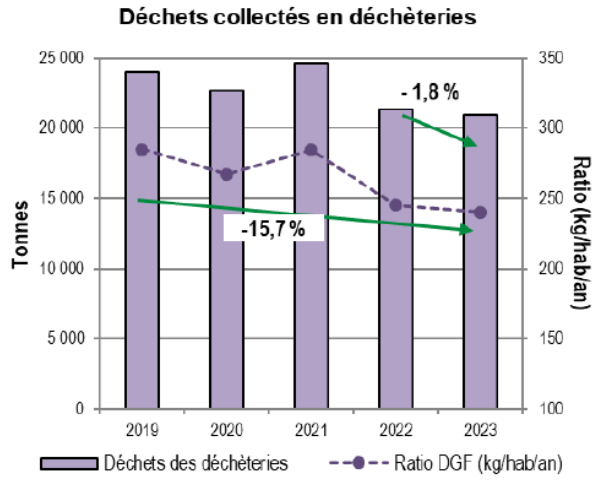
5676 tonnes – 65 kg/hab



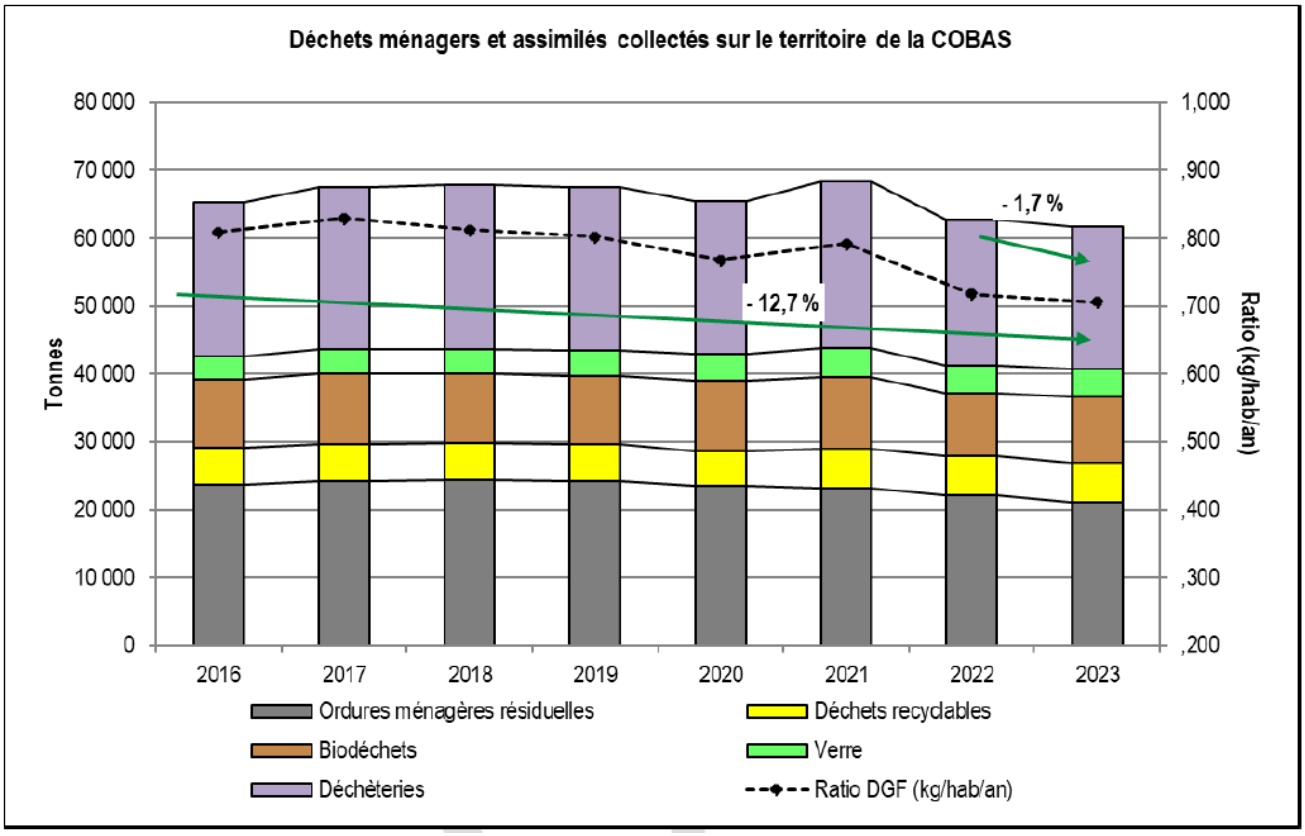
4085 tonnes – 46.8 kg/hab



9716 tonnes – 111,2 kg/hab



20 998 tonnes – 240 kg/hab



5.10 RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES : SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSES
• Un PPR dédié à la submersion marine qui permet de mieux appréhender le risque sur le bassin d'Arcachon et de disposer d'un cadre opposable pour la révision du PLU • Un PPR dédié au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire • Un suivi de l'évolution du trait de côte et du cordon dunaire, réalisé par l'Office National des Forêts entre les secteurs du Petit Nice et du Wharf (Salie Sud) • Un territoire peu concerné par les problématiques liées aux mouvements de sols (aléa argileux, cavités souterraines, mouvements de terrain) • Un réseau d'hydrants important pour la défense incendie • Un PPRT lié au site militaire de Cazaux, qui permet d'encadrer l'urbanisation aux alentours du site	• Un risque de débordement de cours d'eau côtier qui n'est pas couvert par un document opposable aux tiers (AZI de l'Eyre) • Une vulnérabilité aux remontées de nappes souterraines qui affecte la partie Est de la commune, dont le bourg de La Teste • Un territoire soumis au phénomène de recul du trait de côte et d'avancée dunaire, qui va nécessiter le déplacement des postes de secours de la salie et du Petit Nice • Un territoire très vulnérable aux feux de forêt et un PPRIF prescrit depuis 2007 • Des obligations légales de débroussaillements parfois non respectées • Un maillage d'hydrants qui pourrait être renforcé sur la partie centrale du territoire • Des activités à enjeux localisées sur la partie Sud de la commune (site de Vermillon, site militaire de Cazaux) • Des canalisations de transport de matières dangereuses qui se concentrent sur Cazaux et les milieux forestiers • Une activité militaire qui induit des nuisances sonores, notamment aériennes (PEB)
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• La mise en œuvre de la Stratégie Locale de Gestion de la bande côtière de La Teste-de-Buch • La mise en œuvre du PAPI, qui va permettre d'avoir une meilleure connaissance de l'état des ouvrages de protection (épis, perra…) • La mise en œuvre du SCOT du Bassin d'Arcachon, qui va donner une feuille de route commune et partagée en termes de politique des risques et nuisances • Des études en cours pour mieux connaître l'état des ouvrages de défense par rapport aux risques littoraux • La mise en œuvre du zonage pluvial à l'échelle du SIBA	• Le réchauffement climatique, qui va entraîner des conséquences directes sur les phénomènes de sécheresse, avec des répercussions sur l'occurrence probable et l'intensité des feux de forêt, et plus largement des aléas extrêmes • Le réchauffement climatique, avec la montée progressive du niveau des océans
LES ENJEUX	
• Eviter de créer de nouveaux secteurs à enjeu (=développement urbain) dans les secteurs identifiés comme vulnérables aux risques naturels et encadrer les zones de contact avec les zones forestières	

- Accompagner la mise en œuvre du zonage pluvial, afin d'apporter une traduction réglementaire à celui-ci dans le document d'urbanisme
- • Favoriser la mise en œuvre d'un urbanisme qui place la gestion des eaux pluviales comme un outil d'aménagement du territoire, à l'échelle « macro » comme à l'échelle « du quartier » ;
- • Prendre en compte les nuisances dans l'organisation du développement urbain à promouvoir (présence d'ICPE, classement sonore de Gironde, sites et sols pollués…)

6. ANNEXES

Emissions de polluants par secteur sur le SYBARVAL

Source : PCAET du SYBARVAL

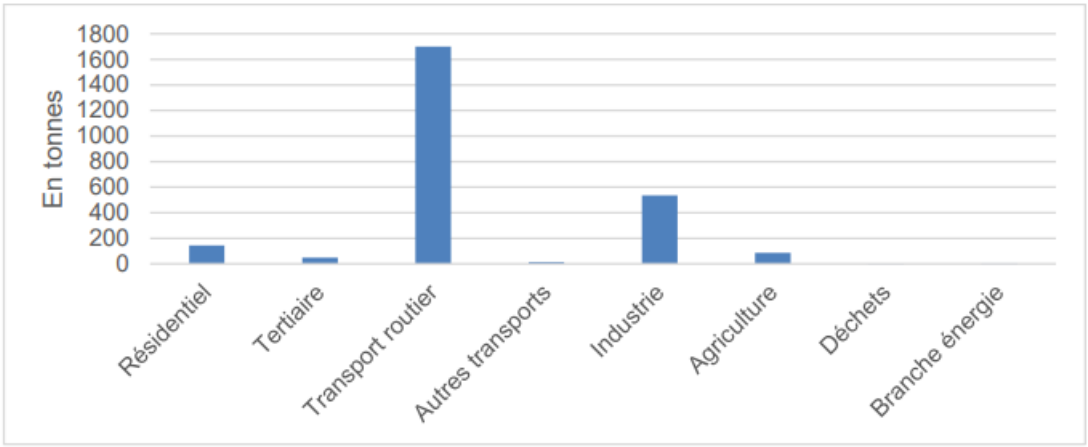


Figure 66 – Emissions de NOx par secteur
Source : INS (2012)

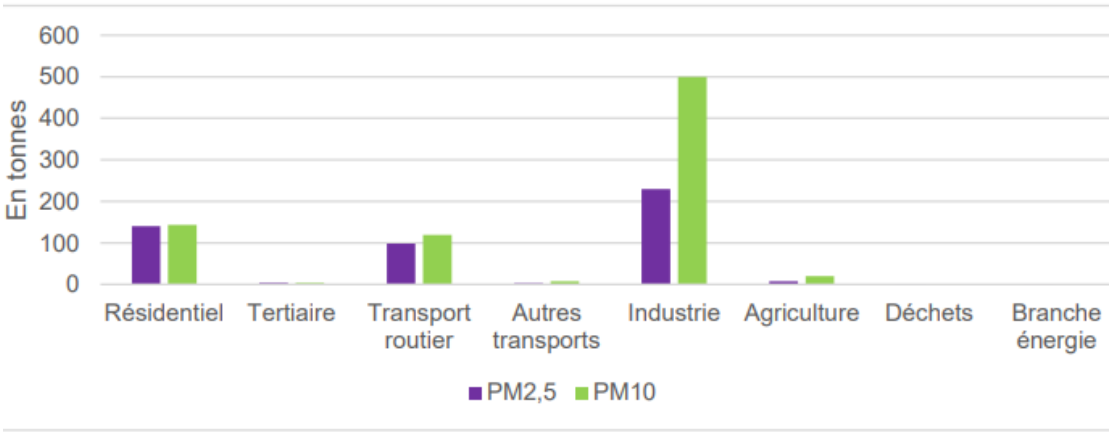


Figure 67 – Emissions de particules fines PM2,5 et PM10 par secteur
Source : INS (2012)

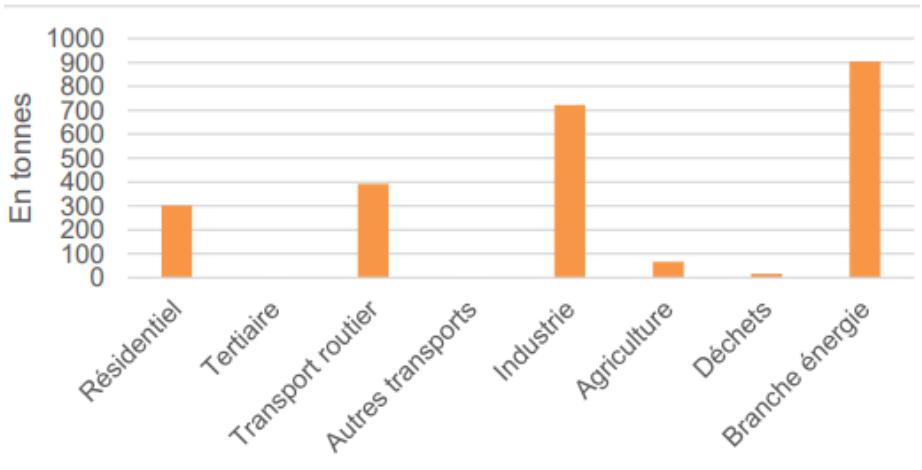


Figure 68 – Emissions de COVNM par secteur
Source : INS (2012)

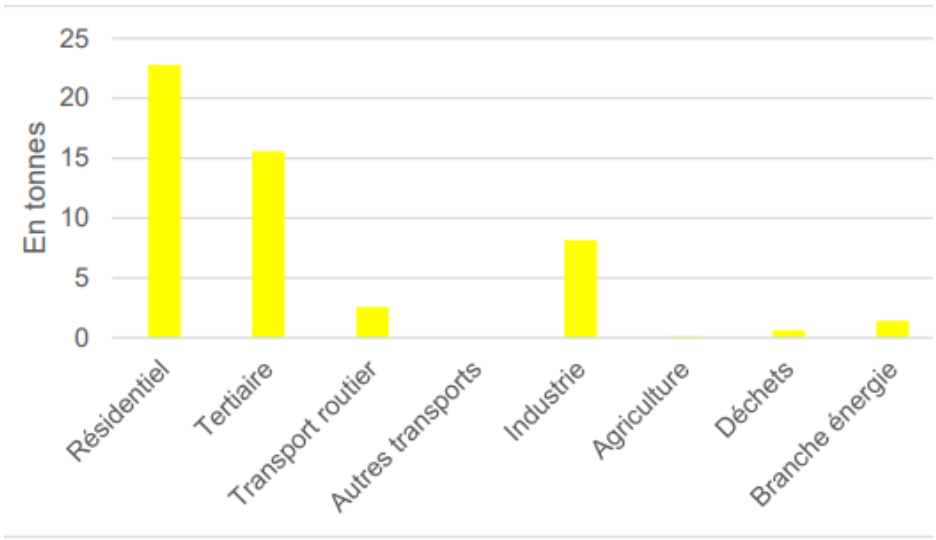
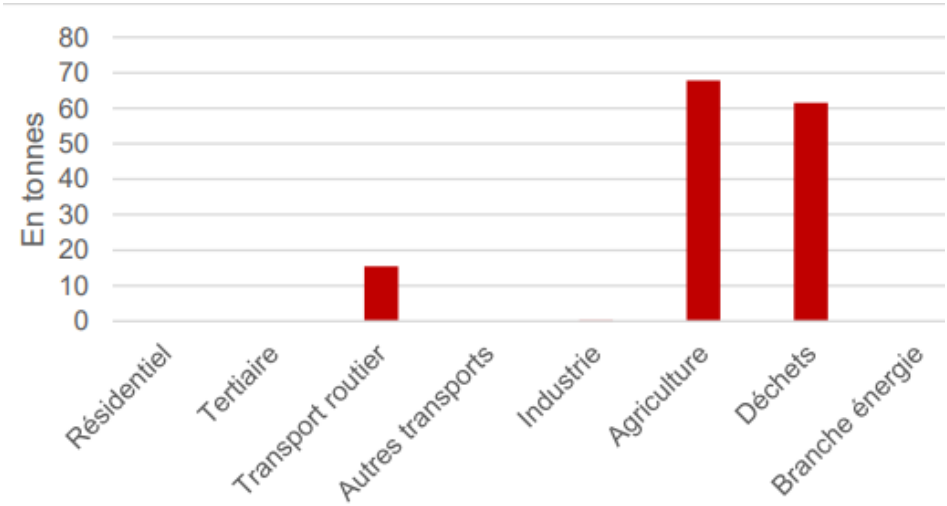


Figure 69 – Emissions de SO_2 par secteur
Source : INS (2012)



Procédures de protection des captages d'eau potable

Source : Porter à Connaissance

Commune	Nom du captage	Code BSS	Usage	Prof (m)	Débit moyen (m3/j)	Nappe	Date avis hydro	Date DUP	Etat procédure	Maître d'ouvrage
La Teste de Buch	Cabaret des Pins A'	08494X0057	AEP	610	3432	Eocène inférieur	07/01/85	01/04/85	Procédure terminée (captage public)	COBAS
La Teste de Buch	Communal	08498X0001	AEP	185	132	Miocène	09/01/85	01/04/85	Procédure terminée (captage public)	COBAS
La Teste de Buch	Goulugne Bas Cazaux	08498X0053	AEP	185	246	Miocène	13/01/05	01/06/15	Procédure terminée (captage public)	COBAS
La Teste de Buch	Lac Cazaux	08498X0107	AEP	7	8140	Lac de Cazaux	20/07/06	03/12/10	Procédure terminée (captage public)	COBAS
La Teste de Buch	Micro brasserie MIRA	BSS002QBV B	ALI	300	50	Oligocène	03/05/17	03/11/17	Procédure (captage privé) terminée)	Brasserie MIRA
La Teste de Buch	Pissens	08493X0088	AEP	480	1232	Oligocène	10/07/97	23/05/03	Procédure terminée (captage public)	COBAS
La Teste de Buch	Villemarie	08494X0079	AEP	511	1765	Eocène moyen	24/07/00	23/05/03	Procédure terminée (captage public)	COBAS

Principaux travaux réalisés par le SIBA en 2023-2024

Source : RPQS 2023

Travaux sur le collecteur principal

	Construction d'un poste de pompage - CP2	Biganos
Descriptif	**Objectif :** le poste de refoulement de Biganos « CP-Facture » assure le pompage des eaux traitées issues de la station de traitement des eaux résiduaires urbaines de Biganos et des eaux usées traitées de l'industriel Smurfit-Kappa Cellulose du Pin vers le poste de pompage terminal situé dans la zone industrielle de La Teste de Buch. Ce dernier permet de refouler l'ensemble des effluents traités au niveau du Wharf de la Salie. Ce poste « CP-Facture », construit au début des années 1970, présentant des défauts structurels importants, le SIBA a choisi de construire un nouveau poste de pompage situé à environ 400 mètres de l'emplacement d'origine. Consistance des travaux : • Réalisation d'un poste de pompage (Ø : 11.50m - profondeur : 8.80 m) composé de 3 pompes immergées de 200 kW (dont 1 en secours) – débit variable de 1 000 à 3 500 m^3/h • Réalisation de la chambre à vanne associée, du local technique avec groupe électrogène et automatisme • Pose de 402 mètres linéaires de canalisation en PRV DN 2400 PN1 • Pose de 140 mètres linéaires de canalisation en PRV DN 1200 PN1 • Pose de 26 mètres linéaires de canalisation en PRV DN 800	
Coût : 5.6 M€ HT **Entreprise :** Eiffage Génie Civil		**Période :** février 2021 à octobre 2023
 Vue de la bâche – pose des poutres		

	Renouvellement collecteur Nord - Rue Professeur Lande	Biganos
Descriptif	**Objectif :** les eaux usées brutes en provenance des communes du nord Bassin transitent par le collecteur principal afin d'être traitées par la station d'épuration de Biganos. Au niveau de la rue du Professeur Landes à Biganos, le réseau présentait des dégradations liées à la présence d'Hydrogène Sulfuré nécessitant une réparation courant novembre 2021. Au regard des légères dégradations constatées lors de cette intervention, le SIBA a décidé préventivement de renouveler une centaine de mètres linéaires. Consistance des travaux : • Réalisation d'un réseau en fonte Ø 600 sur 104 ml • Raccordement sur le collecteur existant à l'amont • Raccordement sur l'ouvrage ventouse à l'aval • Dépose de l'ancien collecteur • Remblaiement en sédiment de la tranchée	
Coût : 184 k€ HT **Entreprise :** SOBEBO		**Période :** septembre 2023
 Mise en place Té sur collecteur Ø1000		 Réalisation assemblage Té-allonge-vanne et ventouse

	Construction d'une ventouse sur le Collecteur Sud	La Teste de Buch
Descriptif	**Objectif :** une étude hydraulique menée sur le collecteur de refoulement de CP2 a mis en évidence la nécessité d'installer une ventouse au niveau de l'arrivée à la station de ZI à La Teste de Buch. Cette ventouse a pour objectif de protéger la partie terminale de cette canalisation de refoulement et d'améliorer son fonctionnement hydraulique. Consistance des travaux : • Réalisation d'un té avec piquage sur le collecteur Ø1000 PRV existant • Mise en place d'une rallonge avec ventouse et vannes • Réalisation d'un casier filtrant • Réalisation d'un socle de maintenance	
Coût : 60 k€ HT **Entreprise :** SOBEBO		**Période :** août 2023
 Mise en place Té sur collecteur Ø1000		 Réalisation assemblage Té-allonge-vanne et ventouse

	Renouvellement du puits de la Cabane d'Arnaud Collecteur Sud Ø1500	La Teste de Buch
Descriptif	À la suite des incendies survenus durant l'été 2022, le puits d'accès situé à la Cabane d'Arnaud, implanté sur le collecteur principal Sud Ø1500, a subi d'importants dommages structurels. Après l'achèvement des travaux forestiers de sécurisation, le SIBA a engagé une opération de remplacement de cet ouvrage, motivée par des impératifs de sécurité et de maintien de la fonctionnalité du réseau. **Consistance des travaux :** • Déconstruction et évacuation de l'ouvrage existant • Fourniture et mise en œuvre d'un puits d'accès neuf adapté au site et aux contraintes du réseau • Remblaiement compacté conforme aux prescriptions techniques en vigueur • Repose des ganivelles de protection périphérique	
Coût : 83 k€ HT **Entreprise :** SOBEBO		**Période :** janvier – mars 2024
 Dépose de l'ancien ouvrage		 Nouveau puits

	Déconstruction de la station de pompage CP	Biganos
Descriptif	À la suite de la mise en service de la nouvelle station de pompage CP2 en juin 2023, le SIBA a engagé la déconstruction complète des installations obsolètes de la station « CP FACTURE ». Cette opération comprend la démolition totale de l'ancienne station, le démantèlement partiel du collecteur aérien en béton armé DN1200, ainsi que la suppression de la cheminée d'équilibre attenante. **Consistance des travaux :** • Déconstruction des superstructures (bâtiments, charpentes, couvertures) de la station CP FACTURE • Dépose et évacuation des équipements électromécaniques et hydrauliques existants • Démolition des ouvrages en infrastructure : voiles en béton armé, canaux de dessablage, chambres de vannes, etc. • Démantèlement de l'ancienne cheminée d'équilibre associée au collecteur principal • Démolition de la conduite gravitaire aérienne Ø1200 mm en béton armé, située entre les ouvrages CP et CP2	
Coût : 208 k€ HT **Entreprise :** GEA BASSIN		**Période :** janvier – mars 2024
 Démolition des voiles et ouvrages hydrauliques		 Déconstruction de la cheminée d'équilibre

	Installation d'un débitmètre en sortie du poste de pompage n°001 – Le Bourgeon	Lège-Cap Ferret
Descriptif	Le collecteur principal d'assainissement du Nord Bassin présente plusieurs points d'injection d'eaux usées, notamment au niveau du poste de pompage n°001 dit « Le Bourgeon ». Dans le cadre de l'optimisation hydraulique et du suivi des apports sur cet ouvrage structurant, le SIBA a installé un débitmètre. Cet équipement permet une quantification précise des volumes injectés, d'affiner la connaissance des charges hydrauliques transitant dans le collecteur, et de renforcer le pilotage global du système d'assainissement. **Consistance des travaux :** • Mise en place d'un débitmètre DN 250 • Mise en place d'un afficheur déporté dans l'armoire existante • Terrassement et réfection • Mise en place d'un regard de visite pour accueillir le débitmètre • Fourniture et pose des fourreaux de jonction regard débitmètre / armoire • Programmation	
Coût : 36 k€ HT **Entreprise :** SOBEBO		**Période :** octobre 2024
	Raccordement amont	
	Raccordement aval	

Travaux sur les stations d'épuration

	Extension de la STEP de Cazaux	La Teste de Buch
Descriptif	**Objectif :** accroître la capacité de la STEP actuelle pour traiter les effluents de la BA120 La station d'épuration existante, construite au milieu des années 80, traite les eaux usées de Cazaux. La base aérienne militaire (BA n°120), qui assurait jusqu'alors le traitement de ses eaux usées, a souhaité confier cette mission au SIBA. Pour cela, la capacité de traitement de la station d'épuration a dû être augmentée de 5 000 à 7 400 équivalent-habitants. Les travaux ont été réalisés et le raccordement des effluents de la BA 120 a été réalisé en janvier 2023. Les travaux principaux permettant d'augmenter la capacité : • Construction d'un clarificateur • Construction d'un bassin d'anoxie • Remplacement du prétraitement • Remplacement du dispositif de déshydratation des boues • Création d'un ouvrage de dégazage • Transformation du clarificateur existant en bassin de secours • Mise en œuvre d'un traitement bactéricide acide performique (désinfix)	
Coût : 2.7 M€ HT (travaux) **Entreprise** : OPURE/ETCHART/CPROM/BRUNO JACQ **Participation :** 1.15 M€ (Etat – Service des Armées)		**Période :** 2022 & 2023



Travaux d'extension

	Création d'une station d'épuration à Lacanau de Mios	Mios
Descriptif	**Objectif :** augmenter les capacités de traitement de la commune de Mios Les perspectives d'évolution démographique de la commune de Mios conduisent la commune et le SIBA à s'interroger sur les différentes solutions d'adaptation du réseau de collecte et du système de traitement. Après étude approfondie, la création d'une unité de traitement à Lacanau de Mios est la solution retenue. Ce choix permet de libérer une capacité de traitement sur la station actuelle qui se trouvera donc en situation d'assumer les augmentations liées au développement du centre bourg et d'adapter une nouvelle STEP aux besoins actuels et futurs de Lacanau de Mios. Un emplacement réservé à cet effet dans le PLU a permis au SIBA d'acquérir une surface de 5 hectares idéalement située sur le trajet de collecte des eaux usées de Lacanau de Mios en direction de la STEP actuelle. Un marché de conception réalisation a été lancé avec une remise des premières offres le 15 janvier 2024. La capacité attendue de traitement est de 5 500 EH. L'objectif est de basculer les effluents bruts sur la nouvelle installation au mois de septembre 2025.	
Coût : à définir **Entreprise** : à définir		**Période :** 2023 à 2025

	Mise en œuvre d'un système de protection des bétons en environnement agressif au sein des Densadeg® - STEP de La Teste-de-Buch	La Teste de Buch
Descriptif	L'ensemble des bâches de servitudes (boues, eaux sales, sables et graisses) de la station d'épuration de La Teste a fait l'objet d'une réhabilitation comprenant : la reprise des bétons, un renforcement structurel, la mise en œuvre d'un micro-mortier, ainsi que l'application d'un complexe de protection contre les agressions liées à l'hydrogène sulfuré (H_2S). Au cours de cette intervention, une migration d'eau a été constatée à travers la dalle et les voiles, en provenance des ouvrages Densadeg® implantés au-dessus des bâches de servitudes. Afin d'assurer la pérennité du nouveau revêtement, il a été décidé de procéder à la réalisation d'un cuvelage étanche des Densadeg®, visant à supprimer les infiltrations d'eau dans les bétons et à renforcer la protection contre les attaques chimiques induites par le H_2S. **Consistance des travaux :** • Dépose et stockage des équipements existants • Préparation soignée des supports béton (décapage, nettoyage, ouverture de fissures) • Traitement des aciers apparents et des fissurations structurelles • Réagréage des surfaces pour régularisation des supports • Mise en œuvre d'un système d'étanchéité adapté à l'environnement H_2S • Repose et raccordement des équipements déposés	
Coût : 1 037 k€ HT **Entreprises :** ETANDEX - OPURE		**Période :** 2024 - 2026
 Dépose des équipements		 Mise en œuvre d'un système d'étanchéité adapté à l'environnement H_2S

Travaux sur les réseaux secondaires

	Renouvellement du réseau d'assainissement Boulevard de la Plage	Arcachon
Descriptif	**Objectif :** réhabilitation de réseau d'assainissement des eaux usées A l'occasion du réaménagement de voirie du Boulevard de la Plage, entre la jetée Thiers et l'avenue du Général de Gaulle, le SIBA a réhabilité le réseau d'assainissement des eaux usées. Au regard de l'état structurel favorable du réseau, cette réhabilitation a été réalisée sans tranchée en insérant une gaine gonflée à l'air puis polymérisée afin de la faire durcir. La gaine constitue ainsi une nouvelle canalisation à l'intérieur de l'ancienne. **Consistance des travaux :** • Chemisage de 130 ml de conduite DN 400 • Chemisage de 200 ml de conduite DN 500 • Chemisage de 200 ml de conduite de branchements DN 150/200 • Réhabilitation de 6 regards de visite	
Coût : 99 k€ HT **Entreprise :** ATEC REHABILITATION		**Période :** 1er trimestre 2023



Train de lampes UV permettant de polymériser la gaine

	Renouvellement du réseau d'assainissement Avenue des Chevreuils – Phase 1	Lège-Cap Ferret
Descriptif	**Objectif :** renouvellement du réseau d'assainissement des eaux usées Les investigations réalisées par Inspection Télévisuelle par ELOA laissent apparaître un réseau en mauvais état qui nécessite son renouvellement. **Consistance des travaux :** • Pose en tranchée de 600 mètres linéaires de canalisation en polypro de diamètre 200 mm • Reprise de 350 mètres linéaires de canalisation de branchement en polypro de diamètre 160 mm • Pose de 15 regards de visite • Remplacement de 58 boîtes de branchements	
Coût : estimé : 556 k€ TTC **Entreprise :** SADE		**Période :** septembre 2022 – mars 2023



Pose du collecteur et remblaiement de la tranchée

	Lotissement « Le Courtiou » rue des Tchancats	Audenge
Descriptif	**Objectif :** renouvellement du réseau public d'assainissement des eaux usées Les analyses patrimoniales ainsi que les investigations de terrain laissant apparaitre un réseau en Amiante Ciment de diamètre 200 mm présentant des points de fragilité, le SIBA a donc décidé de renouveler la totalité de ce réseau. Consistance des travaux : • Pose en tranchée de 410 mètres linéaires de canalisation en polypro de diamètre 200 mm • Reprise de 250 mètres linéaires de canalisation de branchement en polypro de diamètre 160 mm • Pose de 12 regards de visite • Remplacement de 37 regards de branchements	
Coût : 437 k€ H.T **Entreprise :** EIFFAGE ROUTE		**Période :** avril à octobre 2023

Vue de la tranchée
Pose d'un regard de visite



	Avenue de la Côte d'Argent	Biganos
Descriptif	**Objectif :** renouvellement et redimensionnement du réseau public d'assainissement des eaux usées Le réseau d'assainissement de l'avenue de la Côte d'Argent présentant des défauts structurels, le SIBA a engagé des travaux de renouvellement et de redimensionnement dudit réseau dans l'emprise des futurs travaux d'aménagement de voirie. Consistance des travaux : • Construction d'un collecteur gravitaire de diamètre nominal 400mm sur un linéaire d'environ 630 m • Renouvellement et raccordement des branchements associés pour un linéaire cumulé d'environ 340m.	
Coût : 927 k€ H.T. **Entreprise :** SADE		**Période :** juillet 2023 à mars 2024



Vue de la tranchée et du collecteur mis en place



Dévoiement de conduites eaux usées entre le parking de la mairie et l'avenue de Césarée	Gujan-Mestras

Descriptif

Objectif : restructuration de réseaux et amélioration de l'hydraulique

Consistance des travaux :

- Pose d'une nouvelle conduite de refoulement en fonte DN 350 PN 16 sur une longueur de 110 mètres linéaires et à une profondeur comprise entre 1,00 m et 1,80 m
- Pose d'une nouvelle conduite en fonte DN 400 sur une longueur de 160 mètres linéaires et à une profondeur comprise entre 2,90 m et 4,00 m
- Pose d'une nouvelle conduite en PVC DN 315 sur une longueur de 120 mètres linéaires et à une profondeur d'environ 1,00 m
- Pose des ouvrages de visite afférents à chacun des réseaux
- Réalisation des différentes opérations de raccordement aux réseaux existants dans le respect de la continuité de service

Coût : 593 k€ H.T
Entreprise : SADE

Période : janvier 2023 à juillet 2023



Vue de la tranchée



Rue du Président Carnot	La Teste de Buch

Descriptif

Objectif : renouvellement et redimensionnement du réseau

Le SIBA a profité des aménagements de voirie à venir pour renouveler et redimensionner le réseau.

Consistance des travaux :

- Construction d'un collecteur gravitaire de diamètre nominal 400 mm sur un linéaire d'environ 330 ml
- Renouvellement et raccordement des branchements associés (Polypropylène DN160mm et DN200mm) pour un linéaire cumulé d'environ 227 ml

Coût : 474 k€ H.T
Entreprise : Chantiers d'Aquitaine

Période : août 2023 à février 2024



Travaux de nuit – Tranchée



Sécurisation du réseau public d'assainissement des eaux usées	MIOS

Descriptif

Objectif : sécurisation et renouvellement du réseau public d'assainissement des eaux usées (et amélioration de la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales)

Le diagnostic du réseau public d'assainissement des eaux usées de l'avenue de la Libération a permis aux services du SIBA de repérer 1 tronçon de canalisation à renouveler et 4 canalisations de branchement d'eaux usées traversantes le réseau d'eaux pluviales.

Consistance des travaux :

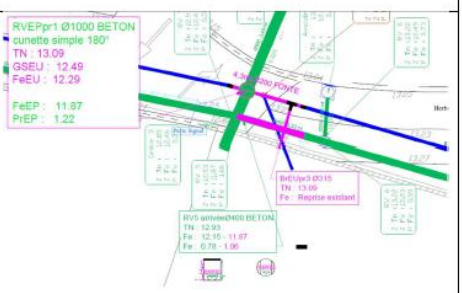
- Pose d'une nouvelle conduite eaux usées en fonte DN 200 sur une longueur de 15 mètres linéaires
- Sécurisation de 4 canalisations de branchement par la pose de fourreaux en fonte
- Mise en place de deux ouvrages de visite
- Réparation d'un tronçon de canalisation d'eaux pluviales DN 400

Coût : 37 283 € H.T
Entreprise : Chantiers d'Aquitaine

Période : avril 2023 à mai 2023



Vue des ouvrages de visite après réfections de voirie



Plan projet d'un des tronçons à sécuriser

Réhabilitation des postes de pompage	SIBA

Descriptif

Objectif : le réseau d'assainissement des eaux usées desservant le territoire du SIBA est composé de 460 postes de pompages. Le SIBA prévoit chaque année des travaux de réhabilitation de postes par cuvelage avec entoilage entre 2 couches de résine. Ce processus de rénovation offre l'avantage d'augmenter la longévité de ces ouvrages tout en les protégeant des risques de corrosion liés à la production d'H2S.

Consistance des travaux :

- Préparation des surfaces
- Traitement des aciers et des fissures
- Ragréage complet
- Mise en œuvre du revêtement d'étanchéité
- Traitement des points singuliers (pénétration, angles, percement, arrivée de canalisation)

Liste des postes réhabilités :

- Lanton : Poste 302 « Parguines »
- Lanton : Poste 305 « Mer et Soleil »
- Lanton : Poste 306 « Vieux Port »
- Lège-Cap Ferret : Poste 002 « La Forge »
- La Teste de Buch : Poste 885 « Paradis des canards »
- La Teste de Buch : Poste 886 « Grand Large »
- Biganos : Station d'épuration : Cuve à Hydrolyse
- Andernos : Poste 212 « Allègre »
- Ares : Poste 105 « Paradis 6 »

Coût : 90 k€ HT
Entreprise : ETANDEX

Période : 2023



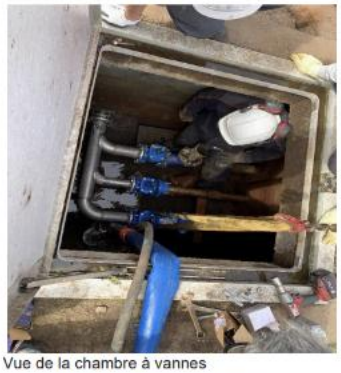
Mise en place revêtement sur cuve à hydrolyse- STEP BIGANOS

	Réhabilitation des bâches des postes de pompage	
Descriptif	**Objectif :** réhabilitation d'ouvrages Le réseau d'assainissement des eaux usées desservant le territoire du Bassin d'Arcachon comprend 462 postes de pompage. Le SIBA programme chaque année des opérations de réhabilitation des bâches par cuvelage avec entoilage entre deux couches de résine. Ce procédé de rénovation accroît la durabilité des ouvrages tout en les protégeant efficacement contre les phénomènes de corrosion induits par la production de sulfure d'hydrogène (H_2S). **Consistance des travaux :** • Préparation et nettoyage des surfaces ; • Traitement des aciers apparents et des fissures ; • Ragréage complet des parois ; • Application du revêtement d'étanchéité avec entoilage ; • Traitement des points singuliers (pénétrations, angles, percements, arrivées de canalisations). **Liste des postes de pompage concernés :** • Andernos les Bains : Poste 212 « Allègre » • Arès : Poste 105 « Paradis 6 » • Gujan-Mestras : Poste 752 « Haurat » • La Teste-de-Buch : Poste 859 « Firmament » • Lège-Cap Ferret : Poste 008 « VVF »	
Coût : 55 k€ € HT **Entreprise :** ETANDEX		**Période :** 2024



Réhabilitation de la bâche du poste de pompage du « HAURAT » à Gujan-Mestras

	Allée Duguay Trouin et avenue Jean Bart	Lanton
Descriptif	**Objectif :** renouvellement du réseau public d'assainissement des eaux usées Au regard du vieillissement du réseau en place, le SIBA a décidé de le renouveler ainsi que les branchements associés. **Consistance des travaux :** • Pose d'une canalisation PP_SN10 D200mm (linéaire d'environ 630ml) et de 15 canalisations de branchement PP_SN10/16 DN160mm (linéaire cumulé d'environ 150 ml) • Construction de 18 regards de visite BA_DN800mm et de 15 regards de branchements DN315mm • Réfection en enrobé à chaud d'environ 700 m²	
Coût : 345 k€ H.T **Entreprise :** SOBEBO		**Période :** mars à juin 2024
Tracé du renouvellement du réseau d'eaux usées		

	Renouvellement de la canalisation de refoulement du poste de pompage 105 PARDADIS 6	Arès
Descriptif	**Objectif :** renouvellement du réseau public d'assainissement des eaux usées et optimisation hydraulique Le poste de refoulement des eaux usées « 105 – PARADIS 6 » évacue les effluents d'une zone résidentielle, amenée à s'agrandir. Il a été créé en 1978. Sa conduite d'évacuation en PVC pression Ø160 a été posée dans l'emprise d'une propriété privée. L'exutoire du poste de pompage se situe rue Antoine WATTEAU, dans le réseau de collecte du poste de pompage « 10A Arès gare », après avoir croisé une conduite en gravitaire, du même bassin de collecte. Le SIBA a décidé de renouveler cette canalisation de refoulement pour la positionner le long de la piste cyclable et la raccorder sur le collecteur en Ø 200 mm avenue Léonard de VINCI, via une parcelle communale. Ces travaux visent, à réduire les pertes de charges du réseau existant, optimiser le fonctionnement des pompes du poste de pompage associé « 105-Paradis 6 » et régulariser le tracé en partie publique pour faciliter l'exploitation. **Consistance des travaux :** • Pose d'une nouvelle nourrice, dans l'alignement du nouveau refoulement • Pose de 305 mètres linéaires de canalisation en PEHD DN 160 PN 16 • Raccordement amont et aval de la conduite de refoulement • Réfection à leur état d'origine des voiries et espaces verts	
Coût : 77 k€ HT **Entreprise :** DUBREUILH		**Période :** janvier à avril 2024
 Vue de la chambre à vannes		 Vue de la tranchée

	Quartier du Languedoc – Phase 1	Arès
Descriptif	**Objectif :** renouvellement du réseau public d'assainissement des eaux usées Au regard du vieillissement du réseau du quartier Languedoc, le SIBA a engagé une première phase de travaux de renouvellement du collecteur des eaux usées et des branchements associés. D'autres phases suivront dans les prochaines années. **Consistance des travaux :** • Pose d'une canalisation PP_SN10 D250mm (linéaire d'environ 91ml) et d'une canalisation PP_SN10 D200mm (linéaire d'environ 518ml) • Pose de 34 canalisations de branchement PP_SN10/16 DN160mm (linéaire cumulé d'environ 239 ml) et 34 regards de branchements DN315mm • Construction de 21 regards de visite BA_DN800mm Réfection en enrobé à chaud d'environ 1 360 m²	
Coût : 633 k€ H.T **Entreprises :** groupement SOBEBO / SOGEA SOH / GEA BASSIN **Maitrise d'œuvre :** SCOP ARL BERCAT		**Période :** septembre 2024 – mars 2025
		

Boulevard de l'Océan	La Teste de Buch
Descriptif	**Objectif :** réhabilitation du réseau d'assainissement des eaux usées par chemisage Le réseau et les branchements du boulevard de l'Océan ont été chemisés entre l'allée des Hirondelles et le n°216 du Boulevard de la l'Océan. Ce réseau est situé à une profondeur comprise entre 2 et 2.4 mètres. **Consistance des travaux :** • Chemisage de 322 mètres de canalisation de collecte en diamètre 250 mm, 180 mètres de conduites de branchement en diamètre 150 mm • Rénovation de 7 regards de visite de diamètre 800 mm
Coût : 84 k€ HT **Entreprise :** AREHA	**Période : décembre 2024**



Regard de visite réhabilité

Renouvellement du poste 604 Chiquoy	Le Teich
Descriptif	**Objectif :** renouvellement de poste de pompage des eaux usées Le poste de refoulement des eaux usées 604-Chiquoy se situe au niveau du 63 allée de Chiquoy sur la commune du Teich (33470). Au regard de son état de vieillissement, ce poste a été renouvelé. **Consistance des travaux :** • Construction du nouveau poste de pompage et ses équipements à proximité du poste existant ainsi que de sa chambre à vannes • Pose des canalisations à écoulement gravitaire transportant les effluents jusqu'au poste • Pose de la conduite de refoulement raccordant le nouveau poste au réseau existant • Opérations de raccordements • Dépose, évacuation et élimination de l'ancien poste de pompage • Aménagements périphériques du poste (intégration paysagère)
Coût : 83 k€ HT **Entreprise :** Chantiers d'Aquitaine	**Période :** mai 2024 à avril 2025

	Renouvellement des postes 601-Canteranne et 602-Canteranne bis	Le Teich
Descriptif	**Objectif :** renouvellement de poste de pompage des eaux usées Les postes de pompage des eaux usées 601 « Canteranne » et 602 « Canteranne bis » se situent au niveau du 1 allée de Canteranne au Teich. Au regard de leur état de vieillissement, ces deux ouvrages ont été renouvelés au profit d'un seul ouvrage. **Consistance des travaux :** • construction du nouveau poste y compris les équipements à proximité des postes existants • pose des canalisations à écoulement gravitaire transportant les effluents jusqu'au nouveau poste ainsi que les regards de visite • pose de la conduite de refoulement raccordant le nouveau poste au réseau existant • opérations de raccordements définitifs au nouveau poste de pompage • dépose, évacuation et élimination de l'ancien poste de pompage • aménagements périphériques du poste (accès, intégration paysagère)	
Coût : 143 k€ HT **Entreprise :** Chantiers d'Aquitaine		**Période :** mai 2024 à avril 2025

	Rue de l'Eglise et carrefour boulevard de la République	Andernos-les-Bains
Descriptif	**Objectif :** renouvellement et redimensionnement du réseau d'assainissement des eaux usées Le SIBA a réalisé des travaux de renouvellement et de redimensionnement du collecteur et des branchements d'eaux usées associés afin d'améliorer sa structure hydraulique. Ce chantier a également été couplé avec des travaux de modification du réseau d'eaux pluviales situés au niveau du carrefour. **Consistance des travaux :** • Pose d'une canalisation PP_SN10 D200 mm (linéaire d'environ 315ml) • Construction de 15 canalisations de branchement PP_SN10 DN160mm (linéaire cumulé d'environ 100 ml) • Construction de 8 regards de visite BA_DN800mm et 24 regards de branchements DN315mm • Réfection en enrobé à chaud d'environ 700 m²	
Coût : 437 k€ HT **Entreprise :** SADE		**Période :** octobre 2024 à avril 2025



Tournée ressource en eau / bilan du SDIS 33

Source : Porter à Connaissance

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 01/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-001-TEST Fait par : LTB

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 01/12/2021

Planche 683

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
726	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE - CHEZ TINTIN (FACE ENTRÉE)	7,0	4,0				43	Disponible
727	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE - CHEZ TINTIN (APRES ENTRÉE)	5,5	4,5					Disponible
729	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE (PARKING DULET SUD)	6,0	6,0					Disponible
730	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE (ENTRÉE DULET)	6,0	5,0					Disponible
731	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE APRÈS CARREFOUR PISTE 214	6,5	5,5					Disponible
732	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE CAMPING DE LA FORÊT	0,0	0,0	0	0		41	Indisponible
733	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE CAMPING DE LA DUNE	3,0	2,0					Disponible
734	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE PYLA CAMPING	3,0	1,5					Disponible
735	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE APRÈS PYLA CAMPING	0,0	0,0	0	0		6 - 31	Indisponible
736	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE HÔTEL LES SABLONEYS	3,0	1,5					Disponible
737	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE CHE DU DESERT	4,0	2,0					Disponible
738	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE CAMPING LE PANORAMA	4,0	2,0					Disponible
740	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE CAMPING PETIT NICE	4,0	2,0				1	Disponible
741	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE MAISON FORESTIÈRE	7,0	6,0				10	Disponible
742	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE FACE CHE CABANE NEUVE	7,0	4,0				43	Disponible
743	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE PARKING PETIT NICE	7,0	7,0				11	Disponible
744	X	PI100	PISTE 214 SOUSSINES	6,2	5,5				11	Disponible
747	X	PI100	PISTE 214 CABANNE HOURN-LAURÉS	6,0	4,5				11 - 48 - 63 Hydrant penché	Disponible
748	X	PI100	PISTE 214 CABEY DE BAS	5,0	4,0				11	Disponible
754	X	PI100	RD 218 ENTREE PORTAIL ONF DFCI	7,0	4,0				11	Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 01/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-002-TEST Fait par : LTB

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 01/12/2021

Planche 684

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
13	X	PI100	HARAS DE LA BECASSIERE - DERRIERE LE ZOO	3,0	1,5					Disponible
245	X	PI100	AÉRODROME VILLEMARIE ENTRÉE GENDARMERIE	3,0	2,7					Disponible
246	X	BI100	AVE DE L'AERODROME - ECOLE D'AVIATION	3,0	2,7					Disponible
308	X	PI100	PISTE 214 FACE RESERVE DU NATUS	0,0	0,0	0	0		6 - 11 - 31 - 48	Indisponible
349	X	PI100	ZOO (ENTREE)	3,5	2,5					Disponible
411	X	PI100	DERRIERE NATUS DEVANT CHENIL	3,0	0,0	47	47			Disponible
433	X	BI100	D 256 AIRE ACCUEIL GENS VOYAGE	0,0	0,0	0	0		1 végétation – 6 – 9 – 29 – 31 – 79	Indisponible
827	X	PI100	VILLEMARIE DEVANT AEROCLUB	3,0	2,7					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 01/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-003-TEST Fait par : LTB

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 01/12/2021

Planche 727-728

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
755	X	PI100	RTE ACCES LAGUNE SANITAIRES	7,0	4,0					Disponible
756	X	PI100	PARKING LAGUNE RESTAURANT	0,0	0,0	0	0		5	**Indisponible**
757	X	PI100	RD 218 ENTREE DFCI 12/1.	7,0	3,5				11	Disponible
758	X	PI100	D 218 / PISTE 12-2 - ENTREE - LD LA SALIE NORD	7,0	3,0				10 - 11	Disponible
759	X	PI100	SALIE NORD - ENTREE - RD 218	7,0	4,0					Disponible
760	X	PI100	SALIE NORD - PARKING - SANITAIRES	7,0	4,0					Disponible
761	X	PI100	MAISON ONF POSTE DES DOUANES	7,0	2,0					Disponible
762	X	PI100	SALIE SUD - PARKING - FACE RESTAURANT	7,0	3,0				11	Disponible
763	X	PI100	SALIE SUD - MAISON ONF	8,0	3,0					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 05/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-004-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 05/12/2021

Planche Z4 146 Z4 147

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
603	X	BI100	ALL DES GÉMEAUX AU N° 002	4,5	3,0					Disponible
604	X	PI100	AVE DES TROPIQUES AU N° 023	4,0	3,0					Disponible
605	X	BI100	AVE DES ETOILES AU N° 015	5,0	2,0					Disponible
607	X	PI100	ALL VENTOSE FACE AU N° 022	7,0	0,0	25	28		31	**Indisponible**
608	X	BI100	ALL FRUCTIDOR AU N° 009	0,0	0,0	0	0		6 - 31	**Indisponible**
609	X	BI100	ALL FRUCTIDOR AU N° 024	4,0	1,5					Disponible
610	X	BI100	ALL FRUCTIDOR FACE AU N° 063	4,0	2,0					Disponible
611	X	BI100	ALL FRUCTIDOR AU N° 056	7,0	5,5					Disponible
612	X	BI100	ALL FRUCTIDOR / BLD DES CRÊTES	7,0	4,5				43 - 56	Disponible
613	X	BI100	BLD DES CRÊTES FACE AU N° 015	2,5	2,0					Disponible
614	X	BI100	ALL MESSIDOR - ALL FLORÉAL FACE AU N° 007	4,0	2,0					Disponible
615	X	BI100	ALL MESSIDOR FACE AU N° 019	4,0	2,0					Disponible
616	X	BI100	BLD DES CRÊTES FACE AU N° 043 ET FACE AU N° 052	5,0	0,0	56	58			Disponible
617	X	PI100	AVE DES CRÊTES / BLD DE LA CROIX DU SUD	5,0	0,0	54	57			Disponible
618	X	BI100	AVE DE LA BALANCE AU N° 006	7,6	2,0					Disponible
619	X	BI100	AVE DU FIRMAMENT AU N° 027	3,5	0,0	30	32			Disponible
620	X	PI100	AVE MAL FOCH - 30 M APRES LOT	4,0	2,5					Disponible
621	X	BI100	ALL FOCH AU FOND	3,0	2,0					Disponible
622	X	PI100	AVE DE BELLEVUE AU N° 049	3,0	2,5					Disponible
623	X	BI100	AVE DE BELLEVUE AU N° 058	2,5	1,5					Disponible
624	X	BI100	AVE DE BELLEVUE FACE AU N° 032	4,0	3,0					Disponible

Date : 05/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-004-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 05/12/2021

Planche Z4 146 Z4 147

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
625	X	BI100	ROND-POINT MAL JUIN	4,5	4,0					Disponible
626	X	BI100	AVE DES BRUYÈRES / AVE THOMAS ILLYRIQUE	5,2	4,0					Disponible
627	X	BI100	AVE ST FRANÇOIS XAVIER AU N° 053	5,5	4,5					Disponible
628	X	PI100	AVE DES GALIPS / AVE DES VIOLETTES	4,8	0,0	40	48			Disponible
632	X	BI100	AVE DE LA PLAGE AU N° 002	5,0	4,0					Disponible
750	X	PI100	SQR DU ZÉNITH PROX DU N° 011	4,5	4,0					Disponible
751	X	BI100	AVE GAL DE GAULLE / AVE DE LA MER	3,8	2,8					Disponible
764	X	PI100	SQR DES EMBRUNS AU N° 005	5,0	3,5					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 05/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-005-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 05/12/2021

Planche Z4 148 Z4 149

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
7	X	BI100	RUE FUSTEL DE COULANGE FACE AU N° 049	5,0	0,0	30	38		56	Disponible
8	X	BI100	BLD D'ARCACHON FACE AU N° 040	7,0	0,0	55	60		56	Disponible
141	X	BI100	BLD D'ARCACHON FACE AU N° 052	0,0	0,0	0	0		31 - 33	**Indisponible**
331	X	PI100	RUE LAGRUA À CÔTÉ SERRE D'ARCACHON	4,0	3,0					Disponible
415	X	PI100	RUE LAGRUA FACE IVANTOUT	5,0	4,0					Disponible
602	X	PI100	AVE DES ETOILES / ALL DE LA PINÈDE	2,0	2,0					Disponible
606	X	BI100	AVE VENTOSE /	5,5	0,0	40	48		43	Disponible
348	X	PI100	LOT ESPACE PLAISANCE RUE LAGRUA	4,5	3,5					Disponible
332	X	BI100	RUE LAGRUA DEVANT MAC DONALD	4,0	2,5					Disponible
319	X	PI100	AVE GAL LECLERC À CÔTÉ STATION SERVICE	4,0	0,5	20	26		31	**Indisponible**

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 06/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-006-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 06/12/2021

Planche Z4 150 Z4 396...

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
34	X	BI100	AVE DES OSTRÉICULTEURS AU N° 014	4,5	3,0					Disponible
35	X	BI100	AVE DES HUTTIERS AU N° 036	4,5	4,0					Disponible
36	X	BI100	CLUB DU LARGE AU N° 020	4,5	3,0					Disponible
40	X	PI100	RUE A. LESCA / RUE DE LA PEGUILLERE	4,0	3,0					Disponible
167	X	PI100	RUE OVIDE ROUSSET 20 M COOP. MARITIME	4,5	3,5					Disponible
175	X	PI100	ALL DES PARQUEURS	4,5	3,5					Disponible
194	X	BI100	RUE J. BART AU N° 008	4,5	3,5					Disponible
216	X	BI100	RUE R. SURCOUF AU N° 024	4,5	3,5					Disponible
217	X	BI100	AVE DES OSTRÉICULTEURS 30 M APRÈS PONT	4,5	2,0					Disponible
247	X	PI100	DIGUE EST APRÈS LE CANAL FACE TRANSFO	4,5	3,5					Disponible
250	X	PI100	RUE DE LA PEGUILLERE	4,5	3,5					Disponible
306	X	PI100	PORT DE LA TESTE DIGUE OUEST CROISEMENT RUE ROUSSET	4,5	3,5					Disponible
330	X	PI100	AVE DES OSTRÉICULTEURS 80M FIN DIGUE	4,5	1,5				25	Disponible
356	X	PI100	RUE DES EIDEIRS / RUE DES SOUCHETS	4,5	3,0					Disponible
357	X	PI100	RUE DES SOUCHETS AU N° 007	4,5	3,5					Disponible
358	X	BI100	CHE DU PETIT BORDES COLONIE BONNES VACANCES	0,0	0,0	0	0		6 - 31	**Indisponible**
359	X	PI100	CHE DE L'ENBRANCHEMENT (PETIT PORT)	4,5	0,9	0	0		31	**Indisponible**
363	X	PI100	RUE DU PARADIS DES CANARDS AU N° 023	4,5	3,5					Disponible
364	X	PI100	RUE O. ROUSSET DIGUE OUEST CABANE N° 088	4,5	3,5					Disponible
365	X	PI100	RUE DES PÊCHEURS CABANE N° 095	4,5	2,5					Disponible
367	X	PI100	PORT DU ROCHER CABANE N° 009	4,5	3,0					Disponible

Date : 06/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-006-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 06/12/2021

Planche Z4 150 Z4 396...

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
373	X	PI100	RUE ROGER DUBOIS AU N° 008	4,5	3,5					Disponible
374	X	PI100	RUE ROGER DUBOIS / RUE DE LA PEGUILLERE	4,5	3,0					Disponible
397	X	PI100	ALL DES ECLUSES - PROLONGEMENT	4,0	2,5					Disponible
410	X	PI100	ALL DE LA GLACIERE	4,5	4,0					Disponible
889	X	PI100	ALL DES PINASSEYRES	4,5	4,0					Disponible
886	X	BI100	RUE DU MOULIN DES BORDES AU N° 021	4,5	3,5					Disponible
912	X	PI100	RUE DES CORDIERS	4,5	3,5					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 09/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-007-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 09/12/2021

Planche Z4 402 Z4 403...

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
629	X	BI100	AVE DES GALIPS AU N° 026	4,5	0,0	52	56			Disponible
630	X	BI100	AVE DES GALIPS AU N° 004	4,5	0,0	42	42			Disponible
631	X	BI100	AVE DES GENÊTS / AVE DES MÛRES	4,5	0,0	40	42			Disponible
633	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN AU N° 133	5,0	4,5					Disponible
634	X	BI100	AVE DE LA PLAGE / AVE DE LA JAGUDE	5,0	4,5					Disponible
635	X	BI100	AVE DES VIOLETTES FACE AU N° 056	5,0	0,0	26	29		31	**Indisponible**
636	X	BI100	AVE DES PINS / AVE DES GENÊTS	5,0	4,0					Disponible
637	X	BI100	AVE DE L'ERMITAGE FACE MAIRIE	0,0	0,0	0	0		5 - 9 - 31	**Indisponible**
638	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN DEVANT DISCOTHEQUE	5,0	4,0					Disponible
639	X	BI100	AVE DE L'ERMITAGE / AVE DES CAMÉLIAS	5,0	0,0	38	40		9	Disponible
640	X	BI100	AVE DE L'ERMITAGE / AVE DES MIMOSAS	5,0	0,0	43	48		9	Disponible
641	X	PI100	AVE DES MIMOSAS AU N° 002	0,0	0,0	0	0		31 - 32	**Indisponible**
642	X	BI100	AVE DES CHÊNES / AVE DES AJONCS	0,0	0,0	0	0		5 - 9 - 31	**Indisponible**
643	X	PI100	AVE DES AJONCS AU N° 023	3,5	0,0	20	25		31	**Indisponible**
644	X	BI100	AVE DES AJONCS / AVE DES CHENES VERTS	2,5	0,0	40	43			Disponible
645	X	PI100	L'ERMITAGE / CHÊNES VERTS	2,5	1,5					Disponible
646	X	PI100	LOT L'ERMITAGE - ROND-POINT DES BAIES N° 24	4,5	2,0					Disponible
647	X	PI100	LOT L'ERMITAGE (EXTENSION) - SQR DES BAIES	3,5	1,5				25	Disponible
648	X	PI100	LOT L'ERMITAGE (EXTENSION) - CÔTÉ NORD	4,5	2,5				25	Disponible
649	X	PI100	AVE DES BAIES AU N° 027	2,5	0,9	58	58		11	Disponible
651	X	BI100	AVE DES CHÊNES VERTS AU N° 001	0,0	0,0	0	0		5 - 31	**Indisponible**

Date : 09/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-007-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 09/12/2021

Planche Z4 402 Z4 403...

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
652	X	PI100	BLD LOUIS LIGNON AU N° 070 EN DESCENDANT À DROITE	4,5	3,5					Disponible
653	X	BI100	AVE DE L'EDEN - RÉSERVOIR PISSENS	0,9	0,0	40	48		9	Disponible
654	X	PI100	BLD LOUIS LIGNON AU N° 040	0,0	0,0	0	0		0 - 31	**Indisponible**
655	X	PI100	AVE DE L'EDEN AU N° 012	3,5	2,5					Disponible
656	X	PI100	BLD LOUIS LIGNON / ALL DE FOUGERES	4,5	4,0					Disponible
657	X	PI100	AVE DU SÉMAPHORE / AVE DES CHÊNES	5,0	4,5				11	Disponible
658	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN AU N° 105	5,0	4,0					Disponible
659	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN AU N° 123	4,5	4,0					Disponible
660	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN AU N° 143	5,0	4,0					Disponible
663	X	BI100	AVE DE TRAMONTANE / AVE DES PINSONS	5,0	2,5					Disponible
664	X	BI100	AVE DE TRAMONTANE AU N° 009	4,5	1,0					Disponible
665	X	BI100	AVE DE TRAMONTANE AU N° 026	2,5	0,0	34	48			Disponible
668	X	BI100	AVE DES ALBATROS FACE AU N° 007	3,0	2,5					Disponible
669	X	BI100	BLD DE L'ATLANTIQUE AU N° 006	3,0	2,0					Disponible
670	X	BI100	AVE DES ALIZÉES FACE AU N° 028	3,0	2,5					Disponible
671	X	BI100	AVE DES ALIZÉES AU N° 011	3,0	2,5					Disponible
745	X	PI100	LOT L'EDEN FACE AU N° 017	3,5	2,0					Disponible
746	X	PI100	AVE DE L'EDEN	4,5	3,5					Disponible
749	X	PI100	GARDE FEU DU JUGE N° 20	5,0	0,0	40	48		11	Disponible
752	X	PI100	AVE DES CHÊNES / AVE DES CAMÉLIAS	3,5	1,5					Disponible
753	X	BI100	AVE DES CHÊNES / AVE DE L'ERMITAGE	4,0	1,5					Disponible
9	X	BI100	BLD D'ARCACHON AU N° 047	5,0	0,0	48	50			Disponible

Date : 09/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-007-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 09/12/2021

Planche Z4 402 Z4 403...

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
10	X	PI100	BLD D'ARCACHON FACE AU N° 029	1,5	1,0					Disponible
11	X	PI100	BLD DE PYLA DERNIÈRE MAISON	7,0	0,0	48	50		11	Disponible
12	X	BI100	BLD DE PYLA FACE AU N° 055 / CHE DU MOULLEAU	4,0	3,5					Disponible
307	X	PI100	ALL DE L'HOPITAL AU N° 006	7,5	6,0					Disponible
394	X	PI100	CHE DU MOULLEAU AU N° 021	4,5	4,0					Disponible
395	X	PI100	RUE DU CIPPE DE BREMONTIER AU N° 010	4,5	2,5					Disponible
420	X	PI100	LOT LES PORTES DU PYLA	7,0	6,0					Disponible
422	X	PI100	LOT LES PRES DU GREEN	4,5	4,0					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 09/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-008-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 09/12/2021

Planche Z2 447 Z2 448...

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
14	X	BI100	ALL DU BOIS DE ROME AU N° 004	4,5	0,0	23	28		31	Indisponible
15	X	BI100	ALL DE LA LISIÈRE DU GOLF AU N° 018	4,5	2,5					Disponible
16	X	BI100	ALL DE LA LISIÈRE DU GOLF AU N° 038	4,5	3,0					Disponible
17	X	BI100	ALL DE LA LISIÈRE DU GOLF AU N° 060	4,5	2,5					Disponible
18	X	BI100	RUE DES MARAÎCHERS AU N° 002	4,5	2,0				9	Disponible
19	X	BI100	RES QUINCARNEAU CÔTÉ SUD	4,5	3,5					Disponible
20	X	BI100	CHE DU BAOU / GALERIE MARCHANDE	4,5	3,5					Disponible
21	X	BI100	CHE DU BAOU / RUE DES CHASSEURS	4,5	3,5					Disponible
22	X	BI100	RES QUINCARNEAU CÔTÉ NORD	4,5	3,5					Disponible
23	X	PI100	AVE DE VERDUN / RUE FRANCOIS LEGALAIS	4,5	3,5				11	Disponible
27	X	BI100	RUE DES PRÈS SALÉS AU N° 010	4,5	3,8					Disponible
28	X	BI100	CHE LAGRUA AU N° 020	4,5	2,0					Disponible
29	X	PI100	RUE DU DIAPASON	4,5	2,5					Disponible
66	X	BI100	RUE DU BRAOUET AU N° 002	4,5	2,0					Disponible
67	X	BI100	RUE DES POILUS / RUE DES CHASSEURS	4,5	0,0	40	45			Disponible
68	X	BI100	RUE DES POILUS FACE AU N° 034	4,5	0,9	50	52			Disponible
69	X	BI100	CHE DU BRAOUET FACE AU N° 025 -RUE DU BAOU	4,5	3,5					Disponible
70	X	BI100	RUE GUYNEMER / RUE DES BOÏENS	4,5	4,9					Disponible
72	X	PI100	RUE DU DADÉ AU N° 019	4,5	4,0					Disponible
127	X	BI100	RUE DE LA GAROLLE FACE AU N° 008	4,5	2,5					Disponible
148	X	BI100	AVE DE VERDUN / RUE C. DE VILLIERS	4,5	3,5					Disponible

Date : 09/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-008-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 09/12/2021

Planche Z2 447 Z2 448...

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
152	X	BI100	BLD DE PYLA / ALL BOIS DE ROME	4,5	0,0	23	28		31	**Indisponible**
238	X	PI100	PARKING RUE VICTOR HUGO	4,5	3,5					Disponible
293	X	PI100	RUE G. SORE - SALLE DES FÊTES PIERRE CRAVEY	0,0	0,0	0	0		31 - 48	**Indisponible**
296	X	PI100	SQR DE LA MARELLE LOT LES PEUPLIERS	4,5	0,0	20	26		31	**Indisponible**
300	X	PI100	GALERIE MARCHANDE CÔTÉ OUEST FACE LEADER PRICE	4,5	2,5					Disponible
313	X	PI100	CARREFOUR RUE CAP OCEAN	4,5	3,5					Disponible
314	X	PI100	CARREFOUR RUE CAP OCEAN	4,5	1,5					Disponible
315	X	PI100	CARREFOUR 21 RUE CAP OCEAN	4,5	3,5					Disponible
316	X	PI100	CARREFOUR CÔTÉ SUD À DROITE STATION	4,5	3,8					Disponible
317	X	PI100	CARREFOUR CÔTÉ SUD À GAUCHE STATION	4,5	3,9					Disponible
350	X	PI100	CLOS DES CHÊNES	4,5	0,0	48	49			Disponible
383	X	PI100	CHE DE LA PALUE	4,5	3,5					Disponible
391	X	PI100	CHE DE LA PALUE / CHE DES TANNERIES	4,5	4,0					Disponible
423	X	PI100	CARREFOUR - NOUVEAU PARKING - FACE ENTREE	4,5	4,0					Disponible
929	X	BI100	RUE DE MENAN FACE AU N° 008	0,0	0,0	0	0		5	**Indisponible**

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 17/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-009-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 17/12/2021

Planche Z2 449 Z2 450...

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
2	X	PI100	RUE ARISTIDE ICHARD	4,0	3,9					Disponible
24	X	BI100	AVE DE VERDUN - TERRE PLEIN (MILIEU)	4,5	3,0					Disponible
25	X	BI100	RUE VICTOR HUGO / RUE CHANZY	4,8	3,5					Disponible
26	X	BI100	RUE GAL CHANZY / RUE DE BRÉMONTIER	4,6	3,9					Disponible
30	X	BI100	RUE E. ROSTAND / RUE H. ORNON	4,7	4,1					Disponible
31	X	BI100	RUE CAMILLE PELLETAN AU N° 015	0,0	0,0	0	0		28 - 31	**Indisponible**
32	X	PI100	RUE CAMILLE PELLETAN - SURF CAFE	4,5	3,5				11	Disponible
33	X	BI100	RUE HUMEYRE FACE AFFAIRES MARITIMES	4,5	0,0	47	63		27	Disponible
37	X	BI100	RUE DES HIPPOCAMPES FACE AU N° 014	4,5	4,0					Disponible
38	X	PI100	RUE DES PLATANES / BLD DE CUREPIPE	4,7	4,0					Disponible
54	X	BI100	RUE PASTEUR AU N° 038	4,5	0,0	24	29		31	**Indisponible**
55	X	BI100	RUE PASTEUR / RUE J. FAVRE	4,5	0,0	24	27		31	**Indisponible**
56	X	BI100	RUE DU PORT / AVE PASTEUR	4,5	3,6					Disponible
57	X	PI100	RUE DU PORT AU N° 012	4,5	3,5				4 végétation	Disponible
58	X	BI100	PCE J. HAMEAU DEVANT MAISON LALANNE	0,0	0,0	0	0		5 - 31	**Indisponible**
59	X	BI100	AVE C. DE GAULLE AU N° 017	4,5	3,5					Disponible
60	X	BI100	AVE C. DE GAULLE AU N° 039	4,5	4,0					Disponible
61	X	BI100	RUE H. DHEURLE - ARRÊT BUS CES	0,0	0,0	0	0		6 - 31	**Indisponible**
62	X	BI100	RUE DU CAPTALAT AU N° 026 AU PIED DU FEU	4,5	0,0	53	61		9	Disponible
63	X	BI100	RUE PDT CARNOT / RUE C. RAMOND	4,5	4,0					Disponible
64	X	BI100	PCE GAMBETTA	4,0	3,5					Disponible

Date : 17/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-009-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 17/12/2021

Planche Z2 449 Z2 450...

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
65	X	BI100	RUE DU 14 JUILLET / RUE E. DORÉ	4,4	3,5				10	Disponible
82	X	PI100	PCE THIERS FACE ENCADREUR	4,0	3,5				32	**Indisponible**
83	X	BI100	RUE PDT CARNOT AU N° 058	4,2	3,4					Disponible
84	X	BI100	RUE G. DE FOIX / RUE DE GRAILLY	4,0	3,0					Disponible
85	X	BI100	RUE G. DE FOIX AU N° 064	4,0	3,5				9	Disponible
130	X	BI100	AVE DES HUTTIERS	4,5	3,5				9	Disponible
133	X	BI100	RUE DU PORT AU N° 050 (15M AVANT SNCF)	0,0	0,0	0	0		6 - 31	**Indisponible**
134	X	BI100	RUE H. DHEURLE À CÔTÉ TRANSFORMATEUR	4,0	0,0	23	28		31	**Indisponible**
139	X	BI100	AVE C. DE GAULLE / RUE DE LA GEMME	4,0	3,0					Disponible
149	X	BI100	PCE J. HAMEAU DÉBUT RUE DU CAPTALAT	4,5	3,5					Disponible
150	X	BI100	AVE GAL LECLERC PASSAGE DE LA TRAÎNE	0,0	0,0	0	0		31 - 60 Carré manoeuvre inutilisable	**Indisponible**
151	X	BI100	RUE MAL FOCH AU N° 011	4,5	3,0					Disponible
169	X	BI100	RUE C. RAMOND / RUE P. DAUSSY	4,0	1,0					Disponible
204	X	BI100	RUE J. BOISOT 10 M AVANT TRANSFO	4,5	0,0	24	27		31 - 43	**Indisponible**
219	X	PI100	RUE DE LA GEMME	4,2	2,0					Disponible
220	X	BI100	RUE A. DAUDET AU N° 010	4,5	2,5					Disponible
221	X	BI100	AVE DE LA BRASSERIE GRAND VILLAGE	4,5	1,0					Disponible
222	X	PI100	AVE DE LA BRASSERIE / RUE SAUBONNA	4,5	4,0					Disponible
223	X	BI100	RUE G. DE FOIX AU N° 050	4,5	3,0					Disponible
271	X	BI100	LOT LES EGLANTIERS RUE DE MAUPASSANT	4,5	4,0					Disponible
276	X	PI100	RUE J. FAVRE AU N° 016	4,5	3,0					Disponible
292	X	BI100	RUE ORNON / RUE A. DIGNAC	4,5	2,0					Disponible

Date : 17/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-009-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 17/12/2021

Planche Z2 449 Z2 450...

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
301	X	PI100	AVE DES OSTRÉICULTEURS DIGUE EST AVANT RESTAURANT	4,5	3,5					Disponible
329	X	PI100	RUE A. LESCA AU N° 017	4,5	3,0				25	Disponible
354	X	PI100	RES DU PARC DERRIÈRE PARKING IMP MAL JOFFRE	4,5	3,0				11	Disponible
382	X	PI100	RUE DES BOYENS FACE AU N° 017	4,0	4,0				11	Disponible
387	X	PI100	RUE DU CHE DES DAMES AU N° 029/031	5,0	4,5					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 14/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-010-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 14/12/2021

Planche Z4 407

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
39	X	BI100	RUE A. LESCA / CHE DU MOULIN DE BORDES	4,5	4,0				10	Disponible
43	X	BI100	RUE PEYRET POQUE AU N° 016	4,5	3,0					Disponible
45	X	BI100	ALL RENÉ FONCK AU N° 002	4,5	3,0				10	Disponible
46	X	BI100	ALL RENÉ FONCK / AVE C. ADER	4,5	3,0				43	Disponible
86	X	BI100	RUE G. DE FOIX - LOT LES BRUYÈRES (ENTRÉE)	4,5	3,5					Disponible
87	X	BI100	RUE PAUL LANGEVIN AU N° 024	3,5	3,0					Disponible
88	X	BI100	RUE PAUL LANGEVIN / RUE DR LACASSIE	3,5	3,0				9	Disponible
132	X	BI100	AVE C. DE GAULLE 30 M AVANT DDE	4,5	4,0					Disponible
137	X	BI100	RUE P. DE COUBERTIN FACE ENTRÉE CES	4,5	3,0					Disponible
140	X	BI100	AVE PASTEUR / IMP DU PORTILLON	4,5	0,0	28	34			Disponible
153	X	BI100	RUE H. DHEURLE RUE P. DE COUBERTIN	4,0	3,0					Disponible
184	X	PI100	RUE DU PARC DE L'ESTEY / AVE D'AQUITAINE	4,5	3,5					Disponible
185	X	PI100	RUE DU PARC DE L'ESTEY / SQR DU BERRY	4,0	2,5					Disponible
186	X	BI100	ALL DE GASCOGNE AU N° 002	4,5	2,5					Disponible
187	X	BI100	ALL DE GASCOGNE FACE AU N° 020 SUR PARTERRE	0,0	0,0	0	0		31 - 41	**Indisponible**
188	X	BI100	ALL DE PROVENCE FACE AU N° 005	4,5	3,0					Disponible
189	X	BI100	ALL DE PROVENCE AU N° 016	4,5	2,5					Disponible
190	X	BI100	RUE DE L'ANJOU AU N° 001 / RUE G. DE FOIX	4,0	3,5					Disponible
239	X	BI100	RUE ST GEORGES AU N° 002 FACE IMP CNE DU CHEYRON	4,4	2,0				9	Disponible
261	X	PI100	AVE DE LA PINÈDE DU CONTEAU FACE AU LOT 18	3,5	3,0				32 - 43	**Indisponible**
262	X	PI100	AVE DE LA PINÈDE DU CONTEAU FACE TRANSFO	4,0	2,5				32 - 43	**Indisponible**

Date : 14/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-010-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 14/12/2021

Planche Z4 407

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
			EDF							
263	X	PI100	AVE DE LA PINÈDE DU CONTEAU / RUE DES PRUNUS SUD	4,0	3,0					Disponible
269	X	PI100	RUE J. COOK LOT LE PRÉ ST VINCENT N° 101	4,5	2,0				4 MURETTE - 25	Disponible
270	X	PI100	RUE A. LESCA FACE AU N° 002	4,5	4,0				11 - 32	**Indisponible**
298	X	BI100	RUE DES PRUNUS AU N° 015 PINÈDE DU CONTEAU	3,5	3,0					Disponible
305	X	PI100	RUE A. LESCA AU N° 053	4,5	3,0				25 - 32	**Indisponible**
362	X	PI100	RUE DU PARADIS DES CANARDS AU N° 007	4,5	4,0					Disponible
416	X	PI100	BLD DE CUREPIPE DEVANT RES VILLAS DU PORT	4,5	3,5				32	**Indisponible**
916	X	BI100	AVE GAL DE GAULLE / CHE DE LA MAGRETTE	4,5	4,0				9 - 10	Disponible
928	X	BI100	AVE GAL DE GAULLE AU N° 045 / AVE PASTEUR	4,5	4,0					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 13/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-011-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 13/12/2021

Planche Z4 408

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
42	X	BI100	RUE A. LESCA / RUE PEYRET POQUE	4,5	1,5					Disponible
47	X	BI100	RUE J. MOULIN / RUE A. PRAT	4,5	3,5					Disponible
48	X	BI100	RUE YVES DU MANOIR AU N° 001	4,0	3,0					Disponible
49	X	BI100	RUE J. ST MARC AU N° 032	4,5	3,0					Disponible
50	X	BI100	RUE J. ST MARC AU N° 027	0,0	0,0	0	0		6 - 31	**Indisponible**
51	X	BI100	RUE J. ST MARC AU N° 008	4,5	3,0					Disponible
170	X	PI100	ALL GIONO AU N° 001	4,5	3,0					Disponible
171	X	BI100	RUE F. MAURIAC FACE AU N° 006	4,5	3,0					Disponible
172	X	BI100	RUE F. MAURIAC / RUE LÉO LAGRANGE	4,5	3,3					Disponible
173	X	BI100	RUE F. MAURIAC FACE AU N° 036	4,5	3,2					Disponible
174	X	BI100	RUE J. MOULIN / RUE M. PAGNOL	4,0	3,0					Disponible
181	X	BI100	RUE F. MAURIAC AU N° 047	4,0	3,0					Disponible
182	X	BI100	RUE J. ST MARC FACE AU N° 083	4,5	0,0	13	18		31	**Indisponible**
214	X	BI100	RUE J. ST MARC AU N° 048 DEVANT PASSAGE	0,0	0,0	0	0		31	**Indisponible**
917	X	PI100	AVE GAL DE GAULLE A 30M RESTO LE CABANON	4,5	3,8					Disponible

Date : 21/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-012-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 21/12/2021

Planche Z4 417

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
661	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN AU N° 155	5,0	3,5					Disponible
662	X	BI100	RUE DES PINSONS AU N° 016	5,0	3,0					Disponible
666	X	BI100	AVE DES COLS VERTS AU N° 018	6,5	1,5				56	Disponible
667	X	BI100	AVE DES COLS VERTS / AVE DES LINOTS	3,5	2,0					Disponible
672	X	BI100	AVE DES COLOMBES AU N° 004	0,0	0,0	0	0		6 - 31	**Indisponible**
673	X	BI100	BLD DE L'ATLANTIQUE AU N° 038	2,5	1,5				9	Disponible
674	X	PI100	AVE DES BOUVREUILS AU N° 037	3,0	0,0	42	55			Disponible
675	X	PI100	RUE DES COLS VERTS FACE AU N° 004	5,5	0,0	10	14		31	**Indisponible**
676	X	BI100	AVE DES LINOTS FACE AU N° 026	3,5	0,0	19	26		31	**Indisponible**
677	X	PI100	AVE DES MOUETTES (EN FACE) - AVE DES PINSONS	4,5	0,0	42	50		11	Disponible
678	X	BI100	AVE DES VERDIERS FACE AU N° 004	0,0	0,0	0	0		31	**Indisponible**
679	X	BI100	AVE DES COURLIS FACE AU N° 009	2,0	0,0	12	20		31	**Indisponible**
680	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN FACE AU N° 160	5,0	4,0					Disponible
681	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN VIRAGE ROTSHILD	5,0	3,5					Disponible
682	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN AU N° 201	5,0	3,5					Disponible
683	X	BI100	AVE DES VANNEAUX FACE AU N° 008	5,0	2,5					Disponible
684	X	BI100	AVE DES GOÉLANDS AU N° 016	5,0	3,0					Disponible
685	X	BI100	AVE DES MERLES AU N° 011	5,0	2,5					Disponible
687	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN AU N° 231	5,0	3,0					Disponible
688	X	PI100	LOT LE DOMAINE AVE VENDURA	4,0	2,5					Disponible
689	X	PI100	LOT LE DOMAINE - ALL DE LA PINATELLE	1,5	0,0	8	18		31	**Indisponible**

Date : 21/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-012-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 21/12/2021

Planche Z4 417

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
690	X	PI100	AVE DU DOMAINE FACE AVE DU BERNET	5,0	2,0					Disponible
691	X	PI100	AVE DU DOMAINE / AVE DE L'ILE	5,5	4,0					Disponible
692	X	BI100	BLD DE L'ATLANTIQUE AU N° 102	5,0	4,0					Disponible
693	X	BI100	BLD DE L'ATLANTIQUE AU N° 126	4,5	3,0					Disponible
694	X	PI100	BLD DE L'ATLANTIQUE / ALL ANTONIO VIVALDI	4,0	3,0				11	Disponible
695	X	BI100	AVE MAURICE RAVEL AU N° 006	4,0	2,0					Disponible
696	X	BI100	AVE DE LA CHAPELLE FORESTIÈRE AU N° 099	4,5	3,5					Disponible
697	X	BI100	AVE DE LA CHAPELLE FORESTIÈRE AU N° 066	4,5	3,0					Disponible
698	X	BI100	AVE DE LA CHAPELLE FORESTIÈRE FACE AU N° 049	5,0	3,5					Disponible
699	X	BI100	AVE DE LA CHAPELLE FORESTIÈRE AU N° 016	4,5	2,0					Disponible
700	X	BI100	AVE DE LA CHAPELLE FORESTIÈRE AU N° 004	4,0	1,5				43	Disponible
702	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN AU N° 259	5,0	3,0					Disponible
765	X	PI100	SQR DE LA CHENAIE / LE DOMAINE	5,0	2,5					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 17/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-013-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 17/12/2021

Planche Z4 420

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
73	X	BI100	CHE DE L'OUSTALET / RUE DU BRAOUET	4,5	3,0				43	Disponible
74	X	BI100	RUE DE L'OUSTALET AU N° 055	4,5	4,0					Disponible
75	X	BI100	RUE DE L'OUSTALET AU N° 029	4,5	4,0					Disponible
76	X	BI100	RUE H. DUNANT AU N° 020 (CITÉ DES DUNES)	4,5	0,0	32	34			Disponible
77	X	BI100	RUE H. DUNANT AU N° 006 (CITÉ DES DUNES)	4,5	3,5					Disponible
78	X	BI100	RUE DE LA MIGRECQUE FACE AU N° 003	4,5	3,5				65 A rehausser	Disponible
96	X	BI100	RUE DE LA SÉOUBE / RUE MIGREQUE	4,5	3,0					Disponible
196	X	BI100	RUE DU DADÉ / RUE O. MOUREAU	4,5	3,5					Disponible
227	X	BI100	RUE DE LA MIGREQUE AU N° 048	4,5	3,0					Disponible
228	X	BI100	LOT DE LA MIGREQUE RUE DE LA PEYLE AU N° 010	4,5	3,5					Disponible
243	X	PI100	RUE DES FRÈRES MONTGOLFIER AU N° 006 / RUAT	4,5	3,0					Disponible
251	X	BI100	RUE F. COLI / RUE F. CAPTAL DE RUAT	4,5	3,5					Disponible
253	X	BI100	RUE F. COLI / RUE PEYJEAN	4,0	3,5					Disponible
256	X	BI100	RUE F. DE RUAT AU N° 041	4,5	2,5					Disponible
257	X	PI100	RUE PILATRE DE ROSIER / RUE LÉDE DE LA SEUVE	4,5	3,0					Disponible
258	X	BI100	RUE LEDE DE LA SEUVE FACE AU N° 018	4,0	2,5					Disponible
259	X	PI100	RUE DE L'OUSTALET	4,0	3,5				11	Disponible
272	X	PI100	RUE PEYJEHEAN AU N° 012	4,0	3,5				11	Disponible
273	X	PI100	RUE DE LA CALANDRELLE AU N° 010	4,0	3,0				25	Disponible
274	X	PI100	RUE H. LATHAM AU N° 010 - LOT LA CALANDRELLE	4,0	3,0					Disponible
275	X	PI100	RUE PEYJEHEAN AU N° 047	4,0	3,5				11	Disponible

Date : 17/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**
Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-013-TEST Fait par : CIS LA TESTE
C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 17/12/2021
Planche Z4 420

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
288	X	PI100	ALL DES PORTES DU BASSIN	4,0	3,5					Disponible
295	X	PI100	RUE DE LA SEOUGUE AU N° 003	4,0	3,5				11	Disponible
297	X	PI100	RUE DE LA MIGREQUE IMP LACOSTE	4,5	4,0					Disponible
309	X	PI100	RUE DES COLIBRIS	4,0	3,0					Disponible
310	X	PI100	RUE DES PASSEREAUX AU N° 013	4,0	3,0				4 végétation	Disponible
328	X	PI100	IMP DES CHARDONNERETS AU N° 006	4,5	3,5					Disponible
360	X	PI100	RUE ADRIENNE BOLLAND FACE AU N° 009	4,0	2,5				11	Disponible
361	X	PI100	RUE HENRI FARMAN FACE AU N° 015	4,0	3,5				11	Disponible
396	X	PI100	CHE DE LA MOLE DE BRAOUET	4,5	4,0				11	Disponible
399	X	PI100	CHE DE LA MOLE DE BRAOUET (FOND)	4,0	3,5				11	Disponible
432	X	PI100	RUE DE L'HOURIQUEY	4,5	3,0					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 17/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**
Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-014-TEST Fait par : CIS LA TESTE
C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 17/12/2021
Planche Z4 421

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
71	X	BI100	AVE DE BISSERIÉ AU N° 019	0,0	0,0	0	0		5	**Indisponible**
79	X	BI100	RUE GUYNEMER AU N° 023	4,0	3,5				4 végétation	Disponible
80	X	BI100	RUE FRANCON / RUE P. LARIEU	4,0	1,5				9	Disponible
81	X	BI100	RUE DES ALLIÉS / RUE E. LALANNE+5M	4,0	0,0	0	10		31	**Indisponible**
89	X	BI100	CITÉ LES PIGUES (ENTREE) / RUE DU COUTOUM	0,0	0,0	0	0		6 - 31	**Indisponible**
90	X	BI100	AVE DE BISSERIÉ AU N° 003	4,0	3,0					Disponible
91	X	PI100	RUE NOTRE DAME DES MONTS AU N° 032	4,5	3,5					Disponible
92	X	PI100	RUE NOTRE DAME DES MONTS AU N° 079	4,5	3,5					Disponible
93	X	BI100	RUE DE BÉRANGER AU N° 031	4,5	3,5				9	Disponible
94	X	PI100	RUE G. LOUDE AU N° 041	4,0	3,5					Disponible
95	X	BI100	RUE G. LOUDE AU N° 025	4,5	3,5				34	Disponible
97	X	BI100	AVE ST-EXUPÉRY / RUE BÉRANGER	4,0	3,5					Disponible
98	X	PI100	CITÉ JEAN HAMEAU À DROITE AVANT CONCIERGE	4,0	0,0	40	50			Disponible
99	X	PI100	RUE LOUIS GAUME AU N° 007	4,0	0,0	46	55		11	Disponible
100	X	BI100	AVE ST-EXUPÉRY AU N° 048	4,0	3,5					Disponible
129	X	BI100	RUE N. POUSSIN FACE AU N° 018	4,0	3,0					Disponible
131	X	BI100	CHE DES FACTEURS FACE AU N° 044	4,0	3,5				9	Disponible
136	X	BI100	AVE ST EXUPÉRY AU N° 017	4,0	3,5					Disponible
138	X	BI100	BLD DE CAZAUX AU N° 006	4,0	0,0	40	47			Disponible
154	X	PI100	RUE DES VIEUX CHÊNES AU N° 005	4,0	3,0					Disponible
178	X	BI100	RUE DES PINS VERTS AU N° 006	4,0	3,0				9	Disponible

Date : 17/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-014-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 17/12/2021

Planche Z4 421

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
179	X	BI100	RUE J. B. CHARDIN AU N° 002	4,0	3,5					Disponible
180	X	BI100	RUE ICARE AU N° 012	4,0	3,0				9	Disponible
191	X	BI100	RUE DES PINS VERTS AU N° 055	4,0	0,0	51	60		9	Disponible
192	X	BI100	RUE DES PINS VERTS AU N° 031	4,0	0,5	55	67		9	Disponible
198	X	BI100	ALL DES ALBIZZIAS / RUE DES CATALPAS	4,0	3,0					Disponible
199	X	BI100	ALL DES NOISETIERS FACE AU N° 004	4,0	2,5					Disponible
200	X	BI100	AVE DU PAYS DE BUCH FACE ALL NOISETIERS	4,0	3,0				48	**Indisponible**
212	X	BI100	ALL DES MARRONNIERS AU N° 001	4,0	3,0					Disponible
224	X	BI100	AVE ST EXUPÉRY FACE AU N° 012	4,0	3,0					Disponible
225	X	PI100	RUE DES ALLIÉS / RUE DE LA VICTOIRE	4,5	3,0					Disponible
226	X	BI100	PCE DES PRÉS VERTS	0,0	0,0	0	0		48	**Indisponible**
248	X	PI100	RUE JEAN LARRIEU 50 M APRÈS CIMETIÈRE	4,0	3,5					Disponible
255	X	BI100	RUE DE BÉRANGER / RUE DES TAILLADINS	4,0	3,5					Disponible
260	X	BI100	LOT LE TAILLADIN AU N° 027 - RUE DES TAILLADINS	4,0	3,0				9	Disponible
278	X	BI100	RUE DU CAREYROT AU N° 005	4,0	2,0				9	Disponible
289	X	PI100	CHE DES FACTEURS AU N° 014	4,5	3,5					Disponible
291	X	PI100	ALL DES PRÈS ST JEAN	4,0	3,0					Disponible
345	X	PI100	RUE NOTRE DAME DES MONTS FACE RUE DES PRÉS FLEURIS	4,5	3,5				4 végétation	Disponible
385	X	PI100	IMP DES MOUSQUETAIRES FACE AU N° 019	4,0	2,5					Disponible
389	X	PI100	IMP LES COQUELICOTS AU N° 001	4,0	3,0				11	Disponible
401	X	PI100	RUE DES ALLIES / RES BEL-AIR	4,5	4,0					Disponible
421	X	PI100	ALL DES NINOTS / ALL DES BAILLONS	4,0	3,0					Disponible

Date : 17/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-014-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 17/12/2021

Planche Z4 421

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
887	X	PI100	AVE GUSTAVE LOUDE RES FELIX ARNAUDIN	4,5	3,5					Disponible
908	X	PI100	RUE FACE AU N°041 RUE GUSTAVE LOUDE (A 120M OUEST)	4,5	2,5					Disponible
388	X	PI100	IMP DU BOSQUET AU N° 001 - HOTEL IBIS (ENTREE)	4,0	3,0					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 28/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-015-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 28/12/2021

Planche Z4 422

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
104	X	BI100	CHE DE MAUGIS AU N° 018	4,0	3,0					Disponible
105	X	BI100	RUE A. FLEMMING AU N° 013	4,0	0,0	31	38			Disponible
106	X	BI100	CHE DE MAUGIS / CHE DE LA PROCESSION	4,0	3,5					Disponible
107	X	BI100	CHE DE SECARY PROX N° 043	4,0	2,5				26 - 48	**Indisponible**
118	X	PI100	BLD DE L'INDUSTRIE - USINE À BÉTON	4,0	3,0					Disponible
119	X	BI100	AVE VULCAIN - USINE INCINÉRATION (ENTRÉE)	4,0	2,5					Disponible
120	X	BI100	CHE DE SÉCARY	4,0	3,0					Disponible
121	X	PI100	CHE DE SÉCARY FACE AU N° 050	4,0	2,5				11	Disponible
122	X	PI100	AVE DE BISSERIÉ PROLONGÉE	4,0	3,0					Disponible
123	X	BI100	AVE FRÉDÉRIC DE CANDALE AU N° 013	4,0	3,0					Disponible
124	X	BI100	AVE DE BISSERIÉ AVANT VOIE FERRÉE	4,0	3,0					Disponible
125	X	BI100	AVE DE BISSERIÉ AU N° 063	4,0	3,0					Disponible
126	X	BI100	AVE DE BISSERIÉ AU N° 051	4,0	3,5					Disponible
155	X	BI100	CHE DE MAUGIS AU N° 032	4,0	3,5					Disponible
193	X	BI100	RUE A. DUMAS AU N° 014	0,0	0,0	0	0		6 - 31 - 48	**Indisponible**
195	X	BI100	RUE CAMILLE GUÉRIN FACE AU N° 011	4,0	3,0					Disponible
229	X	PI100	CHE DE CAILLIVOLE FACE AU N° 015	4,0	2,5					Disponible
254	X	PI100	RUE DU COUTOUM / VOIE FERRÉE MILITAIRE	4,0	4,0				11	Disponible
265	X	BI100	RUE DES IFS LOT LA PINÈDE DU CONTEAU	4,0	2,5					Disponible
266	X	BI100	AVE DE LA PINÈDE DU CONTEAU PROX N° 067	4,0	3,5					Disponible
267	X	PI100	AVE DE LA PINÈDE DU CONTEAU / RUE DES THUYAS	4,0	3,0				4 végétation	Disponible

Date : 28/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-015-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 28/12/2021

Planche Z4 422

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
268	X	BI100	AVE DE LA PINÈDE DU CONTEAU / AVE DES SÉQUOIAS	4,0	3,0					Disponible
287	X	BI100	RUE DES CÈDRES - LOT PINÈDE DU CONTEAU	4,0	2,5					Disponible
294	X	PI100	LOT L'ARROUSINEY CHE DE MAUGIS	4,0	2,5					Disponible
302	X	PI100	ZI GARAGE RENAULT	4,0	2,5					Disponible
303	X	PI100	ZI FACE BONNEVAL N 250 PINAULT	3,5	3,0				11	Disponible
343	X	PI100	MAC DONAL'D	4,0	3,0					Disponible
344	X	PI100	AVE DE BINGHAMTON	4,0	2,5				11	Disponible
346	X	BI100	RUE DU COUTOUM APRÈS ROND-POINT AU N° 072	4,0	2,5					Disponible
347	X	PI100	RUE DU CARROUSSEL AU N° 003 - LOT CAILLIVOLLE	4,0	3,0					Disponible
375	X	PI100	RUE DES LAVANDES / RUE DES ROMARINS	4,0	3,5					Disponible
402	X	PI100	RUE CLOS ALBY	4,0	2,5					Disponible
425	X	PI100	AVE VULCAIN	4,0	3,0					Disponible
426	X	PI100	LOT LE CLOS D ALICE	4,0	3,0					Disponible
885	X	PI100	RES SQR DU BASSIN RUE LABARTHE	4,0	2,0				11	Disponible
888	X	PI100	AVE DE BISSERIE AU N° 051 - RES MOULIN A VENT	4,0	2,0					Disponible
890	X	PI100	RES LE DOMAINE DES DUNES	4,0	3,0					Disponible
909	X	PI100	IMP DES LITORNES	4,0	1,5					Disponible
894	X	PI100	DECATHLON	4,0	2,0					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 28/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-016-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 28/12/2021

Planche Z4 423

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
41	X	PI100	PLAINE BONNEVAL - CENTRE HEBERGEMENT MUNICIPAL	3,0	0,0	44	51			Disponible
197	X	PI100	FACE PISCINE MUNICIPALE PLAINE BONNEVAL	3,0	0,0	31	49			Disponible
320	X	PI100	AVE DE L'EUROPE ZI GARAGE FORD	4,0	3,0					Disponible
321	X	PI100	AVE DE L'EUROPE ZI JARDILAND	3,0	3,0					Disponible
322	X	PI100	AVE DE L'EUROPE ZI	0,0	0,0	0	0		11 - 31	**Indisponible**
369	X	PI100	SALLE OMNISPORTS	3,5	2,0					Disponible
370	X	PI100	TERRAIN DE BOULES NORD	3,5	3,0				11	Disponible
371	X	PI100	TERRAIN DE BOULES SUD	4,0	2,0				11	Disponible
372	X	PI100	RTE PARALLÈLE BONNEVAL	4,0	2,0				11	Disponible
379	X	PI100	AVE VULCAIN	4,0	3,5				11	Disponible
381	X	PI100	AVE DU PARC DES EXPOSITIONS	3,5	3,0				11	Disponible
417	X	PI100	BONNEVAL - CENTRE DE LOISIRS	3,5	1,5					Disponible
884	X	PI100	RUE GILBERT MOGA PISCINE MUNICIPALE	4,0	2,5				11	Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 25/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-017-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 25/12/2021

Planche Z4 432

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
707	X	BI100	AVE DES SARCELLES AU N° 002	4,5	2,0				9	Disponible
708	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN AU N° 277	5,0	3,0					Disponible
709	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN / AVE JEAN MERMOZ	5,0	2,5				9	Disponible
710	X	BI100	BLD DE L'OCÉAN / RTE DE BISCARROSSE	5,0	3,5					Disponible
711	X	BI100	AVE LOUIS GAUME AU N° 005	5,0	3,0					Disponible
712	X	BI100	BLD LOUIS GAUME AU N° 017	4,5	2,5					Disponible
713	X	BI100	BLD LOUIS GAUME APRÈS N° 047	6,5	4,0					Disponible
714	X	BI100	AVE DES SABLES AU N° 018 / BLD LOUIS GAUME	4,0	2,5					Disponible
715	X	BI100	AVE DE L'OBSERVATOIRE / BLD LOUIS GAUME	4,0	2,5					Disponible
716	X	PI100	AVE DES DUNES FACE AU N° 028	3,5	2,5				11 - 43	Disponible
717	X	BI100	AVE DE LA FORÊT AU N° 033	5,0	3,5					Disponible
718	X	PI100	AVE ESKUALDUNA / AVE DE LA FORÊT	4,0	1,5				11	Disponible
719	X	BI100	AVE HAÏTZA AU N° 015	4,0	2,0					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 25/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-018-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 25/12/2021

Planche Z4 433

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
701	X	PI100	ALL CAMILLE ST SAENS AU N° 016	4,5	1,5				25	Disponible
703	X	PI100	MAISON DE RETRAITE RESIDALIA	6,5	0,0	55	71		10	Disponible
704	X	BI100	AVE DES CIGALES AU N° 014	5,5	2,5					Disponible
705	X	BI100	AVE JEAN MERMOZ AU N° 026	4,5	2,5					Disponible
706	X	BI100	AVE DES SARCELLES AU N° 014	4,5	2,5					Disponible
720	X	PI100	AVE CHAMBRELANT QUARTIER PYLA	4,5	2,0					Disponible
721	X	BI100	AVE DE LA FORÊT AU N° 062	0,0	0,0	0	0		6 - 29 - 31 - 48	**Indisponible**
722	X	PI100	AVE COL SALDOU - CASERNE POMPIERS	7,5	5,5					Disponible
723	X	PI100	RTE DE BISCARROSSE LA GRAVE	7,5	5,5					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 21/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-019-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 21/12/2021

Planche Z4 437

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
323	X	PI100	LES PORTES DE L'OCÉAN BLD DES MIQUELOTS	3,0	2,5					Disponible
325	X	PI100	BLD DES MIQUELOTS - LE HAMEAU DE LA DUNE	2,5	2,0					Disponible
326	X	PI100	RUE DE L'ILE AUX OISEAUX LE HAMEAU DE LA DUNE	4,0	0,0	50	60		11	Disponible
327	X	PI100	AVE DU HAMEAU DES BARONS / IMP DES CANELONS	3,0	2,0					Disponible
339	X	PI100	RUE DE L'ILE AUX OISEAUX CÔTÉ OUEST	4,5	0,0	16	22		11 - 31	**Indisponible**
340	X	PI100	RUE DE LA RÉOUSSE AU N° 012	2,5	2,0					Disponible
341	X	PI100	AVE DU HAMEAU DES BARONS BAS AU N° 033	3,5	1,5				11	Disponible
352	X	PI100	LE HAMEAU DE PIERRILLE CÔTÉ DROIT	5,5	0,0	20	23		11 - 31	**Indisponible**
353	X	BI100	BLD DES MIQUELOTS	2,5	2,0					Disponible
355	X	PI100	IMP DES ANGOULINS	2,5	0,5	53	71		4 MURETTE	Disponible
368	X	PI100	AVE DE LA DUNE DE L'EGLISE AU N° 007	4,0	2,0					Disponible
390	X	PI100	RUE DE LA FONTAINE ST JEAN	2,5	1,5					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 21/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-020-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 21/12/2021

Planche Z4 438

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
128	X	PI100	AVE DES CHANTERELLES FACE AU N° 018 ESPACES VERTS	4,0	1,5					Disponible
159	X	BI100	RES JOLYBOIS DEVANT BAT N° 002	3,5	2,0					Disponible
161	X	BI100	BLD DES MIQUELOTS / CHANTEBOIS	4,0	3,3					Disponible
162	X	BI100	BLD DES MIQUELOTS / ALL DES SAULES	3,7	3,3					Disponible
163	X	BI100	AVE DU PAYS DE BUCH 15 M AVE DES BOULEAUX	4,0	3,0					Disponible
164	X	BI100	ALL DES CHARMES FACE AU N° 020	4,0	2,0					Disponible
165	X	BI100	RUE DE CHANTEBOIS FACE RTE MATERNELLE MIQUELOTS	4,0	3,0					Disponible
166	X	BI100	RUE DE CHANTEBOIS / RUE DES MOUSSERONS	4,0	3,0					Disponible
176	X	BI100	AVE DU PAYS DE BUCH / RUE DES ORMES	4,0	3,0					Disponible
201	X	BI100	RUE P. RONSARD FACE AU N° 021	4,0	2,5					Disponible
202	X	BI100	SQR F. VILLON / F. RABELAIS	3,5	1,5					Disponible
203	X	BI100	ALL C. COLOMB AU N° 026	3,5	1,5					Disponible
205	X	BI100	ALL C. COLOMB DERRIÈRE INTERMARCHÉ	3,5	2,5					Disponible
206	X	BI100	ALL C. COLOMB /ALL CDT CHARCOT	2,5	1,5					Disponible
207	X	BI100	ALL J. CARTIER FACE AU N° 027	2,0	0,0	54	74			Disponible
208	X	BI100	ALL J. CARTIER PROX N° 013	2,5	1,0					Disponible
209	X	BI100	ALL J. CARTIER / ALL DE MAGELLAN	3,0	2,0					Disponible
210	X	PI100	LES MIQUELOTS INTERMARCHÉ DEVANT COIFFEUR	3,5	2,5					Disponible
213	X	BI100	ALL DES OYATS FACE ENTRÉE MATERNELLE	4,0	1,5					Disponible
230	X	BI100	ALL DES AIGRETTES AU N° 013	3,0	2,0				48	**Indisponible**

Date : 21/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-020-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 21/12/2021

Planche Z4 438

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
231	X	BI100	ALL J. DU BELLAY AU N° 012	3,0	2,5					Disponible
232	X	BI100	RUE F. RABELAIS / PONTUS DE THIARD	0,0	0,0	0	0		6 - 31	**Indisponible**
233	X	BI100	RUE F. RABELAIS AU N° 038	2,5	1,5					Disponible
234	X	BI100	RUE F. RABELAIS AU N° 066	2,5	1,0					Disponible
235	X	PI100	BLD DES MIQUELOTS FACE STATION	3,5	0,0	52	86		11	Disponible
277	X	BI100	ALL DES CORMORANS AU N° 023	3,5	2,5					Disponible
311	X	PI100	CENTRE LES MIQUELOTS CÔTÉ NORD	0,0	0,0	0	0		11 - 31 - 49	**Indisponible**
312	X	PI100	CENTRE LES MIQUELOTS CÔTÉ SUD	4,0	3,0					Disponible
324	X	PI100	RUE DE MAPOUTCHET AU N° 021	3,0	2,0					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 28/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-021-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 28/12/2021

Planche Z4 439

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
108	X	BI100	BLD DE CAZAUX FACE CHE CAILLIVOLLE	4,0	0,0	41	50			Disponible
110	X	PI100	BLD DE CAZAUX / RUE G. EIFFEL	4,0	2,0					Disponible
111	X	BI100	RUE AMPÈRE COMPTOIR ELECTRIQUE BORDELAIS	4,0	0,0	13	17		31	**Indisponible**
112	X	PI100	BLD DE CAZAUX FACE GARAGE NISSAN / AGS	3,5	3,0					Disponible
113	X	BI100	BLD DE L'INDUSTRIE DEVANT AUTOBUS	3,5	2,5					Disponible
114	X	PI100	BLD DE L'INDUSTRIE - ETS DUJARDIN	3,5	1,5				11	Disponible
115	X	PI100	RUE G. EIFFEL ETS PINTURAUD	4,0	0,0	47	58		11	Disponible
116	X	PI100	RUE G. EIFFEL YACHTING FRANCE	3,5	3,0				11	Disponible
117	X	PI100	BLD DE L'INDUSTRIE - ETS NOFAL	3,5	2,5					Disponible
143	X	BI100	RUE G. EIFFEL FACE À SODIBO	3,5	3,0					Disponible
144	X	PI100	RUE DENIS PAPIN ETS NANNI DIESEL	3,5	2,5				11	Disponible
145	X	BI100	RUE DENIS PAPIN / RUE C. CHAPPE	3,5	2,5					Disponible
146	X	PI100	AVE DE L'AÉRODROME / RUE D. PAPIN	3,5	2,5				11	Disponible
147	X	PI100	BLD DE CAZAUX / AVE DE L'AÉRODROME	3,5	2,5					Disponible
156	X	BI100	AVE JAMES JOULE FACE MAISADOUR	3,5	1,5					Disponible
157	X	BI100	BLD DES MIQUELOTS / BLD DE CAZAUX	4,0	3,0					Disponible
158	X	PI100	RES JOLYBOIS DEVANT BAT N° 005	3,5	1,5					Disponible
160	X	BI100	BLD DES MIQUELOTS ECOLE CALENDRETA	4,0	3,5					Disponible
211	X	BI100	ZI FACE ARC HABITAT RUE E. FRESSINET	3,5	2,0					Disponible
215	X	BI100	AVE DES CHANTERELLES+5M	4,0	3,0					Disponible
236	X	BI100	RUE FRÉDÉRIC SAUVAGE - ETS SALOU	0,0	0,0	0	0		6 - 31	**Indisponible**

Date : 28/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-021-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 28/12/2021

Planche Z4 439

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
252	X	BI100	AVE DE L'AÉRODROME FACE ETS MERRY	0,0	0,0	0	0		31 - 60 Carré manoeuvre absent	**Indisponible**
304	X	PI100	AVE DE L'ABBE EDME MARIOTTE - ZI	3,5	1,5				11	Disponible
318	X	PI100	RUE DASSAULT AU N° 140	3,5	1,5					Disponible
342	X	PI100	AVE H. BECQUEREL AU N° 211	3,5	1,5					Disponible
398	X	PI100	RUE MARCEL DASSAULT	3,5	2,5				11	Disponible
409	X	PI100	RUE ALBERT EINSTEIN Z.I	3,5	2,0					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 28/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-022-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 28/12/2021

Planche Z4 440

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
244	X	BI100	AÉRODROME DEVANT TIR À L'ARC	3,5	3,0					Disponible
264	X	PI100	RUE G. EIFFEL SERVICES TECHNIQUES VILLE	3,5	2,5				11	Disponible
386	X	PI100	AVE DE L AERODROME FACE DECHETTERIE	3,5	2,5				11	Disponible
404	X	PI100	AVE GUSTAVE EIFFEL Z.I	3,5	2,5					Disponible
406	X	PI100	AVE DU PARC DES EXPOSITIONS Z.I	3,5	2,0				11	Disponible
407	X	PI100	AVE DU PARC DES EXPOSITIONS Z.I	3,5	5,0				11	Disponible
408	X	PI100	AVE DU PARC DES EXPOSITIONS Z.I	3,5	2,5				11	Disponible
907	X	PI100	RUE EUGENE CHEVREUL	0,0	0,0	0	0		5 - 31	**Indisponible**
902	X	PI100	LECLERC - PARKING - BRASSERIE - AU SUD	3,5	2,0					Disponible
903	X	PI100	LECLERC - PARKING - BRASSERIE - EN FACE	3,5	1,5					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 25/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-023-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 25/12/2021

Planche Z8 151

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
501	X	PI100	RTE DE CAZAUX - CAMPING (FACE ENTRÉE)	3,5	4,0				1 végétation	Disponible
502	X	PI100	RTE DE CAZAUX 120M AVE DU CAMPING	3,5	1,5					Disponible
503	X	PI100	RUE DE LA CAONE AVANT ESSO REP A DROITE	2,5	2,0					Disponible
504	X	PI100	ALL DES FUSILLÉS AU N° 025	3,5	4,0					Disponible
505	X	BI100	RUE MAL LECLERC AU N° 008	2,0	1,0					Disponible
506	X	PI100	RUE MAL LECLERC AU N° 034	2,0	1,0					Disponible
507	X	BI100	RUE SANCHEZ AU N° 051	2,0	1,5					Disponible
508	X	PI100	ALL PORTE TENY AU N° 020	2,0	1,0					Disponible
509	X	PI100	ALL EMILE LANUSSE AU N° 035	2,0	1,0					Disponible
510	X	PI100	ALL SANCHEZ / RUE LAFOND	2,0	1,0				11	Disponible
511	X	PI100	ALL SANCHEZ - APRÈS ÉGLISE	2,0	1,5					Disponible
512	X	BI100	RUE DE VERDUN AU N° 035 BIS	2,0	1,0					Disponible
514	X	BI100	RUE CDT MARZAC ENTRÉE N° 019 ET N° 021	2,0	1,0					Disponible
515	X	BI100	RUE DES FRÈRES DUPUY AU N° 022	2,0	0,0	26	41			Disponible
516	X	BI100	RUE CDT MARZAC ENTRÉE BA 120	2,0	1,0					Disponible
517	X	BI100	RUE CDT MARZAC AU N° 035	0,0	0,0	0	0		31 - 41	**Indisponible**
518	X	BI100	RUE JEAN DASSIÉ AU N° 021	2,0	0,0	8	16		31	**Indisponible**
519	X	PI100	RUE RAYMOND DAUGEY AU N° 048 (30M AVE DEFAURE)	2,0	1,0					Disponible
520	X	PI100	RUE LAVIGNE AU N° 060	0,0	0,0	0	0		31 - 36	**Indisponible**
521	X	BI100	RUE LAVIGNE AU N° 028	2,0	1,5					Disponible
522	X	PI100	ALL DES ÉCUREUILS (TERRE-PLEIN)	4,5	3,5					Disponible

Date : 25/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-023-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 25/12/2021

Planche Z8 151

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
523	X	BI100	RUE EDMOND DORÉ AU N° 028	2,0	1,0					Disponible
524	X	BI100	RUE GUYNEMER AU N° 022 (FACE TENNIS)	2,5	2,0					Disponible
525	X	BI100	RUE GUYNEMER - FACE CAMPING	3,5	1,0					Disponible
528	X	PI100	RUE MAL LECLERC / RUE LAFOND	2,0	1,0					Disponible
529	X	BI100	ALL DES REINETTES AU N° 016	2,0	0,5	44	71			Disponible
530	X	BI100	ALL DES GEMELLES FACE AU N° 015 ET TRANSFO EDF	2,0	1,0					Disponible
531	X	PI100	AVE DU CLAVIER FACE TRANSFO EDF	2,0	0,0	57	85		11	Disponible
532	X	PI100	ALL DR ORFILA	2,5	0,0	13	17		31	**Indisponible**
533	X	PI100	SALLE OMNISPORTS	0,0	0,0	0	0		6	**Indisponible**
534	X	PI100	ALL MARCEL LEGUAY - CITÉ CAZAUX CENTRE	2,0	1,0					Disponible
535	X	PI100	ALL MARCEL LEGUAY AU N° 024	2,0	0,0	21	44			Disponible
536	X	PI100	LOT LES PLATANES DE CASTERA 2	2,0	0,5	47	64			Disponible
537	X	PI100	RUE CLÉ DE CAZAUX / ALL RIVE GAUCHE DU CANAL	5,0	2,5					Disponible
538	X	BI100	RUE DE LA CAONNE (AV. PISTE CYCLABLE)	4,0	3,5					Disponible
539	X	PI100	RUE FERNAND PLOS / RUE SAUGERE	5,0	3,5					Disponible
540	X	PI100	AVE DE MOZART	2,0	1,5					Disponible
541	X	PI100	RUE MARIE DUFAURE - DÉCHETTERIE	2,0	1,0				11	Disponible
542	X	PI100	RUE JEAN CASTANDET AU N° 029	5,0	3,0					Disponible
543	X	PI100	RUE JEAN CASTANDET AU N° 009	2,5	2,0				10	Disponible
544	X	PI100	RUE PAUL CROSNIER	5,0	4,0				11	Disponible
545	X	PI100	RUE J.CASTERA / RUE BONNIS	5,0	3,0					Disponible

Date : 25/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-023-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 25/12/2021

Planche Z8 151

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
546	X	PI100	RUE G . FERNAND PLOS	5,0	2,5					Disponible
547	X	PI100	ALL RIVE GAUCHE DU CANAL	5,0	2,5					Disponible
548	X	PI100	RTE DE CAZAUX PORTAIL MILIEU JAUMARD	3,5	3,0				11	Disponible
549	X	PI100	RUE JEAN CASTANDET AU N° 048	5,0	3,0					Disponible
550	X	PI100	RUE ETIENNE BONNIS AU N° 024	5,0	3,0					Disponible
551	X	PI100	ALL G. FERNAND PLOS / ALL DU SOUS-BOIS	5,0	3,5					Disponible
552	X	PI100	ALL DES PIVERTS	5,0	3,0					Disponible
553	X	PI100	ALL DU SOUS BOIS	5,0	2,0					Disponible
554	X	PI100	ALL DU SOUS-BOIS	5,0	2,0					Disponible
555	X	PI100	ALL JEAN CASTANDET AU N° 055	3,5	1,0					Disponible
556	X	PI100	ALL DU SOUS-BOIS	5,0	2,0					Disponible
557	X	PI100	ALL DES PLATANES DE CASTERA AU N° 006	2,0	1,0					Disponible
558	X	PI100	ALL DES PLATANES DE CASTERA / GREPINS	2,0	0,0	33	55			Disponible
559	X	PI100	RUE DU MOULIN / PORTAIL DOM D ARGUIN	2,0	1,5					Disponible
564	X	BI100	RUE RAYMOND SANCHEZ AU N° 039	2,0	1,0					Disponible
565	X	PI100	RUE EMILE LANUSSE AU N° 015	2,0	0,0	44	64			Disponible
566	X	PI100	RUE JEAN DAGROS	3,5	0,0	30	32		4 MURETTE - 11	Disponible
567	X	PI100	RUE VALMONT BAL / PIERRE GUILHEM	2,0	1,0					Disponible
568	X	PI100	RUE MAL LECLERC AU N° 048	2,0	1,0					Disponible
569	X	PI100	ALL DES BECASSES AU N° 003	2,0	1,0					Disponible
570	X	PI100	LOT LES PLATANES DE CASTERA 3 / AIDE LA GARLUCHE	2,0	1,0					Disponible
571	X	PI100	ALL DE LA CLAIRIERE	3,5	0,0	39	86			Disponible

Date : 25/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-023-TEST Fait par : CIS LA TESTE

C.I.S : LA TESTE DE BUCH Le : 25/12/2021

Planche Z8 151

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
572	X	PI100	RUE JEAN DAGROS	3,5	0,5	50	90			Disponible
573	X	BI100	RUE JEAN LAVIGNE AU N° 013	4,0	2,0					Disponible
853	X	PI100	RUE CASTANDET	4,0	2,0					Disponible
906	X	PI100	IMP MOUNT DE HAUT	5,0	2,0					Disponible
526	X	PI100	RUE OSMIN DUPUY AP. CAFÉ À DROITE	3,0	1,0				11	Disponible
527	X	BI100	FACE AU LAC APRES DERNIÈRE MAISON	0,0	0,0	0	0		31	**Indisponible**
905	X	PI100	RUE OSMIN DUPUY FACE AU N° 007 (CAZAUX)	4,5	1,0					Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 21/12/2021 **Commune : LA TESTE DE BUCH (Convention 100% tous les ans)**

Tournée ressources en eau n° : 2021-TESTE-017-ARCA Fait par : PERALDI/RIEUBLANC

C.I.S : ARCACHON Le : 21/12/2021

t11bis 2021

N°	Mesure ?	Type	Adresse	Pression statique (bars)	Pdyn à 60 m³/h (bars)	Débit à 1 bar (m³/h)	Débit max (m³/h)	Capacité (m³)	Codes Anomalies	Etat
1	X	BI100	RUE DE L'AIGUILLON FACE AU N° 023	4,9	3,2					Disponible
3	X	PI100	AVE GAL LECLERC DEVANT GARDIEN ARCOA	4,5	3,0					Disponible
4	X	BI100	CITÉ ARCACHON MARINES	4,5	3,1					Disponible
5	X	BI100	ARCACHON MARINES DEVANT BAR DU C.CIAL+5M	4,2	3,1					Disponible
6	X	PI100	AVE RÈGUE VERTE DEVANT BAT. 2 À GAUCHE	4,5	3,0					Disponible
135	X	BI100	RUE J. MANCILLAC FACE AU N° 005	5,0	4,2					Disponible
218	X	BI100	RUE DE LA RÈGUE BLANQUE FACE AU N° 009	5,0	3,0					Disponible
290	X	PI100	ARCACHON MARINES ENTRÉE AVE MAL LECLERC	4,8	3,2					Disponible
366	X	BI100	AVE GAL LECLERC FACE HOTEL ALTICA	4,6	3,2					Disponible
384	X	PI100	RUE DU LAPIN BLANC	4,8	3,6					Disponible
418	X	PI100	BLD CHANZY AVANT LA PLAGE DE L AIGUILLON	4,9	2,9					Disponible
883	X	PI100	CHE DE LA DUNE DE CAMICAS	4,2	2,0					Disponible
910	X	BI100	CHE DE LA DUNE CAMICAS AU N° 009C	4,2	1,9					Disponible

Aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales sur les communes riveraines du Bassin d'Arcachon

Source : Guide technique des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon – 2ème édition - SIBA

La nature des sols des communes riveraines du Bassin d'Arcachon peut être classée en trois catégories :



Un secteur « dunaire » :

- les parties hautes d'Arcachon, du quartier du Pyla et une partie de la presqu'île du Cap Ferret,
- ces terrains, principalement constitués de sable, sont dotés d'une très bonne perméabilité et sont propices à l'infiltration des eaux sur le site.



Un secteur dit « des sables des Landes » :

- le plus répandu, de la limite des communes d'Arcachon et La Teste-de-Buch jusqu'à Lège-Cap Ferret,
- ces terrains sont caractérisés généralement par une perméabilité moyenne à bonne.

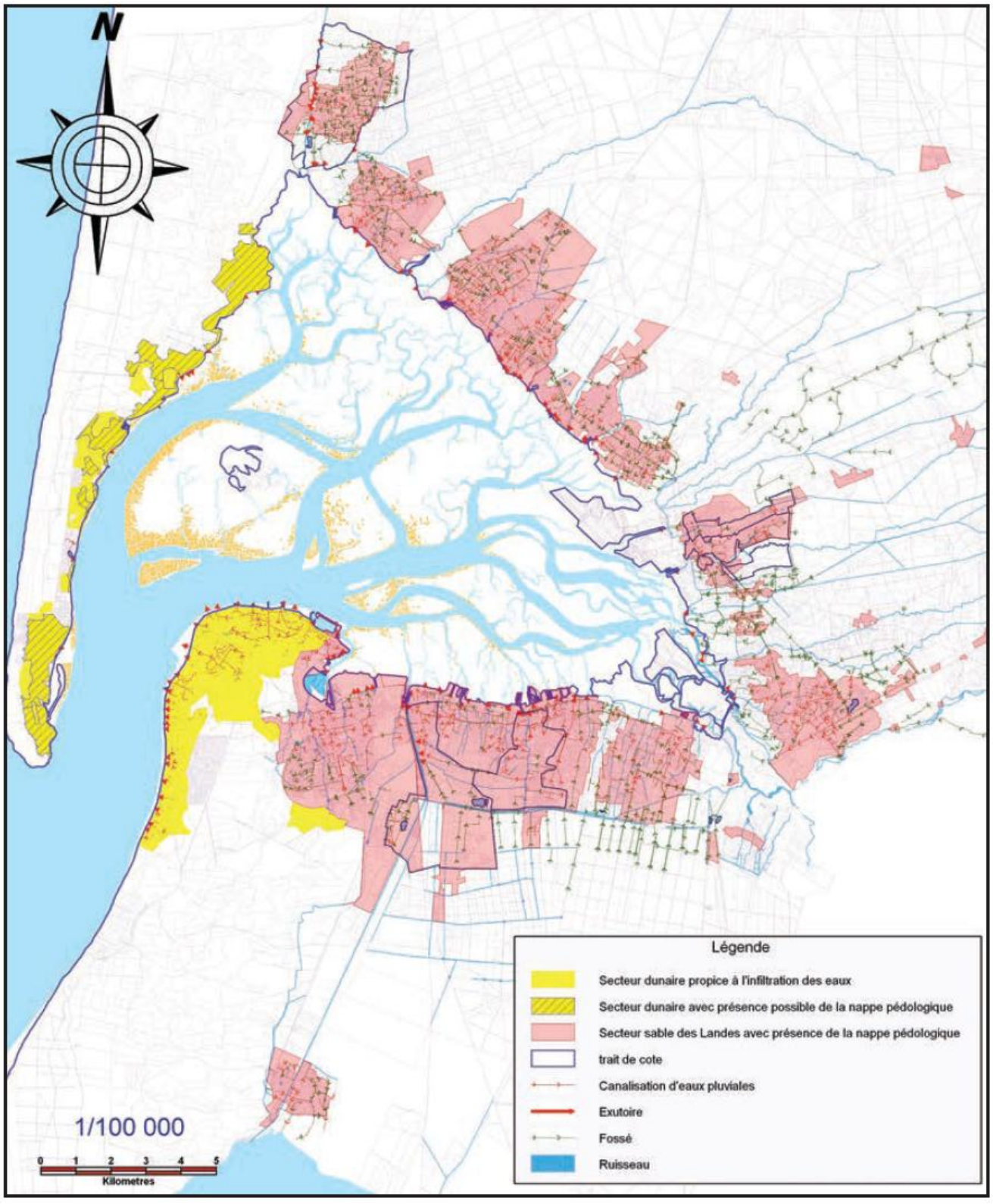
Ils peuvent être localement pénalisés par la présence d'une couche d'alios à faible profondeur. Ils sont généralement topographiquement bas (situés entre 2 et 8 m NGF), et de faible pente naturelle de l'ordre de 3 mm/m. Ils subissent fortement les remontées de la nappe pédologique en période hivernale, laquelle se trouve plus ou moins proche du sol voire sub-affleurante en hiver. Il existe une forte densité de ruisseaux, de crastes et de fossés qui favorisent le drainage des sols.



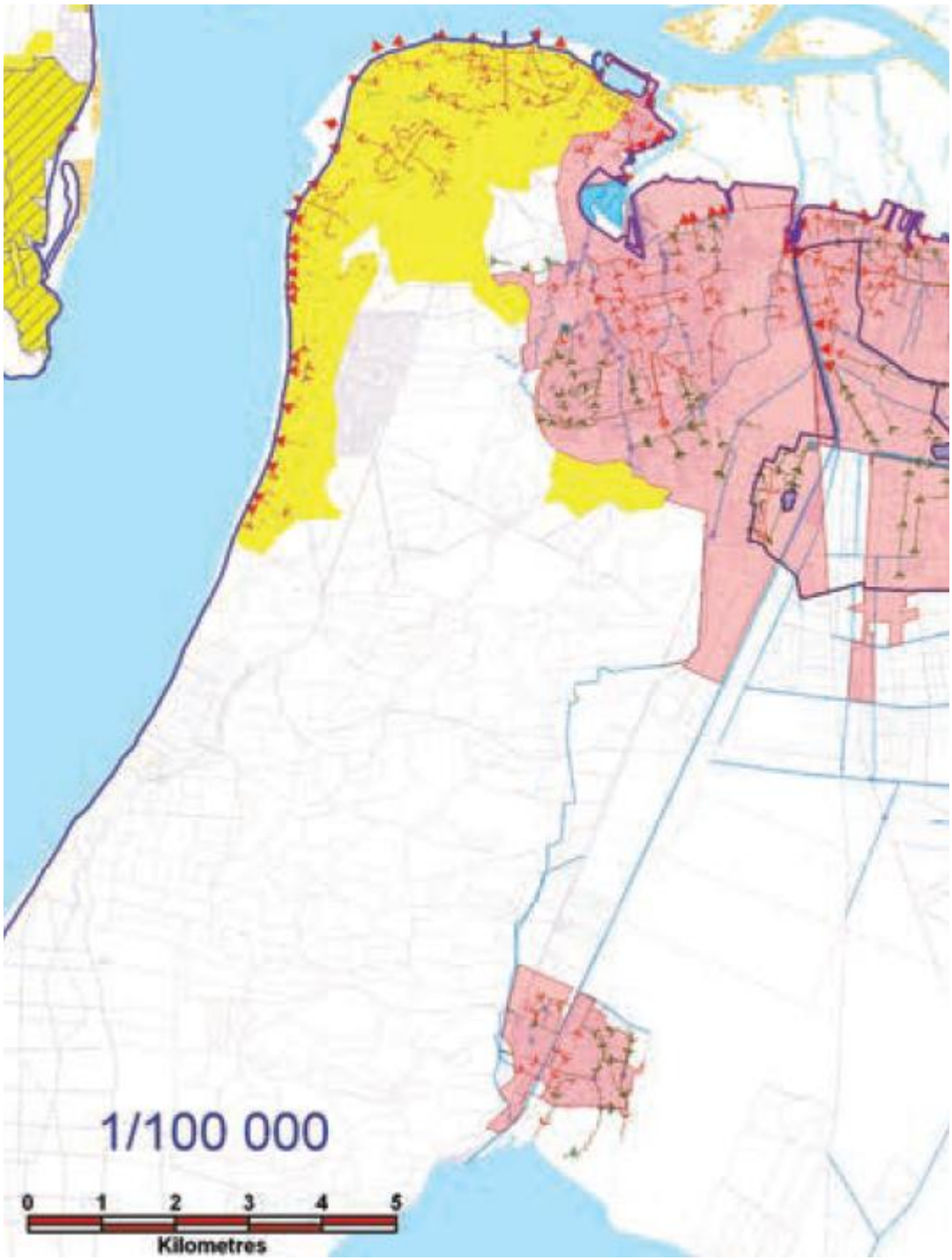
Un secteur forestier :

- principalement situé en amont des agglomérations littorales,
- il comprend les zones agricoles ou forestières situées en amont des zones urbanisées du littoral du Bassin d'Arcachon. Une forte densité de ruisseaux, de crastes et de fossés de drainage favorise le drainage des sols avec, comme conséquence, un risque de surcharge des réseaux hydrauliques des agglomérations.

La cartographie suivante présente ces différents secteurs.



Aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales sur les communes riveraines du Bassin d'Arcachon (source : Guide technique des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon – 2ème édition – SIBA)



Légende

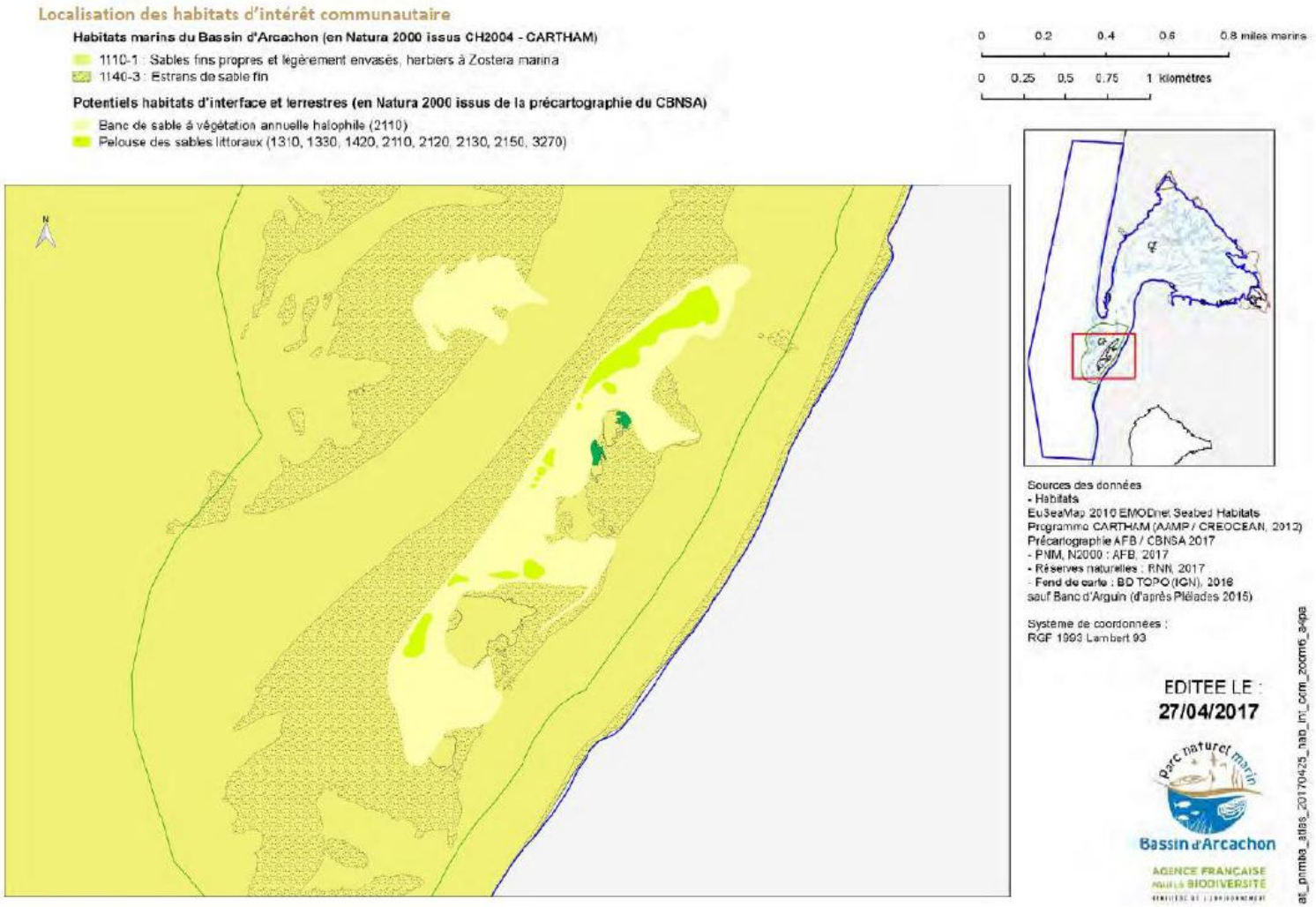
- Secteur dunaire propice à l'infiltration des eaux
- Secteur dunaire avec présence possible de la nappe pédologique
- Secteur sable des Landes avec présence de la nappe pédologique
- trait de cote
- Canalisation d'eaux pluviales
- Exutoire
- Fossé
- Ruisseau

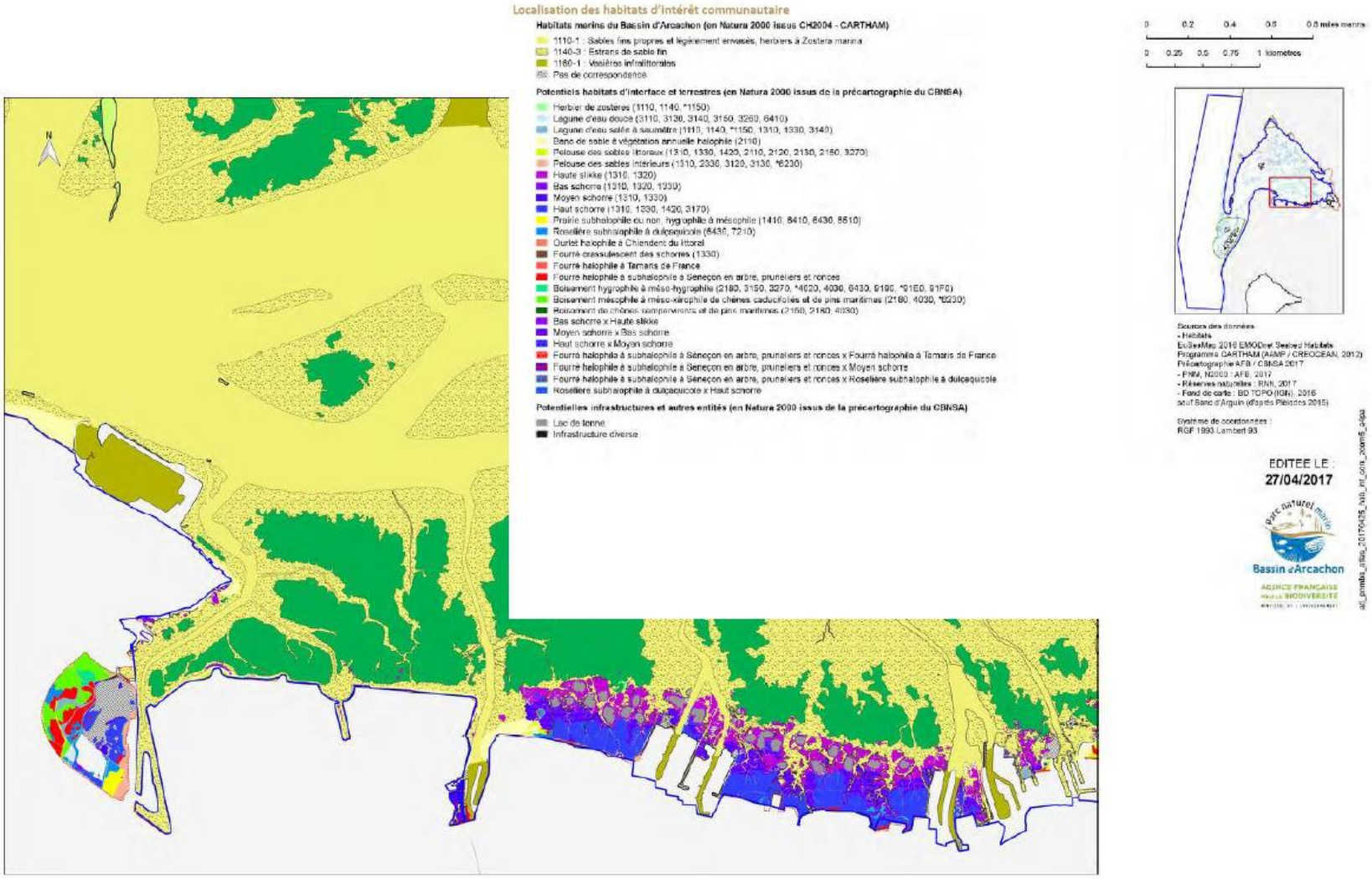
Focus sur le secteur de La Teste-de-Buch (source : Guide technique des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon – 2ème édition – SIBA)

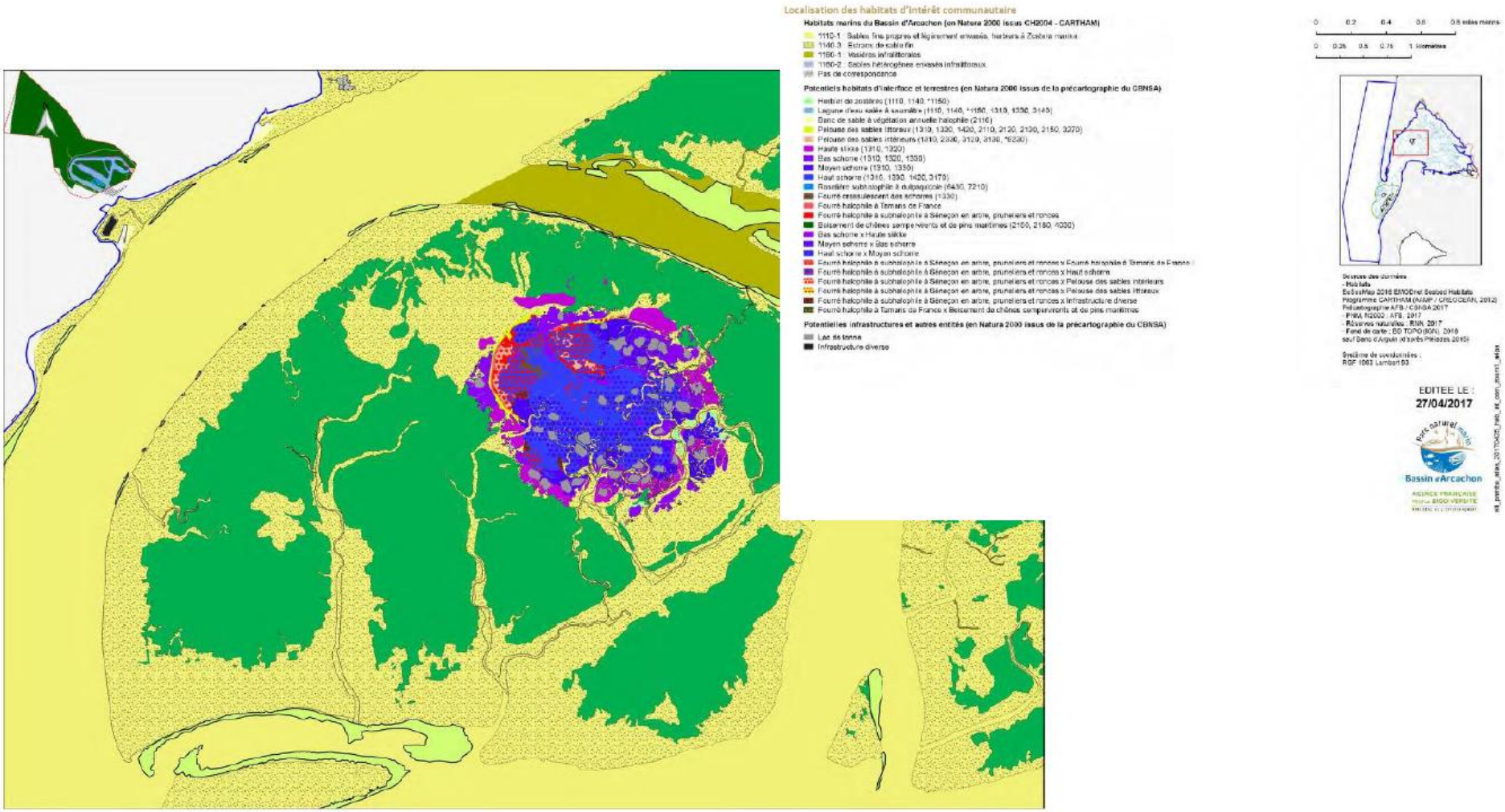
Atlas cartographie portant sur les sites Natura 2000

Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin
(ZSC - FR7200679)

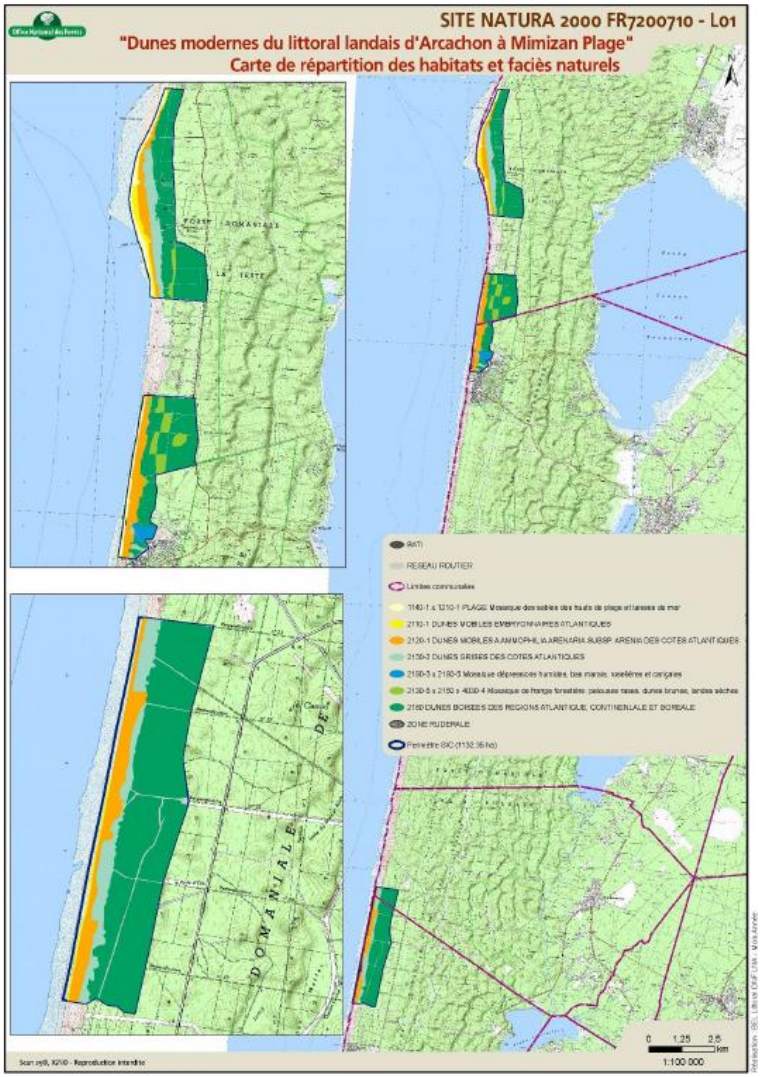
Habitats d'intérêt communautaire




Localisation des habitats d'intérêt communautaire
Habitats marins du Bassin d'Arcachon (en Natura 2000 issus CH2004 - CARTHAM)
1110-1 : Sables fins propres et légèrement envasés, herbiers à Zostera marina
1140-3 : Estrans de sable fin
1160-1 : Vasières infralittorales
Pas de correspondance
Potentiels habitats d'interface et terrestres (en Natura 2000 issus de la précartographie du CBNSA)
Herbier de zostères (1110, 1140, *1150)
Lagune d'eau douce (3110, 3130, 3140, 3150, 3260, 6410)
Lagune d'eau salée à saumâtre (1110, 1140, *1150, 1310, 1330, 3140)
Banc de sable à végétation annuelle halophile (2110)
Pelouse des sables littoraux (1310, 1330, 1420, 2110, 2120, 2130, 2160, 3270)
Pelouse des sables intérieurs (1310, 2330, 3120, 3130, *6230)
Haute slikke (1310, 1320)
Bas schorre (1310, 1320, 1330)
Moyen schorre (1310, 1330)
Haut schorre (1310, 1330, 1420, 3170)
Prairie subhalophile ou non hygrophile à mésophile (1410, 6410, 6430, 6510)
Roselière subhalophile à dulçaquicole (6430, 7210)
Ourlet halophile à Chiendent du littoral
Fourré crassulescent des schorres (1330)
Fourré halophile à Tamaris de France
Fourré halophile à subhalophile à Seneçon en arbre, prunelliers et ronces
Boisement hygrophile à méso-hygrophile (2180, 3150, 3270, *4020, 4030, 6430, 6190, *91E0, 91F0)
Boisement mésophile à méso-xérophile de chênes caducifoliés et de pins maritimes (2180, 4030, *9230)
Boisement de chênes sempervirents et de pins maritimes (2150, 2180, 4030)
Bas schorre x Haute slikke
Moyen schorre x Bas schorre
Haut schorre x Moyen schorre
Fourré halophile à subhalophile à Seneçon en arbre, prunelliers et ronces x Fourré halophile à Tamaris de France
Fourré halophile à subhalophile à Seneçon en arbre, prunelliers et ronces x Moyen schorre
Fourré halophile à subhalophile à Seneçon en arbre, prunelliers et ronces x Roselière subhalophile à dulçaquicole
Roselière subhalophile à dulçaquicole x Haut schorre
Potentielles infrastructures et autres entités (en Natura 2000 issus de la précartographie du CBNSA)
Lac de lenne
Infrastructure diverse
N
0 0.2 0.4 0.6 0.8 miles marins
0 0.25 0.5 0.75 1 kilomètres
Sources des données
- Habitats
EuSeaMap 2016 EMODnet Seabed Habitats
Programme CARTHAM (AAMP / CREOCEAN, 2012)
Précartographie AFB / CBNSA 2017
- PNM, N2000 : AFB, 2017
- Réserves naturelles : RNN, 2017
- Fond de carte : BD TOPO (IGN), 2016
sauf Banc d'Arguin (d'après Pléiades 2015)
Système de coordonnées :
RGF 1993 Lambert 93
EDITEE LE :
27/04/2017
Parc naturel marin
Bassin d'Arcachon
AGENCE FRANÇAISE pour la BIODIVERSITÉ

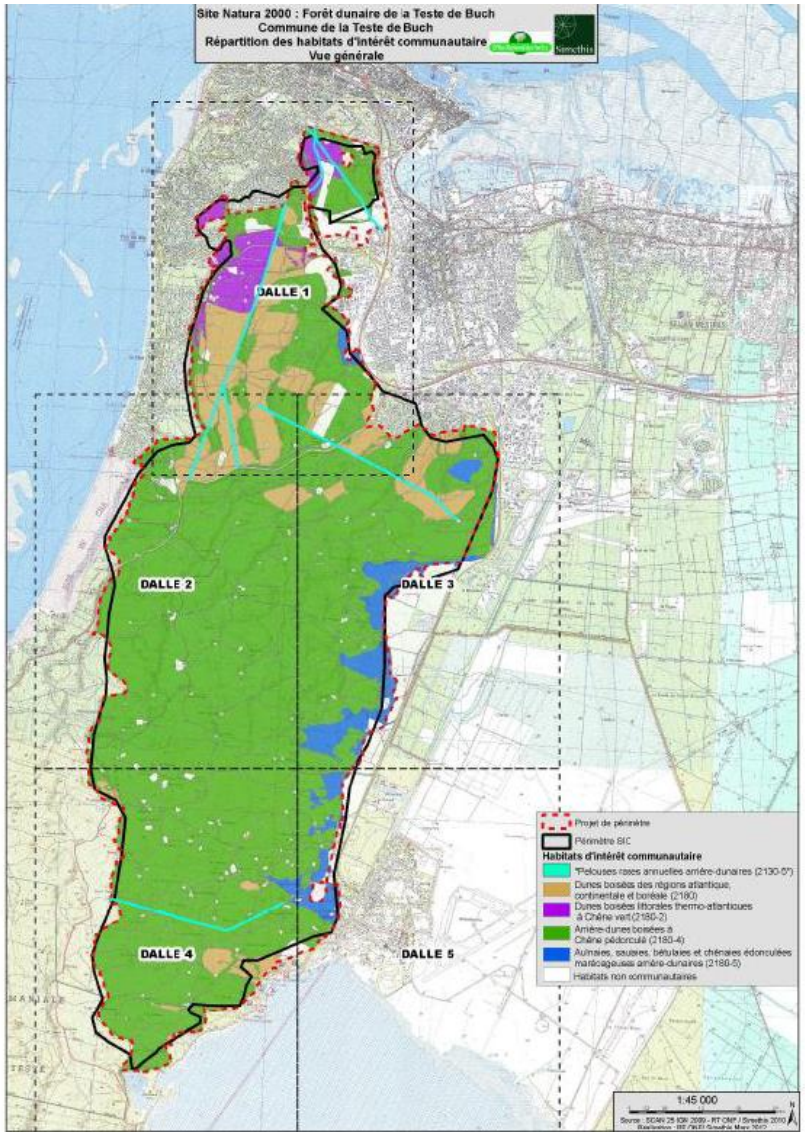

Localisation des habitats d'intérêt communautaire
Habitats marins du Bassin d'Arcachon (on Natura 2000 issus CH2004 - CARTHAM)
1110-1 : Sables fins propres et légèrement envasés, herbiers à Zostera marina
1140-3 : Estrans de sable fin
1150-1 : Vasières infralittorales
1150-2 : Sables hétérogènes envasés infralittoraux
Pas de correspondance
Potentiels habitats d'interface et terrestres (en Natura 2000 issus de la précartographie du CBNSA)
Herbier de zostères (1110, 1140, *1150)
Lagune d'eau salée à saumâtre (1110, 1140, *1150, 1310, 1330, 3140)
Banc de sable à végétation annuelle halophile (2110)
Pelouse des sables littoraux (1310, 1330, 1420, 2110, 2120, 2130, 2150, 3270)
Pelouse des sables intérieurs (1310, 2330, 3120, 3130, *6230)
Haute slikke (1310, 1320)
Bas schorre (1310, 1320, 1330)
Moyen schorre (1310, 1330)
Haut schorre (1310, 1330, 1420, 3170)
Roselière subhalophile à dulçaquicole (6430, 7210)
Fourré crassulescent des schorres (1330)
Fourré halophile à Tamaris de France
Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, prunelliers et ronces
Boisement de chênes sempervirents et de pins maritimes (2150, 2180, *9330)
Bas schorre x Haute slikke
Moyen schorre x Bas schorre
Haut schorre x Moyen schorre
Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, prunelliers et ronces x Fourré halophile à Tamaris de France
Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, prunelliers et ronces x Haut schorre
Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, prunelliers et ronces x Pelouse des sables intérieurs
Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, prunelliers et ronces x Pelouse des sables littoraux
Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, prunelliers et ronces x Infrastructure diverse
Fourré halophile à Tamaris de France x Boisement de chênes sempervirents et de pins maritimes
Potentielles infrastructures et autres entités (en Natura 2000 issus de la précartographie du CBNSA)
Lac de tonne
Infrastructure diverse
0 0.2 0.4 0.6 0.8 miles marins
0 0.25 0.5 0.75 1 kilomètres
EDITEE LE :
27/04/2017
Bassin d'Arcachon

Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan plage (ZSC - FR7200710)



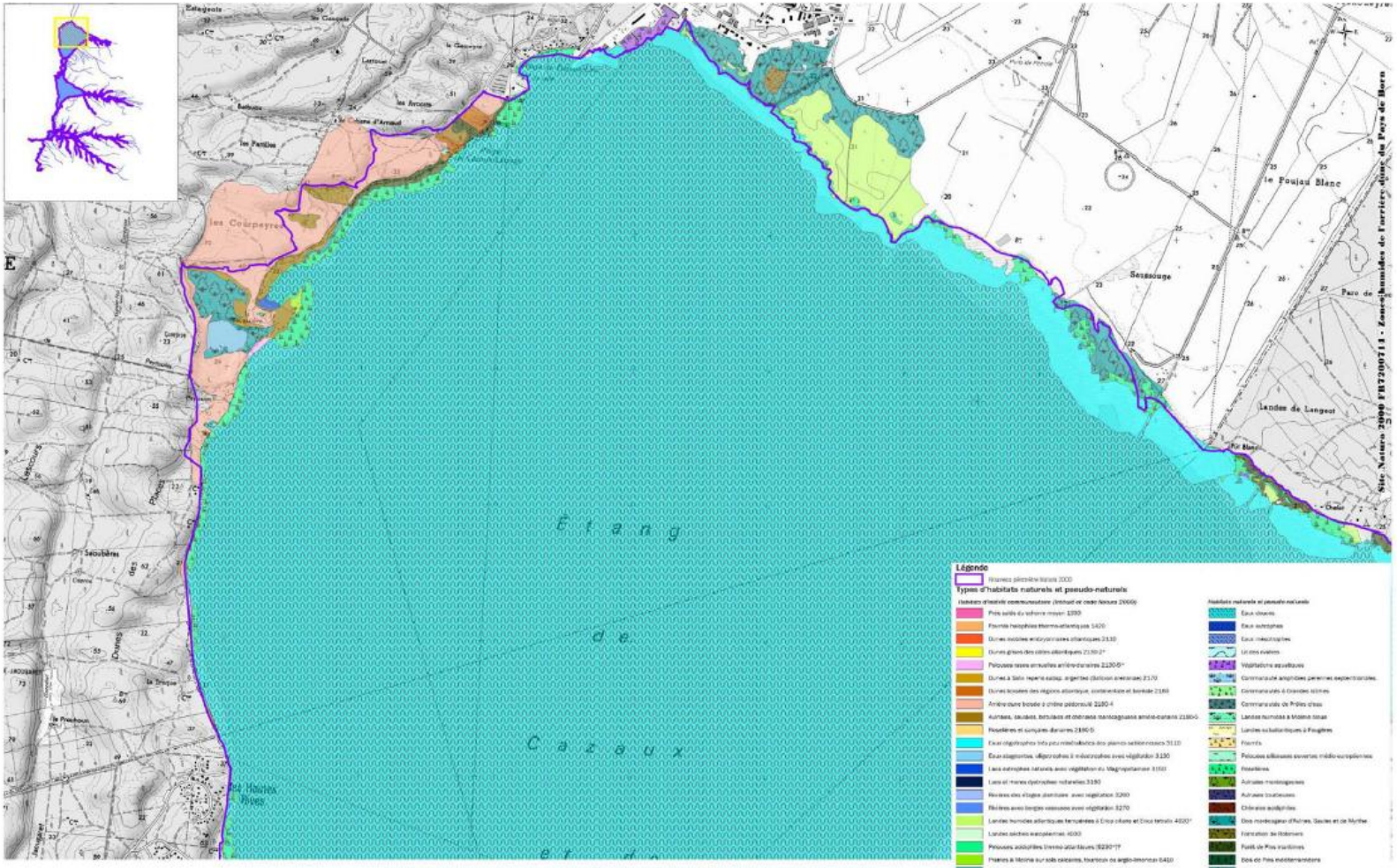
Forêts dunaires de La Teste-de-Buch
(FR7200702)

Habitats
d'intérêt
communautaire

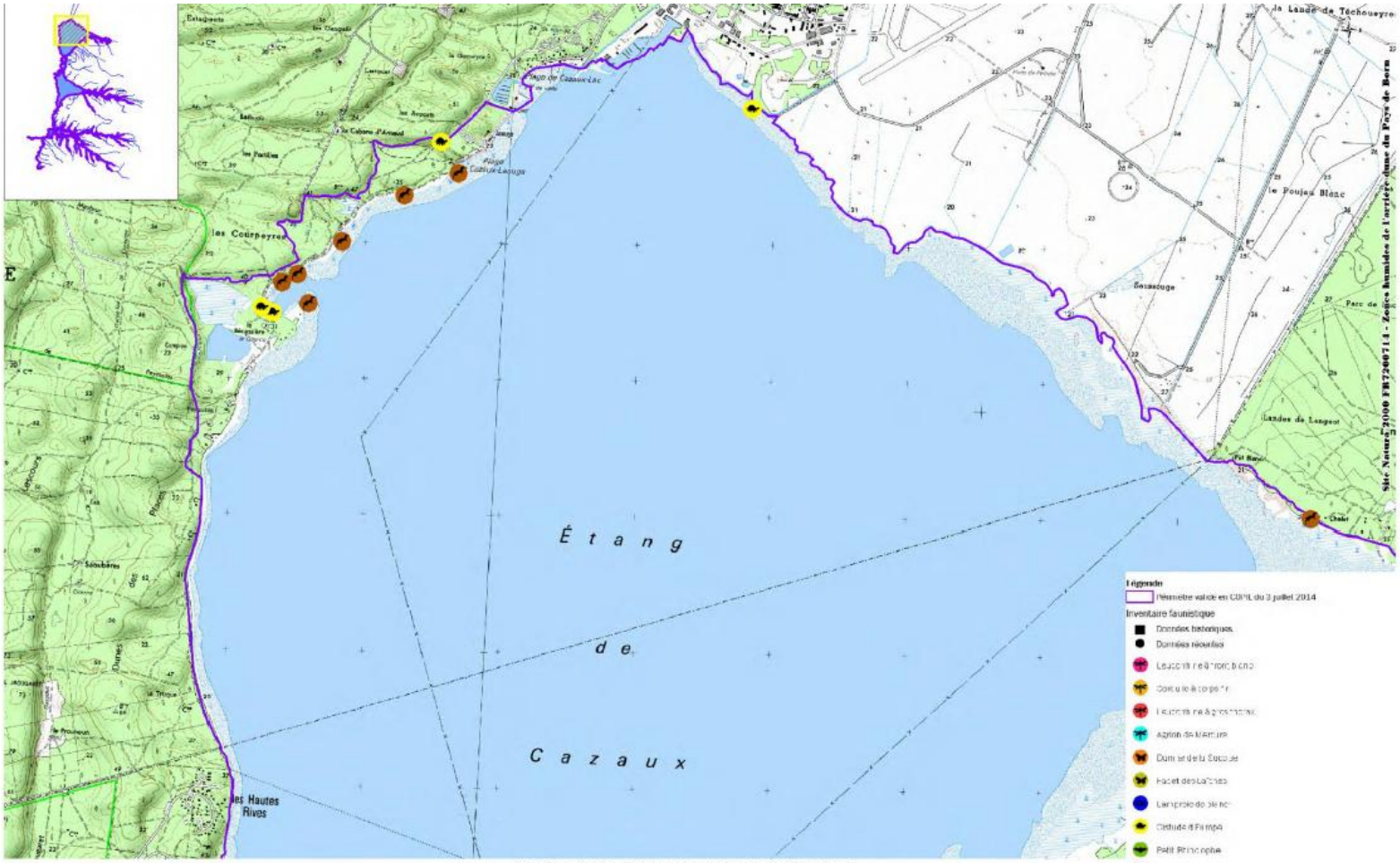


Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born (ZSC – FR7200714)

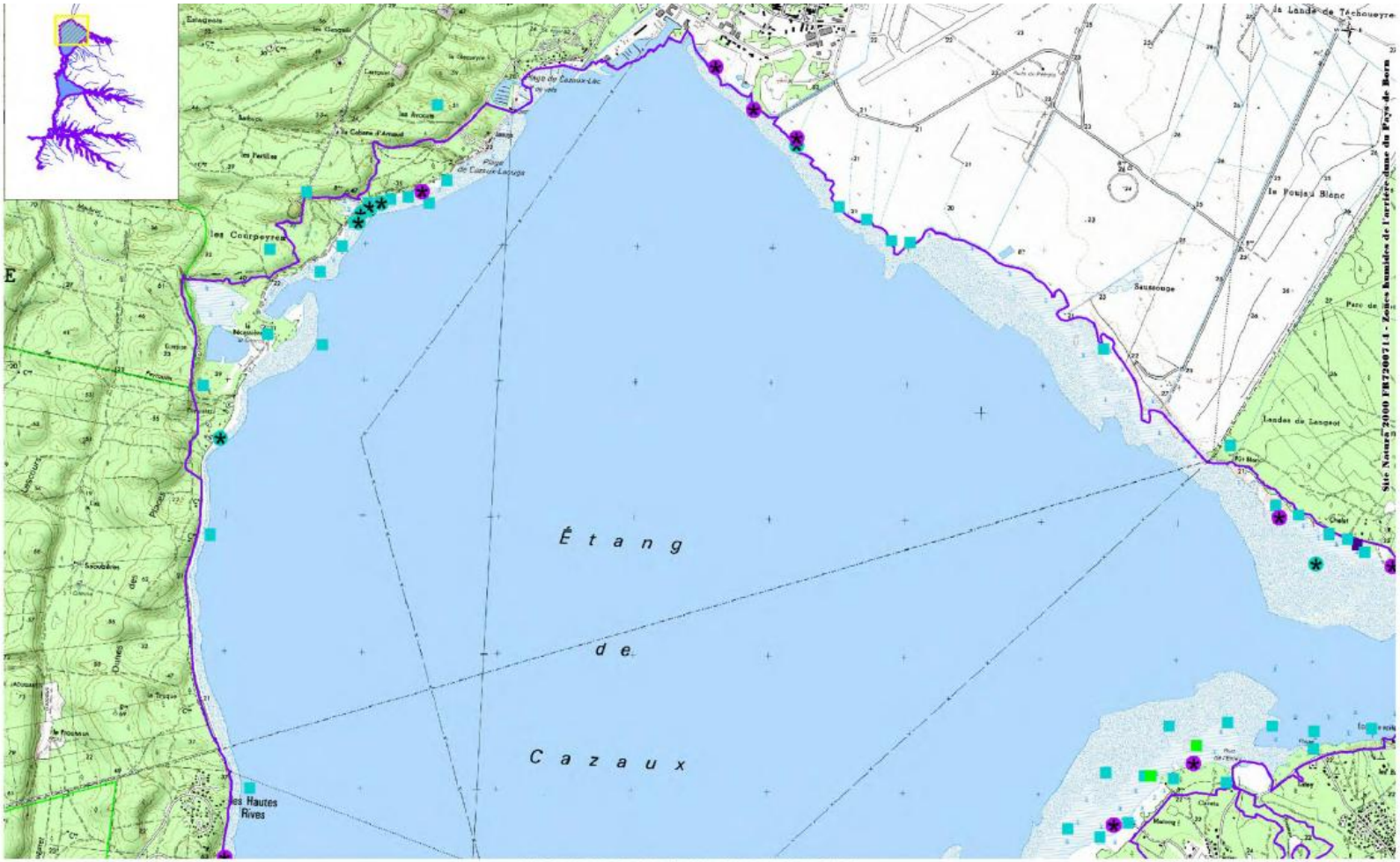
Habitats d'intérêt communautaire

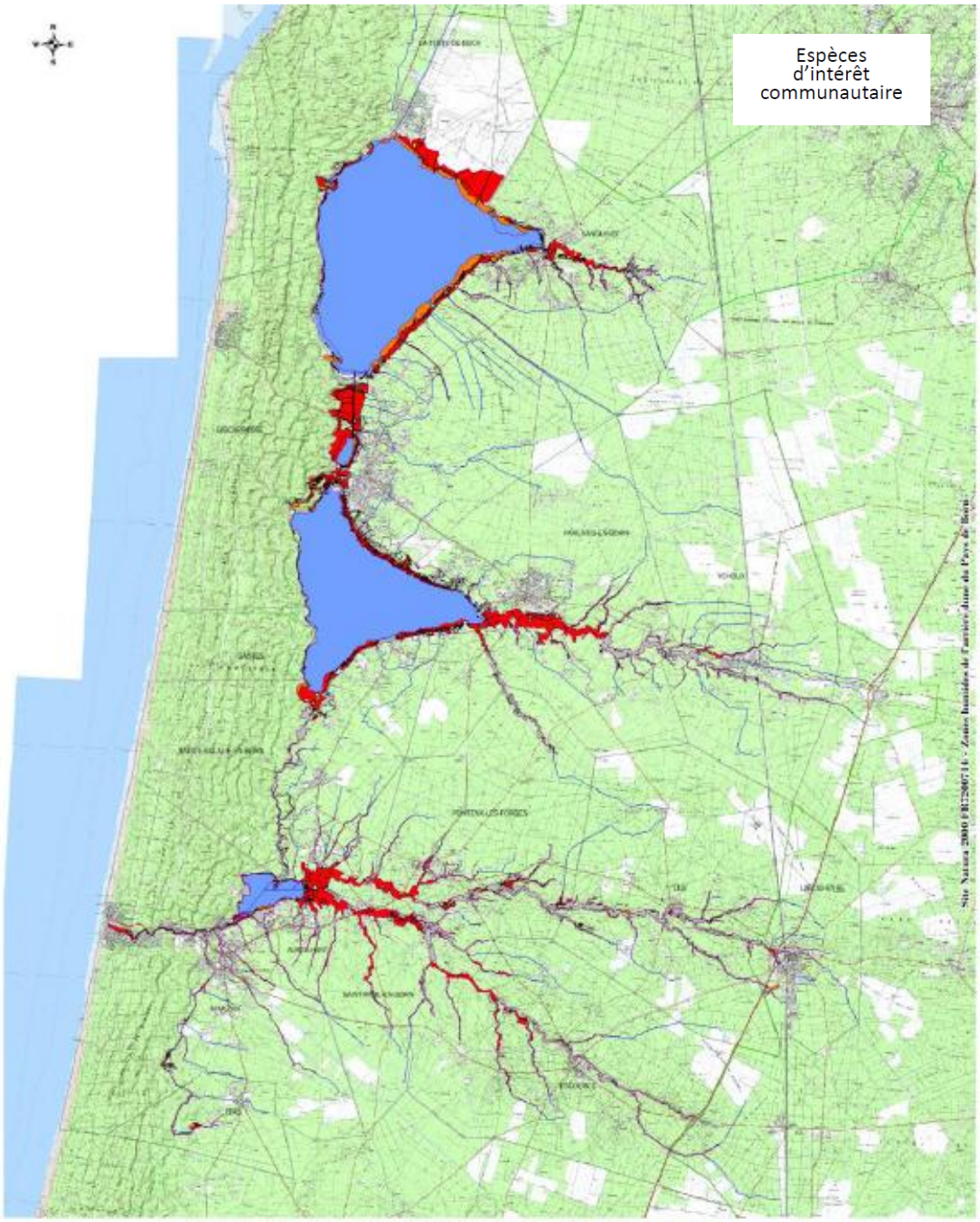


Espèces d'intérêt communautaire



Espèces d'intérêt communautaire





CARTE F04 - Habitats préférentiels du Vison d'Europe

Légende
- Hydrographie surfacique
- Cours d'eau
- Zone d'étude

Habitats préférentiels du Vison d'Europe
- Habitat d'intérêt majeur
- Habitat d'intérêt secondaire
- Habitat d'intérêt tertiaire (prairies et zones cultivées)
- Autres

Echelle : 1/150 000ème
0 4,5 km

Sources : Agence de l'Eau Adour Garonne, CEN Aquitaine
Réalisation : CDCGL, novembre 2014

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

VILLE DE LA TESTE DE BUCH

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

Tome 3 Explication du projet et de la déclinaison réglementaire

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

Le rapport de présentation du PLU de La Teste de Buch est organisé en 6 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Etude de densification
- Tome 5 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 6 : Résumé non technique ;

Le présent document formalise le Tome 3.

TOME 3 : Explication du projet et déclinaison réglementaire

Table des matières

1. EXPLICATION DU PROJET 6
1.1 LES ENJEUX AYANT GUIDES LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT .7
1.1.1 Les besoins répertoriés en matière de développement économique, de commerce, d'équipement et de services 7
1.1.2 Les besoins répertoriés en matière de développement agricole – pêche – mer - sylvicole 8
1.1.3 Les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace 8
1.1.4 Les besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat 8
1.1.5 Les besoins répertoriés en matière de transports 8
1.1.6 Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) rédigé selon une démarche itérative 9
1.2 EXPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 10
1.2.1 Les orientations générales des politiques d'aménagement 11
1.2.2 Les équipements… 15
1.2.3 L'urbanisme : privilégier le renouvellement urbaine et limiter les extensions d'urbanisation 17
1.2.4 Les paysages 19
1.2.5 La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers 21
1.2.6 Les continuités écologiques 23
1.2.7 L'habitat 25
1.2.8 Les transports et les déplacements 30
1.2.9 Les réseaux d'énergie et De développement des énergies renouvelables 32
1.2.10 Les communications numériques 33
1.2.11 L'équipement commercial 33
1.2.12 Développement économique et de loisirs 35
1.2.13 Réduction de l'artificialisation des sols 47
1.3 EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 52

1.3.1 Principes communs à toutes les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) 53
1.3.2 Les sites de renouvellement urbain et de confortement urbain 54
1.3.3 Les sites d'extension urbaine 56
1.3.4 Méthodologie orientations d'aménagement et de programmation 61

2. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 77

2.1 EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 78
2.1.1 Enoncé des définitions des destinations des constructions 78
2.1.2 Dispositions générales, communes à l'ensemble des zones 80
2.1.3 Les zones urbaines 87
2.1.4 Les zones à urbaniser 153
2.1.5 Les zones agricoles 158
2.1.6 Les zones Naturelles 162
2.1.7 Les emplacement réservés 173
2.2 LA PROTECTION DES ESPACES BOISES ET LES OUTILS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE 180
2.2.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC) et l'inventaire du patrimoine local (L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme 180
2.2.2 Définition de secteurs de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme 185
2.3 Surfaces et capacité du PLU 187
2.3.1 Etablissement du zonage du PLU 187
2.3.2 ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU 201
2.3.3 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 210

3. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL 215

3.1 Définition des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés 217
3.1.1 Agglomération et secteur déjà urbanisé 217
3.1.2 Agglomération économique 226
3.2 Les espaces proches du rivage 231
3.3 Les coupures d'urbanisation 239
3.4 Les espaces remarquables et espaces boisés significatifs 245
3.5 la capacité d'accueil du territoire au titre de la loi littoral 255
3.6 Synthèse cartographique 259
3.6.1 A l'échelle de la commune 260
3.6.2 A l'échelle de La Teste 262
3.6.3 A l'échelle de Cazaux 264
3.6.4 A l'échelle du Pyla sur Mer 266

4. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE (BARVAL) 269

4.1 Rappel réglementaire 270
4.2 Articulation du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale du BARVAL 272

1. EXPLICATION DU PROJET

1.1 LES ENJEUX AYANT GUIDES LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

1.1.1 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE COMMERCE, D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES

- En matière de développement économique :
    - Conforter la spécificité des espaces actuels d'activité économique et y permettre le développement : en mobilisant les capacités foncières de densification et de mutation au sein des zones existantes (PAE du Pays de Buch, Cap Océan, Caillivolle – EIC), et au sein d'opérations mixtes (Prés Salés Ouest, secteur gare, centralités urbaines)
- En matière de développement touristique :
    - Accompagner la valorisation des sites touristiques et de loisirs (aérodrome, zoo, golf, ports, …)
    - Accompagner la mutation de l'offre d'hébergement touristique en s'appuyant sur le patrimoine touristique existant : maîtriser l'offre en Parc Résidentiel de Loisirs, pérenniser la capacité d'accueil des campings en appréhendant les capacités de relocalisation à long terme, envisager une diversification qualitative de l'hébergement touristique avec une offre de nouveaux produits hôteliers, et répondre de manière spécifique et adaptée à la demande croissante d'hébergement saisonnier,
    - Assurer une intégration cohérente et équilibrée de l'offre d'hébergement touristique sur la commune :
        - Cazaux : préserver l'entrée de ville de la présence d'activités touristiques non désirées
        - Pyla-sur-Mer : gérer les sites identifiés : secteurs du Figuier, d'Etche Ona et d'Haitza, hébergement hôtelier associé au golf existant,
        - La Teste : la réorganisation de la façade du port et de la bande urbaine des Prés Salés Ouest dot participer pleinement à la dynamique touristique, ainsi que le quartier de Bordes avec un aménagement touristique compatible avec les conclusions du PPRI Submersion Marine.
- En matière d'économie agricole, pêche, mer, sylviculture :
    - Accompagner la diversification des activités des ports, en maintenant leur capacité productive première
    - Assurer un encadrement adéquat des capacités d'exploitation sylvicole
- En matière d'offre commerciale :
    - Appréhender l'adaptation progressive des zones commerciales, vers des modèles mieux intégrés et plus durable en termes d'accessibilité / mobilité, d'optimisation foncière et immobilière, d'intégration architecturale, paysagère et écologique / énergétique, de mixité de fonctions, …
    - La Teste Centre : renforcer le parcours marchand (offre commerciale et de services, lisibilité et accessibilité) et les relations fonctionnelles, urbaines et économiques avec les quartiers limitrophes (secteur gare, secteur ports, secteurs résidentiels, …)
    - Cazaux et Pyla-sur-Mer : maintenir, voire développer, une offre commerciale de proximité renforçant le caractère de centralité au service des habitants (à l'année)
- En matière d'équipements publics :

- Développer l'offre en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique
- Favoriser l'accessibilité des équipements (espaces publics favorables aux mobilités douces, transports en communs, …)
- Appréhender les besoins d'évolutions des équipements existants ou futurs

- En matière de réseaux numériques :
  - Intégrer le critère de la couverture en réseaux de communications numériques dans les choix d'urbanisation : la localisation et/ou densification des sites d'urbanisation seront principalement établies dans les zones en continuité du tissu urbain,
  - Privilégier l'accès aux communications numériques pour notamment favoriser l'installation d'activités et permettre le télétravail dans de bonnes conditions.

1.1.2 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE – PECHE – MER - SYLVICOLE

- Définir les modalités d'application des dispositions découlant du Code de l'Urbanisme pour les secteurs agricoles et littoraux, ce qui suppose de tenir compte :
  - De la présence de quelques habitations et d'équipements au sein du milieu forestier,
  - De la pérennisation des activités ostréicoles, qui passe par la capacité de diversification et par le développement d'activités liée à la fréquentation touristique.

1.1.3 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

- Trouver un équilibre entre développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles.
- Conforter l'identité paysagère verte et bleue de la commune au sein du tissu urbain.
- Permettre une lecture claire du territoire communal, en affirmant un véritable centre-ville élargi, et des vocations d'espaces définies (loisirs, équipements, activités, coulée verte…).

1.1.4 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

- Encadrer le dynamisme démographique par le maintien et l'accueil de jeunes et familles avec enfants pour pérenniser le rajeunissement sur la commune et lutter contre la tendance structurelle de vieillissement de la population.
- Bien ajuster les besoins fonciers pour la création de logements avec les prévisions d'accueil démographique, en tenant compte notamment des phénomènes de desserrement des ménages et de rétention foncière.
- Favoriser le développement d'une plus grande diversité et mixité de l'offre d'habitat sur la commune, et notamment favoriser les opérations développant l'offre en habitat locatif et/ou social afin de pouvoir faciliter l'accès au logement à tous les publics.

1.1.5 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS

- Favoriser la lecture et l'intégration paysagère du réseau viaire.
- Favoriser la mobilité tous modes, notamment en développant une offre plus complète de transport en commun, et en favorisant la création de cheminements doux afin de permettre le développement des circulations alternatives.

1.1.6 UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) REDIGE SELON UNE DEMARCHE ITERATIVE

La rédaction du PADD traduit le projet global de territoire de La Teste de Buch notamment sur les volets habitat, transports et déplacements, réseaux d'énergie, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs, ou encore de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (*article L. 151-5 du code de l'urbanisme*).

Son écriture, dont les premières et principales orientations ont été définies entre les mois de juin 2023 et janvier 2024, puis complétées durant les mois suivants, a fait l'objet d'une démarche itérative comme indiqué précédemment, afin :

- De consolider les enjeux ;
- D'assurer la cohérence du projet pour les années à venir ;
- De tenir compte des évolutions législatives, et notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace, avec :
    - Les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (approuvé en juin 2024),
    - Les orientations du Programme Local de l'Habitat, actualisées parallèlement.

Au cours de différents ateliers thématiques et lors d'une phase de concertation, les élus ont ainsi été amenés à valider les grandes orientations d'aménagements du territoire pour les années à venir (horizon 2037). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a ainsi pu faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire le 6 février 2025, puis au sein du conseil municipal.

1.2 EXPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Lors de la séance du 6 février 2025, le Conseil Municipal a débattu des principales orientations de développement figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLU, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, qui définit le champ d'action des orientations du PADD :

« *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Le PADD de la Ville de La Teste de Buch, se décline ainsi autour de trois grands axes :

1. **Favoriser un développement urbain vertueux**
   - **Une Tripolarité assumée**
   - **Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations**
   - **Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation**
   - **Préserver le patrimoine architectural**
2. **Pérenniser et conforter les activités économiques**
   - **Maintenir et développer les activités économiques**
   - **Redéfinir l'offre commerciale**
   - **Renforcer l'accessibilité numérique**

- **Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant**

3. Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

- **Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB**
- **Développer la nature en ville**
- **Le paysage à valoriser**
- **Des risques aux effets limitants**
- **L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire**
- **Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste**
- **Développer les énergies renouvelables**

1.2.1 LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

La ville de La Teste de Buch se situe dans un contexte d'espace-temps en profonde mutation depuis quelques années :

- **Géographiquement**, l'aménagement du territoire doit combiner la nouvelle donne de la pression foncière qui s'est fortement accélérée et accentuée ces dernières années sur le territoire communale et plus largement sur le bord du Bassin d'Arcachon. A l'échelle du SYBARVAL, les disparités territoriales existent toujours, mais l'attractivité s'est peu à peu répandue sur des espaces situées sur le sud du bassin. La Teste de Buch bénéficie d'une structure urbaine forte tripolaire, d'un très haut niveau d'accessibilité pour un territoire à dominante rurale et naturelle (plus de 90% de la surface du territoire est à dominante naturelle) avec la présence d'axes de communication majeurs (RN250, RD650… liaison ferroviaire et une gare) amis surtout, les atouts majeurs de la façade maritime du le bassin d'Arcachon mais aussi la façade océane. Le développement induit depuis plusieurs dizaines d'années a renforcé une très forte polarisation du fonctionnement territorial autour de La Teste.
  Pour rappel, la commune de la Teste de Buch est composée de trois pôles urbains :
  - ● La Teste est le pôle le plus important, où se concentrent les services administratifs, les activités commerciales, industrielles et artisanales, les ports (le port principal et le port du Rocher) et les équipements sportifs et culturels. L'objectif du projet de territoire est bien d'intensifier ce pôle et d'assurer des connexions entre les différents secteurs urbains tels que le secteur de la façade maritime, le pôle d'échange multimodal de la gare, le développement d'un parcours marchand dans le centre-ville, le secteur du Baou …
  - ● Cazaux, située à 12km du centre-ville, est un pôle complémentaire de la Teste, que le projet de territoire veut renforcer.
  - ● Le Pyla, situé à 6km du centre- ville, sur la façade maritime ouest, est un pôle qu'il convient de préserver dans le projet de territoire, comme un pôle patrimonial pour préserver son identité architecturale et paysager. Pour cela, la traduction réglementaire favorisera les préservations de la forme urbaine, le couvert végétal de cette ville sous les pins, sans développement majeur.
- **Démographiquement**, avec plus de 26269 habitants sur son territoire en 2021, la Ville de La Teste de Buch se doit d'apporter des logements adaptés aux besoins, dans le temps et dans l'espace selon le contexte urbain, paysagers et environnemental. S'appuyant depuis plusieurs années sur un **Programme Local de l'Habitat**, le territoire bénéficie d'un portage et d'un accompagnement extrêmement important dans le suivi de l'amélioration du parc de logements existants et de la création de logements sociaux. L'enjeu de la démarche d'élaboration du PLU est désormais d'assurer une cohérence d'ensemble dans les démarches de planification et de programmation urbaine. Il s'agit donc de permettre désormais d'aller plus loin dans la recherche d'adéquation de la production de logements neufs avec les besoins réels des habitants du territoire. Le PLH 2025-

2031 comporte plusieurs actions visant à répondre aux obligations de production de logements sociaux : financement, projet de charte, accession sociale, partenariat avec l'EPEH, etc. Le PLU doit donc mettre en place les outils nécessaires à la politique de l'habitat du territoire et qui manquait jusqu'alors, notamment pour répondre aux obligations de production de logements sociaux.

Toutefois, la régulation de l'attractivité démographique d'un territoire ne se décrète pas. A la lecture des objectifs affichés dans le chapitre introductif, la commune a identifié plusieurs hypothèses de croissance permettant de vérifier à la fois :

- La capacité à produire le logement nécessaire à cette croissance, tenant compte des obligations de rattrapage du nombre de logements sociaux ;
- La nécessité de s'assurer d'une maîtrise du développement urbain au regard des enjeux naturels présents sur le territoire.

Le PLH donne la possibilité d'accompagné les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements au titre de la fiche action 12 du PLH 2025-2031.

Ainsi 3 hypothèses de développement (basées sur des données de l'INSEE (taux de variation annuel, …) Cf. tableau page 105 du tome 1 du rapport de présentation) ont été testées permettant de s'assurer du meilleur équilibre possible. Celles-ci vont d'une hypothèse de croissance de 0,6% à 0,8%. Le tableau présenté ci-dessous récapitule les éléments qui en découlent.

Taux de croissance annuels moyens démographiques (en %)

	1990-2020	1999-2020	2009-2020
La Teste de Buch	0,858	0,641	0,600
COBAS	1,237	1,098	0,968
Gironde	1,002	1,149	1,203

Sur cette base :

- L'**hypothèse basse** sera de : **0,6%** ;
- L'**hypothèse médiane** sera de : **0,75%**, correspondant au taux de croissance préconisé par le SCOT (+0,8% à l'échelle de la COBAS pour la première phase à 2030 et +0,7% pour la deuxième phase à 2040) ;
- L'**hypothèse haute** sera de **0,86%**.

	Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	2391	2391	2391
Total de logements à mettre sur le marché	3452	3698	3881

Et au regard des limites de prélèvement de la ressource en eau potable, avec toutes les difficultés que cela peut générer, la responsabilité du territoire est d'assurer une production de logements et donc un accueil de population qui soient calibrés en fonction des capacités de desserte en eau potable et des capacités d'assainissement.

Cette orientation majeure du projet conduit donc la ville de la Teste de Buch à inscrire son développement dans une perspective de mise sur le marché d'environ 205 nouveaux logements par an, soit environ 2460 logements à échéance du PLU projeté à 2037 comme seuil (il s'agit de se baser sur les objectifs du PLH, sur 6 ans en le reconduisant une fois, soit 12 ans d'application).

L'objectif est donc de répondre raisonnablement aux besoins en logements dans le cadre d'une croissance démographique raisonnable et réaliste au regard du recul qui peut être pris vis-à-vis des ambitions initialement affichées dans le précédent PLH et l'actuel Schéma de Cohérence Territoriale correspondant aux tendances d'évolutions vécues par la commune depuis 1990, alors que les documents précédents tablaient sur des croissances plus importantes.

Le PLH vise également une croissance démographique de 0,8% à 2030 et 0,7% à 2040, conformément au SCOT. Le PLLH -2017-2024) évoquait aussi le fait de revenir à des dynamiques démographiques « raisonnables ».
La commune a fait le choix de retenir une hypothèse intermédiaire avec un taux de croissance à 0,8%. L'hypothèse retenue ne constitue pas l'une des hypothèses envisagées dans le diagnostic, mais permet de répondre aux objectifs su SCOT et du PLH et assure une compatibilité avec ces deux nouveaux documents approuvés en 2024 et 2025.
Ce taux de croissance constitue un seuil raisonnable de développement qui permet de prendre en compte la capacité d'accueil du territoire, l'enjeu de la préservation environnementale et également les risques naturels qui pèsent sur celui-ci.

L'enjeu est donc d'établir une corrélation entre :
- Le fait que la commune soit un territoire attractif en expansion ce qui induit de nouveaux besoins en matière de logements, mais également en matière de développement économique ;
- Les obligations en matière de logements sociaux issues des lois SRU : dans le respect d'un rattrapage acceptable et soutenable des 25% de logements sociaux ;
- La protection de notre environnement, symbole de l'identité du territoire.

- **L'équilibre territorial** est donc fondamental dans la révision du Plan Local d'Urbanisme, à la fois en déclinaison géographique pour identifier les centralités à conforter ou développer en compatibilité avec le SCoT du SYBRAVAL, mais également en matière d'accueil de population pour poursuivre en cohérence avec les besoins du territoire les engagements déjà menés par la COBAS dans sa politique d'habitat (PLH). La répartition de la programmation entre les pôles s'appuie donc sur plusieurs facteurs, parfois évolutifs dans le temps :
    - un équilibre compatible avec les objectifs du SCoT du SYBARVAL, et des objectifs de réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers,
    - un équilibre compatible avec l'application de la loi littoral,
    - un équilibre compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) : dont l'enjeu majeur est de s'assurer que la ville soumise à l'article 55 de la loi SRU soit en mesure de répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire, tout en poursuivant la politique d'amélioration de l'habitat existant dans le parc de logements public et privé.
- **Économiquement**, l'offre d'emplois sur le territoire de La Teste de Buch bénéficie d'une très forte concentration sur le sud de l'A660. L'ambition du territoire est de profiter de l'attractivité résidentielle renforcée depuis quelques années pour fixer durablement la population sur la commune. Même si l'attractivité résidentielle concerne prioritairement une population relativement jeune et active telle que cela serait souhaité, permettant aux jeunes testerins de rester sur le territoire communal pour y habiter.
- **Ces arguments récents amènent la commune à devoir agir de matière concomitante, afin de combiner le développement du parc résidentiel, tout en proposant un développement des activités économiques nécessaire à l'accueil de ce nouveau parc de logements, mais avec l'idée sous-jacente de garder la maîtrise sur la consommation de l'espace.**

Ainsi, une des priorités est de favoriser le développement économique communal dans une organisation territoriale « supérieure » (COBAS et le SYBARVAL) qui puisse bénéficier et irriguer l'ensemble du territoire autour de pôles stratégiques clairement identifiés et ce, de manière à donner des possibilités d'ancrer de nouvelles activités et de permettre aux initiatives entrepreneuriales de s'exercer sur le territoire.

- **La mobilité** constitue un angle essentiel et complémentaire aux autres points évoqués précédemment. Essentiel car la COBAS s'est déjà engagée de longue date vers une offre de services de mobilité ambitieuse auprès de la population, et complémentaire car elle doit aller de pair avec les autres orientations d'aménagement du territoire. Développement résidentiel et économique doivent dont être appuyés par une démarche cohérente d'aménagement de services pour faciliter la mobilité de tous les types de public sur l'ensemble du territoire, aussi bien dans des contextes urbains que ruraux. Cela justifie pleinement la place prise par le volet « mobilité » au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit par ailleurs de s'inscrire dans un maillage complémentaire au niveau des échelles territoriales avec deux points forts majeurs :

  - **La gare**, qui met en connexion directe le territoire avec Bordeaux Métropole, mais également avec le réseau national, en particulier vers Paris ;
  - **L'intégration du territoire dans le RER Métropolitain**, qui met en connexion directe le territoire testerin avec la Métropole Bordelaise et plus loin avec le libournais ;
  - **La RN250 qui se prolonge en A660 jusqu'à Bordeaux.**
- **La politique de gestion et de préservation du paysage et de la biodiversité,** via un travail plus approfondi sur le paysage, en lien avec l'intégration obligatoire de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Ces quelques éléments exposés traduisent la nécessité de conforter la vision du développement de la ville dans un prisme territorial élargi, raisonnablement de l'échelle du SYBARVAL, à l'échelle régionale départementale, à l'échelle régionale (Autoroute A660, desserte ferroviaire). Il s'agit ainsi d'inscrire le territoire dans une organisation qui fasse sens localement au regard du rôle proportionné joué par chaque commune dans le fonctionnement du territoire et sur des thématiques aussi diverses que l'emploi, les équipements et services de proximité, la mobilité, le développement économique, le développement durable, la production d'énergie renouvelable, la diversité de l'offre de logements...
Le travail règlementaire de l'urbanisme avec les orientations du SCoT s'inscrit ainsi en compatibilité avec la recherche d'une trajectoire et des orientations globales portées par le SRADDET dont la dernière modification a été approuvée en 2024. L'ensemble du territoire souhaite œuvrer à une recherche de plus grande densification de l'urbanisation et à développer, autant que possible les espaces urbains en continuité des bourgs et des principales centralités, dans le but d'éviter le « mitage » de l'urbanisation, et de réinterroger autant que possible le devenir des espaces potentiellement libres au sein des enveloppes agglomérées.

Ainsi, la ville a travaillé de manière prioritaire sur le renouvellement de l'urbanisation existante en s'appuyant sur une méthodologie basée sur :
- L'identification des dents creuses et des îlots mutables,
- La mise en place de secteurs de projets qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- L'identification des potentiels de densification dans le « diffus », tenant compte de l'ancienneté du parc favorisant les mutations bâties.

Ce travail permet de s'assurer d'un certain volume de logements en fonction de l'hypothèse de croissance retenue (rappel : hypothèse 3)

La commune a fait un travail spécifique d'identification des dents creuses au sein des espaces urbains afin d'évaluer les potentiels de densification. Ce travail, croisé avec les enjeux environnementaux présents à préserve, a permis de mettre en valeur un certain nombre de terrains de taille conséquente, permettant d'envisager la réalisation d'étude urbaine dans le cadre de secteurs de projets. Ces secteurs de projets font par ailleurs, pour la plupart, l'objet d'une OAP dans le PLU révisé. L'identification des dents creuses et unités foncières libres doit toutefois être regardée à la lecture des risques naturels qui pèsent sur le territoire et notamment le risque de submersion marine, qui pénalise la capacité de densification de certains secteurs. Il en est de même sur le quartier de Cazaux dont les capacités de densification sont contraintes à la fois par le Plan d'Exposition au Bruit et par le PPRT de la Base Aérienne 120. Par ailleurs, la commune porte dans le cadre de son PADD des objectifs affichés de préservation de quartiers patrimoniaux au sein desquels la logique de densification doit être strictement encadrée afin de ne pas les dénaturer. C'est ici le cas du quartier de Pyla sur Mer, mais aussi de certains quartiers situés entre le port central de La Teste et le centre-ville.

La Teste de Buch fait l'objet d'une attractivité résidentielle. Pourtant les capacités de développement y sont contraintes. En effet, la commune est concernée par le risque lié aux inondations par submersion (bassin d'Arcachon), le risque lié à l'érosion côtière, le risque technologique.
Le PLU doit donc prendre en compte les possibilités de développement prévues dans le SCoT, avec notamment le repérage des espaces urbanisés pouvant être supports à une urbanisation future. C'est pourquoi le choix s'est porté prioritairement sur des espaces en continuité des agglomérations de la Teste, Cazaux et Le Pyla mais en limitant des impacts des risques sur les biens et les personnes.

Le développement urbain se situe sur principalement sur des sites hors des périmètre des risques. Par exemple, les sites de développement impacté par le plan de submersion marine font l'objet d'un OAP et le règlement en renvoie vers les obligations du règlement du plan de submersion marine.
Les autres risques sont aussi pris en compte dans le règlement et les OAP afin de d'intégrer les phénomènes de ruissellement, de remontée de nappe phréatiques dans les aménagements futurs.

1.2.2 LES EQUIPEMENTS…

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la ville de La Teste de Buch flèche de nombreuses orientations qui doivent conduire à maintenir voire améliorer le niveau d'équipement du territoire.

La ville de La Teste de Buch peut s'appuyer toutefois sur des équipements de premier ordre puisqu'elle dispose de services de haut niveau tel que le centre hospitalier d'Arcachon par exemple ou encore les centres d'enseignement du secondaire à partir du collège, centre de formation, équipements sportifs, équipements culturels, équipements techniques (notamment le Centre Technique Municipal de la ville d'Arcachon qui se situe sur le territoire de La Teste), établissements pour personnes âgées, …

Sur la commune, cette économie « publique » est représentée à la fois par les bâtiments de la commune et des EPCI (COBAS et SIBA) qui se situent à la fois dans la centralité de La Teste-centre et dans les secteurs d'activités. La règlementation des zones concernées prévoit la possibilité de déroger exceptionnellement à certaines règles (emprise, hauteur, implantation, volumétrie) afin de faciliter leur réalisation ou leur rénovation.

A ce titre, le PLU doit s'assurer de la bonne identification des principaux équipements (publics et d'intérêt collectif) présents dans un zonage règlementaire approprié pour assurer les évolutions nécessaires dans l'avenir. L'élaboration du document d'urbanisme permet le confortement du rôle majeur que joue La Teste de Buch dans les services apportés sur l'ensemble du territoire, voire à une échelle locale et régionale (aire d'influence sur le département voisin des Landes).

Si le centre hospitalier est en cours d'extension celui-ci est toutefois limité spatialement compte tenu des contraintes liées à l'application de la loi littoral (coupure d'urbanisation due à la présence du canal des Landes par exemple), le PLU doit quant à lui donner toutes les latitudes règlementaires nécessaires à l'évolution et aux aménagements de ces établissements.

Le projet de territoire met en avant la nécessité de pouvoir toujours apporter un meilleur niveau de services à ses habitants. Pour le Plan Local d'Urbanisme, il s'agit en premier lieu d'assurer la pérennité et la capacité aux équipements existants (scolaires, périscolaires entre autres…) à pouvoir se développer dans les années à venir. À ce titre, dans le cadre de la révision du PLU, les principales réflexions ont tourné vers la gestion d'équipements existants. Ainsi, lorsque la fonction des secteurs urbains considérés est clairement orientée en ce sens, une zone spécifique de type « UE » assure la gestion cohérente du site dans un contexte ou le foncier appartient quasi intégralement à une collectivité territoriale.
Ainsi, ces sites s'inscrivent dans une logique de structuration des services publics à l'échelle du territoire.
Enfin, il est également à noter qu'une des particularités très importantes du territoire est d'être traversé par des infrastructures de mobilité de grande ampleur : aussi bien la limite avec l'autoroute A660, la RN250 que la ligne ferroviaire. Ces infrastructures constituent à la fois des contraintes physiques dans le sens où elle constitue une coupure physique du territoire mais également un atout majeur d'accessibilité sur lesquelles s'appuyer pour assurer notamment une attractivité économique au territoire. Ces infrastructures routières majeures sont cependant simplement gérées en tant qu'équipements publics, quelles que soient les zones règlementaires traversées du PLU.

Comme évoqué précédemment, les principaux équipements communaux et « intercommunaux » bénéficient d'un zonage spécifique (UE), en particulier lorsqu'ils sont regroupés. Ces zones doivent permettre la bonne gestion des constructions et installations publiques et/ou d'intérêts publiques ou collectifs, et se situent généralement dans les espaces de centralité des espaces agglomérés et agglomération au sens de la loi littoral.

De plus, les espaces installations et équipements liés à l'accès à la Dune du Pilat et d'accueil de lac de Cazaux (tels que les aires de stationnement, …), sont quant à eux inscrit dans un zonage naturel indicé équipements afin de permettre :

- Les installations nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public,
- Les constructions de surface limitée à usage commercial à condition qu'elles soient liées aux besoins de fonctionnement de l'aire d'accueil de la Dune du Pyla, de l'aire des bords du Lac de Cazaux,
- Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées aux besoins de fonctionnement de l'aire d'accueil de la Dune du Pyla, de l'aire des bords du Lac de Cazaux.

Ce zonage permet d'allier préservation des espaces naturels dans lesquels ces installations s'insèrent et gestions des flux vers les sites patrimoniaux sensibles. Ainsi un zonage Ne est proposé dans le quart sud-est du rond-point entre l'accès à la dune et les RD218 et 259.

De même ce zonage naturel à vocation d'équipement permet de gérer les sites naturels d'équipements tel que le cimetière de La teste, le site de stockage de Vermillon Rep, … sans extensions de surface de ces zones et sans altération de l'équilibre des milieux naturels au milieu desquels ces installations sont implantées, milieux qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Enfin, La base aérienne 120 à Cazaux fait l'objet d'un zonage spécifique naturel indicé « s » (spécifique). En effet, le périmètre de la base intègre non seulement les constructions, les hangars, la piste mais aussi le lac de Cazaux : la majorité des espaces est donc à dominante naturelle. Il est nécessaire de permettre une évolution des constructions existantes dans le périmètre de la base en fonction des besoins du ministère de la défense. Ainsi la traduction réglementaire de cette orientation définis des prescriptions spécifiques permettant la réalisation des installations nécessaires à leur activité respective.

Au regard des besoins à venir et à anticiper, la ville a pu également positionner des emplacements réservés afin d'accompagner le niveau d'équipement existant. De ce fait, des emplacements réservés peuvent aussi bien concerner des besoins de réalisation de cheminements doux sécurisés que la réalisation de nouveaux équipements (exemple au niveau du rond-point d'accès à la dune du Pilat).

Toutefois, une dimension particulière des équipements a très fortement conditionné l'élaboration du PLU, il s'agit de la question des réseaux et plus particulièrement ceux liées à l'assainissement des eaux usées, voire à l'eau potable.

En effet, les phénomènes météorologiques de l'hiver 2023 ont montré une grande sensibilité du réseau d'assainissement collectif au eaux parasites. Des travaux sont en cours afin de limiter les entrées d'eaux claires dans le réseau et de saturer les équipements de traitement.

Le taux de croissance est compatible avec le taux de croissance du SCOT et du PLH, permettant d'atteindre les objectifs de production de logements et le rattrapage de la carence en logements sociaux.
Les projections démographiques ont été réalisées sur la base des données INSEE.
Les éléments se trouvent dans le tome 1 du rapport de présentation pages 105 à 110.
La croissance démographique retenue de +0,8% permet de s'inscrire en compatibilité avec le SCoT alors que les indicateurs passés (INSEE) sont supérieurs.
La croissance choisie est inférieure à la croissance observée et compatible avec celle du SCOT.

Taux de croissance annuels moyens démographique (en %)

	1990-2020	1999-2020	2009-2020
La Teste de Buch	0,858	0,641	0,600
COBAS	1,237	1,098	0,968
Gironde	1,002	1,149	1,203

De plus, le PLH s'est calé sur les même objectifs statistiques.

Les enjeux de préservation de la ressource en eau sont développés dans l'évaluation environnementale pages 26, 50, 136.
Toutefois, l'évaluation environnementale sera complétée avec les données saisonnières de l'occupation des résidences secondaires.
Concernant l'eau potable, rappelons que les autorisations de prélèvement à l'échelle de la COBAS s'élèvent à 8 600 000 m^3 par an. Les volumes prélevés ont été de 7 480 549 m^3 en 2023, laissant un volume prélevable restant de 1 119 451 m^3 *(Cf.* évaluation environnementale, p.26).
Dans le cadre du PLU, la production de logements envisagée (205 logements par an), entrainera une consommation d'eau potable supplémentaire de 23 780 m^3 par an (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m^3/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 2,1% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins du territoire lié à l'accueil de nouveaux habitants, et le projet de PLU n'aura pas d'incidence notable sur cette ressource naturelle.
Dans l'hypothèse où le nombre de résidences secondaires reste stable sur 12 ans (5030 résidences secondaires en 2020), et que leur occupation se limite à 5 mois par an, la consommation d'eau potable supplémentaire prévue sera 243 116 m^3 sur 5 mois (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m^3/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 21,7% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable reste suffisante pour couvrir les besoins liés à l'accueil des habitants des résidences secondaires.
En outre, des mesures de protection sont traduites dans le règlement du PLU afin de préserver la ressource en eau (*cf.* Évaluation environnementale, p.50).

1.2.3 L'URBANISME : PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAINE ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION

Le processus de développement de l'urbanisation résidentielle sur l'ensemble du territoire de La Teste de Buch est à l'image du constat qui peut être opéré sur l'ensemble du département de la Gironde. L'étalement de l'urbanisation s'y est produit de manière assez conséquente avec un niveau de densité finalement assez faible. Même si le territoire s'appuie sur une pression foncière très importantes, les capacités de densification du tissu urbain, en particulier résidentiel, y est très conséquent. Cela ne veut pas pour autant dire que cela s'inscrit dans un processus facile à mettre en œuvre.
Ainsi, vis-à-vis d'enveloppes urbaines aujourd'hui très largement constituées, il s'agit désormais de définir des outils visant à r**éparer ou reconvertir le tissu urbain** lorsque celui-ci s'est constitué sans prendre en compte les enjeux fonctionnels d'intérêt public (desserte d'un îlot, connexion avec un quartier limitrophe…). Une logique de reconversion de site est par exemple tout à fait révélatrice des enjeux de mutation qui peuvent exister dans les secteurs les plus anciens. En effet, la densification du centre-ville de La Teste a atteint ses limites. La volumétrie de « l'hypercentre » est limitée à une hauteur équivalente à R+3 rehaussée d'un attique. De plus, le périmètre de de « l'hypercentre » est redessiné afin de le limité aux sites où les constructions sont les plus hautes autour du pôle de la mairie.

De plus, les poches urbaines libres font l'objet d'orientations et de programmation dans lesquelles le PLU propose une évolution règlementaire pour qu'un processus de transition urbaine soit amorcé en ouvrant la possibilité à la réalisation de logements sur cette partie du centre-ville de La Teste et de Cazaux.
Enfin, le zonage est adapté pour définir un étagement de la volumétrie des constructions depuis le centre-ville, où les constructions sont les plus hautes et donc de la plus forte densité, vers les quartiers périphériques les moins denses où les constructions sont majoritairement en R+1 ou en Rez de Chaussée.

- **Assurer règlementairement la faisabilité d'un processus de densification** compatible avec le tissu urbain existant est de fait ce que doit permettre le PLU pour éviter toute consommation non nécessaire de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers. Théoriquement, cette capacité, qui peut passer aussi bien par un processus simple de division parcellaire que par celui d'un renouvellement urbain peut générer une capacité importante de production de logements pour les années à venir. Cette capacité importante de production de logement, si elle n'est maîtrisée,

encadrée, ne fera qu'augmenter le parc de logements et mécaniquement, le nombre de logements sociaux sera toujours plus importants à produire sachant que le rattrapage de production de logements à loyers modérés est déjà un enjeu fort que le PLU doit assurer.

- **Assumer règlementairement l'impossibilité à procéder à une densification** du tissu urbain existant si les conditions ne sont pas réunies (problématique de réseaux, de risques, etc…). Ainsi, l'étude de densification urbaine prend en considération des problématiques multiples qu'il convient d'intégrer pour mieux identifier le potentiel à mobiliser, il peut s'agir des problématiques :
    - De fortes pentes,
    - De prestations du patrimoine bâti, comme au Pyla,
    - De préservation du patrimoine naturel, des espaces boisés classés, des zones humides,
    - Du risque de submersion marine,
    - Du risque d'érosion côtier,
    - De la préservation des ripisylve le long des crastes,
    - ….

Pour s'inscrire dans le cadre législatif et règlementaire applicable, le PLU privilégie le renouvellement urbain et limite dans la mesure du possible les extensions de l'urbanisation, en compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le SCoT et le PLH, et dans le respect des exigences de la Loi littoral.

Le projet permet de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF »), dans la lignée de la Loi Climat et Résilience (2021) qui fixe la "zéro artificialisation nette" des sols en 2050, avec une division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031 (restant à territorialiser)

Pour cela, le PLU tend à modérer la consommation d'espaces non urbanisés en confortant l'enveloppe urbaine existante, et en limitant les extensions de l'urbanisation, afin d'endiguer le phénomène d'étalement urbain, de mitage et de pression sur les espaces naturels et agricoles : le projet s'engage à réduire de 54% la consommation des espaces naturels agricoles et forestier sur les deux décennies (2021 à 2030 et 2031 à 2040), dépassant ainsi les objectifs du SCOT mais aussi du SRADDET.

Les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine sont mobilisés en priorité, et ce en compatibilité avec les objectifs du SCoT. Le PLU identifie ainsi 18 hectares potentiels (et théoriques) au sein de l'enveloppe urbaine des agglomérations, pour l'accueil de futurs logements (division parcellaire, comblement de dent creuse, poches urbaines ou mutation/renouvellement urbain).

- Les possibilités de division foncière seront **e**ncadrées pour limiter la production de logements « ordinaires » qui viendrait augmenter le nombre de logements sociaux à produire, sans permettre de stabiliser l'objectif de production de logements sociaux.
- Plus généralement, les caractéristiques et des contraintes règlementaires ou de constructibilité de tels espaces libres ne permettront pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, de sorte qu'il est nécessaire de mobiliser des espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine afin de répondre, tout particulièrement, aux besoins en matière de logements sociaux.

Cette mobilisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale (continuité des espaces urbanisés existants, de continuité et proximité avec l'agglomération de la Teste et de Cazaux, d'adéquation avec les réseaux, d'évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux) est projetée en compatibilité avec les objectifs du SCoT.
Ainsi, et pour atteindre les objectifs de création de logements (sociaux et libres e compatibilité avec les objectifs du PLH), il ressort de l'étude de densification menée que sera nécessaire la mobilisation d'environ :

- 12 hectares d' « ENAF » situés au sein de l'enveloppe urbaine (et qui seront classés en zones urbaines ou à urbaniser).

L'objectif est de ne pas étendre l'urbanisation en privilégiant l'intensification le long de certains axes et points stratégiques pour créer de nouvelles centralités secondaires (notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle).

- 23 hectares d'ENAF situés en extension de l'enveloppe urbaine (et qui seront classés en zones à urbaniser à long terme - 2AU) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, dans le respect du principe de continuité avec de l'« agglomération » de la loi littoral.

Tout en répondant aux objectifs du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (50 logements/ha), la forme urbaine sera adaptée pour assurer l'insertion des futures constructions au caractère des quartiers environnants afin d'éviter les phénomènes de grande densité (hauteur notamment) et d'ilot de chaleur.

1.2.4 LES PAYSAGES

Comme cela a été présenté dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le développement de la commune ne peut pas s'envisager sans tenir compte de la dimension paysagère et patrimoniale du territoire. La dimension paysagère et patrimoniale concerne tout aussi bien :
- La dimension environnementale et paysagère qui touche plus de 92 % du territoire ;
- La dimension bâtie et urbaine.

Toutefois, il est utile de préciser les attendus de la prise en compte de la dimension architecturale et urbaine qui recouvre :
- La protection de la dimension bâtie ;
- La protection de quartiers urbains.

Dans le premier cas, il s'agit de préserver des architectures singulières ou des modes constructifs, reflet de la dimension historique du territoire et de son évolution. Celles-ci ont donc fait l'objet d'inventaire et concerne aussi bien le patrimoine bâti en milieu urbain qu'en zone naturelle. Nous pouvons y retrouver :

- Les cabanes forestières, au nombre de 145, sont le reflet ancestral de la gestion forestière notamment au sein de la forêt usagère. Cet inventaire permet de repérer géographiquement chacune d'entre elles et fait le lien avec la carte Durègne (forêt usagère) établie en 1901. Malgré leur implantation dans le domaine forestier de la commune, elles disposent de droits à construire qui permettent de les maintenir et les entretenir. Toutefois, ce droit à construire semble remis en cause par l'Etat suite au terrible incendie de juillet 2022. Elles font l'objet d'un inventaire, annexé au PLU, avec pour chacune d'elles une fiche de présentation et de localisation. Cet inventaire a pour objectif d'intégrer l'ensemble des cabanes forestières dans le patrimoine de la commune tout en s'assurant de la maîtrise de leur évolution. Ainsi le règlement du PLU, souhaite assurer d'une part la permanence de ces cabanes et d'autre part la reconstruction sous conditions dans cabanes détruites par l'incendie de 2022.

- Les cabanes sur l'île aux oiseaux. Elles sont, elles aussi, le fruit de l'histoire de l'exploitation ostréicole sur le Bassin d'Arcachon, les plus célèbres d'entre elles étant les deux cabanes tchanquées. Dans le cadre du plan de gestion de l'île aux oiseaux établi par le Conservatoire du Littoral, ces cabanes ont pour certaines d'entre elles, fait l'objet d'un inventaire et d'une charte de prescriptions architecturales et paysagères, dont l'ambition est de favoriser les solutions préservant la qualité architecturale des cabanes dans la diversité et la simplicité. Ce document est annexé au PLU et aux Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) pour la jouissance des cabanes présentes sur la partie publique de l'île. L'objectif est ainsi d'accentuer la protection patrimoniale en vue de maîtriser sur l'ensemble de l'île le caractère paysager et architectural à la fois en accompagnant les occupants des cabanes dans la définition de leurs projets architecturaux et paysagers et en coordonnant les actions en faveur du patrimoine bâti et paysager de l'île à l'échelle du domaine public maritime et de la partie privée.

- Les cabanes ostréicoles et de pêcheurs du port central et du Rocher, elles reflètent la culture locale et sont ainsi soumises à des normes de construction strictes (emplacement, implantation, dimension, volume et matériaux) présentes au règlement de la zone UMo du futur Plan Local de l'Urbanisme, et ce afin de conserver l'authenticité du secteur, témoin de l'histoire maritime de la commune.

- Les architectures singulières de la commune que l'on retrouve plus particulièrement sur la Teste-centre et le Pyla font l'objet d'un inventaire qui a été complété. Chacun des éléments architecturaux ou paysagers fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme. Ainsi chaque élément fait l'objet d'une fiche patrimoniale qui fixe les conditions de conservation et d'évolution de ce patrimoine.

- Aussi, parmi ces nouveaux bâtis protégés, on y retrouve des bâtisses à l'architecture de la pierre (pierre de lest, pierre de taille au style bordelais), le style architectural balnéaire ou encore le style néo basque.

Concernant le quartier de Pyla-sur-Mer, la ville a souhaité poursuivre la préservation de ce quartier identifié sous le vocable « de la ville sous la forêt » qui est un mode d'urbanisation intégré à son paysage, que l'on retrouve ailleurs sur le Bassin d'Arcachon. En effet au sein de ce quartier, la présence végétale prenant principalement la forme de grands pins maritimes de plusieurs dizaines d'années, favorise l'intégration urbaine et offre un paysage en front de Bassin d'une très grande qualité. Ainsi afin de préserver ce cadre unique, plusieurs mesures ont été soit maintenues soit accentuées en prenant comme base règlementaire non seulement les prescriptions des cahiers des charges de chaque lotissement historique, tous les travaux de la ZPPAUP qui n'a pas abouti :

- Limitation de l'emprise au sol (20 %) et pour les terrains issus d'un morcellement postérieur à la date d'approbation du PLU et présentant une surface inférieure à 1000 m², l'emprise au sol est de 10% de l'emprise de la parcelle ou de l'unité foncière.
- Limitation de la hauteur des constructions à 6,00 m à l'égout des toits et 8,50 m au faîtage.
- Identification des principales trames vertes du quartier qui sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Augmentation du pourcentage de pleine terre à maintenir sur chaque parcelle ;
- Mise en œuvre d'une règlementation qui permet gérer le gabarit enveloppe de chaque construction
- Travail complémentaire d'identification des terrains à forte pente qui limite certains droits à construire (ex piscine)
- Maintien de la charte architecturale et paysagère qui fixe à la fois les conditions de gestion du couvert forestier mais aussi les conditions de préservation de la composition urbaine de ce secteur, via le jeu de volumes de petites tailles et isolés les uns des autres, l'homogénéité des clôtures, et la préservation des villas arcachonnaises, landaises ou néo-basques.

Il s'agit de définir sur le quartier du Pyla, un règlement patrimonial permettant de maintenir la forme urbaine originelle.

Même si le Schéma de Cohérence Territoriale du SYBARVAL a intégré les grandes continuités paysagères et patrimoniales à prendre en considération, la prise en compte des caractéristiques propres au territoire de la commune de La Teste de Buch constitue une contribution importante du Plan Local d'Urbanisme.
Pour cela, la ville a pu se servir des inventaires et des dispositions prises dans les précédents documents d'urbanisme pour constituer une base des éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver.
Parmi les exemples caractéristiques du territoire figure le recensement des réservoirs de biodiversité, continuités environnementales, en particulier le long des ruisseaux et des crastes (canal des Landes et crastes de Nezer par exemple) et de ce qui peut constituer des réservoirs et corridors de biodiversité. Ceux-ci constituent des éléments caractéristiques du patrimoine naturel testerins au regard de l'importance des milieux naturels sensibles s'appuyant sur des éléments à la fois bâtis et paysagers. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal affiche le souhait de pérenniser ces ensembles patrimoniaux à la fois par un zonage et un règlement écrit appropriés, mais également en y affectant de fait une servitude au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
Par ailleurs, dans une logique de préservation des grandes unités constitutives de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de limitation des dégradations potentielles et ponctuelles sur le territoire, un certain nombre d'enjeux paysagers ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement mais aussi à travers les échanges ayant permis d'établir les nouveaux plans de zonage. Il s'agit notamment d'assurer :

- Le maintien des équilibres actuels entre activités agricoles, espaces naturels et résidentiels, et activités artisanales/commerciales/industrielles en assurant une modération des impacts par l'urbanisation en respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale ;

- Les marquages des espaces préservés réglementairement (Natura 2000, Znieff, sites inscrits,), des espaces boisés remarquables, des espaces boisés significatifs, …
- Le marquage des cours d'eau, la gestion des écoulements et la protection des ripisylves ;
- La préservation des ensembles forestiers majeurs par de la zone naturelle, à laquelle s'ajoute la mise en place d'une servitude au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). L'usage de servitudes de type « Espace Boisé Classé » doit également permettre de pérenniser sur le long terme l'occupation naturelle des sols. Son usage doit toutefois être limité pour ne pas interférer avec la forte activité sylvicole qui peut être présente sur toute la partie nord du territoire.
- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces naturels mais aussi les espaces naturels urbains à préserver pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage, via en particulier les contributions apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et le règlement

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés pour atteindre ces objectifs, notamment l'usage de zones de protection particulière de type agricole et naturel indicé (par exemple) qui, pour des motifs de préservation des paysages ou des enjeux écologiques, permettent de limiter fortement l'apparition de nouvelles constructions (y compris agricoles).

De même, l'utilisation de la servitude au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme a parfois été faite pour des raisons écologiques. Cette déclinaison a pu résulter des inventaires de la faune, de la flore et des zones humides réalisés dans le cadre de la révision du présent PLU.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et leur traduction réglementaire tiennent compte des composantes essentielles (haies, bosquets, arbres remarquables, zones de transition entre les espaces agricoles et les espaces agglomérés…) de la Trame Verte et Bleue (TVB). Ces OAP sectorielles, en plus du travail de zonage, apportent donc toutes les garanties nécessaires à une prise en considération adaptée des enjeux environnementaux du territoire au cas par cas.

1.2.5 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue une des contributions majeures de la révision du PLU. Comme indiqué précédemment, les espaces ruraux (en dehors de la ville de La teste et des quartiers du Pyla et de Cazaux) constituent une composante essentielle de l'identité du territoire du territoire testerin, et la définition d'une Trame Verte et Bleue dans le cadre de l'état initial de l'environnement a permis d'assurer une cohérence dans les outils de gestion et de préservation de la mosaïque d'espaces présent à l'échelle du territoire communal.

Préservation des espaces agricoles
En tant qu'outil de gestion du droit des sols, le Plan Local d'Urbanisme à vocation à assurer le maintien du terroir agricole comme outil de travail premier de l'agriculture. Ainsi, en cohérence avec les orientations portées par le Schéma de Cohérence Territoriale, l'effort de modération de la consommation des espaces par l'urbanisation doit contribuer à préserver le potentiel agricole du territoire. Même si la conjoncture économique est particulièrement difficile en matière, l'aménagement du territoire doit autant que possible garantir la vocation des terres cultivables quel que soit le type de cultures mises en œuvre dans un proche avenir.
Un bilan synthétique des efforts réalisés dans ce domaine par la mise en œuvre du nouveau document d'urbanisme permet d'illustrer les avancées réalisées.

Évolutions du zonage entre les documents d'urbanisme précédents des communes et le présent PLU

	PLU 2025					
	U	1AU	2AU	A	N	Total général
U	1740,93	4,16	2,76		62,79	1810,63

PLU 2011	1AU	9,50	2,76			0,65	12,91
	2AU	33,85	11,94	16,65		211,71	274,14
	A	0,00			57,68	4,54	62,22
	N	90,61	8,60		21,36	22023,72	22144,28
	Total général	**1874,88**	**27,45**	**19,40**	**79,03**	**22303,41**	**24304,19**

Les évolutions des surfaces règlementées entre le PLU de 2011 et le PLU de 2025 permet de mettre en avant :

- Si un total de 22206 ha bénéficiait d'un classement en zones agricoles dans le PLU de 2011, ce sont désormais plus de 22382 ha qui bénéficient d'un tel classement avec le PLU révisé ;

Ainsi, le premier outil de travail de l'agriculture que constitue la terre est à la fois mieux identifié dans le PLU révisé avec la création de nouvelles zones agricoles à l'entrée de nord de Cazaux, une plus grande reconnaissance du caractère rural du territoire, mais également moins impactée par les pressions foncières et urbaines projetées.
Cette traduction traduit donc la volonté de valoriser les projets agricoles, notamment les projets alimentaires territoriaux, le développement des jardins partagés, la permaculture. De plus, un espace de jardins partagés rue Nicolas Appert est identifiés en zone naturelle indicée « j » pour jardin, afin de préserver ces installations existantes.

Par ailleurs, le PLU s'efforce également de créer par le biais du règlement, des environnements favorables au maintien des exploitations agricoles existantes, même si la conjoncture actuelle est difficile. Pour cela, les sièges d'exploitations agricoles doivent être également identifiés en zone agricole. La règlementation de la zone agricole, qui doit être la même sur l'ensemble du territoire, facilite la mise en œuvre des installations nécessaires à l'activité.

Comme peut en témoigner la matérialisation de la Trame Verte et Bleue territoriale mais également la proportion des zones « naturelles » (N) ou « naturelles protégées » (Np, Nr, NRfu, …), la surface des espaces naturels et forestiers est considérable. Elle représente plus de 92% du territoire soit 22342,58 hectares (en comptant le domaine maritime). Le territoire testerin est effectivement composé de nombreux espaces naturels et boisés, mais également par un réseau hydrographique très important qui draine l'ensemble du territoire.

Au-delà des orientations économiques, les espaces boisés en lien avec la sylviculture sur une large frange centrale du territoire remplissent historiquement des fonctions diverses, en matière environnementale, écologique, de maintien des sols, d'assainissement et d'absorption des remontées de nappes, … Ils jouent donc un rôle essentiel qui va au-delà d'une simple contribution à l'économie locale ou à l'intérêt environnemental et paysager.

Dans ce cadre toutefois, les entités boisées comprenant les plus grands intérêts paysagers et écologiques par leur diversité et richesse (boisements le long des réseaux hydrographiques, etc…) peuvent être protégés par la mise en place d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC). Les boisements remarquables (au titre de la loi littoral) et mais aussi au sein des zones urbaines sont également protégés, que ce soit pour leur valeur paysagère et patrimoniale (EBC ou au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) ou de leur valeur écologique (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

La traduction règlementaire du PADD porte aussi une attention forte à l'attractivité économique du territoire. Il est donc prévu que le PLU définisse des secteurs au sein de la zone naturelle pouvant permettre le développement d'activités touristiques de loisirs, d'hébergements touristiques, d'équipements publics et d'intérêt collectif…, à condition que ces activités n'impactent pas les milieux naturels et agricoles. Il s'agit ainsi de mobiliser l'ensemble des atouts du territoire afin de valoriser ces paysages, et de diversifier l'économie locale par une valorisation de l'ensemble des ressources.

1.2.6 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Comme nous l'avons vu, l'environnement de la commune de La Teste de Buch constitue un patrimoine inestimable pour lequel il convient de poursuivre la préservation. Ainsi le territoire communal, riche d'une superficie de plus de 24 000 ha, dispose de plus de 92 % d'espaces naturels préservés.

La dimension environnementale constitue donc le socle sur lequel repose l'identité du territoire.
La commune au travers de la révision du PLU, a affiné l'identification des espaces remarquables du territoire. Ces espaces sont préservés en application des obligations de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

- préserver des espaces remarquables du territoire

L'identification des espaces naturels remarquables s'est basée sur l'état initial de l'environnement qui a caractérisé les grands types de milieux naturels et les protections qui y sont associées (sites classés, ZNIEFF, sites Natura 2000…) Ainsi les espaces naturels concernés par ces protections ont été systématiquement classés en espace naturel remarquable (zones NR, NRfu et NM) Ainsi sont classés en espace remarquable :

→ Le site classé de la grande Dune du Pilat et de la forêt usagère ;
→ Le canal des Landes ;
→ Les sites Natura 2000 et plus particulièrement :

- Le périmètre du site FR7200702 « Forêts dunaires de La Teste de Buch »
- Le périmètre du site FR7200710 « Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage »
- Le périmètre du site FR7200714 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born »

→ Les ZNIEFF de type I et II et plus particulièrement :

- La forêt usagère de La Teste de Buch (type2) ;
- Les dunes modernes du littoral landais (type2) ;
- Les zones humides d'arrière-dune du pays de Born (type2) ;
- Les prés salés Est et Ouest (type 1) ;
- La lette de la craste de Nezer (type1) ;
- Les marais nord-ouest du lac de Cazaux (type 1).

Ces espaces naturels sont tout autant des milieux forestiers (notamment la forêt usagère), des zones humides situées le long des rives du lac de Cazaux, des crastes (fossé drainant) ou des milieux humides arrières dunaires, des milieux d'interface entre la mer et les espaces terrestres (prés salés Est et Ouest), le canal des Landes et ses rives…. Ils sont le témoin de la richesse des milieux naturels dont dispose le territoire communal.
Il est à noter que la partie maritime du territoire de La Teste de Buch est classée en zone NM, elle est protégée au même titre que les espaces remarquables terrestres et plus particulièrement le site de l'île aux oiseaux (Nmi) et la réserve naturelle du Banc d'Arguin (Nmb).

Il est à noter qu'une partie de la forêt privée et domaniale ne faisant pas partie des inventaires patrimoniaux identifiés dans l'état initial de l'environnement (site classé, site Natura 2000, ZNIEFF…) ont été retirés de la dénomination des espaces remarquables au titre de la loi littoral. Elle reste toutefois fortement protégée en zone naturelle (zone NP) et concernée par le classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).

Au-delà du patrimoine remarquable et protégé réglementairement, la dimension patrimoniale préfigure l la traduction réglementaire du PLU :
En plus de son caractère remarquable protégé, la forêt usagère est également à intégrer dans le patrimoine naturel de la commune à travers son usage et en tant que témoin de son histoire. En effet, de par son mode d'exploitation unique en France hérité du Moyen-Age, les habitants résidant depuis plus de 10 ans dans l'ancien Captalat jouissent encore des droits d'usage pour le prélèvement des pins permettant ainsi de faire perdurer cette tradition ancestrale de plus de 2000 ans. Cette spécificité fait partie intégrante de l'identité patrimoniale testerine.

Une analyse spécifique a été réalisée sur l'identification des zones humides. Cette analyse s'est appuyée à la fois sur :

Ainsi l'ensemble des zones humides prioritaires et effectives identifiées dans les inventaires réalisés dans le cadre du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » ont été prises en compte. Ces espaces sont classés en zone naturelle (N, NL, NP, NR, NRfu, NV…)

La révision du PLU s'est attachée à compléter les continuités écologiques déjà identifiées dans le PLU approuvé en 2011. Ces continuités permettent de relier de grands ensembles naturels forestiers (trame verte), ou des milieux aquatiques (trame bleue) qui favorisent le déplacement et les échanges de population de nombreuses espèces. Ainsi nous pouvons identifier :

- **Les continuités bleues constituées :**
  - Du canal des Landes qui relie le lac de Cazaux au Bassin d'Arcachon orienté sud/nord. L'ensemble du canal et ses rives sont préservés au titre des espaces remarquables à l'exception de la traversée de la zone urbaine de Cazaux.
  - La craste de Nezer, continuité hydraulique orienté sud/nord, qui relie la forêt de Cazaux et se jette dans le Bassin d'Arcachon. Ce réseau hydraulique et sa ripisylve est en très grande majorité identifié au titre des espaces remarquables jusqu'à la limite de la zone d'activité.

- **Les continuités vertes constituées :**

De la continuité nord/sud formée par la forêt usagère, la forêt du Laurey et de Camicas et qui permet de relier le domaine forestier de La Teste de Buch au Bassin d'Arcachon en passant par les prés salés ouest. Afin de favoriser cette continuité plus de 90 % de la forêt du Laurey a été déclassée d'espace à aménager en espace naturel remarquable (NR). Par ailleurs, afin de favoriser le lien entre les forêts du Laurey et de Camicas, séparées par une bande urbaine organisée de part et d'autre de la RD 217^{E}17 reliant la commune de La Teste à Arcachon, trois parcelles ont été déclassées en zone naturelle remarquable (NR) et de marquer la continuité écologique fragmentée par cette urbanisation le long de la départementale.

De la continuité ouest/est constituée de massifs forestiers permettant de relier la forêt usagère au canal des Landes. Afin de favoriser cette continuité constituée du grand massif forestier de La Teste, situé à l'ouest du territoire et du canal des Landes à l'est, deux continuités écologiques ont été maintenues de part et d'autre de la RD 112 reliant La Teste centre à Cazaux, situées entre l'hippodrome et le zoo et entre le zoo et le périmètre de la Base Aérienne 120 (N). Ces continuités correspondent aux coupures d'urbanisation que le PLU révisé ne remet pas en cause.

La dimension environnementale de la commune de La Teste de Buch, qui se traduit par la préservation des milieux naturels emblématiques du territoire, doit aussi se décliner au sein même des milieux urbains. Un effort particulier a été entrepris dans ce domaine afin de mettre le paysage au cœur du projet urbain. Cela passe par la préservation des éléments de nature en ville identifiés, mais aussi par un travail spécifique sur l'espace public où le végétal doit être un élément fondateur du projet. Ont ainsi été identifiés et complétés :

- Les espaces boisés protégés (EBC) aux abords des grands axes de circulation tels que la RN 250, la RD 1250, le boulevard du Général Leclerc notamment dans sa partie nord en lien avec la commune d'Arcachon, le boulevard des Miquelots, …. L'objectif étant de faire pénétrer la forêt au sein de la ville, en colonisant les rues, les entrées de ville et les grands axes de circulation, afin de rendre ce massif forestier plus perceptible depuis l'espace urbain et de créer des zones de transition paysagères où la ville dialogue avec la forêt ;
- La réintégration de la végétation dans les surfaces minéralisées du centre-ville ;
- Les espaces verts au sein des quartiers urbains de la commune qui, pour certains, sont d'anciens espaces verts de lotissements ;
- Les arbres remarquables en milieu urbain sur des terrains publics ou privés qui ont fait l'objet d'un inventaire et ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- L'accentuation de dispositifs réglementaires plus contraignants à Pyla-sur-Mer pour s'assurer de la préservation de la végétation et des caractéristiques paysagères de la « ville sous la forêt », associé au maintien de la charte paysagère du Pyla et de son actualisation quant aux essences conseillées à la replantation en front de mer et en deuxième ligne ;
- Les crastes et éléments végétaux en milieu urbain (trame verte et bleue) en les préservant et en les valorisant, notamment au travers de l'OAP du centre-ville. Plus précisément, il s'agit de rouvrir, nettoyer et

planter les crastes qui deviennent des éléments de paysage forts qui en accompagnant les espaces publics tissent ville et nature. Il s'agit également de faire « pénétrer » le couvert végétal forestier dans la ville, en protégeant et en replantant les arbres sur les espaces publics et au sein des cœurs d'îlot de construction ;

- La prise en compte dans les futurs projets d'aménagement de la valeur paysagère à travers les OAP en zones urbaines et en extension de l'urbanisation.

De plus, en s'appuyant sur la végétation existante composée des jardins privés, des interstices de nature composés par l'homme, de parcelles non-bâties à l'intérieur des espaces urbanisés et agglomérés, d'espaces publics plantés, le PLU définit une autre trame verte, plus locale, de nature en ville. La présence du végétal est ainsi confortée en valorisant le « végétal en pas japonais » qui peut se repérer sur le territoire notamment en zone urbaine : en préservant les principaux massifs arborés, les plus représentatifs des qualités naturelles du cadre de vie local, et participant à la lutte contre les îlots de chaleur. Il s'agit donc de préserver cette trame locale, y compris au sein des espaces agglomérés classés en zone urbaine et en garantir son maintien.

L'importance de l'eau

Ainsi, l'ensemble des plans d'eau maritime du Bassin, le lac de Cazaux, les crastes et cours d'eau, quelle que soit leur importance, et qu'ils soient toujours en eau ou non, font l'objet d'une matérialisation sous forme de zone naturelle dans le zonage. Le règlement écrit intègre par ailleurs les dispositions et les prescriptions règlementaires assurant une constructibilité limitée et à distance des crastes, fossés drainants et des ruisseaux, ce sur l'ensemble des zones du PLU.

Par ailleurs, la prise en compte de l'écoulement des eaux doit faire l'objet d'une attention particulière dans certaines circonstances :

- Dans les règlements graphique et écrits, l'identification de secteurs urbains ont pour objectif de limiter les potentialités de renforcement de l'urbanisation par une simple gestion des constructions existantes. Cela se justifie où les risques liés au ruissellement des eaux pluviales et de remontée de nappes phréatiques peuvent être importants ;
- Dans les OAP, il est clairement demandé d'intégrer la gestion impérative des eaux pluviales dans les aménagements urbains afin :
  - De ne pas aggraver le risque érosif et le risque inondation local ou en aval ;
  - De valoriser les aménagements urbains (chemins de l'eau, espaces publics, noues, …) ;
  - De limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles zones d'urbanisation ;
  - D'intégrer les particularités physiques du terrain pour ne pas empêcher le bon écoulement des eaux.

Ainsi, au global, la déclinaison de la TVB est particulièrement travaillée pour qu'espaces agricoles, naturels et forestiers composent un ensemble cohérent tout en tenant compte de leurs fonctions spécifiques et d'un niveau d'enjeux de protection différent qu'ils portent.

1.2.7 L'HABITAT

La ville de La Teste de Buch est soucieuse de favoriser une production de logements permettant au plus grand nombre de se loger sur le territoire, et plus particulièrement les testerins eux-mêmes. Ceci est d'autant plus important si la politique du logement est mise en parallèle des besoins qui sont issus de la dynamique économique que connait la commune. Il est aujourd'hui indispensable de produire du logement répondant aux besoins des entreprises qui se développent et des familles qui disposent d'un emploi sur la commune. Cet enjeu est d'autant plus important lorsque que l'on se retrouve sur un marché immobilier tendu, lié à l'attractivité naturelle du territoire. Ainsi cette diversification de la production de logements doit permettre d'accompagner la population dans son parcours résidentiel au sein de la commune.

Le volet « habitat » du PLU est une dimension essentielle du projet territorial, d'autant que la révision de ce document d'urbanisme constitue la première opportunité de mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat (PLH), avec les outils de planification urbaine. Si la compétence et les politiques en matière d'habitat sont déjà exercées depuis de nombreuses années, la révision de ce PLU va permettre d'aller plus loin dans l'aboutissement des objectifs programmatiques.

Plusieurs enjeux sont ressortis du diagnostic et ont justifié in fine une déclinaison programmatique des besoins en nombre de logements :

- La redéfinition de l'objectif démographique et de production de logements en lien avec le projet de territoire, le PLH et le SCOT ;
- La production de logements sociaux à assurer car la commune est concernée par l'article 55 de la loi SRU ;
- La poursuite de l'intervention pour l'amélioration de l'habitat privé existant, avec une attention particulière sur les copropriétés privées ;

Ainsi, au regard du Programme Local de l'Habitat (encours de révision), les réflexions amenées par la démarche, associées aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du SYBARVAL, et à l'expérience importante du service « Urbanisme » de la ville, ont amené à intégrer un certain nombre de dispositions.

La référence programmatique au Schéma de Cohérence Territoriale constitue un point de cadrage initial du projet programmatique du PLU. En effet, le SCoT du SYBARVAL approuvé en 2024 s'était appuyée sur des perspectives de croissance démographique très ambitieuses, à hauteur de 0,8% par an d'ici à 2030. Or, abstraction faite de la période de pandémie de 2020-2021, force est de constater que La Teste de Buch a plutôt connu une croissance démographique moyenne d'environ 0,2% par an, en particulier sur la période 2014-2020.

Le PLH 2016-2021, devenu exécutoire le 5 juillet 2017, faisait apparaitre pour la Commune de La Teste un objectif de production de 194 résidences principales par an comprenant 20 % de logements sociaux. Toutefois la loi ALUR fixe un objectif plus ambitieux de production de logements sociaux à hauteur de 25 % du nombre des résidences principales.

Le PLH, adopté le 13 février 2025, définit pour la ville de La Teste un objectif de production de 205 logements par an comprenant 63 % de logements sociaux, c'est-à-dire 130 logements sociaux à produire par an. Sur la période d'application du PLH, la production de logements représente 1230 logements dont 780 logements sociaux.

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements Hypothèse minimum par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	**386**	**2316**	**704**

La ville a donc plutôt fait le choix initial de s'inscrire dans un scénario de croissance démographique plus soutenu que ces dernières années. Il est donc ressorti la perspective de construire un Plan Local d'Urbanisme s'appuyant sur une perspective démographique de croissance de 0,8% par an jusqu'en 2037. L'année 2037 comme horizon programmatique pour le PLU étant justifié par la logique d'intégrer l'équivalent de deux temps de vie d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) dans la déclinaison règlementaire du PLU, à savoir deux fois six ans.

Ainsi la projection démographique et la déclinaison en logements peuvent être déclinées de la manière suivante et de programmer la mise sur le marché d'environ 205 logements par an, soit 2460 logements d'ici 2037, dont 1560 logements sociaux.

Pour diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations, plusieurs orientations sont fixées :

- Acter d'une croissance de population de 0,8% par an sur la commune, en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre et répondre aux besoins en logements en découlant.
- Répondre aux besoins et aux objectifs de production de logements, à savoir 205 nouveaux logements par an, dont 130 logements sociaux par an (soit 55%) afin de répondre à l'objectif de rattrapage des obligations légales (cf. Article 55 de la loi SRU), rappelé par le PLH ;
- Poursuivre la diversification du parc de logements (notamment par la création de logements locatifs) et garantir une mixité sociale et intergénérationnelle (notamment en favorisant le parcours résidentiel pour les testerins (étudiants, jeunes ménages) ainsi qu'en répondant aux besoins d'une population
- Permettre le développement de l'offre de logements à destination des saisonniers en tant que commune touristique

L'un des principaux enjeux de la déclinaison règlementaire du PLU vis-à-vis de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat de la COBAS, est de se donner les moyens et les outils qui doivent répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU de pouvoir le faire.

Il s'agit d'une part donc de « flécher » règlementairement les secteurs urbains sur lesquels des servitudes spécifiques permettront de donner des perspectives d'amélioration de l'équilibre de l'offre de logements.

D'autre part, il s'agit toutefois de s'inscrire sur un temps plus long durant lequel le rééquilibrage de l'offre en logements sociaux va être réalisé à l'échelle du parc de logements.

Le Plan Local d'Urbanisme propose plusieurs outils pour atteindre progressivement les différents objectifs visés :

- Dans le règlement écrit, la reconduction systématique d'une proportion de logements sociaux à réaliser en fonction de plusieurs paramètres, correspondant à un objectif de diversité sociale dans les zones urbaines : les zones concernées et les tailles d'opérations de logements visés avec des seuils de déclenchement qui débutent à partir d'opération de 4 logements ou lots.
- Dans le règlement graphique, des servitudes de mixité sociale peuvent être positionnées sur certaines parcelles ou ensembles de parcelles de manière à favoriser l'émergence d'opération d'aménagement d'ensemble comportant une proportion importante de logements sociaux.
- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, la définition d'un prorata de logements sociaux à réaliser par opération d'aménagement d'ensemble, bien sur des zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU) ou sur des zones urbaines en renouvellement (zones U).
- Des zones 2AU (réserves foncières) inscrites dans la comptabilisation des logements à produire avec la mise en place d'une servitude de mixité sociale afin d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux du PADD et du PLH. Ces zones 2AU seront ouvertes dans le cadre d'une révision du PLU au-delà de la temporalité de 6 ans.

La ville de La Teste souhaite conforter son attractivité et la politique de l'habitat doit jouer un rôle majeur par l'accueil de nouvelles populations en soutenant l'économie locale (de la construction, rénovation mais aussi de l'économie présentielle) et en favorisant le maintien et le développement d'équipements publics. Aussi, le

positionnement des espaces de production de logements est très important pour conforter l'ensemble des politiques publiques mises en œuvre ces dernières années :

- En matière de dynamisme du Centre-ville, en éludant pas le potentiel de reprise de logements vacants dans la programmation globale (objectifs du PLH est d'un minimum de 11 logements par an remis sur le marché) et en assurant un positionnement géographiquement « central » des futurs logements, au plus près des services de proximité, des équipements et des services de mobilité. Cela peut donc passer aussi bien par la mise en lumière de potentialité de renouvellement urbain ou de densification.
- En matière de limitation des processus d'extension d'urbanisation en évitant autant que possible des processus qui engendrerait des extensions de réseau, couteuses sur le long terme.
- En matière de mobilité en mettant par exemple en lumière les potentialités de renouvellement urbain et d'intensification urbaine autour de la gare et du centre-ville (OAP sur des sites périphériques à la gare et au centre-ville).

Le PADD du PLU vise ainsi à développer un modèle de développement plus soutenable et notamment assurer une localisation de l'habitat cohérente afin de limiter les déplacements, favoriser des typologies d'habitat moins consommatrices d'espaces, accompagner la rénovation énergétique de l'existant et porter des exigences sur la production neuve notamment afin de favoriser la production d'énergies renouvelables…

Ces enjeux sont pleinement repris au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées plus loin dans ce document. Au-delà de la programmation chiffrée du nombre de logements à produire, c'est aussi la qualité de l'offre, sa localisation et sa diversification, qui a été recherchée afin de valoriser les centralités urbaines du territoire.

Les OAP intègrent déjà ces enjeux en définissant des éléments programmatiques différents. Le PLU décline le « volet programmatique » en indiquant le nombre de logements minimal à produire ainsi que le niveau de production de logements sociaux pour chaque site… Par ailleurs, la typologie des logements à mettre sur le marché ou les types de financement des logements sociaux sont sans être imposés (LLS et BRS).

De plus, pour atteindre ces objectifs, il est nécessaire de compléter les outils réglementaires :

- Favoriser la diversité des formes urbaines permettant de produire un habitat diversifié en opposition à la production uniforme de lotissements, qui a dominé sur la ville jusqu'au début des années 2000. L'acceptation d'une densification adaptée permet de produire des formes plus collectives et qualitatives qui sont une réelle alternative à la consommation foncière. Nous pouvons distinguer trois types de densification qui participent pleinement à diversifier l'offre en logements :
    - Les formes collectives et « verticales » qui se situent principalement dans les centralités de La Teste-centre et Cazaux. Elles disposent d'emprises plus importantes et de hauteur qui varient entre du R+1 au R+3 plus attique en fonction des secteurs. A Cazaux les hauteurs sont limitées à R+1 plus Attique et à La Teste-centre, elles peuvent aller jusqu'à R+3 plus attique (zone UAa). Ces secteurs de centralité étant à ce jour en pleine mutation, des mesures règlementaires ont été prises pour adapter ces densités au bâti existant. Cela passe principalement par l'obligation de ne pas produire de mur pignon de plus de R+2 lorsque la construction se trouve en limite avec une zone d'habitat plus bas (tissu pavillonnaire) et de favoriser le maintien d'espaces de pleine terre suffisamment conséquents (minimum 30 % de la parcelle pour les secteurs les plus denses) pour permettre l'intégration paysagère de ces nouvelles constructions dans son environnement immédiat.
    - Les formes collectives ou groupées horizontales qui se situent dans les espaces périphériques des centralités et des principales entrées de ville. Elles concernent les zones UC et UD du PLU. La règlementation intermédiaire entre les zones les plus denses (Zones UAa/UA/UB) incite à la réalisation d'opérations groupées horizontales qui mettent l'accent sur l'intégration urbaine et paysagère. Ainsi, avec l'obligation de produire un minimum de 50 % d'espaces libres de toutes constructions, l'espace mis à disposition des occupants est plutôt collectif. Les hauteurs des constructions sont adaptées aux caractéristiques d'un pavillonnaire dense (R+1 maximum)

- La réduction de la production de lots à bâtir sur des surfaces plus réduites : La production de lots à bâtir est toujours envisagée mais plutôt sous la forme de division foncière au sein de quartiers déjà bâtis. Cette division parcellaire doit permettre de favoriser un peu plus de densité dans les quartiers pavillonnaires (construction sur des lots plus petits) tout en respectant l'intimité et les usages des constructions existantes.

- Adapter la production du logement aux besoins en matière de mixité sociale répondant aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU portant obligation à la commune de disposer de 25 % de logements sociaux calculés par rapport au nombre de résidences principales. Afin de s'assurer une production allant dans le sens de la loi dans un marché immobilier dynamique, la commune a décidé de renforcer la règlementation du PLU afin d'associer à l'effort de production, les opérateurs et les projets privés. La future charte en faveur du logement social associera également les promoteurs, aménageurs (fiche action1).

La production de logements sociaux :

Les objectifs de production de logements sociaux sont ambitieux. Comme nous l'avons écrit précédemment, il s'agit d'inscrire dans la traduction réglementaire, les outils nécessaires pour atteindre ces objectifs de diversité sociale dans les zones urbaines, mise en place de servitudes de mixité dans les OAP, emplacements réservés pour la production de logements sociaux, …).

Suite à l'avis de Personnes publiques et aux observations de l'enquête publique, dans les OAP, les servitudes de mixité sociales qui sont mises en place permettent de produire un certain nombre de logements sociaux (750 LLS), comme le montre le tableau suivant.

Cependant, la production seule sur les secteurs d'OAP ne permet pas d'atteindre l'objectif inscrit dans le PADD.

Projet de PLU	Projet de zonage	Nb de logements FUTURS PROJETS	Dont logements sociaux ETUDE A LANCER
Prés salés ouest	**UB**	**85**	**43**
Enclos du Cap Lande	**UD**	**58**	**29**
Secteur des bordes (Bordes Est)	**1AU**	**40**	**20**
Baou	**1AUb**	**250**	**150**
Lède de la Seuve	**1AU**	**60**	**45**
Sécary	**1AUs**	**150**	**90**
Cap de Mount	**1AUc**	**150**	**90**
Cazaux entrée de Ville (Jaumar Pins de Cazaux)	**1AU**	**40**	**20**
Cazaux Ouest Canal	**UD**	**30**	**15**
2AU - Cazaux est	**2AU**	**346**	**173**
2AU - Pyla nord	**2AU**	**37**	**0**
2AU - Pylas sud 1	**2AU**	**7**	**0**
2AU - Pyla sud 2	**2AU**	**30**	**0**
La Humeyre	**UB**	**90**	**45**

Cazaux Nord 1	**1AU**	**50**	**30**
TOTAL Logements ordinaires/ LLS		**1423**	**750**

Cependant, il ne faut pas oublier de prendre en compte dans la comptabilité des logements sociaux, tous les logements qui sont en cours de réalisation et dont les permis de construire ont été accordés depuis le recensement établi par le PLH.

Le tableau ci-dessous montre que le travail engagé par la ville porte ses fruits puisque le travail de rattrapage est important et le nombre de logements sociaux non encore comptabilisé s'élève à 751 logements.

Rentrées prévues dans l'inventaire LLS : logements construits, rénovés ou en rénovation	**LLS créés**
Opération Gironde Habitat- Résidence les PIROGUES- 3 avenue de Verdun- Cazaux	21
Opération Edouard Denis et DOMOFRANCE Résidence Perla - avenue de Verdun/ rue des Maraichers- La Teste	23
Opération NEXITY / bailleur ERILIA- Résidence le Castelnau- 1 à 7 rue Castelnau- La teste	14
Opération STOA/DOMOFRANCE- Résidence Alban Chanard- ancien stade de foot de Cazaux	36
Opération FAYAT/DOMOFRANCE- Résidence Ostrea- îlot Franklin- rue Dignac/ place Gambetta	37
Opération STOA/Erilia- Route de Cazaux- Hippordrome	66
Opération CDC Habitat- Avenue Saint Exupéry	30
Opération STOA/ERILIA- Résidence Kyma- 51 avenue Charles de Gaulle	11
Opération SOPIC/ Clairsienne- Résidence Assalida- 11 rue Castelnau	28
Opération PICHET/ 1000 ET 1 VIES- 27 rue Francon	21
Opération DOMOFRANCE- 66 bis avenue Charles de Gaulle	6
Opération1000 et 1 vies- rue Jules Fabre	32
Opération ICF Immobilier- chemin de la procession	26
Opération Clairsienne- angle Rue Lody/ avenue Charles de Gaulle	29
Opération DOMOFRANCE- Joli bois	81
Opération CDC Habitat-Marzac	99
Opération PICHET/ ICF - projet Gare-PEM	33
Opération PICHET- La Montagnette- EPHAD les Arboursiers	45
Opération FJT Gironde Habitat- ex cercle canin- route de Cazaux	51
Opération Gironde Habitat- rue Henri DHEURLE- 5 maisons BRS	5
Opération impasse du Lapin Blanc	16
ilot des Boyens	25
Opération VIABILIS/ DOMOFRANCE - rue de Maugis	16
TOTAL :	**751**

Ainsi en ajoutant les logements sociaux produits dans le cadre du PLU et les logements non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1501 unités, l'objectif du PLU est devenu inférieur 60 logements alors que dans le PLU arrêté l'objectif de LLS était dépassé de 44 logements.

1.2.8 LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Dans le cadre de la formalisation de son projet de territoire, il s'agit bien de s'inscrire dans la continuité et la cohérence des politiques publiques déjà mises à l'œuvre depuis quelques années par la COBAS.

Il s'agit clairement de s'appuyer sur l'un des atouts majeurs que constituent les différentes lignes de transport collectif et tout particulièrement la ligne ferroviaire pour en constituer des points de connexion à dont les usages doivent être accrues à la fois pour les liaisons internes, mais également en liaison avec les territoires périphériques (Bordeaux Métropole, Libournais, Périgueux).
Dans ce registre le quartier de la gare est donc amené à prendre une importance grandissante dans le rôle de desserte des mobilités, d'une part mais également dans une recherche de plus grande attractivité de ses quartiers pour d'autres usages, aussi bien résidentiel que sur la déclinaison d'une économie de proximité (façade maritime, rue du port par exemple). Le PLU doit dont règlementairement accompagner ce processus de valorisation du quartier de gare qui doit amener à des logiques de renouvellement urbain de certains îlots, comme, par exemple, l'îlot de la Humeyre qui fait l'objet d'une OAP ou dans une logique de renforcement de l'urbanisation sur la façade maritime (OAP Prés Salés Ouest).

La gare doit ainsi conjuguer et associer toutes les mobilités dans le panel des services proposées aux habitants et usagers afin de rendre le territoire, dont la composante rurale est toujours présente à proximité.

De la même manière, un travail de raccrochement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile doit être mis en œuvre pour raccrocher les « hubs de mobilités », qu'il s'agisse de la gare ou d'aires de covoiturage, par des liaisons de mobilité douce. Relier de manière apaisée les différents quartiers à ces « hubs de mobilités » constitue un réel défi pour les années à venir afin de rapprocher les services de proximité, les bassins de vie et les bassins d'emplois de la population résidente. Cette orientation permet donc d'œuvrer au développement du covoiturage, en prévoyant dans le PLU les emprises nécessaires à création d'espaces de stationnement dédiés à proximité de la voie rapide.

En lien avec le paragraphe précédent, le travail sur l'augmentation de la part de la mobilité douce et active dans le poids important que représente la mobilité dans le quotidien des habitants de la ville est une ambition pour les prochaines années.



Outre le travail sur les aménagements sur le domaine public qui peut être réalisé, il s'agit aussi de rendre cela possible par une politique d'aménagement urbain du territoire qui soit cohérente avec cela. C'est donc aussi pour cette raison que le PLU vise au renforcement ou au développement des quartiers urbains les mieux

connectés possibles avec l'enveloppe urbaine existante. Cela passe donc à la fois par un travail de renforcement de l'urbanisation sur les espaces les plus agglomérés possibles, mais également par l'intégration de certains principes d'aménagements de liaisons douces et actives, alternatives à l'usage de l'automobile, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Ainsi, en complément des prescriptions règlementaires, les schémas d'aménagements proposés doivent favoriser la mise en connexion des espaces en projet avec les entités urbaines existantes, et donc potentiellement le réseau de transport collectif le plus proche.

Au-delà du confort et de la sécurité qui est recherchée dans la pratique de la mobilité douce sur le territoire, c'est bien aussi un certain art de vivre et un cadre de vie plus apaisé qui doit être mis en avant. C'est aussi pour cette raison que ce travail d'aménagement et de développement de la mobilité douce doit pouvoir se faire également en lien avec les intérêts du développement touristique du territoire qui est en lien direct avec des sites de renommée mondiale (Arcachon, les ports, la dune du Pilat, …).

1.2.9 LES RESEAUX D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

La ville de la Teste de Buch, s'inscrit déjà depuis de nombreuses années dans l'accompagnement de projets alternatifs de production d'énergies renouvelables. Aussi, le Plan Local d'Urbanisme doit à la fois :

- Accompagner règlementairement les nouveaux projets de production d'énergie renouvelable, en particulier en lien avec l'existence de sites industriels ou commerciaux existants ;
-
- Prédéfinir dans le règlement graphique du PLU les périmètres qui disposent d'un prérequis favorable en attendant les études préalables de faisabilités techniques et environnementales.

Ainsi en application de l'article 47 de la Loi relative à l'énergie et au climat du 9 novembre 2019, le PLU retranscrit dans le règlement la possibilité d'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation, pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux ayant une emprise au sol supérieure à 1 000 m², ainsi que sur les bâtiments à vocation tertiaire, résidentielle (hors logements sociaux) ou agricole.

Il est donc nécessaire de privilégier les nouveaux dispositifs de production d'électricité photovoltaïque à même le sol au sein des espaces déjà artificialisés, pollués, en reconversion, à réhabiliter (anciennes décharges, friches, carrières...) et, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, exclusivement dans le cadre de l'agrivoltaïsme tel que défini règlementairement.

Le SCOT du SYBARVAL a précisé que certains sites artificialisés ou pollués ne peuvent pas accueillir de parcs photovoltaïques en raison des modalités d'application de la loi Littoral. Au cours de la période de mise en œuvre du SCoT, si les règles de continuité bâtie sont modifiées, un certain nombre de secteurs seront autorisés à accueillir des parcs photovoltaïques. Sur le territoire de La Teste de Buch, le site de la décharge de Natus est fléché : il représente une superficie de 5,4 hectares.

Ainsi, dans le cadre de l'application de la loi littoral, ce site ne peut pas être zonés pour permettre la production d'énergies renouvelables car il ne se situe pas en continuité avec les agglomérations (au sens de la loi littoral).

De plus, le PLU donne la possibilité de développer les implantations d'ombrières photovoltaïques sur les parkings (loi d'accélération des énergies renouvelables) en application de l'article 40 de la loi ApER qui rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

A contrario une grande vigilance devait être mise en avant quant aux sites dont les qualités paysagères ou environnementales pourraient être impactées négativement par la mise en œuvre d'installation de production

d'énergies renouvelables. C'est donc aussi pour cette raison que la mise en œuvre de secteurs Ap (agricole protégé) ou Nr, Nrfu, Np (naturel protégé) se justifie dans le PLU.

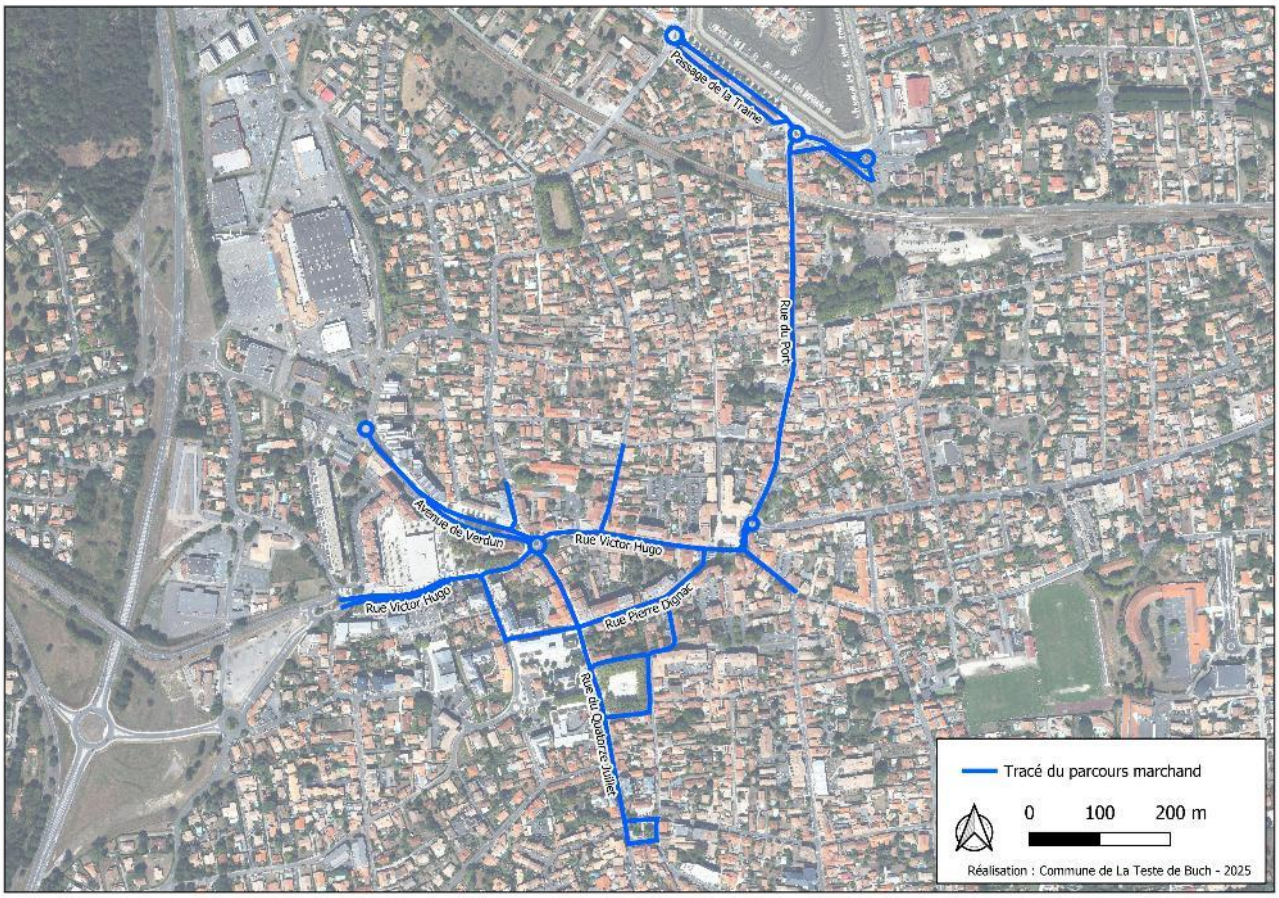
1.2.10 LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SI pour la très grande majorité du territoire, la mise en connexion au Très Haut Débit ne constitue plus un enjeu pour la ville de La Teste de Buch, il reste toutefois quelques secteurs ponctuels où le fonctionnement n'est pas encore optimal et où il devra bénéficier d'une mise à niveau. La programmation prévue conjointement par la COBAS et les services de Gironde Numérique vont permettre toutefois de résorber les déficiences existantes dans les prochains mois.
S'appuyant sur cet outil indispensable au fonctionnement des services administratifs et des activités économiques du territoire, les pôles de développement prioritaires vont ainsi pouvoir légitimement confortés, tout particulièrement ceux identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
La Teste constitue le bassin d'emplois et de services majeur à conforter et développer, la mise en connexion numérique du territoire justifie la capacité de l'ensemble des communes de la COBAS à apporter des réponses complémentaires et diversifiées d'animation du territoire, en particulier à l'échelle des centralités identifiées par le Schéma de Cohérence Territoriale du SYBRAVAL

1.2.11 L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

L'offre commerciale est bien développée à l'échelle du territoire communal. L'enjeu n'est donc pas tant de créer de nouveaux espaces que celui :

- de favoriser le regain d'attractivité des offres commerciales dans le centre-ville de la Teste dans des dynamiques d'ensemble sur un périmètre élargi du parcours marchand.



- de privilégier des logiques de requalification urbaine des espaces commerciaux existants, comme la zone commerciale de Lagura et Cap Océan dont les espaces ouverts au public doivent mieux participer aux enjeux actuels de valorisation de cette entrée de ville, de lutte contre la trop grande artificialisation des sols et les îlots de chaleur par exemple ;
- d'ambitionner un recyclage du foncier existant pour s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle plus importante dont le PLU doit permettre une mutation progressive à la fois par le maintien de la vocation commerciale mais également par la possibilité à proposer de nouvelles offres résidentielles sur le territoire.

En effet, le SCOT du SYBARVAL ne donne plus la possibilité de développer de nouvelles grandes et moyennes surfaces sur les zones d'activités existantes.

Les principales zones d'activités du territoire regroupent l'essentiel de l'offre en commerces et services de proximité pour une très large partie du territoire et périphérique.
S'appuyant par ailleurs sur un nombre conséquent de sites économiques à l'échelle intercommunal, le Plan Local d'Urbanisme doit jouer un rôle pour donner plus de clarté à la vocation de chaque zone d'activités, notamment d'un point de vue commercial, es objectifs étant de limiter les extensions et développement de zones économiques à vocations commerciales.

- L'activité économique liée aux centralités

Un des enjeux majeurs de la commune de La Teste de Buch est d'afficher son identité par le biais du développement et l'amélioration de la lisibilité de ses centralités. Cet objectif concerne aussi bien La Teste-centre, Pyla et Cazaux. L'identification d'une offre commerciale de centralité participe pleinement à cette identité forte. C'est le cas de La Teste-centre où tout est mis en place pour favoriser les usages de centre-ville dont fait partie l'activité commerciale et de services.

En application de cette logique, des séquences du centre-ville de La Teste peuvent être ciblées par des servitudes au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en effet de maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux des principales séquences de rues ou de places en particulier. De fait, le rôle des espaces publics et des cheminements doux est également important puisqu'ils devront permettre une accessibilité et une valorisation des commerces et services afin de renforcer leur attrait. C'est un point d'autant plus important que les commerces existants, et les commerces futurs souhaités, sont des commerces de proximité qui, par définition, répondent à une population résidente proche, qui privilégiera sans doute les modes actifs pour accéder à ces commerces.
Ceci justifie par exemple la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur aussi élargi que la zone commerciale du Baou. Même si cette dernière présente des orientations générales, elle met en avant la nécessité de recomposer et requalifier les espaces dans une logique de pleine intégration de cet ensemble avec les quartiers limitrophes.

Ainsi la règlementation des zones UAa et UA favorise une mixité fonctionnelle plus durable, permettant à la fois d'augmenter le nombre d'habitants en centre-ville et le déploiement d'activités commerciales et de services en pied d'immeuble. Ainsi la règlementation concernant le stationnement de ces activités a été revue afin de favoriser l'implantation des commerces, ainsi que la hauteur de bâtiment qui disposent de commerce en rez-de-chaussée. Parallèlement, la ville agit sur la requalification des espaces publics et le maintien des équipements publics en centre-ville, afin d'assurer une synergie économique.
Cette réflexion stratégique est aussi déployée dans la centralité de Cazaux et du Pyla où le zonage et la règlementation favorise l'activité économique (UB pour Cazaux et UPAc pour le Pyla).

Parallèlement, la mairie souhaite se réapproprier le secteur de la façade maritime, en étendant le parcours marchand le long de la façade du port centre le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650). Cette façade commerciale est complétée par un « parc actif et naturel » sur le lite des Prés Salés Ouest, qui s'étend le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650) en direction d'Arcachon.
Ce site fait l'objet d'une OAP. Il y est envisagé notamment le développement d'activités économiques et services (commerces, restauration, artisanat…) sur une partie de la façade maritime, où actuellement des bâtiments existants sont en état dégradé voire en friche.

- Les zones économiques périphériques

« Espace Plaisance », « Caillivole », l'Espace Industriel et Commercial de La Teste sont des zones économiques et commerciales périphériques. Elles ont la particularité de se situer à proximité immédiate de la RN250 et la RD1250, les principaux axes de desserte de la commune et donc offrant une bonne visibilité. Elles disposent d'une règlementation spécifique permettant leur développement et zone classées en zone UIc (zone artisanale, commerciale, dans laquelle le bureau et la sous destination d'hébergement sont autorisés), permettant une évolutivité de ces sites.
Les secteurs économiques de « Cap Océan » et des « Miquelots » disposent d'une situation particulière car intégrés à des quartiers urbains (Quartier du centre-ville et des Miquelots). Ils disposent d'une règlementation spécifique en UIC* (artisanat, bureau, commerce). De la même manière, le quartier de Cazaux dispose d'une petite zone d'activités en entrée de ville sur laquelle est implantée une petite surface commerciale. Classée en zone UX, cette zone doit permettre le développement d'activités artisanales.

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport…) mais aussi bénéficiant de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale.
La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales. Afin de lutter contre cette tendance, il a été fait le choix de redéfinir le périmètre de la zone UIc afin de recentrer l'offre commerciale dans ce secteur et favoriser l'activité artisanale dans le reste de la zone d'activité (zone UI). Il a aussi été fait le choix d'interdire ou de limiter certaines pratiques que favorise la spéculation foncière, c'est-à-dire tout type d'habitation et les cellules de stockage autonome ou non affectées (box).

1.2.12 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

Maintenir les conditions favorables au développement économique du territoire
La commune la Teste de Buch disposait en 2020 de 12416 emplois pour 11 586 actifs sur son territoire. Ce chiffre n'a cessé de progresser ces dernières années. La Teste-de-Buch est le 5e pôle d'emploi départemental (2e hors Bordeaux Métropole, derrière Libourne).

Ainsi la commune représente quasiment la moitié du volume global d'emploi du territoire de la COBAS. 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.
Au-delà des réponses apportées au niveau de la production de logements en lien avec le développement économique qui ont été présentées dans le chapitre précédent, il convient aussi de favoriser la poursuite du développement économique du territoire qui est à la fois créateur de richesse et d'emploi.

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).

Une OAP thématique est développée dans le PLU. 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 afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projets économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

- Intensifier les fonctions urbaines et économiques
- Optimiser le foncier économique et sa gestion
- Gérer des flux de déplacements accrus
- Traiter les limites et lisières des espaces économiques
- Renforcer l'intégration architecturale et paysagère
- Intégrer les transitions écologiques et énergétiques

Pour les activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels et journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes). Cette économie se déploie aujourd'hui au sein de différents pôles économiques :

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport…) mais aussi de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale. La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales.

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 d'emprise au sol 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.

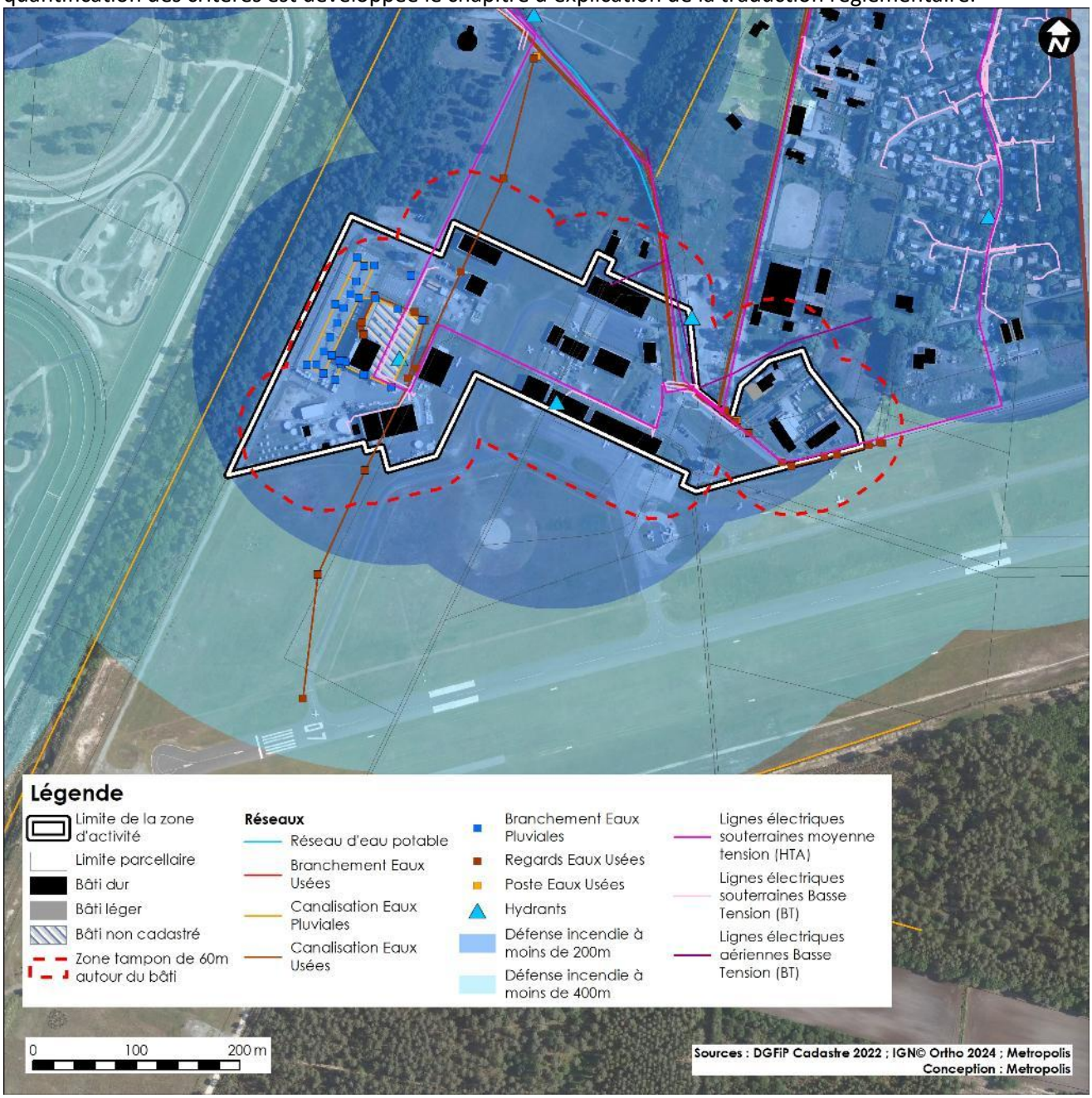
*** La prescription 235 du SCOT prescrit la possibilité de créer une agglomération économique :**

Prescription 235 (extrait SCOT SYBRAVAL approuvé en juin 2024)
L'agglomération à vocation économique est définie à partir de cinq critères cumulatifs : 1-une emprise foncière de plus de 5 hectares
2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m² de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur ;
3-une variété d'activités majoritairement artisanale ;
4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) ;
5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct.
Au regard de ces critères, les agglomérations à vocation économique sont localisés en annexe du DOO. Elles concernent la zone d'activités d'Arès, la zone d'activités CAASI d'Andernos, la zone d'activités Sylvabelle du Teich, la zone d'activités du Technoparc du Teich et la zone d'activités Actipôle de Gujan-Mestras.
Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme justifient et délimitent à leur échelle les enveloppes urbaines des agglomérations à vocation économique, conformément à la prescription 234. Les cartographies de l'atlas (Annexe 10.1 du DOO) positionnent ces agglomérations mais n'en déterminent pas la délimitation précise.

Dans ces zones, la densification est à prioriser, avant toute extension.

Une précision toutefois, : le premier critère du SCOT parle d'une surface de plancher minimale pour permettre la création de cette agglomération économique. Les rédacteurs du SCOT ont privilégié la surface de plancher alors que l'emprise au sol est plus pertinente pour les activités économiques. Les activités économiques ne créent que peu de surface de plancher (en dehors des bureaux et des activités de services, et encore !). Elles créent principalement de l'emprise au sol. C'est sur cette base d'emprise au sol que nous nous sommes appuyés pour appliquer ce critère. En effet, la zone économique actuelle présente une emprise au sol de 1507m² à l'hectare, majoritairement a vocation artisanale, une continuité de bâti inférieure ou égale à 120m, desservies par les réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et avec accès routier direct. Le site est aussi desservi par l'aérodrome.

Carte page suivante permet d'illustrer l'application des critères du SCOT sur cette espace économique. La quantification des critères est développée le chapitre d'explication de la traduction réglementaire.



Ainsi, une zone d'activité est définie grâce à l'application de cette prescription.

En effet, le site économique de Villemarie n'est pas identifié dans le SCOT comme un espace économique et encore moins en agglomération. Cependant, la présence de l'aérodrome, de hangars, d'activités économiques existantes confère un caractère particulier à ce site.

Parmi les entreprises installées, il y a lieu de souligner la présence de l'entreprise SAFRAN*. La ville et la COBAS ne peuvent pas se permettre de limiter le développement ce cette entreprise au rayonnement international.
Ainsi, en application des 5 critères cumulés définis par le SCOT, il est possible de définir une petite agglomération économique afin permettre la délimitation d'une zone d'activités économique UI permettant l'évolution du site de l'entreprise SAFRAN qui a exprimé son souhait de l'agrandir et ainsi de s'inscrire dans cette orientation du PADD du maintien et du développement de l'emploi local.

**Safran est un groupe international de haute technologie opérant dans les domaines de l'aéronautique (propulsion, équipements et intérieurs), de l'espace et de la défense. Sa mission : contribuer durablement à un monde plus sûr, où le transport aérien devient toujours plus respectueux de l'environnement, plus confortable et plus accessible. Implanté sur tous les continents, le Groupe emploie 100 000 collaborateurs pour un chiffre d'affaires de 27,3 milliards d'euros en 2024, et occupe, seul ou en partenariat, des positions de premier plan mondial ou européen sur ses marchés. Safran s'engage dans des programmes de recherche et développement qui préservent les priorités environnementales de sa feuille de route d'innovation technologique.*

Selon l'occupation du sol, la Teste-de-Buch compte 9960 hectares de surfaces boisées, soit 56% de son territoire.
Le site présente de nombreux atouts économiques malgré un foncier très complexe et un contexte urbain dense au Nord :
L'activité sylvicole est l'activité la plus représentée : les produits de la filière bois sont destinés principalement à la transformation en pâte à papier, la fabrication de palettes de transports, bois de chauffage, mais également à la fabrication de parquet ou bois d'œuvre pour la menuiserie.
L'activité pétrolière présente un grand intérêt, avec une exploitation du sous-sol dans le site (Site Natura 2000 FR7200702 « Forêts dunaires de la Teste de Buch ») correspondant à 13 % de la production d'hydrocarbures en France

Maintenir les activités ostréicoles, de nautisme, …

Les activités ostréicoles, de plaisance, nautiques, … constituent un ensemble productif complémentaire à l'agriculture, l'industrie, aux secteurs de l'énergie, aux services aux entreprises, au transport de marchandises, le commerce de gros.

Sur la commune, au-delà des grands acteurs nationaux, l'économie repose essentiellement sur les activités traditionnelles qui tirent ressources des caractéristiques maritimes du Bassin d'Arcachon. Le PADD affirme clairement la volonté de porter une attention particulière pour ces activités. Ainsi, le PLU classe les ports ostréicoles de La Teste-centre et du Rocher en zone UMo et les Malines, outils indispensables au fonctionnement des activités ostréicoles. Le port central de La Teste dispose d'une règlementation spécifique permettant à la fois l'exercice de cette profession et le maintien du caractère historique et patrimonial de ce secteur.

Parallèlement, un nouveau secteur dénommé UMn situé au nord des Prés salés ouest, est dédié au développement des activités nautiques et à la réalisation d'un port à sec (pôle nautique récemment réalisé). Cet équipement est compatible avec les orientations du SMVM (chapitre III-3 « les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et littoral »). Son accès direct à la mer (cale de mise à l'eau) lui confère un avantage certain pour ce type d'activités. La limite sud de ce site vient se caler sur le périmètre de la convention de concession que la commune a obtenu, lui permettant de gérer le site des Prés salés ouest. Une partie de la zone UMn se déploie au nord des Prés Salés Ouest. Cette zone concerne à la fois des espaces du Domaine Public Maritime et des propriétés privées.

L'activité touristique et de loisirs
L'activité touristique est essentielle au développement économique du territoire. Il s'appuie plus particulièrement sur la qualité environnementale et des paysages du Bassin d'Arcachon qui est reconnue nationalement et internationalement, mais aussi sur sa localisation et sa desserte.
Ainsi les principaux sites économiques touristiques se situent au sein de la station balnéaire de Pyla sur Mer et sur les rives du lac de Cazaux. La règlementation du PLU accompagne le développement de ces secteurs. Au

Pyla plusieurs secteurs situés à proximité du Boulevard de l'Océan, au niveau de l'école du Pyla et de l'observatoire de la corniche, offrent des droits à construire plus importants (emprise au sol et hauteur) pour les établissements commerciaux, hôteliers et para hôteliers (UPac).
De la même manière, la zone NLa permet l'aménagement et l'animation touristique des bords du lac de Cazaux. Toutefois l'attractivité touristique est dépendante de l'offre d'hébergement qui lui est dédiée.

L'offre marchande dans le domaine de l'hébergement touristique représente 3 924 lits dont presque 70% correspond à une offre en camping.



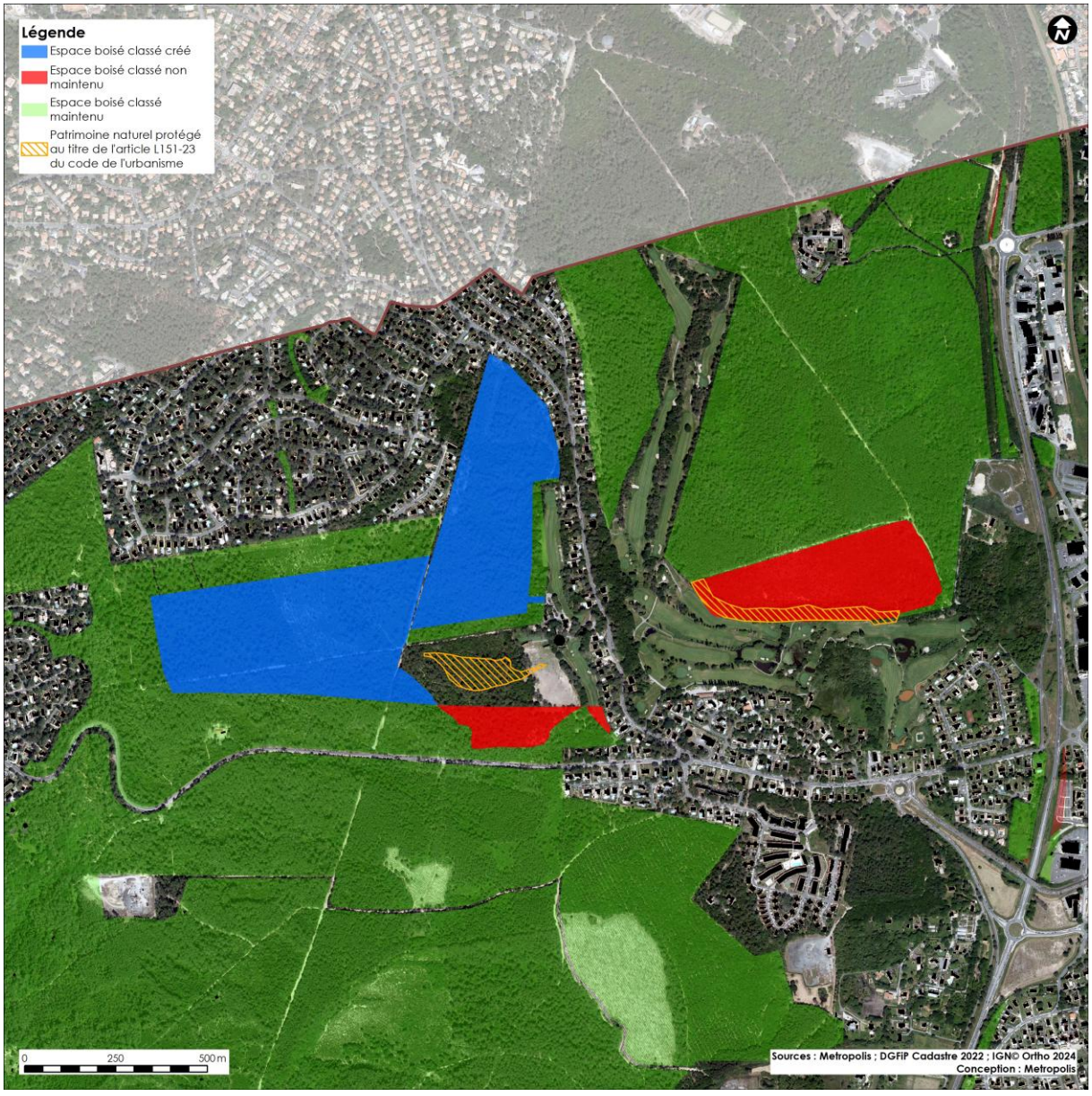
5 de ces campings sont implantés au pied de la Dune du Pilat, monument naturel accueillant plus de 2 millions de visiteurs par an. Ces derniers ont été lourdement impactés par l'incendie de 2022.
Ils ont bénéficié de la possibilité de reconstruction à l'identique suite à leur destruction par l'incendie mais ces installations touristiques sont dépendantes de phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.
Afin d'anticiper cette disparition programmée, la commune a, depuis 2012, participé avec le GIP littoral Aquitain à l'appel à projets national sur la relocalisation des activités et des biens, lancé par le ministère de l'environnement afin d'anticiper la recomposition sur d'autres lieux de l'hébergement touristique des 5 campings.

Ainsi, ces 5 campings ont été identifiés afin de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec d'autres activités touristiques déjà existantes.
Toutefois, ces sites ont été durement touchés par le terrible incendie de 2022. Bien que reconduits à l'identique pour certains.
La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.
Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proches du rivage sans possibilité d'extension et d'augmentation du nombre d'unités d'hébergement, ni de surface.
Les campings sont donc maintenus sur leurs sites actuels. Le PLU ne prévoit pas de relocalisation des campings de la Dune.

Parallèlement, le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux.

Un vaste projet de recomposition est en cours de réalisation, lequel viserait à constituer un parcours de **18 trous en deux boucles de 9 trous**, s'organisant autour du nouveau club house, qui s'implanterait à l'est du boulevard d'Arcachon (partie « basse » de 12,40 ha environ) et à l'ouest du practice actuel (partie « haute » de 49,56 ha environ).

Le PLU dans sa nouvelle configuration permet de sanctuariser en EBC dans le PLU, des espaces qui dans le document précédent figuraient en zone NLg (parcelle BI 581 pour 20 hectares, partie des parcelles FD 3 et 103 pour 6 hectares) ou en Zone 2AU (parcelle FC n°35 Hauts du Golf pour plus de 15 hectares) **augmentant ainsi la quantité de surfaces en EBC dans ce secteur, et plus globalement à l'échelle de la commune, de plus de 20 ha** (+ 41 ha EBC – 18 ha [futur parcours] – 3 ha [futur practice]), tout en assurant le maintien de la coupure d'urbanisation et des corridors écologiques existants (Est/ouest ; Nord/Sud).



Extrait du PLU

Les EBC supprimés représentent 15,51ha.
Les EBC créés représentent 39,97 ha.
Les protections créées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme représentent 3,37ha.

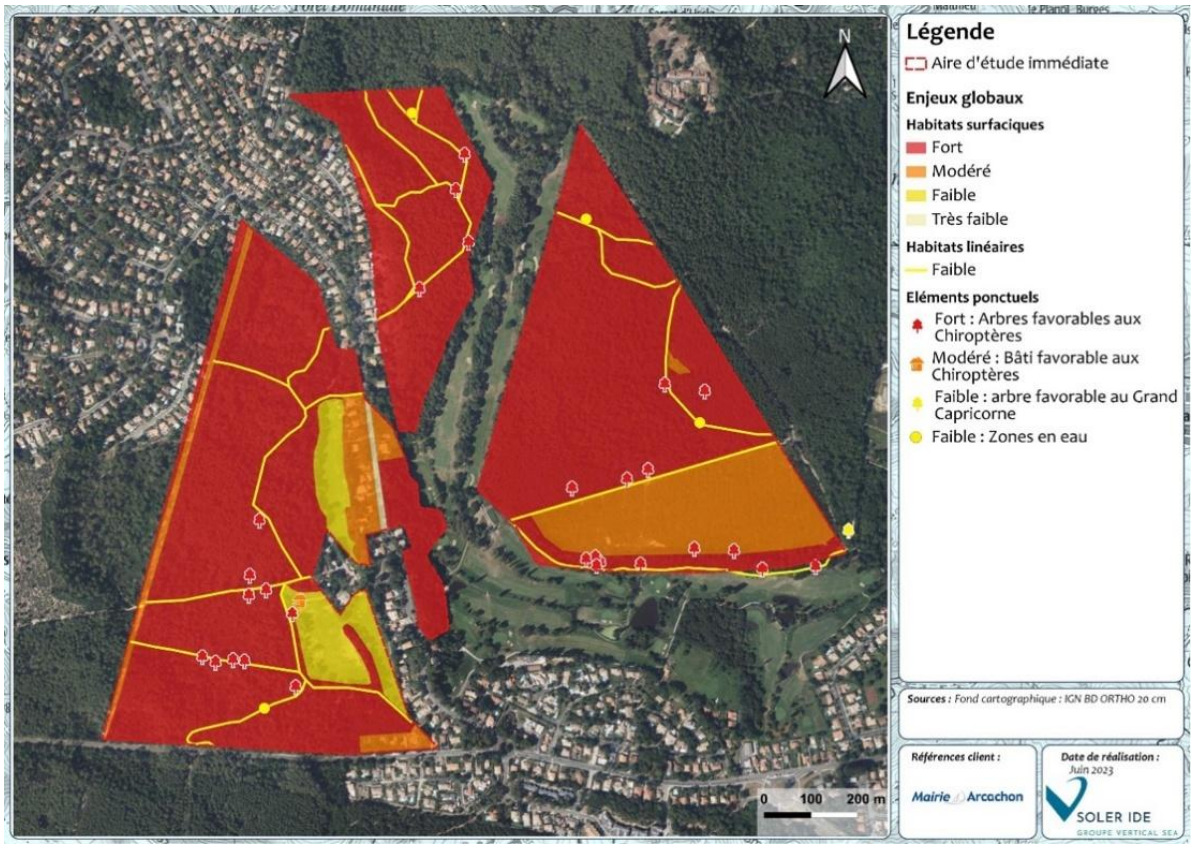
Après avoir défini l'intérêt et les besoins auxquels répondait ce projet d'extension du parcours de Golf, le périmètre d'extension du parcours de Golf projeté a été étudié. Il est le résultat des conclusions de l'évaluation environnementale menée sur ce site et les sites avoisinants.

Tous les terrains reliés au golf existant ont été intégrés au périmètre des inventaires naturalistes réalisés sur 4 saisons, et fait l'objet d'investigations. Les terrains non connectés au Golf existant ne pouvaient raisonnablement pas être envisagés comme des sites alternatifs compte tenu de la nature du projet.



Périmètre de réalisation des inventaires 4 saisons

Le bilan des enjeux écologiques définis à la suite de l'étude 4 saisons est le suivant :



Extrait – résultats des inventaires 4 saisons réalisés par le BET Soler IDE

Il ressort de l'étude 4 saisons réalisée qu'il n'existe pas d'autres terrains plus favorables à l'extension du golf existant que ceux finalement retenus (*cf.* règlement graphique du PLU), et ci-après représenté.

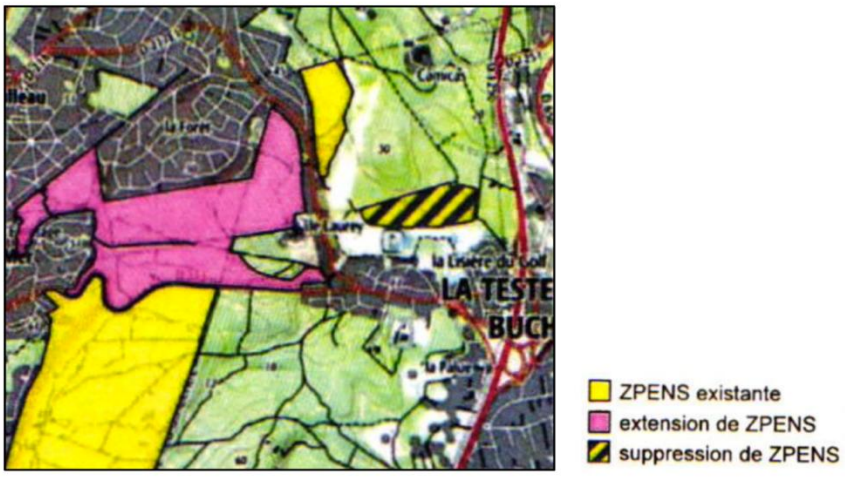


Périmètre d'extension du Golf retenu à la suite de l'étude 4 saisons

En effet, ces espaces n'apparaissent pas significatifs pour le territoire puisque sur la partie Est (partie « basse ») du projet d'extension, un défrichement/déboisement a eu lieu selon un **plan de gestion** (exploitation forestière, dans le courant des années 2006-2010) **ainsi qu'un déclassement des espaces naturels sensibles**.

- Par une délibération n° 2018-04-137 du 11 avril 2018, le conseil municipal de la commune de La Teste-de-Buch a approuvé, sur proposition du conseil départemental, la suppression la zone de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) de Camicas Sud, qui n'offrait que peu d'intérêt au titre des habitats Natura 2000 « Forêts dunaires de La Teste-de-Buch ».

- Par une délibération no 2018.865CP du 8 octobre 2018, le conseil départemental de la Gironde a confirmé ce déclassement de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles le secteur « Dune de Camicas » sur la commune de La Teste-de-Buch.



Annexe de la délibération du 8 octobre 2018
En rouge : le golf actuel - En jaune : les périmètres d'extension



Extrait du projet de plan de zonage de la commune de La Teste de Buch
En jaune : le secteur sorti de la ZPENS - En rouge : le golf actuel

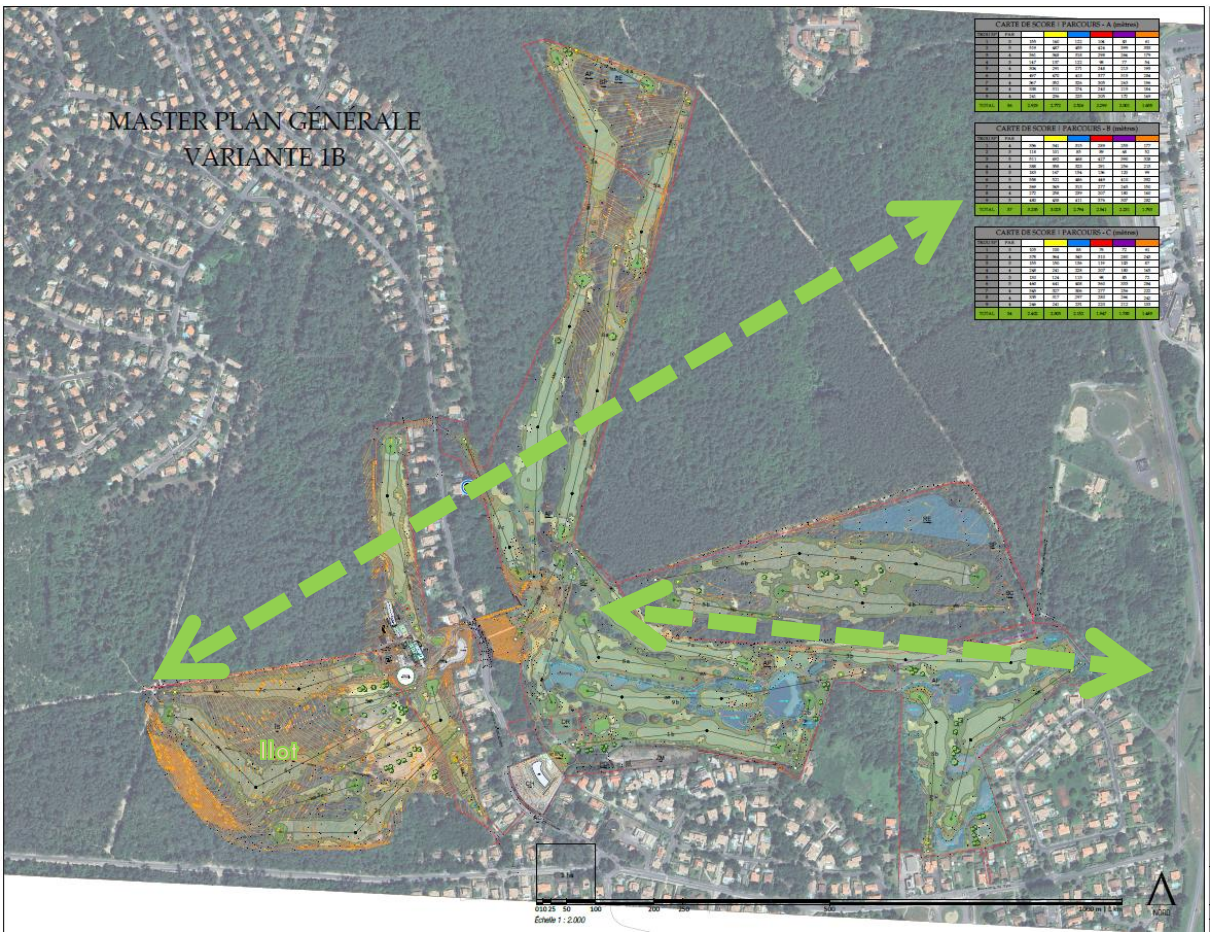
Et sur ce secteur Est, le **règlement du PLU protège (art. L. 151-23 c. de l'urb.) une bande de 20 m de large sur 730 m de long**, soit environ 15.000 m², correspondant à un boisement de chênes, et pins qui sont sanctuarisés eu égard à leur sensibilité environnementale (*cf. supra*. étude 4 saisons).

Ensuite, sur la partie Ouest (partie « haute »), le projet intégrerait notamment 30.000 m² déjà en nature de « practice Golf » et 17.000 m² qui seront sanctuarisés en ilot de senescence par le PLU. Ces parcelles concernent une emprise aujourd'hui utilisée depuis plus de 30 ans en nature golfique (déboisement total, engazonnement, arrosage automatique) à usage d'entrainement (practice, putting green, stade d'approches).

De plus, la préservation d'un îlot de senescence d'au moins **2 hectares** au sein de l'habitat « Dunes côtières brunes couvertes de forêts caducifoliées » a été réglementée, afin de préserver la qualité du site. Des évolutions du périmètre de cet îlot de sénescence ont eu lieu depuis l'arrêt du PLU, et l'important est de retenir

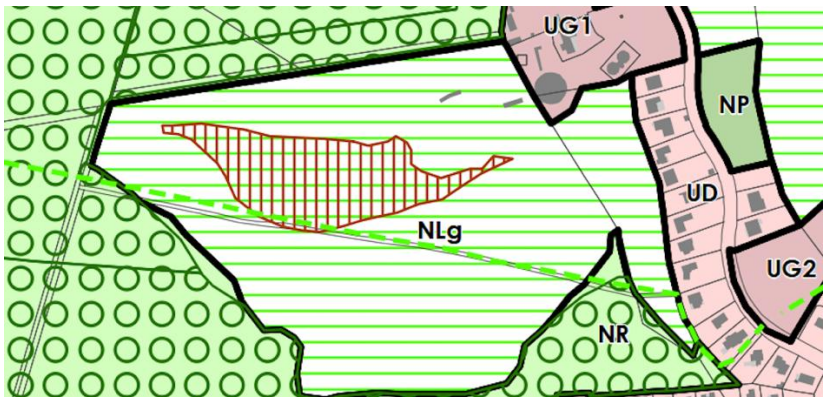
le principe défini qui interdit toute activité humaine afin que la végétation puisse se développer de manière spontanée jusqu'à l'effondrement complet des arbres.

Ces deux périmètres [Ouest et Est] permettent de préserver, voire même de renforcer, compte tenu des mesures projetées de renaturation des milieux qui seront mises en œuvre à l'intérieur du parcours du golf existant, les continuités écologiques entre le Nord et le Sud, mais également l'Est et l'Ouest.



Extrait de l'étude 4 saisons

La création de cet îlot de senescence fera l'objet d'une contractualisation entre la commune propriétaire des boisements, la société d'exploitation et/ou le gestionnaire du site Natura 2000. Cette contractualisation se fera sur la base d'une convention tripartite reprenant les termes actuellement en vigueur au droit des sites Natura 2000. **Toutefois, il a été jugé nécessaire de traduire spatialement la localisation de cet îlot dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**



Extrait du règlement graphique du PLU

La sensibilisation du public sera assurée avec la mise en place de signalisation et d'information : intérêts floro-faunistiques, explication de la démarche, et avertissement sur les éventuels dangers dans la zone (chute de bois mort par exemple).

De nombreuses mesures seront également mises en œuvre en phase chantier et d'exploitation pour assurer la gestion écologique de la zone d'emprise du projet, avec des mesures de suivi.

Les besoins en matière d'arrosage et de consommation d'eau ont été calculés pour s'assurer que le projet d'extension du golf respectait la capacité d'accueil du territoire.

Les objectifs recherchés en termes de consommation d'eau ont été de projeter une consommation du futur parcours de golf (de 27 trous) qui soit égale ou inférieure à la consommation actuelle du parcours (de 18 trous) afin de tendre vers le 0 prélèvement de la ressource naturelle, voire-même améliorer la consommation actuelle du Golf.

Cet objectif apparaîtrait atteint en mettant en œuvre, alternativement ou cumulativement, une ou plusieurs mesures tenant à :

- La sélection de végétaux tolérantes à la sécheresse (type de graminées spécifiques) et d'un système d'arrosage précis avec outils de mesure pour la prise de décision ;
- Le stock d'eau de drainage [construction d'un lac étanche] ou l'existence de forages sur place ;
- L'utilisation d'eaux non conventionnelles de l'usine AEP de Cabaret-les-Pins pour l'arrosage du Golf [Étude Suez septembre 2025].

Il ressort d'ailleurs de l'étude réalisée par Suez Consulting en septembre 2025 que le volume d'eau non conventionnelle de l'usine AEP suffirait à couvrir les besoins mensuels du Golf, alors même que les efforts mis en œuvre lors de l'extension pour économiser l'eau (cf. végétaux, arrosage performants, *etc*) devraient permettre de réduire le besoin d'eau d'arrosage actuel [150 000 m³/an].

	Annuel (m³/an)	Mensuel juin – août (m³/mois)	Journalier pointe m³/j)
Besoin golf état actuel	150 000	Max : 28 896 Moyen : 23 419	Moy : 823 Max : 1 800
Volume en eau non conventionnelle possible via l'usine AEP Cabaret-les-pins	150 000	Max : 33 000 Moyen : 25 000	496 en minimum 806 en moyenne et 1075 en maximal

	Volumes min (période estivale)		Volumes max (période estivale)		Volumes moyens (période estivale)			Classe qualité nécessaire	Possibilité? Equipements nécessaires
	m3/mois	m3/j	m3/mois	m3/j	m3/j	m3/mois	m3/an		
USAGE Arrosage du golf - état actuel	-	-	28 896	1 800	823	23 419	150 000	A	**Couple fonctionnel** du fait des efforts prévus sur l'extension pour réduire la consommation en irrigation face au ratio actuel 1) Traitement tertiaire complémentaire 2) Cuve de stockage 3) Réseau vers cuve spécifique sur site du golf
GISEMENT Usine AEP Cabaret-les-pins	15 000	496	33 000	1 075	806	25 000	150 000		

Données Suez – Étude datée de septembre 2025

En effet, en application du décret REUT du 10 mars 2022 et des arrêtés du 28 juillet 2022 et 29 août 2023, un dossier de **demande de réutilisation des eaux traitées des stations d'épuration** peut permettre cette réutilisation pour des usages d'arrosage des espaces verts.

Le projet d'arrosage du Golf d'Arcachon s'inscrit dans une démarche durable, précise et techniquement éprouvée. Le porteur de projet garantira un accompagnement personnalisé, du diagnostic initial à la mise en service.

Il est également fixé l'objectif de réduire les intrants phytopharmaceutiques et les engrais de synthèse par rapport à l'utilisation actuelle du Golf, en visant un **objectif « zéro phyto »** par l'utilisation des graminées spécifiques tolérantes aux maladies cryptogamiques et l'amélioration du drainage, un sol plus airé.

Les terrassements ainsi que les affouillements et les exhaussements sont autorisés dans le règlement, en application des articles R. 421-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Ainsi :
• Les extensions du golf ne se situent pas sur des espaces boisés significatifs,
• Le projet de golf respecte la capacité d'accueil du PLU sur ces espaces d'extension, en application de la loi littoral en ne proposant que l'aménagement du parcours de golf,
• Le projet de golf respecte la capacité d'accueil du PLU en valorisant les eaux issues de la STEP et en s'adaptant au changement climatique,
• Le projet prévoit des protections réglementaires au PLU pour préserver les milieux sensibles, et des mesures de renaturation et d'amélioration de la gestion des milieux sur le parcours de golf existant.

Le quartier de Cazaux est un site touristique très apprécié notamment des familles grâce au lac du même nom, qui offre une vraie alternative aux plages océanes plutôt appréciées pour la force de la houle océanique. Toutefois l'hébergement touristique y est peu présent et mérite d'y être complété dans le cadre du redéploiement des équipements touristiques. Ainsi, l'offre qui y est envisagée se situe au niveau de l'entrée de ville (RD112) dans la continuité de la zone d'activités. Cette offre se réaliserait sous forme de camping. Ainsi le PLU a classé 4 ha en zone 1AUK afin de favoriser cette réalisation.

La commune souhaite valoriser le développement économique de l'hippodrome de La Teste de Buch qui fait partie aujourd'hui des premiers centres d'entrainement en France. Celui-ci se développe sur une emprise foncière d'environ 20 ha et est composé à boxes et constructions pour les chevaux, et de logements pour les entraineurs, leurs employés et les apprentis qui sont en formation au sein des écuries de courses
Les installations nécessaires à l'entrainement et aux courses de chevaux (anneaux d'entrainement, champs de courses, box, locaux d'accueil et administratif…) sont quant à eux classés en zones naturelles à vocations de loisirs (NL). La surface de ces installations représente environ 70 ha.
Cet hippodrome dispose de 500 chevaux à l'entrainement toute l'année et génère 200 emplois directs. Des investissements récents ont permis d'améliorer l'accueil du public lors de l'organisation des courses (PMU notamment) puisque l'ensemble des tribunes du champ de courses avec restaurant panoramique, a été reconstruit en 2013.
La société des courses qui gère l'hippodrome et la commune de La Teste portent depuis de nombreuses années, un projet qui vise à asseoir l'hippodrome de La Teste de Buch parmi les plus importants au niveau national, dans un segment en pleine mutation. Celui-ci s'appuie sur le regroupement au sein d'un même lieu de l'ensemble des activités équestres au côté de l'activité des courses (dressage, saut d'obstacle, concours complet, polo, ….). Cet ensemble économique sera par ailleurs adossé à un projet d'hébergement touristique permettant l'accueil de l'ensemble des publics visés tout au long de l'année.
Cet hébergement permettra de reconstituer une partie de l'offre touristique vouée à disparaitre progressivement au pied de la Dune du Pilat. Le PLU prévoit un classement de ce vaste ensemble en zone UHi qui offre des droits à construire spécifiques à la réalisation des constructions nécessaires à l'activité économique de l'hippodrome y compris les hébergements touristiques.

Enfin, le parc zoologique représente une surface de plus de 42 hectares situés dans une coupure d'urbanisation entre l'hippodrome et l'entrée nord de Cazaux. Ce site mérite une attention particulière car il est difficile de présenter ce site comme une simple secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.
En effet, par la spécificité de sa vocation et de la localisation, il constitue un pôle économique de loisirs important à l'échelle de la commune mais aussi du bassin. C'est pour cette raison que le site est classé en zone UZ, doté d'un règlement spécifique lui permettant une extension limitée de ces constructions existantes dans cette coupure d'urbanisation et permettant de répondre aux besoins de cette installation (tant d'un point de vue sanitaire que d'un point de vue touristique).

1.2.13 REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Comme déjà évoqué précédemment, dans un contexte de forte restriction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour les années à venir et en application de objectifs du SCOT et du PLH, le PLU de la ville de La Teste de BUCH est amené à traduire une trajectoire plus vertueuse et plus en adéquation avec ses besoins réels pour les prochaines années.
Par ailleurs, au regard des limites propres au territoire, d'une plus forte vigilance quant au prélèvement de la ressource en eau potable et au traitement des eaux usées, de manière mécanique les projections de croissance démographique doivent être revues de manière plus raisonnable. Il en découle des besoins fonciers moins important à mobiliser, d'autant plus qu'il doit être prioriser les capacités de « densification » au sein des espaces déjà artificialisés.
Le diagnostic a pu montrer un besoin surestimé d'espaces identifiés sur l'ensemble du territoire :

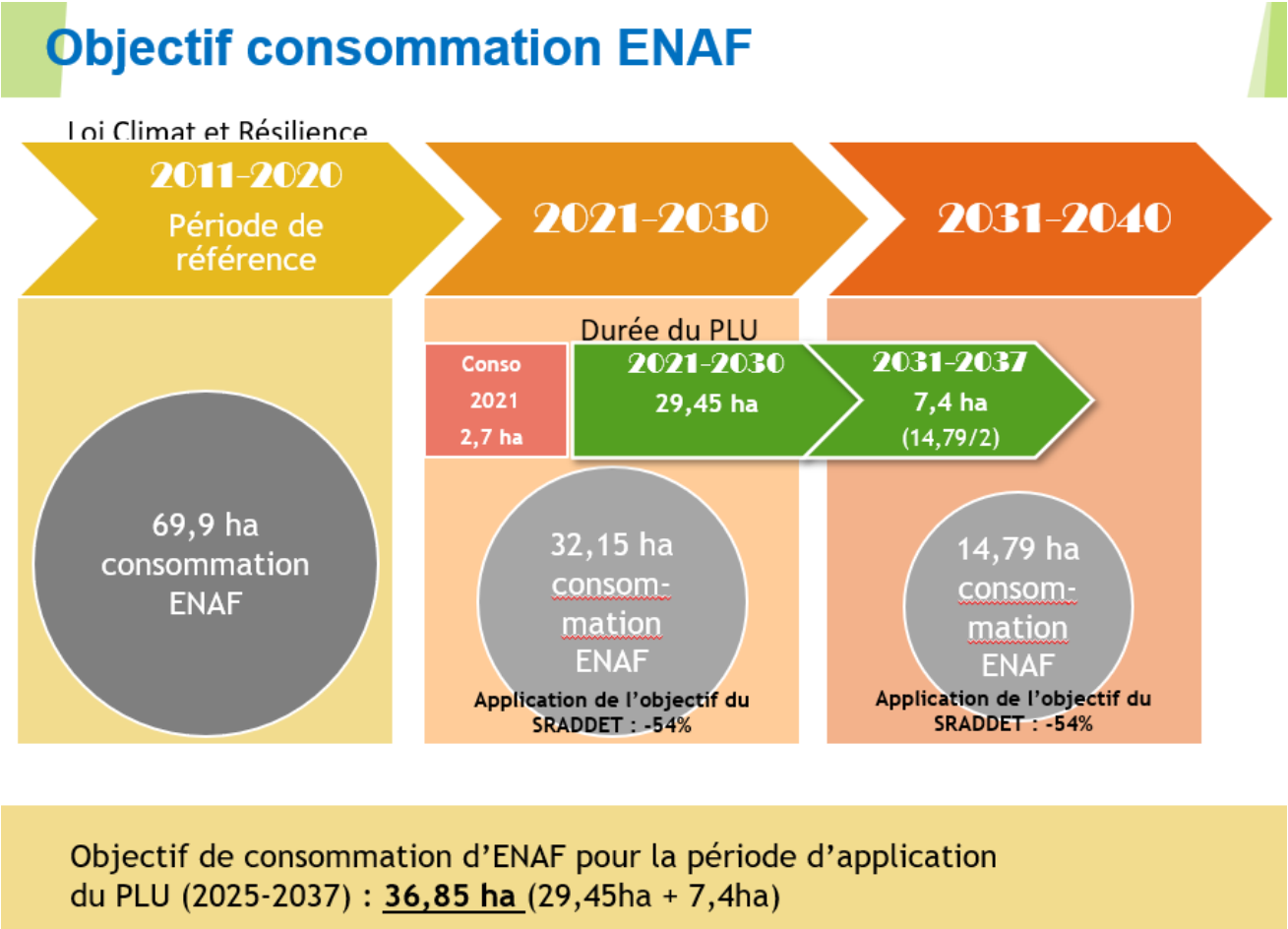
- pour l'accueil de futurs logements, avec le potentiel cumulé théorique de près de 3120 à 6900 logements bruts sur des d'espaces constructibles à vocation d'habitat (et bien que ramené à un potentiel inférieur comme expliqué dans l'étude de densification) ;
- Pour le développement économique du territoire avec plus de 25 ha théoriquement mobilisables selon le SCOT, dont la localisation ne répond pas forcément à une cohérence de développement d'intérêt communautaire en application de la loi littoral. Le travail du projet communal consiste donc à mobiliser le foncier disponible en densification des espaces encore mobilisable dans les périmètres économiques existants.

Dans le domaine de l'habitat, le choix a donc été de limiter les potentialités de consommation foncière, en comptabilisant notamment les nombreux espaces libres non construits et présents au sein des principaux espaces déjà agglomérés. Toutefois, cette comptabilisation théorique est confrontée aux réalités du terrain qui peut être différente d'un quartier du territoire à un autre, ou d'un pôle urbain à l'autre (La Teste, Cazaux et Le Pyla sur Mer). De nombreux contextes sont ainsi à prendre en considération pour la mise en perspective des capacités d'accueil théorique via l'étude de densification :

- Une pression foncière sur le territoire, avec un processus de division parcellaire très fortement mis en œuvre sur l'ensemble du territoire mais avec des niveaux de densité sensiblement différents dont il résulte des terrains constructibles en moyenne plus grands à Cazaux et au Pyla du territoire par rapport au Nord (La Teste) ;
- Une rétention foncière qui de fait peut concerner tout terrain qui échappe à la maîtrise publique ;
- Un processus de densification, et de portage de programme de logements collectifs, qui n'est pas égal sur le territoire, avec une plus grande difficulté d'amener ce type d'opérations, abstraction faites des centralités et/ou des opérations pouvant être portées par des bailleurs sociaux ;
- Des capacités de densification théorique qui peuvent être confrontées à des impossibilités de mise en œuvre au regard de problématiques de réseaux (défense incendie, enjeu d'atténuation de la sollicitation de la ressource en eau potable, évitement des aléas de ruissellement…).

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche l'objectif de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers suivants : « *Une consommation globale d'environ 37 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pourra être mobilisé dans le PLU, en compatibilité d'application de la loi Climat & Résilience et en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine, et toutes destinations confondues* ».

Ainsi dans le PLU arrêté, il s'agit d'une orientation ambitieuse qui a pu être traduite règlementairement et spatialement dans le PLU. En effet, le bilan des surfaces mobilisées dans le PLU **permet la réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) à hauteur de moins 54% d'ici à 2037 et par rapport aux espaces effectivement consommés entre 2011 et 2020 (rapporté à 12 années pour correspondre à la durée du PLU). Dans ce cadre le PLU s'inscrit bien en compatibilité avec les orientations du SRADDET et du SCoT du SYBERVAL.**



Objectif de consommation d'ENAF pour la période d'application du PLU (2025-2037) : **36,85 ha** (29,45ha + 7,4ha)

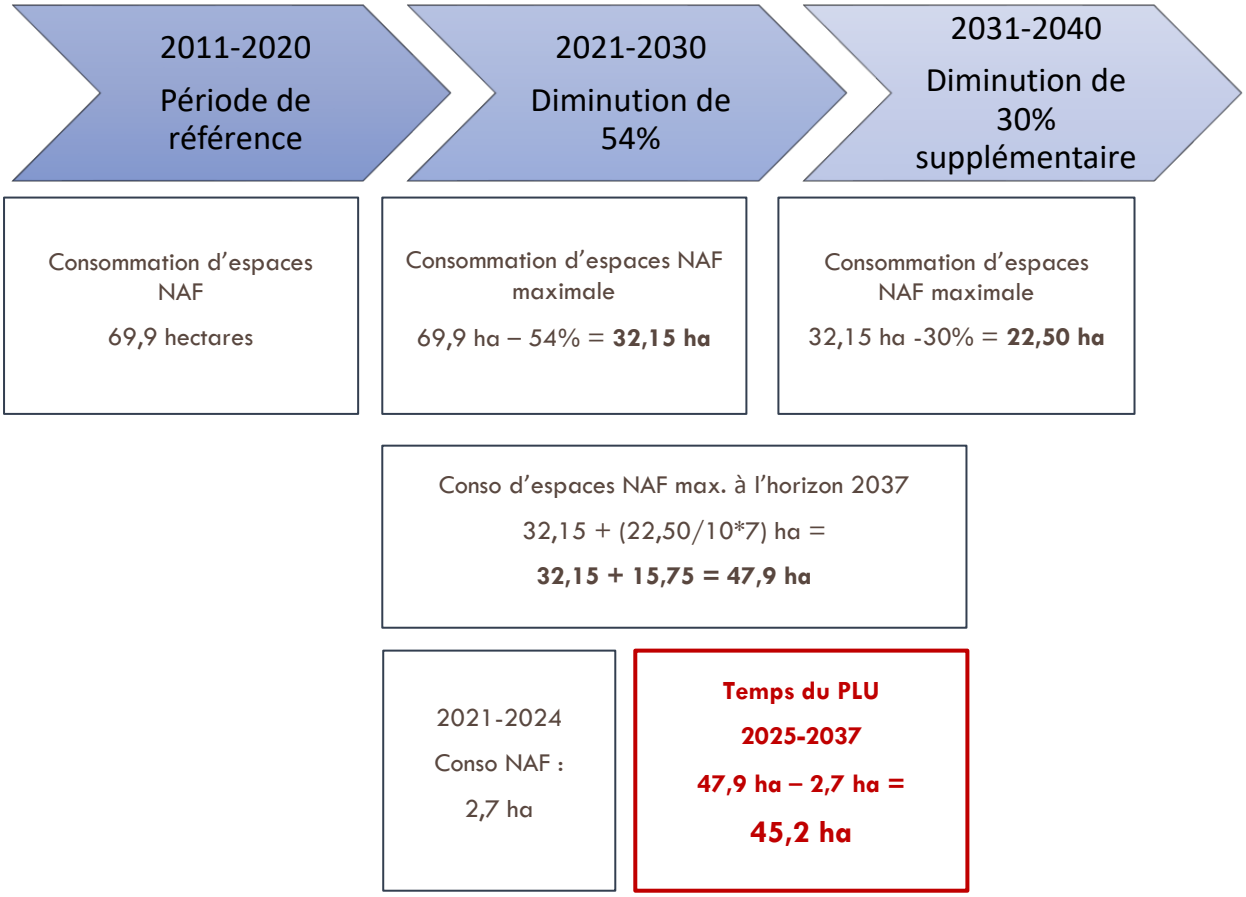
Par ailleurs, sans appliquer de taux de rétention foncière sur les surfaces identifiables et les espaces libres en zone urbaine, en cohérence avec les taux appliqués sur les nombres de logements réalisables, **la réduction de la consommation foncières est de -54%, conformément aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF établie dans le SRADDET, au-delà des objectifs du SCOT.**

Comme évoqué dans le chapitre dédié au volet « urbanisme » et au chapitre « Habitat », pour parvenir à ce résultat, un travail important a été réalisé sur la définition des zones urbaines et à urbaniser, dans une ambition de planification à 10-12 ans. Par ailleurs, la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), vise à mieux rationaliser la consommation des espaces. Ainsi, chaque zone à urbaniser, à vocation principalement résidentielle, se voit dotée d'un objectif minimum de logements à réaliser par tranche et/ou par phase, avec de surcroît un ratio de logements à réaliser qui correspond au minimum aux attentes du Schéma de Cohérence Territoriale.

Par ailleurs, les objectifs de densité mais également de forme urbaine attribués au cas par cas en fonction des caractéristiques propres à chaque zone U ou 1AU (niveau desserte par les réseaux, assainissement collectif ou non, topographie, présence ou non d'une servitude d'utilité publique…)

Lors de la phase d'étude, nous avons travaillé sur les objectifs que nous connaissions pendant les travaux du SRADDET, c'est-à-dire -54% sur la période 2021-2030 et -54% sur la période 2031-2040. Or, le SRADDET a approuvé des objectifs de réduction moins élevés depuis l'arrêt du PLU : la trajectoire est désormais fixée à -30% pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031.
Sur cette base, le PLU révisé est donc plus vertueux que le SRADDET puisqu'il projette une réduction de 54% sur 12 ans, au-delà des objectifs de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040 du nouveau SRADDET.

Alors que le PLU arrêté fixe une enveloppe maximale d'ENAF de 36,45 ha entre 2021 et 2037, les nouveaux objectifs sont les suivants :



Ainsi, suite à l'enquête publique, le rapport de présentation est ainsi complété par les éléments suivants :

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU (à savoir jusqu'en 2037), présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares (densification et extension) et intègre les zones 1AU et 2AU.

	U	1AU	2AU	Total général
Habitat	10,36	11,02	18,99	40,37
Activité	6,35	0,00		6,35
Equipement	0,00	0,00		0,00
Tourisme	0,00	4,04		4,04
Total général	**16,71**	**15,06**	**18,99**	**50,76**

Le bilan de la consommation d'espaces toutes destinations confondues établit à 50,76 hectares les espaces NAF consommés par l'application du PLU révisé, en intégrant les zones 2AU qui seront éventuellement ouvertes au-delà d'un délai de 6 ans - après la mise en œuvre d'une procédure de révision et la réalisation d'une évaluation environnementale). L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (50,76 ha) sont donc très proches : écart de 5,56 ha. Le PLU s'inscrit dans la compatibilité du SRADDET et de SCOT

Sans comptabiliser les surfaces des zones 2AU dans la consommation d'espaces projetés, le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 31,87 hectares.

	U	**1AU**	**Total général**
Habitat	10,36	11,02	21,38
Activité	6,35	0,00	6,35
Equipement	0,00	0,00	0,00
Tourisme	0,00	4,04	4,04
Total général	**16,71**	**15,06**	**31,77**

Ce Plan Local d'Urbanisme s'inscrit donc comme une première étape pour amener le territoire de La Teste-de-Buch vers la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050.
Les objectifs de consommation d'espaces NAF sont compatibles avec les objectifs du SRADDET.

Le sujet étant une priorité municipale, il est établi un focus volet habitat.

<u>Consommation d'ENAF pour la création de logements.</u>

Focus sur le volet habitat

SURFACES NAF MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA				
	U	**1AU**	**2AU**	**Total général**
Unité Foncière libre habitat	9,19		18,99	28,18
Unité Foncière densifiable habitat	0,44			0,44
OAP	0,73	11,02		11,75
Total général	**10,36**	**11,02**	18,99	**40,37**

Afin d'atteindre les objectifs du PLH, le PLU porte des objectifs ambitieux de production de logements et notamment de logements sociaux.

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF pour la production de logements, sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification (inclus dans le PLU arrêté), fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares.

Le PLU révisé propose 40,29 hectares d'espaces NAF consommés, en intégrant les zones 2AU qui seront ouvertes, par le biais d'une révision au-delà d'un délai de 6 ans. L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (40,37) sont donc très proches : écart de 4,83 ha (plus économe)
Le volet habitat PLU s'inscrit de ce fait dans la compatibilité du SRADDET et du SCOT.

Sans compter les zones 2AU, le bilan de la consommation des espaces NAF sur la durée du PLU fait état d'une consommation maximale d'environ **21,48 hectares.**

	U	**1AU**	**Total général**

Unité Foncière libre habitat	9,19		9,19
Unité Foncière densifiable habitat	0,44		0,44
OAP	0,73	11,02	11,75
Total général	**10,36**	**11,02**	**21,38**

Les objectifs de consommation d'espaces NAF pour la production de logement sont donc compatibles avec les objectifs du SRADDET et du SCOT.

Consommation d'ENAF pour la vocation économique

L'objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour les destinations économiques sont limités) seulement 6 hectares d'ENAF mais ces derniers se localisent dans les zones urbaines existantes à vocation d'activités. Il s'agit donc d'utiliser les espaces libres des zones urbaines qui sont caractérisées par comme des milieux semi-ouverts et forestiers.

Cet objectif est très largement inférieur à l'objectif du SCOT qui définit les possibilités de consommation d'espaces pour la vocation économique à 23 hectares.

	Total Territoires artificialisés	**Forêts et milieux semi-naturels**		**Total Forêts et milieux semi-naturels**	**Total général**
		U	**1AU**		
Activité					
UI	8,61	0,61		0,61	**9,22**
UIc	3,83	3,93		3,93	**7,76**
UX		1,82		1,82	**1,82**
Total général	12,44	6,35		6,35	**18,79**

Consommation d'ENAF pour la vocation équipement

L'objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la destination équipement est nulle. En effet, les zones d'équipements comptent encore 1,65 hectares d'espaces libres artificialisés et ne consomment pas d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Cet objectif est très largement inférieur à l'objectif du SCOT

	Total Territoires artificialisés	**Forêts et milieux semi-naturels**		**Total Forêts et milieux semi-naturels**	**Total général**
		U	**1AU**		
Equipement					
UE	1,65				**1,65**
Total général	**1,65**				**1,65**

1.3 EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Le territoire de la commune de La Teste de Buch comme la plupart des espaces de la COBAS et des espaces du littoral girondin a fait l'objet d'une très forte urbanisation sous la forme d'un étalement urbain relativement peu dense. Il résulte de ce constat, comme indiqué dans l'étude de densification située en annexe du rapport de présentation, l'existence de capacités foncières de densification théoriques relativement importantes.
Passée cette analyse brute, il apparaît pourtant qu'il n'est pas pour autant évident de mobiliser via le PLU l'ensemble des espaces « libres » théoriques pour répondre aux besoins du territoire dans la mise sur le marché de nouveaux logements.

La combinaison des analyses foncières, mettant aussi bien en avant les capacités à requestionner le foncier existant que le besoin à dégager de nouveaux espaces urbanisables, découle la mise en cohérence spatialisée du développement urbain.
La somme des orientations de développement réfléchie à l'échelle communale ne faisant pas le projet de territoire, il s'agit désormais de coordonner les besoins et les modalités d'urbanisation et/ou d'ouverture à l'urbanisation en compatibilité avec les orientations adoptées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Comme vu précédemment, le diagnostic a pu mettre en avant que les objectifs d'accueil de population et de mise sur le marché de logements devaient être raisonnables au regard des dernières années mais toutefois compatibles avec les objectifs du PLH.
Le projet de développement doit donc désormais identifier prioritairement les espaces libres et les logements disponibles au sein des enveloppes agglomérées du territoire.

Dans un contexte de forte montée de la pression foncière depuis quelques années, le projet de PLU s'attache donc à répondre à des objectifs de croissance maîtrisée, en limitant l'ouverture à l'urbanisation en dehors des continuités directes des principales centralités. Le travail d'identification des espaces libres théoriques pour le développement ou le confortement des entités urbaines existantes a ainsi été réalisé à partir d'une pré-identification des enveloppes urbaines agglomérées, sur la base de critères de continuité, de compacité et de densité, et en fonction du projet de développement porté par la commune.

À partir de ce travail d'identification, la nécessité d'une analyse approfondie s'est imposée, afin d'évaluer au cas par cas en fonction des enjeux environnementaux notamment, les besoins réels en foncier pour l'accueil d'une population nouvelle et la production de logements. Ainsi, la méthode a consisté à distinguer les espaces libres théoriques selon les possibilités réelles d'ouverture à l'urbanisation de ces espaces. On différencie alors, pour le projet de PLU :

- Les espaces libres effectivement constructibles au sein des périmètres agglomérés ;
- Les espaces théoriquement libres constructibles, mais qui dans les faits font l'objet d'autorisation d'urbanisme récemment délivrées (permis d'aménager, permis de construire, …) ;
- Les espaces libres non constructibles, au regard de contraintes diverses (difficultés d'accès, enjeux de protection ou de préservation, risques…).
- Les espaces projetés comme devant devenir constructible en espace naturel, agricole ou forestier, qui font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées ci-après.

1.3.1 PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU précisent des principes d'aménagement communs afin de répondre aux enjeux partagés :
Afin de maitriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, **l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable**.
Pour chaque OAP, un nombre minimum de logements à produire est prescrit afin d'assurer une densité minimale au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.
Pour chaque OAP, un tableau en chapeau de la présentation du site, présente :

- le classement dans le zonage ;
- la superficie de l'OAP et la superficie de la partie qui est constructible permettant de la différencier de la surface globale de l'OAP (notamment dans les cas où le périmètre d'OAP intègre une bande tampon de 50m de large inconstructible) ;
- les superficies selon la vocation de l'OAP (logements, équipements, activités, …) ;
- le nombre minimal de logements à réaliser, la temporalité de réalisation de ces logements ;
- le pourcentage de logements sociaux est précisé dans le cas d'une OAP à vocation d'habitat.

Les OAP peuvent définir des tranches ou un phasage de l'ouverture à l'urbanisation afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps :

- Les tranches peuvent se mener concomitamment, la chronologie de réalisation n'a pas d'importance,
- Les phases doivent être mises en œuvre dans l'ordre chronologique indiqué par leur numérotation.

Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire afin d'assurer :

- Les liens entre l'opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties,
- Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. La notion de hiérarchisation des voies édictée dans les OAP traduit la volonté de différencier le traitement des voies à créer (double sens ou sens unique, aménagements piétons, aménagements paysagers…) afin de marquer de façon cohérente les voies principales, secondaires ou de desserte locale.

Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser :

- Par la définition d'espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers mais aussi afin d'assurer la préservation d'une nature en ville, répondant à l'identité du territoire.
- Par la définition de mails plantés d'arbres à hautes tiges notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant pour préserver l'identité du territoire, y compris au sein des centralités.
- Par la définition d'orientations d'aménagement permettant de préserver les panoramas, les éléments de patrimoine bâti et naturel explicitement repérés…
- Par la définition de prescriptions architecturales, patrimoniales et paysagères spécifiques décrites dans le règlement et s'imposant aux secteurs aux enjeux sensibles.

Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de **présenter les aménagements nécessaires à la protection des lisières ou interfaces,** où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :

- Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole en déclinaison de la « Trame Verte et Bleue ».

- Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées.
- Limiter les risques relatifs aux feux de forêt en préservant un espace tampon non bâti entre le massif forestier et les habitations, accessible par les services de lutte contre les incendies.
- Intégrer au sein de chaque opérations les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'intégration des dispositifs d'assainissement.

L'ensemble des dispositifs de prévention des risques, de valorisation paysagère et urbaine seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet – sur le site même couvert par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, **il n'est pas pertinent de corréler directement la surface à urbaniser (ou urbaine), c'est-à-dire la surface brute, et le nombre de logements construits, par exemple pour le calcul de densités moyennes**. En outre, le calcul de surface nette (excluant tout ce qui ne relève pas de l'habitat en tant que tel) peut difficilement être appréhendé tant les situations des quelques dizaines de sites couverts par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent variées (topographie, gestion des interfaces avec les espaces agricoles, naturels et forestier, dispositifs de gestion des eaux pluviales…).

1.3.2 LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE CONFORTEMENT URBAIN

Il s'agit essentiellement d'ilots des polarités de La Teste et de Cazaux dégradés et/ou contraints. Les objectifs sont de (re)développer leur diversité fonctionnelle en assurant l'évolution du tissu urbain existant et en favorisant le développement de nouvelles opérations mixtes.

Ces sites concernent surtout les pôles bénéficiant d'un statut de centralité, où une certaine pression foncière existe et où les enjeux portent notamment sur la valorisation des quartiers de proximité, des quartiers de gare, des entrées de ville et des espaces d'intérêt supra-communaux autour de grands projets d'infrastructures et d'équipements.

Les réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation à ces enjeux et objectifs sont les suivants :

Favoriser les commerces, services et bureaux en rez-de-chaussée des constructions : La Humeyre, Les Prés Salés ouest

Favoriser la production de logements sociaux,

Favoriser le renouvellement urbain autour de la gare,

Requalifier ou créer des espaces publics centraux, le cas échéant en incluant des dispositifs en interface avec la forêt, ce principe est développé dans les OAP en limite avec la forêt (Cazaux essentiellement). ;

Favoriser les formes urbaines spécifiques des centralités (densités, alignements sur emprise publique, mitoyenneté, hauteurs). ;

Adapter le réseau viaire existant aux flux et modes de déplacements projetés en accord avec des logiques de structuration de l'urbanisation et gestion des différents types de mobilité ;

Développer ainsi les liaisons inter quartiers entre la nouvelle opération et le tissu urbain existant ;

Assurer l'intégration des nouvelles constructions au tissu urbain existant ;

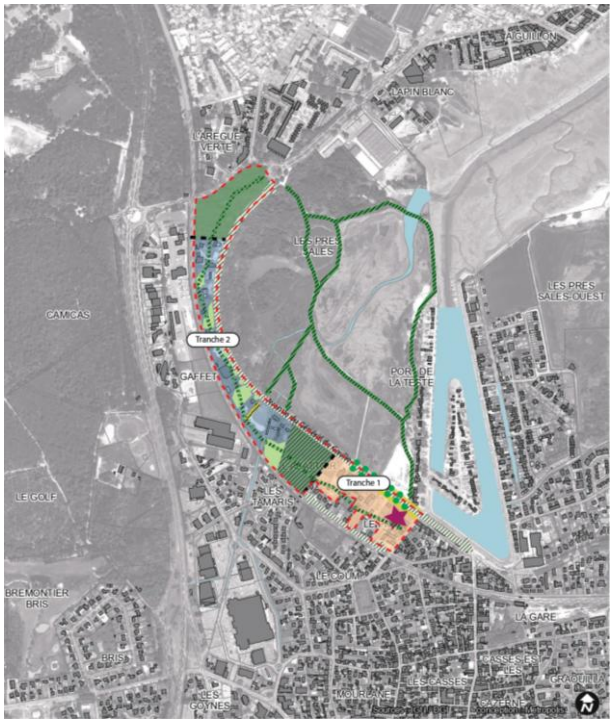
Développer les équipements, réseaux, défense incendie, gestion des eaux… bénéfiques à la nouvelle opération et à l'existant limitrophe ;

Développer des espaces verts communs favorisant la nature en ville et limiter les îlots de chaleur urbain ;

Préserver les enjeux environnementaux existants en application de la séquence éviter, réduire et compenser pour chacun de sites.

En détail, au-delà des enjeux spécifiques à chaque site, les différences entre ces orientations d'aménagement et de programmation résident principalement dans les volumétries et les formes d'implantation des nouvelles constructions, des densités ou encore des largeurs d'emprise publiques.

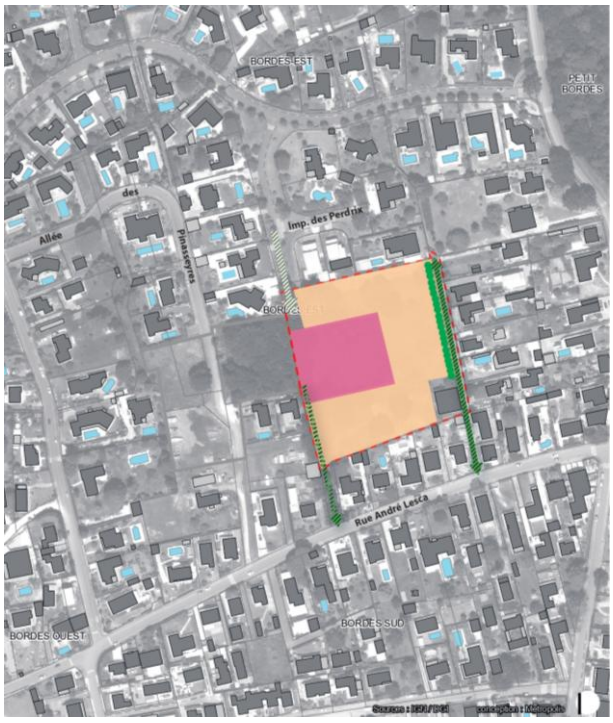
Il est entendu par « confortement urbain » sur certains sites, la volonté d'optimiser les réseaux existants en favorisant la production de logements au sein des cœurs d'ilots.



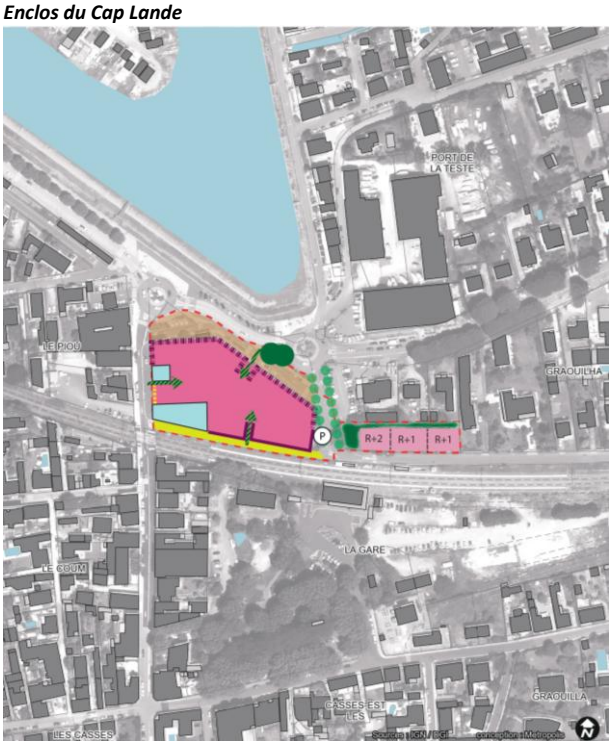
Prés Salés Ouest



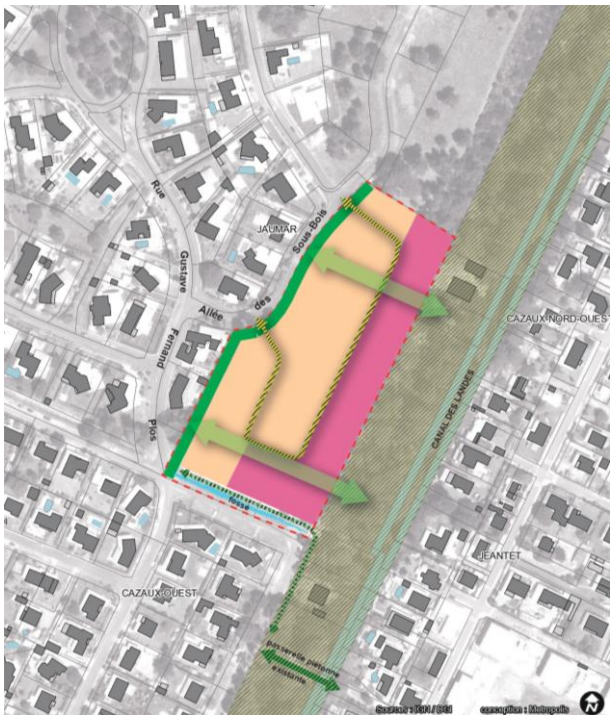
Enclos du Cap Lande



Bordes Est



La Humeyre



Cazaux ouest / Canal

1.3.3 LES SITES D'EXTENSION URBAINE

Au-delà des sites de confortement urbain et de renouvellement urbain, la production de logement et le rattrapage de la production de logements sociaux ont nécessité de développer l'urbanisation sur des terrains naturels ou agricoles. Ces zones à urbaniser sont donc situées en extension de zones urbaines existantes des agglomérations au sens de la loi Littoral.

Dans ce cas, l'objectif est d'y rationaliser la consommation d'espaces agricoles et naturels, limiter les impacts sur les espaces limitrophes (bâtis ou non) et assurer le développement d'un réseau viaire cohérent.

Les réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont les suivantes :

Développer une desserte locale mutualisant les accès aux lots, sans négliger les potentialités de développement à long terme ;

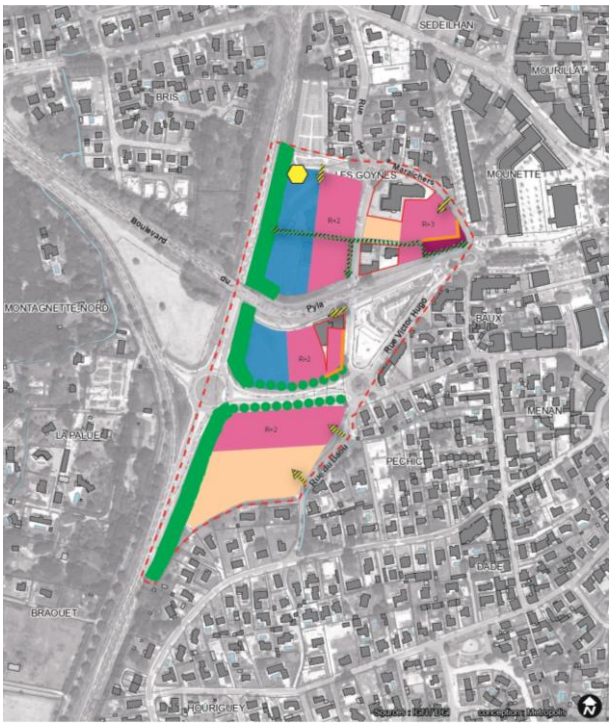
Assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions vis-à-vis du bâti existant, en laissant la possibilité de mutation à long terme (espace vert en pleine terre, hauteurs…) ;

Préserver les aménités paysagères et environnementales des sites en aménageant des percées visuelles et en préservant les boisements existants par exemple ;

Intégrer au sein de ces nouveaux quartiers en lisière des espaces agricoles, naturels ou forestiers, des dispositifs de prévention des risques (incendie, inondation…) bénéfiques à l'ensemble de la zone urbaine ;



Lède de la Seuve



Le Baou Les Maraichers



Sécary



Cap de Mount



Jaumar de Cazaux



Cazaux Nord 1



Cazaux Nord 2

Ainsi, le PLU de La Teste de Buch définit :

- **11 OAP sectorielles,**
- **1 OAP thématique « économie ».**

Suite aux avis des PPA (services de l'Etat) et à l'enquête publique, les OAP sont complétées sur le thématique du risque :

Exemple OAP Cap de Mount : ajout de texte

« Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange ouest le long de la craste de Nezer. 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. De plus, le couvert boisé et arboré sera au maximum de 10%.

Les OAP sont aussi complétées par le texte suivant :
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 à la question des eaux pluviales.
Il y aura nécessité de réaliser des études de faisabilité liées à l'augmentation de la capacité d'accueil, possibilité de délais imposés par le SIBA.

Enfin, l'OAP thématique économique intègre bien sur les deux ZACOM identifiées dans le SCOT (améliorations de la qualité paysagère et environnementale). Il est donc précisé dans titre que cette OAP traite du commerce dans les deux ZACOM définies par le SCOT.

Les projets d'aménagement, lorsqu'ils seront concrètement engagés, devront faire l'objet d'inventaires écologiques actualisés, adaptés à leur périmètre et à leur échéance. Ainsi, des compléments d'expertise seront requis au stade opérationnel, ce qui garantit une prise en compte effective des espèces protégées au moment opportun
Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, … conformément à la définition du code d'urbanisme.
Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique) et notamment en matière de paysage. La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition. Elle proposera un cadre lisible et des finalités partagées pour associer les parties prenantes concernées par l'opération : habitants, mais aussi associations, promoteurs et porteurs de projet privés, etc…
Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, approuvé le 6 juin 2024, fixe des densités moyennes par commune afin de favoriser un développement urbain sobre en foncier. Il précise cependant que ces densités doivent être déterminées « au regard du profil de chacune des communes » et qu'elles « ne doivent pas être faites de façon uniforme ».

Le DOO rappelle que la densification doit prendre en compte la morphologie des tissus urbains existants, l'intégration du bâti dans les formes urbaines environnantes et la préservation du cadre de vie, paysager et architectural. Il souligne également que l'objectif est de satisfaire la demande de logements tout en préservant le capital naturel et en répondant aux enjeux d'adaptation au changement climatique.

Pour la commune de La Teste-de-Buch, la densité moyenne retenue par le SCoT est de 50 logements par hectare.

Cette densité constitue un **objectif moyen** auquel les plans locaux d'urbanisme doivent tendre, mais la réglementation nationale permet d'en moduler l'application lorsque des contraintes majeures l'imposent. Par ailleurs, le rapport de présentation du SCoT souligne que la densité minimale est un plancher et que chaque PLU peut fixer des objectifs supérieurs lorsque le contexte le permet. La réciproque est admise lorsqu'une densité plus faible est justifiée par des contraintes fortes et documentées (prise en compte des risques naturels, servitudes environnementales, respect des exigences de la loi Littoral ou PPR).

Or, le territoire concerné par la révision du PLU de La Teste-de-Buch cumule des **contraintes majeures** :

- Le PADD de la commune insiste sur la nécessité de préserver les espaces remarquables du territoire, de protéger les zones humides et de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques d'inondation, littoral et feux de forêt.
- Une grande partie des secteurs urbanisables est soumise aux prescriptions du PPRSM et au risque de submersion, qui imposent des surélévations et réduisent considérablement les surfaces constructibles, ainsi qu'à la nécessite de réduire le risque feu de forêt.
- Les territoires littoraux sont soumis à la loi Littoral : l'extension de l'urbanisation n'est possible qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants et la bande des cent mètres à partir du rivage est inconstructible. Les espaces remarquables et les zones humides bénéficient d'une protection renforcée.

Ces contraintes réglementaires réduisent de façon substantielle la capacité à densifier sur l'ensemble des zones AU et limitent les possibilités d'atteindre la densité maximale de 50 logements/ha. Après analyse, l'objectif d'environ **37 logements/ha** est apparu comme **le meilleur compromis** entre :

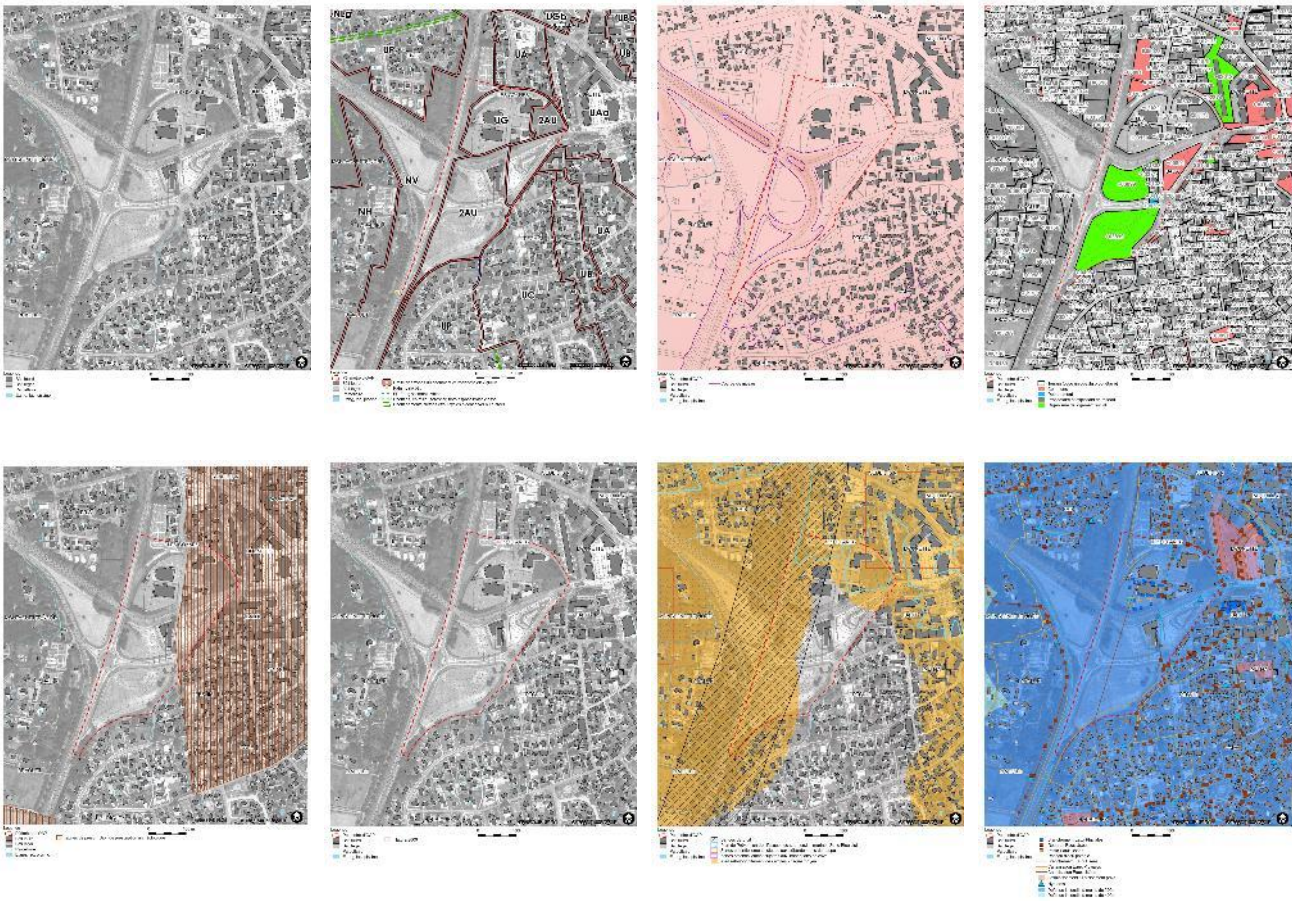
- **L'obligation de lutte contre l'étalement urbain** : le PLU proscrit l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation et favorise le renouvellement urbain conformément aux articles L.151-5 et L.151-4 du code de l'urbanisme.
- **Le respect des espaces protégés et des risques**, en interdisant toute urbanisation dans les zones à fort aléa de submersion et en intégrant les servitudes dues à la loi Littoral et aux zones humides.
- **La préservation du cadre de vie et du patrimoine naturel**, comme le demande le SCoT en rappelant que la densification doit tenir compte de la morphologie des tissus urbains et du maintien du capital naturel.

Par conséquent, la densité de 37 logements/ha proposée dans notre projet n'est pas le signe d'une sous-densification arbitraire mais la traduction d'un équilibre prudent entre les objectifs de sobriété foncière et les contraintes légales et environnementales. Elle permet de densifier les secteurs centraux lorsqu'ils sont aptes à le recevoir tout en évitant une urbanisation excessive de zones sensibles. Cette approche s'inscrit dans la logique de la séquence « éviter, réduire, compenser » qui sous-tend la loi Climat et résilience et les objectifs nationaux de sobriété foncière.

OAP	Nombre de logement	Taux LLS	Nombre LLS	Surface en m²	Nb log / ha
JAUMAR DE CAZAUX	40	50	20	20286	20
CAZAUX OUEST / CANAL	30	50	15	12517	24
CAP DE MOUNT	150	60	90	44654	34
BORDES EST	40	50	20	12000	33
SECARY	150	60	90	41867	36
LES PRES SALES OUEST	85	0	0	21237	40
CAZAUX NORD	50	60	30	27604	18
LA HUMEYRE	90	50	45	7933	113
LE BAOU LES MARAICHERS	250	60	150	48145	52
L'ENCLOS DU CAP LANDE	58	50	29	13592	43
LEVE DE LA SEUVE	60	75	45	23333	26
Total général	1003		577	266567	37

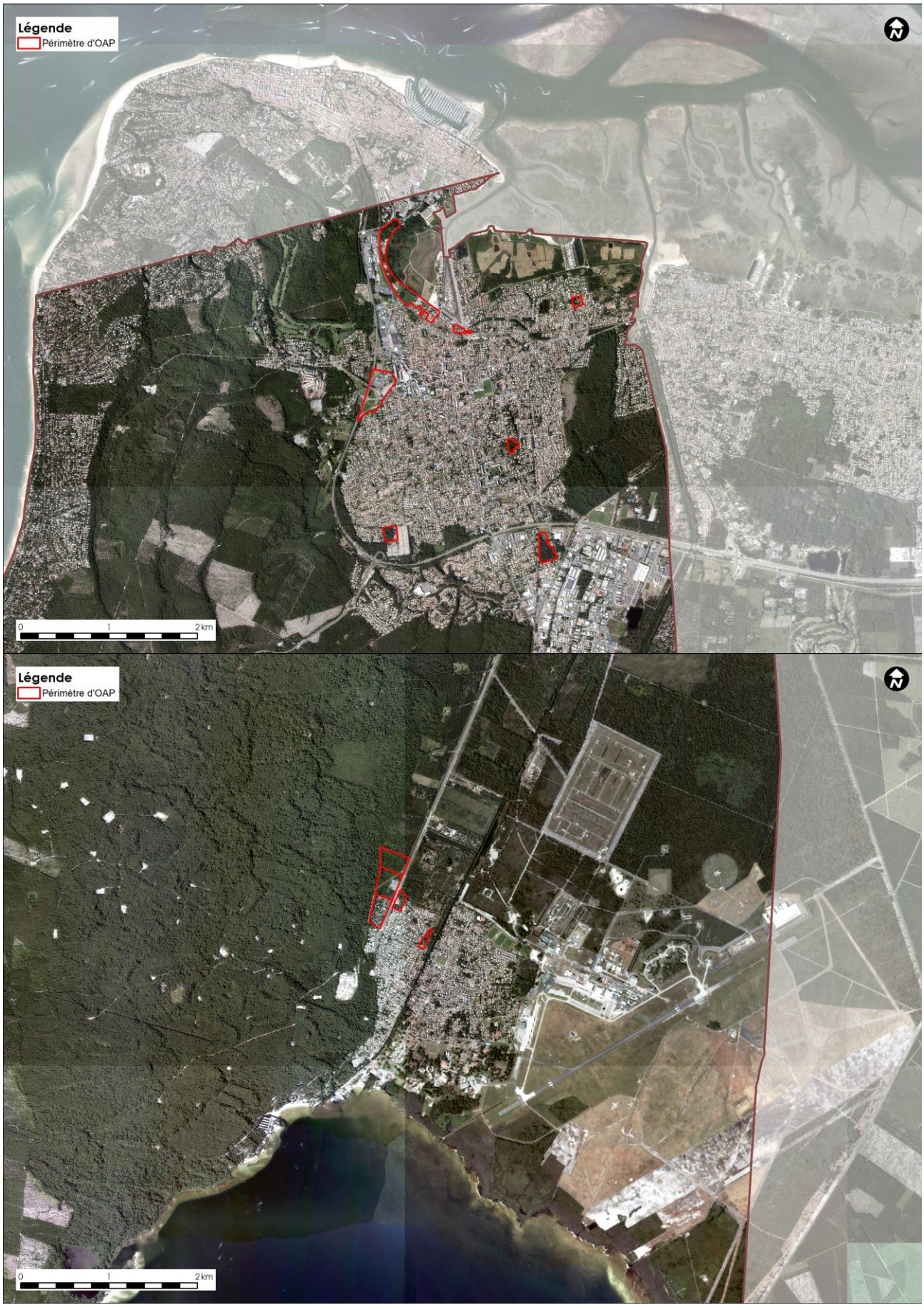
1.3.4 METHODOLOGIE ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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-ville**.
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), … :



Localisation des sites d'OAP

[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.



a. Exemple d'OAP sectorielle : Les prés salés ouest

Présentation du site

Zones UE, UB, UT, Nepr
Superficie globale : **environ 14,28 ha** **Surface urbaine à vocation d'équipements : 12140 ²** **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%



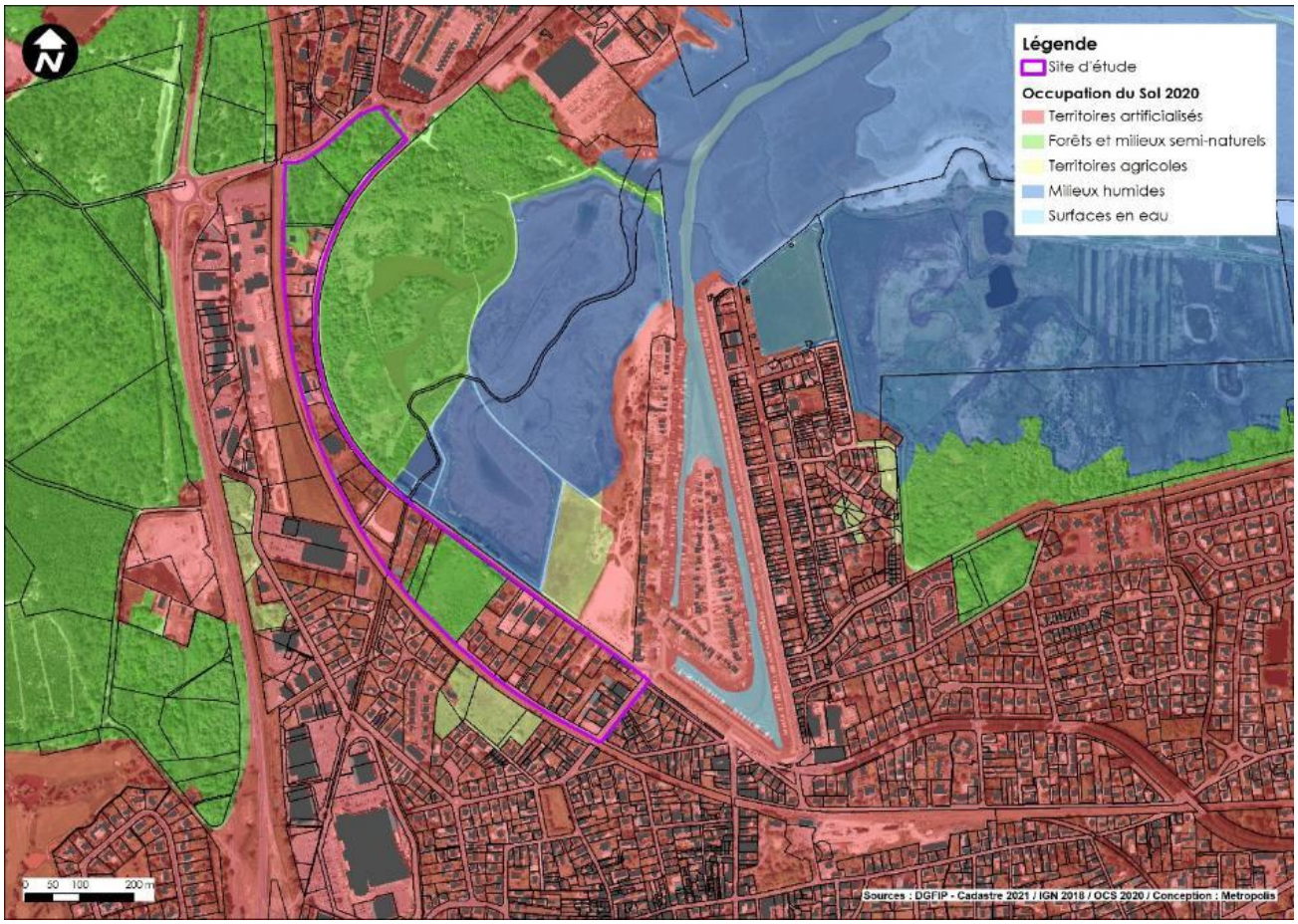
Le site des Prés Salés ouest se situe au nord de l'agglomération de La Teste de Buch, en limite avec le bassin d'Arcachon, coincé entre la RD650 et la voie ferrée entre Arcachon et Bordeaux. Seule la RD650 sépare le site du bassin.

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

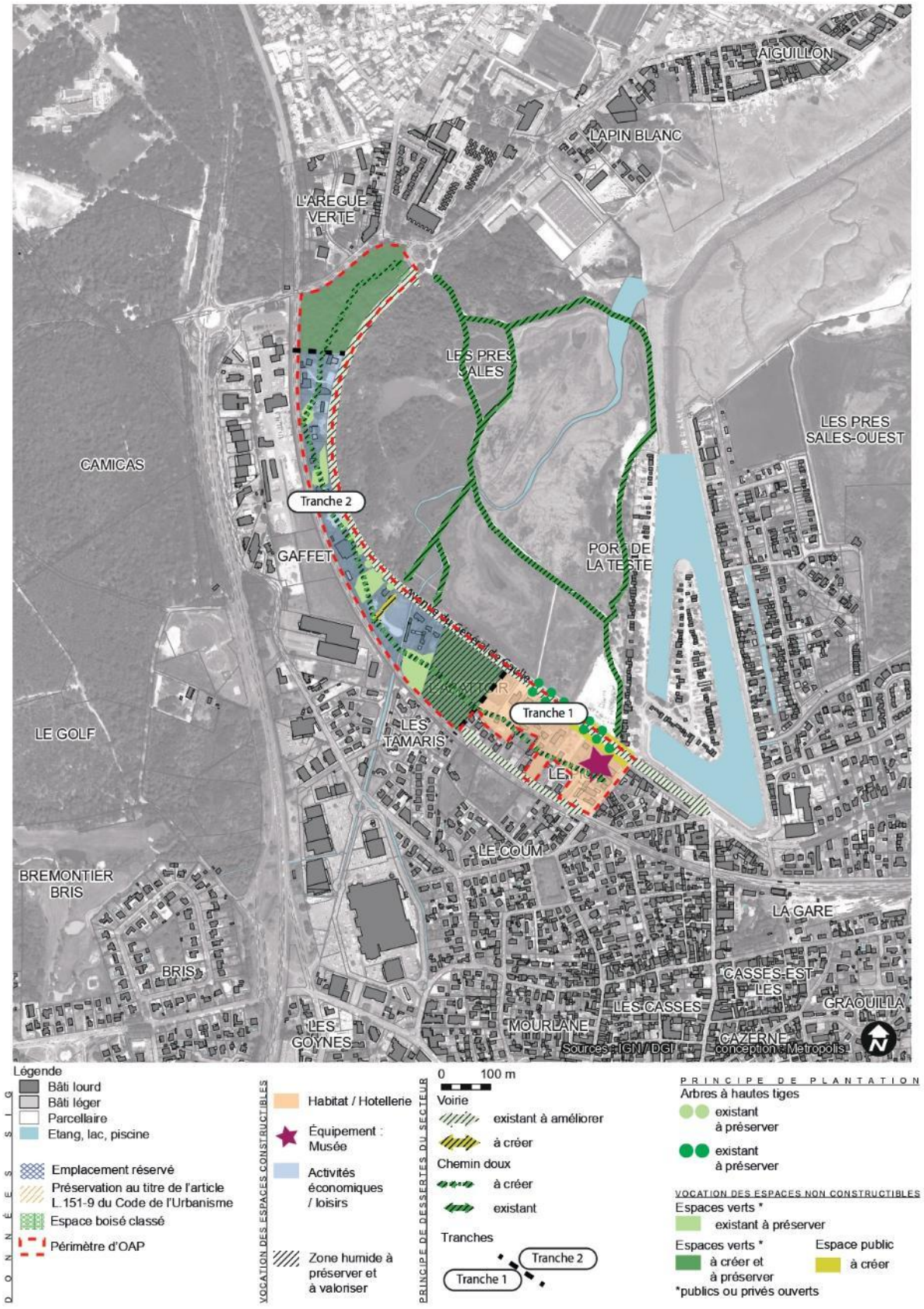
En effet, le long de la RD650, plusieurs séquences se développent, sans favoriser la sécurité des déplacements, la réduction de la vitesse, ni la perception de cette façade maritime.

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 Pres 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 pied, 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.

Schéma d'orientation d'aménagement



Principes et programme d'aménagement

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation : **<u>Tranche 1 :</u>** - Résidentielle (logements), - Hôtellerie, - Equipement public et/ou d'intérêt collectif (musée), Nombre de logement attendus : 65 à 85 logements **<u>Tranche 2</u>** - 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 réglementaire (bleu et bleu clair).	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
	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 conviendra de s'assurer de l'absence de toute

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

b. OAP thématique : commerce et économie

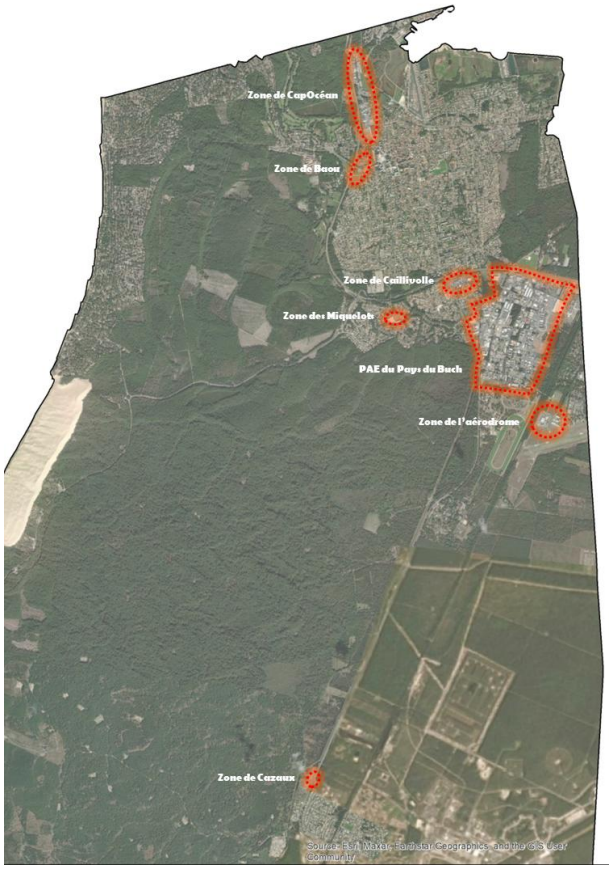
1. Optimisation et valorisation des espaces et projets commerciaux et économiques

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, économiques 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 économique, 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 Gérer des flux de déplacements 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 lisières des espaces économiques 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'intégration architecturale et paysagère

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 Intégrer les transitions écologiques et énergétiques

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.













2. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

2.1 EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement a été élaboré sur la base du Code de l'urbanisme après application de la réforme du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).
Le règlement du PLU a ainsi été bâti sur la base de trois objectifs :

- l'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- la traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 25 zones (dans lesquelles des déclinaisons en secteurs existent), ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou agricoles et naturelles sur le territoire de la commune de La Teste de Buch.

À chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet.
Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement.
Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des Plans de Prévention des Risques (submersion et érosion) et servitudes de localisation.

2.1.1 ENONCE DES DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.
Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.
Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

2.1.1.1 Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2.1.1.2 Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination regroupe notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

2.1.1.3 Commerce et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

2.1.1.4 Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

2.1.1.5 Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

2.1.2 DISPOSITIONS GENERALES, COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Au-delà des servitudes d'utilité publiques qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et qui sont rappelées et délimitées par des informations graphiques sur les plans de zonage et en annexe, sur l'ensemble des zones du document d'urbanisme, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Ainsi, des obligations sont communes à toutes les zones.

2.1.2.1 La desserte et les réseaux

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons…).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes, notamment concernant la défense incendie, la protection civile et la collecte des déchets ménagers.

Les voiries en impasse sont à éviter, autant que possible, dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), afin de créer des connexions inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers. Sauf possibilité donnée au travers des Orientations d'aménagement et de Programmation, des aires de retournement sont admises à titre temporaire pour assurer les demi-tours des véhicules de secours ou de service public en permettant l'aménagement d'un espace libre en continuité des voies pour laisser la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure.

Les voiries sont, pour la plupart, destinées à être reversées à plus ou moins long terme dans le domaine public, et doivent donc répondre à certaines normes telles que celles concernant la défense incendie.

De plus, des prescriptions supplémentaires ont été définies pour les autres réseaux et la collecte des déchets :

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, …) réalisés en souterrain devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,…) à l'intérieur du périmètre de cette opération.
- Dans les opérations de plus de 2 lots ou logements, il pourra être demandé la réalisation d'un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères. Par ailleurs, un emplacement supplémentaire sera prévu par tranche de 5 lots ou logements.

Par ailleurs, la conception des accès devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration et au ralentissement des ruissellements des eaux pluviales, mais aussi au maintien de la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement des voies.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et des terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, énergie et réseaux de communication, électricité). Il est à noter que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal met plus particulièrement l'accent sur une recherche de bonne gestion des eaux pluviales. À ce titre, la nécessité de traiter les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet est rappelé, que ce soit pour des projets d'habitat individuel, collectif, ou pour l'implantation de nouvelles activités économiques. Il est ainsi prescrit les normes suivantes :

Lors de l'avis des PPA, la COBAS a demandé de faire référence au règlement d'intervention de la COBAS qui est les annexes du PLU.

Les règles de traitement des eaux pluviales sont les suivantes (issues du SIBA) :
Fossés, crastes, cours d'eau : conservation à ciel ouvert et création de zones non aedificandi

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse des services du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) et cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.). Cette mesure est destinée d'une part, à ne pas aggraver les caractéristiques hydrauliques, et d'autre part, à faciliter leur surveillance et leur nettoyage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Lorsqu'un fossé/craste ou cours d'eau est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale doit être maintenue :

Afin de conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs de l'aval.

Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien.

Dans le cadre de l'aménagement des zones AU du PLU (lotissement, groupe d'habitation, zone d'activité, etc.) les fossés, crastes, cours d'eau existants ou à créer seront dotés d'une banquette, laissée libre d'accès en dehors de l'emprise des lots, de 3 mètres minimum de largeur à partir du haut de la berge.

Dans le cadre d'une demande d'urbanisme en zone U du PLU, lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un fossé, une craste ou un cours d'eau, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de l'axe de cet ouvrage. Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d'eau structurant ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, alors la création d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur laissée libre d'accès pourra être imposée. Les clôtures doivent être implantées à plus d'1 mètre du haut de berge des fossés.

Canalisations

Lorsqu'une canalisation d'eaux pluviales, de statut public ou privé, est concernée par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue :

Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'exploitation.

Afin de ne pas endommager ou fragiliser cette canalisation.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par une canalisation d'eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de cet ouvrage.

Restauration des axes naturels d'écoulement des eaux

La restauration d'axes naturels d'écoulements, ayant partiellement ou totalement disparus, pourra être demandée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) lorsque cette mesure sera justifiée par une amélioration de la situation locale.

Mesures relatives à la qualité de l'eau

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le SIBA peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).

Mesures constructives

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes sont imposées à toutes les nouvelles constructions sauf dérogation expresse du SIBA concernant des cas particuliers (centre-ville, terrains en pente, etc.) : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. Le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) n'imposera pas ces règles dans les cas où elles ne peuvent pas s'appliquer du fait de la configuration des lieux.

Mesures compensatoires à l'imperméabilisation

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel après accord écrit du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

2.1.2.2 Le risque incendie

Suite à l'avis des personnes publiques associées et notamment de l'Etat, le chapitre concernant l'incendie est complété en particulier pour les OAP.

Il est ajouté :

Les OAP en contact avec le massif forestier intègrent une bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre le massif boisé et le projet de construction.

2.1.2.3 Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Suite à une observation faite pendant l'enquête publique, un chapitre est inséré dans les dispositions générales du règlement concernant les saillies des constructions au-dessus du domaine public.

Il est donc précisé que :

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

Pour les zones UA et UB, cette disposition s'applique en tous points de la façade, exception faite pour les avant-toits.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

2.1.2.4 Le recul des constructions hors agglomération le long des voies départementales

Ce chapitre rappelle les dispositions de recul de constructibilité vis-à-vis des principaux axes de communication qui parcourent le territoire. Il s'agit de servitudes qui, de fait, doivent être pleinement intégrées dans le règlement du PLU.

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th colspan="2">Recul hors agglomération et hors des espaces urbanisés par rapport à l'axe (mètres)</th><th colspan="2">Accès</th></tr>
<tr><th colspan="2">Type de RD</th><th>Habitations</th><th>Autres Constructions</th><th>Hors agglomération et hors des espaces urbanisés</th><th>En agglomération et en espaces urbanisés</th></tr>
<tr><td>Autoroute</td><td>A660</td><td colspan="2">100m</td><td>Nouveaux accès strictement interdits</td><td>Nouveaux accès strictement interdits</td></tr>
<tr><td>Section de route classée à Grande Circulation (RGC) par le décret n°2010-578 et classée en 1ère catégorie</td><td>RN250
RD 112</td><td colspan="2">75 m
Exception maximale en cas d'étude L.111-8 du Code de l'Urbanisme, au cas par cas, avec max :
35m pour les habitations,
25m pour les autres constructions</td><td>Nouveaux accès strictement interdits pour des raisons de visibilité et de sécurité</td><td rowspan="3">Nouveaux accès autorisés, sous conditions de visibilité et de sécurité</td></tr>
<tr><td>Cat. 1
(voie à vocation de transit)</td><td>RD 218
RD 259
RD 650
RD 1250
RD 1251</td><td>35m</td><td>25m</td><td rowspan="2">Nouveaux accès interdits, sauf enclave et absence de solution alternative, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes
Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines :
- Etude spécifique nécessaire,
- Pas de développement linéaire de l'urbanisation.</td></tr>
<tr><td>Cat. 2
(voie à vocation de transit)</td><td>RD 217
RD 217E2
RD 256</td><td>25m</td><td>20m</td></tr>
<tr><td>Piste cyclable départementale</td><td>RD804
RD804E4</td><td colspan="2">10m</td><td colspan="2">Nouveaux accès strictement interdits</td></tr>
<tr><td colspan="2">Toutes les Routes Départementales</td><td colspan="2">Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme</td><td colspan="2"><u>Avis conforme nécessaire</u> du Centre Routier Départemental lors des demandes d'autorisation d'accès
Urbanisation linéaire <u>très fortement déconseillée</u> (compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme)</td></tr>
</table>

Suite aux observations faites pendant l'enquête publique, il est précisé que les reculs de constructibilité vis-à-vis des principaux axes de communication qui parcourent le territoire s'appliquent hors agglomération mais aussi hors des espaces urbanisés. Cette précision est faite aussi dans les prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, des zones urbaines, agricoles et naturelles situées hors agglomération et hors des espaces urbanisés

2.1.2.5 La réalisation d'aires de stationnement

Si le nombre de création de places de stationnement est à déterminer au cas par cas en fonction du type de zone et de la destination principale des constructions, les surfaces affectées au stationnement sont quant à elles harmonisées sur l'ensemble de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à savoir :

- pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
- pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

2.1.2.6 Le rappel des obligations légales de débroussaillement (OLD)

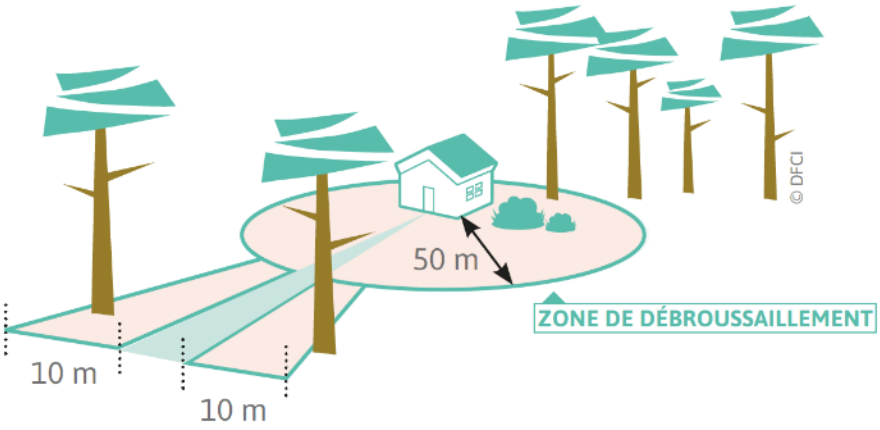
Ce chapitre rappelle les dispositions liées au débroussaillement obligatoire pour tous les terrains situés à moins de 200m des bois et forêts. Il s'agit de servitudes qui, de fait, doivent être pleinement intégrées dans le règlement du PLU, compte tenu des événements tragiques de juillet 2022.

a. Principe général des règles de débroussaillement

Pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts, l'obligation de débroussailler s'applique sur :

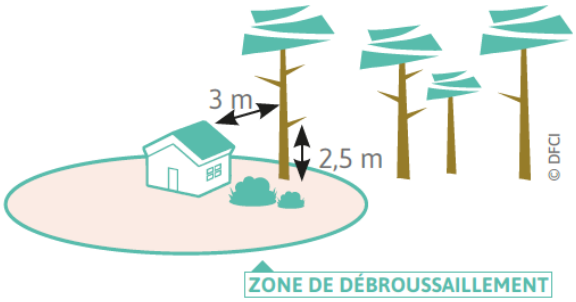
- **50 m aux abords des constructions,**
- **10 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.**

Dans le cadre d'un plan de prévention des risques contre les incendies de forêt (PPRIF), l'obligation peut-être portée jusqu'à 100 m aux abords des constructions.



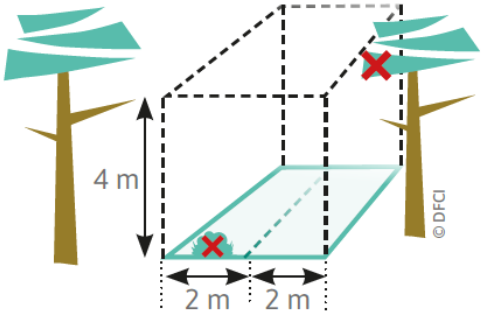
Les arbres doivent être à une distance minimale de 3 m des constructions.

L'élagage des arbres doit maintenir les premières branches à une hauteur minimale de 2,5 m du sol.



Les voies d'accès aux constructions doivent être d'une largeur minimale de 4 m.

Toute végétation doit être supprimée sur une hauteur de 4 m et sur une largeur de 2 m de part et d'autre de l'axe central de ces voies.



b. Cas concret des principes de débroussaillement

- **En zone urbaine (zone U dans le PLU)**

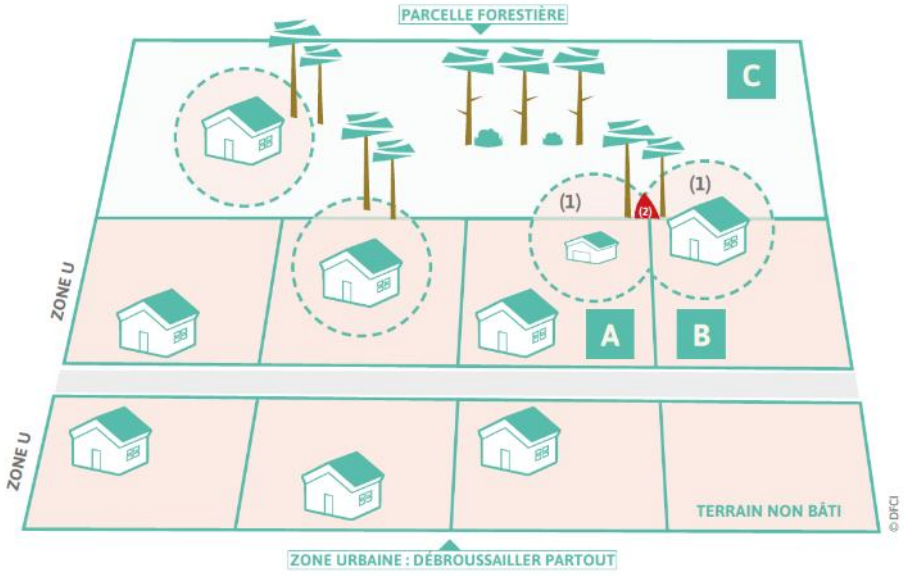
L'obligation de débroussaillement porte sur la TOTALITÉ des parcelles bâties ou non. Elle est à la charge du propriétaire ou son ayant droit (Art. L134-6 et 8 du code forestier).

- **Sur fonds voisins**

(1) A et B assument les travaux de débroussaillement dans un rayon de 50 m autour de leur construction.

(2) Les travaux incombent à B, propriétaire de la construction la plus proche du terrain C (Art. L 131-13 du code forestier).

A et B préviennent C qui ne peut s'opposer aux travaux (Art. L 131-12 du code forestier), sous peine de prendre en charge la responsabilité du débroussaillement.



2.1.2.7 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Suite à l'avis des personnes publiques associées, l'Etat a fait valoir la nécessité de développer les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, plus particulièrement pour les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Ainsi, il est ajouté dans les dispositions générales :
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (articles L151-11 du code de l'urbanisme).

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à certaines règles notamment du chapitre « Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères » de toutes les zones du PLU.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article ?

2.1.2.8 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Suite à l'avis des personnes publiques associées, l'Etat a demandé de préciser l'application de l'arrête préfectoral de 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres à l'échelle du département.
Ainsi il est ajouté dans les dispositions générale du règlement les éléments suivants :

La Gironde est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral de 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres à l'échelle du département. Ce dernier donne pour plusieurs tronçons d'infrastructures, le classement dans une des 5 catégories définies de façon réglementaire, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit, et le type de tissu urbain.
La commune de La Teste de Buch est concernée par ces dispositions. Pour consulter la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre et l'arrêté préfectoral associé, les pétitionnaires doivent se reporter aux annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme.
La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure, est précisée dans le tableau ci-après.

NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAeq (6 h-22 h) en dB(A)	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAeq (22 h-6 h) en dB(A)	CATEGORIE DE l'infrastructure	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L <= 81	71 < L <= 76	2	d = 250 m
70 < L <= 76	65 < L <= 71	3	d = 100 m
65 < L <= 70	60 < L <= 65	4	d = 30 m
60 < L <= 65	55 < L <= 60	5	d = 10 m
(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2, comptée de part et d'autres de l'infrastructure			

Ce classement sonore a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction concernée par cette règlementation, et érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.
Les constructions concernées par l'application du classement sonore, ainsi que les références règlementaires portant sur l'isolement acoustique minimum attendu sur ces constructions, sont précisées dans l'arrêté préfectoral girondin figurant dans les annexes du PLU.

2.1.3 LES ZONES URBAINES

Au titre du Code de l'urbanisme (Article R151-18) « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »
Conformément au Code de l'urbanisme, les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitat, au commerce et activités de service, à l'exploitation agricole ou forestière, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.
Le zonage du PLU traduit la mise en œuvre de la stratégie territoriale, et la volonté de renforcer les centres-villes, centres-bourgs et entités urbaines traditionnelles. Le développement urbain est localisé dans et en continuité des espaces les plus denses existants. L'accueil de la population se fait essentiellement au sein des zones urbaines existantes et à proximité des équipements publics et des réseaux existants.

Le PLU comprend 18 types de zones urbaines, à savoir :

- **La zone UA** couvre essentiellement les espaces urbanisés de la ville de la Teste. Elle se caractérise par une forme urbaine dense par rapport aux autres entités urbaines existantes (compacité du tissu bâti, fort rapport avec l'espace public) et une vocation multifonctionnelle (habitat, commerce, équipement, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération).

La zone UA comprend **un secteur UAa**, qui correspond à l'hypercentre où la densité, les hauteurs des constructions sont plus élevées.

- **La zone UB** couvre généralement les quartiers périphériques au centre-ville de La Teste et le centre bourg de Cazaux. Ces zones UB présentent souvent une homogénéité des formes urbaines en secteur ancien, avec une compacité et une forte présence des constructions en relation avec les espaces publics. La densité y est toutefois moins importante qu'en zone UA et des décalages de façades peuvent exister ce qui contribue à rythmer la perception depuis les espaces publics. Une vocation multifonctionnelle y est présente (habitat, commerce, équipement).
  L'enjeu est d'assurer un maillage cohérent des quartiers situés en zone UB pour assurer une densification maîtrisée.
  Plusieurs espaces sont identifiés en zone UB, accolés à la zone UA et/ou aux zones UE. Ces espaces offrent une mixité fonctionnelle (commerces, équipements, services…). La zone UB couver aussi le centre bourg de Cazaux structuré autour de la place du marché.

- **La zone UC** correspond à une zone urbaine intermédiaire entre la centralité formalisée par les zones UA, UAa et UB et les secteurs pavillonnaires. La zone UC est aussi bien présente sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux.
  La vocation principale est souvent résidentielle même si la présence des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, mais également les commerces de détail ou certaines activités participent à la diversification fonctionnelle de ces zones.
  Les principes règlementaires de la zone ont été remaniés afin de structurer et d'encadrer la mutation de ces secteurs soumis à de nombreuses divisions foncières. La volonté traduite dans ces espaces est de favoriser les regroupements parcellaires et de favoriser les opérations groupées ou opérations d'ensemble dans un cadre urbain plus qualitatif.
  La particularité des quartiers concernés est la présence d'unités foncières qui permettent l'émergence de projets d'ensemble qui nécessitent un cadrage règlementaire. La règlementation a pour principe des niveaux de densités inférieures à ceux autorisés dans les centralités.
  La zone UC comprend un secteur UC* dans lequel l'hébergement est autorisé contrairement au reste de la zone UC.

- **La zone UD** est une zone d'urbanisation contemporaine qui a pu se développer au cours des dernières décennies. Elle correspond à une zone urbaine à vocation résidentielle, développée sous forme de constructions pavillonnaires. Les zone UD sont aussi bien présentes sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux.
  La zone UD se développe principalement au-delà de la zone UC sur des espaces bâtis moins denses : espaces urbains au sud du centre-ville de La teste , au-delà de la zone UC et jusqu'à la RD1250, espaces urbains compris entre la voie ferrée et le bassin au nord, la zone urbaine le long du boulevard d'Arcachon, la zone urbaine de Caillivolle entre les zones d'activités, les zones urbaines entre la RD259 et la boulevard des Miquelots, tous les zones urbaines pavillonnaires en extension de la zone UC à Cazaux.

  Cependant, la zone UD comprend 3 secteurs particuliers correspondant à La conservation de quartiers identitaires. Au-delà de la préservation des éléments bâtis ou paysagers, la commune a souhaité poursuivre la préservation de certains quartiers identitaires afin de favoriser la préservation des caractéristiques et la forme urbaines de ces quartiers. Sur la Teste-centre, ils concernent :

  - Un secteur UD1 : secteur de la pinède de Conteau
  - Un secteur UD2 : secteur de le Coum au nord du centre-ville
  - Un secteur UD3 : secteur le long de l'avenue des ostréiculteurs

- **La zone UE** couvre principalement les espaces occupés par les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, sportifs, administratifs…

- **La zone UF** correspond aux quartiers des Miquelots réalisés dans les années 1970 sous la forme d'une ZAC. L'ancien règlement de la ZAC précisait la nature de la constructibilité secteur par secteur. Cette règlementation regroupait initialement 30 zones. Elles ont été regroupées en 8 zones principales. Ces 8 zones regroupent principalement des secteurs pavillonnaires et des groupes d'habitation.
  La zone urbaine résidentielle des Miquelots, comprenant **:**

  - - la zone UF1, avec les quartiers de la Fagotière et la SCIC SO 23 logements ;
  - - la zone UF2, avec les quartiers Le Captal de Buch, Les Genêts d'Or, Les Sternes-Les Courlis, SCI La Matelle, et Cant l'Aouset ;
  - - la zone UF3, avec les quartiers La route de Cazaux, à proximité des équipements scolaires ;
  - - la zone UF4, avec les quartiers La Marjolaine, La Pastourelle, La Chamade, Les Océanes et Marbella ;
  - - la zone UF5, avec les quartiers SCIC 2e tranche, et les Collines du Soleil ;
  - - la zone UF6, avec les quartiers Aigue Marine ;
  - - la zone UF7, avec les quartiers La Pignada ;
  - - la zone UF8, avec les quartiers La Matelle.

- **La zone UG** couvre des espaces dédiés aux zones d'équipement golfique (parcours du golf d'Arcachon) et des équipements d'accueil tel que le club house du golf d'Arcachon, son hôtel et son restaurant.

- **La zone UHi** couvre des espaces dédiés aux zones d'équipement de l'Hippodrome du Becquet (boxes, …) et des équipements d'accueil (accueil, restaurant, tribunes, …). Les constructions autorisées sont liées et nécessaire à l'activité de l'hippodrome.

- **La zone UI** correspond à une zone urbaine dédiée au développement économique de la zone d'activités du Pays de Buch et à la zone d'activités industrielles de Villemarie même si cette

dernière se localise en discontinuité de de l'agglomération, de l'autre côté du canal des Landes. Toutefois, cette zone UI* remplit les critères du SCOT pour être une agglomération économique. Cette zone permet d'assurer l'extension limitée à 30% de l'emprise existante de constructions à destination industriel.

- **La zone UIc** correspond à une zone urbaine dédiée aux activités commerciales. La zone UIc comprend plusieurs secteurs :
  - Le secteur UIc délimite le commercial de Caillivole, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce, hébergement (sous destination habitat) sont autorisés,
  - Le secteur UIch délimite les pôles commerciaux d'Espace Plaisance et de Cap Océan, où le commerce est autorisé en rez de chaussée et l'habitation en étage,
  - Le secteur UIc* délimite le pôle commercial des Miquelots, et rue Lagrua, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce sont autorisés.

- **La zone UK** correspond au parc résidentiel de loisir (PRL) du Domaine de la Forge et des Solariales. Il se localise hors de l'enveloppe de l'agglomération. La zone UK comprend aussi le camping Bel Air Village de Cazaux et le camping Cap fun Pinèda à au nord de Cazaux.

- **La zone UM** correspondant au port de pêche et plaisance d'Arcachon. Cette zone fait partie du Domaine Public Maritime dans laquelle les activités portuaires de pêche, ostréicole, plaisance et aux activités nautiques liées notamment au stationnement des bateaux. Il existe plusieurs secteurs spécifiques complémentaires sont autorisées :
  - La zone UMo : comprend le port ostréicole central et le port ostréicole de Rocher
  - La zone UMn correspond aux zones dédiées à l'activité nautique située au nord des Prés salés Ouest et la zone économique marine plaisance située avenue des Huttiers (zone rouge Port- PPRSM)
  - La zone UMb correspond aux Cabanes dans le secteur de l'Aiguillon et du Lapin Blanc

- **La zone UP** est une zone spécifique au quartier du Pyla sur Mer. Elle comprend 3 zones particulières qui ont été délimité au regard des règles de chacun des lotissements qui composent le quartier du Pyla sur Mer et la possibilité de regrouper les lotissements ayant des règles communes :
  - **La zone UP1** correspond aux quartiers anciens dotés d'une identité forte, situés le long de la frange littorale de Pyla-sur-Mer ;
  - **La zone UP2** qui correspond aux lotissements identitaires plus récents, implantés sur le premier flanc de dune et sur le quartier du Domaine de la Forêt ;
  - **La zone UPac** qui correspond aux implantations des activités commerciales de Pyla-sur-Mer

- **La zone UR** correspond aux quartiers de logements collectifs dont la hauteur de bâtiments est de plus grande hauteur que les quartiers pavillonnaires et ceux du centre-ville de La Teste comme les quartiers de la Règue Verte et d'Arcachon marine situé au nord de la commune en limite d'Arcachon, mais aussi le quartier de Marzac par exemple.

- **La zone UT** correspond à une zone urbaine située au nord du centre-ville de la Teste, dans le prolongement de la façade maritime du port central. La zone UT est coincée entre la RD650 et la voie ferrée entre Arcachon et Bordeaux. Seule la RD650 sépare le site du bassin. Elle se situe au droit du site des prés salés ouest, à la jonction de plusieurs types de paysage.

  L'objet de la présente le zone UT est d'encadrer réglementairement la traduction de l'OAP qui se développe le long de la façade maritime, le long de la RD650 (avenue du général de Gaulle) pour la raccrocher au port central et au centre-ville qui à seulement 10 minutes à pied, 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. Sa vocation est spécifiquement dédiée à l'encadrement des à l'accueil touristique, d'activités sportives, de loisirs.

- **La zone UX** correspond à une zone urbaine dédiée aux activités commerciales, d'artisanat, bureau et commerce à l'entrée Nord de Cazaux.

- **La zone UZ** correspond à la zone urbaine dédiée au parc zoologique. Ce parc est une spécificité communale et locale qui se situe dans la coupure d'urbanisation entre La Teste et Cazaux. A ce titre, elle correspond à une zone dans laquelle sont autorisées les constructions, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation économique du zoo. La construction y est limitée et encadrée qui fait de la situation du zoo, en discontinuité de l'agglomération de La Teste et de Cazaux.

- **La zone Usdu** correspond à la zone urbaine du lotissement de Clair Bois. Cette zone urbaine est définie comme un secteur déjà urbanisé (SDU) par le SCOT. Un seul SDU a été défini sur le territoire communal de la teste de Buch.

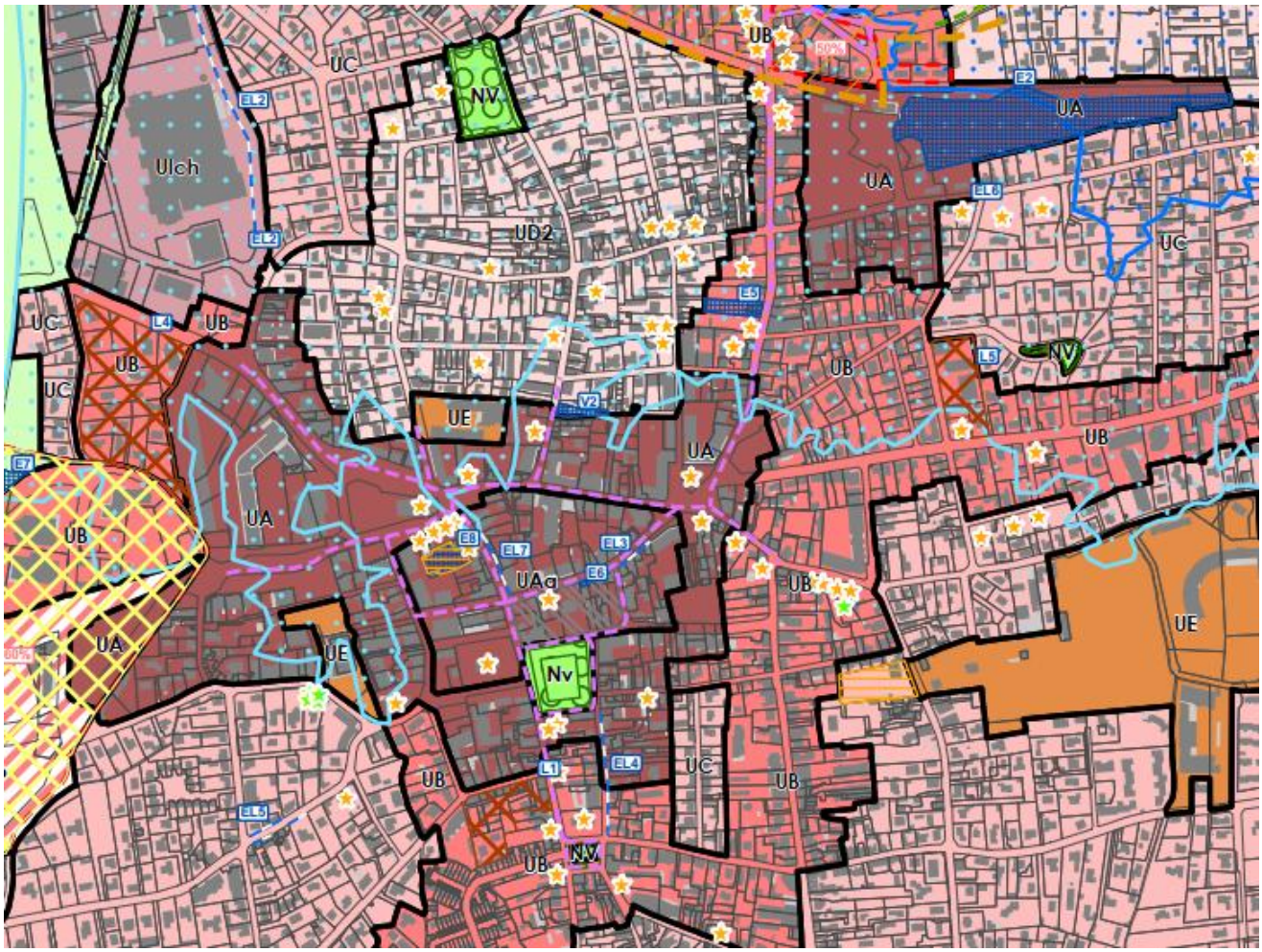
2.1.3.1 La zone UA

La caractéristique de la zone UA correspond au secteur de centre-ville, d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération.

Un secteur UAa, délimite l'hypercentre où la densité, les hauteurs des constructions sont plus élevées.

L'objectif règlementaire de la zone UA est de :

- Respecter les principes de composition urbaine du centre-ville, leurs spécificités et les gabarits des constructions existant sur ces îlots urbains, mais en mettant l'accent sur la question de la hauteur, afin de réduire la hauteur des nouvelles constructions par rapport aux réalisations des dernières années.
- Préserver les espaces de respiration en cœur d'îlots, par la mise en place de bande de constructibilité de 22m de profondeur, au-delà de laquelle on préserver plus d'espaces naturels ou en pleine terre.
- Maintenir la présence d'équipements, services et commerces complémentaires de l'habitat.
- Mettre en valeur les caractéristiques identitaires du bâti.
- Permettre une évolution de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme urbaine existante.
- Accompagner les mutations nécessaires au maintien des commerces en raz de chaussée et au maintien des ménages présents sur ces quartiers.



Périmètre des zones UA et UAa

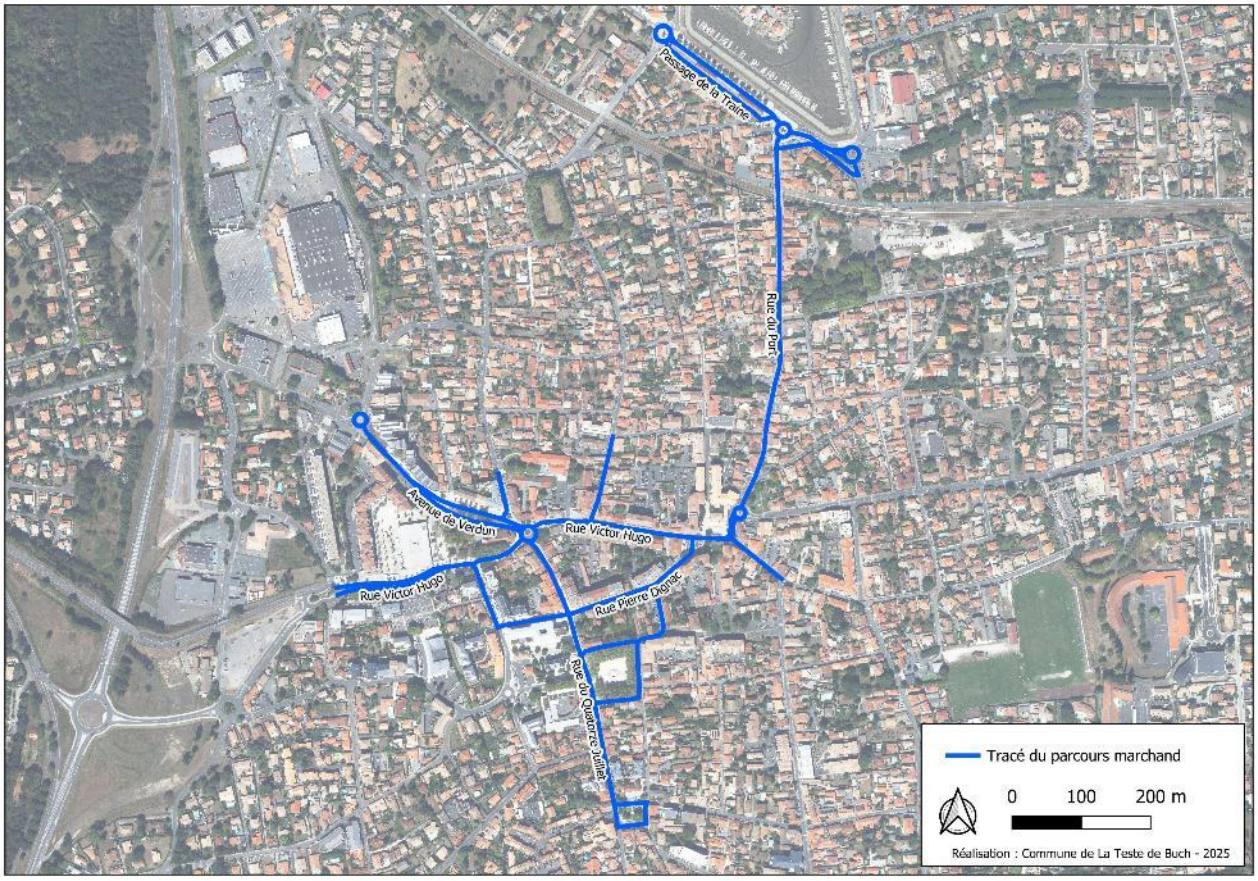
La règlementation a été très largement revu afin de favoriser l'émergence des projets tout en s'assurant de leur bonne insertion dans le tissu urbain du centre-ville en pleine mutation. Ainsi chaque nouveau projet doit à la fois favoriser l'émergence d'une densification participant à la nouvelle identité du centre-ville et respecter par ailleurs le tissu existant.

La zone UA est donc une zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle, dense et compacte, située principalement dans le centre-ville de La Teste. Voici les principales règles d'urbanisme pour cette zone sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
    - **Autorisé** : logements, hébergements (sauf en secteur UAa), artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services, bureaux, cinémas, hôtels, équipements publics et d'intérêt collectif.
    - **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, commerce de gros, autres hébergements touristiques, industrie, entrepôts, lieux de culte, cuisine dédiée à la vente en ligne.
    - Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.
2. **Implantation des constructions** :
    - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de 1m minimum correspondant aux implantations des constructions existantes.
    - Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante.

- Les constructions doivent être implantées en fonction de bande de constructibilité (22m de profondeur pour la bande A et au-delà de 22m pour la bande B), en ordre continu ou en ordre semi continu afin de proposer une compacité importante des constructions du centre-ville. Cette disposition permet de structurer l'espace de constructibilité et de rationnaliser la constructibilité pour des opérations d'ensemble.
  Il est précisé que pour les parcelles d'angle ou bordées par plusieurs voies et emprises publiques, la bande des 22 mètres est mesurée à partir de chaque alignement. Toutefois, seule la zone située au-delà des deux bandes de 22 mètres mesurées depuis chacun des alignements est considérée comme relevant de la bande B. Le reste de la parcelle, situé dans les 22 mètres depuis l'un ou l'autre des alignements, reste en bande A.
- Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à l'intérieur des îlots c'est-à-dire dans une profondeur au-delà de 22m.

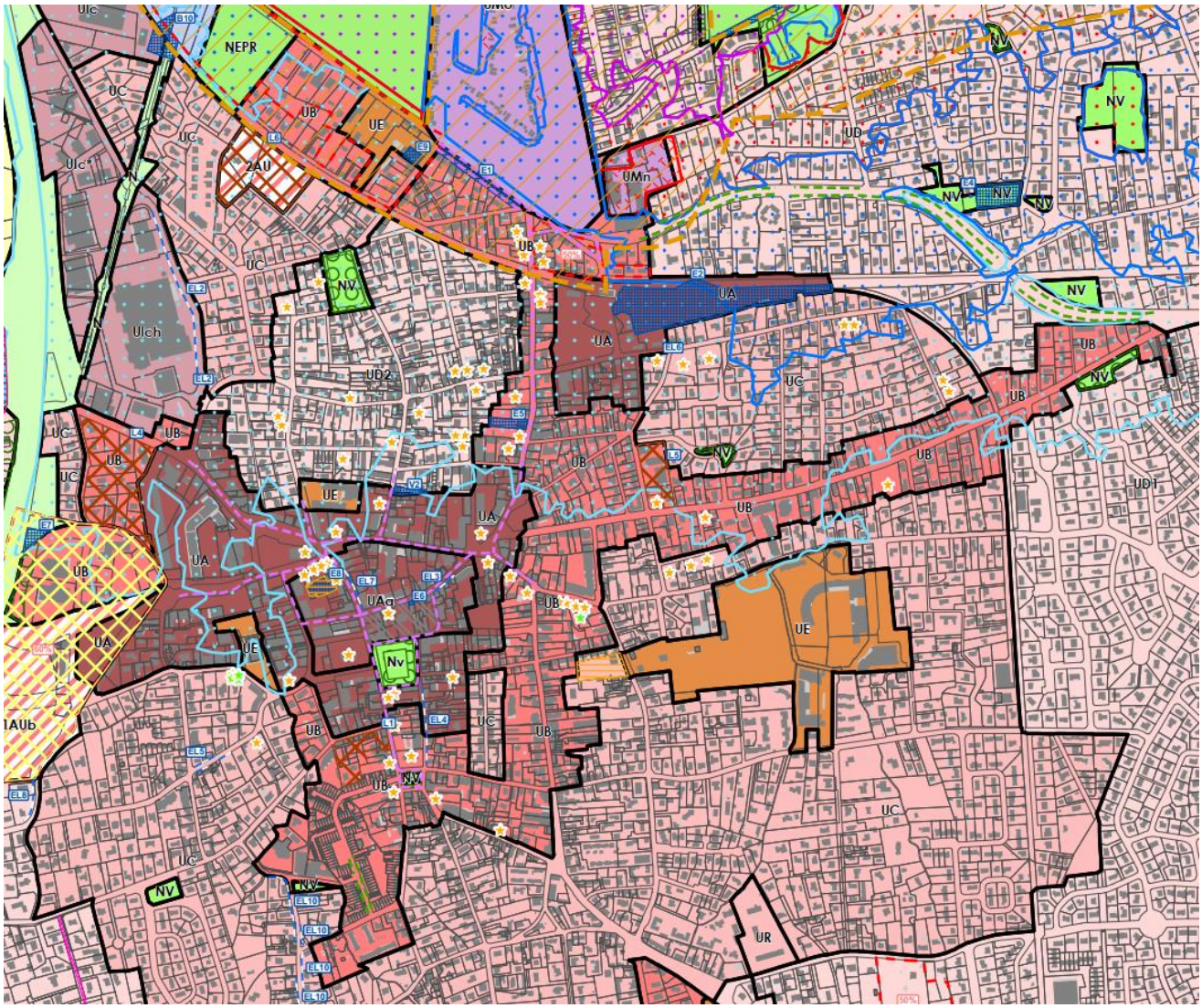
3. **Hauteur des constructions** :
   - La hauteur maximale des constructions dans la zone UA est de 14,5m au faitage
   - Dans la zone UAa, la hauteur maximale des constructions dans la zone UA est de 17,5m au faitage, c'est-à-dire correspondant à une hauteur de R+3 surmonté par un attique.
   - En cœur de îlots, la hauteur des constructions est réduite à 6m en zone UA et 9m en zone UAa (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère).
4. **Emprise au sol** :
   - L'emprise maximale des constructions est de 70 % dans la bande A, pouvant être dépassée dans la zone UAa (80%).
   - En cœur de îlots (au-delà de 22m de profondeur), l'emprise au sol des construction est réduite à 50% afin de laisser des espaces libres et en pleine terre. De plus, il est demandé de travailler par espaces d'emprise de 300m², distant de 4m minimum les uns des autres.
5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 10% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
   - En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie de l'unité foncière est imposée.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - La nature des clôtures en façade sur rue est précisée.
7. **Mixité sociale** :
   - Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale.
8. **Façades commerciales existantes**
   - Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des voies et emprises publiques sont autorisés à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage
   - un périmètre de diversité sociale à préserver en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et identifiées sur le plan de zonage, correspondant au parcours marchand. Ce périmètre correspond à un linéaire le long de la rue du Port qui est reporté sur le plan de zonage. Dans ce périmètre, le changement de destination des commerces est interdit.



- De plus, lors des changements de destination des rez-de-chaussée autorisés dans l'alinéa précédent, de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce et d'artisanat, doivent :
  - reprendre les formes et proportions des éléments structurels de la construction et de la vitrine existante avant-projet (volumétrie, percements, matériaux et couleurs), conformément à la charte de la devanture commerciale.
  - Maintenir ou créer un accès différencié aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

2.1.3.2 La zone UB

La zone UB correspond à une zone urbaine centrale dont les équipements et les activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en zone UA. Ce secteur reste toutefois lié au centre de l'agglomération de la Teste. Cette zone se développe le long de certains axes de circulation comme l'avenue Charles de Gaulle, la rue du Port, l'avenue du général Leclerc, le boulevard du Pyla, qui correspondent à aux entrées de ville. Les limites de la zone UB sont revues en fonction de la forme urbaine des quartiers et le long des axes principaux de circulation.


UIc
NEPR
UC
UB
UE
2AU
UIc*
N
UMn
UD
NV
UA
UIch
UD2
UB
UC
UE
UA
UAa
Nv
UB
UE
UC
UB
UB
UC
NV
UR
UB
UD1



Périmètre des zones UB la Teste

La zone UB caractérise aussi le centre bourg de Cazaux, structuré autour de la place du marché de Cazaux le long de la rue des Fusillés. La zone UB est donc réduite pour délimiter uniquement le centre bourg incluant, la mairie annexe, l'église et l'école Lafon. L'ancienne zone UB qui s'étendait plus au nord vers le stade et plus au sud vers l'entrée de la BA 120 a été reclassée en zone UC.



Périmètre des zones UB à Cazaux

La zone UB est donc une zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle, dense et compacte. Les principes règlementaires de la zone ont été remaniés afin de prendre en considération l'émergence de projets tout en s'assurant de leur bonne insertion dans ce tissu urbain situé dans la proche périphérie du centre-ville. Les principes réglementaires sont favorables à l'émergence de projets favorisant une densité adaptée au tissu urbain existant.

Voici les principales règles d'urbanisme pour cette zone sont les suivantes :

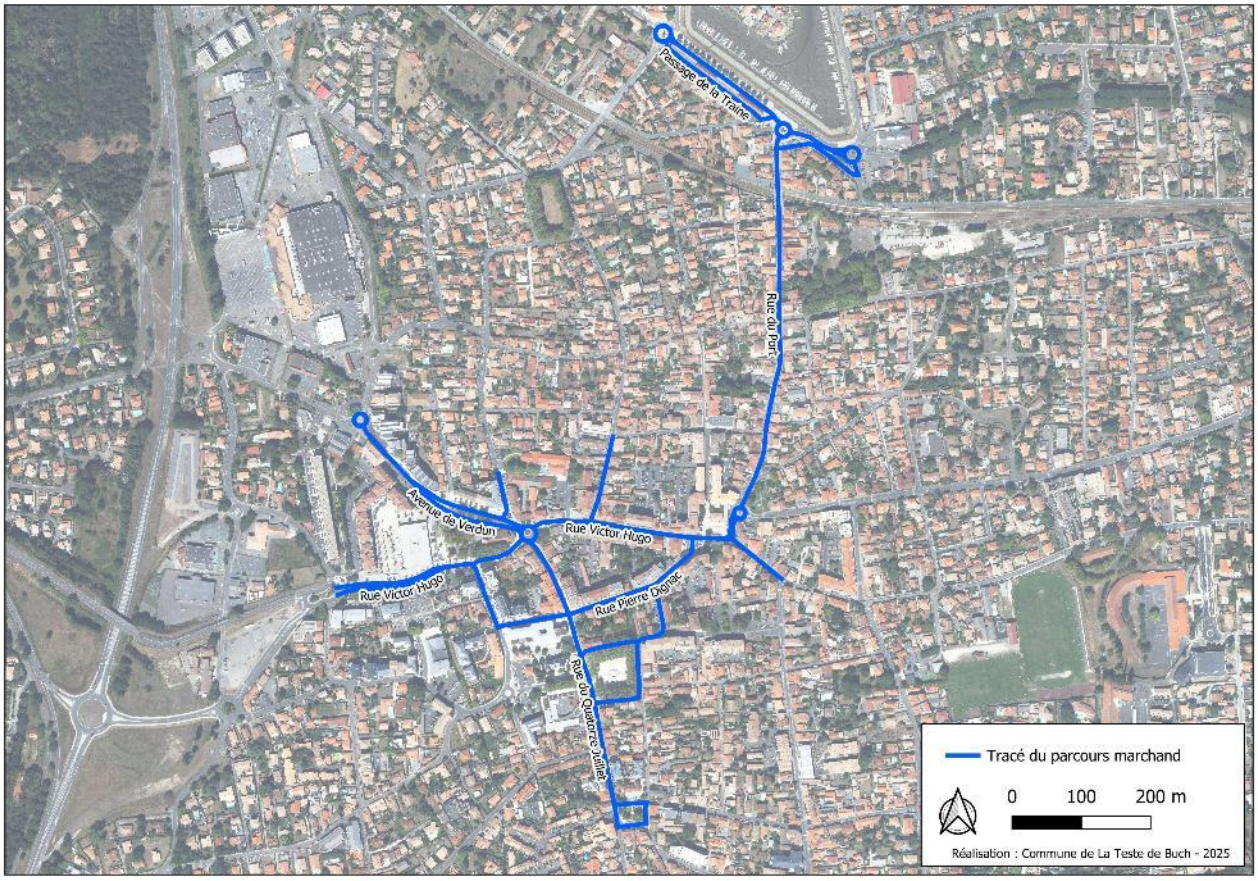
1. **Destination des constructions** :
    - **Autorisé** : habitation, artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services, bureaux, cinémas, hôtels, équipements publics et d'intérêt collectif.
    - **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, le commerce de gros, autres hébergements touristiques, industrie, l'entrepôt, la cuisine dédiée à la vente en ligne.
    - Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

2. **Implantation des constructions** :
    - Les constructions doivent être édifiées selon un recul de 1m minimum depuis l'alignement. Le long des avenues les plus larges (par exemple Charles de Gaulle et Saint Exupéry) sera imposé un recul de 1m. Cependant, les constructions nouvelles pourront aussi s'implanter en fonction du recul des constructions mitoyennes.
    - Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante.
    - Il est précisé que pour les parcelles d'angle ou bordées par plusieurs voies et emprises publiques, la bande des 22 mètres est mesurée à partir de chaque alignement. Toutefois, seule la zone située au-delà des deux bandes de 22 mètres mesurées depuis chacun des alignements est considérée comme relevant de la bande B. Le reste de la parcelle, situé dans les 22 mètres depuis l'un ou l'autre des alignements, reste en bande A.
    - Les constructions doivent être implantées, selon des bandes de constructibilités A et B correspondant à la profondeur moyenne permettant de structurer les constructions sans produire de pièces intérieures en second jour (22m de profondeur pour la bande A et au-delà de 22m pour la bande B) : en ordre continu ou en ordre semi continu afin de proposer une compacité importante des constructions dans la bande A.
    - Dans la bande B (au-delà de 22m de profondeur, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à l'intérieur des îlots.
    - Une attention est portée à la qualité des implantations des constructions : en effet, les mur pignon ne peuvent pas d'implanter en limites séparatives : un **recul minimum 4m est imposé et la hauteur du mur mignon est limitée** à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage (c'est-à-dire en R+1 maximum).
    - De plus, il est ajouté un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP.
3. **Hauteur des constructions** :
    - La hauteur maximale des constructions dans la zone UB est de 11,5m au faitage, correspondant à des constructions en R+2 dans la bande A, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.
    - En cœur de îlots, la hauteur des constructions est réduite à 8,5m au faîtage en zone UB (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère).
4. **Emprise au sol** :
    - L'emprise maximale des constructions est de 60 % dans la bande A.
    - En cœur de îlots (au-delà de 22m de profondeur), l'emprise au sol des construction est réduite à 40% afin de laisser des espaces libres et en pleine terre. De plus, il est demandé de travailler par espaces construits d'emprise de 300m², distant de 4m minimum les uns des autres.
5. **Espaces libres** :

- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 30% de la superficie e la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
- En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie de la bande B est imposée.

6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue est précisée.
7. **Mixité sociale** :
   - Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.
8. **Façades commerciales existantes**
   - Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des voies et emprises publiques sont autorisés à condition qu'elles appartiennent à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » de la destination « Commerce et activités de service », pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage.
   - Un périmètre de diversité sociale à préserver en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et identifiées sur le plan de zonage, correspondant au parcours marchand dans le centre-ville de La Teste. Ce périmètre correspond à un linéaire le long de certaines voies du centre-ville est reporté sur le plan de zonage :
     - La rue Victor Hugo depuis l'intersection avec la rue de Tournon et le Boulevard du Pyla,
     - La place du Marché.
     - L'avenue de Verdun jusqu'au rond-point avec la rue Charlevoix de Villiers,
     - La rue du chemin des Dames jusqu'à l'école maternelle Victor Hugo,
     - La rue du Général Galliéni jusqu'à l'intersection avec la rue Pierre Dignac,
     - La rue Pierre Dignac,
     - La rue du 14 juillet,
     - La Place Thiers,
     - La Place Gambetta,
     - La rue du Général Castelnau depuis la place Gambetta jusqu'à l'intersection avec la rue Pierre Dignac,
     - La rue du Général Chanzy jusqu'à l'intersection avec la rue Auguste Lalesque,
     - La rue du Captalat entre la place Jean Hameau et l'intersection avec la rue du Président Carnot,
     - La rue du Port,
     - La façade maritime le long du port central, depuis l'intersection de l'avenue du Général Leclerc avec la rue Camille Pelletan jusqu' au boulevard de Curepipe, ainsi que le Passage de la Traîne.

   Dans ce périmètre, le changement de destination des commerces est interdit :



- De plus, lors des changements de destination des rez-de-chaussée autorisés dans l'alinéa précédent, de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce et d'artisanat, doivent :
  - reprendre les formes et proportions des éléments structurels de la construction et de la vitrine existante avant-projet (volumétrie, percements, matériaux et couleurs), conformément à la charte de la devanture commerciale.
  - Maintenir ou créer un accès différencié aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.
- A Cazaux, les façades commerciales existantes dans le centre bourg sont identifiées et inscrites au titre de l'article L.151-16 afin de maintenir ces façades commerciales et interdire leur changement de destination.

De plus, dans la zone UB, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies. Des orientations portent des règles complémentaires qui viennent s'ajouter au règlement Prés Salés Ouest, Baou, La Humeyre). Sur ces sites, des orientations sont définies afin d'atteindre les objectifs du PLH de production de logements sociaux : ainsi, une servitude de mixité sociale est appliquée sur chaque sites

Site d'OAP	Servitude de mixité sociale
Prés Salés Ouest	50%
La Humeyre	50%
Le Baou Maraichers	60%

De plus, des règles alternatives sont proposées afin de permettre une forme urbaine plus importantes (notamment en matière de hauteur et d'emprise) afin de produire un peu plus de logements, notamment sociaux sur ces sites.

2.1.3.3 La zone UC

La zone UC correspond à une zone urbaine intermédiaire entre la centralité formalisée par les zones UA, UAa et UB et les secteurs pavillonnaires.

Les zone UC sont aussi bien présentes sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux. La zone UC comprend un secteur UC* dans lequel l'hébergement est autorisé contrairement au reste de la zone UC.

Les principes règlementaires de la zone ont été remaniés afin de structurer et d'encadrer la mutation de ces secteurs soumis à de nombreuses divisions foncières. La volonté traduite dans ces espaces est de favoriser les regroupements parcellaires et de favoriser les opérations groupées ou opérations d'ensemble dans un cadre urbain plus qualitatif.

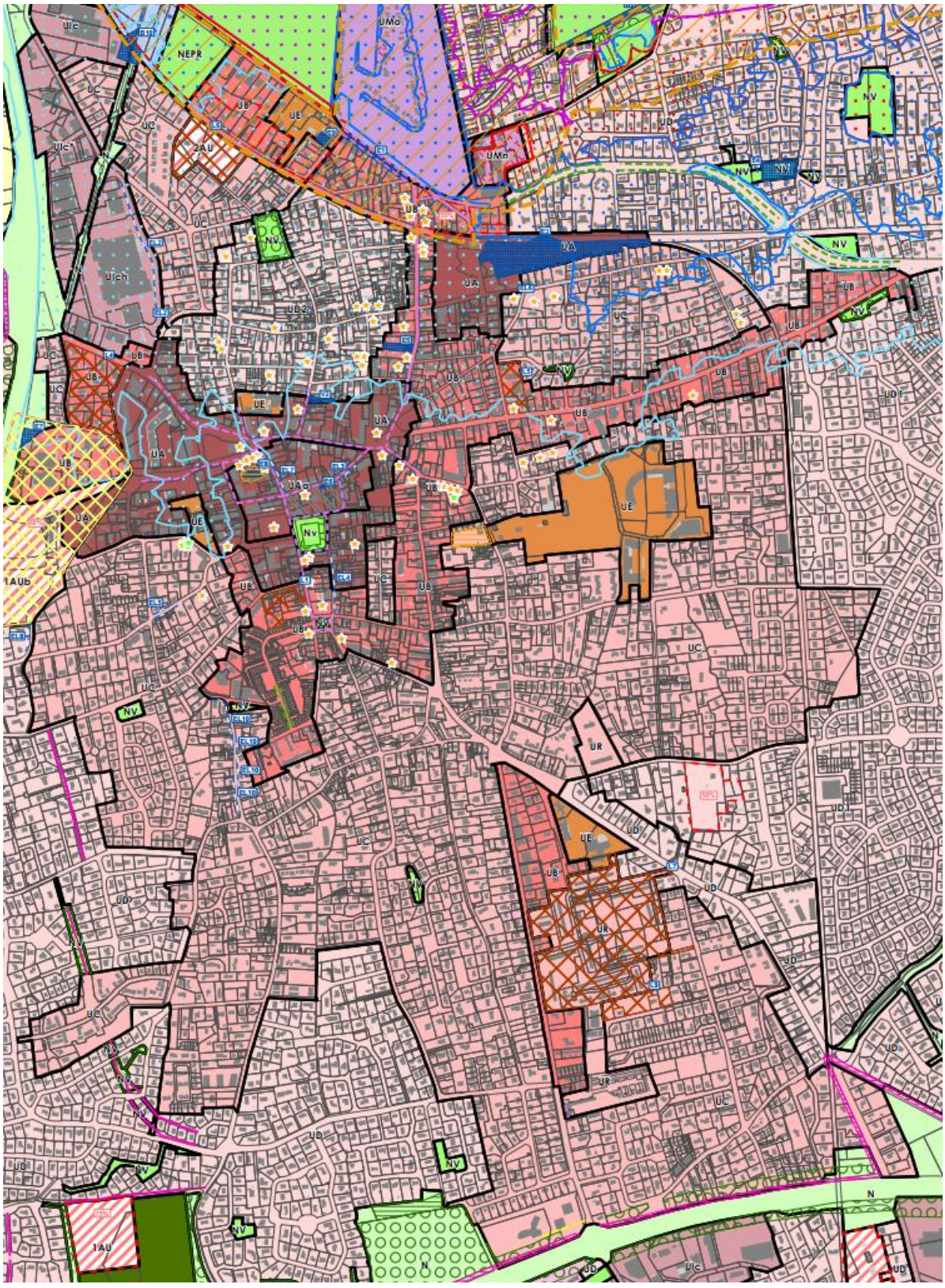
La particularité des quartiers concernés est la présence d'unités foncières qui permettent l'émergence de projets d'ensemble qui nécessitent un cadrage règlementaire. La règlementation a pour principe des niveaux de densités inférieures à ceux autorisés dans les centralités.

Les implantions sont autorisées en continu, semi continu et discontinu ;

La zone UC est le zonage qui a le plus évolué. En effet dans la mesure où les espaces de centralité ont été recentrés, les quartiers intermédiaires anciennement concernés par des zones UA ou UB ont été rebasculées en zone UC.

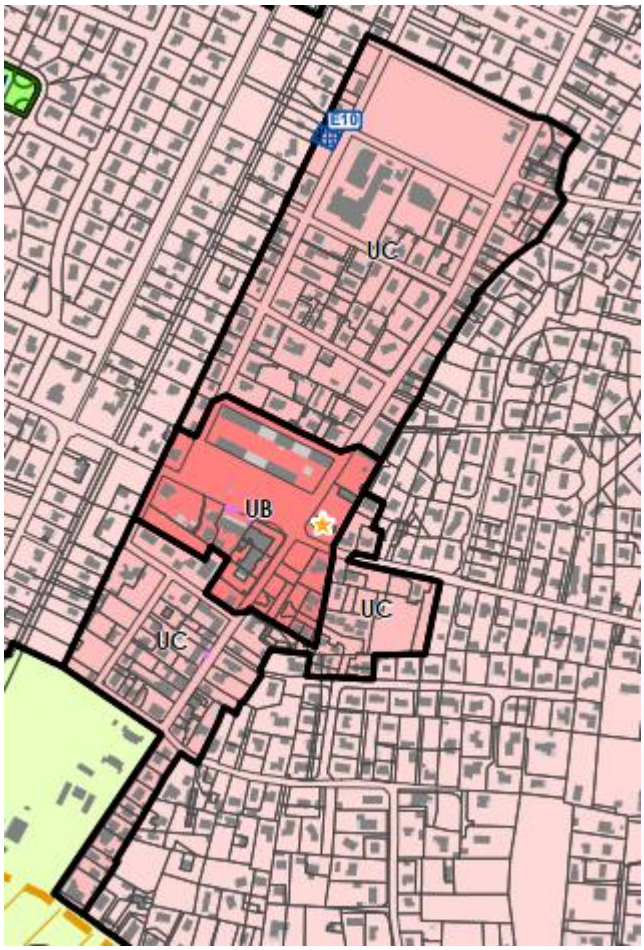
Ainsi les zones UC ont largement évolué dans les quartiers situés entre le centre-ville et le port.

La zone UC se composent de plusieurs quartiers donc les formes urbaines et le conteste historique de leur construction différente.



Périmètre des zones UC à La Teste

A Cazaux, les espaces proches du stade municipal, de l'école maternelle de la Farandole ont été déclassés de la zone UB en UC. De même les quartiers situés le long de l'avenue de Verdun au-delà du centre bourg ont classé de la zone UB en zone UC. (La zone UC apparaît en teinte jaune dans le plan ci-dessous)



Périmètre des zones UC à Cazaux

La vocation est principalement résidentielle. Le développement y est peu dense, sous forme d'habitat pavillonnaire, avec la majorité des habitations en rez-de-chaussée, voire en R+1.

L'objectif principal visé dans les zones UC est de permettre le développement encadré de l'habitat, dans les dents creuses identifiées ou en extension de l'existant. L'objectif est d'adapter la règlementation aux caractéristiques urbaines d'une zone pavillonnaire offrant déjà une certaine densité dans certain quartier opérée soit par division foncière soit par la réalisation d'opérations groupées sur des tènements fonciers plus importants. La règlementation s'est attachée à trouver un juste compromis entre des formes urbaines typiquement pavillonnaire et une évolution plus récente allant vers une densification un peu plus importante.

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UC. Ils devront respecter la forme urbaine existante, et correspondre avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité …). Il s'agit principalement de :

1. **Destination des constructions** :
    - **Autorisé** : logement, hébergement en UC*, artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services, bureaux, hôtels, équipements publics et d'intérêt collectif.
    - **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, le commerce de gros, cinéma, autres hébergements touristiques, salle d'art et de spectacle, industrie, l'entrepôt, la cuisine dédiée à la vente en ligne.
    - Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.
2. **Implantation des constructions** :
    - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

- Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante, mais en respectant un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions doivent être implantées, selon des bandes de constructibilités A et B correspondant à la profondeur moyenne permettant de structurer les constructions sans produire de pièces intérieures en second jour (22m de profondeur pour la bande A et au-delà de 22m pour la bande B) : dans la bande A de la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanté en ordre continu et semi-continu. Dans le secteur UC1, les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre semi continu et discontinu alors que dans le secteur UC1, les constructions peuvent s'implanter en ordre continu, semi continu et discontinu.
- Il est précisé que pour les parcelles d'angle ou bordées par plusieurs voies et emprises publiques, la bande des 22 mètres est mesurée à partir de chaque alignement. Toutefois, seule la zone située au-delà des deux bandes de 22 mètres mesurées depuis chacun des alignements est considérée comme relevant de la bande B. Le reste de la parcelle, situé dans les 22 mètres depuis l'un ou l'autre des alignements, reste en bande A.
- Dans la bande B (au-delà de 22m de profondeur), les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à l'intérieur des îlots, en secteur UC1 et en zone UC globale.

3. **Hauteur des constructions** :
   - La hauteur maximale des constructions dans la zone UC est de 8,5m au faitage, correspondant à des constructions en R+1 dans la bande A.
   - En cœur de îlots, la hauteur des constructions est réduite à 7m en zone UC (mesurée au faîtage).
4. **Emprise au sol** :
   - L'emprise maximale des constructions est de 50 % dans la bande A.
   - En cœur de îlots (au-delà de 22m de profondeur), l'emprise au sol des construction est réduite à 30% afin de laisser plus espaces libres et de développer les espaces en pleine terre. De plus, il est demandé de travailler par espaces construits d'emprise de 300m², distant de 4m minimum les uns des autres.
5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 30% de la superficie e la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
   - En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 50% de la superficie de la bande B est imposée, favorisant ainsi la préservation des jardins existants en second rang, de préserver cette nature en ville et maintenir ainsi les îlots urbains de fraicheur dans des espaces qui ont eu tendance à se densifier.
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue est précisée.
7. **Mixité sociale** :

- Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.

2.1.3.4 La zone UD

La zone UD correspond à une zone urbaine à vocation résidentielle, développée sous forme de constructions pavillonnaires. Les zone UD sont aussi bien présentes sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux.

La zone UD se développe principalement au-delà de la zone UC sur des espaces bâtis moins denses : espaces urbains au sud du centre-ville de La teste , au-delà de la zone UC et jusqu'à la RD1250, espaces urbains compris entre la voie ferrée et le bassin au nord, la zone urbaine le long du boulevard d'Arcachon, la zone urbaine de Caillivolle entre les zones d'activités, les zones urbaines entre la RD259 et la boulevard des Miquelots, tous les zones urbaines pavillonnaires en extension de la zone UC à Cazaux.

Cependant, la zone UD comprend 3 secteurs particuliers correspondant à La conservation de quartiers identitaires. Au-delà de la préservation des éléments bâtis ou paysagers, la commune a souhaité poursuivre la préservation de certains quartiers identitaires afin de favoriser la préservation des caractéristiques et la forme urbaines de ces quartiers. Sur la Teste-centre, ils concernent :

- **Un secteur UD1 : secteur de la pinède de Conteau**
- **Un secteur UD2 : secteur de le Coum au nord du centre-ville**
- **Un secteur UD3 : secteur le long de l'avenue des ostréiculteurs**

Ce classement limitant les impacts de l'intensification urbaine.

Les architectures singulières de la commune que l'on retrouve plus particulièrement sur la Teste-centre font l'objet d'un inventaire. Chacun des éléments architecturaux ou paysagers fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ainsi chaque élément, le règlement fixe les conditions de conservation et d'évolution de ce patrimoine.

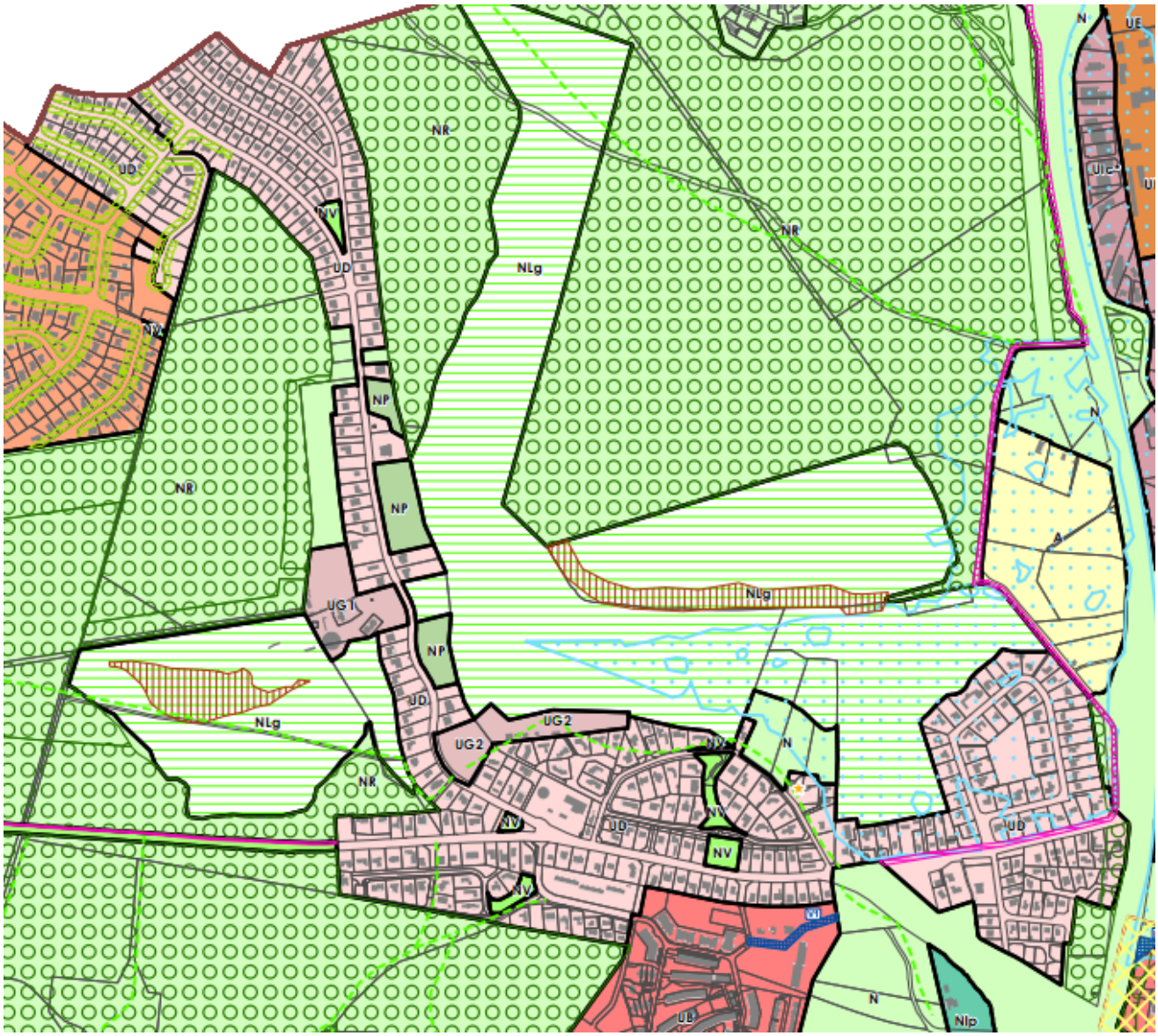
Aussi, parmi ces nouveaux bâtis protégés, on y retrouve des bâtisses à l'architecture de la pierre (pierre de lest, pierre de taille au style bordelais), le style architectural balnéaire ou encore le style néo basque.

Les principes règlementaires de la zone ont été remaniés afin de structurer et de limiter la mutation de ces secteurs soumis à de nombreuses divisions foncières potentielles.

La particularité des quartiers concernés est la présence d'unités foncières qui permettent l'émergence de projets d'ensemble qui nécessitent un cadrage règlementaire. La règlementation a pour principe des niveaux de densités inférieures à ceux autorisés dans les centralités.

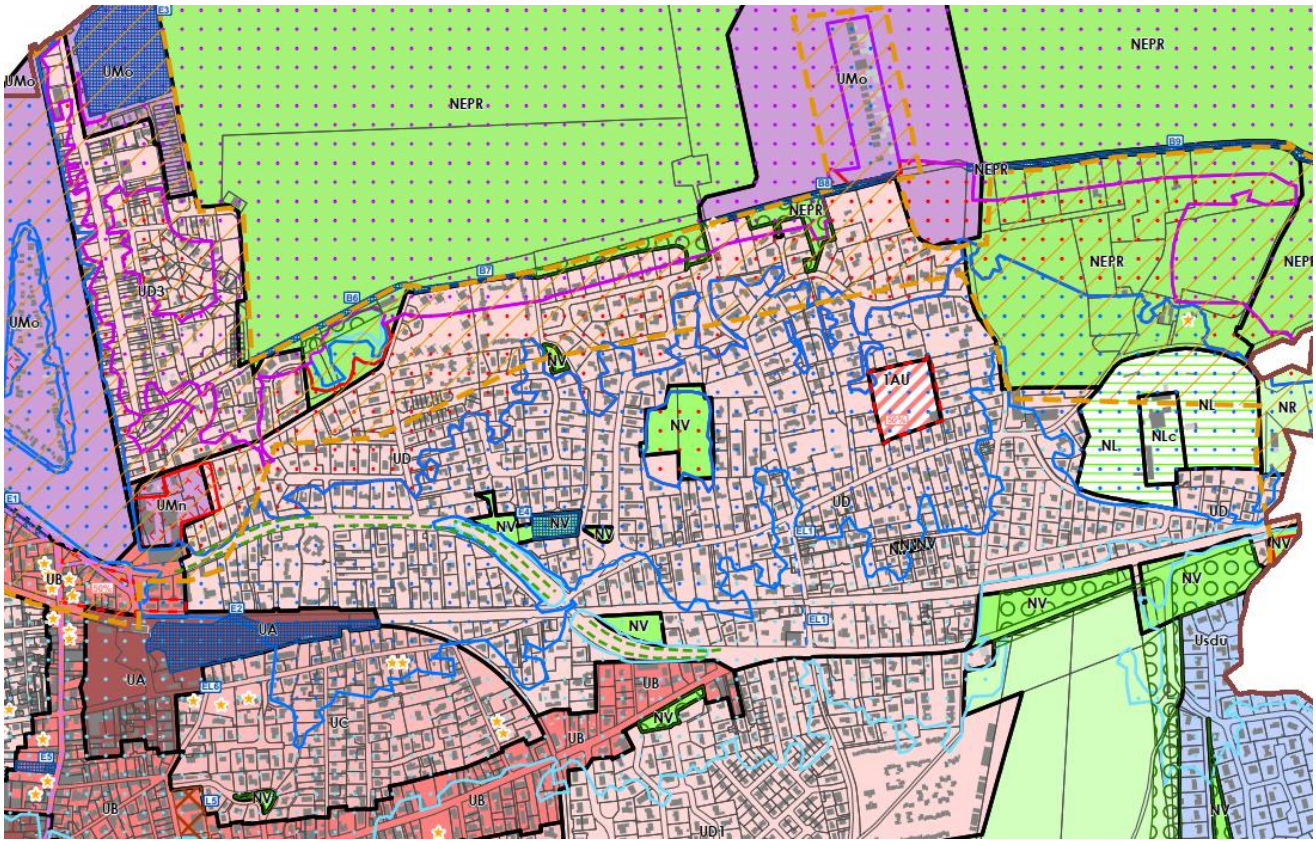
Les implantions de constructions sont autorisées en continu, semi continu et discontinu.

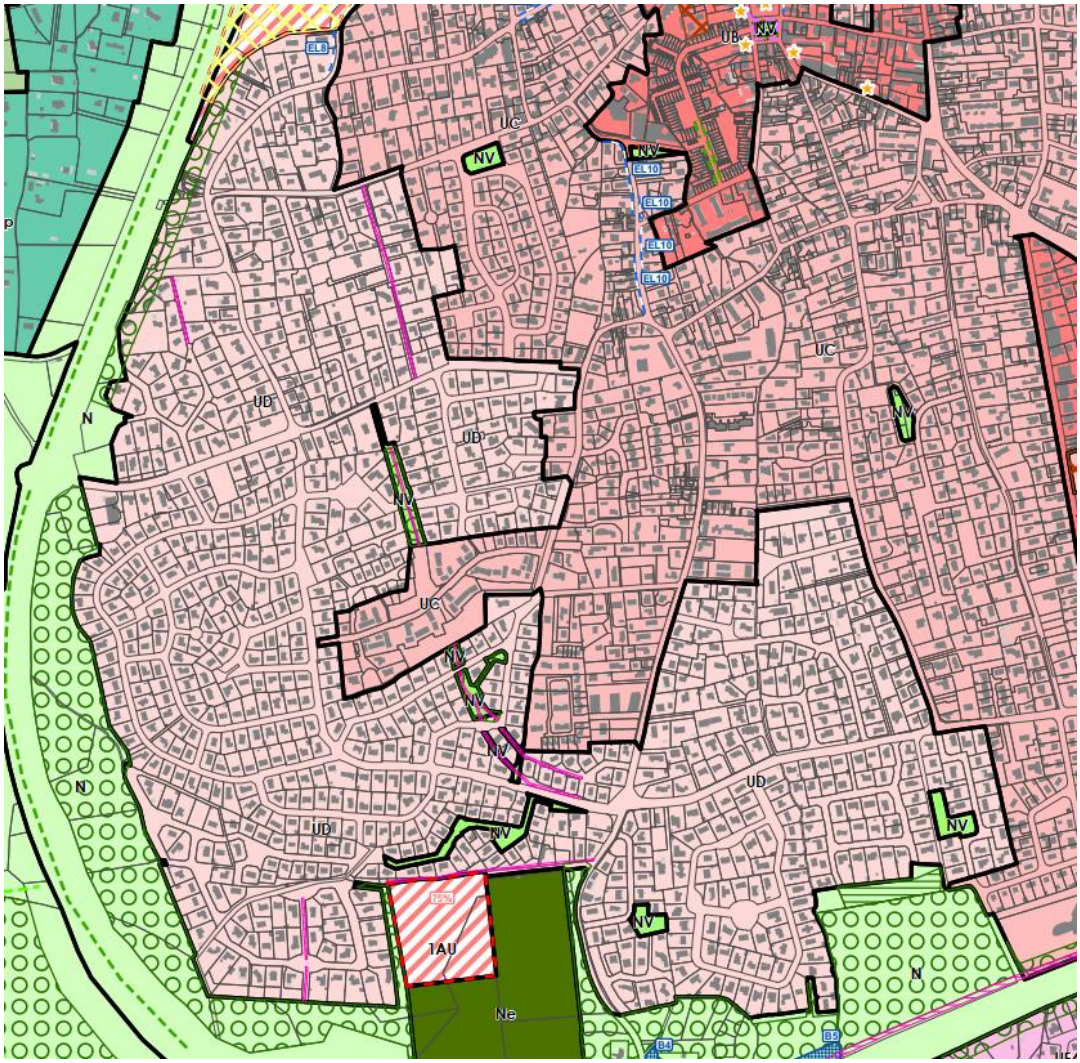
La zone UD est le zonage qui correspond à des espaces périphériques et où la densité est encore limitée et les espaces libres encore importants. Il s'agit de préserver cette forme urbaine en permettant un développement encadré de l'habitat par comblement des dents creuses ou en extension de l'existant uniquement.

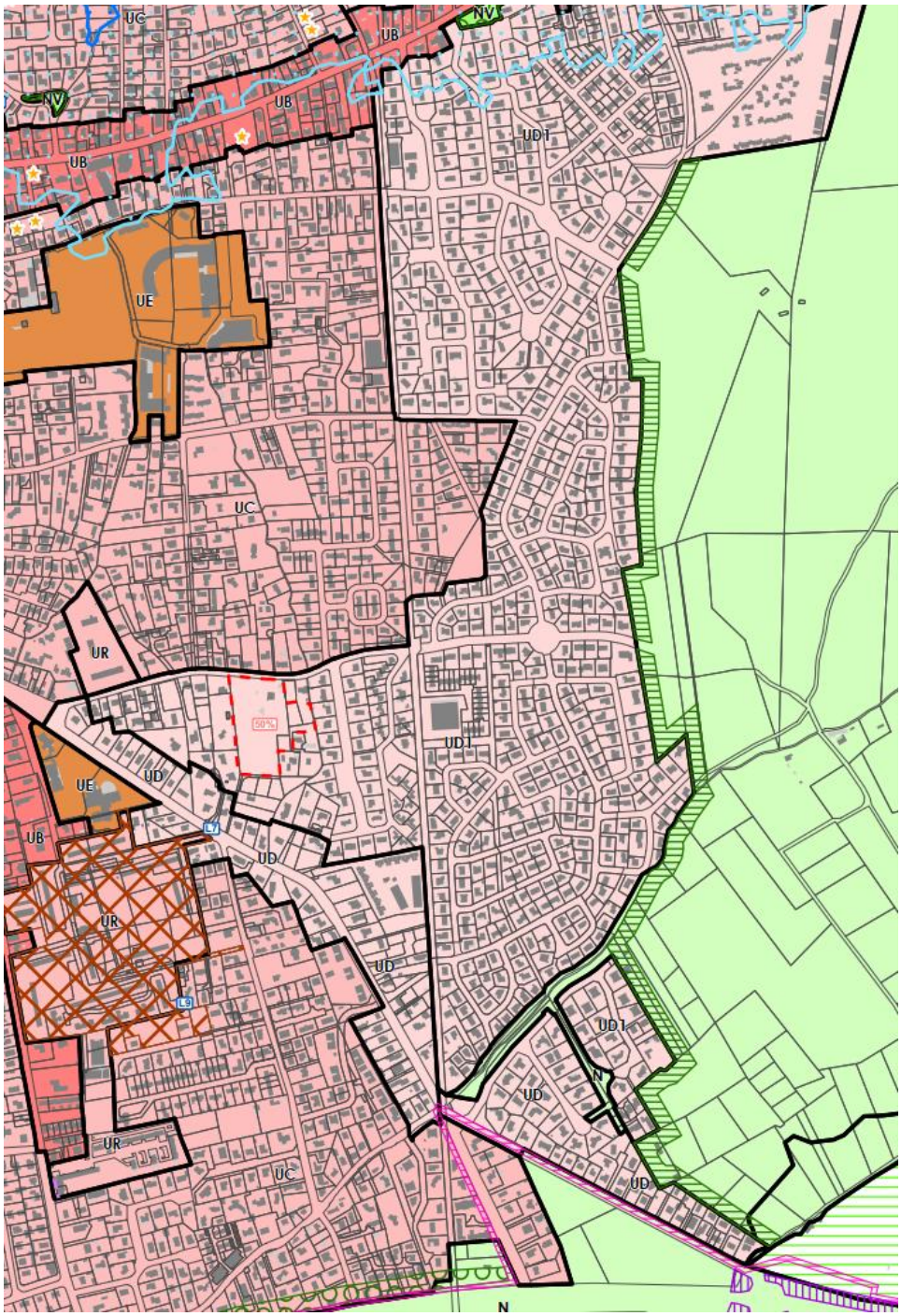


Périmètre des zones UD à La Teste




UMo
NEPR
UD3
UMn
UA
UB
UC
UDi
NV
1AU
NL
NLc
NR
Usdu


UB
UC
UD
NV
1AU
Ne
N

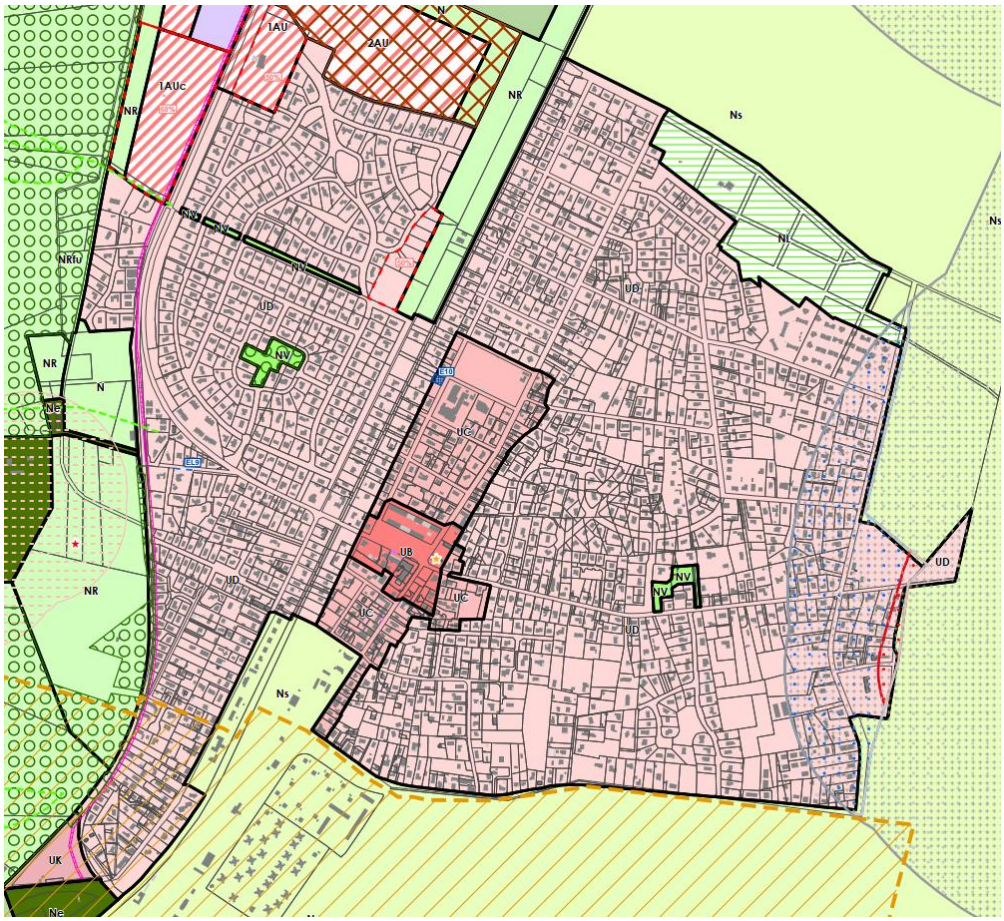


Périmètre des zones UD à La Teste



Périmètre des zones UD à La Teste

A Cazaux, tous les espaces urbains pavillonnaires sont classés en zone UD : il faut rappeler que Cazaux est grevé par des servitudes qui limitent aussi la constructibilité d'une part sur les quartiers les plus près de la base aérienne (plan d'exposition au bruit) et d'autre part autour des sites de Vermillon (plan d'exposition au risque technologique).



Périmètre des zones UD à Cazaux

La vocation est principalement résidentielle. Le développement y est peu dense, sous forme d'habitat pavillonnaire, avec la majorité des habitations en rez-de-chaussée, voire en R+1.

L'objectif principal visé dans les zones UD est de permettre le développement encadré de l'habitat, dans les dents creuses identifiées ou en extension de l'existant. L'objectif est d'adapter la règlementation aux caractéristiques urbaines d'une zone pavillonnaire offrant déjà une densité réduite (limitation de la division parcellaire).

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UD, mais où d'autres vocations sont autorisées. Ils devront respecter la forme urbaine existante, et correspondre avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité …). Il s'agit principalement de :

1. **Destination des constructions** :
    - **Autorisé** : logement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services ou d'effectue l'accueil de clientèle, bureau, équipements publics et d'intérêt collectif.
    - **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, hébergement, le commerce de gros, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques, salle d'art et de spectacle, industrie, l'entrepôt, la cuisine dédiée à la vente en ligne.
    - Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.
2. **Implantation des constructions** :
    - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement, correspondant la moyenne des reculs d'implantation des constructions existantes par rapport à l'alignement dans la zone UD et dans le secteur UD1. Dans le secteur UD2, le recul d'implantation est compris entre 3 et 6m depuis l'alignement et dans le secteur UD3, ce recul est compris entre l'alignement et 3m. Une particularité tout de même est à souligner dans le secteur UD3. Le long de l'avenue des Ostréiculteurs, un recul de 10m est imposé depuis la berge du Canelot, canal latéral du port central, entre l'avenue des Ostréiculteurs et l'allée du Canelot. Ce recul permet d'éviter l'implantation des constructions au plus près de ce canal et de préserver la forme urbaine de ce secteur particulier. De plus, ce secteur UD3 est impacté par le plan de submersion marine.
    - Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante, mais en respectant un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement.
    - Les constructions doivent être implantées, selon des bandes de constructibilités A et B correspondant à la profondeur moyenne permettant de structurer les constructions sans produire de pièces intérieures en second jour (22m de profondeur pour la bande A et au-delà de 22m pour la bande B) : dans la bande A de la zone UD, les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre discontinu. Dans le secteur UD1, les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre semi continu et discontinu alors que dans le secteur UD2, les constructions peuvent s'implanté en ordre continu, semi continu et discontinu. Dans le secteur UD3, les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre semi continu et discontinu mais la distance qui sépare la construction de la limite séparative latérale est moins importantes (3m) du fait du parcellaire en lanières étroites qui compose la trame urbaine de ce secteur UD3.
    - Dans la bande B, au-delà de 22m de profondeur, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à l'intérieur des îlots, en secteurs UD1, UD2 et en zone UD globalement.
    - Il est précisé que pour les parcelles d'angle ou bordées par plusieurs voies et emprises publiques, la bande des 22 mètres est mesurée à partir de chaque alignement. Toutefois, seule la zone située au-delà des deux bandes de 22 mètres mesurées depuis chacun des alignements est considérée comme relevant de la bande B. Le reste de la parcelle, situé dans les 22 mètres depuis l'un ou l'autre des alignements, reste en bande A.

- De plus, il est ajouté un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP.
-

3. **Hauteur des constructions** :
   - La hauteur maximale des constructions dans la zone UD, dans les secteurs UD 1 et UD2, est de 8,5m au faitage, correspondant à des constructions en R+1 dans la bande A. Dans le secteur UD3, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6,5 m au faîtage.
   - En cœur de îlots, la hauteur des constructions est limitée à 7m au faîtage.
4. **Emprise au sol** :
   - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions est de 25 % dans la zone UD et à 30% dans les secteurs UD1, UD2 et UD3.
   - En cœur de îlots (au-delà de 22m de profondeur), l'emprise au sol des construction est réduite à 10% afin de préserver le plus espaces libres et de maintenir les espaces en pleine terre.
5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie e la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
   - En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 60% de la superficie de la bande B est imposée, favorisant ainsi la préservation des jardins existants en second rang, de préserver cette nature en ville et maintenir ainsi les îlots urbains de fraicheur dans des espaces qui ont eu tendance à se densifier.
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
7. **Mixité sociale** :
   - Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.

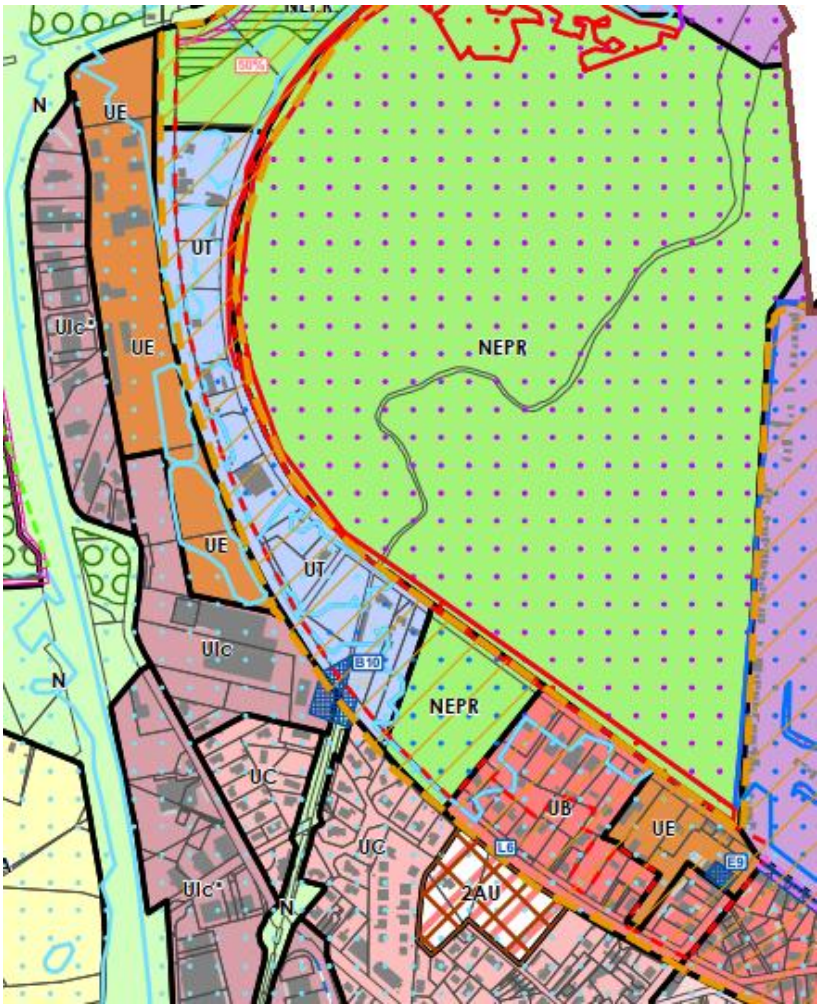
De plus, dans la zone UD, 2 sites d'orientations d'aménagement et de programmation ont été définis. Des orientations portent des règles complémentaires qui viennent s'ajouter au règlement sur le site de L'enclos du Cap Lande (à la Teste) et sur le site de Cazaux Ouest le Canal. Sur ce site, des orientations sont définies afin d'atteindre les objectifs du PLH de production de logements sociaux : ainsi, une servitude de mixité sociale est appliquée sur chaque sites

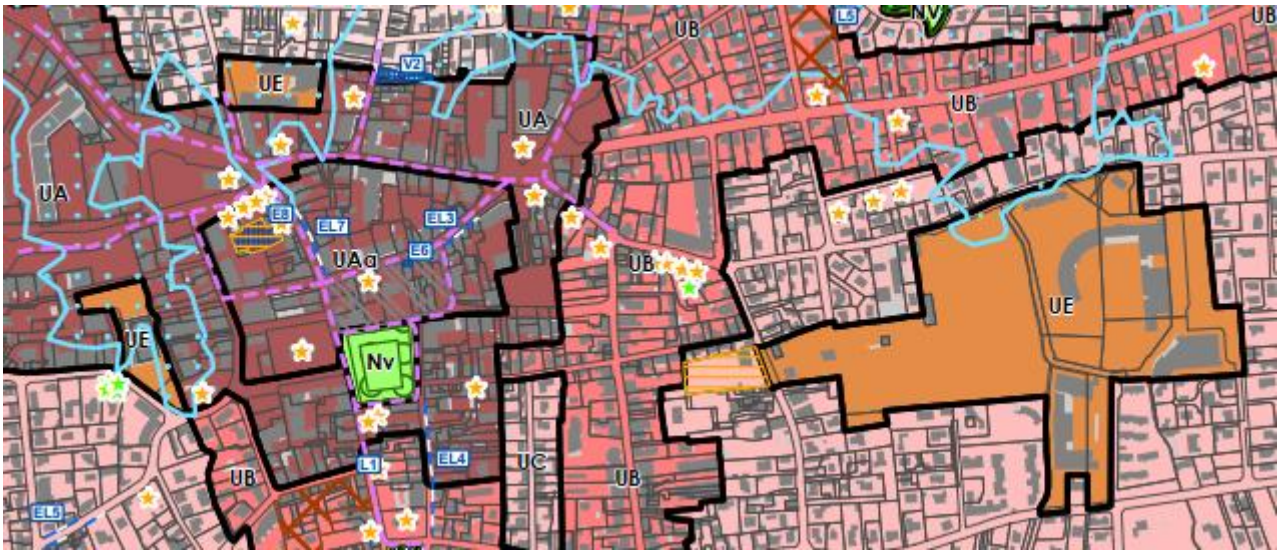
Site d'OAP	Servitude de mixité sociale
Enclos du Cap Lande	50%
Cazaux Ouest le Canal	50%

De plus, des règles alternatives sont proposées afin de permettre une forme urbaine plus importantes (notamment en matière de hauteur et d'emprise) afin de produire un peu plus de logements, notamment sociaux sur ces sites.

2.1.3.5 La zone UE

La zone UE est principalement dédiée à l'accueil des équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Toutefois, ponctuellement des vocations additionnelles peuvent venir s'ajouter aux fonctions initiales et favorisent une mixité fonctionnelle.
Le PLU propose un zonage à vocation d'**équipements**, de **services publics et d'intérêt collectif** (UE), décliné en fonction de l'environnement urbain du site. IL est à noter que le zone UE englobe, les ateliers municipaux de la ville d'Arcachon, situés au nord de La Teste en bordure du chemin de Mariolan (RD1251).
La zone UE s'attache à cerner **9 sites identifiés comme stratégiques**, de manière à pouvoir permettre le développement des équipements existants les établissements scolaires, équipements sportifs, le centre hospitalier …, et de doter la commune des équipements nécessaires à son fonctionnement à court et à long terme.
La délimitation des zones reprend les limites des terrains de chacun de ces équipements d'intérêt collectif et de services publics.







Périmètre des zones UE à La Teste



Périmètre des zones UE au Pyla

L'objectif règlementaire de la zone UE est de donner les latitudes règlementaires nécessaires au maintien, voire au développement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif présents en complémentarité des autres fonctions urbaines.
Suite à l'enquête publique, une nouvelle zone UE est créée sur le cercle de voile au Pyla sur Mer. IL est précisé dans le règlement que dans le secteur UE du Pyla (place Meller), les équipements sportifs sont autorisés uniquement pour le cercle de voile et le stationnement et le stockage des bateaux.
Les principales dispositions réglementaires de la zone UE sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
    - **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
    - **Habitation** : Interdite, sauf pour les logements liés à l'activité présente dans la zone (gardiennage, maintenance ou logement de fonction) avec une surface limitée à 50 m² de surface de plancher et un seul logement par activité.
    - **Commerce et activités de service** : Interdits.
    - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés.
    - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : Interdites, sauf pour la sous destination de centre de congrès et d'exposition.
2. **Implantation des constructions** :
    - **Par rapport aux voies et emprises publiques** : Non réglementé en agglomération, sauf le long des infrastructures routières majeures (RN250, RD1250, …) où les constructions doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine et des reculs imposés.
    - **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.
    - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : Non réglementé.

- De plus, il est ajouté un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP.

3. **Emprise au sol :**
   - **Sur l'ensemble de la zone UE :** non règlementé.
4. **Hauteur des constructions :** non réglementé sauf pour les annexes.
5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 10% de l'unité foncière est imposée afin de permettre l'optimisation de la constructibilité de ces équipements sur des emprises qui ne peuvent pas évoluer en superficie et assurer à minima une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

2.1.3.6 La zone UF

Les zones UF1 à UF8 correspondent aux quartiers des Miquelots réalisés dans les années 1970 sous la forme d'une ZAC. L'ancien règlement de la ZAC précisait la nature de la constructibilité secteur par secteur. Cette règlementation regroupait initialement 30 zones. Elles ont été regroupées en 8 zones principales. Ces 8 zones regroupent principalement des secteurs pavillonnaires et des groupes d'habitation.

Zone urbaine résidentielle des Miquelots, comprenant :

- la zone UF1, avec les quartiers de la Fagotière et la SCIC SO 23 logements ;
- la zone UF2, avec les quartiers Le Captal de Buch, Les Genêts d'Or, Les Sternes-Les Courlis, SCI La Matelle, et Cant l'Aouset ;
- la zone UF3, avec les quartiers La route de Cazaux, à proximité des équipements scolaires ;
- la zone UF4, avec les quartiers La Marjolaine, La Pastourelle, La Chamade, Les Océanes et Marbella ;
- la zone UF5, avec les quartiers SCIC 2e tranche, et les Collines du Soleil ;
- la zone UF6, avec les quartiers Aigue Marine ;
- la zone UF7, avec les quartiers La Pignada ;
- la zone UF8, avec les quartiers La Matelle.



Périmètre des zones UF

Ces 8 zones regroupent principalement des secteurs pavillonnaires et des groupes d'habitation pour lesquels il est recherché le respect et la continuité des principes constructifs et paysagers de la ZAC d'origine.

Il s'agit principalement de :

1. **Destination des constructions** :
    - **Autorisé** : logement, activités de services ou d'effectue l'accueil de clientèle, équipements publics et d'intérêt collectif.
    - **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, le commerce de gros, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques, salle d'art et de spectacle, lieu de culte, industrie, l'entrepôt, bureau, la cuisine dédiée à la vente en ligne.
    - Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.
2. **Implantation des constructions** :
    - Les constructions doivent être édifiées selon un recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement, correspondant la moyenne des reculs d'implantation des constructions existantes par rapport à l'alignement dans la zone et des secteurs UF. Une condition est posée pour les démolitions/reconstruction dans ces secteurs : la construction doit respecter l'implantation de la construction existante avant démolition.
    - Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou respecter le même recul que la construction existante.

- Sur une même unité foncière, le recul entre deux constructions non contiguës est de 4m minimum.

3. **Hauteur des constructions** :
   - La hauteur maximale des constructions dans la zone UF, varie en fonction du secteur et de la volumétrie initiale de la ZAC qui a permis de créer ce quartier :

     5 m au faîtage en zones UF1 et UF6 ;

     6,5 m au faîtage en zones UF2 et UF3 ;

     7,5 m au faîtage en zones UF4, UF5, UF7 et UF8 ;

4. **Emprise au sol** :
   - Comme pour la hauteur, l'emprise au sol des constructions de la zone UF, varie en fonction du secteur et de la volumétrie initiale de la ZAC qui a permis de créer ce quartier :

     15 % de l'emprise de l'unité foncière du secteur UF1 ;

     20 % de l'emprise de l'unité foncière des secteurs UF2 et UF5 ;

     17 % de l'emprise de l'unité foncière des secteurs UF3 et UF6 ;

     30 % de l'emprise de l'unité foncière du secteur UF4 ;

     22 % de l'emprise de l'unité foncière du secteur UF7 ;

     25 % de l'emprise de l'unité foncière du secteur UF8 ;

5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 30% de la superficie e la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.

6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

7. **Mixité sociale** :
   - Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.

2.1.3.7 La zone UG

La zone UG est principalement dédiée aux zones d'équipement golfique (parcours du golf d'Arcachon) et des équipements d'accueil tel que le club house du golf d'Arcachon, son hôtel et son restaurant.

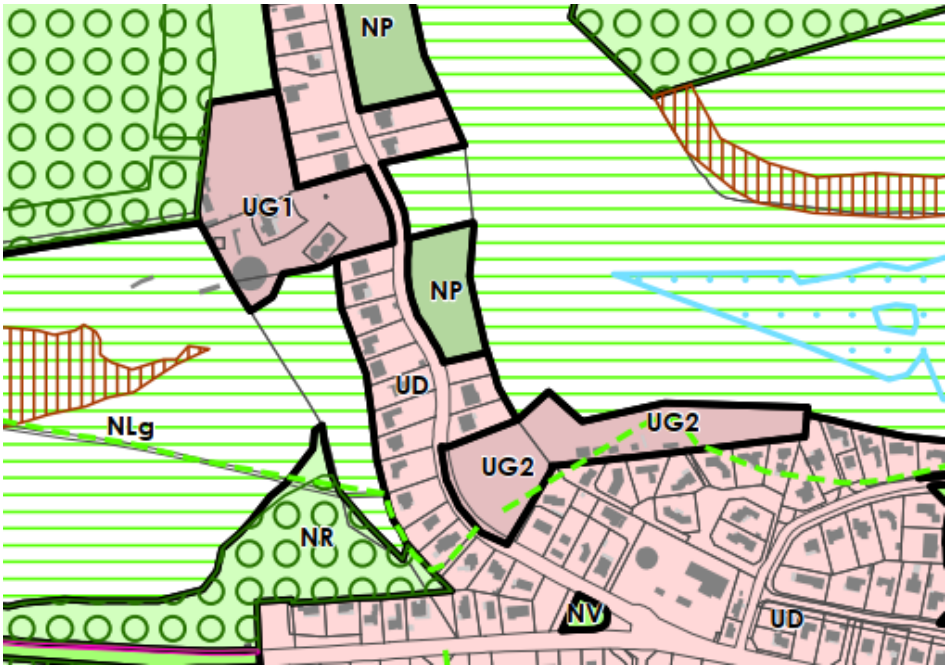
Le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères

nationaux et internationaux. Un vaste projet de recomposition est en cours permettant de constituer d'un nouveau parcours, s'organisant autour du nouveau club house, situé à l'est du boulevard d'Arcachon.

La zone UG regroupe deux secteurs ayant des destinations particulières et des localisations différentes :

Le secteur UG1 : dont la destination est pour la restructuration de l'hôtel existant, ce secteur se localise à l'ouest du boulevard d'Arcachon,

Le secteur UG2 : correspond au site d'implantation du Club House et des locaux techniques ; ce secteur UG2 se localise à l'est du boulevard d'Arcachon,



Périmètre des zones UG1 et UG2

L'objectif règlementaire de la zone UG est de donner les latitudes règlementaires nécessaires au maintien, et au développement de cet équipement sportif présent en complémentarité des autres équipements publics et sportifs de la commune et des fonctions urbaines de la commune.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UG sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
   - **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
   - **Habitation** : le logement est autorisé, à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage où à l'emploi de saisonniers. L'hébergement est autorisé uniquement en secteur UG2 (en accompagnement du club house et des locaux techniques du golf).
   - **Commerce et activités de service** : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration sont autorisés à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du golf. Seul la sous destination hôtel est autorisé dans le secteur UG1.
   - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du golf.
   - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : Interdites.
2. **Implantation des constructions** :
   - Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 3m par rapport l'alignement des voies et emprises publiques,
     Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante, mais en respectant un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement.
   - **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu mais dans le secteur UG2, ce recul plus important par rapport aux limites

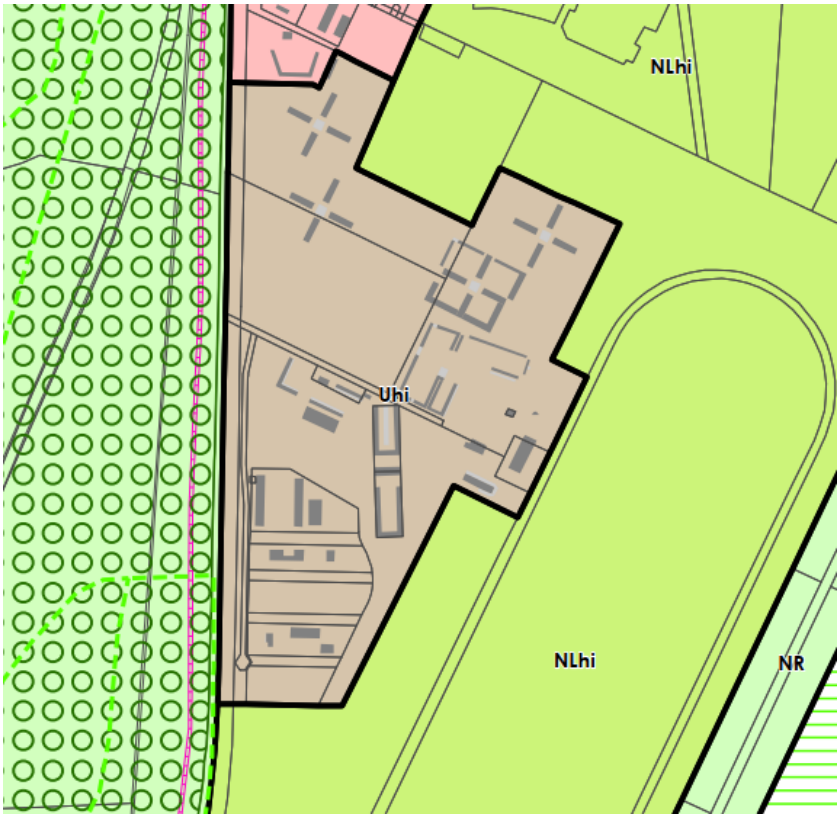
séparatives (6m) : il permet d'assurer un recul confortable des constructions avec les limites des zones UD de part et d'autre du secteur UG2.
- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : Les constructions non contiguës doivent être implantée selon un recul minimum 4m.

3. **Emprise au sol :**
   - Dans le secteur UG1, l'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de l'emprise de l'unité foncière.
   - Dans le secteur UG2, l'emprise au sol cumulée est limitée à 25% de l'emprise de l'unité foncière.
4. **Hauteur des constructions :**
   - Dans le secteur UG1, la hauteur des constructions est limitée à 12,5m au faîtage.
   - Dans le secteur UG2, la hauteur des constructions est limitée à 8,5m au faîtage.
5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 25% de l'unité foncière est imposée afin de permettre l'optimisation de la constructibilité de ces équipements sur des emprises qui ne peuvent pas évoluer en superficie et assurer à minima une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

2.1.3.8 La zone UHi

La commune souhaite valoriser le développement économique de l'hippodrome de La Teste de Buch qui fait partie aujourd'hui des premiers centres d'entrainement en France. Celui-ci se développe sur une emprise foncière d'environ 20 ha et est composé à boxes et constructions pour les chevaux, et de logements pour les entraineurs, leurs employés et les apprentis qui sont en formation au sein des écuries de courses
Les installations nécessaires à l'entrainement et aux courses de chevaux (anneaux d'entrainement, champs de courses, box, locaux d'accueil et administratif…) sont quant à eux classés en zones naturelles à vocations de loisirs (NL). La surface de ces installations représente environ 70 ha.
Cet hippodrome dispose de 500 chevaux à l'entrainement toute l'année et génère 200 emplois directs. Des investissements récents ont permis d'améliorer l'accueil du public lors de l'organisation des courses (PMU notamment) puisque l'ensemble des tribunes du champ de courses avec restaurant panoramique, a été reconstruit en 2013.
La société des courses qui gère l'hippodrome et la commune de La Teste portent depuis de nombreuses années, un projet qui vise à asseoir l'hippodrome de La Teste de Buch parmi les plus importants au niveau national, dans un segment en pleine mutation. Celui-ci s'appuie sur le regroupement au sein d'un même lieu de l'ensemble des activités équestres au côté de l'activité des courses (dressage, saut d'obstacle, concours complet, polo ...).

Le PLU prévoit un classement de ce vaste ensemble en zone UHi qui offre des droits à construire spécifiques à la réalisation des constructions nécessaires à l'activité économique de l'hippodrome.



L'objectif règlementaire de la zone UHi est de donner les latitudes règlementaires nécessaires au maintien, et au développement de cet équipement sportif présent en complémentarité des autres équipements publics et sportifs de la commune et des fonctions urbaines de la commune.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UHi sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
    - **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
    - **Habitation** : le logement est autorisé, à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage. L'hébergement est autorisé à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités de l'hippodrome.
    - **Commerce et activités de service** : l'artisanat et le commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités de l'hippodrome.
    - la restauration (destination existante sur le site) est autorisée à condition d'être en lien avec l'activité de l'hippodrome.
    - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdits
    - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : Interdites à l'exception de bureau qui serait nécessaire à l'activité de l'hippodrome.
2. **Implantation des constructions** :
    - **Par rapport aux emprises publique :** Les constructions doivent être édifiées :
        Selon un recul de 75 m minimum depuis l'axe de la RD112,
        Selon un recul de 6 m minimum depuis l'alignement le long des autres voies,
        Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
        Selon un recul de 6 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
    - **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu car la superficie du site est importante.

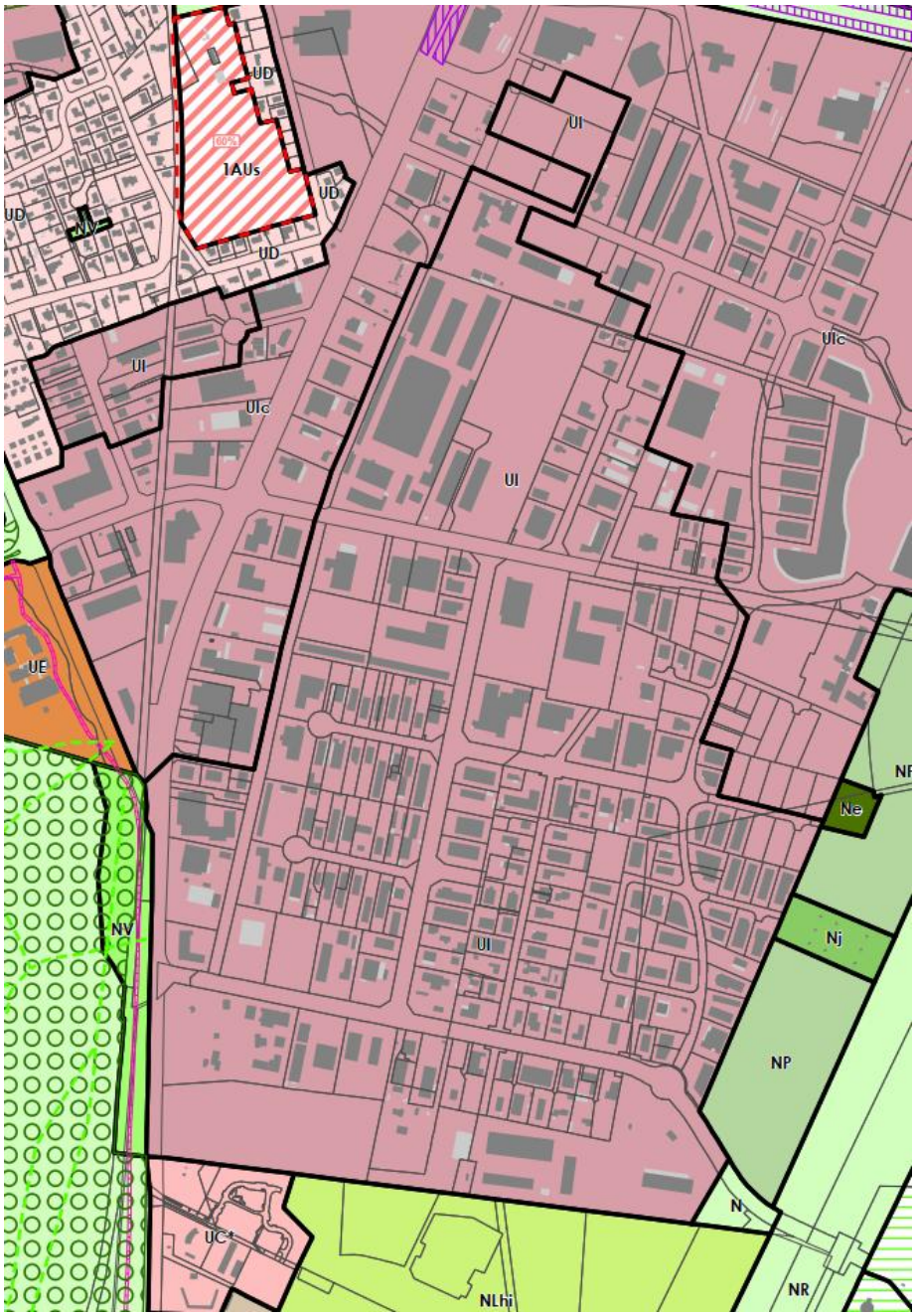
- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : Les constructions non contiguës doivent être implantée selon un recul minimum 4m.

3. **Emprise au sol :**
   - L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de l'emprise de l'unité foncière classée en zone UHi, permettant lune possibilité d'évolution à cet équipements particulier et aux évolutions de ces installations.
4. **Hauteur des constructions :**
   - La hauteur des habitations autorisées est limitée à 8,50m au faîtage.
   - La hauteur des autres constructions autorisées n'est pas définie : en effet, la hauteur des tribunes par exemple est élevée. Il n'est donc pas nécessaire de limitée la hauteur si cet équipement devait faire l'objet d'une extension par exemple.
5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale n'est elle aussi pas réglementée. En effet, l'emprise au sol étant limitée à 20%, l'espace libre de toute construction correspondra à 80% de la surface de la zone UHi. Les espaces libres permettront une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts.
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

2.1.3.9 La zone UI

La zone UI correspond à une zone urbaine dédiée au développement économique de la zone d'activités du Pays de Buch et la zone d'activité industrielle de Villemarie (dans le secteur de l'aérodrome).

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport…) mais aussi de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Il est donc nécessaire d'encadrer la constructibilité en optimisant le foncier dédié aux activités industrielles, d'artisanat, de bureau, et d'hébergement hôtelier présents sur la zone.



Périmètre des zones UI

La zone d'activités industrielles de Villemarie est définie comme une zone urbaine à vocation industrielle même si cette dernière se localise en discontinuité de de l'agglomération, de l'autre côté du canal des Landes.

Toutefois, cette zone UI* remplit les critères du SCOT pour être une agglomération économique. Cette zone permet d'assurer l'extension limitée à 50% de l'emprise existante de constructions à destination industrielle.

En effet, 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 d'emprise au sol 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.



*Périmètre de la zone UI**

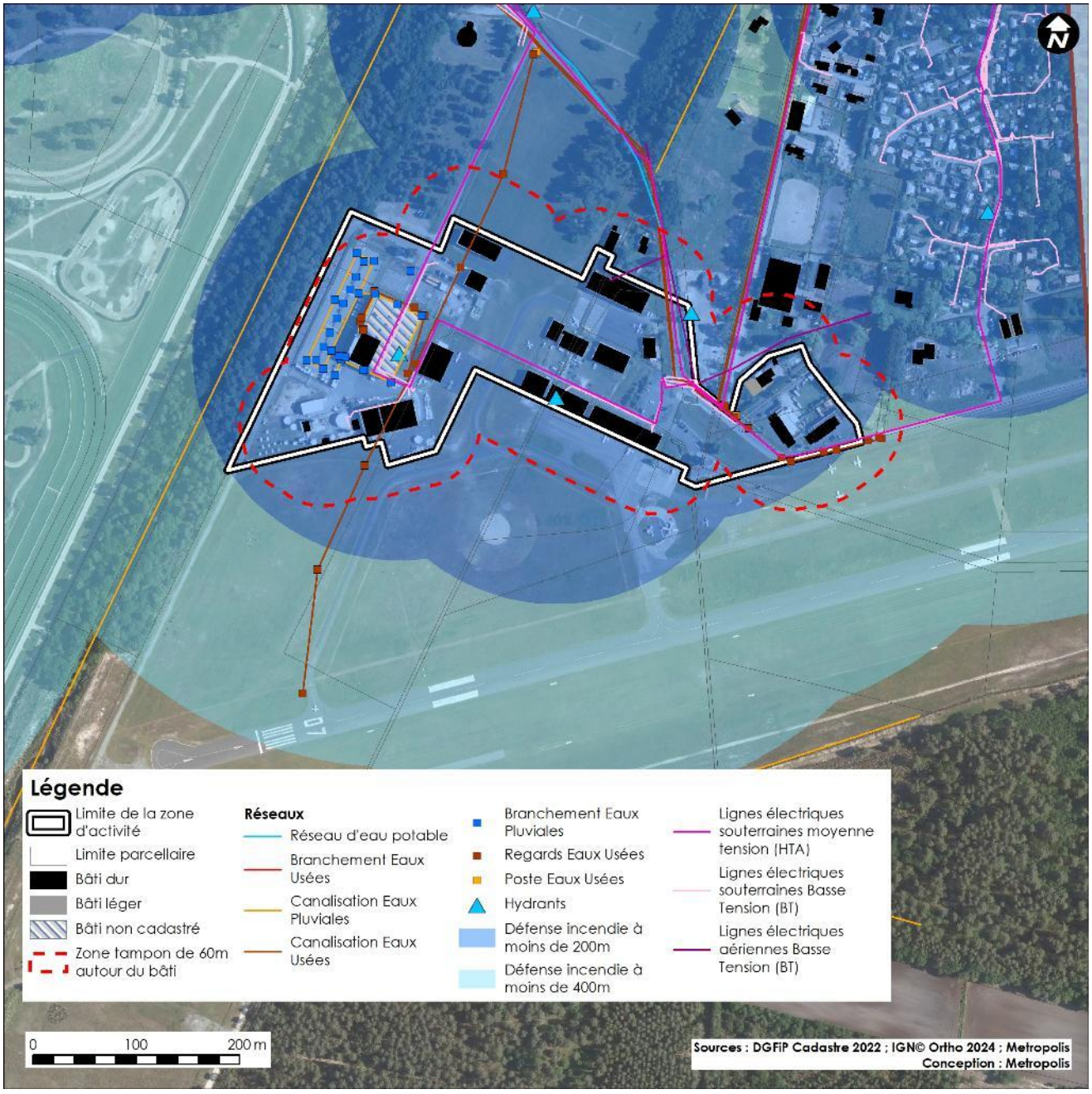
La zone de l'aérodrome est favorable à l'accueil, au développement et à l'extension d'activités spécifiques, notamment **aéronautiques**, en pleine compatibilité et complémentarité avec l'existant. Cet espace constitue une agglomération à vocation économique au regard des critères identifiés dans le SCoT, considérant, au regard des activités spécifiques présentes et des contraintes liées, que le critère de densité minimale bâtie (de 1500 m² d'emprise au sol 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.

*** La prescription 235 du SCOT prescrit la possibilité de créer une agglomération économique :**

Prescription 235 (extrait SCOT SYBRAVAL approuvé en juin 2024)
L'agglomération à vocation économique est définie à partir de cinq critères cumulatifs :
1-une emprise foncière de plus de 5 hectares
2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m² de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur ;
3-une variété d'activités majoritairement artisanale ;
4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) ;
5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct.
Au regard de ces critères, les agglomérations à vocation économique sont localisés en annexe du DOO. Elles concernent la zone d'activités d'Arès, la zone d'activités CAASI d'Andernos, la zone d'activités Sylvabelle du Teich, la zone d'activités du Technoparc du Teich et la zone d'activités Actipôle de Gujan-Mestras.
Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme justifient et délimitent à leur échelle les enveloppes urbaines des agglomérations à vocation économique, conformément à la prescription 234. Les cartographies de l'atlas (Annexe 10.1 du DOO) positionnent ces agglomérations mais n'en déterminent pas la délimitation précise.
Dans ces zones, la densification est à prioriser, avant toute extension.

Application des critères du SCOT :
1-une emprise foncière de plus de 5 hectares : **le périmètre de la zone UI*est de 8,16 ha**
2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m² de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur : **la zone présente un ensemble de 1504m² d'emprise au sol, l'emprise d'espace libre est de 69398m², soit 6,93ha,**

3-une variété d'activités majoritairement artisanale : les activités présente sont artisanale à l'exception de l'entreprise Safran qui est une entreprise industrielle
4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) : la cartographie page suivante montre la continuité du bâti de cette zone (pointillé rouge),
5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct : la zone est desservie par l'avenue de l'Aérodrome qui se connecte à la RD112 puis à la RN250 ; il est desservi par l'aérodrome (Cf. cartographie page suivante).
La zone est desservie par le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau électrique, la défense incendie est assurer par plusieurs poteaux incendie.



Une précision toutefois, : le second critère du SCOT parle d'une surface de plancher minimale et pour permettre la création de cette agglomération économique. Les rédacteurs du SCOT ont privilégié la surface de plancher alors que l'emprise au sol est plus pertinente pour les activités économiques. Les activités économiques ne créent que peu de surface de plancher (en dehors des bureaux et des activités de services, et encore !). Elles créent principalement de l'emprise au sol. C'est sur cette base d'emprise au sol que nous nous sommes appuyés pour appliquer ce critère. En effet, la zone économique actuelle présente une emprise au sol

de 1504m² à l'hectare, majoritairement a vocation artisanale, une continuité de bâti inférieure ou égale à 120m, desservies par les réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et avec accès routier direct.

Ainsi, la zone UI* permet de maintenir les activités existantes sur ce site économique ; elle permet de leur assurer une extension limitée à 50% de l'emprise au sol existante, sur ces espaces en discontinuité de de l'agglomération de la zone d'activités économiques du Pays du Buch, ceci en compatibilité avec l'application de la loi littoral. Ainsi les activités existantes comme l'entreprise Safran peut envisager une extension limitée sur ce site.

Une OAP thématique est développée dans le PLU. 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 afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projets économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

- Intensifier les fonctions urbaines et économiques
- Optimiser le foncier économique et sa gestion
- Gérer des flux de déplacements accrus
- Traiter les limites et lisières des espaces économiques
- Renforcer l'intégration architecturale et paysagère
- Intégrer les transitions écologiques et énergétiques

L'objectif règlementaire de la zone UI est de donner les latitudes règlementaires nécessaires au maintien, et au développement des activités économiques présents et de permettre l'implantation de nouvelles activités sur les sites classés en zone UI en complémentarité des zones économiques de la commune.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UI sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
    - **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
    - **Habitation** : interdite
    - **Commerce et activités de service** :
        Sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services.
        Sont interdits : cinéma, hôtels, les autres hébergements hôteliers.
    - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdits sauf les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
    - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : autorisées sauf le Centre des congrès et d'exposition et la Cuisine dédiée à la vente en ligne. L'entrepôt est autorité sauf la création de box de stockage.
2. **Implantation des constructions** :
    - **Par rapport aux emprises publique : Les constructions doivent être édifiées :**
        Selon un recul de 100 m minimum depuis l'axe de la R.N.250,
        Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,
        Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
        Selon un recul de 8 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
    - **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (5m de recul minimum).
    - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : non réglementé afin d'optimiser le foncier libre.
3. **Emprise au sol :**
    - L'emprise au sol cumulée est limitée à 60% de l'emprise de l'unité foncière classée en zone UI, permettant lune possibilité d'évolution à cet équipements particulier et aux évolutions de ces installations.

- Dans la zone UI*, l'emprise au sol est limitée à l'extension des constructions existantes dans la limité de 50% de l'emprise au sol des extension existantes, permettant ainsi la pérennisation des activités existantes sur le site de Villemarie.

4. **Hauteur des constructions :**
   - La hauteur des constructions autorisées n'est pas définie : en effet, la hauteur des constructions est importante. Le choix est fait de ne pas limiter la hauteur en fonction des contraintes techniques potentielles des constructions à vocation industrielle par exemple.
5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale n'est elle aussi pas réglementée. En effet, l'emprise au sol étant limitée à 20%, l'espace libre de toute construction correspondra à 80% de la surface de la zone UI. Les espaces libres permettront une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts donnant une qualité supérieure à la zone (orientation de valorisation).
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

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.

2.1.3.10 La zone UIc

La zone UIc délimite des sites dont la vocation est tournée plus particulièrement vers l'activité commerciale.

- Le secteur UIc délimite le commercial de Caillivole, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce, hébergement (sous destination habitat) sont autorisés,
- Le secteur UIch délimite les pôles commerciaux d'Espace Plaisance et de Cap Océan, où le commerce est autorisé en rez de chaussée et l'habitation en étage,

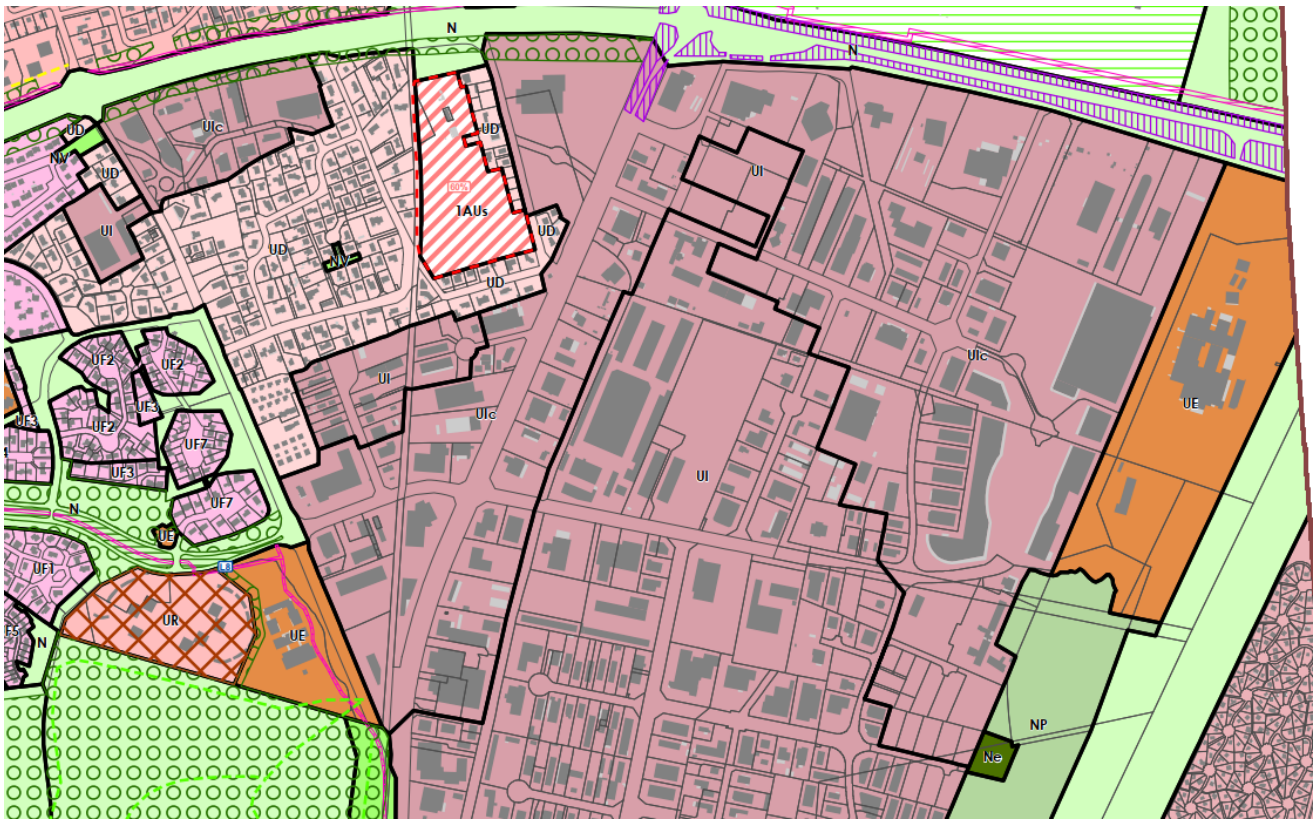
- Le secteur UIc* délimite le pôle commercial des Miquelots, et rue Lagrua, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce sont autorisés.

Chacun de ces secteurs permet de définit une orientation de développement ou de mutation des constructions et de ces espaces.

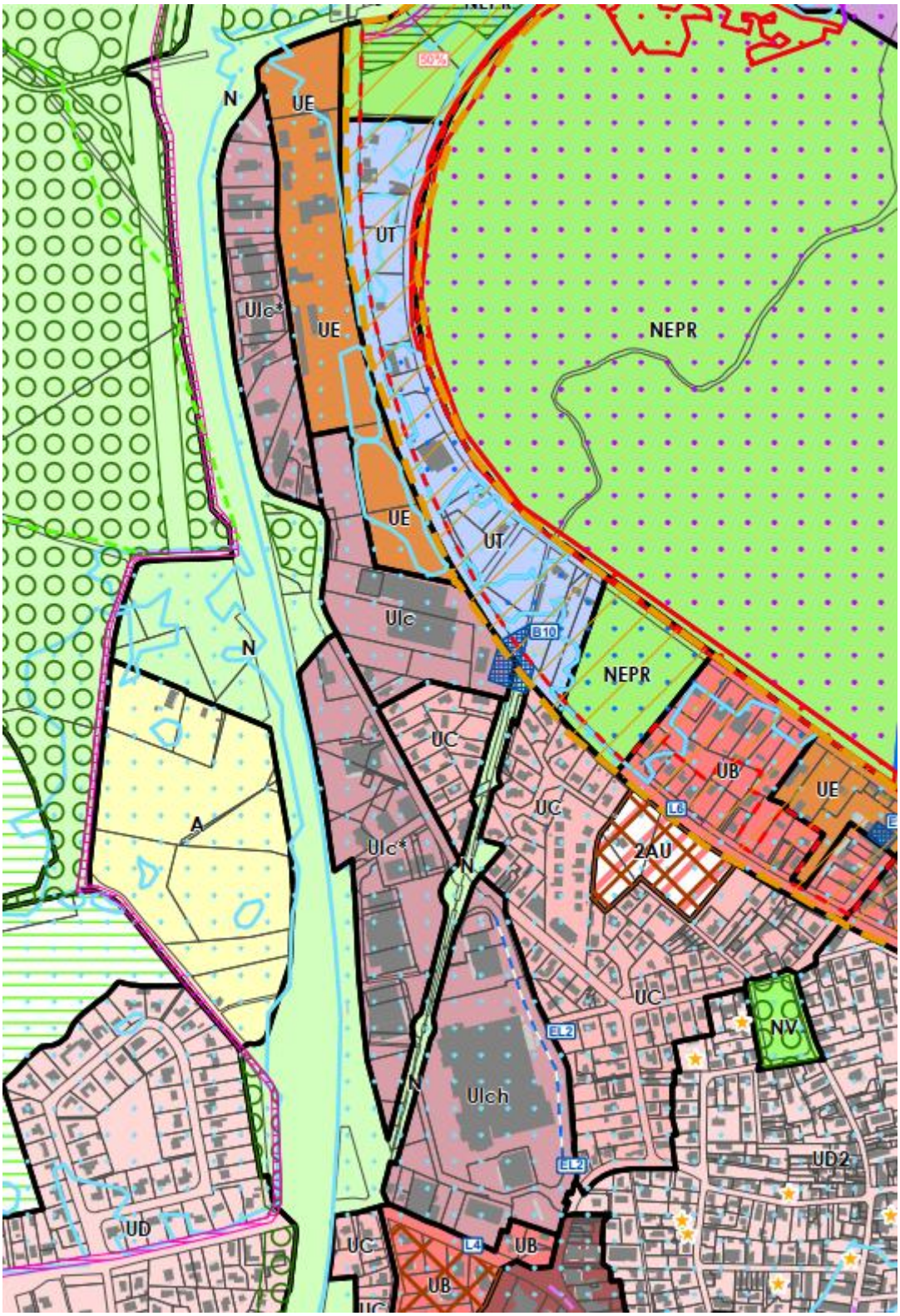
Comme pour la zone UI, il est nécessaire d'encadrer la constructibilité des zones commerciale en optimisant le foncier dédié aux activités car le développement nouvelles grandes et moyennes surfaces commerciales n'est plus possible sur la commune.

Une OAP thématique est développée dans le PLU. 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 afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projets économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

- Intensifier les fonctions urbaines et économiques
- Optimiser le foncier économique et sa gestion
- Gérer des flux de déplacements accrus
- Traiter les limites et lisières des espaces économiques
- Renforcer l'intégration architecturale et paysagère
- Intégrer les transitions écologiques et énergétiques



Périmètre des zones UIc



Périmètre des zones UIc, UIC et UIch*

L'objectif règlementaire de la zone UIc est de donner les latitudes règlementaires nécessaires au maintien, et au développement des activités économiques présents et de permettre l'implantation de nouvelles activités sur les sites classés en zone UIc en complémentarité l'orientation de préservation du commerce de détails en centre-ville : il s'agit donc de :

- Favoriser le maintien voire le renouvellement urbain des zones d'activités présentes historiquement sur le territoire intercommunal ;

- Décliner les destinations autorisées au sein de ces différentes zones d'activités en fonction de leur compatibilité avec les activités existantes et/ou leur environnement proche.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UI sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
   - **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
   - **Habitation** : logement interdit en secteur UIc* ; hébergement autorisé en UIch.
   - **Commerce et activités de service** :
     Sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services,
     Sont autorisés hôtels, les autres hébergements hôteliers, cinéma en UIc*.
   - **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** interdits sauf les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et équipements sportifs
   - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : autorisées sauf le Centre des congrès et d'exposition et la Cuisine dédiée à la vente en ligne.
2. **Implantation des constructions** :
   - **Par rapport aux emprises publique : Les constructions doivent être édifiées :**
     Selon un recul de 100 m minimum depuis l'axe de la R.N.250,
     Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,
     Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
     Selon un recul de 8 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
   - **Par rapport aux limites séparatives** : dans les secteurs UIc et UIch, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (6m de recul minimum). Dans le secteur UIc*, les constructions doivent être implantées selon un recul (L) au moins égal à la hauteur (H) du bâtiment, avec un minimum de 6 m (L=H, minimum 6 m).
     Dans tous les secteurs, en limite avec les zones UA, UB, UC, UD, UD2, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 20m par rapport à la limite de ces zones, afin de limiter les conflits d'usages et de vue depuis les zones qui vont muter vers l'habitations vis-à-vis des zones urbaines périphériques et limitrophes.
   - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : non réglementé afin d'optimiser le foncier libre.
3. **Emprise au sol :**
   - L'emprise au sol cumulée est limitée à 60% de l'emprise de l'unité foncière classée en zone UIc, permettant lune possibilité d'évolution à cet équipements particulier et aux évolutions de ces installations.
4. **Hauteur des constructions :**
   - Dans les zones UIc et UIc*, la hauteur des constructions autorisées n'est pas définie : en effet, la hauteur des constructions est importante. Le choix est fait de ne pas limiter la hauteur en fonction des contraintes techniques potentielles des constructions à vocation industrielle par exemple.
   - Dans les zones UIch, La hauteur des constructions est limitée à 11,5m au faîtage.
5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale est réglementée, correspondra à 20% de la superficie de l'unité foncière. Les espaces libres permettront une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts donnant une qualité supérieure à la zone (orientation de valorisation).
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.

- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

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.

2.1.3.11 La zone UK

La zone UK correspond au parc résidentiel de loisir (PRL) du Domaine de la Forge et des Solariales. Il se localise hors de l'enveloppe de l'agglomération. La zone UK comprend aussi le camping Bel Air Village de Cazaux et le camping Cap fun Pinèda au nord de Cazaux.



Périmètre des zones UK de Cazaux



Périmètre de la zone UK de La Teste

L'objectif règlementaire de la zone UK est de donner les règles permettant de gérer le site sans augmentation de l'emprise ni le nombre de constructions. Il s'agit donc de :

- Favoriser le maintien voire le renouvellement urbain du parc résidentiel de loisirs sans que le nombre de constructions n'augmente ;
- Décliner les destinations autorisées au sein de cet espace afin de développer plus de qualités urbaines sans constructibilité supplémentaires.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UI sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
    - **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
    - **Habitation** : le logement est autorisé à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage où à l'emploi de saisonniers.
    - **Commerce et activités de service** :

Sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services, autres hébergements hôteliers, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du PRL,
Sont interdits : toutes les autres sous destinations

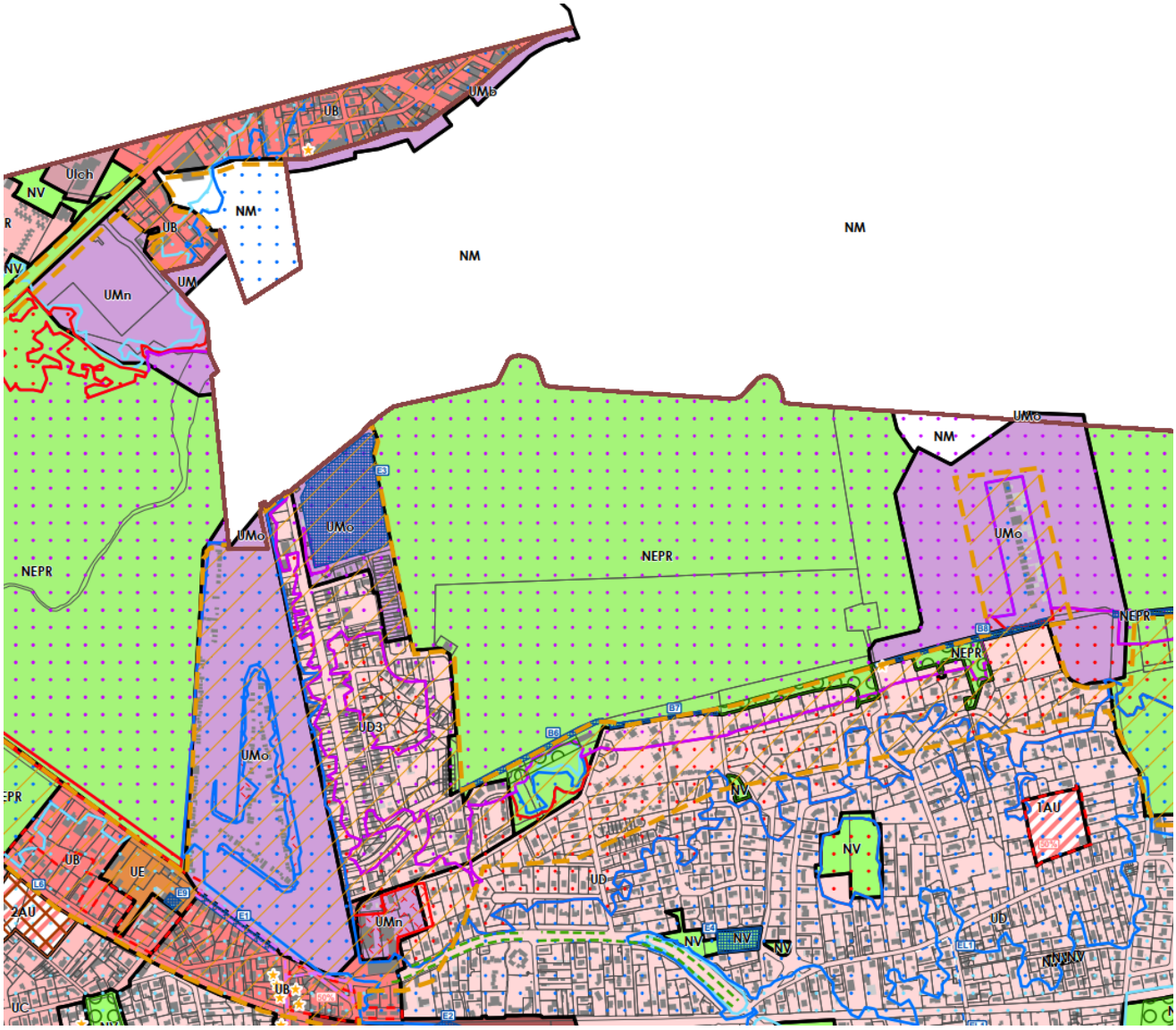
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** interdits
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : est autorisé l'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du PRL,

2. **Implantation des constructions** :
   - **Par rapport aux emprises publique : Les constructions doivent être édifiées :**
     Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
     Selon un recul de 4 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
   - **Par rapport aux limites séparatives** : les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 2m des limites séparatives.
   - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : la distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 4 m sur l'unité foncière.
3. **Emprise au sol :**
   - L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.
   - Les extensions sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.
   - L'emprise au sol et la capacité des terrains des PRL ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme. Aucun nouvel emplacement supplémentaire ne sera autorisé.
   - Les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m² par H.L.L.
4. **Hauteur des constructions :**
   - La hauteur des constructions est limitée à :
     - 4 5,5m au faîtage pour les habitations légères de loisirs,
     - 8m au faîtage pour les autres constructions.
5. **Espaces libres :**
   - Une emprise en pleine terre minimale doit avoir une surface minimale correspondant à 40% de l'unité foncière. Les espaces libres permettront une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts donnant une qualité supérieure à la zone.
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

2.1.3.12 La zone UM

La zone UM correspondant au port de pêche et plaisance d'Arcachon. Cette zone fait partie du Domaine Public Maritime où les activités portuaires de pêche, ostréicole, plaisance et aux activités nautiques liées notamment au stationnement des bateaux sont présentes. Il existe plusieurs secteurs spécifiques complémentaires :

- La zone UMo : comprend le port ostréicole central et le port ostréicole de Rocher
- La zone UMn correspond aux zones dédiées à l'activité nautique située au nord des Prés salés Ouest et la zone économique marine plaisance située avenue des Huttiers (zone rouge Port- PPRSM)
- La zone UMb correspond aux Cabanes dans le secteur de l'Aiguillon et du Lapin Blanc



Périmètre des zones UMn, UMb

Dans un souci de simplification du zonage du PLU, il a été fait le choix de regrouper les zones sur lesquelles se déploient les activités et les occupations en lien avec le domaine maritime.

Cet objectif rend plus lisible la règlementation qui touche à la fois au port d'Arcachon, au secteur du Lapin Blanc et de l'Aiguillon, aux ports de la Teste centre et du Rocher et à une partie du quartier du Canalot. Ainsi ont été regroupées dans la même zone, les anciennes zones NO du secteur de l'Aiguillon, du Lapin Blanc, des malines du port central de La Teste et du Rocher et du quartier du Canalot ; les zones NOn et 2AU de l'ancien chantier naval des Prés salés ; et UMo du port de La Teste centre et du port du Rocher.

Cet ensemble a été classé en UM décliné par secteur : UMb, UMn et UMo.

Toutefois la nouvelle zone UMn a été réduite au sud pour être classée en zone naturelle remarquable (NR) au profit du parc maritime des prés salés ouest.

La zone d'activité nautique située au sud du quartier du Canalot à proximité du boulevard de Curepipe anciennement classé en zone UB a été classée en zone UMb.

L'objectif règlementaire de la zone UM est de donner les règles permettant de gérer les ports et les activités existantes et futures. il s'agit donc de :

- Favoriser le maintien voire le renouvellement urbain du parc résidentiel de loisirs sans que le nombre de constructions n'augmente ;
- Décliner les destinations autorisées au sein de cet espace afin de développer plus de qualités urbaines sans constructibilité supplémentaires.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UM sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** : Ces zones étant des lieux de pratiques professionnelles liées à la mer, les occupations du sol sont très règlementées :
    - **Exploitation agricole** : autorisée à condition qu'elles soient liées exclusivement aux activités maritimes, portuaires, de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (vente, dégustation, et la restauration de produits issus uniquement de l'activité de production).
    - **Exploitation forestière** : interdite
    - **Habitation** : interdite
    - **Commerce et activités de service** :

        Sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, à condition qu'elles soient liées exclusivement aux activités maritimes, portuaires, de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou de nautisme

        Sont autorisées la restauration, en zones UM et UMn, et conditionnées en zone UMn au du respect des dispositions du règlement du PPRSM. La restauration est interdite dans les autres zones car elles ne correspondent pas à cette sous destination.

        Le commerce de gros, activités de services, cinéma, hôtels, les autres hébergements hôteliers sont interdits.
    - **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** interdits sauf les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics.
    - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : interdites
    - **En zone UM, UMo et UMn**, toutes les sous destinations admise sont conditionnées au fonctionnement et au développement des activités de la zone concernée : l'exploitation et à la transformation des produits de la mer, à la gestion des activités de plaisance, à la construction et l'entretien des installations nécessaires à l'exploitation des produits de la mer, les équipements, les commerces, services et structures administratives et associatives liées à la pêche, la conchyliculture et la plaisance, à la gestion du patrimoine et les équipements publics.

      En zone UMo, les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, exploitation agricole dédiée aux cultures marines, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admises sont admises à condition :

        - qu'elles soient liées exclusivement aux actions de gestion portuaire, aux activités de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production de produits de la mer ou qui ont pour support l'exploitation (vente, dégustation de produits issus uniquement de l'activité de production), aux activités maritimes liées à l'entretien et à la réparation de bateaux et aux transports de passagers ;

        - les activités de vente et de dégustation précisées-ci-dessus, à condition d'être associées à une unité de production présente sur le port central ou du rocher ;

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2. **Implantation des constructions** :
   - **Par rapport aux emprises publique : non règlementé**
   - **Par rapport aux limites séparatives** : non réglementé en zone UM, UMb et UMn .
     Dans la zone UMo, compte tenu de la configuration parcellaire du Port Central et du port du Rocher, c'est-à-dire sans limite parcellaire entre les cabanes, c'est l'Autorisation Occupation du Territoire qui définit les limites d'implantions des constructions, les constructions doivent être implantées :

     - Soit dire contiguë aux deux limites séparatives latérales opposée de l'AOT,

     - Soit en contiguë à une limite latérale de l'AOT et en retrait de la limite latérale opposée de l'AOT à une distance minimale de 2m,
     - Soit en retrait des 2 limites séparatives latérales opposées de l'AOT, à une distance minimale de 2m.
   - **Entre les constructions sur une même unité foncière :**
     En zone UM : L'implantation des constructions et installations doit être conçues de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

     En zone UMb et UMn : Étant donné la spécificité des zones aucune distance minimale n'est imposée.

     En zone Umo : Une distance de 2 mètres doit être respectée entre chaque cabane.

     En zone UM, UMb, UMn et Umo : les implantations des bassins dégorgeoirs et autres ouvrages techniques de même type (maline, …) ne sont pas réglementées.

3. Emprise au sol :
   - **En secteur UM et UMn :** Sans prescriptions particulières
   - **En secteur UMb,** la dimension maximale des constructions à édifier est de :
     - Sur le site l'Aiguillon/Lapin Blanc : toutes les constructions devront avoir l'aspect d'une cabane traditionnelle d'une emprise maximale de 72 m²,

     - Sur le complexe des bassins dégorgeoirs du Canalot : 30 % de l'unité foncière

   - **En secteur Umo,** la dimension maximale des constructions à édifier est de :
     - Sur le Port Central : 144 m² pour les cabanes ostréicoles.

     - La couverture des bassins dégorgeoirs est autorisée. Toutefois, celle-ci ne concerneront uniquement l'emprise des bassins dégorgeoirs.

     - 200 m² pour les bâtiments liés à la vente d'équipements maritimes et d'accastillage (Ex : coopérative maritime).

     - Pour l'ensemble des unités fonctionnelles, la superficie dédiée à la vente et à la dégustation ne peut dépasser 50% de la surface close de la cabane et 50% de la superficie de l'AOT.

4. **Hauteur des constructions :**
   - **En zone UM, l**a hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage. Cependant, cette hauteur pourra être dépassée lorsque des impératifs techniques l'imposeront pour le bon fonctionnement du port de pêche et de plaisance.
   - **En zones UMb et Umo, l**a hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- Pour les cabanes ostréicoles et les couvertures de bassins dégorgeoirs : 5.50 mètres maximum,

- Pour les systèmes de levage et de manutentions : 4,50 mètres maximum,

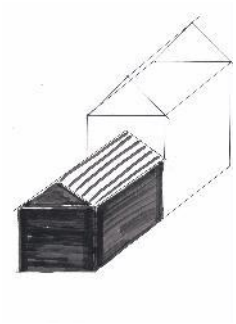
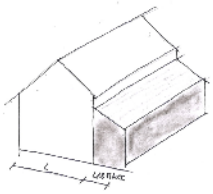
- Pour les autres constructions autorisées, 8 mètres maximum.

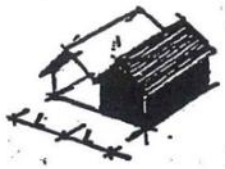
- **En secteur UMn,** a hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 10 mètres pour les équipements techniques (hangars, équipements de stockage et de manutention…),

  - 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale n'est pas réglementée sur cet espace particulier des ports.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.

Ces prescriptions définissent l'aspect que doivent avoir les constructions plus particulièrement dans des secteurs patrimoniaux UMo et UMb. Ainsi les compositions volumétriques ont été complétées.



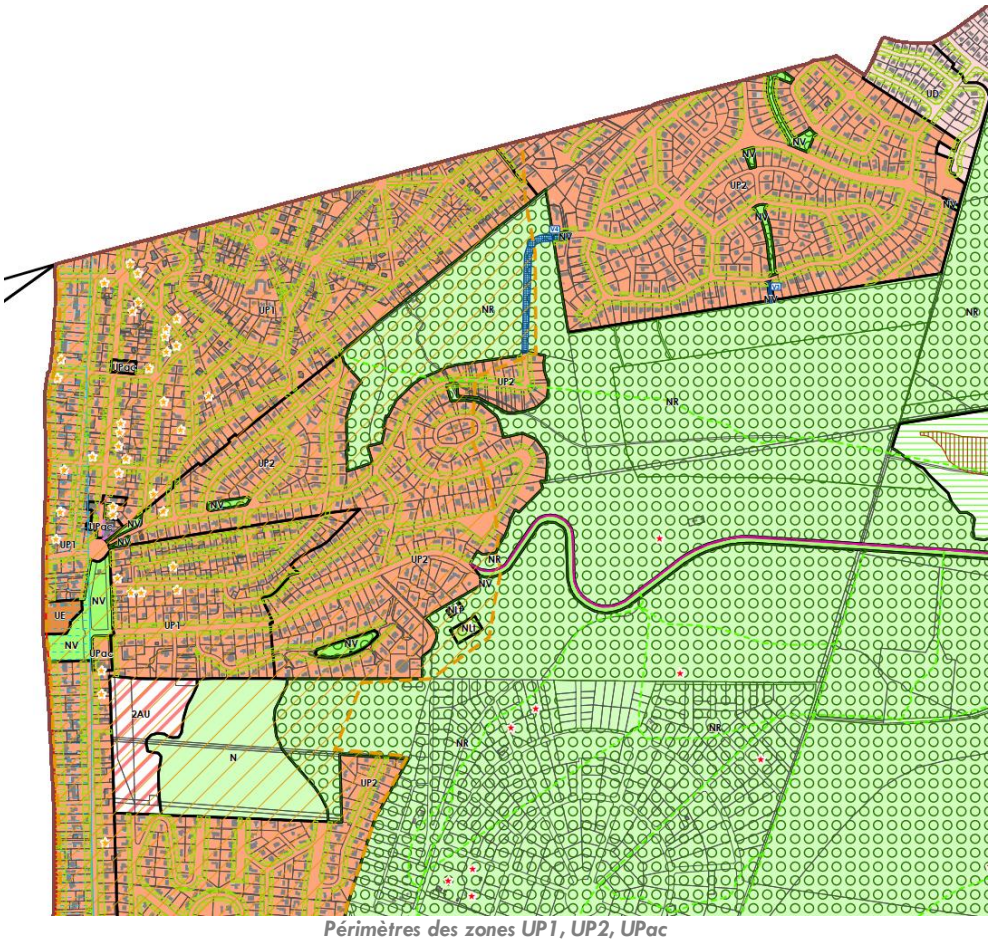
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est encouragée.

2.1.3.13 La zone UP

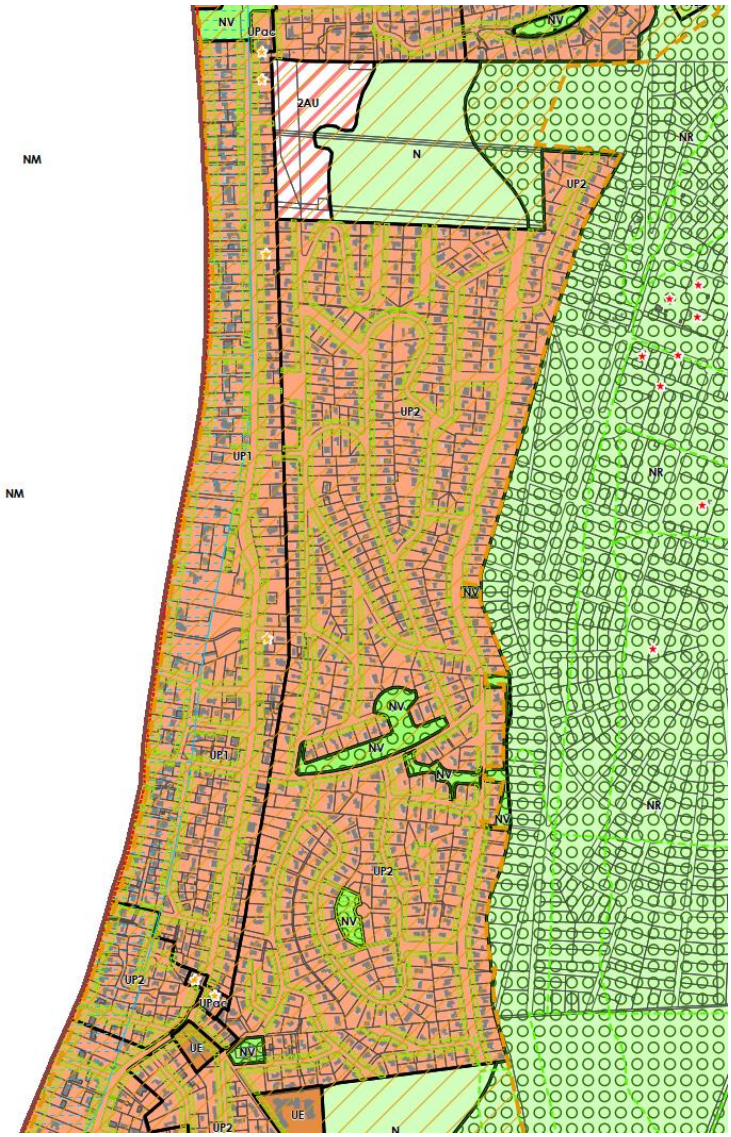
La zone UP est une zone spécifique au quartier du Pyla. Elle comprend 3 zones particulières qui ont été délimité au regard des règles de chacun des lotissements qui composent le quartier du Pyla sur Mer et la possibilité de regrouper les lotissements ayant des règles communes.

Ainsi il est possible de définir 3 zones :

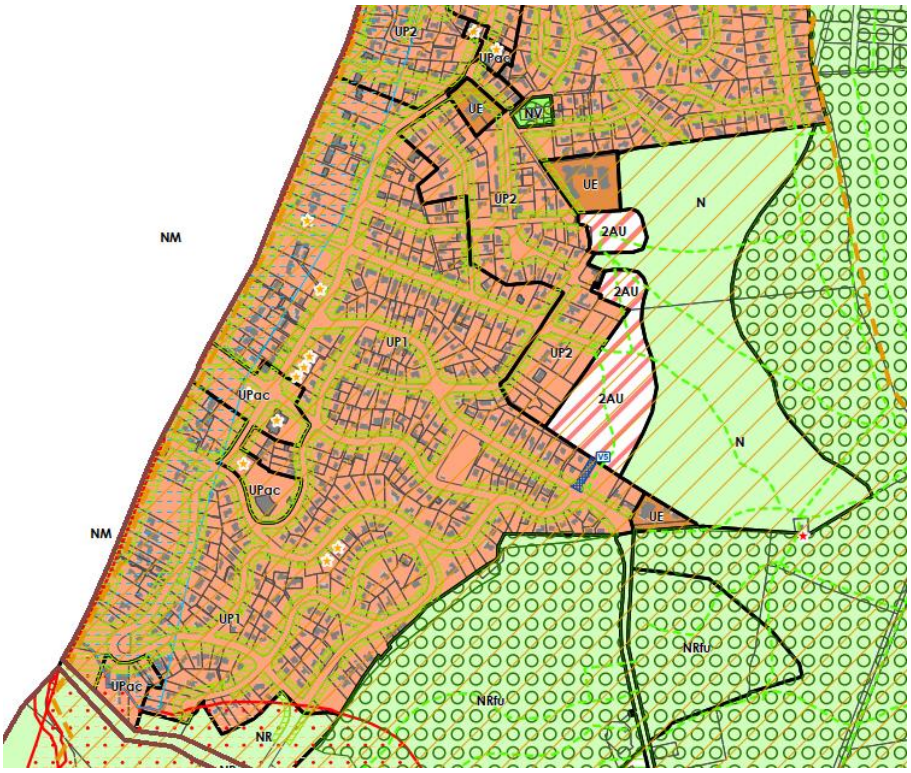
- **La zone UP1** correspond aux quartiers anciens dotés d'une identité forte, situés le long de la frange littorale de Pyla-sur-Mer **;**
- **La zone UP2** correspond aux lotissements identitaires plus récents, implantés sur le premier flanc de dune et sur le quartier du Domaine de la Forêt ;
- **La zone UPac** correspond aux implantations des activités commerciales de Pyla-sur-Mer



Périmètres des zones UP1, UP2, UPac



Périmètres des zones UP1, UP2, UPac



Périmètres des zones UP1, UP2, UPac

Le zonage du PLU de 2025 est très proche du zonage du PLU de 2011, seuls les périmètres des zones UPac ont été le plus adaptés.

A Pyla-sur-Mer qui constitue la station balnéaire de la commune, les centralités ont été maintenues aux deux principales zones d'échanges commerciaux qui sont classés en UPAc :

- La chapelle forestière autour des quelques commerces, de l'école et de la chapelle ;
- La corniche autour du point de vue offert sur le banc d'Arguin et des établissements hôteliers.

Ce zonage permet plus particulièrement d'offrir un peu plus de densité (emprise et hauteur des constructions) pour les projets économiques hôteliers et para-hôteliers.

Les modifications règlementaires qui ont été apportées sont entièrement tournées vers la préservation du cadre paysager et bâti de ce quartier identifié à forte valeur patrimoniale. Il faut rappeler que le PLU approuvé en 2011 avaient permis l'identification des trames vertes protégées en bordure de parcelle, de maisons dont la qualité architecturale participe pleinement à la valeur patrimoniale du quartier. Ces deux premiers principes font partie des éléments protégés au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme. Ces éléments ont bien évidement été maintenus dans le PLU de 2025. Par ailleurs le document d'identification des parcelles à forte pente nécessitant des adaptations règlementaires a été complété et annexé au PLU.

Sur le quartier de Pyla-sur-Mer, la commune a souhaité poursuivre la préservation de ce quartier identifié sous le vocable « de la ville sous la forêt » qui est un mode d'urbanisation intégré à son paysage, que l'on retrouve ailleurs sur le Bassin d'Arcachon et notamment sur la commune de Lège-Cap-Ferret. En effet au sein de ce quartier, la présence végétale prenant principalement la forme de grands pins maritimes de plusieurs dizaines d'années, favorise l'intégration urbaine et offre un paysage en front de Bassin d'une très grande qualité.

Le règlement défini sur les UP1 et UP2 fixe à la fois les conditions de gestion du couvert forestier mais aussi les conditions de préservation de la composition urbaine de ce secteur, via le jeu de volumes de petites tailles et isolés les uns des autres, l'homogénéité des clôtures, et la préservation des villas arcachonnaises, landaises ou néo-basques. Il se base et reprend non seulement les règles des différents cahiers de charges des lotissements, mais il intègre des prescriptions issues des travaux de la ZPPAUP qui n'a pas abouti.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UP sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
   - **Exploitation agricole et forestière** : interdite
   - **Habitation** : les logements sont autorisés mais les hébergements sont interdits.
   - **Commerce et activités de service** : interdits en zone UP

     Sont autorisés en zone UPac, l'artisanat et commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels

     Les autres sous destinations sont interdits en zone UPac.
   - **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** interdits sauf les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics.
   - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : interdites
   - **Diversité commerciale en zone UPac :** les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des voies et/ou emprises publiques sont autorisés à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage.

     Lors des changements de destination des rez-de-chaussée autorisés dans l'alinéa précédent, de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureau et d'artisanat, doivent :

     - reprendre les formes et proportions des éléments structurels de la construction et de la vitrine existante avant-projet (volumétrie, percements, matériaux et couleurs), conformément à la charte de la devanture commerciale.

     - Maintenir ou créer un accès différencié aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

2. **Implantation des constructions** :
   - **Par rapport aux emprises publique :** les implantations reprennent les dispositions des implantations des cahiers des charges des lotissements qui composent la trame urbaine du Pula sur Mer.

     En zones UP1 et UP2, les nouvelles constructions doivent être édifiées :

     Selon un recul de 25 m minimum par rapport au Domaine Public Maritime,

     Selon un recul de 15 m minimum depuis l'alignement pour :
     - le boulevard Louis Lignon;
     - le boulevard de l'Océan de la place Meller au rond-point Louis Gaume;
     - l'avenue Louis Gaume du rond-point Louis Gaume à l'intersection de l'avenue de l'observatoire
     - l'avenue de Biscarrosse.

     Selon un recul de 10 m minimum depuis l'alignement le long des autres voies et/ou emprises publiques.

     En zone UPac, les nouvelles constructions doivent être édifiées :

     Pour les parcelles inférieures ou égales à 1000 m², dans une bande comprise de 0 à 3 m mesurée depuis l'alignement. En conséquence, il pourra être admis une adaptation de la protection des espaces verts protégés.

     Pour les parcelles supérieures à 1000 m², selon un recul de 10 m minimum depuis l'alignement de la voie.

     Sur les boulevards de l'Océan et Louis Gaume, pour les constructions à destination d'hôtel, l'implantation des constructions sera réalisée selon un recul de 15 m minimum.

Les extensions des constructions existantes doivent respecter les mêmes règles que les nouvelles constructions.

De plus, l'implantation des constructions devra être compatible avec la protection des espaces verts protégés et des bandes arborées de bordure de parcelle protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et délimitées dans le document graphique du règlement.

Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations particulières des constructions le long des voies et de pérenniser la forme urbaine du Pyla sur Mer.

- **Par rapport aux limites séparatives** : les implantations reprennent les dispositions des implantations des cahiers des charges des lotissements qui composent la trame urbaine du Pula sur Mer.

  En zones UP1 et UP2, les nouvelles constructions doivent être édifiées :

  En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle.

  Lorsque les parcelles ont une largeur, en façade sur voie inférieure ou égale à 15 m, le recul doit être de 2 m minimum.

  En zone UPac, les nouvelles constructions doivent être édifiées :

  Soit en ordre continu, contigüe aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,

  Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,

  Soit en discontinu, soit à 4 m minimum des limites séparatives.

  Toutefois, pour les parcelles supérieures à 1500 m² et inférieures ou égales à 2500 m², seules les implantations en semi-continu et en discontinu sont autorisées.

  Au-delà de 2500 m² seules les implantations en discontinu sont autorisées**.**

Les extensions des constructions existantes doivent respecter les mêmes règles que les nouvelles constructions.

De plus, l'implantation des constructions devra être compatible avec la protection des espaces verts protégés et des bandes arborées de bordure de parcelle protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et délimitées dans le document graphique du règlement.

Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations particulières des constructions le long des voies et de pérenniser la forme urbaine du Pyla sur Mer.

- **Entre les constructions sur une même unité foncière :** La distance entre deux constructions non-contigües doit être au minimum de 15 m.

Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations particulières des constructions le long des voies et de pérenniser la forme urbaine du Pyla sur Mer.

3. **Emprise au sol :**
   - **En zones UP1 et UP2,** l'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol correspond à l'emprise au sols moyenne des constructions sur le quartier du Pyla.

     Pour toute nouvelle parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du PLU et présentant une surface inférieure à 1000 m², l'emprise au sol cumulée est de 10% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

     Cette prescription permet de limiter la division parcellaire et permet de maintenir la trame parcellaire du quartier du Pyla sur Mer. La volonté de la ville est d'assurer la forme urbaine et architecturale des nouvelles constructions sur un tissu parcellaire présentant la même homogénéité.
   - **En zone UPac, l**'emprise au sol cumulée est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations particulières des constructions le long des voies et de pérenniser la forme urbaine du Pyla sur Mer.

4. **Hauteur des constructions :** suite à des observations faites lors de l'enquête publique, la règle de hauteur évolue.
   - **En zones UP1, UP2 et UPac , l**a hauteur des constructions est limitée à 8,50m au faîtage.

     Toutefois dans le cas de toute construction à sous destination de logement en R+1, afin de respecter les gabarits des constructions du Pyla, l'emprise en R+1 sera limitée à **50%** de l'emprise en rez de chaussée. Cette règle permet une extension en hauteur encadrée des

constructions en rez de chaussée, tout en respectant la volumétrie des constructions existantes en R+1 ainsi que les principes développés dans les cahiers de charges de lotissements qui ont été appliqués sur les différents lotissements existants.

- La hauteur des extensions des constructions existantes, quelle que soit la destination de la construction, est limitée à 8,50m au faîtage.

Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations particulières des constructions le long des voies et de pérenniser la forme urbaine du Pyla sur Mer

5. **Espaces libres** :
   - **En zones UP1, UP2,** l'emprise en pleine terre minimale est portée à 70% de l'unité foncière, permettant de préserver les emprises boisées et plantées et assurer le maintien de la végétation qui caractérise le quartier : la ville sous les pins. Sans la préservation de ces espaces libres et en pleine terre, le Pyla sur Mer

Ces dispositions permettent d'assurer la continuité de la qualité environnementale et paysagère si caractéristique du Pyla sur Mer

   - **En zones UPac,** l'emprise en pleine terre minimale est portée à 40% de l'unité foncière,
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés. Une gamme de couleurs spécifiques aux façades des maisons du Pyla est définie et complétée sur à des observations faites lors de l'enquête publique.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est encouragée.
7. **Mixité sociale** :
   - Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.
8. **Façades commerciales existantes**
   - En zone UPac, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des voies et emprises publiques sont autorisés à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, et/ou de bureaux, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage
   - un périmètre de diversité commerciale à préserver en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et identifiées sur le plan de zonage, correspondant aux vitrines commerciales existantes. Ce périmètre correspond à un linéaire le long du boulevard de l'Océan au Pyla sur Mer qui est reporté sur le plan de zonage. Dans ce périmètre, le changement de destination des commerces est interdit.

2.1.3.14 La zone UR

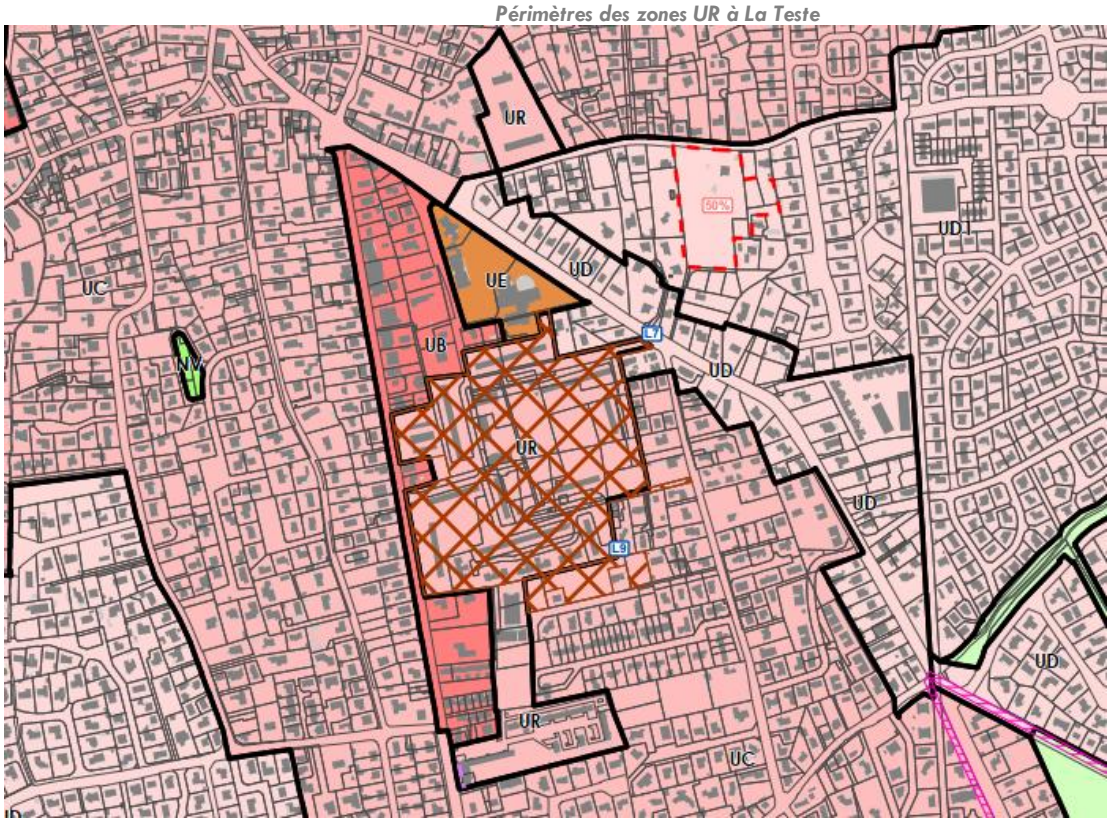
La zone UR correspond aux quartiers de logements collectifs dont la hauteur de bâtiments est de plus grande hauteur que les quartiers pavillonnaires et ceux du centre-ville de La Teste comme les quartiers de la Règue Verte et d'Arcachon marine situé au nord de la commune en limite d'Arcachon, mais aussi le quartier de Marzac par exemple.

Quelques modifications ont été apportées à cette zone par rapport au PLU de 2011. Elles ont eu pour principe d'affiner les zones concernées afin de s'assurer un règlement adapté à la forme urbaine et de conserver la matrice paysagère de ces quartiers d'habitat collectif.

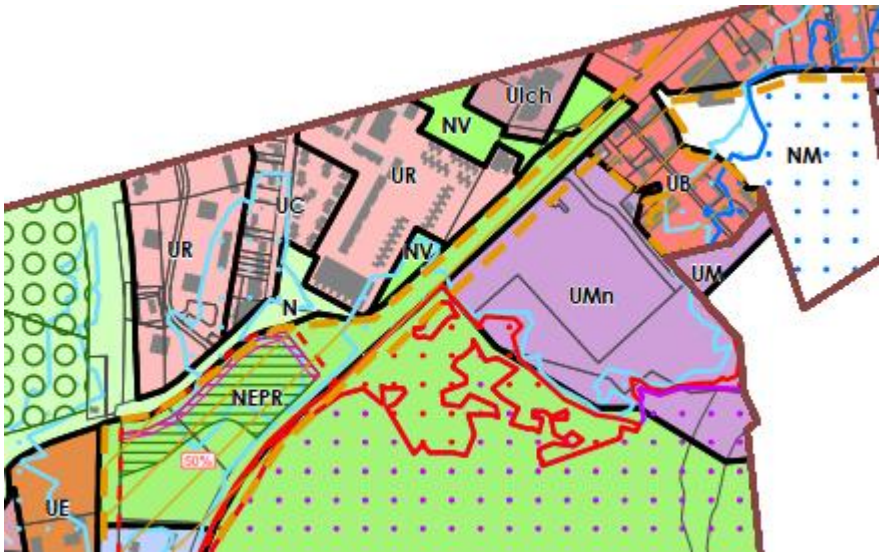
Les principes règlementaires ont été remaniés afin de s'assurer de la prise en compte des spécificités urbaines de ces quartiers et de la nécessité de mieux préserver leurs principales entités paysagères.



Périmètres des zones UR à La Teste



Périmètres des zones UR à La Teste



Périmètres des zones UR à La Teste

Les principales dispositions réglementaires de la zone UR sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** : Ces zones étant des lieux de pratiques professionnelles liées à la mer, les occupations du sol sont très règlementées :
    - **Exploitation agricole et forestière** : interdite
    - **Habitation** : les logements sont autorisés mais les hébergements sont interdits.
    - **Commerce et activités de service** : interdits
    - **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** interdits sauf les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics.
    - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : interdites
    - Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.
2. **Implantation des constructions** :
    - **Par rapport aux emprises publique :** les nouvelles constructions doivent être édifiées selon un recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement,
      Les extensions des constructions existantes doivent respecter les mêmes règles que les nouvelles constructions ou le même recul que la construction existante.
    - **Par rapport aux limites séparatives :** les nouvelles constructions doivent être édifiée à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle). Ces dispositions reprennent les distances minimales existantes sur ces différents quartiers.
      Cependant il est ajouté qu'en limite de zone UC ou de zone UD, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives est égale à la moitié de la hauteur de la construction, permettant de limiter la hauteur des nouvelles constructions à proximité des quartier pavillonnaires et des jardins privatifs existants.
    - **Entre les constructions sur une même unité foncière :** La distance entre deux constructions non-contigües doit être au minimum de 10 m.

Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations des constructions existantes et de maintenir la forme urbaine de ces quartiers de logements collectifs.

3. **Emprise au sol :** l'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.
4. **Hauteur des constructions :** la hauteur des constructions est limitée à 17,50m au faîtage. La construction doit être édifiée sur 4 étages sur rez-de-chaussée maximum, à condition que le 4ème étage soit réalisé en attique et que ce dernier n'excède pas 50% de l'emprise au sol du rez-de-chaussée.

Ce dernier étage en attique devra respecter un retrait minimal de 3 mètres de l'aplomb de l'étage inférieur.

5. **Espaces libres** : au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ». Comme pour l'emprise au sol, cette prescription permet d'assurer une meilleure prise en compte des spécificités urbaines de ces quartiers et de la nécessité de mieux préserver leurs principales entités paysagères (espaces libres et emprise en pleine terre).
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
    - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
    - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
    - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
    - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
    - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est encouragée.

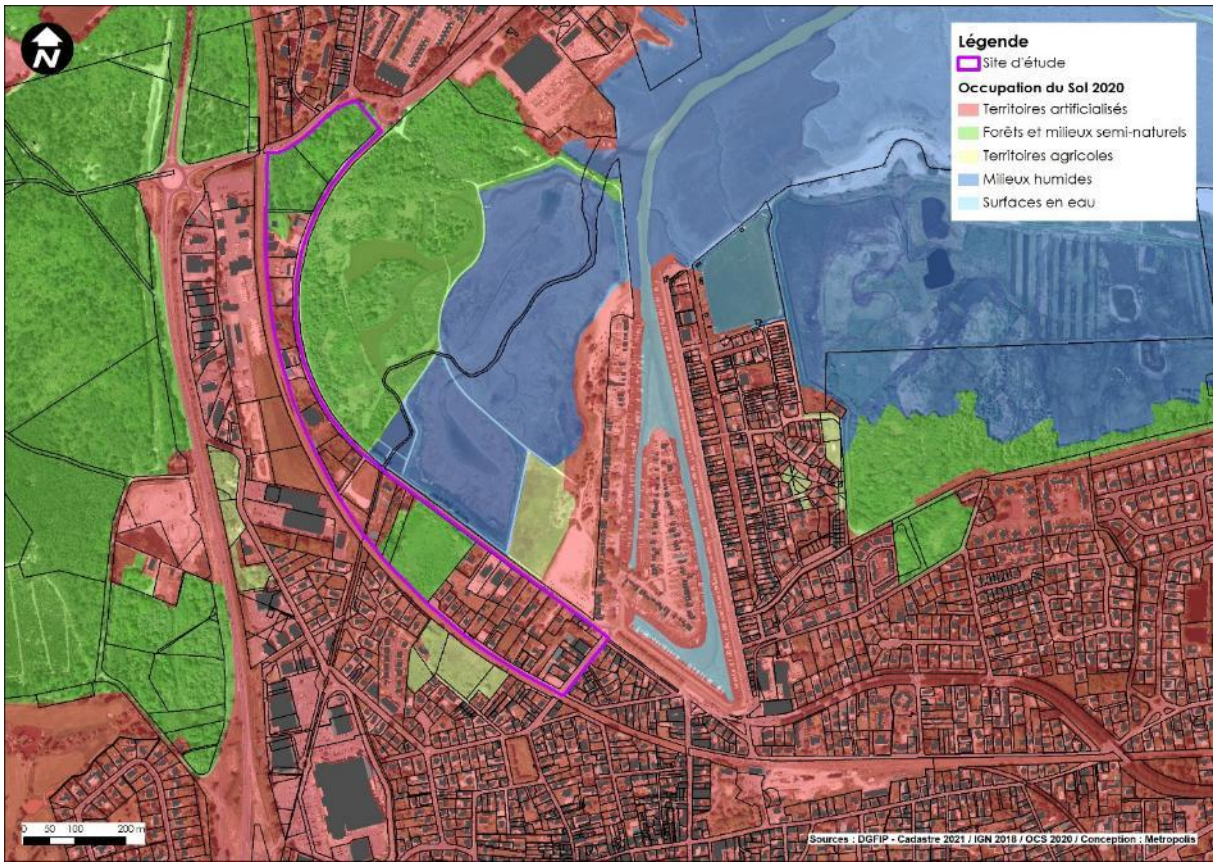
2.1.3.15 La zone UT

La zone UT correspond à une zone urbaine situé au nord du centre-ville de la Teste, dans le prolongement de la façade maritime du port central.

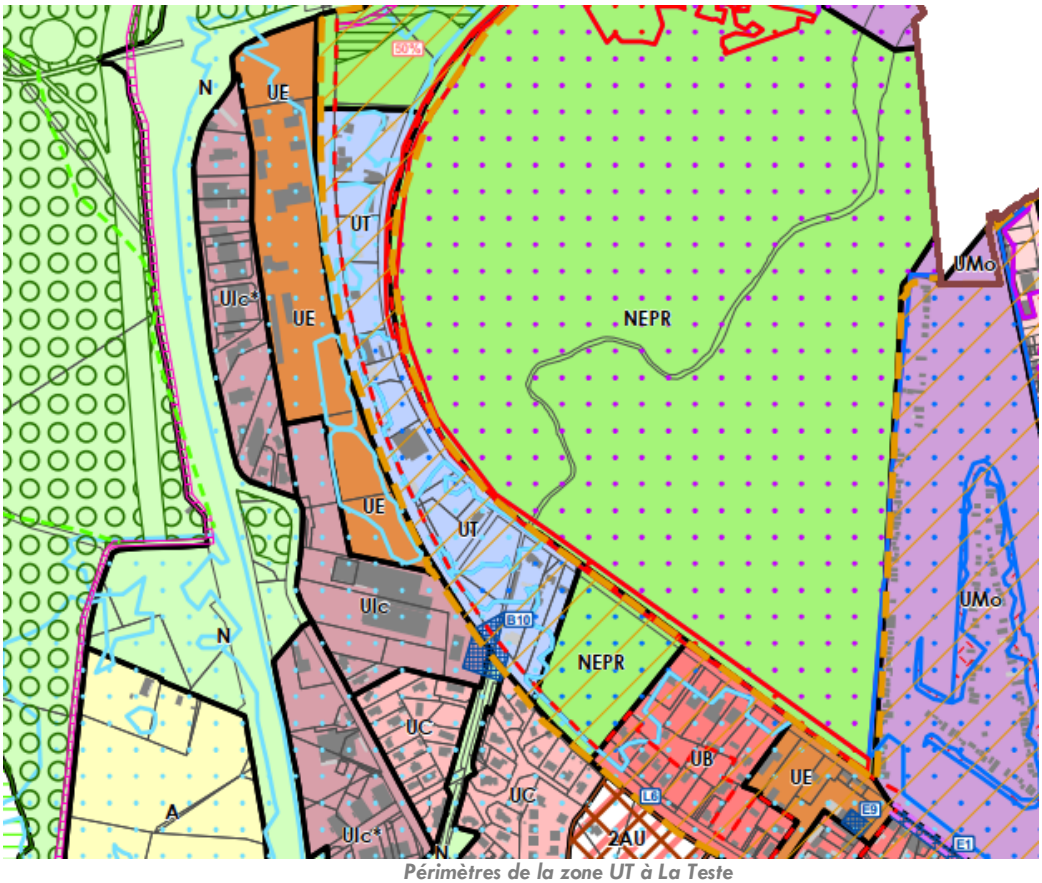
La zone UT est coincée entre la RD650 et la voie ferrée entre Arcachon et Bordeaux. Seule la RD650 sépare le site du bassin. Elle se situe au droit du site des prés salés ouest, à la jonction de plusieurs types de paysage :

- 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.

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



L'objet de la présente zone UT est d'encadrer réglementairement la traduction de l'OAP qui se développe le long de la façade maritime, le long de la RD650 (avenue du général Leclerc) pour la raccrocher au port central et au centre-ville qui se trouve à seulement 10 minutes à pied., 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.



Périmètres de la zone UT à La Teste

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont construits par rapport à la localisation de la zone en entrée e ville depuis Arcachon, de sa proximité avec le port central et le bassin et sur la vocation principalement touristique, de loisirs et sportif, comme un parc actif. Toutefois, a constructibilité est limité car la zone se situe dans les espaces proches du rivage. Ils devront respecter la forme urbaine existante, et correspondre avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité …). Il s'agit principalement de :

1. **Destination des constructions** :
    - **Autorisé** : artisanat, commerce de détail, restauration, autres hébergements touristiques, équipements sportifs, les autres équipements recevant du public.
    - **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, logement, hébergement, le commerce de gros, cinéma, activités de services, hôtels, salle d'art et de spectacle, industrie, l'entrepôt, bureau, la cuisine dédiée à la vente en ligne.
2. **Implantation des constructions** :
    - Il est ajouté un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP.
    - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.
    - Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante, mais en respectant un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement.
    - Les constructions doivent être édifiées selon un recul de 4 m minimum par rapport au limites séparatives.
    - La distance entre deux constructions non-contigües doit être au minimum de 4 m sur l'unité foncière.
3. **Hauteur des constructions** :
    - La hauteur maximale des constructions dans la zone UT est de 8,5m au faitage, correspondant à des constructions en R+1.
4. **Emprise au sol** :

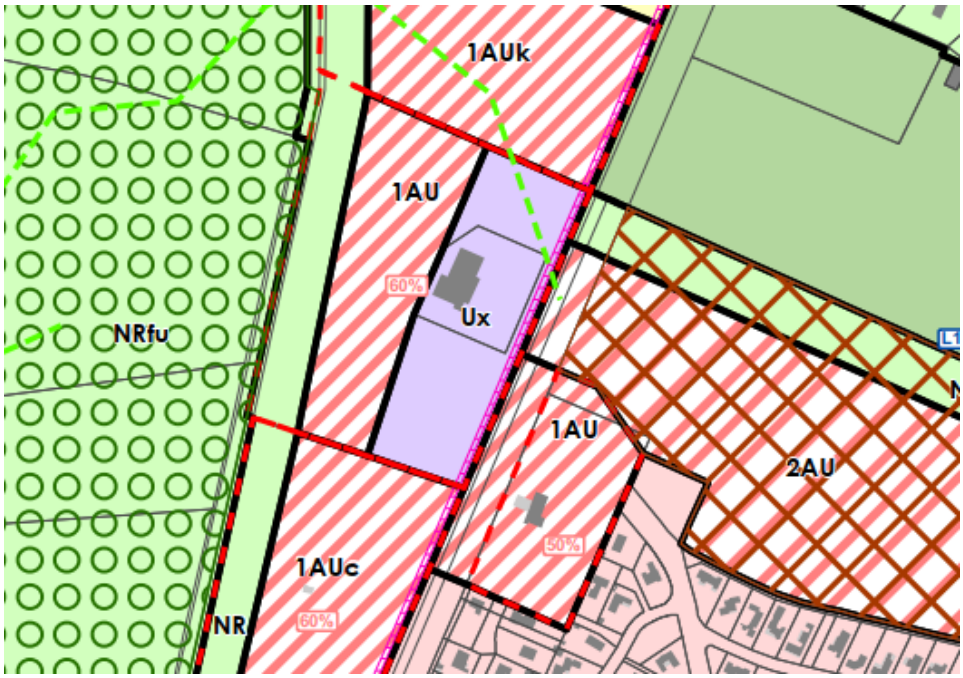
- L'emprise maximale des constructions est limitée au cumul de l'emprise au sol des constructions existantes et d'une extension limitée à 20% de l'emprise existante.
- L'OAP sur le site des Prés Salés Ouest définit aussi l'emprise au sol de cette zone.

5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 50% de la superficie de la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
   - En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 50% de la superficie de la
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

2.1.3.16 La zone UX

La zone UX délimite le centre commercial en entrée Nord de Cazaux, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce sont autorisés,

Il est nécessaire d'encadrer la constructibilité des zones commerciale en optimisant le foncier dédié aux activités car le développement de nouvelles grandes et moyennes surfaces commerciales n'est plus possible sur la commune.



Périmètres de la zone UX à Cazaux

L'objectif règlementaire de la zone UX est de donner les latitudes règlementaires nécessaires au maintien, et au développement des activités économiques présents et de permettre l'implantation de nouvelles activités en complémentarité l'orientation de préservation du commerce de détails du centre bourg d Cazaux. Il s'agit donc de décliner les destinations autorisées au sein de ces différentes zones d'activités en fonction de leur compatibilité avec les activités existantes et/ou leur environnement proche.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UX sont les suivantes :

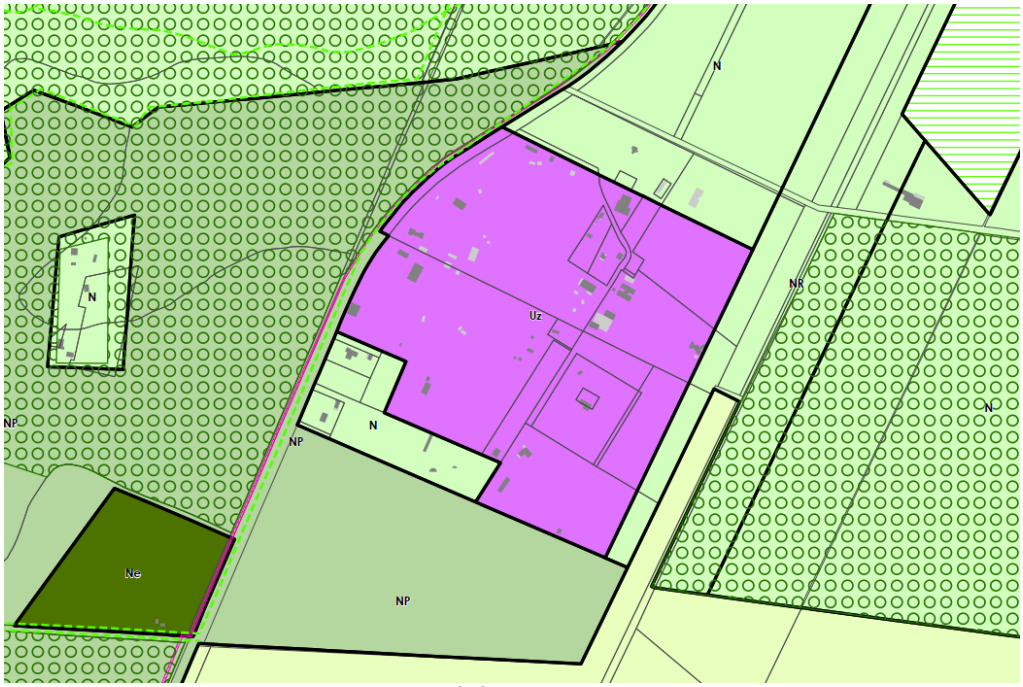
1. **Destination des constructions** :
    - **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
    - **Habitation** : interdite
    - **Commerce et activités de service** :
        Sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, restauration,
        Sont interdits : cinéma, commerce de gros, activités de services, hôtels, les autres hébergements hôteliers.
    - **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** interdits sauf les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et équipements sportifs
    - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : bureau autorisée, les autres sous-estimations interdites.
2. **Implantation des constructions** :
    - Il est ajouté un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP.
    - **Par rapport aux emprises publique : Les constructions doivent être édifiées :**
        Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,
        Selon un recul de 8 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
    - **Par rapport aux limites séparatives** : les constructions doivent être implantées selon un recul (L) au moins égal à la hauteur (H) du bâtiment, avec un minimum de 6 m (L=H, minimum 6 m).
    - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : non réglementé afin d'optimiser le foncier libre.
3. **Emprise au sol :**
    - L'emprise au sol cumulée est limitée à 60% de l'emprise de l'unité foncière classée en zone UX, permettant lune possibilité d'évolution à cet équipements particulier et aux évolutions de ces installations.
4. **Hauteur des constructions :**
    - La hauteur des constructions est limitée à 11,5m au faîtage.
5. **Espaces libres** :
    - Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 20% de la superficie de l'unité foncière.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
    - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
    - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
    - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
    - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
    - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

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.

2.1.3.17 La zone UZ

La zone UZ correspond à la zone urbaine dédiée au parc zoologique. Ce parc est une spécificité communale et locale qui se situe dans la coupure d'urbanisation entre La Teste et Cazaux. A ce titre, elle correspond à une zone dans laquelle sont autorisées les constructions, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation économique du zoo. La construction y est limitée et encadrée qui fait de la situation du zoo, en discontinuité de l'agglomération de La Teste et de Cazaux.



Périmètres de la zone UZ à La Teste

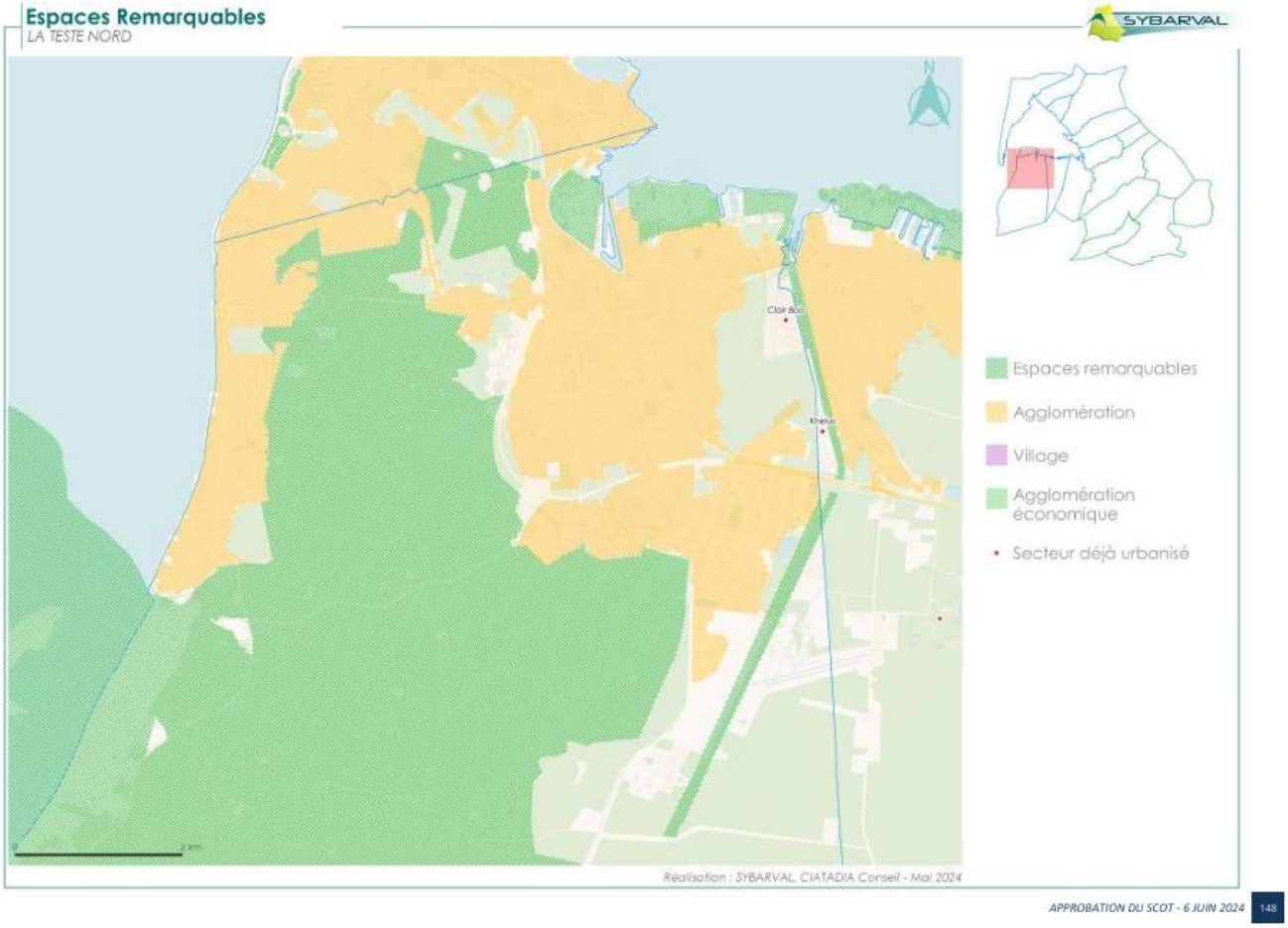
Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont construits par rapport à la localisation de la zone en discontinuité de l'agglomération de La Teste de de Cazaux. Ainsi, la constructibilité y est limitée mais permet toutefois l'encadrement des extensions des constructions existantes liées à cette activité spécifique que représente le parc zoologique. Il s'agit principalement de :

1. **Destination des constructions** :
    - **Autorisé sous conditions** : artisanat, commerce de détail, restauration, l'entrepôt, bureau, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du zoo.
    - **Interdit** : toutes les autres destinations et sous destinations.
    - Suite à l'avis des personnes publiques associées et notamment de l'Etat, il est précisé que : seules les extensions limitées à 20 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher initiale des constructions existantes sont autorisées et que ces extensions ne doivent concerner que les activités liées aux besoins de fonctionnement du zoo

2. **Implantation des constructions** :
    - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de :
        - 75 m minimum compté de l'axe de la RD112,
        - 100m minimum depuis les berges du canal des Landes,
        - 6 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
    - Les constructions doivent être édifiées selon un recul de 6 m minimum par rapport au limites séparatives.
    - La distance entre deux constructions non-contigües n'est pas réglementé compte tenu de la spécificité de la zone, des constructions et des besoins particuliers du zoo.
3. **Hauteur des constructions** :
    - La hauteur maximale des constructions dans la zone n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du parc zoologique et à l'accueil du public.
4. **Emprise au sol** :
    - L'emprise maximale des constructions est limitée à 20% de l'emprise existante.
5. **Espaces libres** :
    - Une emprise en pleine terre minimale n'est pas réglementée.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
    - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
    - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
    - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
    - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
    - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

2.1.3.18 La zone Usdu

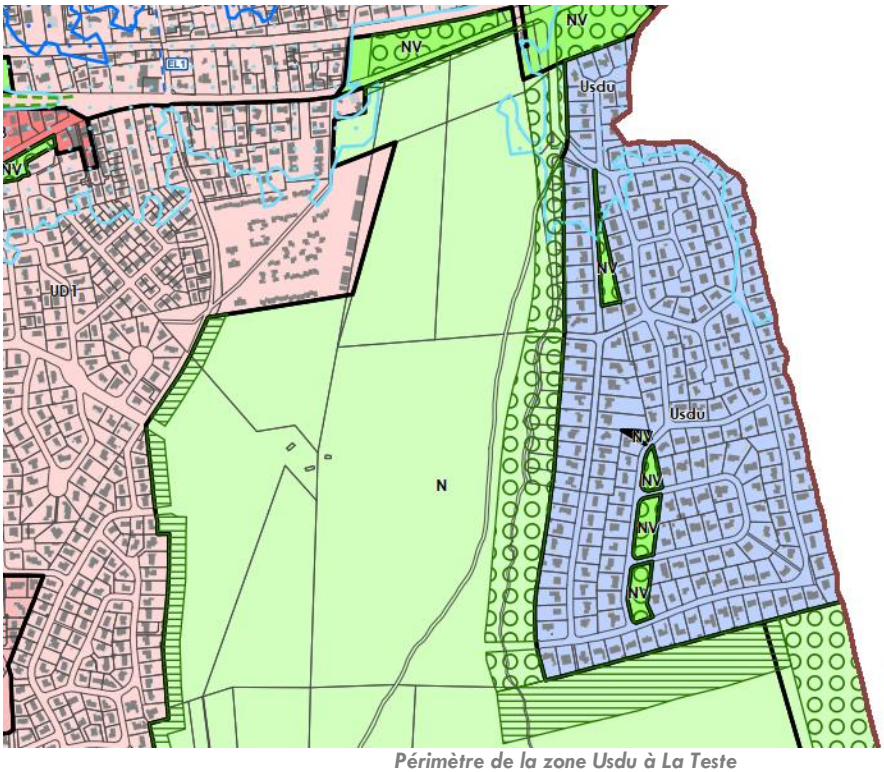
La zone Usdu correspond à la zone urbaine du lotissement de Clair Bois. Cette zone urbaine est définie comme un secteur déjà urbanisé (SDU) par le SCOT. Un seul SDU a été défini sur le territoire communal de la teste de Buch.



La zone Usdu correspond à une zone urbaine à vocation résidentielle, développée sous forme de constructions pavillonnaires.

La zone Usdu se localise au-delà de la zone UC sur des espaces bâtis moins denses, compris entre la pinède de Conteau et la coupure d'urbanisation du Canal des Landes, à l'est du centre-ville de La Teste. La zone Usdu est le zonage qui correspond à une espace urbain périphérique et où la densité est encore limitée et les espaces libres encore importants. Les implantions de constructions sont autorisées en ordre discontinu.

Ainsi la constructibilité des habitations et des hébergements est limitée.



Périmètre de la zone Usdu à La Teste

La vocation est principalement résidentielle. Le développement y est peu dense, sous forme d'habitat pavillonnaire, avec la majorité des habitations en rez-de-chaussée, voire en R+1.

L'objectif principal visé dans les zones Usdu est de permettre le développement encadré de l'habitat, dans les dents creuses identifiées ou en extension de l'existant. L'objectif est d'adapter la règlementation aux caractéristiques urbaines d'une zone pavillonnaire offrant déjà une densité limitée.

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone Usdu, mais où d'autres vocations sont autorisées. Ils devront respecter la forme urbaine existante, et correspondre avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité …). Il s'agit principalement de :

1. **Destination des constructions** :
    - **Autorisé** : logement et les équipements publics et d'intérêt collectif à condition de nécessité technique impérative
    - **Interdit** : Toutes les autres destinations même l'hébergement.
    - Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.
2. **Implantation des constructions** :
    - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de 6m minimum par rapport à l'alignement : il s'agit du recul moyenne par rapport à l'alignement observé dans la zone.
    - Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante, mais en respectant un recul de 6m minimum par rapport à l'alignement.
    - Les constructions doivent être implantées, selon des bandes de constructibilités A et B correspondant à la profondeur moyenne permettant de structurer les constructions sans produire de pièces intérieures en second jour (22m de profondeur pour la bande A et au-delà de 22m pour la bande B) : dans la bande A de la zone Usdu, les constructions nouvelles doivent s'implanté en ordre discontinu (4m de recul par rapport aux limites séparatives).
    - Dans la bande B (au-delà de 22m de profondeur, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à l'intérieur des îlots.

- Il est précisé que pour les parcelles d'angle ou bordées par plusieurs voies et emprises publiques, la bande des 22 mètres est mesurée à partir de chaque alignement. Toutefois, seule la zone située au-delà des deux bandes de 22 mètres mesurées depuis chacun des alignements est considérée comme relevant de la bande B. Le reste de la parcelle, situé dans les 22 mètres depuis l'un ou l'autre des alignements, reste en bande A.

3. **Hauteur des constructions** :
   - La hauteur maximale des constructions dans la zone Usdu est de 8,5m au faitage, correspondant à des constructions en R+1 dans la bande A.
   - En cœur de îlots, la hauteur des constructions est réduite à 7m en zone Usdu (mesurée au faîtage).
4. **Emprise au sol** :
   - L'emprise maximale des constructions est de 25 % dans la bande A.
   - En cœur de îlots (au-delà de 22m de profondeur), l'emprise au sol des construction est réduite à 10% afin de laisser plus espaces libres et de développer les espaces en pleine terre. Ces dispositions permettent donc de limiter la constructibilité dans ce secteur déjà urbanisé.
5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie e la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
   - En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 60% de la superficie de la bande B est imposée, favorisant ainsi la préservation des jardins existants en second rang, de préserver cette nature en ville et maintenir ainsi les îlots urbains de fraicheur dans des espaces qui ont eu tendance à se densifier.
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.
7. **Mixité sociale** :
   - Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.

2.1.4 LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP ou, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

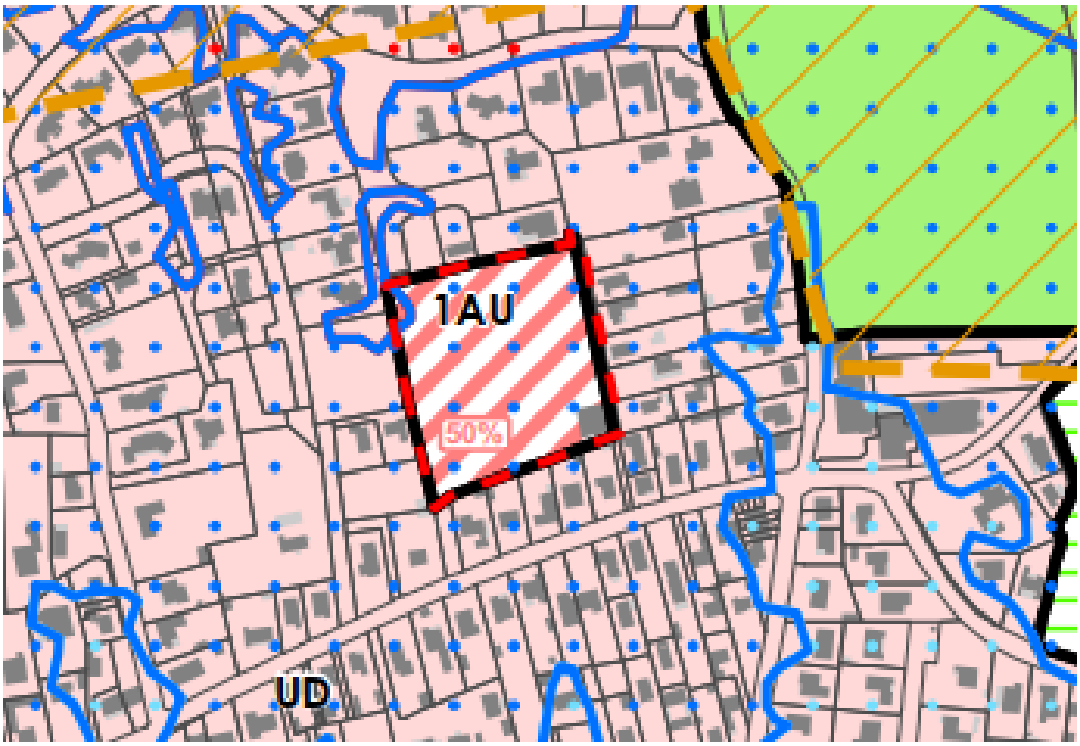
2.1.4.1 Les zones 1AU

La zone 1AU correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation, aussi bien sous forme d'extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers que sur des espaces situés au sein d'une enveloppe dite « agglomérée » du territoire de la commune de La Teste de Buch. Ces espaces à urbaniser ont pour principale vocation d'accueillir de nouvelles habitations dans une logique d'insertion ou de prolongement vis-à-vis du contexte urbain limitrophe.
Par ailleurs, au regard du contexte propre à chaque zone, aussi bien une plus grande diversité des destinations (commerce de détail, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle…) qu'une recherche de formes urbaines adaptées aux enjeux et aux contextes peuvent être souhaitables. Ainsi, la zone 1AU comprend plusieurs secteurs pour s'adapter aux orientations de développement propres à chaque quartier :

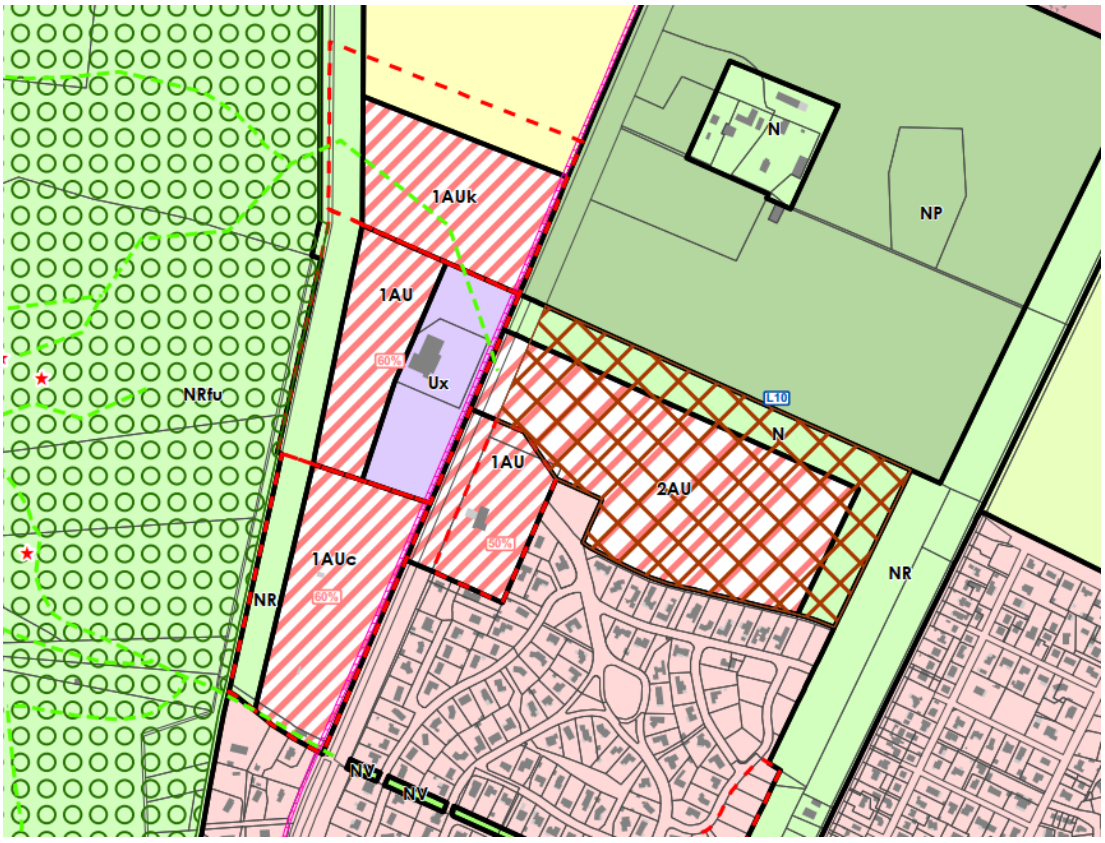
- Un secteur 1AUc correspond aux aménagements de l'entrée de Cazaux dédié à la production du logement,
- Un secteur 1AUb correspond à l'aménagement de l'entrée de ville de La Teste centre (Baou) favorisant la mixité des fonctions,
- Un secteur 1AUs correspond à l'aménagement de la zone de Sécary dédié à la production de logement,
- Un secteur 1AUk correspondant à l'aménagement à l'entrée Nord de Cazaux.



Périmètre des zones 1AU, et 1AUs à La Teste



Périmètre d'une 1AU à La Teste



Périmètre des zones 1AU, AUc, 2AU à Cazaux

L'objectif règlementaire de la zone 1AU est de :

- Répondre au besoin et au programme de logements, quantitativement et typologiquement, que la commune doit mettre en œuvre pour s'inscrire en compatibilité avec le PLH ;
- Permettre l'émergence de projets contemporains favorisant la mise en œuvre d'une urbanisation plus compacte, mais qui s'inscrivent en cohérence avec le tissu urbain situé à proximité.

- S'appuyer sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour adapter les règles d'implantation et de formes urbaines les plus adéquates vis-à-vis du site.
- Accompagner les mutations nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages sur ces quartiers en favorisant la réalisation d'opération de mixité sociale de l'habitat.

Les principales dispositions réglementaires de la zone 1AU sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
   - **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
   - **Habitation** : Logement et hébergement sont autorisés, avec des restrictions spécifiques pour le secteur 1AUk (destiné à au camping) où le logement est conditionné aux besoins de gardiennage où à l'emploi de saisonniers.
   - **Commerce et activités de service** : Autorisées sous conditions dans certains secteurs (1AUb, 1AUk) :

     - en 1AUb, le commerce et les activités de services doivent être implantés en rez de chaussée

     - en 1Auk le commerce et les activités de services et la restauration sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du PRL
   - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Salles de sport et lieux de culte sont interdits.
   - **Autres activités** : Industrie et entrepôts, bureaux, centre de congrès et cuisine dédiée à la vente en ligne sont interdits.
   - En zone 1AUK, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

     - Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) pouvant être équipés pour recevoir des résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires à l'activité,

     - L'hébergement touristique à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère paysager de la zone,
2. **Implantation des constructions** :
   - **Par rapport aux voies et emprises publiques** :

     Toute construction nouvelle sera implantée à une distance minimale de :

     - 100 m comptés depuis l'axe de la chaussée de la RN250,
     - 50 m comptés depuis l'axe de la chaussée de la RD1250,
     - 50 m comptés depuis l'axe de la chaussée de la RD112,
     - soit à l'alignement pour les autres voies,
     - soit à une distance minimale de 3m mesurée depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) pour les autres voies.

     - **En secteur 1AUb :** les constructions doivent être édifiées selon un recul minimal de 3 mètres. ;
     - **En secteurs 1AUs, 1AUc :** les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou soit selon un recul minimal de 3 mètres.
     - **En secteurs 1AUK** : les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique ou privées ayant les caractéristiques d'une voie publique et destinée à être ouverte à la circulation publique.
     - De plus, il est ajouté un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP.
   - **Par rapport aux limites séparatives** :
     - **En zone 1AU, 1AUb, 1AUc et 1AUs** : les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu et discontinu. Dans le cas de constructions édifiées en

ordre semi-continu ou discontinu, la distance minimale à respecter par rapport à la limite séparative latérale opposée est de 4 m.

- **En secteurs 1AUk**, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait minimale de 2 mètres des limites séparatives.

3. **Emprise au sol :**
   - **en zone 1AU :** L'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière
   - **en secteur 1AUb :** 40% de la superficie de l'unité foncière ;
   - **en secteur 1AUc, 1AUs :** 30% de la superficie de l'unité foncière.
   - **en secteur 1AUk :** 40%**,** L'emprise au sol et la capacité des terrains des PRL ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme. Aucun nouvel emplacement supplémentaire ne sera autorisé. Les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m² par H.L.L.
4. **Hauteur des constructions** :
   - En zone **1AU :** la hauteur des constructions est limitée à 8,50 mètres au faîtage, soit un étage.
   - En secteurs **1AUb, 1AUc et 1AUs** : la hauteur des constructions est limitée à 12mètres au faîtage, soit une hauteur correspondant à 2 étages.
   - En secteur 1AUk : la hauteur des HLL est limitée à 5,50 mètres au faîtage. La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 8 mètres au faîtage
5. **Espaces libres** :
   - Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts.
   - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - La nature et la hauteur des clôtures en façade sur rue sont précisées.
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.
7. **Mixité sociale** :

Comme au sein des zones à urbaniser, il est important que les nouveaux sites d'urbanisation contribuent à l'atteinte des objectifs de mixité sociale de l'habitat et tout particulièrement celles concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU. Pour cela les dispositions suivantes sont intégrées au règlement écrit :

- **Au sein des différentes zones 1AU,** il convient de se reporter aux orientations programmatiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles en matière d'habitat pour appliquer les servitudes de mixités sociales dédiées à la production de logements sociaux spécifiées au cas par cas.

Cette obligation n'est toutefois pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

De plus, dans les zones 1AU, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies. Des orientations portent des règles complémentaires qui viennent s'ajouter au règlement. Sur ces sites, des orientations sont définies afin d'atteindre les objectifs du PLH de production de logements sociaux : ainsi, une servitude de mixité sociale est appliquée sur chaque sites

Site d'OAP	Servitude de mixité sociale
Bordes Est	50%
Baou Les Maraichers	60%
Lède de la Seuve	75%
Sécary	60%
Cap de Mount	60%
Jaumar Pins de Cazaux	50%
Cazaux Nord	60%

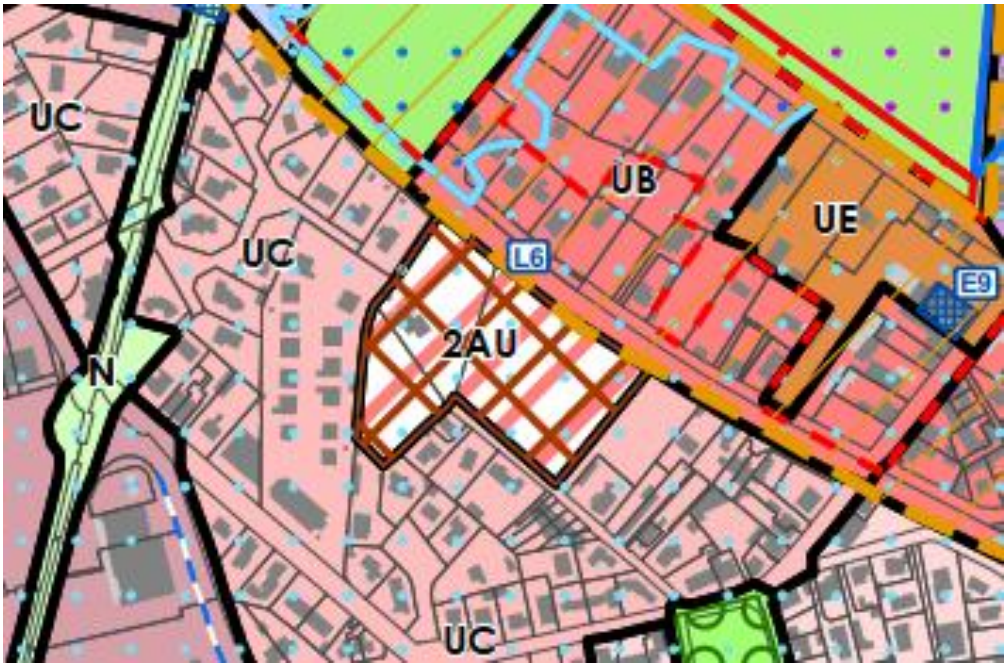
De plus, des règles alternatives sont proposées afin de permettre une forme urbaine plus importantes (notamment en matière de hauteur et d'emprise) afin de produire un peu plus de logements, notamment sociaux sur ces sites.

2.1.4.2 Les zones 2AU

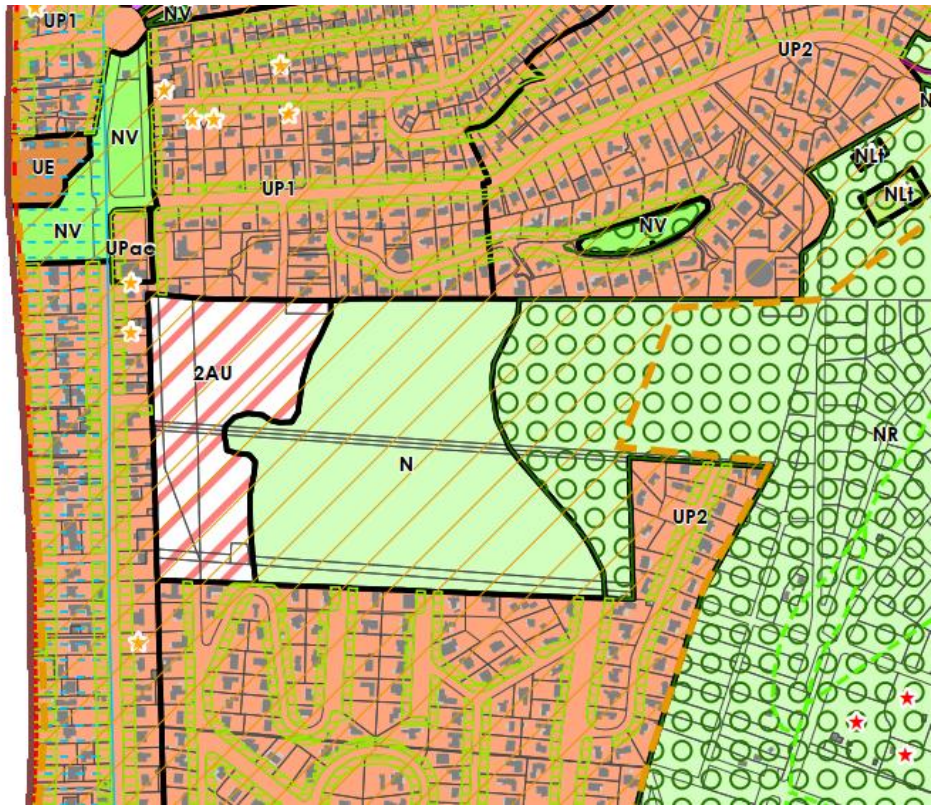
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sur l'ensemble du PLU, les zones 2AU constituent des réserves foncières inconstructibles à la date d'approbation du présent document d'urbanisme. Plusieurs justifications répondent à ce classement :

- Une nécessité de préserver la ressource en eau potable ;
- Une nécessité de programmer dans le temps les ouvertures à l'urbanisation pour répondre aux objectifs du PLH ;
- Une nécessité de préparer des aménagements et des réseaux en amont d'une ouverture à l'urbanisation au regard de leur absence ou insuffisance à la date d'approbation du PLU.



Périmètre des zones 2AU à la Teste



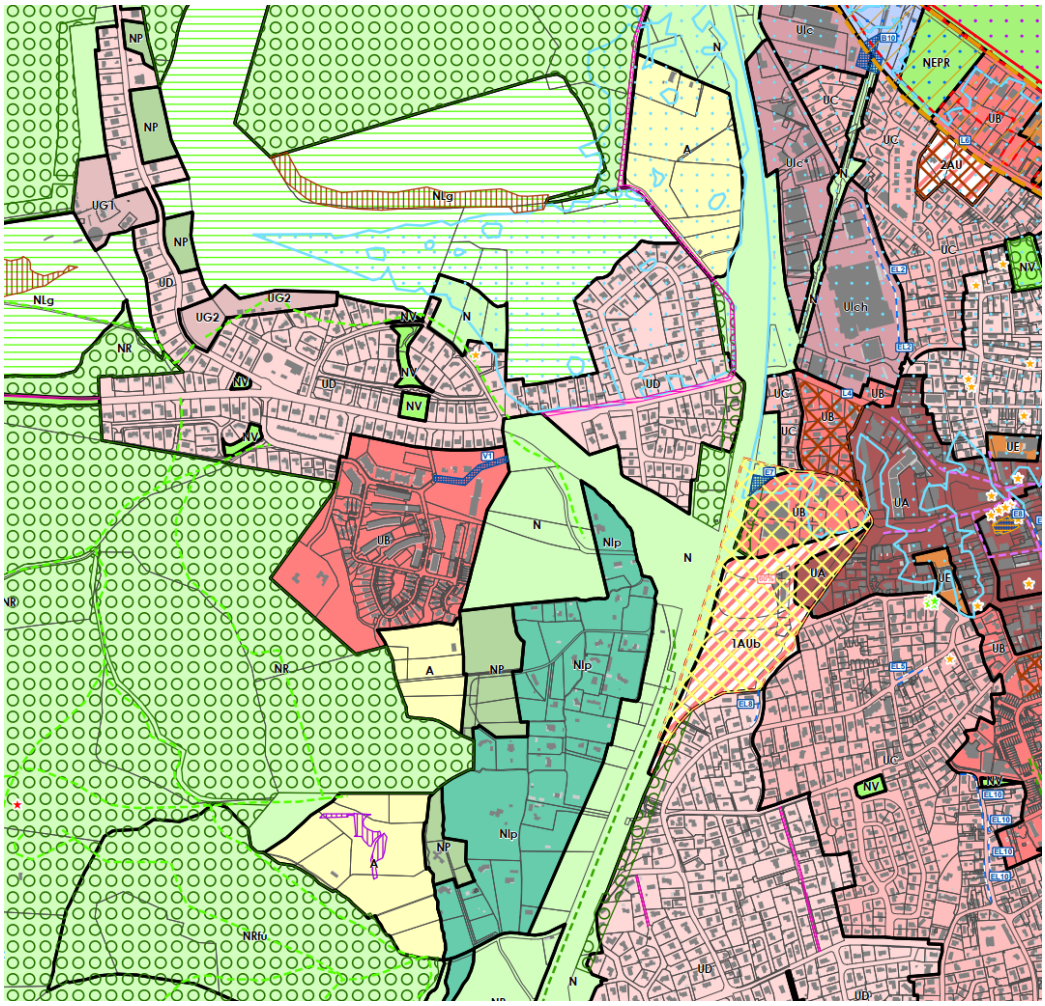
Périmètre des zones 2AU au Pyla



Périmètre des zones 2AU au Pyla

2.1.5 LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole « zones A », les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.



Périmètre de la zone A à La Teste



Périmètre de la zone A à La Teste



Périmètre de la zone A à Cazaux

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.
La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- - être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les principales dispositions réglementaires de la zone A sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
    - **Exploitation agricole et forestière** : Autorisées.
    - **Habitation :** Interdite sauf les constructions nouvelles d'habitation si nécessaires aux exploitations agricoles. En revanche, Les extensions des habitations, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction à surface identique sont permises dans les conditions exposées au

tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 150 m² par unité foncière, en une seule et unique fois.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
  - Dans la limite de 20% de l'emprise au sol ou de surface de plancher initiale de la construction existante ;
  - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- **Les annexes sont interdites.**

- **Commerce et activités de service** : seules les constructions liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics recevant du public sont autorisés si leur nécessité technique est impérative.
- **Autres activités** : Interdites

2. **Implantation des constructions** :
   - **Par rapport aux voies et emprises publiques** :
     - 100 m minimum par rapport à l'axe de la RN250,
     - 75 m minimum par rapport à l'axe de la RD112,
     - 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
     - 35 m minimum par rapport à l'axe des routes départementales,
     - 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
   - **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation à une distance minimale de 15 mètres des limites séparatives pour les constructions agricoles. Cette distance est ramenée à 5 mètres minimum pour les constructions d'une autre destination
3. **Emprise au sol :** non réglementé pour les constructions agricoles, 20% de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 150m² pour les habitations. Cette limite de 150m² est consécutive à l'avis de l'Etat concernant la limite d'emprise dans le PLU arrêté.
4. **Hauteur des constructions** :
   - Constructions agricoles : 10 mètres au point le plus haut.
   - Autres constructions (habitations) : 6 mètres au faîtage. La hauteur des annexes est limitée à 2,5m à l'égout du toit.
5. **Caractéristiques architecturales** :
   - **Matériaux** :
     - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.
     - Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite…) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.
   - **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

2.1.6 LES ZONES NATURELLES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « zones N », les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, une partie des zones humides sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage.
Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres…
Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, …).
Par exemple, les boisements des coteaux ou des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols en pente.
Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.
Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Maintenir les espaces naturels, boisés, végétalisés et la valeur écologique du territoire en application des règles communes avec la zone agricole (gestion du bâti existant).
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée et encadrer les activités artisanales ou commerciales isolées par exemple.
- Accompagner la valorisation écologique des sites.
- Interdire toutes les nouvelles constructions sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- Autoriser les seules extensions des constructions à usage d'habitation, dans le cadre de leur gestion, qui font l'objet de règles morphologiques.

2.1.6.1 La zone N

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend différents secteurs :

- Le secteur Np de préservation où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt de préservation des enjeux environnementaux et/ou paysagers.

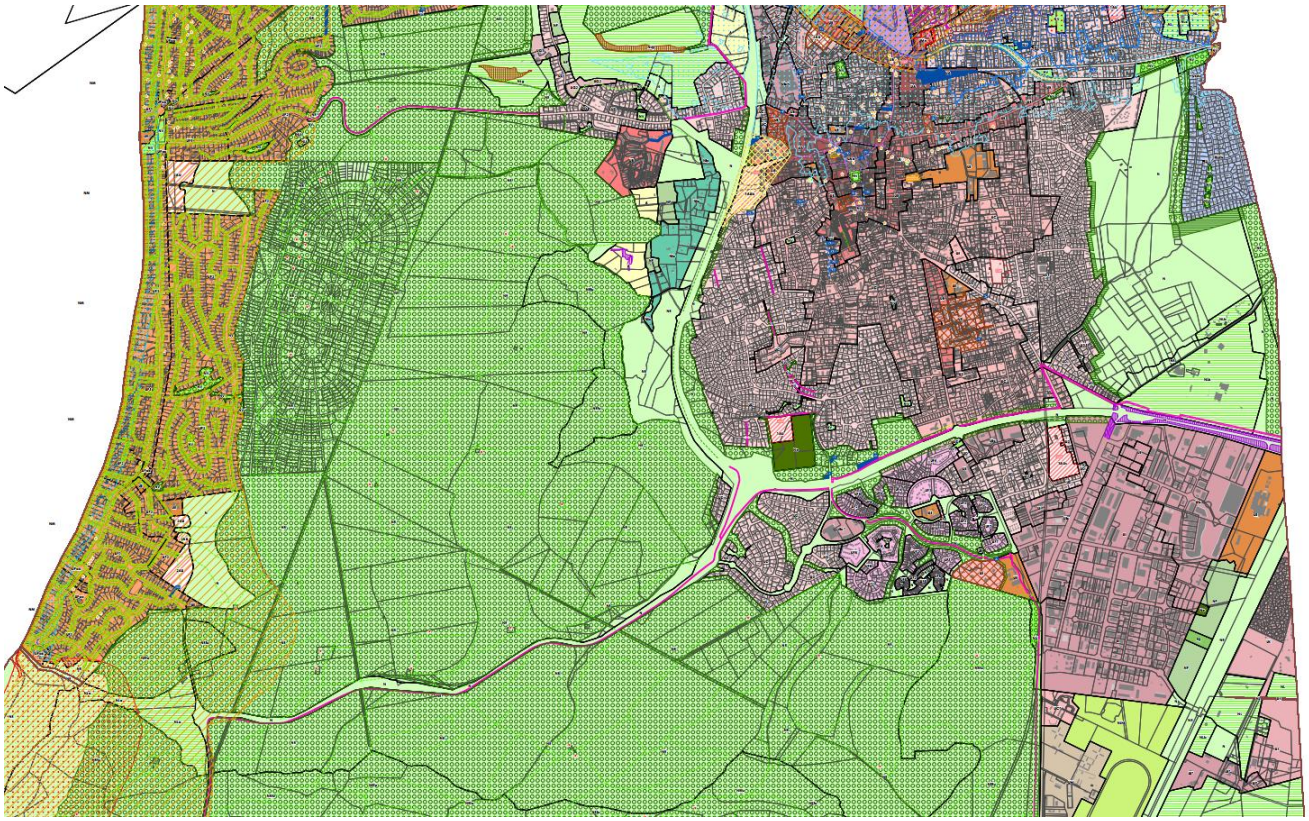
- Le secteur Nepr correspondant aux zones naturelles dans les espaces proches du rivage ;

- Le secteur Nv correspondant au secteur naturel en milieu urbain ;

- Le secteur Ne correspondant au secteur naturel accueillant des équipements (cimetière, …) ;

- Le secteur Ng correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;

- le secteur Nj : correspondant au secteur naturel de jardins partagés.



Périmètre de la zone N à La Teste

Suite à l'avis de l'Etat, les prescriptions suivantes sont adaptées à la règle de limitation des extensions :
Les extensions des habitations, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction à surface identique sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 150 m² par unité foncière, en une seule et unique fois.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
  - Dans la limite de 20% de l'emprise au sol ou de surface de plancher initiale de la construction existante;
  - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- **Les annexes – sauf piscines non couvertes – sont interdites.**

En secteur Np, seules sont autorisées :

- les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;
- les installations précaires sur les berges du lac dans le cadre de permis précaire, à condition qu'elles soient nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et sous réserve de ne pas excéder 10m² d'emprise au sol et d'être démontable.

Au regard des enjeux environnementaux du secteur Np, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

En secteur Nepr, sont autorisées :

- les aménagements autorisés sont à retrouver aux articles L.121-13 à L.121-15 à du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les installations, constructions et ouvrages dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme ;

En secteur Nv, sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;

En secteur Ne, sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif (cimetière, …);

En secteur Ng, sont autorisées les résidences démontables, le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont admis dans les conditions définies par le règlement de la zone sous réserve, pour des motifs de salubrité et de sécurité publique, que le nombre de résidences démontables ou de caravanes soit limité à une caravane ou résidence mobile pour 300 m² de terrain.

En secteur Nj, sont autorisés toutes les constructions, installations et aménagements nécessaire à une activité de jardins partagés.

En secteur Nv, sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement.

Les principales dispositions réglementaires de la zone N sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
    - **Exploitation agricole et forestière** : Autorisées.
    - **Habitation** : les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, les annexes et piscines des habitations existantes sont autorisées.
    - **Commerce et activités de service** : interdites.
    - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics recevant du public sont autorisés si leur nécessité technique est impérative.
    - **Autres activités** : Interdites
2. **Implantation des constructions** :
    - **Par rapport aux voies et emprises publiques** :
      - 100 m minimum par rapport à l'axe de la RN250,
      - 75 m minimum par rapport à l'axe de la RD112,
      - 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
      - 35 m minimum par rapport à l'axe des routes départementales,
      - 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
    - **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation à une distance minimale de 15 mètres des limites séparatives pour les constructions agricoles. Cette distance est ramenée à 5 mètres minimum pour les constructions d'une autre destination
3. **Emprise au sol :** non réglementé pour les constructions agricoles, 20% de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 150m² pour les habitations. Cette limite de 150m² est consécutive à l'avis de l'Etat concernant la limite d'emprise dans le PLU arrêté.
   En secteur Nj : l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur.
4. **Hauteur des constructions** :
    - habitation : 6 mètres au faîtage. La hauteur des annexes est limitée à 3,5m au faîtage. En secteur Nj, les constructions liées au jardins partagés sont limitées à 2,50m de hauteur.
5. **Caractéristiques architecturales** :
    - **Matériaux** :
      - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.
      - Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite…) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.
    - **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
    - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
    - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

2.1.6.2 La zone Naturelle de sport et de loisirs (NL)

La zone NL correspond à une zone naturelle d'équipements et de loisirs où l'accueil du public nécessite des équipements, dans laquelle les secteurs ont été identifiés :

- Le secteur NLa : d'équipement lié à l'accueil du public dans les sites naturels touristiques de la Dune du Pyla, et du Lac de Cazaux ;

- le secteur NLb : secteur spécialisé dans l'aéronautique, autour de l'aérodrome Villemarie; et aux équipements sportifs autour de la plaine des sports Gilbert Moga ;

- le secteur NLc : secteur spécifique correspondant aux terrains de camping situés dans les espaces proches du rivage des communes littorales. Dans ce secteur, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont autorisées ;

- le secteur Nlg : secteur spécifique correspondant au secteur du golf et à son extension ;

- Le secteur Nlp : secteur spécifique à vocation d'habitat qui correspond au secteur bâti de La Palu.

- le secteur NLt : secteur spécifique pour l'accueil et découverte des blockhaus du Pyla ;

- le secteur NLhi : secteur spécialisé autour de l'hippodrome.

En secteur NLa, seules sont autorisées :

- **Les installations nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public,**
- **Les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées aux besoins de fonctionnement de l'aire d'accueil de la Dune du Pyla, de l'aire des bords du Lac de Cazaux,**
- **Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées aux besoins de fonctionnement de l'aire d'accueil de la Dune du Pyla, de l'aire des bords du Lac de Cazaux.**

En secteur NLb, sont autorisés sous condition les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées aux besoins de l'activité aéroportuaire et de la plaine des sports Gilbert Moga :

- Les constructions à usage d'intérêt collectif et/ou services publics : en effet le site NLb de la plaine des sports Gilbert Moga doit permettre la réalisation d'un projet d'ALSH.
- Les constructions à usage commercial, artisanal et industriel à condition qu'elles soient liées aux besoins de l'activité aéroportuaire

En secteur NLc, sont autorisés sous condition :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à leur fonctionnement,
- Les habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient prévues au sein de campings ou de PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) Au sien des terrains de campings et conformément à l'article R.111-32 le nombre d'habitations légères de loisirs devra :
  - Être inférieur à 35 lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements
  - Comprendre 20 % du nombre total d'emplacement dans les autres cas.
- Les résidences mobiles de loisirs à condition qu'elles soient prévues au sein de campings ou de PRL (Parc Résidentiel de Loisirs)

En secteur NLc, dans les terrains de campings situés en espaces remarquables pré-existants à l'entrée en vigueur de la Loi littoral, ne seront autorisés que les travaux d'entretien ou de réfection

En secteur NLg, sont autorisés sous condition :

- les parcours de golf et leur extension,
- les équipements techniques nécessaires au parcours de golf ,
- les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement du golf

En secteur Nlp, est autorisé sous condition l'extension limitée (20% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes.

En secteur NLhi, sont autorisés sous condition les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux besoins des centres équestres, de l'hippodrome.

En secteur NLt, sont autorisés sous condition les constructions et installations nécessaire à la réhabilitation et à la découverte des blockhaus du Pyla.

Les principales dispositions réglementaires de la zone NL sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
   - **Exploitation agricole et forestière** : Interdites
   - **Habitation** : les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et piscines des habitations existantes sont autorisées.
   - **Commerce et activités de service** : interdites mais en secteurs NLc, les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle sont autorisées.
   - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics recevant du public sont autorisés si leur nécessité technique est impérative. Les équipements sportifs sont toutefois autorisés en secteurs NLb, NLg, Nlhi
   - **Autres activités** : Interdites
2. **Implantation des constructions** :
   - **Par rapport aux voies et emprises publiques** :
     - 100 m minimum par rapport à l'axe de la RN250,
     - 75 m minimum par rapport à l'axe de la RD112,
     - 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
     - 35 m minimum par rapport à l'axe des routes départementales,
     - 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
   - **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives
   - **Les unes art rapport aux autres sur une même unité foncière** : 4m minimum
3. **Emprise au sol :** non réglementé pour les constructions agricoles, 20% de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 150m² pour les habitations.
   En secteurs NL, NLa, NLb, NLhi, NLt et Nlp : l'emprise au sol des constructions sera au maximum de 20% de l'emprise de l'unité foncière
   Pour les constructions liées à l'activité de l'aérodrome ou de télécommunication : Sans prescription
   En secteurs NLc, l'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de l'unité foncière.
   Dans les espaces remarquables, l'emprise au sol et la capacité des terrains de camping ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme. Aucun nouvel emplacement supplémentaire ne sera autorisé.
   Les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m² par H.L.L.
4. **Hauteur des constructions** :
   - habitation : 8,5 mètres au faîtage. La hauteur des annexes est limitée à 3,5m au faîtage (secteur NL, NLa, NLc et NLp).
   - En secteurs NLb, NLg, NLhi, NLt : sans prescriptions
5. **Caractéristiques architecturales** :
   - **Matériaux** :
     - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite…) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.

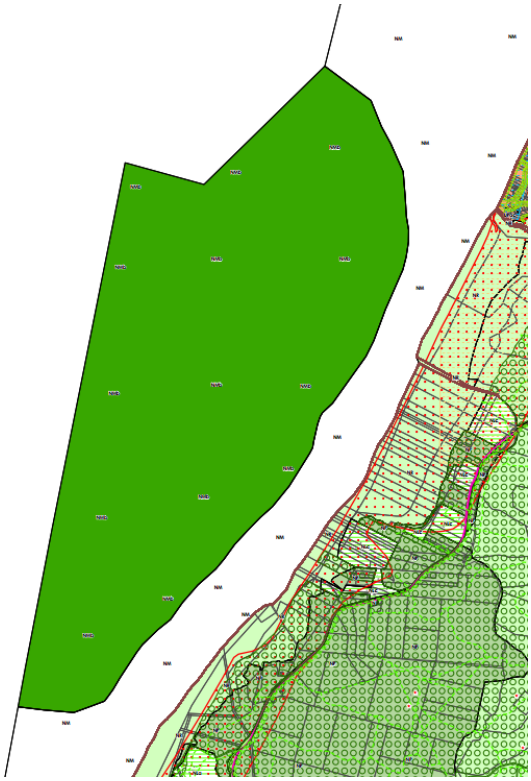
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
   - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
   - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

2.1.6.3 La zone Naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon (Nm)

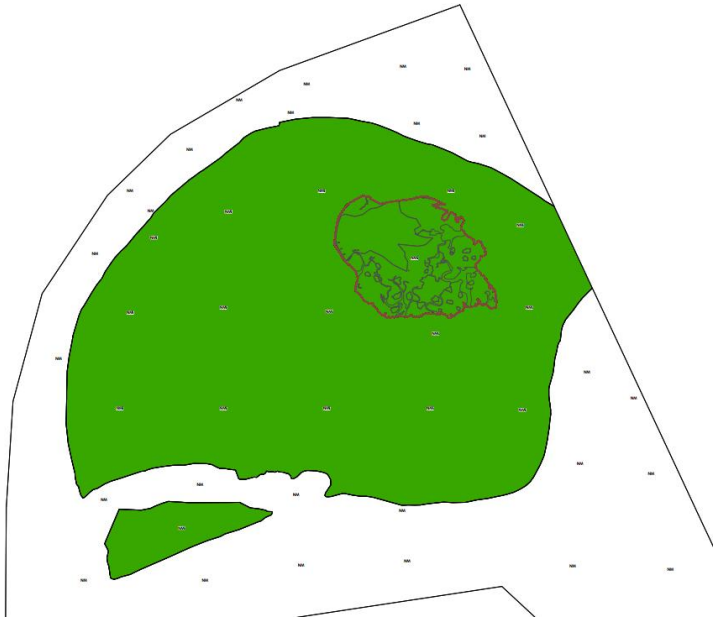
La zone NM correspond à une zone naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon. Cette zone correspond au domaine public maritime communal. Les ouvrages importants (concession d'endigage, port, etc.) doivent nécessairement être prévus au plan d'urbanisme pour pouvoir faire l'objet d'une décision autorisant l'occupation du domaine.

Le secteur NMb correspond au Banc d'Arguin.

Le secteur NMi correspond à l'Ile aux Oiseaux.



Le secteur NMb correspond au Banc d'Arguin.



Le secteur NMi correspond à l'Ile aux Oiseaux.

Toute occupation et utilisation du sol ne peut être admise qu'à condition qu'elles soient nécessaires au maintien en l'état du milieu naturel et respectent les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

En zone NMb et NMi :
Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises qu'à condition d'être conformes aux dispositions de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme**
- **Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à condition qu'elles concernent la remise en état des cabanes existantes régulièrement édifiées, ou le remplacement d'éléments qui auraient pour effet de les rendre plus conformes au règlement.**

Les principales dispositions réglementaires de la zone NL sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
    - **Exploitation agricole et forestière** : Interdites
    - **Habitation** : interdites
    - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdites
    - **Autres activités** : Interdites
2. **Implantation des constructions** :
    - **Par rapport aux voies et emprises publiques** : non règlementé
    - **Par rapport aux limites séparatives** : non réglementé
    - **Les unes art rapport aux autres sur une même unité foncière** : non réglementé
3. **Emprise au sol :** non réglementé
4. **Hauteur des constructions** :
    - La hauteur des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 4,50 m par rapport au sol naturel avant travaux.
    - Cette disposition ne concerne pas les cabanes Tchanquées dont la hauteur ne doit pas dépasser 9 m.
5. **Caractéristiques architecturales** :
    - Les constructions autorisées seront de type "cabane" ostréicole et devront respecter l'environnement. Le bois et les tuiles seront les matériaux uniques à l'exception des cheminées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 40 %. Les teintes des matériaux seront traditionnelles, à savoir brun ou gris-brun pour les parements extérieurs, seules les fenêtres pourront être de couleurs claires voire vives mais traditionnelles.

6. **Qualité architecturale et environnementale** :
    - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
    - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
    - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
    - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

2.1.6.4 La zone naturelle de protection des espaces remarquables (NR et NRfu)

La zone NR correspond aux zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Le secteur NRfu correspond au périmètre de la Forêt Usagère, issu de la carte Durègne.

Les principes règlementaires du PLU 2011 ont largement été repris pour maintenir une protection maximale du patrimoine naturel de la commune.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises qu'à condition d'être conformes aux dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement à condition qu'elles concernent :
    - La réfection des cabanes forestières conformément aux caractéristiques fixées par l'inventaire joint en annexe du PLU,
    - La reconstruction à l'identique après sinistre des cabanes forestières existantes répertoriées sur la planche d'ensemble et suivant les caractéristiques fixées par l'inventaire,
    - La construction à l'identique après sinistre des constructions existantes. Toutefois en site classé l'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux prescriptions du chapitre Qualité architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

- Les clôtures à conditions qu'elles aient les caractéristiques définies au chapitre Qualité architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- Les installations, constructions et travaux liés à la recherche et l'exploitation des gisements pétroliers à condition que le pétitionnaire s'engage à remettre le site en l'état après sondage et exploitation

Suite au terrible incendie de 2022, la reconstruction à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites est un point important introduit dans le règlement de la zone à l'occasion la révision du PLU.
Les cabanes de résiniers existantes, détruites lors de l'incendie de 2022, peuvent bénéficier d'une reconstruction à l'identique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

1. La reconstruction doit être strictement limitée à un usage et une destination d'exploitation forestière.
2. Sécurité publique et mesures architecturales
3. Les projets de reconstruction doivent intégrer les mesures cumulatives suivantes :
    - disposer de deux accès obligatoires,
    - procéder au débroussaillement d'un rayon de 50 mètres autour de chaque cabane.
4. Justification et conformité :

- le pétitionnaire doit prouver la régularité de l'édification initiale de la cabane,
- la reconstruction doit respecter les caractéristiques architecturales figurant dans l'inventaire d'identification des cabanes,
- la cabane doit apparaître à l'inventaire d'identification des cabanes et/ou sur la carte Durègne de 1901.

Les cabanes forestières situées en espaces remarquables ont fait l'objet d'un inventaire minutieux. Elles sont identifiées dans la planche d'ensemble du PLU par des étoiles vertes. Une grande partie de ces cabanes ont été maintenues en espaces remarquables car elles sont d'un point de vue patrimonial indissociable du massif forestier dont elles sont les vestiges de sa gestion ancestrale. Elles font partie au même titre que l'ensemble de la forêt du patrimoine de la Commune.
Cette règle a pour objet de maintenir le patrimoine forestier au sein du massif sur la base d'un inventaire précis. Il faut rappeler que la grande majorité de ces cabanes font partie du site classé de la Dune du Pilat et de la forêt usagère et qu'à ce titre elles participent aux caractéristiques paysagères de ce massif forestier.

Les principales dispositions réglementaires de la zone NR sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
   - **Exploitation agricole et forestière** : Interdites
   - **Habitation** : interdites
   - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdites
   - **Autres activités** : Interdites
2. **Implantation des constructions** :
   - **Par rapport aux voies et emprises publiques** : selon un recul
     - de 50 m de part et d'autre de la route départementale 112 (CAZAUX-LA TESTE) et de la route
     - départementale 218 (PYLA-BISCARROSSE).
     - de 35 m de part et d'autre de la route départementale 259
     - de 25 m de part et d'autre de la route départementale 217
     - de 50 m de part et d'autre de la piste forestière 214.
     - de 50 m de part et d'autre des pistes pétrolières existantes ou à créer.
     - de 100 m des rives et rivages (lac, bassin, océan).
     - de 100 m autour de la zone d'aménagement des bords du Lac de Cazaux.
     - de 50 m aux droits des crastes et canaux.
   - **Par rapport aux voies et emprises publiques** : non règlementé
   - **Par rapport aux limites séparatives** : non réglementé
   - **Les unes art rapport aux autres sur une même unité foncière** : non réglementé
   - **Les unes art rapport aux autres sur une même unité foncière** : 4m minimum
3. **Emprise au sol :** non réglementé
4. **Hauteur des constructions** : la hauteur maximale des constructions mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 4,50 m.
5. **Caractéristiques architecturales** :
   - **Matériaux** :
     - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.
     - Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite…) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.
   - **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
   - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
   - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

Les espaces remarquables du territoire définis au regard des exigences de la loi Littoral représentent près de 6000 ha.

Le nouveau périmètre des zones NR et NRfu concernent essentiellement d'anciennes zones d'urbanisation future ou des anciennes zones NLg, NP, et UPA :

- Reclassement d'une partie de l'est du Golf d'Arcachon en zone naturelle remarquable. Cet espace est déclassé de la zone NLg en NR ;
- Reclassement d'une partie du nord de la forêt du Laurey en zone naturelle remarquable. Cet espace est classé de la zone 2AU en NR ;
- Reclassement de la partie centrale de la zone d'urbanisation future du Vieux Pyla. Cet espace est déclassé de la zone 2AU en NR ;
- Reclassement de l'extrême sud du Pyla (proche de la Dune du Pilat) en naturelle remarquable. Cet espace est déclassé de la zone UPA en NR.

Les espaces remarquables concernent aujourd'hui la quasi-totalité du massif forestier de la Commune. Ce classement permet d'affirmer l'importance du massif forestier qui doit être protégé au regard de ses qualités environnementales, paysagères et en tant que patrimoine naturel de la commune de La teste de Buch. D'autres sites comme les Prés Salés Ouest, la partie Sud du Pyla et le nord de la forêt du Laurey sont protégés puisqu'ils font partie intégrante du patrimoine naturel Testerin et car ils participent au maintien et à l'extension des continuités écologiques notamment entre les paysages forestiers et maritimes.

Par ailleurs, certains espaces qualifiés de remarquables dans le PLU de 2011 ont été retirés de cette catégorie. C'est le cas d'une large bande comprise entre la zone naturelle remarquable de la façade maritime et la forêt usagère. Cet espace a été déclassé de la zone NR à la zone NP. Cependant, la protection règlementaire de la zone NP est très proche de la zone NR, ce qui permet de garantir la protection durable de ces espaces aménagés.

2.1.6.5 La zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA120 (Ns)

La zone Ns correspond à la zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA120 ainsi que la zone naturelle du lac de Cazaux.
Sont autorisés sous condition en zone Ns :

- **les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire et y compris les constructions d'habitation les aires de sports et de loisirs, etc ... liées ou nécessaires à l'activité militaire.**

Les principales dispositions réglementaires de la zone Ns sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** :
   - **Exploitation agricole et forestière** : sont autorisée : en effet, lors de l'avis des personnes publiques associées, le ministère des Armées a signalé l'existence d'une exploitation forestière par convention de gestion forestière entre le ministère des Armées et l'ONF.
   - **Habitation** : autorisée à condition qu'elle soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité militaire.
   - **Commerce et activités de service** : seule la restauration est autorisée à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire
   - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics recevant du

public, les équipements sportifs sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire.
    - **Autres activités** : Industrie, entrepôt et bureau autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire
2. **Implantation des constructions** :
    - **Par rapport aux voies et emprises publiques** : non réglementé
    - **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives
    - **Les unes art rapport aux autres sur une même unité foncière** : 4m minimum
3. **Emprise au sol :** non réglementée
4. **Hauteur des constructions** : non réglementée compte tenu du caractère spécifique des constructions nécessaire à la base militaire.
5. **Caractéristiques architecturales** : non réglementé à l'exception des clôtures.
    - **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
    - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
    - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
    - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
    - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

2.1.7 LES EMPLACEMENT RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
« 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le PLU de 2011, suite aux différentes procédures de modification dont la dernière a été approuvée en 2022, identifie 51 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire
Ils se répartissent en 4 catégories :

- Les emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers (14 emplacements),
- Les emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux (7 emplacements),
- Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales (10 emplacements),
- Les emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes (12 emplacements),

Le bilan de l'application du PLU a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés : emplacements réservés maitrisés, des projets réalisés, des emplacements maintenus, des emplacements abandonnés, des bénéficiaires de ces emplacements, des nouveaux emplacements réservés nécessaire à la réalisation de projets nouveaux, …

Les emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative	BILAN
E1	La Teste ex n°62	Aménagement public (façade maritime)	Commune	1.999 m²	
~~E3~~	~~La Teste ex n°61~~	~~Aménagement de parkings~~	~~Commune~~	~~6.568 m²~~	Projet abandonné pour création de logements (OAP Baou maraichers)
E9	La Teste	Aménagement de l'écomusée	Commune	535 m²	
E11	Cazaux ex n°36	Aménagement d'un parc public à Cazaux	Commune	18.643 m²	
E12	Cazaux ex n°75	Aire de stationnement	Commune	402 m²	

E15	La Teste	Aménagement public de la place de la Gare	Commune	16.614 m²	
E20	La Teste	Gestion de la maline	Conseil Général	25.296 m²	
~~E22~~	~~La Teste~~	~~Aménagement de parking~~	~~Commune~~	~~1.529 m²~~	Projet abandonné, pour création de logements (OAP Humeyre)
E23	La Teste	Maintien d'espaces verts	Commune	3.106 m²	
~~E24~~	~~La Teste~~	~~Aménagement d'un parc public~~	~~Commune~~	~~329 m²~~	Projet réalisé
E25	La Teste	Maintien de parking	Commune	1.067 m²	
~~E26~~	~~La Teste~~	~~Création d'espaces verts (rue de Braouet)~~	~~Commune~~	~~736 m²~~	Projet abandonné (permis de construire en cours)
E27	La Teste	Création d'espaces verts – îlot Franklin	Commune	60 m²	
~~E28~~	~~La Teste~~	~~Création d'espaces verts – îlot Franklin~~	~~Commune~~	~~232 m²~~	Projet en cours

La révision du PLU est l'occasion de créer deux nouveaux emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers :

- **Création d'un emplacement réservé au sud du parking des maraîchers, un espace dédié tourné aux mobilités douces (vélos et vélos électriques) sur la parcelle FP317**
- **Création d'un parc urbain et le maintien d'espaces verts sur la parcelle FY0117 doublé d'un élément du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative	BILAN
V2	La Teste ex n°33	Création d'une voie et d'une poche de stationnement	Commune	584 m²	
~~V5~~	~~La Teste~~	~~Création d'une voie de désenclavement~~	~~Commune~~	~~1.684 m²~~	Justifier que le désenclavement du lotissement n'est pas envisageable : logements déjà créés sur le périmètre
~~V7~~	~~Pyla~~	~~Intégration dans la voirie publique - Secteur le Laurey l'Hermitage~~	~~Commune~~	1.344 m²	Accès pompiers
V8	Pyla	Création d'un accès au nord du Laurey l'Hermitage	Commune	206 m²	

V9	Pyla	Création d'un cheminement doux vers la Dune de Pissens	Commune	5.902 m²	
V10	Pyla	Intégration dans la voirie publique - Pyla	Commune	932 m²	
V17	La Teste	Création d'une voie de désenclavement	Commune	1964 m²	

Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative	BILAN
B1	La Teste	Bassin de stockage pour sécuriser le fonctionnement de la station de pompage Lagrua	SIBA	24.090 m²	B1
B2	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales	Commune	6.867 m²	B2
B3	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	703 m²	B3
B4	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	381 m²	B4
B5	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	4.546 m²	B5
B6	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.536 m²	B6
B7	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	1.383 m²	B7
B8	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.402 m²	B8
B9	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	5535 m²	B9
B10	La Teste	Réaménagement de l'ouvrage hydraulique sous la voie de chemin de fer	Commune	2.552 m²	B10

Emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative	BILAN
EL1	La Teste ex n°102	Chemin des Bordes	Commune	Partie Nord : 11m Partie Sud : 10 m	
~~EL2~~	~~La Teste ex n°107~~	~~Rue Henri Dheurle~~	~~Commune~~	~~10 m~~	Projet de voirie réalisable sans alignement
~~EL4~~	~~La Teste~~	~~Rue Gustave Loude~~	~~Commune~~	~~10 m~~	Projet de voirie plus d'actualité

~~EL5~~	~~La Teste~~	~~Chemin de la Procession~~	~~Commune~~	~~12 m~~	Projet de voirie plus d'actualité
~~EL6~~	~~La Teste~~	~~Rue de la Victoire~~	~~Commune~~	~~8 m~~	Projet de voirie plus d'actualité
EL7	La Teste	Rue du XIV Juillet	Commune	12m	
~~EL8~~	~~La Teste~~	~~Rue des Alliés~~	Commune	~~10 m~~	Projet de voirie réalisable sans alignement
~~EL9~~	~~La Teste~~	~~Rue Pierre Larrieu~~	~~Commune~~	~~10 m~~	Projet de voirie réalisable sans alignement
EL10	La Teste	Rue Guynemer	Commune	10 m	
~~EL11~~	~~La Teste~~	~~Rue Françon~~	~~Commune~~	~~10 m~~	Projet de voirie réalisable sans alignement
EL12	La Teste	Rue du Baou	Commune	12m	
EL 13	Cazaux	Rue de la Caône	Commune	10m	

La révision du PLU est l'occasion de créer deux nouveaux emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes :

- **Création d'un emplacement réservé Rue Jules Favre à l'intersection de l'avenue Pasteur : alignement sur la parcelle FR 258 pose un problème de visibilité à ce carrefour. Cet emplacement réservé permet d'améliorer la visibilité ainsi que la giration des bus.**



- **Création d'un emplacement réservé sur l'alignement rue Cap Océan : cet emplacement réservé pour assurer le passage à double sens.**
- **Création d'un emplacement réservé sur alignement rue Castelnau, permettant d'élargir l'emprise à 6,50m.**
- **Création d'un emplacement réservé Rue de Braouet, le long de l'alignement permettant d'élargir l'emprise à 8, 5m.**
- **Création d'un emplacement réservé à l'alignement rue Pierre Dignac auto-école sur la parcelle FX0017.**

Emplacements réservés établissant des servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
L1	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Boyens	Commune	5.289 m²
~~L2~~	~~La Teste~~	~~Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Rue de Coutoum~~	"	~~8 510 m²~~
~~L3~~	~~Cazaux~~	~~Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Nord des Clefs de Cazaux~~	"	~~5.208 m²~~
L4	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Maraichers	"	18.464 m²
L5	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Caserne de Pompiers	"	4.706 m²
L6	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale - Cimetière	"	23.431 m²
L7	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale - Marzac	"	73.266 m²
L8	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Joli Bois		42.868 m²

La liste des emplacements réservés pour servitudes de mixité sociale est issue de la modification n°3 du PLU de 2011.
Cette liste est complétée par des emplacements réservés établis sur les zones 2AU (à l'exception des zones 2AU au Pyla sur Mer) pour atteindre les objectifs de mixité sociale établis dans le PADD.

Liste des emplacements réservés du PLU révisé

E : Emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
E1	La Teste	Aménagement public (façade maritime)	Commune	1.999 m²
E2	La Teste	Aménagement public de la place de la Gare	Commune	16.614 m²
E3	La Teste	Gestion de la maline	Conseil Général	25.296 m²
E4	La Teste	Maintien d'espaces verts	Commune	3.106 m²
E5	La Teste	Maintien de parking	Commune	1.067 m²
E6	La Teste	Création d'espaces verts – îlot Franklin	Commune	60 m²
E7	La Teste	Création d'un pôle multimodal tourné vers les mobilités douces	Commune	793 m²
E8	La Teste	Création d'un parc urbain - maintien d'espaces verts	Commune	1.300 m²
E9	La Teste	Aménagement de l'écomusée	Commune	535 m²
E10	Cazaux	Aire de stationnement	Commune	402 m²
E11	Cazaux	Aménagement d'un parc public à Cazaux	Commune	18.643 m²

V : Emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
V1	La Teste	Création d'une voie de désenclavement	Commune	1.964 m²

V2	La Teste	Création d'une voie et d'une poche de stationnement	Commune	584 m²
V3	Pyla	Création d'un accès au nord du Laurey l'Hermitage	Commune	206 m²
V4	Pyla	Création d'un cheminement doux vers la Dune de Pissens	Commune	5.902 m²
V5	Pyla	Intégration dans la voirie publique - Pyla	Commune	932 m²

B : Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
B1	La Teste	Bassin de stockage pour sécuriser le fonctionnement de la station de pompage Lagrua	SIBA	24.090 m²
B2	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales	Commune	6.867 m²
B3	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	703 m²
B4	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	381 m²
B5	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	4.546 m²
B6	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.536 m²
B7	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	1.383 m²
B8	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.402 m²
B9	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	5535 m²
B10	La Teste	Réaménagement de l'ouvrage hydraulique sous la voie de chemin de fer	Commune	2.552 m²

Suite à l'avis des personnes publiques associées (SIBA) et à l'enquête publique, il a été notifié la réalisation des emplacements réservés B1 et B2.
Ces deux emplacements réservés sont donc supprimés de la liste.

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
B3	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	703 m²
B4	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	381 m²
B5	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	4.546 m²
B6	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.536 m²
B7	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	1.383 m²
B8	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.402 m²
B9	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	5535 m²
B10	La Teste	Réaménagement de l'ouvrage hydraulique sous la voie de chemin de fer	Commune	2.552 m²

EL : Emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
EL1	La Teste	Chemin des Bordes	Commune	Partie Nord : 11m Partie Sud : 10 m
EL 2	La Teste	Rue Cap Océan	Commune	10m

EL3	La Teste	Rue Pierre Dignac	Commune	
EL4	La Teste	Rue du Général Castelnau	Commune	6,5 m
EL5	La Teste	Rue de Braouet	Commune	8,5 m
EL6	La Teste	Rue Jules Favre / Avenue Pasteur	Commune	20 m²
EL7	La Teste	Rue du XIV Juillet	Commune	12m
EL8	La Teste	Rue du Baou	Commune	12m
E 9	Cazaux	Rue de la Caône	Commune	10m
EL10	La Teste	Rue Guynemer	Commune	10 m

L :Servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
L1	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Boyens	Commune	5.289 m²
L4	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Maraichers	Commune	18.464 m²
L5	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Caserne de Pompiers	Commune	4.706 m²
L6	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Impasse du Coum	Commune	14.451 m²
L7	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Marzac	Commune	73.266 m²
L8	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Joli Bois	Commune	42.868 m²
L9	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Allée des Mousquetaires	Commune	5.478 m²
L10	Cazaux	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Les Pins de Cazaux	Commune	117.146 m²

2.2 LA PROTECTION DES ESPACES BOISES ET LES OUTILS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

2.2.1 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE LOCAL (L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

La délimitation des espaces naturels a été réalisée à partir des espaces remarquables identifiés à l'occasion du diagnostic du territoire.
L'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral s'est appuyée sur l'état initial de l'environnement, qui a mis en évidence huit grandes entités écologiques sur la commune, ainsi que les inventaires patrimoniaux et les protections existants sur le territoire :

Sur cette base le PLU a identifié plus de 6000 ha de zones naturelles remarquables au titre de la loi littoral. Cette identification recoupe :

- Les domaines maritimes emblématiques du Bassin d'Arcachon comprenant l'île aux oiseaux et le banc d'Arguin ;
- Les dunes littorales ;
- Les milieux forestiers et les lettes des massifs de dunes anciennes et modernes ;
- Les rives du lac de Cazaux ;
- Les corridors écologiques du canal des Landes et de la craste de Nezer.

Tous les espaces libres boisés majeurs des 3 polarités sont préservées. Les espaces boisés classés existants dans le PLU de 2011 ont été réajustés afin de rectifier leur tracé en fonction de l'occupation du sol actuelle.

2.2.1.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes espaces boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.
Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Les boisements classés en EBC le sont notamment pour des motifs d'ordre environnementaux. Ce classement permet de maintenir des éléments identifiés de la trame verte en tant que corridors écologiques et réservoirs de biodiversité dans la sous-trame des milieux forestiers.

Ces espaces naturels sont tout autant des milieux forestiers (notamment la forêt usagère), des zones humides situées le long des rives du lac de Cazaux, des crastes (fossé drainant) ou des milieux humides arrières dunaires, des milieux d'interface entre la mer et les espaces terrestres (prés salés Est et Ouest), le canal des Landes et ses rives…. Ils sont le témoin de la richesse des milieux naturels dont dispose le territoire communal.

Les principaux cours d'eau de la commune et leurs ripisylves sont protégés par un classement en zone NR ou NP et souvent par un EBC.
Les zones humides sont protégées par un classement adapté :

- **Les principaux cours d'eau de la commune et leurs ripisylves sont protégés par un classement en zone NR ou NP et par un EBC.**
- **Les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux sont classés en zone NR ou NP et EBC pour les espaces boisés.**

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC). Les EBC participent pleinement à trois principaux objectifs :

- **Préserver les grandes entités boisées dont le massif de la forêt usagère ;**
- **Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de ville ;**
- **Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en ville (zone Nv).**

Ainsi, 9463,87 hectares d'Espaces Boisés Classés sont identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme dont :

- **9408,90 ha d'espaces boisés classés maintenus ;**
- **54,97 d'espaces boisés classés créés.**

Seulement 86,23 hectares d'espaces boisés classés sont retirés à l'échelle de la commune.



Evolution des Espaces Boisés Classés

2.2.1.2 Les éléments du patrimoine local identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

L'identification des éléments repérés proviennent notamment des documents d'urbanisme antérieurs, des retours d'élus locaux, du travail de terrain de l'équipe d'étude ou encore de données collectées lors de l'état initial de l'environnement :

- **En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, le PLU entend préserver tous ces éléments caractéristiques du patrimoine local sur l'ensemble du territoire communal.
  Certains espaces boisés sont protégés au titre de l'article L.151-19 pour leur qualité paysagère, qu'il s'agisse des grandes masses boisées, des parcs ou jardins ou de certains sujets isolés. Des éléments linéaires (« haies ou alignements d'arbres ») sont également identifiés à ce titre, notamment des haies situées *hors* secteurs concernés par la TVB.
  En outre des éléments du patrimoine bâti de la commune ont été recensés sur la base des potentialités définies dans le diagnostic architectural et urbain, ainsi que sur les travaux précédemment engagés qui font figure de patrimoine local, sans pour autant qu'ils soient inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques. Ils sont regroupés dans des cahiers complémentaires du règlement (édifices à protéger, inventaire des cabanes forestières).
- **En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, le PLU entend préserver des éléments présentant un intérêt écologique, à l'instar notamment :
  - des abords des cours d'eau (y compris les ripisylves comprises dans ces périmètres),
  - des habitats d'intérêt communautaires (Natura 2000) ;
  - d'éléments de la Trame Verte et Bleue, ainsi que des éléments linéaires (typologie « haies ou alignements d'arbres ») compris *dans* des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue ;
  - de milieux d'intérêt sur le plan écologique mis en évidence à la faveur d'études particulières existantes,
  - ou encore des sites destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires au titre des atteintes à la biodiversité.

Pour cela, un repérage particulier a été mis en place au niveau du zonage et l'annexe au règlement spécifie les règles applicables sur les éléments repérés. Contrairement au classement en Espace Boisé Classé, l'identification au titre des articles L.151-19 et L.151-23 permet d'appliquer des prescriptions spécifiques définies dans le règlement écrit et de favoriser ainsi la gestion appropriée des éléments identifiés au regard des enjeux qui s'y posent.

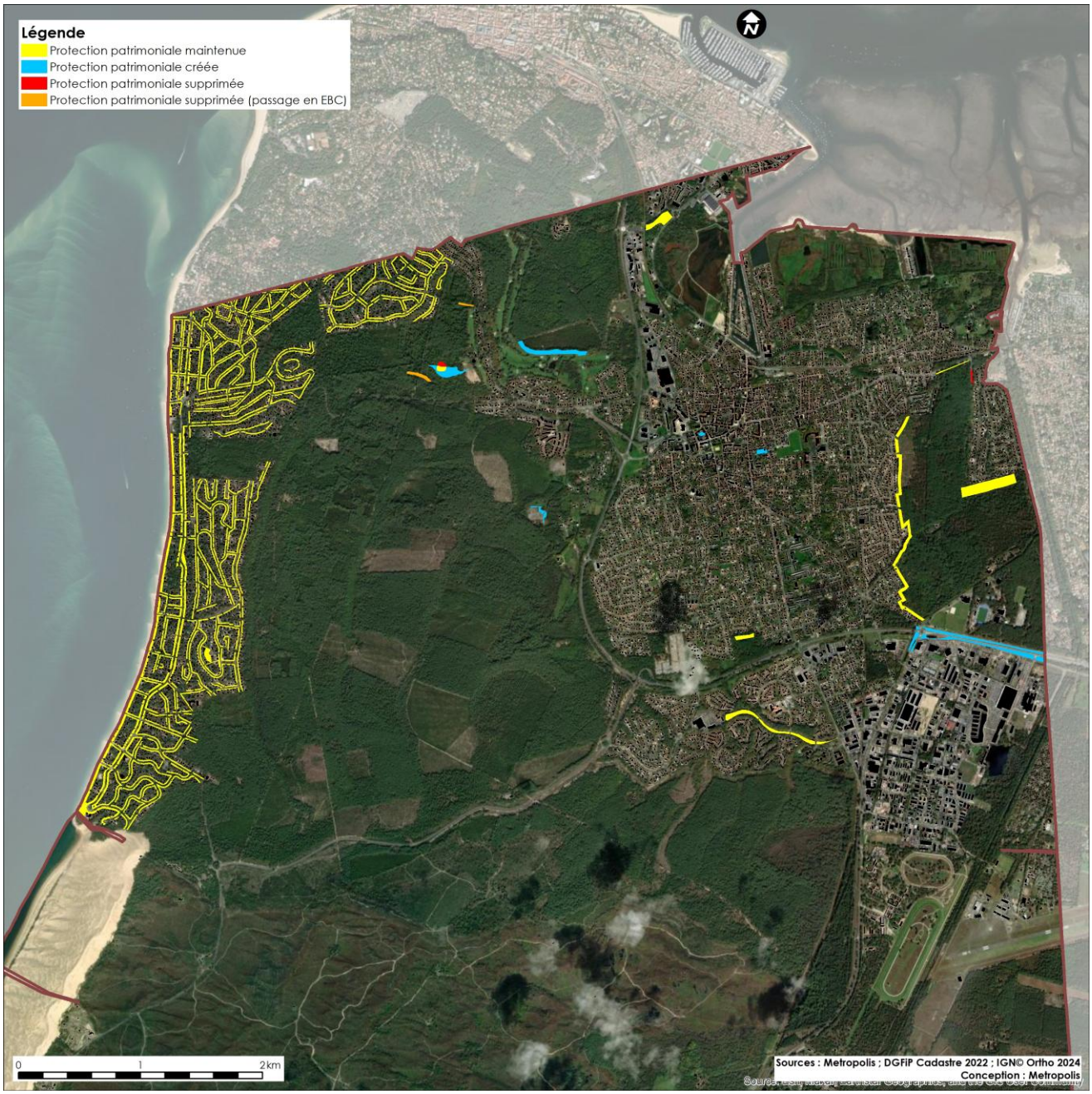
Suite à l'avis des Personnes publiques associées, les surfaces des protection patrimoniales ont évolué :

	Surface en ha
Protection patrimoniale supprimée (passage en EBC)	0,71
Protection patrimoniale supprimée	0,38
Protection patrimoniale créée	22,17
Protection patrimoniale maintenue	99,30
Total général	**106,56**

Ainsi, au total, le PLU identifie au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- 280 éléments ponctuels (75 constructions préservées en plus entre le PLU de 2011 et le PLU de 2025),
- 122,39 ha d'éléments surfaciques contre 100,22 ha dans le PLU de 2011.

La diversification des outils de protection proposée est à mettre en relation avec l'état initial de l'environnement, et notamment les enjeux de la Trame Verte et Bleue qui ont été établis, ainsi qu'avec le processus d'évaluation environnementale.



Evolution des préservations surfaciques L.151-19

2.2.1.3 Synthèse

En synthèse, voici l'évolution des surfaces dédiées à la protection des espaces naturels ou du patrimoine bâti ou naturel local entre les précédents documents d'urbanisme locaux et le Plan Local d'Urbanisme :

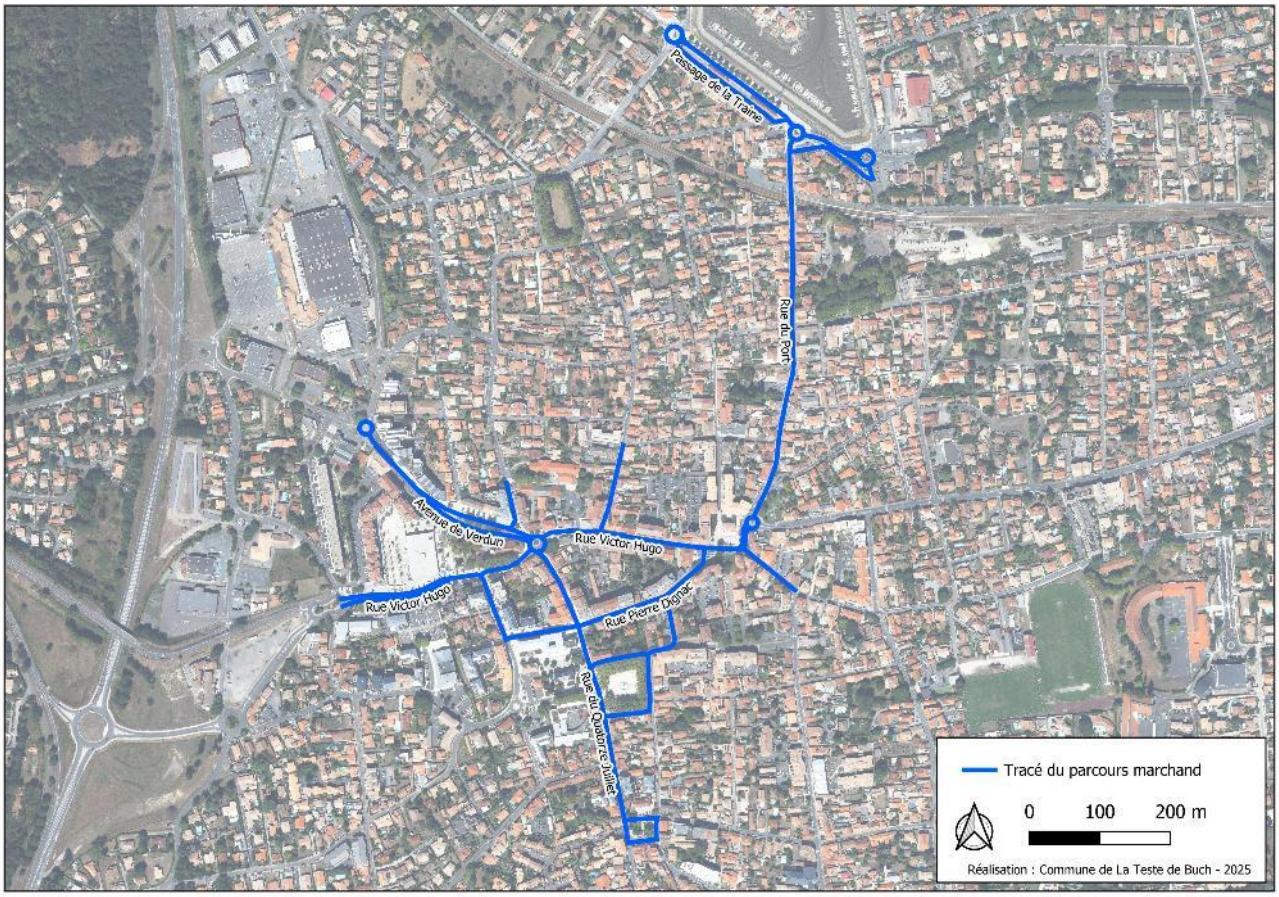
	PLU 2024	Projet PLU	Evolution en ha	Evolution en %
Espace vert intérieur protégé	14,21	12,83	-1,38	-9,73%
Espaces arborés majeurs	86,02	86,02	0,00	0,00%
Patrimoine naturel / paysager protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme		0,44	0,44	
Patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme		3,67	3,67	

Patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - mesures compensatoires		18,35	18,35	
Total général	**100,22**	**121,31**	**21,08**	**21,04%**

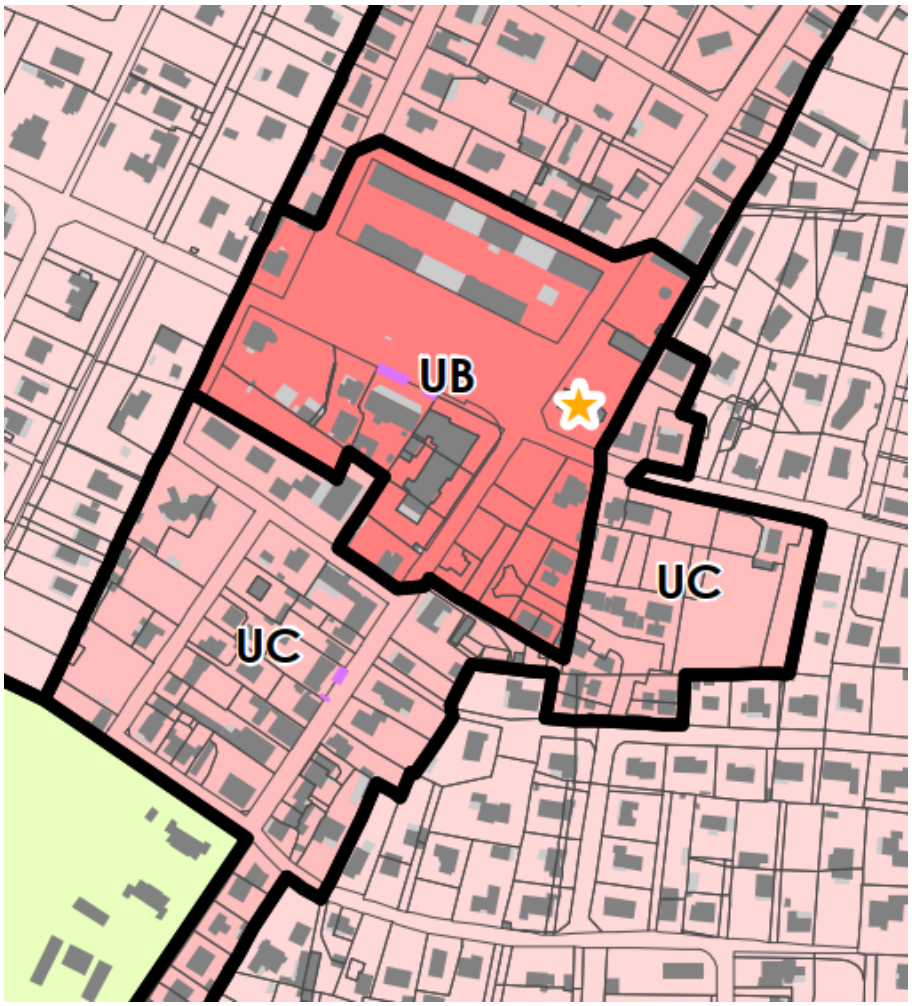
2.2.2 DEFINITION DE SECTEURS DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.151-16 du code de l'urbanisme : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Dans une logique de mise en cohérence de actions de stopper le développement des grandes et moyennes surfaces commerciales et de développer le commerce de détail dans le centre-ville de La Teste, de préserver les commerces existants sur Cazaux et le Pyla sur Mer, le Plan Local d'Urbanisme constitue également la « boîte à outil » permettant de mettre en œuvre certaines actions d'aménagement des centralités historiques.
Il s'agit donc de conforter les fonctionnalités historiques de centre-ville et des pôles de Cazaux et du Pyla, l'habitat certes mais également le commerce et les services de proximité ou encore les équipements publics.
Il est proposé dans le Plan Local d'Urbanisme d'incorporer par son règlement graphique l'objectif de maintien de certains linéaires commerciaux en rez-de-chaussée via une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Par exemple, Le centre-ville de La Teste et le bourg de Cazaux bénéficient d'un tel dispositif.
Cette règle doit permettre d'éviter le changement de destination de ces rez-de-chaussée afin de préserver le dynamisme commercial du centre-ville ou du centre-bourg et la mixité fonctionnelle à atteindre entre commerce et habitat.



Tracé du parcours marchand dans le centre-ville de la Teste le long duquel est défini une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.



Façades commerciales identifiées dans le bourg de Cazaux et sur lesquelles une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

2.3 SURFACES ET CAPACITE DU PLU

2.3.1 ETABLISSEMENT DU ZONAGE DU PLU

Cette analyse repose sur les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le code de l'urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle.

L'analyse repose donc sur les évolutions de zonage entre le PLU de 2011 et le présent PLU.

Ce tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

PLU 2011		
Type de zone	**Superficie (ha)**	**Part du territoire communal (%)**
Total des zones Urbaines	**1810,63**	**7,45%**
UA	21,60	0,09%
UAa	23,43	0,10%
UAb	13,07	0,05%
UB	113,12	0,47%
UBa	13,03	0,05%
UBb	8,91	0,04%
UC	167,37	0,69%
UCb	10,73	0,04%
UE	13,58	0,06%
UG	4,14	0,02%
UGa	5,74	0,02%
UGb	14,97	0,06%
UGm	3,20	0,01%
UH	37,85	0,16%
UI	121,60	0,50%
UIb	15,66	0,06%
UIc	51,27	0,21%
UK	28,14	0,12%
UL	64,20	0,26%
ULp	19,22	0,08%
UM	34,09	0,14%
UMo	21,15	0,09%
UNA	4,35	0,02%
UNBa	3,02	0,01%
UNBb	3,02	0,01%
UNBc	5,17	0,02%
UNBd	1,11	0,00%
UNBe	3,60	0,01%
UNCa	1,58	0,01%
UNCb	2,74	0,01%
UNCc	3,23	0,01%

PLU 2025		
Type de zone	**Superficie (ha)**	**Part du territoire communal (%)**
Total des zones Urbaines	**1875,26**	**7,71%**
UA	24,92	0,10%
UAa	5,23	0,02%
UB	82,66	0,34%
UC	219,67	0,90%
UC*	4,34	0,02%
UD	510,29	2,10%
UD1	76,66	0,32%
UD2	18,03	0,07%
UD3	14,86	0,06%
UE	41,43	0,17%
UF1	5,52	0,02%
UF2	14,01	0,06%
UF3	1,16	0,00%
UF4	11,89	0,05%
UF5	5,72	0,02%
UF6	3,06	0,01%
UF7	2,53	0,01%
UF8	0,61	0,00%
UG1	1,88	0,01%
UG2	1,66	0,01%
Uhi	20,73	0,09%
UI	100,42	0,41%
UI*	8,17	0,03%
UIc	96,21	0,40%
UIc*	11,27	0,05%
UIch	6,84	0,03%
UK	38,54	0,16%
UM	34,41	0,14%
UMb	1,27	0,01%
UMn	7,13	0,03%
UMo	35,01	0,14%

UNCd	3,54	0,01%
UNCe	1,05	0,00%
UNCf	3,40	0,01%
UNCg	2,17	0,01%
UNCh	2,21	0,01%
UNDa	0,54	0,00%
UNDb	2,52	0,01%
UNDc	4,41	0,02%
UNDd	0,60	0,00%
UNDf	2,88	0,01%
UNE	1,13	0,00%
UNFa	1,04	0,00%
UNFc	4,44	0,02%
UO	15,71	0,06%
UP	444,58	1,83%
UPA	242,27	1,00%
UPAc	7,65	0,03%
UPB	210,03	0,86%
UPg	1,40	0,01%
UPH	15,32	0,06%
UR	9,86	0,04%

UP1	168,35	0,69%
UP2	193,13	0,79%
UPac	5,58	0,02%
UR	20,97	0,09%
Usdu	28,64	0,12%
UT	6,75	0,03%
Ux	3,02	0,01%
Uz	42,67	0,18%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones à urbaniser	**287,07**	**1,18%**
AUc	**12,91**	**0,05%**
1AUa	6,48	0,03%
1AUb	6,43	0,03%
AUs	**274,16**	**1,13%**
2AU	274,16	1,13%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones à urbaniser	**46,86**	**0,19%**
1AU	9,06	0,04%
1AUb	5,70	0,02%
1AUc	4,47	0,02%
1AUk	4,04	0,02%
1AUs	4,18	0,02%
2AU	19,40	0,08%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones agricoles et naturelles	**22211,9**	**7,45%**
A	**62,22**	**0,26%**
A	62,22	0,26%
N	**22149,68**	**91,11%**
inconnu	0,02	0,00%
NH	43,20	0,18%
NHc	2,47	0,01%
NL	295,30	1,21%
NLa	53,20	0,22%
NLb	118,34	0,49%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones agricoles et naturelles	**22389,99**	**92,09%**
A	**79,03**	**0,33%**
A	79,03	0,33%
N	**22310,96**	**91,77%**
N	582,18	2,39%
Ne	25,00	0,10%
NEPR	148,69	0,61%
Ng	7,34	0,03%
Nj	1,14	0,00%
NL	29,55	0,12%

NLC	61,89	0,25%
NLg	73,26	0,30%
NM	3991,38	16,42%
NMb	916,40	3,77%
NMi	1735,80	7,14%
NO	9,09	0,04%
NOn	8,11	0,03%
NP	506,23	2,08%
NPg	6,81	0,03%
NR	5691,81	23,41%
NRfu	3811,61	15,68%
NS	4650,94	19,13%
NV	173,81	0,71%

NLa	80,17	0,33%
NLb	94,85	0,39%
NLc	44,20	0,18%
NLg	61,97	0,25%
NLhi	59,35	0,24%
Nlp	19,74	0,08%
NLt	0,33	0,00%
NM	6155,27	25,32%
NMb	916,22	3,77%
NMi	1736,12	7,14%
NP	3963,10	16,30%
NR	2095,81	8,62%
NRfu	3821,85	15,72%
Ns	2417,51	9,94%
NV	50,56	0,21%

Étiquettes de lignes	Somme de SURF_HA
maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1822,53
maintien en zone agricole ou naturelle	22107,29
passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	99,21
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	275,16
Total général	**24304,19**

Suite à l'avis des Personnes publiques et de l'enquête publique, il est à relever que les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

- 1822,85 ha de zones urbaines sont maintenus en zones urbaines dans le PLU ;
- 22107,29 ha de zones agricoles ou naturelles sont également maintenus entre Le PLU de 2011 et le PLU de 2025.

En revanche, il est également à noter l'évolution globalement positive suivante : si 99,21 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 275,16 ha qui étaient précédemment des zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles. **Cela constitue donc plus de 175,95 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLU.**

Somme de SURF_HA	PLU 2025					
PLU 2011	**U**	**1AU**	**2AU**	**A**	**N**	**Total général**
U	1740,93	4,16	2,76		62,79	1810,63
1AU	9,50	2,76			0,65	12,91
2AU	33,85	11,94	16,65		211,71	274,14
A	0,00			57,68	4,54	62,22
N	90,61	8,60		21,36	22023,72	22144,28
Total général	**1874,88**	**27,45**	**19,40**	**79,03**	**22303,41**	**24304,19**

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2011 et sa nouvelle version de 2025 permet de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines : 62,79 ha des zones urbaines du PLU de 2011 sont reclassées en zone Naturelles) ; un effort également sur les réserves foncières du PLU de 2011 (2AU) : 211,71 ha de ces zones sont reclassés en zone naturelle. Il s'agit par exemple de la pinède de Conteau, afin de la préserver, cet espace constituant une coupure d'urbanisation sur le territoire communal. Mais ce reclassement en zone N correspond à un grand nombre d'espaces à dominante naturelle qui n'ont pas vocation à être urbanisée.

Maintien en zone agricole ou naturelle

Au total, sans même comptabiliser les STECAL ou des zones naturelles ou agricoles particulières (secteurs N de gestion de l'existant), le PLU augmente le nombre d'hectares classés en zones agricoles ou naturelles :
Le PLU fait passer ce chiffre à 22381 ha. Ce qui s'explique à la fois par une actualisation et une modération des projets de développement.
Sont maintenus en zones naturelles, les espaces naturels identifiés en espèces à préserver les espaces remarquables, zones de préservation réglementaire (N2000, ZNIEFF, ENS, ZPENS, …).
Ces espaces naturels sont tout autant des milieux forestiers (notamment la forêt usagère), des zones humides situées le long des rives du lac de Cazaux, des crastes (fossé drainant) ou des milieux humides arrières dunaires, des milieux d'interface entre la mer et les espaces terrestres (prés salés Est et Ouest), le canal des Landes et ses rives…. Ils sont le témoin de la richesse des milieux naturels dont dispose le territoire communal.
Il est à noter que la partie maritime du territoire de La Teste de Buch (zone NM) est protégée au même titre que les espaces remarquables terrestres et plus particulièrement le site de l'île aux oiseaux (NMi) et la réserve naturelle du Banc d'Arguin (NMb).
Les surfaces agricoles, même si elles sont moins importantes spatialement que les zones naturelles, sont aussi maintenues afin de pérenniser les activités existantes.

Maintien en zone urbaine

Les zones maintenues en zone urbaines sont celles qui bénéficient des réseaux déjà existants et qui sont constituées d'un tissu bâti (habitat, équipements et activités) relativement dense où le potentiel de densification se traduit uniquement par un comblement de dents creuses et de l'encadrement des divisions parcellaires, ou de cœur d'ilot de faibles surfaces où la cohérence d'une nouvelle urbanisation peut être assurée par le règlement spécifique à la zone urbaine (maîtrise du processus de densification des cœurs d'îlot par une règlementation par bande de constructibilité par exemple…).

Dans ces cas de renouvellement urbain, des Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence de l'urbanisation.

Quelques secteurs particuliers, essentiellement à vocation loisirs, sportif ou touristique notamment (NLb, …), identifiés dans le PLU de 2011 sont maintenus au sein du PLU. La constructibilité limitée sur ces secteurs est maintenue car elle participe à renforcer la densification maitrisée des zones bâties sans engendrer de conflits d'usage avec les milieux agricoles et altérer la qualité paysagère et environnementale des sites. Les zones maintenues sont celles où la nouvelle constructibilité n'engendre pas non plus de problématiques d'accessibilité depuis les voies existantes et n'accentue pas les risques (feux de forêt, ruissellement des eaux pluviales…).

Maintien en zone à urbaniser

Les zones à urbaniser maintenues comme telles dans le PLU sont principalement celles :

De surfaces de zones de projets importantes et d'intérêt communal comme le site de l'OAP du Baou Maraichers, Sécary par exemple, pour la création de nouveaux logements sociaux, de projets de développement de nouveaux quartiers résidentiels.

Le maintien des zones à urbaniser se fait donc en cherchant à répondre aux objectifs de développement de l'habitat, économique et d'équipements publics en extension des zones d'activités déjà existantes sans impacter l'activité agricole, l'environnement, sans accentuer les risques.

De plus, un certain nombre de zones à urbaniser à cours termes et à long termes du PLU de 2011 sont maintenus afin de permettre d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux tout en respectant non seulement des objectifs de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SCOT amis aussi les objectifs de réductions de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du PADD.

Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine

Le passage de zone agricole ou naturelle du PLU de 2011 en zone urbaine dans le PLU relève essentiellement de l'adaptation du zonage au bâti existant en intégrant les constructions au sein de la zone urbaine en cohérence avec la continuité du tissu urbain et afin de gérer de façon adaptée l'évolution du bâti encadrée par le règlement.

Il s'agit également de permettre des extensions limitées des zones d'activités économiques et d'équipements disposant des réseaux où la cohérence de l'urbanisation peut être encadrée simplement par le règlement spécifique à chaque zone.

Ce processus vise souvent à actualiser une urbanisation ou une artificialisation existante de fait.

Cette diminution est essentiellement due à la création de zones urbaines sur des secteurs naturels du PLU de 2011 : notamment au niveau du Port du Roche, du pôle nautique, de la maline du port central, d'une partie de l'hippodrome, du zoo, … qui correspondent à des zones urbaines de par le nombre de constructions qu'elles regroupent, leurs vocations, leurs formes urbaines, leurs densités, … qui ne correspondent pas à un classement en zone naturelle ou agricole.

Passage de zone agricole ou naturelle en zone à urbaniser

Le passage de zone agricole ou naturelle en zone à urbaniser relève essentiellement :

De la définition de nouvelles zones à urbaniser afin de favoriser la production de logements en cohérence avec l'accueil projeté de nouvelles populations. Ces zones concernent majoritairement des zones à urbaniser en extension du tissu, parfois dans le cas de propriétés foncières communales. Le constat d'une difficulté à utiliser les capacités de densification au sein des espaces agglomérées explique la nécessité d'utiliser de telles zones.

L'étude de densification a montré que espaces libres à l'intérieur de l'agglomération urbaine de la Teste (Centre-ville, de Cazaux et du Pyla ne permettaient pas d'atteindre les objectifs de production de logement inscrits dans le PLH.

La transformation des zones agricoles et naturelles en zones à urbaniser se fait donc en cherchant à répondre aux objectifs de développement de l'habitat, économique et d'équipements publics en extension

des zones d'activités déjà existantes sans impacter l'activité naturelles, l'environnement, sans accentuer les risques.

Cette consommation d'espaces permet d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux tout en respectant non seulement des objectifs de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SCOT amis aussi les objectifs de réductions de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du PADD.

De la définition de zones à urbaniser à long terme (habitat), soumise à révision du PLU, dans une logique de planification globale du territoire afin d'assurer la cohérence spatiale et temporelle du développement et de l'aménagement de la commune. La procédure de révision visera alors à identifier les impacts de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Passage de zone urbaine en zone agricole ou naturelle

Le PLU reclasse en zone agricole ou naturelle une surface importante de zones urbaines et de zones à urbaniser et des possibilités de constructibilités au sein des espaces agricoles et naturels afin de :

- Limiter les possibilités de nouvelles constructions éloignées des bourgs, équipements publics, services et transport en commun lorsqu'ils existent sur la commune,
- Limiter les possibilités d'extension linéaire,
- Limiter la constructibilité sur les espaces naturelles utilisés,
- Limiter la constructibilité dans les espaces soumis à un risque identifié (submersion…),
- Limiter la constructibilité dans les espaces à fort intérêt patrimonial et paysager,
- Sortir de la constructibilité des espaces urbains présentant des enjeux environnementaux à préserver (zones humides, …),
- De l'adaptation du zonage / règlement pour la gestion des activités existantes afin de pérenniser les atouts économiques et touristiques du territoire tout en encadrant les potentialités de nouvelles constructibilités.

Un effort de contraction des zones urbaines porte à 62,07 ha des zones urbaines du PLU de 2011 reclassées en zone Naturelles) ;

Passage de zone à urbaniser en zone agricole ou naturelle

Le reclassement de zones à urbaniser en zone agricole ou naturelle répond essentiellement à une logique d'adaptation :

De la surface mobilisée au regard des besoins de production de logements en cohérence avec l'accueil de population et la production de logements.

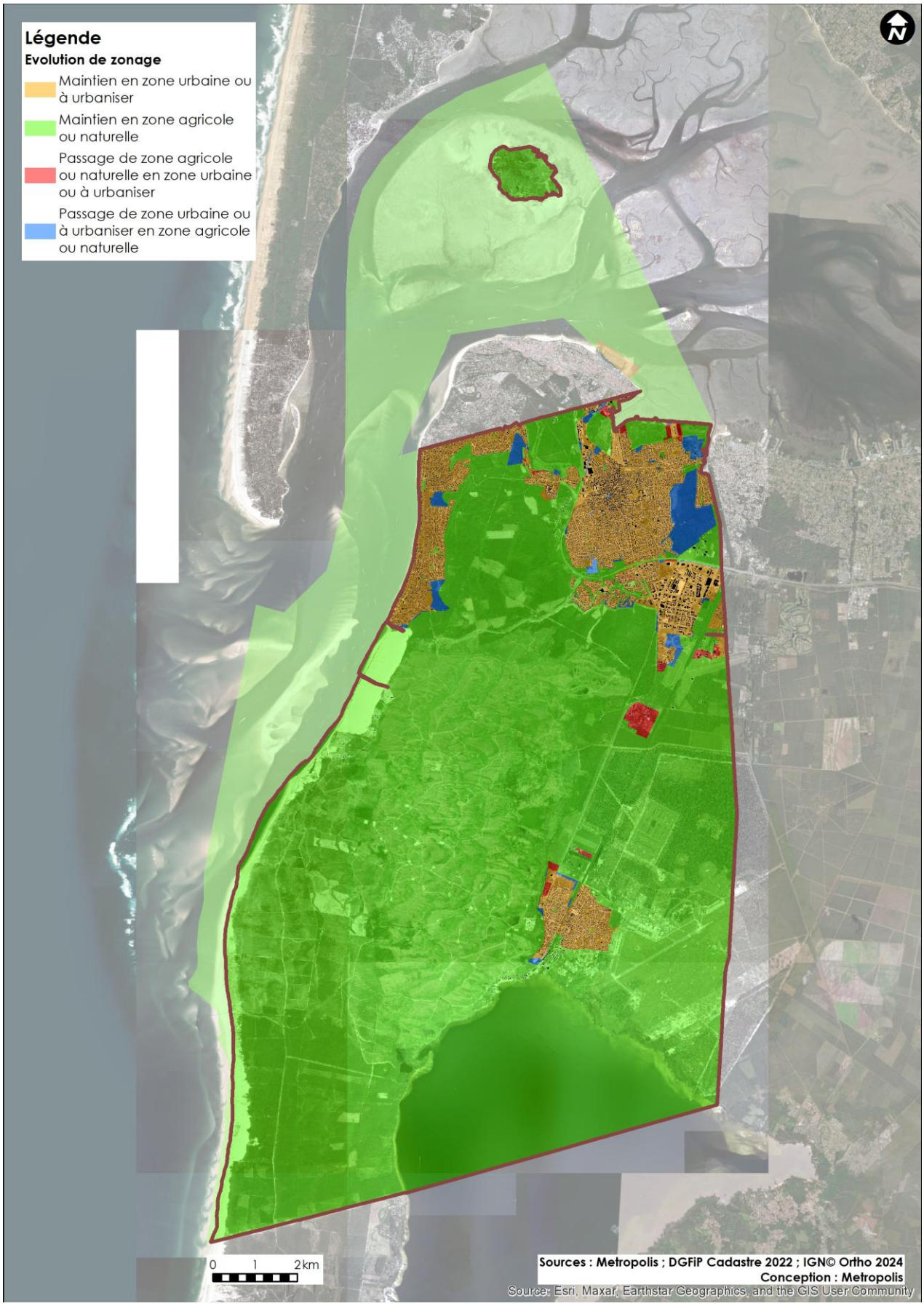
De la relocalisation des zones à urbaniser existantes dans le document d'urbanisme précédent qui, au regard des contraintes foncières, environnementales, paysagères ou de l'atteinte à des surfaces naturelles n'ont pas été urbanisées. Il s'agit de « recentrer » les zones à urbaniser autour des pôles d'équipements, de services et à proximité des transports en commun, correspondant aux 3 pôles de la commune.

De la (re)définition de la stratégie de développement économique et des capacités d'accueil de nouvelles activités dans une logique de maillage et de valorisation territoriale.

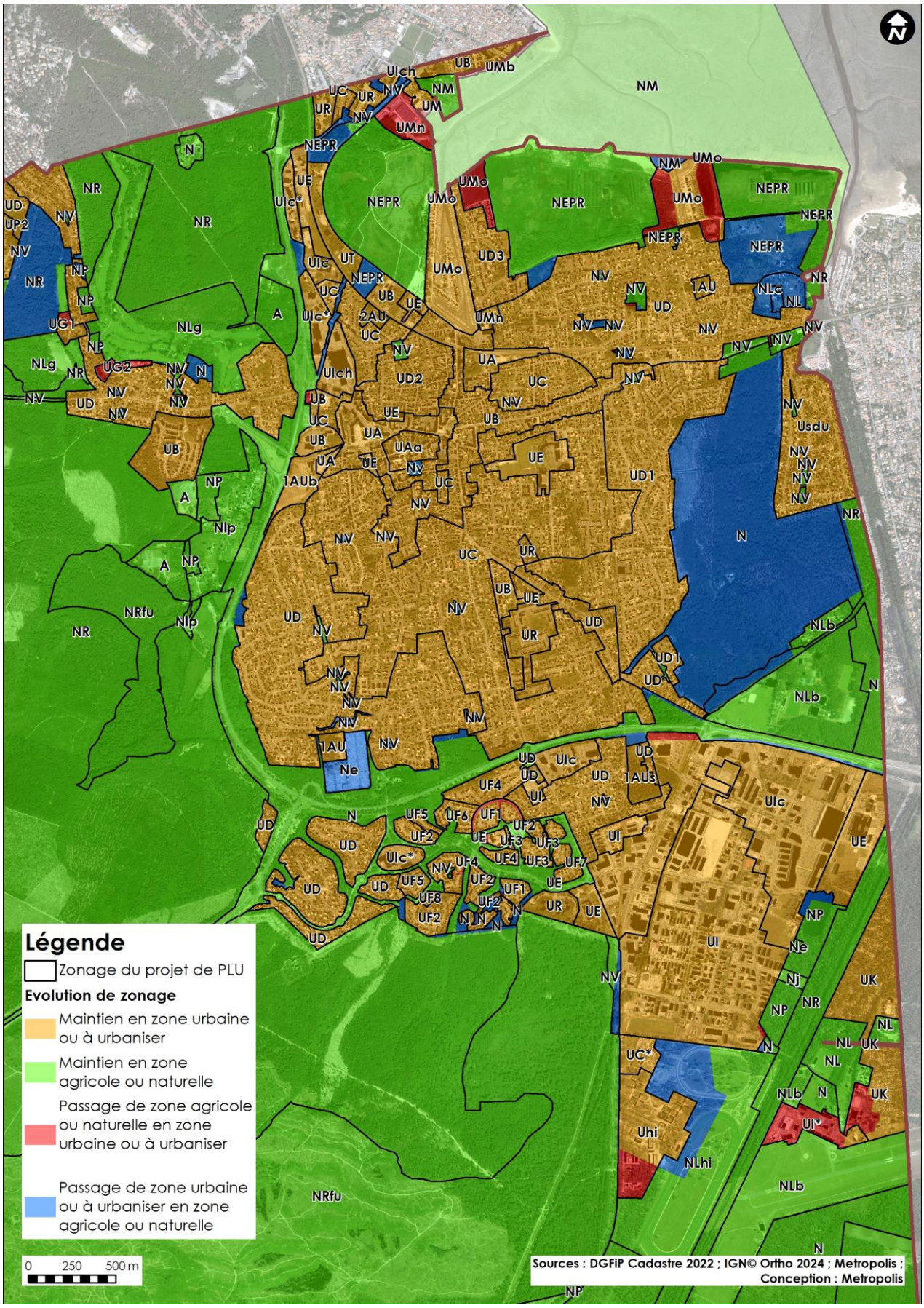
Un effort également sur les réserves foncières du PLU de 2011 (2AU) : 211, 92 ha de ces zones sont reclassés en zone naturelle.

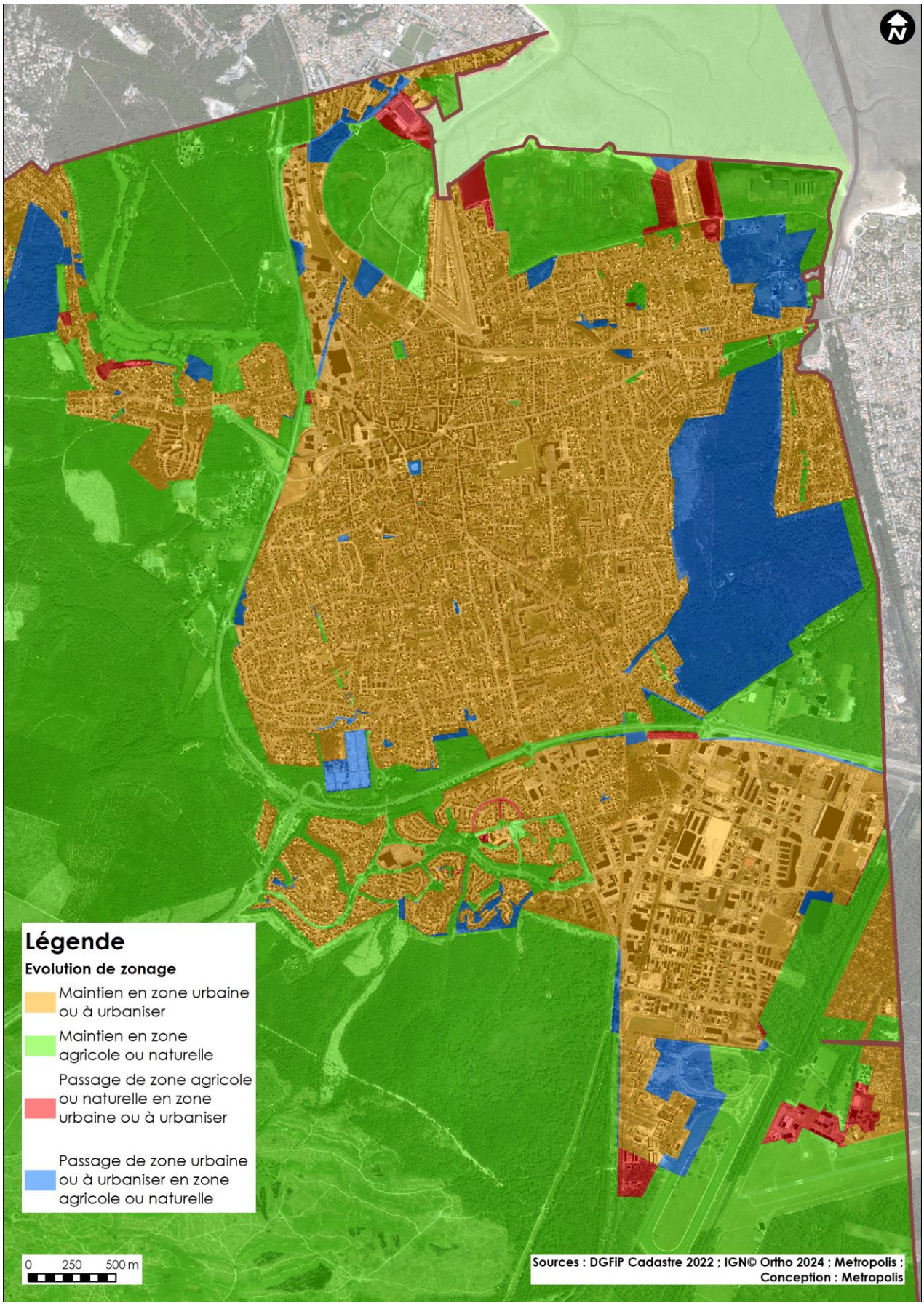
Il s'agit par exemple de la pinède de Conteau, afin de la préserver, cet espace constituant une coupure d'urbanisation sur le territoire communal. Mais ce reclassement en zone N correspond à un grand nombre d'espaces à dominante naturelle qui n'ont pas vocation à être urbanisée.

Illustrations cartographiques des évolutions du zonage

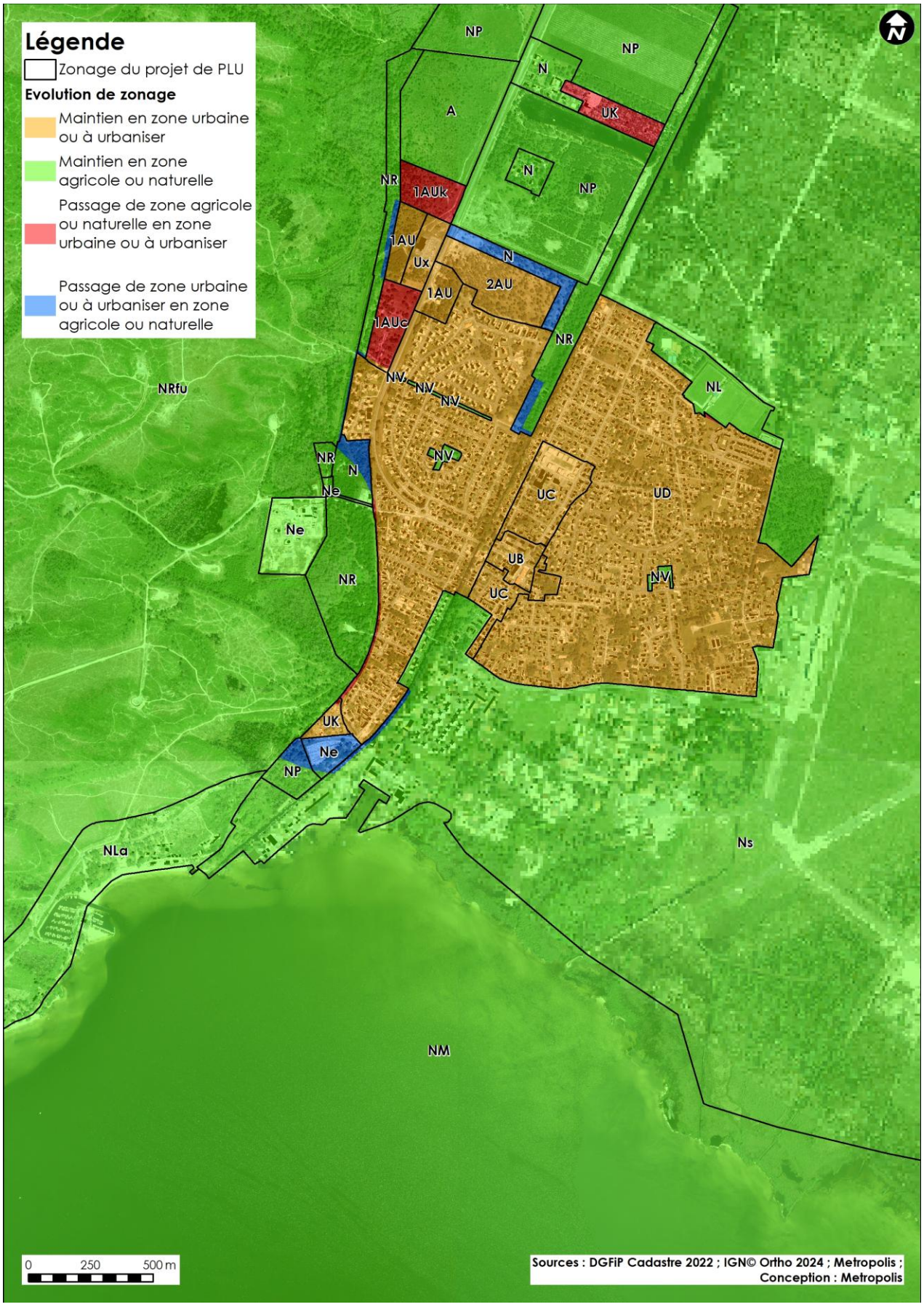

Légende
Evolution de zonage
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser
Maintien en zone agricole ou naturelle
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
N
0 1 2km
Sources : Metropolis ; DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2024
Conception : Metropolis
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

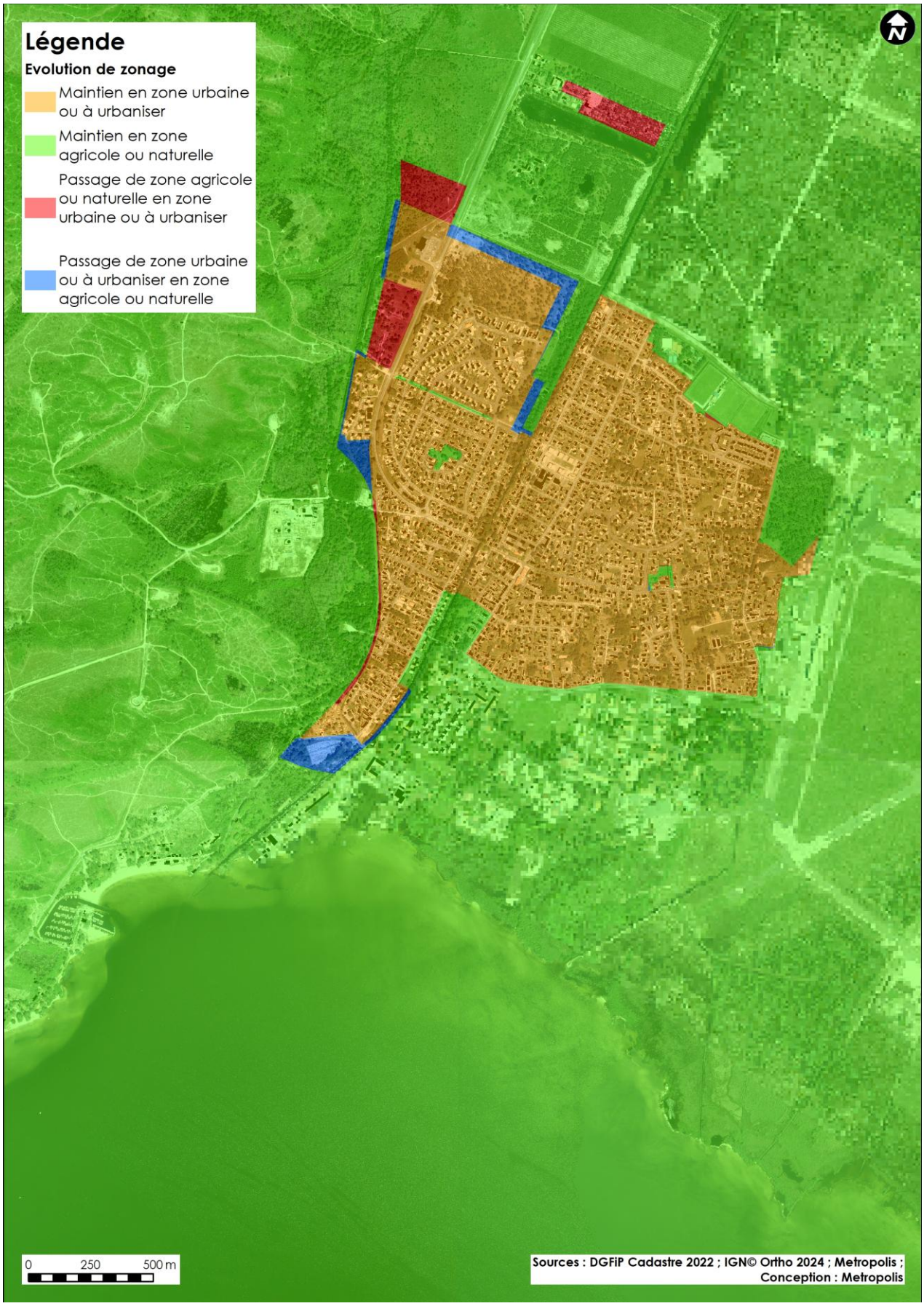
A l'échelle de La Teste



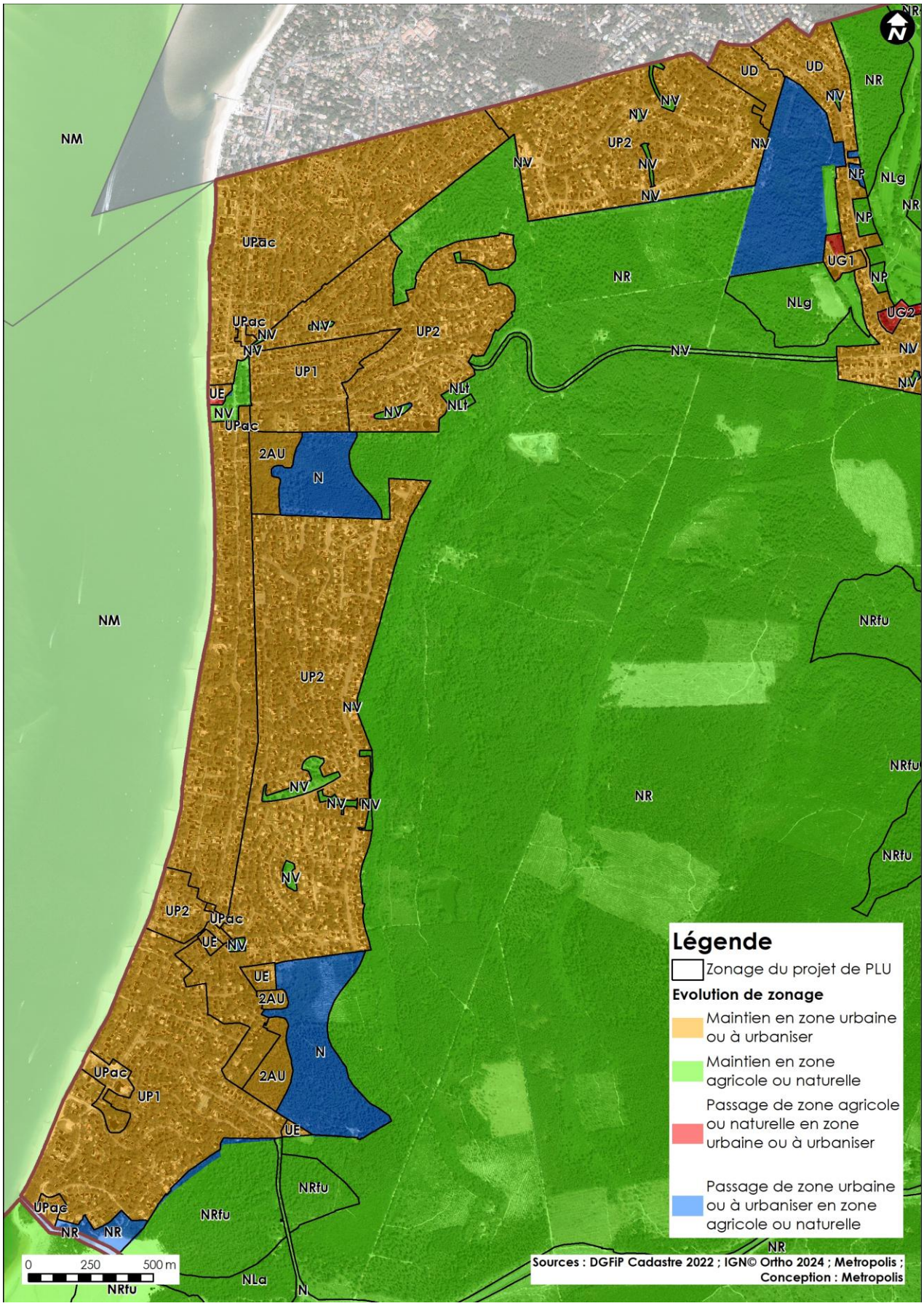

Légende
Evolution de zonage
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser
Maintien en zone agricole ou naturelle
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
0 250 500 m
Sources : DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2024 ; Metropolis ;
Conception : Metropolis

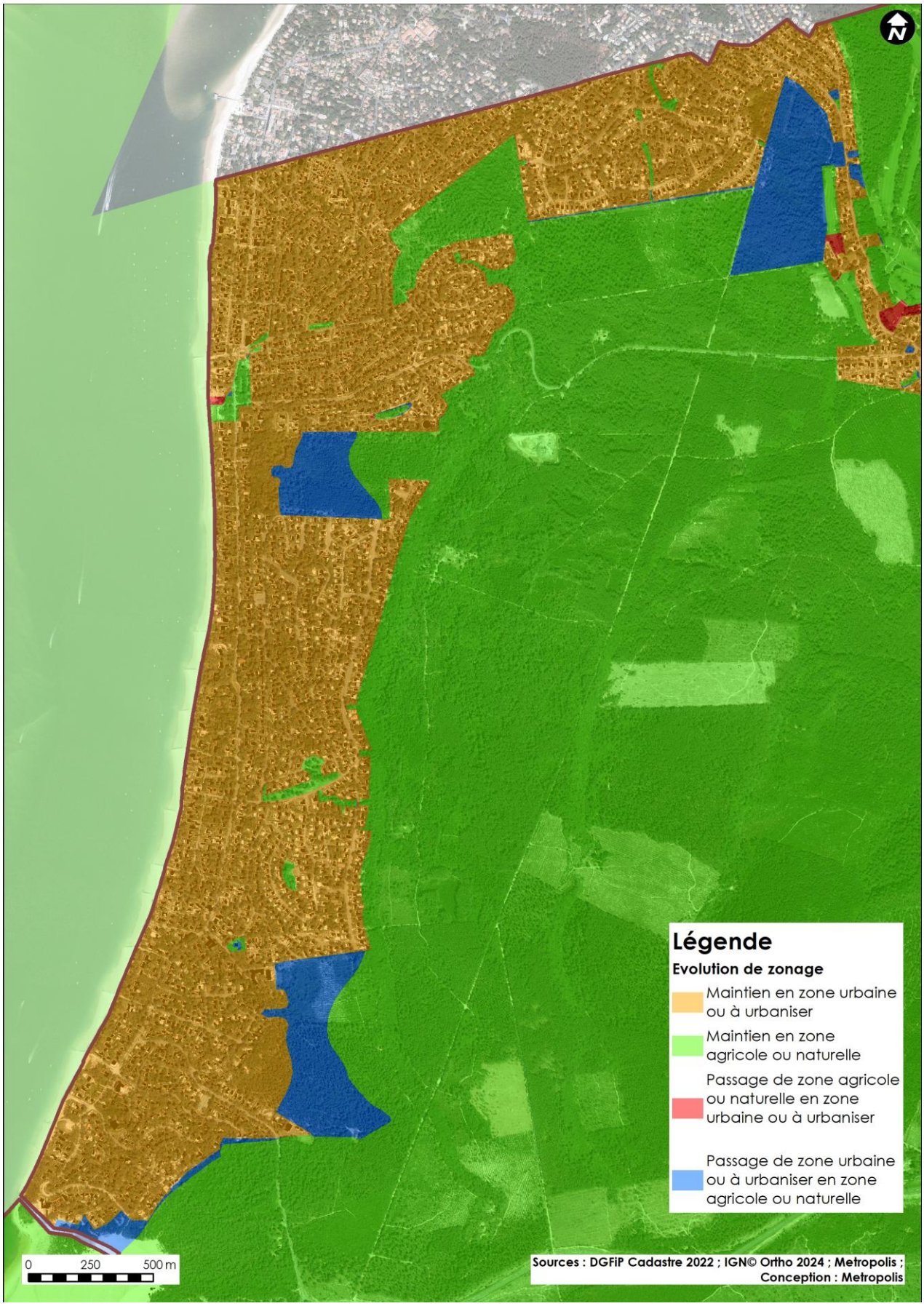
A l'échelle de Cazaux





A l'échelle du Pyla sur Mer


NM
UPac
UP2
UP1
UE
2AU
N
NV
NLt
UD
NR
NP
NLg
UG1
UG2
NRfu
NLa
0
250
500 m
Légende
Zonage du projet de PLU
Evolution de zonage
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser
Maintien en zone agricole ou naturelle
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
Sources : DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2024 ; Metropolis ;
Conception : Metropolis


Légende
Evolution de zonage
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser
Maintien en zone agricole ou naturelle
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
0
250
500 m
Sources : DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2024 ; Metropolis ;
Conception : Metropolis

2.3.2ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

2.3.2.1 En matière de logements

a. Analyse de la surface mobilisée pour la production de logements dans le PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et à apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré de La Teste.

La capacité d'accueil du PLU pour la production de nouveaux logements est estimée au regard :

- **De la surface disponible au sein des zones urbaines dans les espaces repérés comme densifiables (dents creuses, divisions parcellaires, cœurs d'ilots…). En cela, l'étude de densification constitue une base pour estimer théoriquement le foncier disponible.**
- **De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AU). Pour les zones en 1AU, la capacité d'accueil exprimée en nombre de logements fait référence à la programmation inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Toutes les surfaces sont indiquées en surface qui intègrent les espaces dédiés au logement, éventuels jardins mais aussi les voies, espaces publics et autres.

Pour l'habitat, le projet de PLU a identifié différentes formes d'espaces libres :

- les unités foncières densifiables,
- les unité foncières libres,
- les OAP et projet en cours (zone UC*).

Suite à l'avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique, ces différentes capacités sont réparties selon les types de zones du PLU (U, 1AU et 2AU) :

ESPACES LIBRES MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA				
	Total U	**Total 1AU**	**Total 2AU**	**Total général**
UF libre habitat	27,79		18,99	46,78
UF densifiable habitat	41,40			41,40
OAP	9,12	20,01		29,13
Total général	**78,31**	**20,01**	**18,99**	**117,31**

Le PLU permet de réduire considérablement le potentiel constructible à vocation d'habitat par rapport au document d'urbanisme précédent. Les surfaces urbanisables, y compris à vocation d'habitat, ont été réduites d'environ **175**hectares.

À l'échelle de ce nouveau document d'urbanisme, les espaces libres à vocation d'habitat sont localisés très largement au sein des zones urbaines, à hauteur de 67% des surfaces totales. Ces 78 hectares disponibles témoignent de l'étalement urbain qui a pu s'opérer au cours des dernières décennies à l'échelle de la commune de La Teste.

Le PLU permet ainsi de prendre pleinement en considération afin d'éviter la poursuite trop systématique d'extensions urbaines. C'est pour cette raison que les zones 1AU (en agglomération mais aussi en extension) ne représentent que 17,1% des espaces libres mobilisés (20 ha).

La surface disponible permet d'estimer la production de logements neufs tenant compte :

- Du nombre de logements à produire au sein des sites soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, les OAP précisent le nombre de logements minimum et maximum à produire par zone ;
- Du nombre possible de logements possible à réaliser en densification du tissu urbain existant au sein des zones urbaines. **Pour cette catégorie, le calcul a été fait au réel, en fonction du nombre de logements réellement réalisable dans chaque espace constructible, en fonction de son environnement (topographie, morphologie urbaine du site, densités des parcelles voisines…).**

b. Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU

S'appuyant ainsi sur les surfaces mobilisables par le PLU en fonction du type de zones nous avons pu estimer le nombre de logements par types de zones.

Suite à l'avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique, les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à **2747** logements réparties comme suit :

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS				
Type d'espaces libres	**U**	**1AU**	**2AU**	**Total**
Unité Foncière libre habitat	604		420	604
Unité Foncière densifiable habitat	720			720
OAP	263	740		1423
Total général	**1587**	**740**	**420**	**2747**

La capacité de production de logements du PLU intègre les perspectives de densification des espaces libres et en matière de division parcellaire qui sont maintenant encadrées réglementairement. Ce chiffre est issu du travail réalisé dans le cadre de l'étude de densification. Les zones urbaines permettent la production de 57,5% des logements programmés dans le PLU.

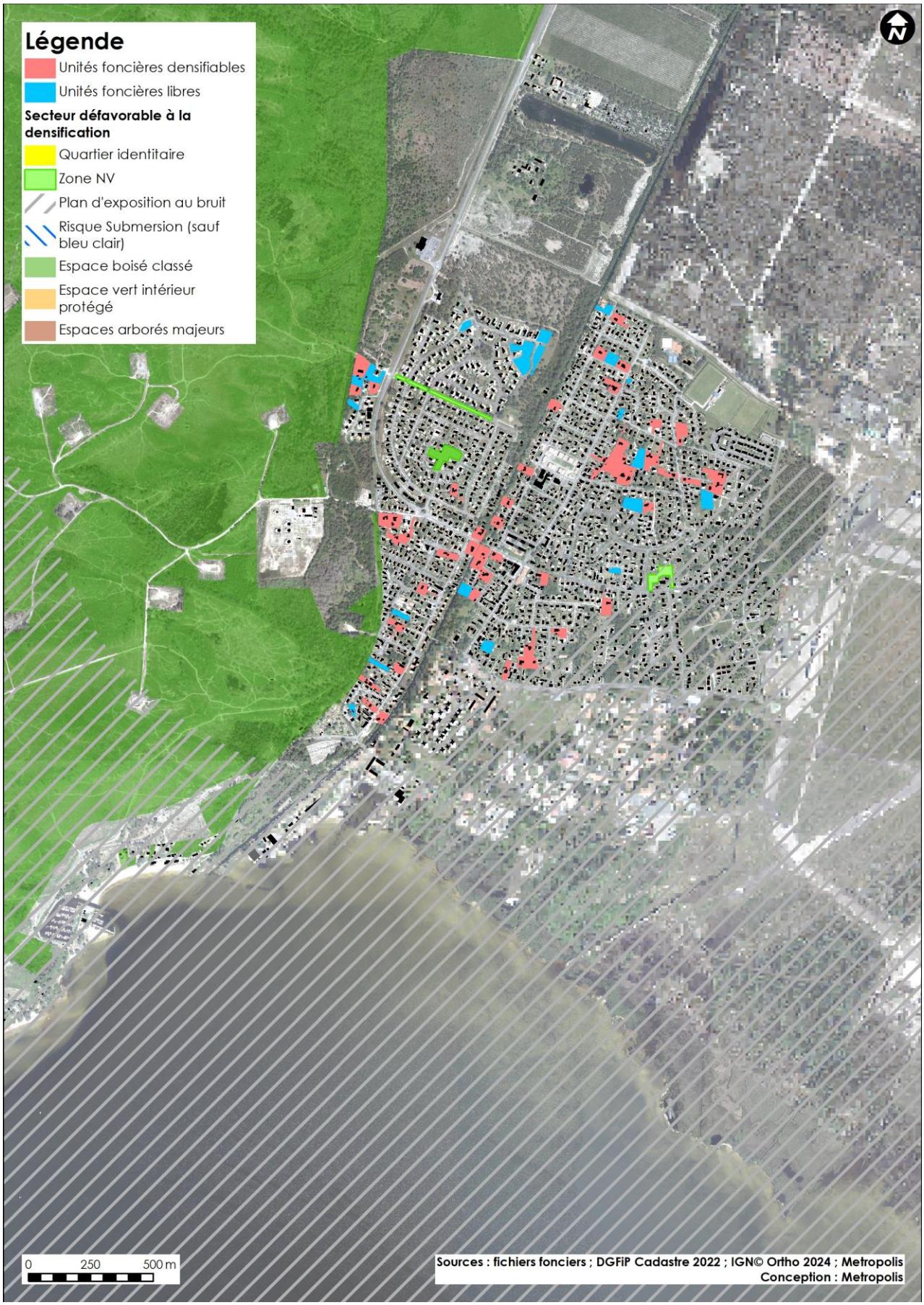
Sans compter les zones 2AU qui sont soumises à révision du PLU, les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à **2327** logements

Type d'espaces libres	**U**	**1AU**	**Total**
Unité Foncière libre habitat	604		604
Unité Foncière densifiable habitat	720		720
OAP	263	740	1003
Total général	**1587**	**740**	**2327**

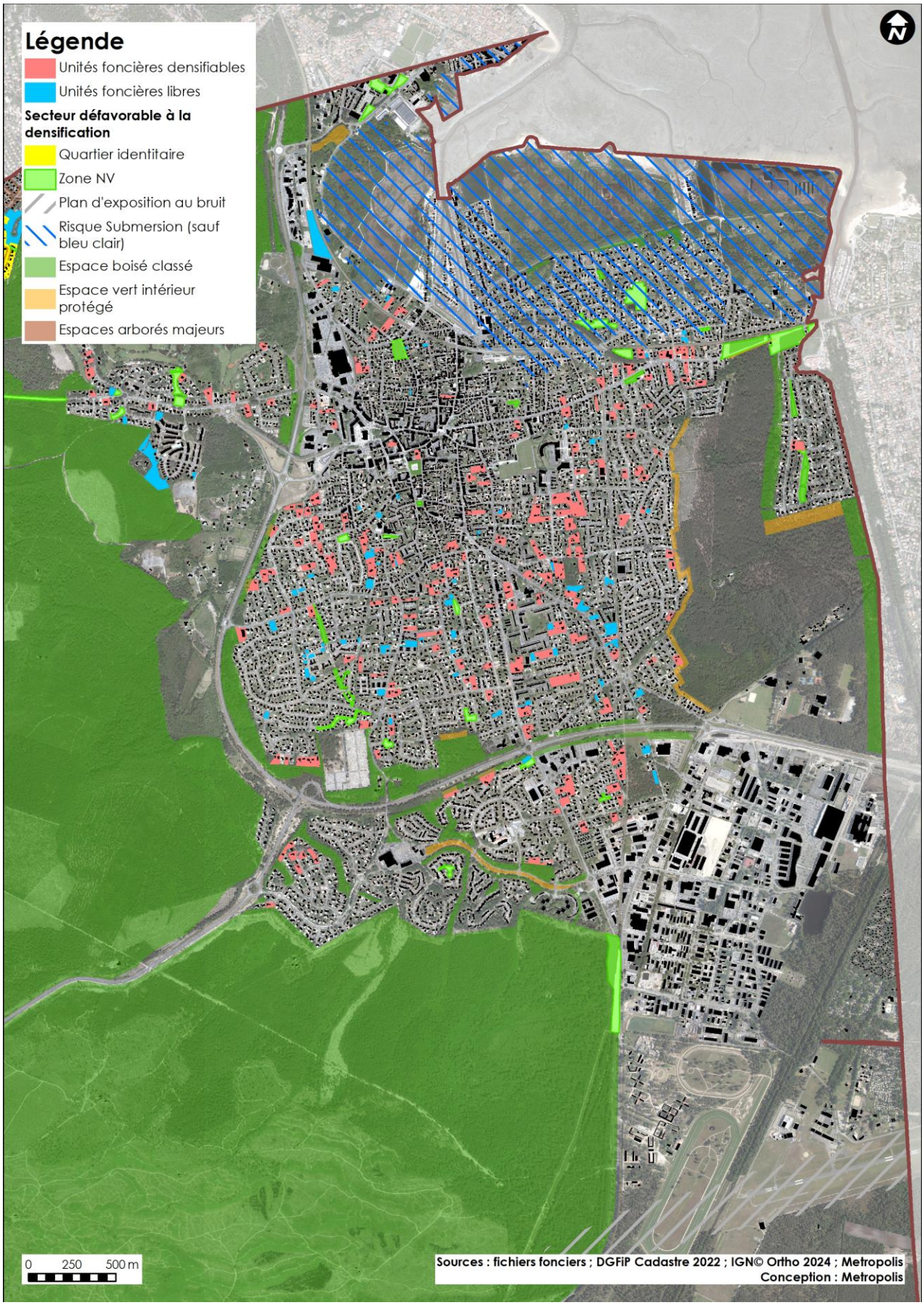
De plus il est nécessaire d'ajouter l'objectif de remise sur le marché de 132 logements vacants (objectif de 11 logements vacants/an) au total de logements possibles dans le présents PLU : soit 2879 logements au total (en intégrant les zones 2AU).

Sans compter les zones 2AU qui sont soumises à révision du PLU, les capacités de production de logement du PLU avec les objectifs de remise sur le marché de logements vacant, s'élèvent ainsi à 2459 logements.

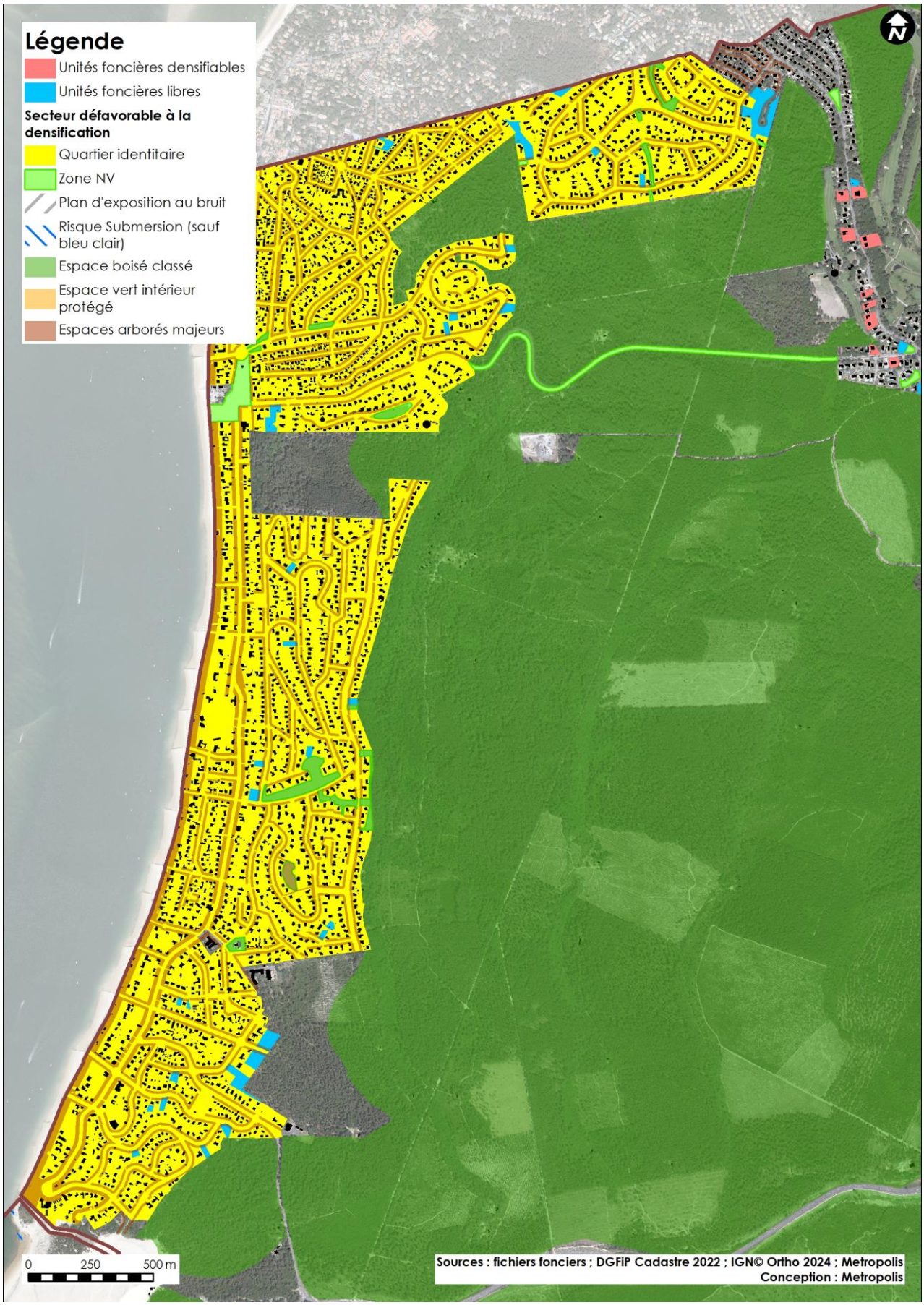
Illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables



Cartographie non réglementaire de localisation des espaces libres et densifiables des zones U : exemple Cazaux



Cartographie non réglementaire de localisation des espaces libres et densifiables des zones U : exemple la Teste



Cartographie non réglementaire de localisation des espaces libres et densifiables des zones U : exemple la Teste

Sur cette base, il est important de mettre en comparaison la dimension programmatique du Plan Local d'Urbanisme, et donc sa compatibilité avec le PLH, avec la dimension de planification qui traduit, par la règlementation (écrite et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les orientations d'aménagement du territoire.

c. Compatibilité avec le PLH

Ce que dit le PLH :

Pour La Teste de Buch, cela représente 205 logements à créer par an, dont 63% de logements locatifs sociaux (soit 130 logements sociaux), soit 2050 logements à créer sur les 10 prochaines années.

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements Hypothèse minimum par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	**386**	**2316**	**704**

Le PADD s'est calé sur une durée d'application du PLH, c'est-à-dire de reconduite les objectifs du PLH sur 12 ans :

- **12 X 205 logements = 2460 logements à produire sur 12 ans,**
- **Dont la production de logements sociaux : 12 X 130 logements sociaux = 1560 logements sur 12 ans**

Les objectifs de production de logements sociaux sont ambitieux. Comme nous l'avons écrit précédemment, il s'agit d'inscrire dans la traduction réglementaire, les outils nécessaires pour atteindre ces objectifs de diversité sociale dans les zones urbaines, mise ne place de servitudes de mixité dans les OAP, emplacements réservés pour la production de logements sociaux, …).

Cependant, la production seule sur les secteurs d'OAP ne permet pas d'atteindre l'objectif inscrit dans le PADD.

Cette programmation s'appuie sur les OAP des zones urbaines et des zones à urbaniser à court terme (1AU) : toutefois la production de logements issues de ces espaces ne suffit pas pour atteindre les objectifs : production de 1003 logements dont 577 logements sociaux.

En ajoutant les zones 2AU qui seront ouvertes par révision du PLU, la production de logements augmente de 420 logements supplémentaires. Sur ces zones 2AU, des emplacements réservés sont mis en place pour établir une SMS permettant de relever le nombre de logements sociaux à produire sur ces espaces. Ainsi 173 logements sociaux pourront être produits dans les zones 2AU.

Projet de PLU	Projet de zonage	Nb de logements FUTURS PROJETS	Dont logements sociaux ETUDE A LANCER

Prés salés ouest	UB	85	43
Enclos du Cap Lande	UD	58	29
secteur des bordes (Bordes Est)	1AU	40	20
Baou	1AUb	250	150
Lède de la Seuve	1AU	60	45
Sécary	1AUs	150	90
Cap de Mount	1AUc	150	90
Cazaux entrée de Ville (Jaumar Pins de Cazaux)	1AU	40	20
Cazaux Ouest Canal	UD	30	15
2AU - Cazaux est	2AU	346	173
2AU - Pyla nord	2AU	37	0
2AU - Pylas sud 1	2AU	7	0
2AU - Pyla sud 2	2AU	30	0
La Humeyre (2)	UB	90	45
Cazaux Nord (11)	1AU	50	30
TOTAL Logements ordinaires/ LLS		**1423**	**750**

Ainsi dans les OAP et les zones 2AU, les servitudes de mixité sociales qui sont mise en place permettent de produire un certain nombre de logements sociaux (750 LLS), comme le montre le tableau précédent.

Cependant, il ne faut pas oublier de prendre en compte dans la comptabilité des logements sociaux, tous les logements qui sont en cours de réalisation et dont les permis de construire ont été accordés depuis le recensement établi par le PLH.

Le tableau ci-dessous montre que le travail engagé par la ville porte ses fruits puisque le travail de rattrapage est important et le nombre de logements sociaux non encore comptabilisé s'élève à 751 logements.

Rentrées prévues dans l'inventaire LLS : logements construits, rénovés ou en rénovation	**LLS créés**
Opération Gironde Habitat- Résidence les PIROGUES- 3 avenue de Verdun- Cazaux	21
Opération Edouard Denis et DOMOFRANCE Résidence Perla - avenue de Verdun/ rue des Maraichers- La Teste	23
Opération NEXITY / bailleur ERILIA- Résidence le Castelnau- 1 à 7 rue Castelnau- La teste	14
Opération STOA/DOMOFRANCE- Résidence Alban Chanard- ancien stade de foot de Cazaux	36
Opération FAYAT/DOMOFRANCE- Résidence Ostrea- îlot Franklin- rue Dignac/ place Gambetta	37
Opération STOA/Erilia- Route de Cazaux- Hippordrome	66
Opération CDC Habitat- Avenue Saint Exupéry	30
Opération STOA/ERILIA- Résidence Kyma- 51 avenue Charles de Gaulle	11
Opération SOPIC/ Clairsienne- Résidence Assalida- 11 rue Castelnau	28
Opération PICHET/ 1000 ET 1 VIES- 27 rue Francon	21
Opération DOMOFRANCE- 66 bis avenue Charles de Gaulle	6
Opération1000 et 1 vies- rue Jules Fabre	32
Opération ICF Immobilier- chemin de la procession	26
Opération Clairsienne- angle Rue Lody/ avenue Charles de Gaulle	29
Opération DOMOFRANCE- Joli bois	81
Opération CDC Habitat-Marzac	99

Opération PICHET/ ICF - projet Gare-PEM	33
Opération PICHET- La Montagnette- EPHAD les Arbousiers	45
Opération FJT Gironde Habitat- ex cercle canin- route de Cazaux	51
Opération Gironde Habitat- rue Henri DHEURLE- 5 maisons BRS	5
Opération impasse du Lapin Blanc	16
ilot des Boyens	25
Opération VIABILIS/ DOMOFRANCE - rue de Maugis	16
TOTAL :	**751**

Ainsi en ajoutant les logements sociaux produits dans le cadre du PLU et les logements sociaux non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1501 unités. L'objectif du PLU est toutefois devenu inférieur 60 logements à l'objectif du PLU sur 12 ans (temporalité de deux PLH) alors que dans le PLU arrêté l'objectif de LLS était dépassé de 44 logements.

Cependant, ce potentiel doit être compléter par le nombre de logements sociaux produits en diffus dans les zones urbaines puisqu'un objectif de diversité sociale est appliqué. Les 60 logements manquants seront finalement compensés par cette production diffuse de logements sociaux dans les zones urbaines.

Le PLU est donc compatible avec le PLH de la COBAS puisqu'il permet d'atteindre les objectifs de production de logements ordinaires mais aussi de logements sociaux et de pouvoir à terme dépasser ces objectifs.

2.3.2.2 En matière de développement économique

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones urbaines (UI, UIc, UI*, UX),

Il n'y a pas de zone à urbaniser à vocation économique.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	**Forêts et milieux semi-naturels**		**Total Forêts et milieux semi-naturels**	**Total général**
		U	**1AU**		
Activité					
UI	8,61	0,61		0,61	**9,22**
UIc	3,83	3,93		3,93	**7,76**
UX		1,82		1,82	**1,82**
Total général	12,44	6,35		6,35	**18,79**

Par rapport au document d'urbanisme précédent, le PLU présente que la surface de la zone UI* créée à Villemarie à côté de l'aérodrome de plus dédiés aux activités économiques, qui s'explique par la volonté forte du territoire à privilégier le renforcement du bassin d'emplois pour rendre véritablement le territoire attractif pour une population résidente.

Toutefois, l'ambition de développement économique portée par la Commune et traduite dans le PLU vise une mobilisation maitrisée d'un potentiel foncier et un recentrage vers des sites stratégiques que sont les ZAE communautaires.

Pour mettre en place la politique de développement économique, très peu de territoires artificialisés sont disponibles. Plus de 33% du potentiels de développement économique consomme donc de l'espace NAF, soit 6,35 hectares.

2.3.2.3 En matière d'équipement

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouveaux équipements est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones urbaines (UE).

Il n'y a pas de zone à urbaniser à vocation d'équipement.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1AU		
Equipement					
UE	1,65				**1,65**
Total général	**1,65**				**1,65**

40, 96 hectares de zone UE sont prévus au sein des zones urbaines pour la réalisation et la gestion d'équipements publics.

L'intégralité des espaces prévus pour la réalisation d'équipements publics ne sont pas consommateurs d'espaces NAF.

2.3.2.3 En matière touristique

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AUk).

Les autres zones à vocation touristique, par leur localisation n'ont pas la capacité de se développer en application de la loi littoral et des prescriptions du SCOT.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1AU		
Tourisme					
1AUk			4,04	4,04	**4,04**
Total général			4,04	4,04	**4,04**

L'intégralité des espaces prévus pour la réalisation de structure touristique (création d'un camping à l'entrée de Cazaux) sont consommateurs d'espaces NAF. Le PLU consomme donc 4,04 hectares d'espaces NAF pour la réalisation de cette structure.

2.3.3 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

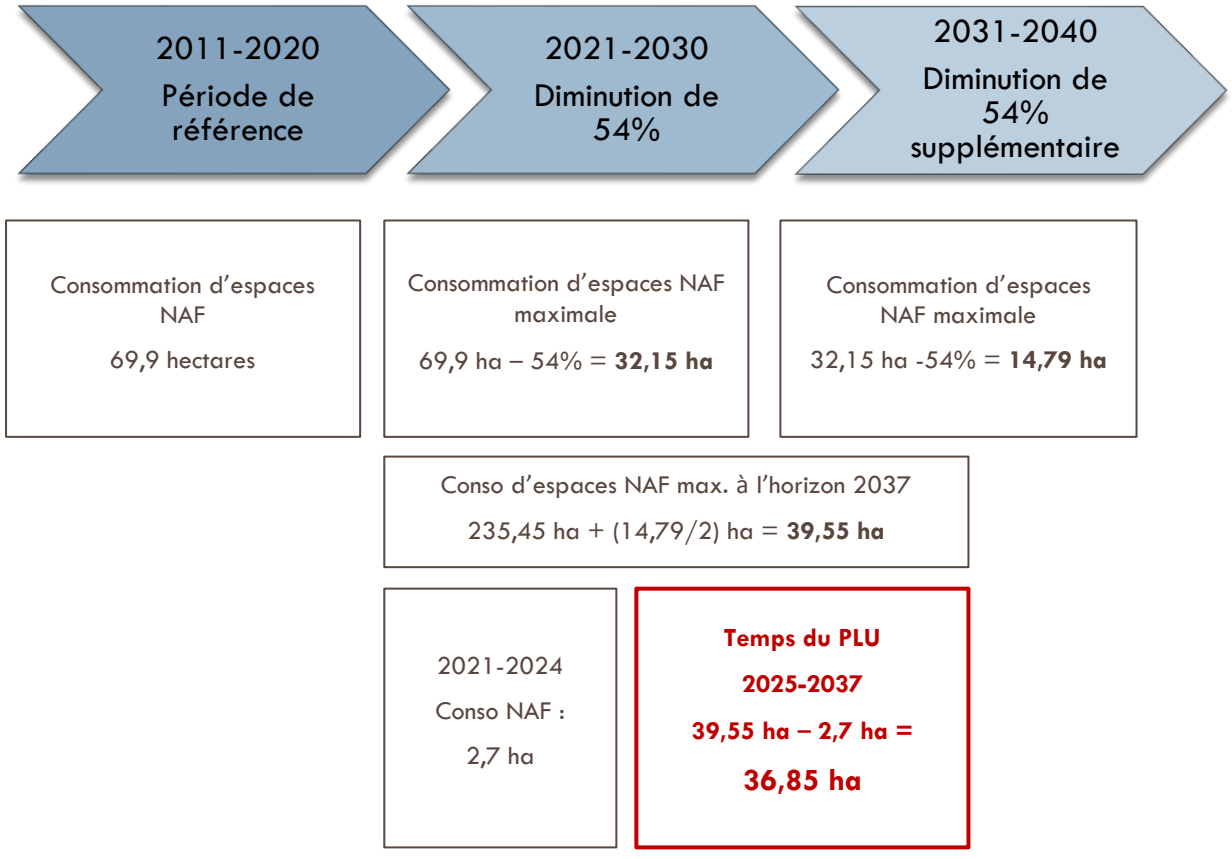
	U	1AU	2AU	Total général
Habitat	10,46	11,02	22,47	43,95
Activité	6,35	0,00		6,35
Equipement	0,00	0,00		0,00
Tourisme	0,00	4,04		4,04
Total général	**16,81**	**15,06**	**22,47**	**54,34**

Réduction de la consommation d'espaces NAF

Dans une logique d'inscription du Plan Local d'Urbanisme avec les objectifs de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) par rapport aux années passées, ce tableau de synthèse permet de mettre en avant les efforts réalisés par le nouveau document d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme permet ainsi la réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) à hauteur de -54% d'ici à 2037 et par rapport aux espaces effectivement consommés entre 2011 et 2020 (rapporté à 12 années pour correspondre à la durée de deux PLH consécutifs et de la reconduction des objectifs du PLH de la COBAS).

La réduction de la consommation foncières est de -54%, est conforme aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF établie dans le SRADDET.



Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares. Le bilan de 54 hectares d'espaces NAF consommés par l'application du PLU, en intégrant les zones 2AU qui seront ouvertes, par le bien d'une révision au-delà d'un délai de 6 ans, est donc très proche (+17 ha) .

Sans compter les zones 2AU, le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 31,87 hectares.

Ce Plan Local d'Urbanisme s'inscrit donc comme une première étape pour amener le territoire de La Teste de Buch vers la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050, et qui se matérialisera par une mise en compatibilité préalable du SCoT avec la loi Climat & Résilience.

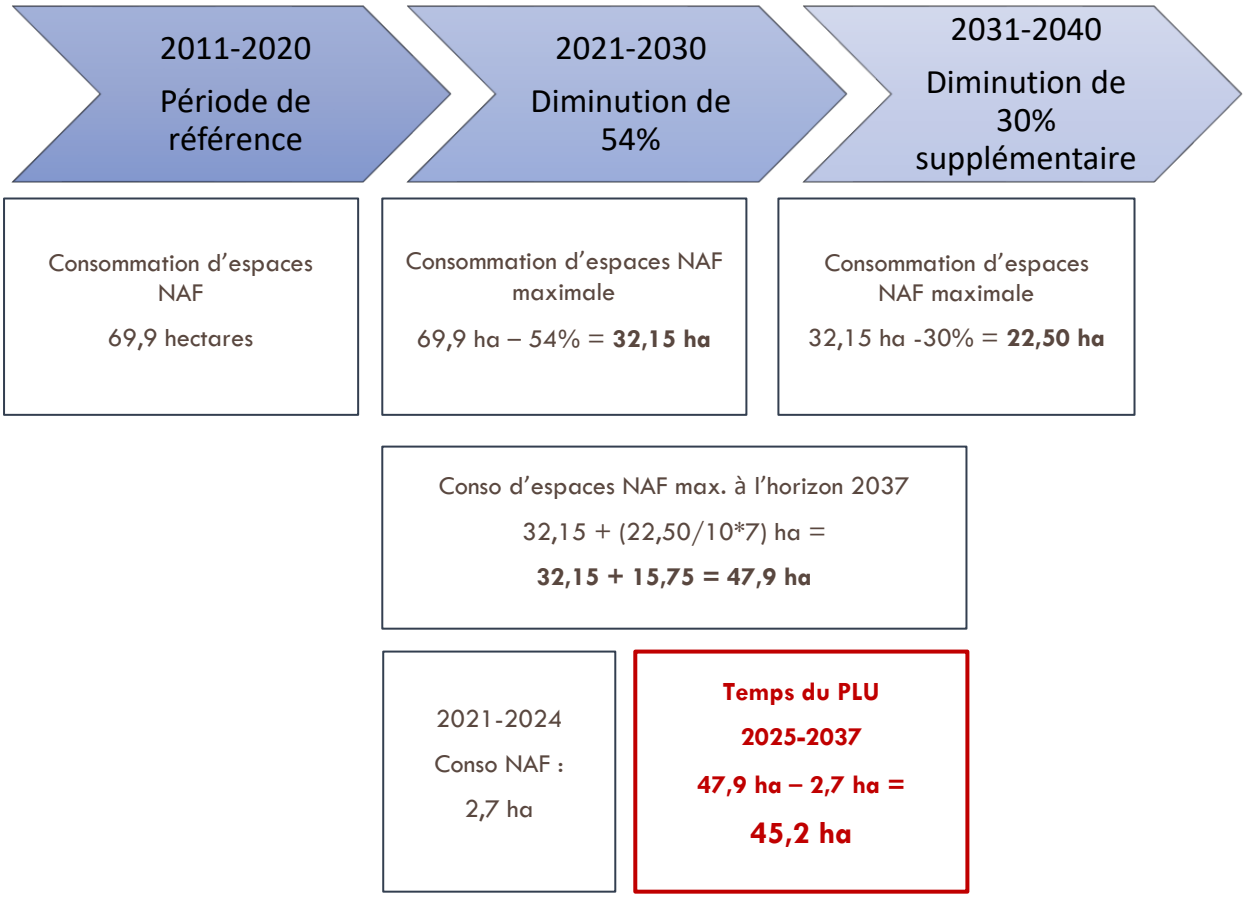
Suite à l'avis des PPA et de l'enquête publique, la consommation des espaces Naf évolue sensiblement :

	U	1AU	2AU	Total général
Habitat	10,36	11,02	18,99	40,37
Activité	6,35	0,00		6,35
Equipement	0,00	0,00		0,00
Tourisme	0,00	4,04		4,04
Total général	**16,71**	**15,06**	**18,99**	**50,76**

Réduction de la consommation d'espaces NAF

Lors de la phase d'étude, nous avons travaillé sur les objectifs que nous connaissions pendant les travaux du SRADDET, c'est-à-dire -54% sur la période 2021-2030 et -54% sur la période 2031-2040. Or, le SRADDET a approuvé des objectifs de réduction moins élevés depuis l'arrêt du PLU : la trajectoire est désormais fixée à -30% pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031.
Sur cette base, le PLU révisé est donc plus vertueux que le SRADDET puisqu'il projette une réduction de 54% sur 12 ans, au-delà des objectifs de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040 du nouveau SRADDET.

Alors que le PLU arrêté fixe une enveloppe maximale d'ENAF de 36,45 ha entre 2021 et 2037, les nouveaux objectifs sont les suivants :



Ainsi, suite à l'enquête publique, le rapport de présentation est ainsi complété par les éléments suivants :

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU (à savoir jusqu'en 2037), présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares (densification et extension) et intègre les zones 1AU et 2AU.

Le bilan de la consommation d'espaces toutes destinations confondues établit à 50,76 hectares les espaces NAF consommés par l'application du PLU révisé, en intégrant les zones 2AU qui seront éventuellement ouvertes au-delà d'un délai de 6 ans - après la mise en œuvre d'une procédure de révision et la réalisation d'une évaluation environnementale). L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (50,76 ha) sont donc très proches : écart de 5,56 ha. Le PLU s'inscrit dans la compatibilité du SRADDET et de SCOT

Sans comptabiliser les surfaces des zones 2AU dans la consommation d'espaces projetés, le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 31,87 hectares.

	U	**1AU**	**Total général**
Habitat	10,36	11,02	21,38
Activité	6,35	0,00	6,35
Equipement	0,00	0,00	0,00
Tourisme	0,00	4,04	4,04
Total général	**16,71**	**15,06**	**31,77**

Ce Plan Local d'Urbanisme s'inscrit donc comme une première étape pour amener le territoire de La Teste-de-Buch vers la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050.
Les objectifs de consommation d'espaces NAF sont compatibles avec les objectifs du SRADDET.

Focus sur le volet habitat

Ainsi, suite à l'enquête publique, le rapport de présentation est ainsi complété par les éléments suivants :

SURFACES NAF MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA				
	U	**1AU**	**2AU**	**Total général**
Unité Foncière libre habitat	9,19		18,99	28,18
Unité Foncière densifiable habitat	0,44			0,44
OAP	0,73	11,02		11,75
Total général	**10,36**	**11,02**	18,99	**40,37**

Afin d'atteindre les objectifs du PLH, le PLU porte des objectifs ambitieux de production de logements et notamment de logements sociaux.

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF pour la production de logements, sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification (inclus dans le PLU arrêté), fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares.

Le PLU révisé propose 40,29 hectares d'espaces NAF consommés, en intégrant les zones 2AU qui seront ouvertes, par le biais d'une révision au-delà d'un délai de 6 ans. L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (40,37) sont donc très proches : écart de 4,83 ha (plus économe)
Le volet habitat PLU s'inscrit de ce fait dans la compatibilité du SRADDET et du SCOT.

Sans compter les zones 2AU, le bilan de la consommation des espaces NAF sur la durée du PLU fait état d'une consommation maximale d'environ **21,48 hectares.**

	U	1AU	Total général
Unité Foncière libre habitat	9,19		9,19
Unité Foncière densifiable habitat	0,44		0,44
OAP	0,73	11,02	11,75
Total général	**10,36**	**11,02**	**21,38**

Les objectifs de consommation d'espaces NAF pour la production de logement sont donc compatibles avec les objectifs du SRADDET et du SCOT.

Focus sur le volet économique

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour les destinations économiques sont limités) seulement 6 hectares d'ENAF mais ces derniers se localisent dans les zones urbaines existantes à vocation d'activités. Il s'agit donc d'utiliser les espaces libres des zones urbaines qui sont caractérisées par comme des milieux semi-ouverts et forestiers.
Cet objectif est très largement inférieur à l'objectif du SCOT qui définit les possibilités de consommation d'espaces pour la vocation économique à 23 hectares.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1AU		
Activité					
UI	8,61	0,61		0,61	**9,22**
UIc	3,83	3,93		3,93	**7,76**
UX		1,82		1,82	**1,82**
Total général	12,44	6,35		6,35	**18,79**

Focus sur le volet équipement et tourisme

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la destination équipement est nulle. En effet, les zones d'équipements comptent encore 1,65 hectares d'espaces libres artificialisés et ne consomment pas d'espaces naturels agricoles et forestiers.

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la destination équipement est nulle. En effet, les zones d'équipements comptent encore 1,65 hectares d'espaces libres artificialisés et ne consomment pas d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Ces consommations sont très largement inférieures à l'objectif du SCOT

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1AU		
Equipement					
UE	1,65				**1,65**
1AUk			4,04		**4,04**
Total général	**1,65**		4,04		**5,69**

3. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La loi « Littoral » du 3 janvier 1986 prescrit de nombreux objectifs relatifs à la protection des espaces littoraux en visant une urbanisation cohérente et maîtrisée :

- Préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral » ;
- Développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau ;
- Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage ;
- Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux ;
- Permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux ;
- Laisser aux décideurs locaux la possibilité d'adapter la loi au territoire pour tenir compte des spécificités locales ;
- Renforcer la recherche et l'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

La loi Littoral concerne les communes riveraines de la mer, de grands lacs, estuaires ou deltas.

Le Scot du BARVAL :
« Territoire exceptionnel par la qualité de ses milieux et la diversité de ses paysages, le littoral du Bassin d'Arcachon apparait aujourd'hui comme un territoire fragile et convoité qui supporte de nombreuses fonctions (urbaines, résidentielles, économiques, touristiques) et bénéficie d'une valeur environnementale reconnue. Le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre traite des enjeux littoraux de manière globale et transversale en se basant sur la connaissance fine des éléments à préserver (environnement, paysages, espaces agricoles et naturels, coupures d'urbanisation), puis en définissant une stratégie claire, précise et territorialisée sur les possibilités et les conditions d'aménagement (urbanisation et activités liées du Bassin d'Arcachon). »

Ainsi le territoire de la Teste de Buch, en tant que commune littorale est concernée par cette règlementation qui vise à préserver les territoires de la pression urbaine, les phénomènes d'érosion ou submersion marine.
Elles sont ainsi soumises à des principes d'urbanisation et de protection des espaces sensibles, au regard des dispositions décrites aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'urbanisme.

Les articles L121-21 et L121-22 du Code de l'urbanisme explicitent les dispositions spécifiques aux documents d'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une justification. Les documents d'urbanisme doivent répondre aux dispositions concernant la détermination des capacités d'accueil et la préservation des coupures d'urbanisation.
« Article L.121-21 : Détermination des capacités d'accueil
Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.
Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »
« Article L.121-22 : Préservation des coupures d'urbanisation
Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Le Plan Local d'Urbanisme doit aussi préserver les espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, conformément aux articles L.121-23 du même Code. Ces espaces et milieux à préserver sont fixés par décret.
Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs doivent être classés en Espace Boisé Classé (EBC) (Article L121-27).

Sur l'ensemble du territoire, toute extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées (Article L121-8 à 12) et pour les espaces proches du rivage, l'urbanisation doit répondre à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (Article L121-13 à 15).
S'appuyant sur la déclinaison territoriale préalable des attendus de la loi littorale par le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, il s'agit donc de décliner les orientations règlementaires prises pour s'inscrire dans la continuité des dispositions prises.

3.1 DEFINITION DES AGGLOMERATIONS, DES VILLAGES ET DES SECTEURS DEJA URBANISES

3.1.1 AGGLOMERATION ET SECTEUR DEJA URBANISE

3.1.1.1 Agglomération

Rappel de la prescription 233 du SCOT
L'agglomération est considérée à partir d'un ensemble bâti à caractère urbain composé d'un noyau construit d'une densité relativement importante qui peut comprendre un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre. Le tissu urbain de l'agglomération présente une continuité.
Les trois critères cumulatifs d'identification d'une agglomération sont les suivants :

1- une densité de bâti ou d'activité : un espace urbanisé est considéré comme une agglomération lorsqu'il concentre des bâtis desservis par un ensemble d'activités et de services collectifs qui confèrent à cet espace un rôle de centralité principale (cf. liste associée) ;

2- l'existence de centralités principales : fonction polarisante avec la présence d'équipements, services ou lieux collectifs ;

La fonction polarisante d'une agglomération est définie par sa capacité à concentrer des activités et des services qui génèrent une attractivité sur un périmètre plus ou moins étendu autour de celle-ci. Une centralité principale concentre donc au moins cinq des critères suivants :

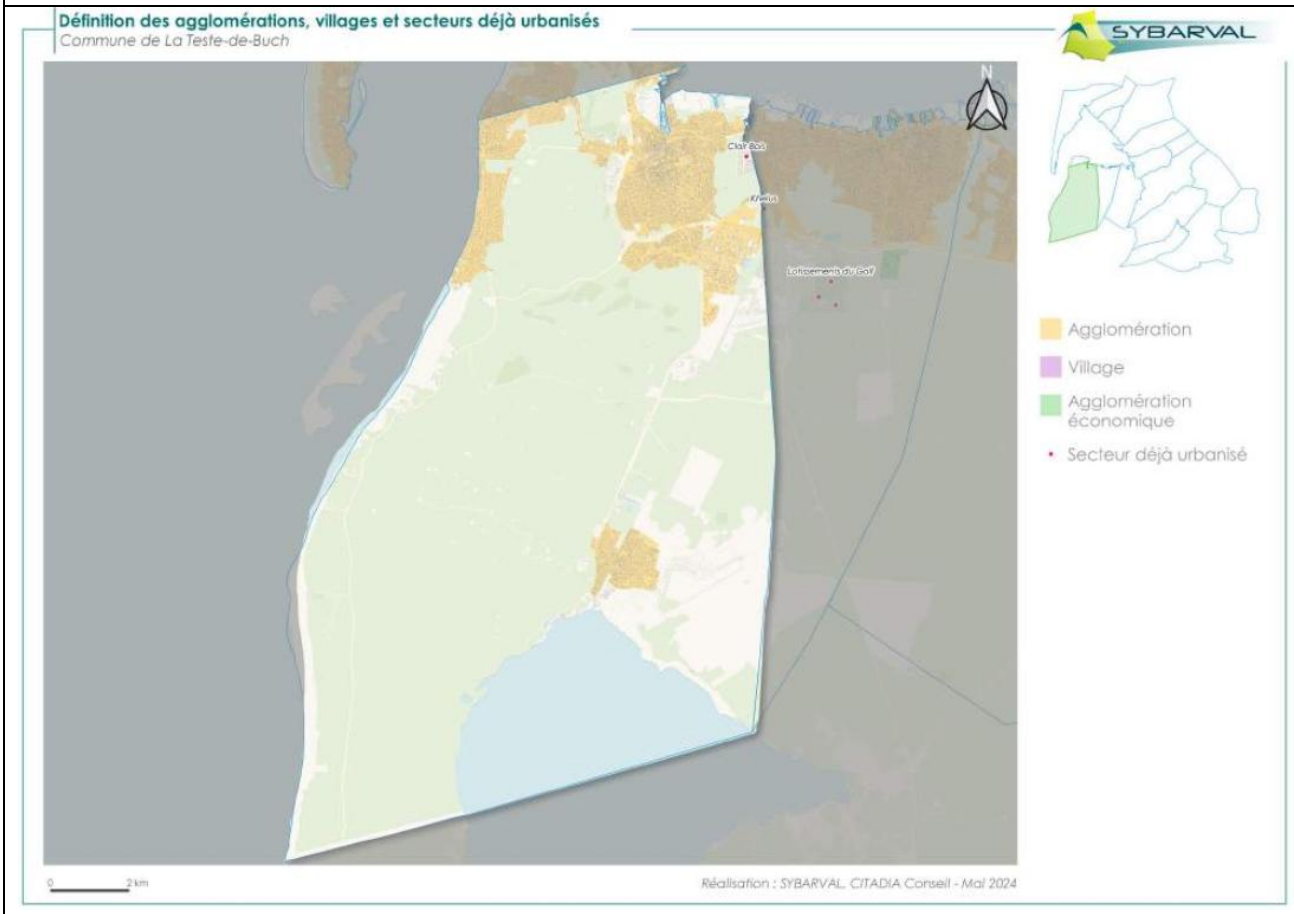
- un accès direct à une route départementale,
- une desserte en transports en commun (bus, cars, voire trains le cas échéant),
- un service de ramassage individuel des ordures ménagères,
- un raccordement au réseau d'assainissement collectif,
- des entreprises et des commerces actifs à l'année,
- un ou plusieurs établissements scolaires de la primaire au secondaire,
- une ou plusieurs structures sportives ou culturelles (terrain de sport, stade, salle des fêtes, médiathèque...) ;

3- une continuité du bâti (distance entre bâti inférieure ou égale de 120 m) avec des variations de densité possible.

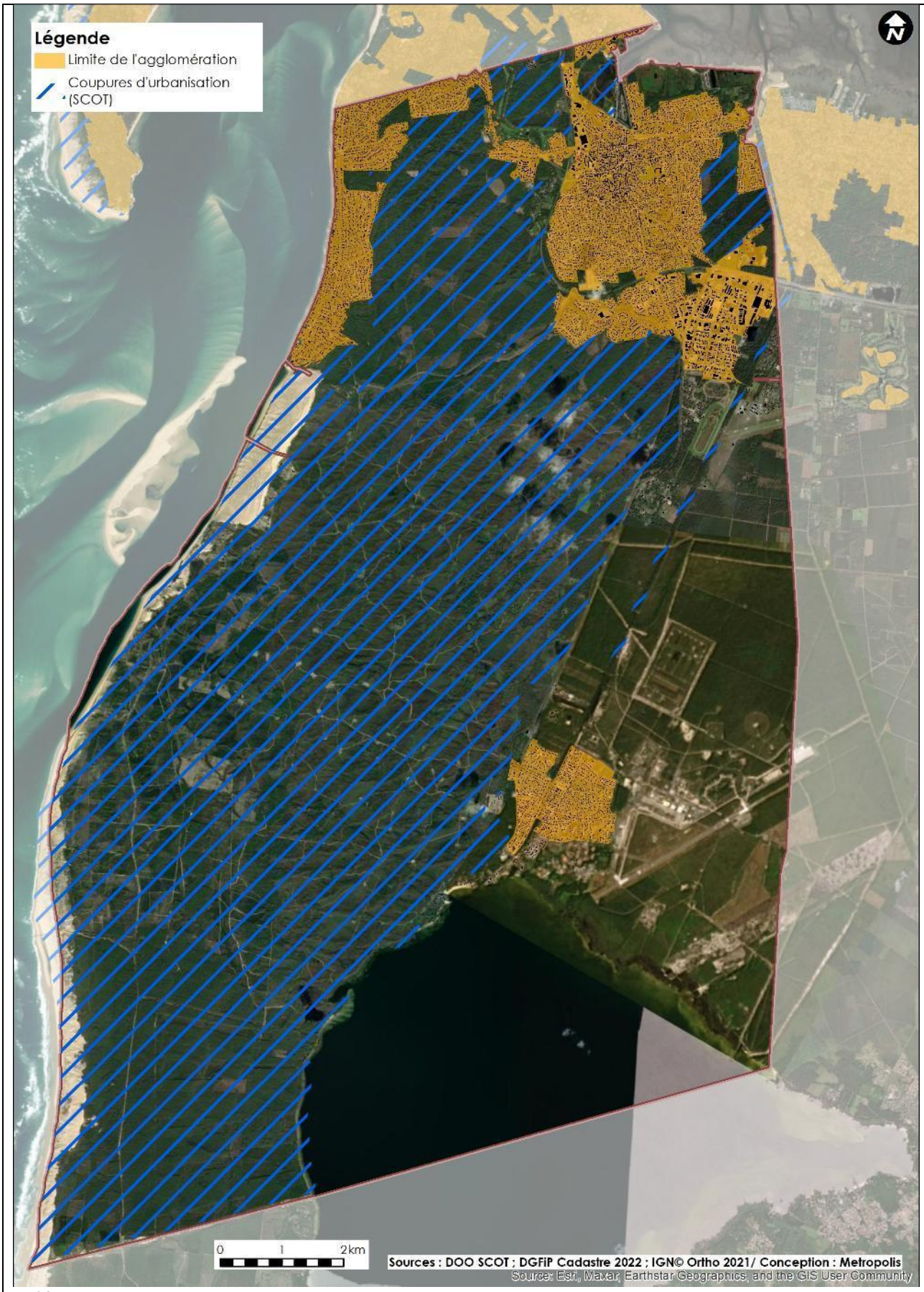
Une commune peut délimiter plusieurs agglomérations sur son territoire. L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

Au regard de ces critères, les agglomérations sont localisées en annexe du DOO. Elles regroupent les zones urbanisées de Lège-bourg, Claouey, l'ensemble composé de Les Jacquets, Petit Piquey, Grand Piquey, Piraillan, Le Canon, L'Herbe, Bélisaire, Cap-Ferret et la Pointe ; Arès ; Andernos ; l'ensemble composé de Taussat, Cassy et Lanton ; Audenge ; Biganos ; Le Teich ; Balanos, Gujan-Mestras ; La Teste de Buch ; Pyla sur Mer ; Cazaux et Arcachon. La délimitation précise de ces agglomérations incombe aux PLU ou PLUI, conformément à la prescription 234. Les cartographies de l'atlas (Annexe 10.1 du DOO positionnent ces agglomérations mais n'en déterminent pas la délimitation précise).

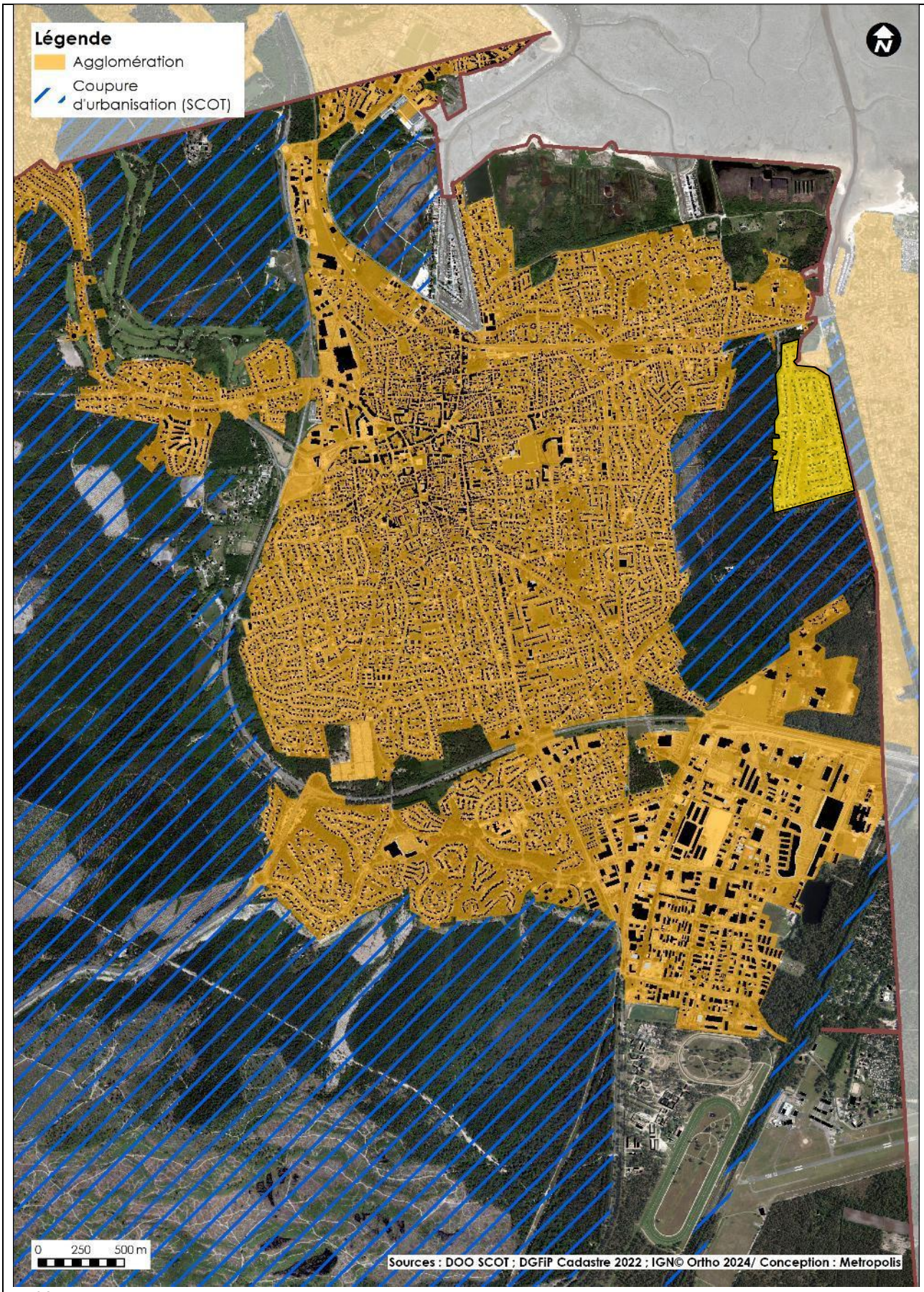
Schématisation à l'échelle du SCoT



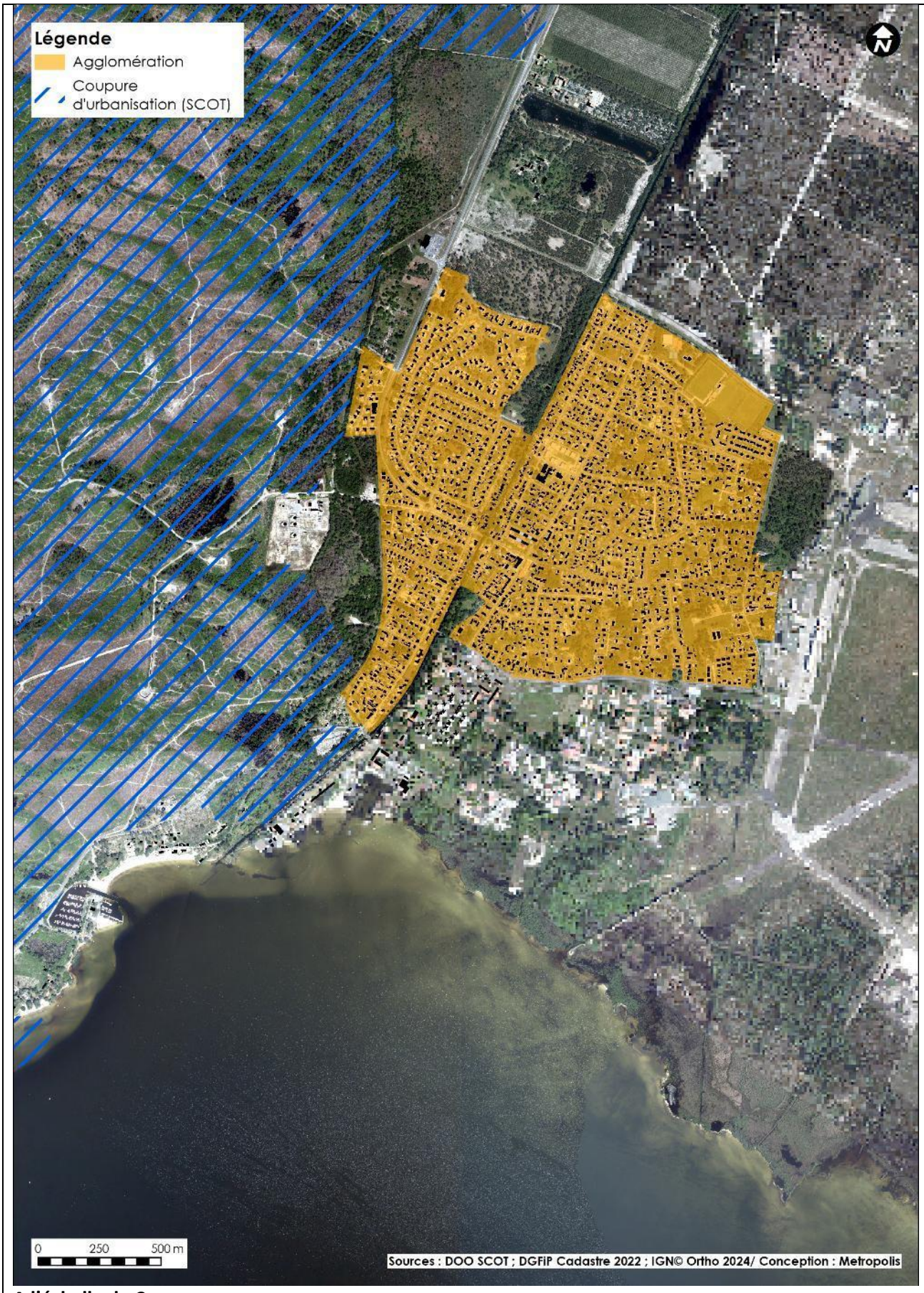
Traduction règlementaire par le PLU



A l'échelle de la commune



A l'échelle de La Teste



A l'échelle de Cazaux



A l'échelle du Pyla sur Mer

Le SCOT définit les agglomérations de la Teste, de Cazaux et du Pyla sur Mer.

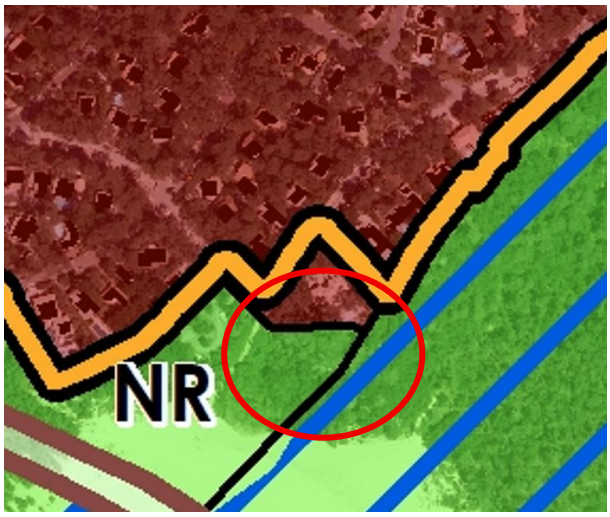
Les limites des agglomérations La Teste, de Cazaux et du Pyla sur Mer reprennent largement les limites du SCOT mais en simplifiant le tracé et en intégrant les dents creuses apparaissant à l'intérieur les limites de l'agglomération du SCOT.
C'est à l'intérieur de ces agglomérations que le travail du PLU a consisté à trouver les espaces nécessaires au renforcement des ces 3 polarités et à l'atteinte des objectifs de production de logement (dents creuses, espaces libres et poches urbaines) avant de d'envisager des extensions urbaines.
C4est à l'intérieur de ces agglomérations que sont définies les zones urbaines portant les principales vocations d'habitat, de développement économique, d'équipement
Les agglomérations sont calées sur le zonage et font l'objet de projet d'extension d'urbanisation. Tout en s'appuyant sur le périmètre aggloméré de chacun de ces 3 agglomérations, la déclinaison d'extension de l'urbanisation via des zones 1AU et 2AU traduit la volonté de privilégier le renforcement de l'urbanisation hors des sites sensibles de loi littoral.
Dans ce cadre, des principes de respect de densité minimale sont attendus et inscrit au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

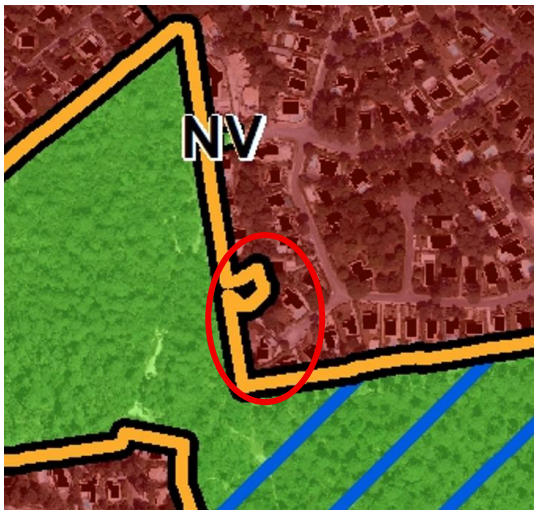
S'appuyant sur la déclinaison territoriale préalable des attendus de la loi Littoral par le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, les auteurs du PLU ont décliné les orientations règlementaires prises pour s'inscrire dans la continuité des dispositions prises en application de la loi Littoral.
La bande des 100 mètres, EPR, agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés (SDU) ont été délimités en application des prescriptions du SCoT.
Suite à l'avis des Personnes publiques associées, la limite des espaces proches du rivage est reportée sur les plans de zonage.

Le tracé des enveloppes des agglomérations, village, SDU contenu dans le DOO du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre suit l'ensemble des espaces construits, en évitant les dents creuses le long de ces limites.
Le PLU s'est attaché à simplifier le tracé de ces enveloppes :
- en retirant les fonds de parcelle situés en limite avec les espaces boisés classés, ainsi que les espaces remarquables significatifs,



- en intégrant les parcelles en dents creuses et des espaces libres se trouvant dans la continuité de ces enveloppes.





Les zones urbaines accueillant les principales vocations d'habitat, de développement économique, d'équipement sont classées au sein de ces agglomérations.
En s'appuyant sur le périmètre aggloméré de chacune de ces trois agglomérations (La Teste, Cazaux et Le Pyla), les extensions de l'urbanisation (via des zones 1AU et 2AU) traduisent la volonté de privilégier le renforcement de l'urbanisation en dehors des sites sensibles au regard de loi littoral. Ces extensions, en continuité immédiate des agglomérations identifiées sont quantifiées spatialement pour permettre de produire des logements en application d'une densité de logements adaptée selon les sites pour d'atteindre l'objectif du PLH de productions de logements ordinaires et de logements sociaux.
Des principes de densité minimale sont prévus et inscrits au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de limiter l'urbanisation en extension, et privilégier la densification (cf. étude de densification).
Par ailleurs, la localisation des zones 1AU et 2AU permet un raccordement progressif aux réseaux et équipements existants qui sont suffisants pour répondre à la croissance démographique projetée.
Les réserves foncières (2AU) feront l'objet d'une révision du PLU afin de garantir le développement cohérent et progressif des équipements (réseaux) en vue d'atteindre les objectifs du PLU.

3.1.1.1 Secteur déjà urbanisé

Rappel de la prescription 242 du SCOT
Un secteur déjà urbanisé (SDU) est considéré à partir d'un groupe de constructions structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Par opposition au village, le SDU est dépourvu de tout ou partie des activités et des services de proximité qui lui conférerait une fonction polarisante. Il est desservi par les réseaux et présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse.
Les quatre critères cumulatifs d'identification d'un secteur déjà urbanisé sont les suivants :

1- une densité de l'urbanisation, avec a minima 40 bâtis de plus de 20 m², et une continuité distincte d'une urbanisation diffuse. Conformément à la méthode de définition de l'enveloppe urbaine, l'interdistance entre deux bâtis ne devra pas être supérieure à 120 mètres ;

2- une localisation située en dehors des espaces proches du rivage, conformément au Code de l'Urbanisme ;

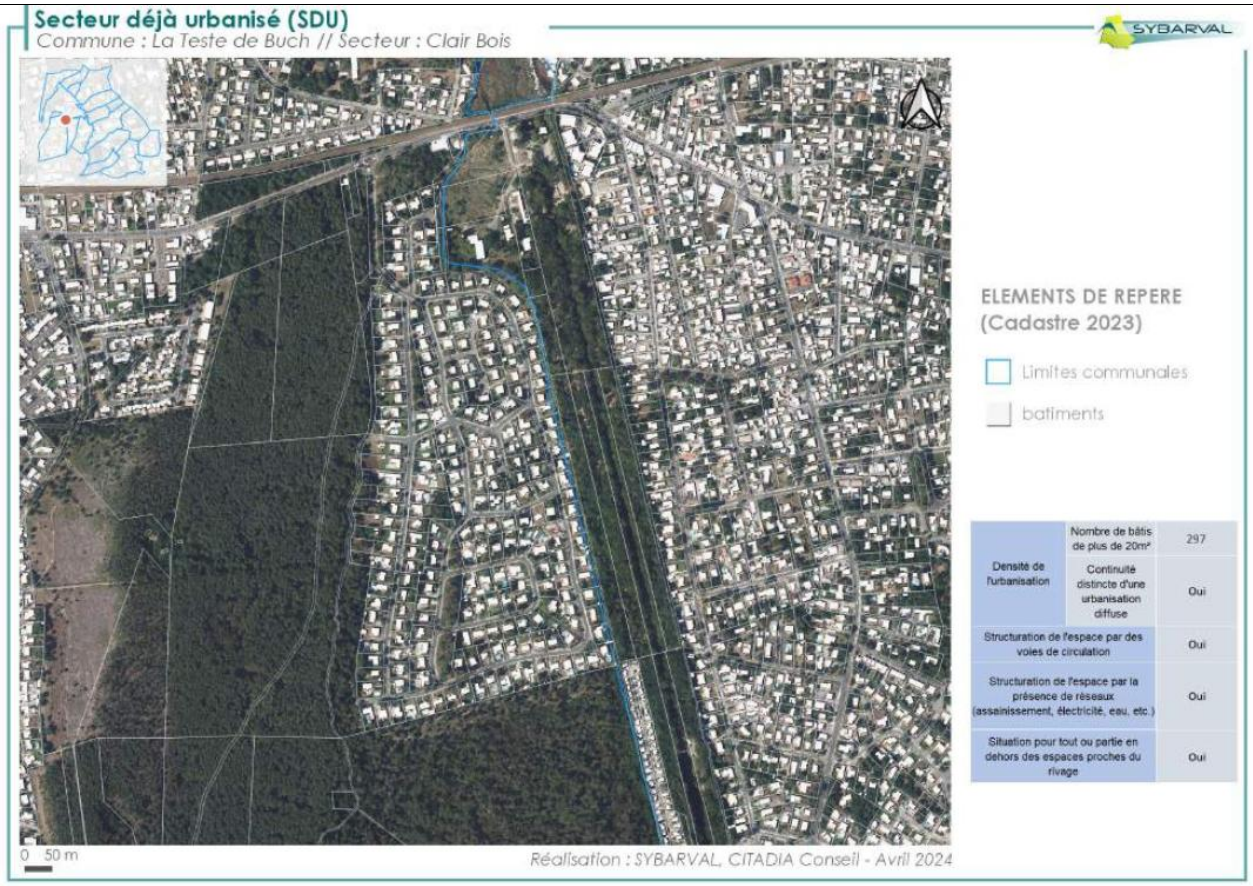
3- une structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées ;

4- une structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets, etc.).

Au regard de ces critères, les secteurs déjà urbanisés sont présentés en annexe du DOO. Ils concernant exclusivement Paco à Arès ; Les Vents de Mer à Lanton (Blagon) ; Mouchon à Lanton ; Hougueyra à Audenge ; Bas-Vallon à Audenge ; Vigneau à Biganos ; Ninèche à Biganos ; Lamothe au Teich ; Les trois secteurs du Lotissement du Golf à Gujan-Mestras ; Khélus à Gujan-Mestras ; Clair Bois à La Teste de Buch.

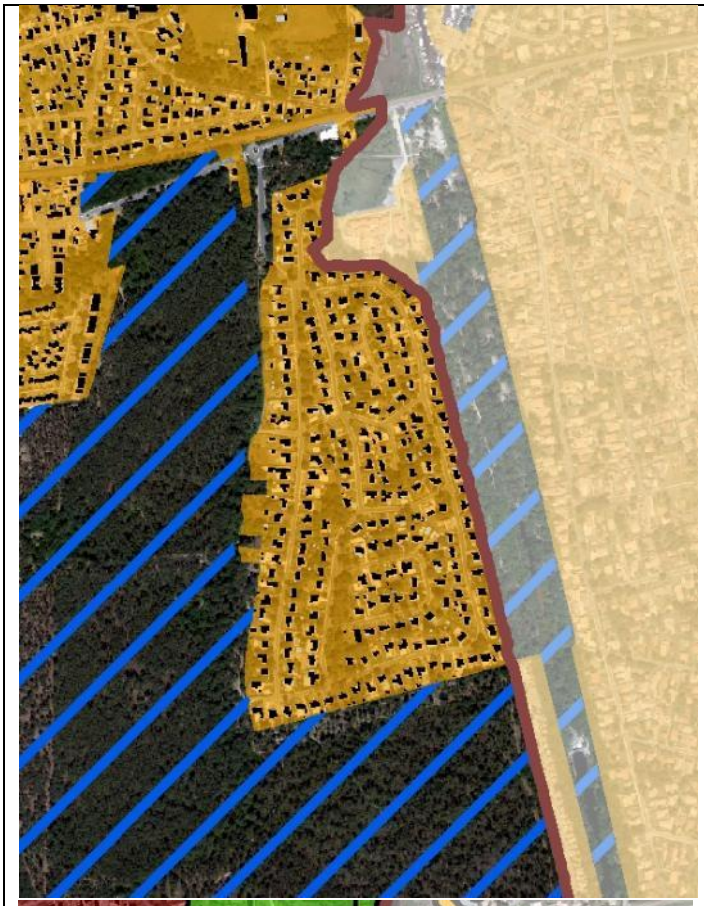
L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

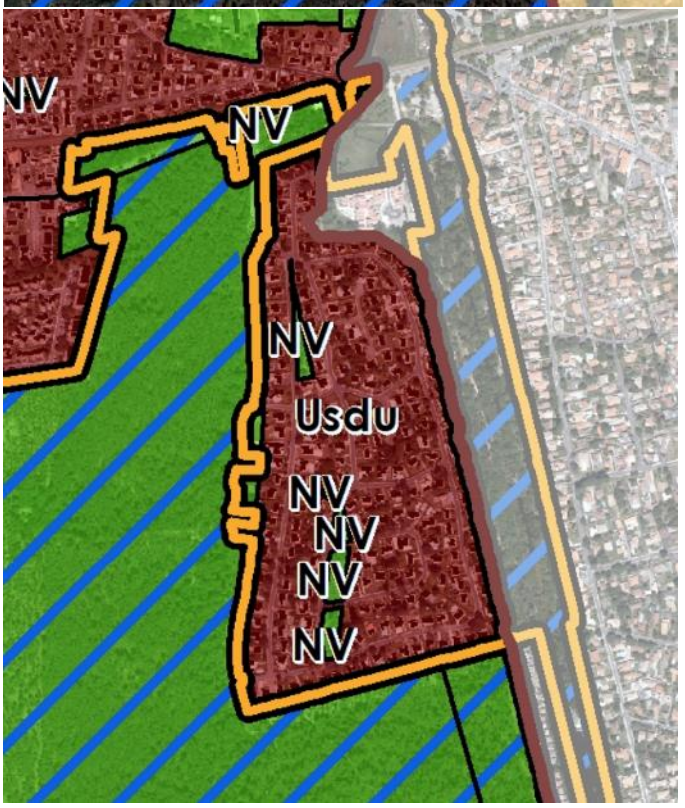
Schématisation à l'échelle du SCoT



Le lotissement Clair Bois

Traduction règlementaire par le PLU





La traduction réglementaire du secteur déjà urbanisé se traduit par une zone urbaine dédiée, indicée « sdu », accompagnée de la préservation des espaces naturels internes à ce lotissement (Nv).

3.1.2 AGGLOMERATION ECONOMIQUE

A l'échelle du SCoT : pas d'agglomération économique définie sur le territoire de La Teste de Buch

Toutefois, la Prescription 235 définit que :

« L'agglomération à vocation économique est définie à partir de cinq critères cumulatifs : 1-une emprise foncière de plus de 5 hectares

2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m² de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur ;

3-une variété d'activités majoritairement artisanale ;

4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) ;

5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct.

Au regard de ces critères, les agglomérations à vocation économique sont localisés en annexe du DOO. Elles concernent la zone d'activités d'Arès, la zone d'activités CAASI d'Andernos, la zone d'activités Sylvabelle du Teich, la zone d'activités du Technoparc du Teich et la zone d'activités Actipôle de Gujan-Mestras.

Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme justifient et délimitent à leur échelle les enveloppes urbaines des agglomérations à vocation économique, conformément à la prescription 234. Les cartographies de l'atlas (Annexe 10.1 du DOO) positionnent ces agglomérations mais n'en déterminent pas la délimitation précise.

Dans ces zones, la densification est à prioriser, avant toute extension. »

Traduction règlementaire par le PLU

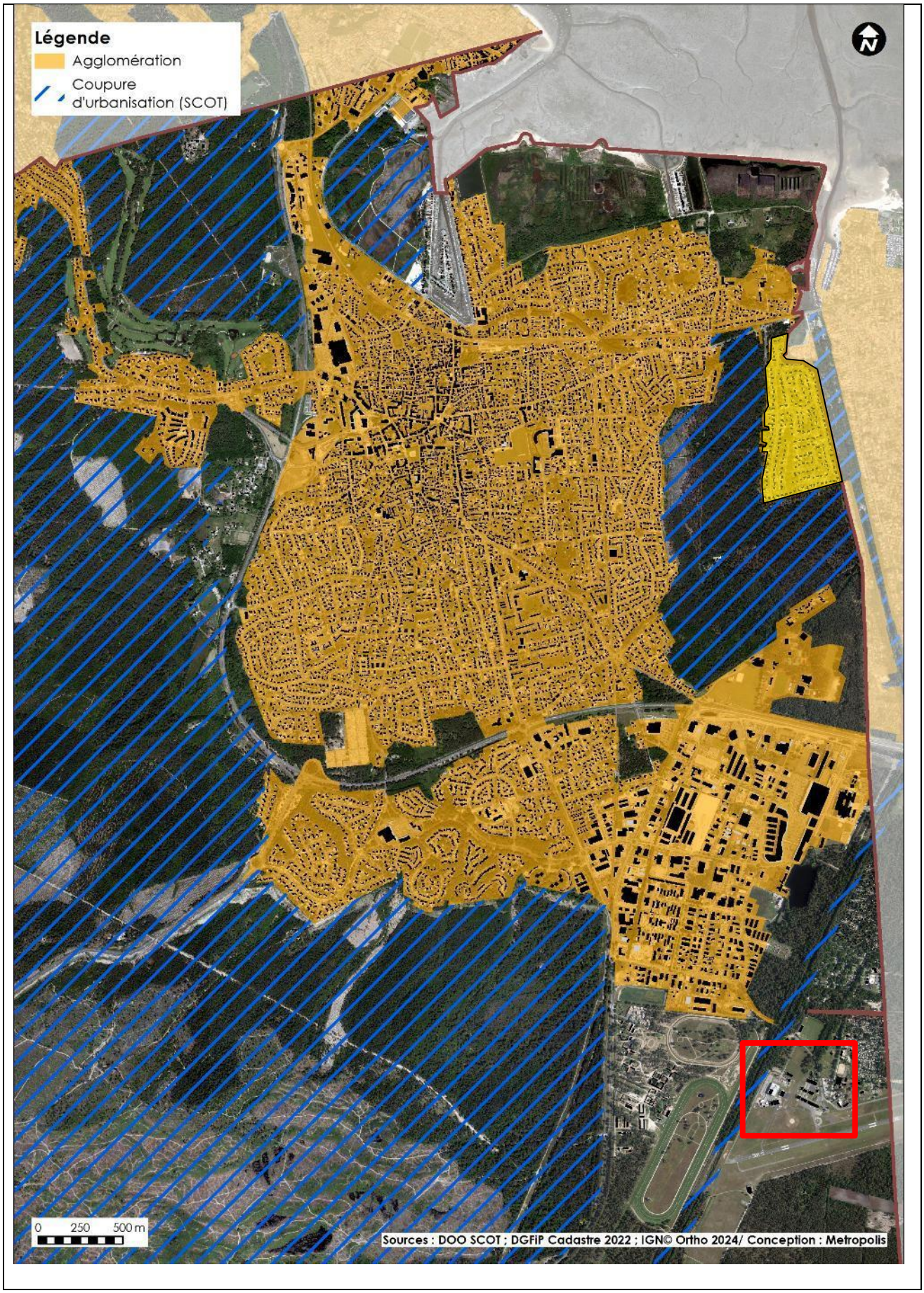
Le SCOT n'a pas défini le site économique de Villemarie qui jouxte l'aérodrome de Villemarie. Ce site se trouve en discontinuité de l'agglomération de la Teste, de l'autre côté de la coupure d'urbanisation du Canal des Landes et de la Craste de Neizer.

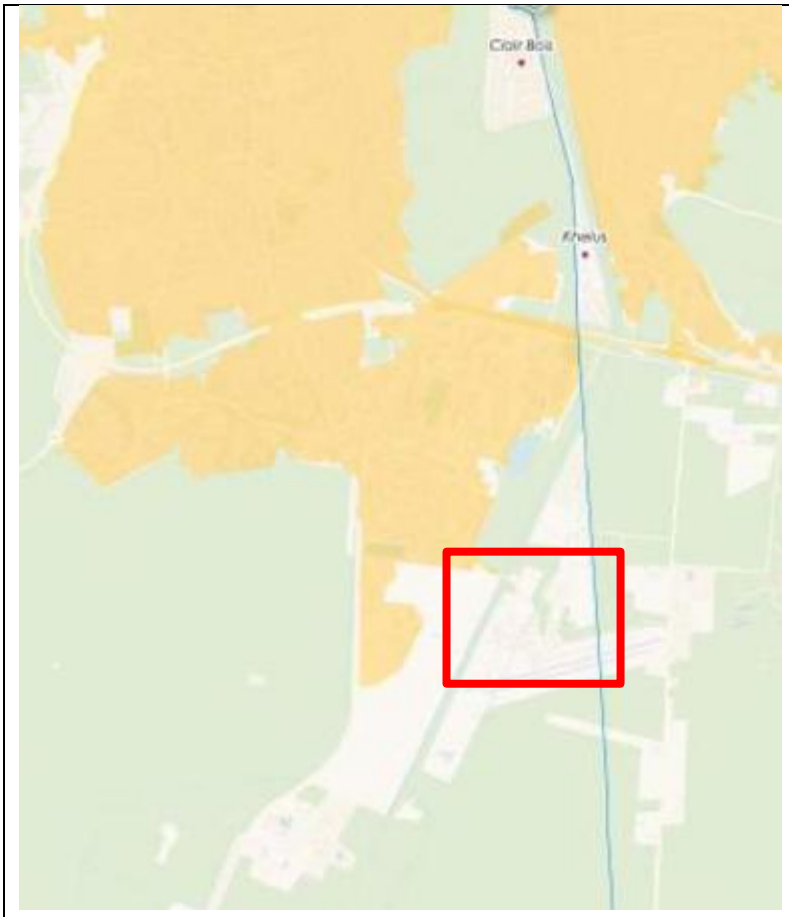
La zone de l'aérodrome est favorable à l'accueil, au développement et à l'extension d'activités spécifiques, notamment **aéronautiques**, en pleine compatibilité et complémentarité avec l'existant. Cet espace constitue une agglomération à vocation économique au regard des critères identifiés dans le SCoT, considérant, au regard des activités spécifiques présentes et des contraintes liées, que le critère de densité minimale bâtie (de 1500 m² d'emprise au sol 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.

Ainsi, une zone d'activité est définie grâce à l'application de cette prescription.

En effet, le site économique de Villemarie n'est pas identifié dans le SCOT comme un espace économique et encore moins en agglomération. Cependant, la présence de l'aérodrome, de hangars, d'activités économiques existantes confère un caractère particulier à ce site.

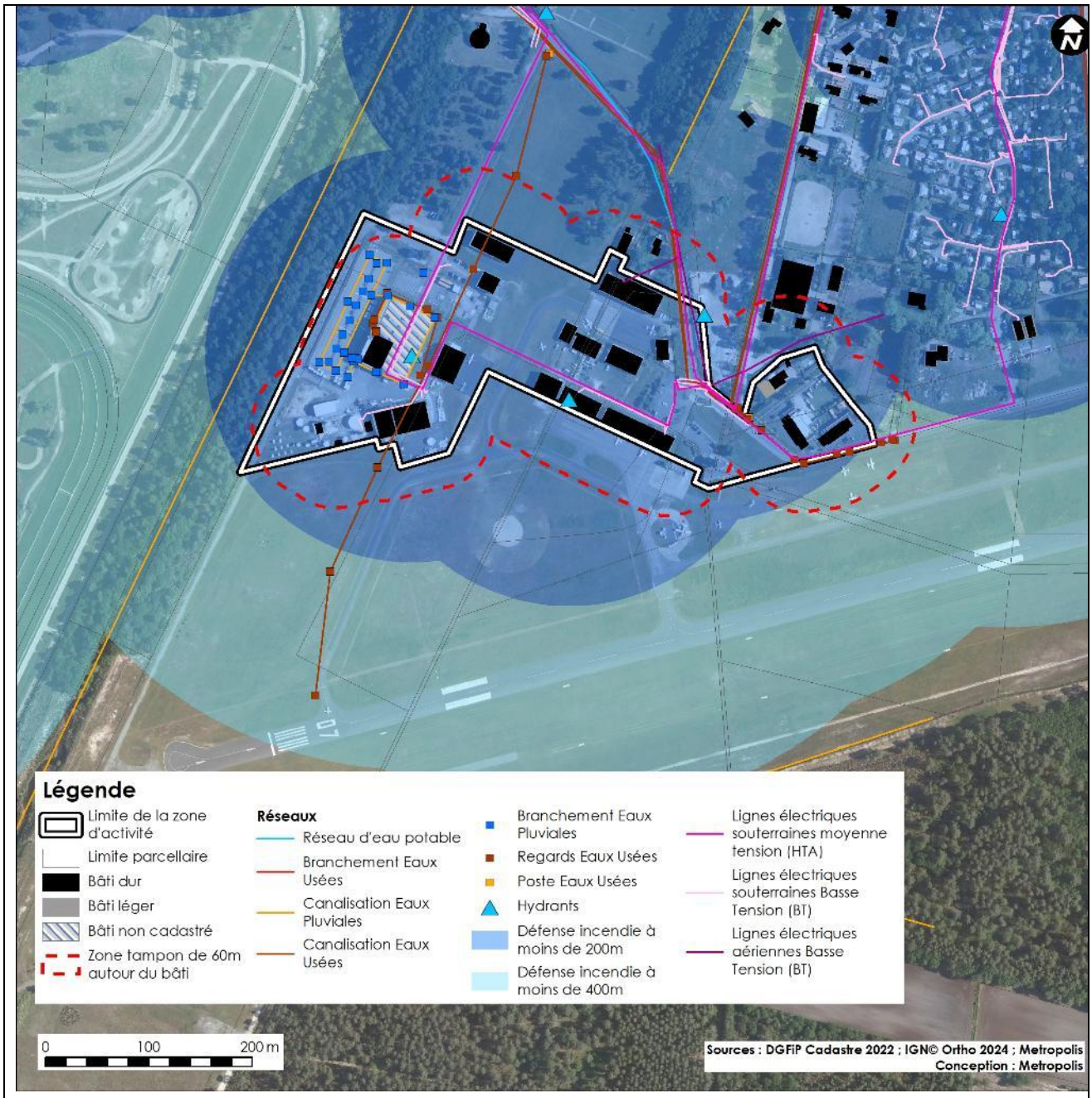
Parmi les entreprises installées, il y a lieu de souligner la présence de l'entreprise SAFRAN*. La ville et la COBAS ne peuvent pas se permettre de limiter le développement ce cette entreprise au rayonnement international.


Légende
Agglomération
Coupure d'urbanisation (SCOT)
N
0 250 500 m
Sources : DOO SCOT ; DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2024/ Conception : Metropolis



Ainsi, en application des 5 critères cumulés définis par le SCOT, il est possible de définir une petite agglomération économique afin permettre la délimitation d'une zone d'activités économique UI permettant l'évolution du site de l'entreprise SAFRAN qui a exprimé son souhait de l'agrandir et ainsi de s'inscrire dans cette orientation du PADD du maintien et du développement de l'emploi local.

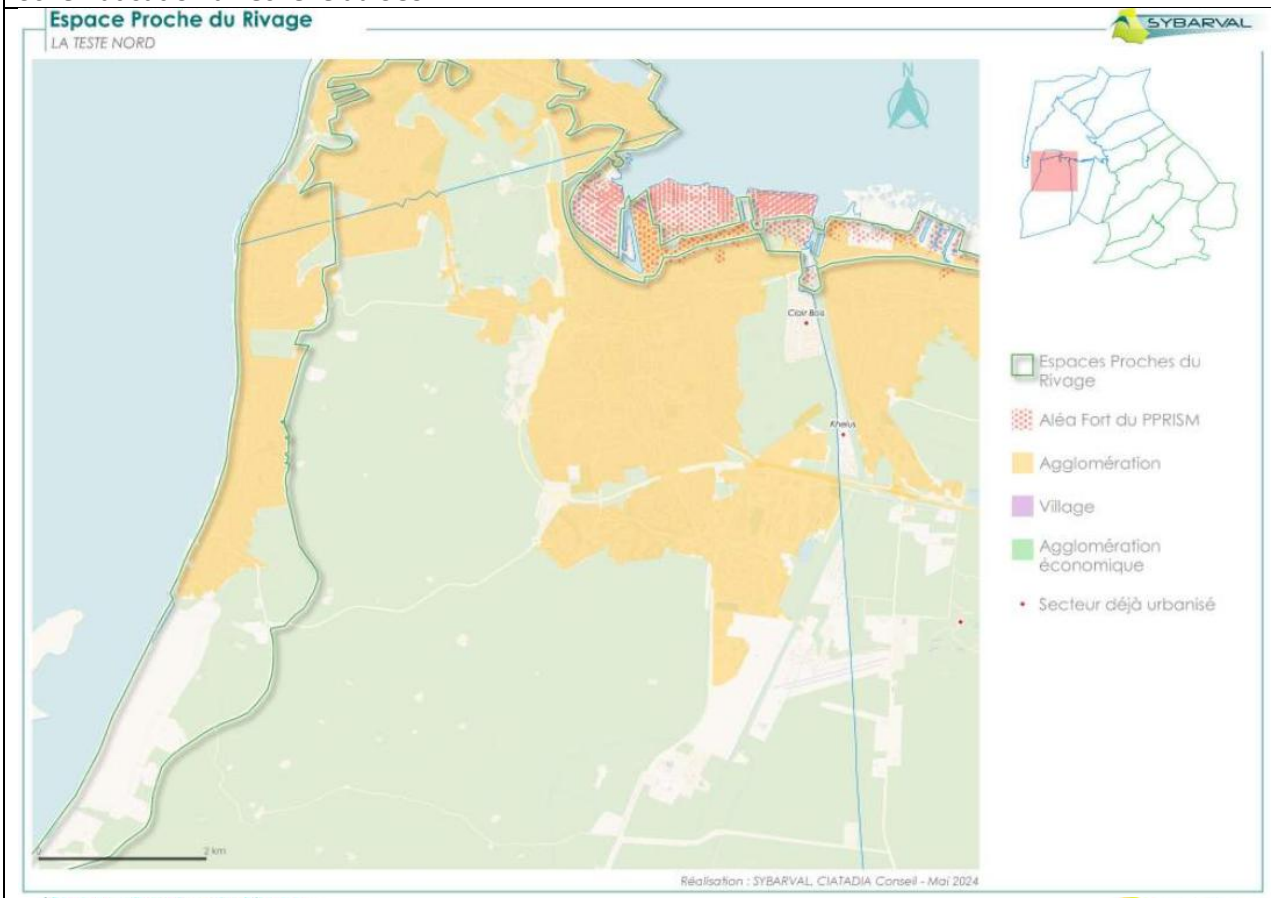
1-une emprise foncière de plus de 5 hectares : **le périmètre de la zone UI*est de 8,16 ha**
2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m² de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur : **la zone présente un ensemble de 1504m² d'emprise au sol, l'emprise d'espace libre est de 69398m², soit 6,93ha,**
3-une variété d'activités majoritairement artisanale : les activités présente sont artisanale à l'exception de l'entreprise Safran qui est une entreprise industrielle
4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) : la cartographie page suivante montre la continuité du bâti de cette zone (pointillé rouge),
5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct : la zone est desservie par l'avenue de l'Aérodrome qui se connecte à la RD112 puis à la RN250 ; il est desservi par l'aérodrome (Cf. cartographie page suivante).
La zone est desservie par le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau électrique, la défense incendie est assurer par plusieurs poteaux incendie.

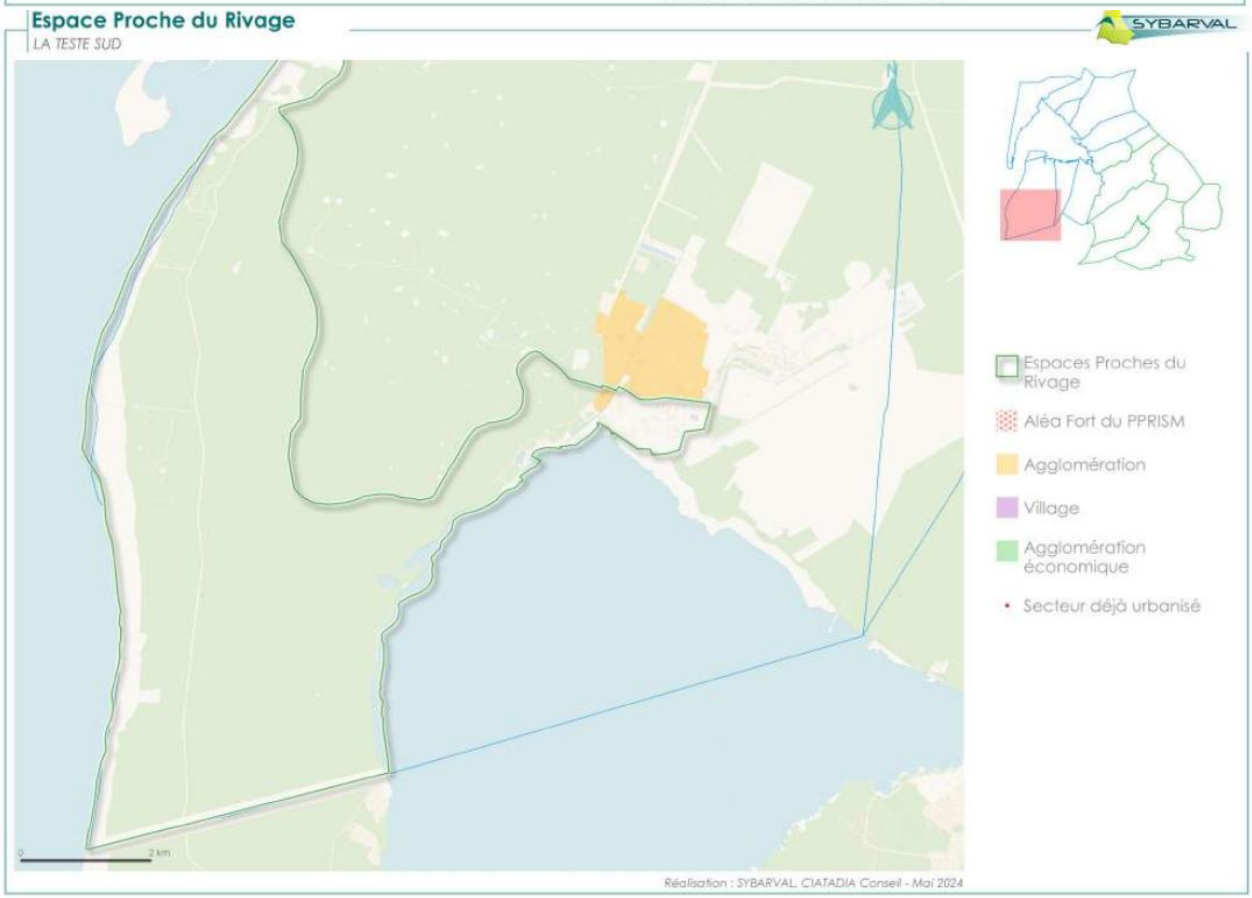


Ainsi, la zone UI* permet de maintenir les activités existantes sur ce site économique ; elle permet de leur assurer une extension limitée à 50% de l'emprise au sol existante, sur ces espaces en discontinuité de de l'agglomération de la zone d'activités économiques du Pays du Buch, ceci en compatibilité avec l'application de la loi littoral. Ainsi les activités existantes comme l'entreprise Safran peut envisager une extension limité sur ce site.

3.2 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Schématisation à l'échelle du SCoT

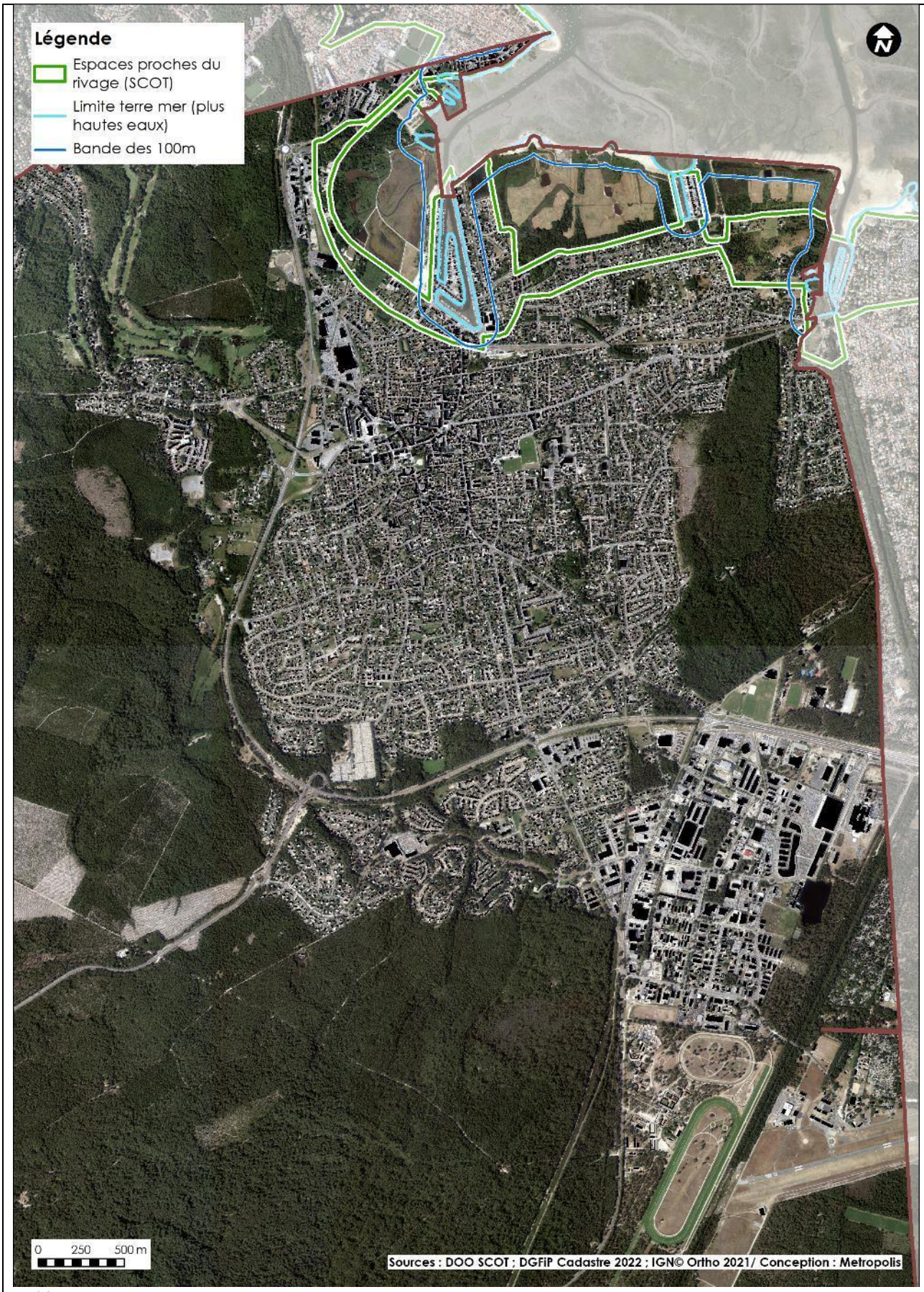




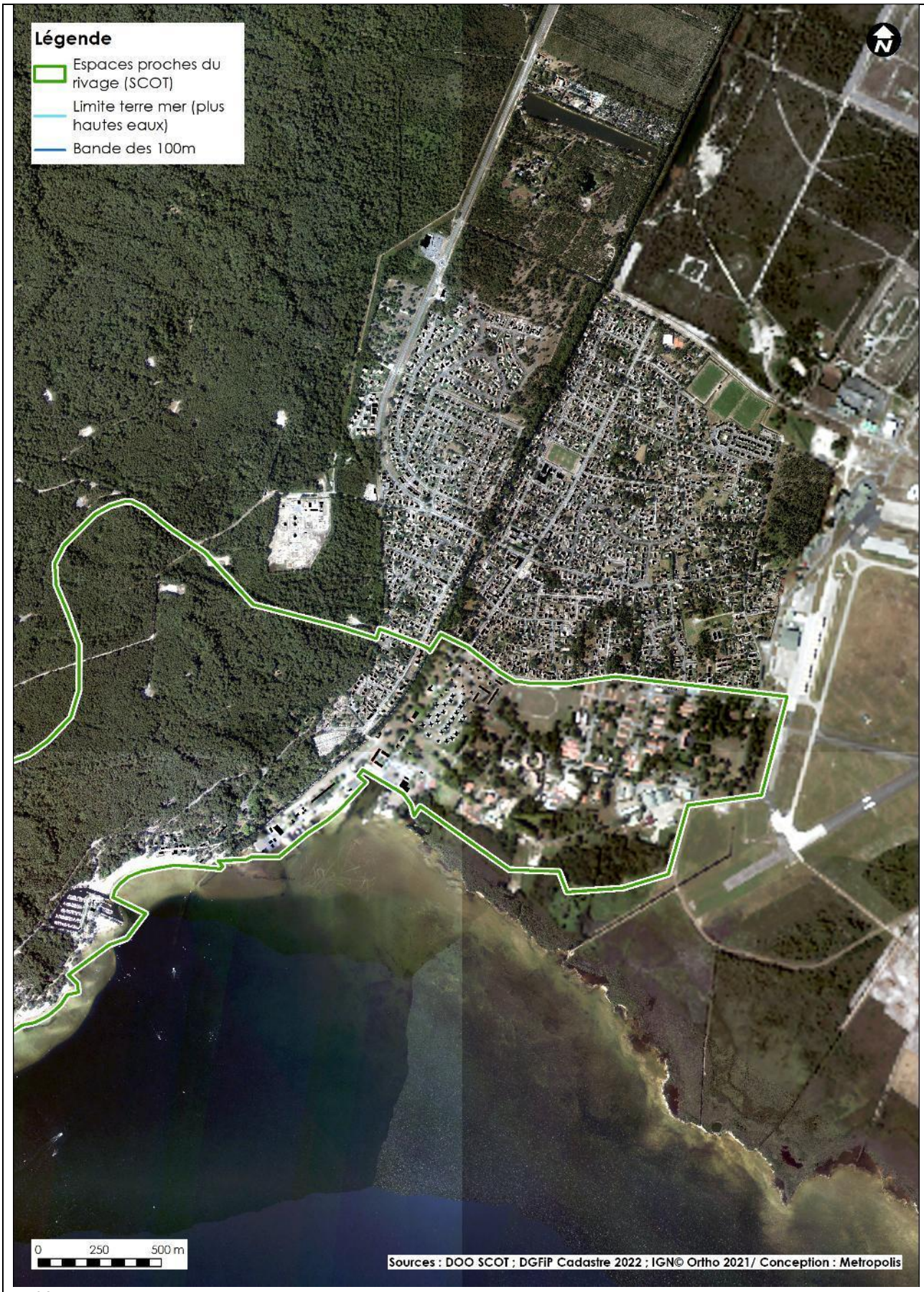
Traduction règlementaire par le PLU



A l'échelle de la commune



A l'échelle de La Teste



A l'échelle de Cazaux

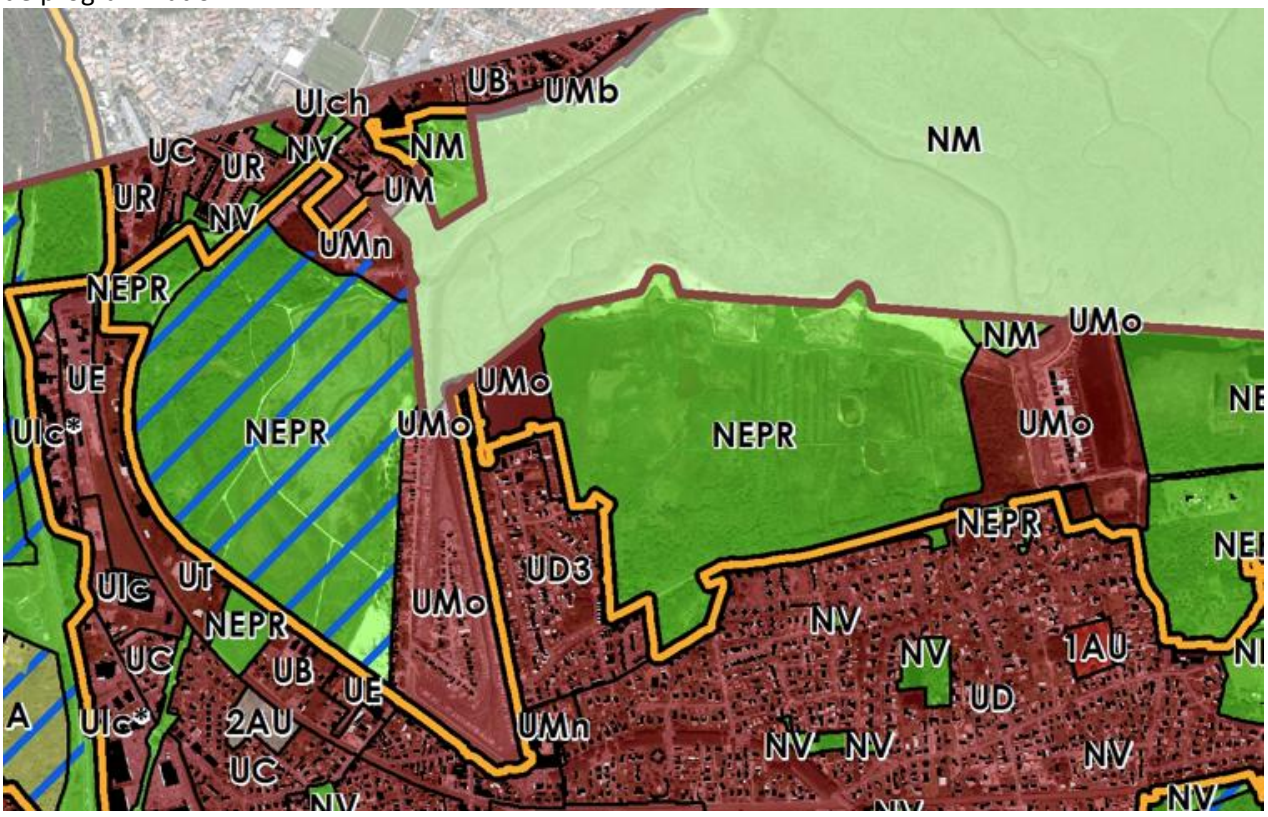


A l'échelle du Pyla sur Mer

La définition des EPR s'appuie sur la prise en compte d'espaces physiquement en lien avec le littoral et paysagèrement homogène, à savoir les milieux naturels marins du Bassin d'Arcachon.

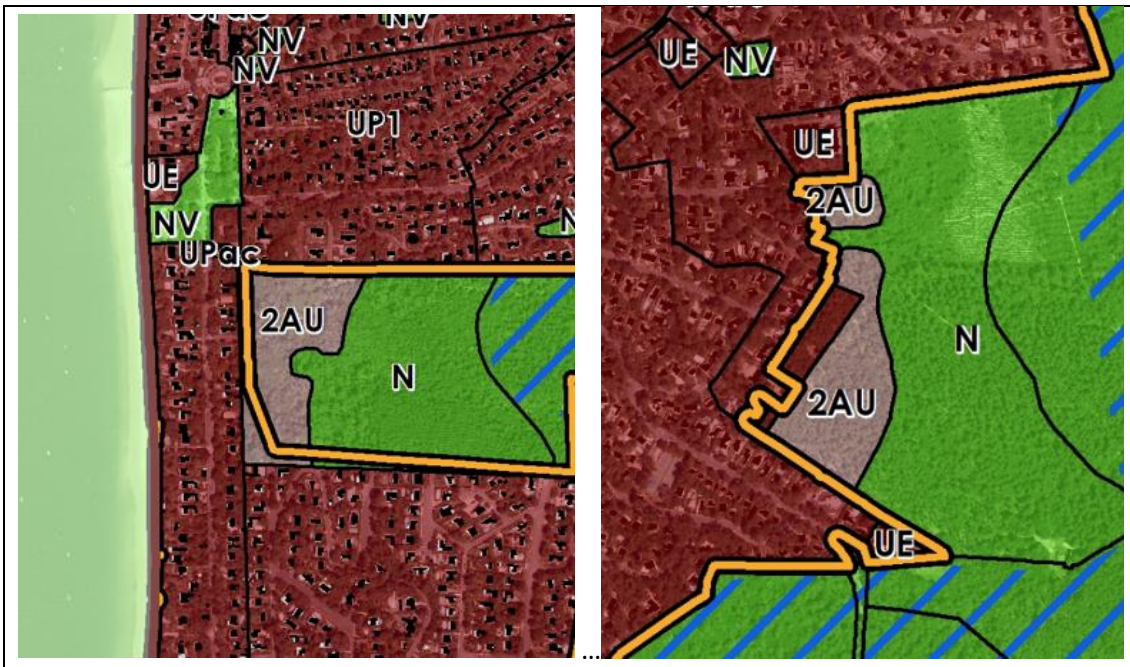
La position du site dans les espaces proches du rivage peut recevoir une urbanisation limitée sans qu'il y ait besoin de la motiver selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau. La commune a traduit dans le PLU la délimitation des espaces proches du qui touche aussi bien des zones naturelles, des milieux urbains que des espaces d'urbanisation future.

Dans le cas de la révision du PLU de La Teste de Buch, il est prévu quelques extensions limitées de l'urbanisation :
Sur la teste de Buch, la création d'une zone UT à vocation touristique dans laquelle l'urbanisation à vocation touristique, de loisirs et sportive est limitée aux emprises des constructions existantes auxquelles s'ajoute une extension de 20% des emprises existantes. Le site, localisé au sein de l'agglomération (à proximité du pôle d'échange multimodal de la gare), est particulièrement intéressant pour assurer la valorisation de la façade maritime du bassin le long de la RD650 (avenue du Général Leclerc) et des prés salés ouest (coupure d'urbanisation et espace remarquable dans le SCOT). Cette zone est compatible avec la prescription 256 permettant la réappropriation de cette bande de terrains entre les prés salés ouest et la voie ferrée,
Ce secteur peut accueillir du logement, des services et des équipements, ainsi que des commerces de proximité. L'aménagement doit faire l'objet d'une approche globale, envisageant une totale reconfiguration et intégrant la route départementale RD650. Le projet doit prévoir une végétalisation importante sur la base d'essences locales, ainsi qu'un accès en mobilités douces. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



Sur la teste de Buch, sont définies d'une zone UMn pour la gestion du pôle nautique au nord des prés salés ouest et de zone Umo pour la gestion des ports (port central et sa maline et port du Rocher).

Sur le Pyla sur Mer, 3 zones 2AU sont identifiées en continuité de l'agglomération et à l'intérieur des espaces proches du rivage. Ces zones 2Au sont conditionnées à la révision du PLU.



L'urbanisation future des espaces proches du rivage concerne les sites du Haut Pyla et du Vieux Pyla.
Le PLU n'a pas prévu l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs dans l'immédiat et resteront en zone 2AU. Toutefois lorsque ces ouvertures seront envisagées, elles seront réalisées dans la continuité de l'urbanisation existante et respecteront le principe d'une urbanisation limitée qui se mesure, d'une part, par rapport à l'emprise urbaine existante et d'autre part, par son respect du tissu bâti environnant et par sa faible covisibilité avec le Bassin d'Arcachon. Ainsi afin de s'assurer de ce dernier principe, le PLU à classer en zone naturelle (NP et NR) en amont de l'ouverture à l'urbanisation, l'ensemble des espaces de covisibilité avec le Bassin d'Arcachon et la Dune du Pilat des secteurs du Haut Pyla, du Vieux Pyla.

La commune de La Teste de Buch, dispose de cinq campings situés en zone naturelle, dans les espaces proches du rivage. Ces cinq campings, qui subissent un grignotage constant de leur périmètre aménagé lié à l'avancée dunaire et à l'érosion du trait de côte, ont nécessité de s'adapter à ces changements.
Aujourd'hui l'exploitation des cinq campings est encore possible et leurs zonages (NLc) est maintenu dans le PLU. Toutefois, ceux-ci ont été réadaptés afin de reclasser en zone naturelle remarquable (NR) l'ensemble des espaces perdus face à l'avancée de la Dune du Pilat. Par ailleurs ces espaces reclassés n'ont pas fait l'objet de compensation, limitant ainsi leur agrandissement.

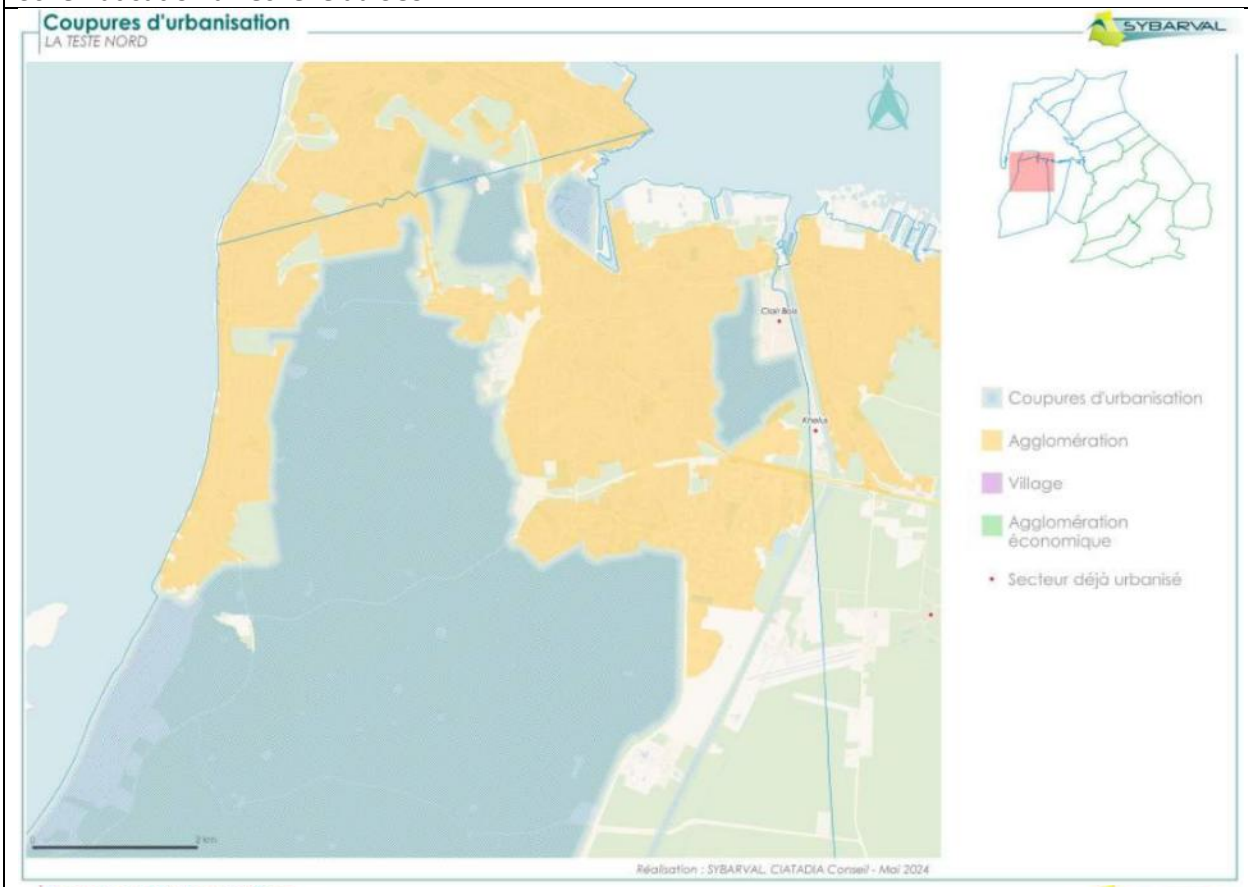
Ils ont bénéficié de la possibilité de reconstruction à l'identique suite à leur destruction par l'incendie mais ces installations touristiques sont dépendantes de phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.
Afin d'anticiper cette disparition programmée, la commune a, depuis 2012, participé avec le GIP littoral Aquitain à l'appel à projets national sur la relocalisation des activités et des biens, lancé par le ministère de l'environnement afin d'anticiper la recomposition sur d'autres lieux de l'hébergement touristique des 5 campings.

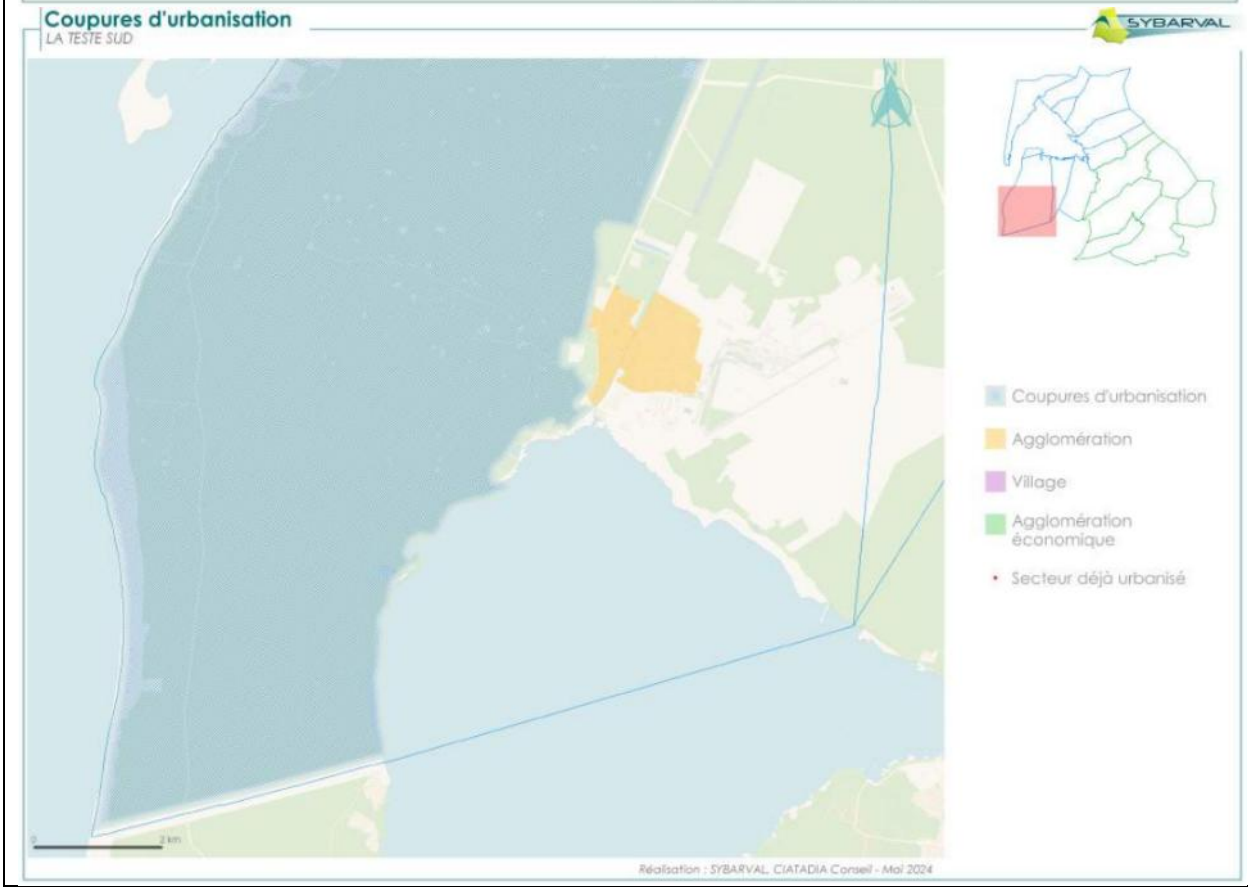
Ainsi, ces 5 campings ont été identifiés afin de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec d'autres activités touristiques déjà existantes.
Toutefois, ces sites ont été durement touchés par le terrible incendie de 2022. Bien que reconduits à l'identique pour certains.
La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.

Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proche du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et ni de surface.

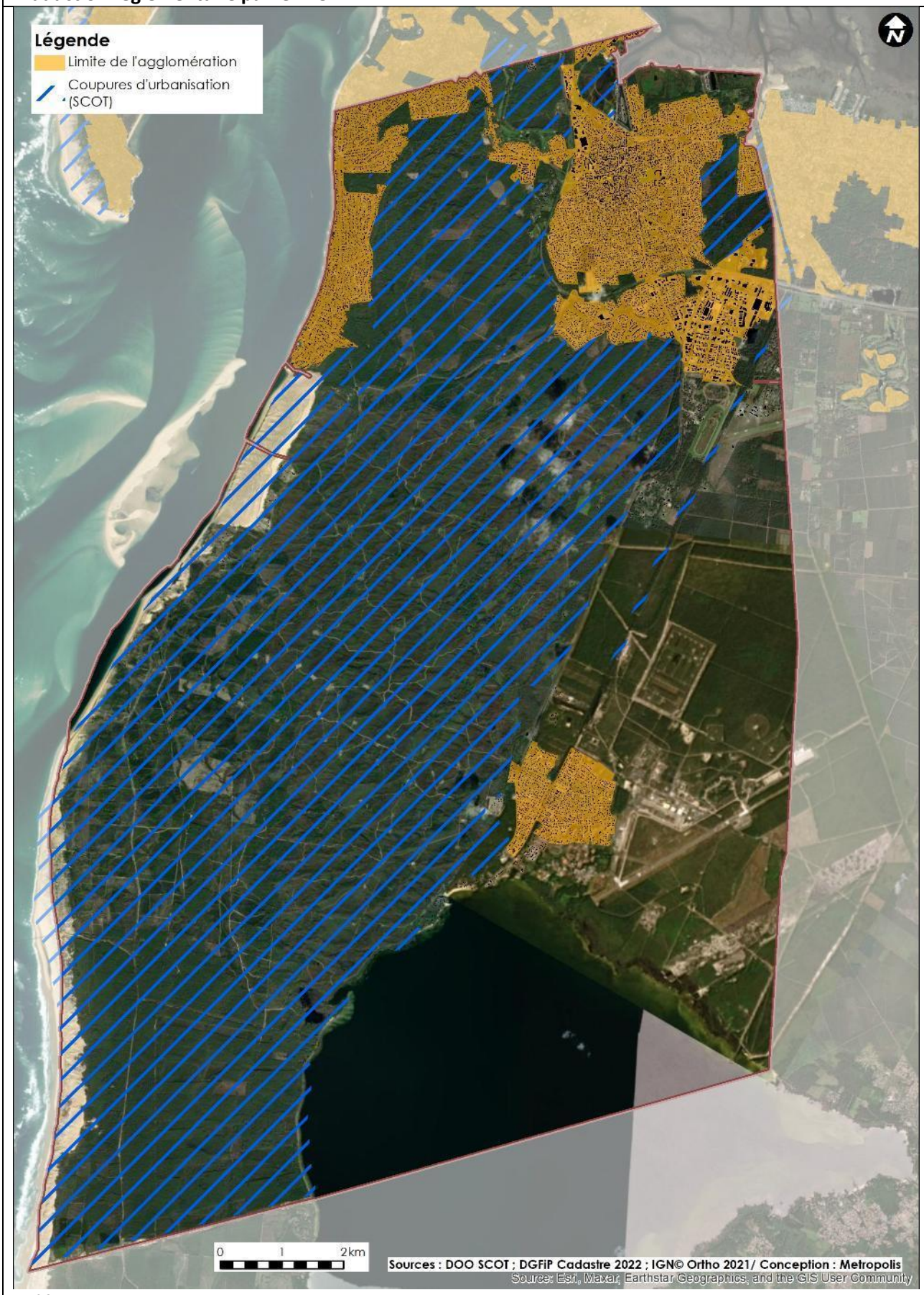
3.3 LES COUPURES D'URBANISATION

Schématisation à l'échelle du SCoT

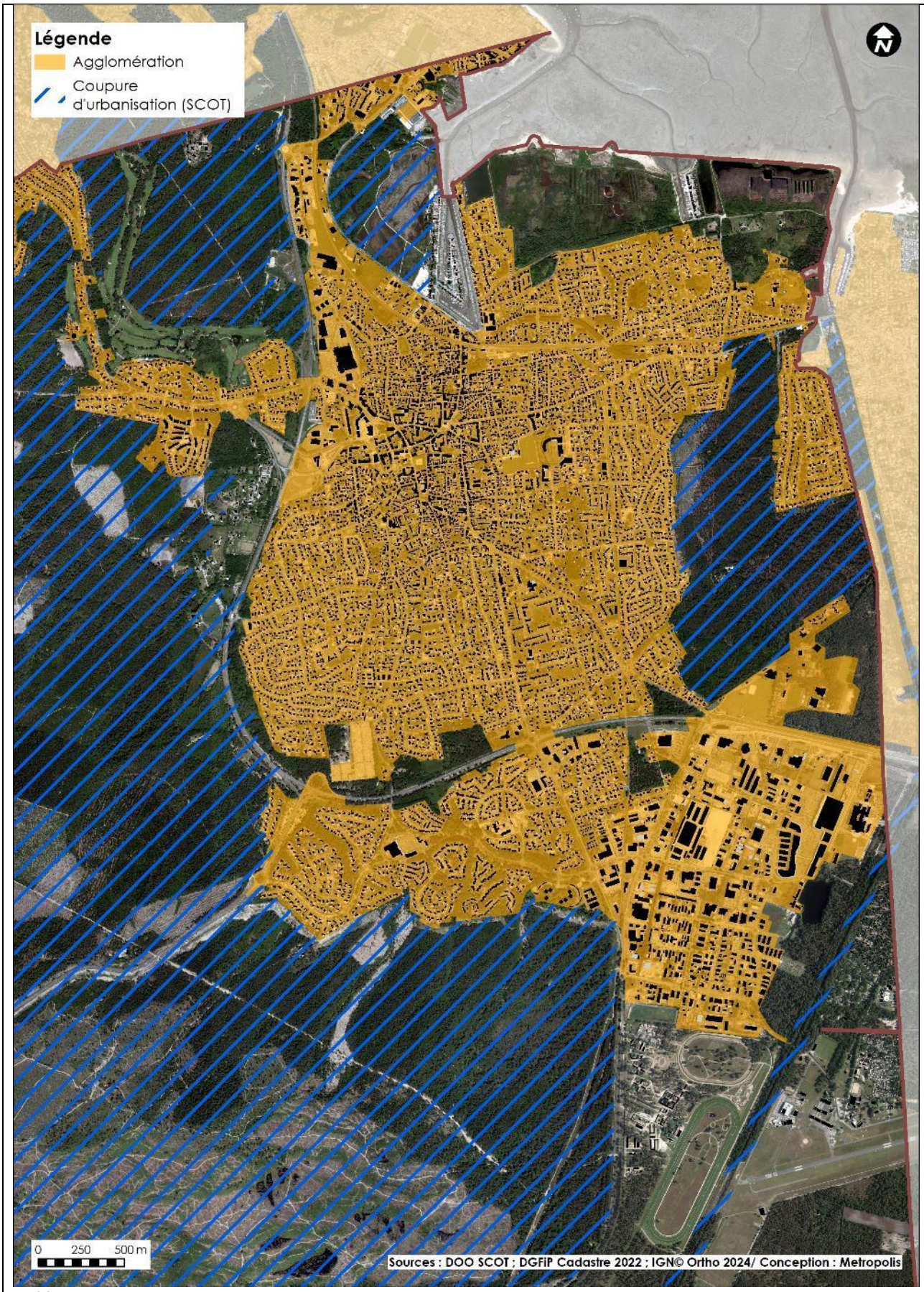




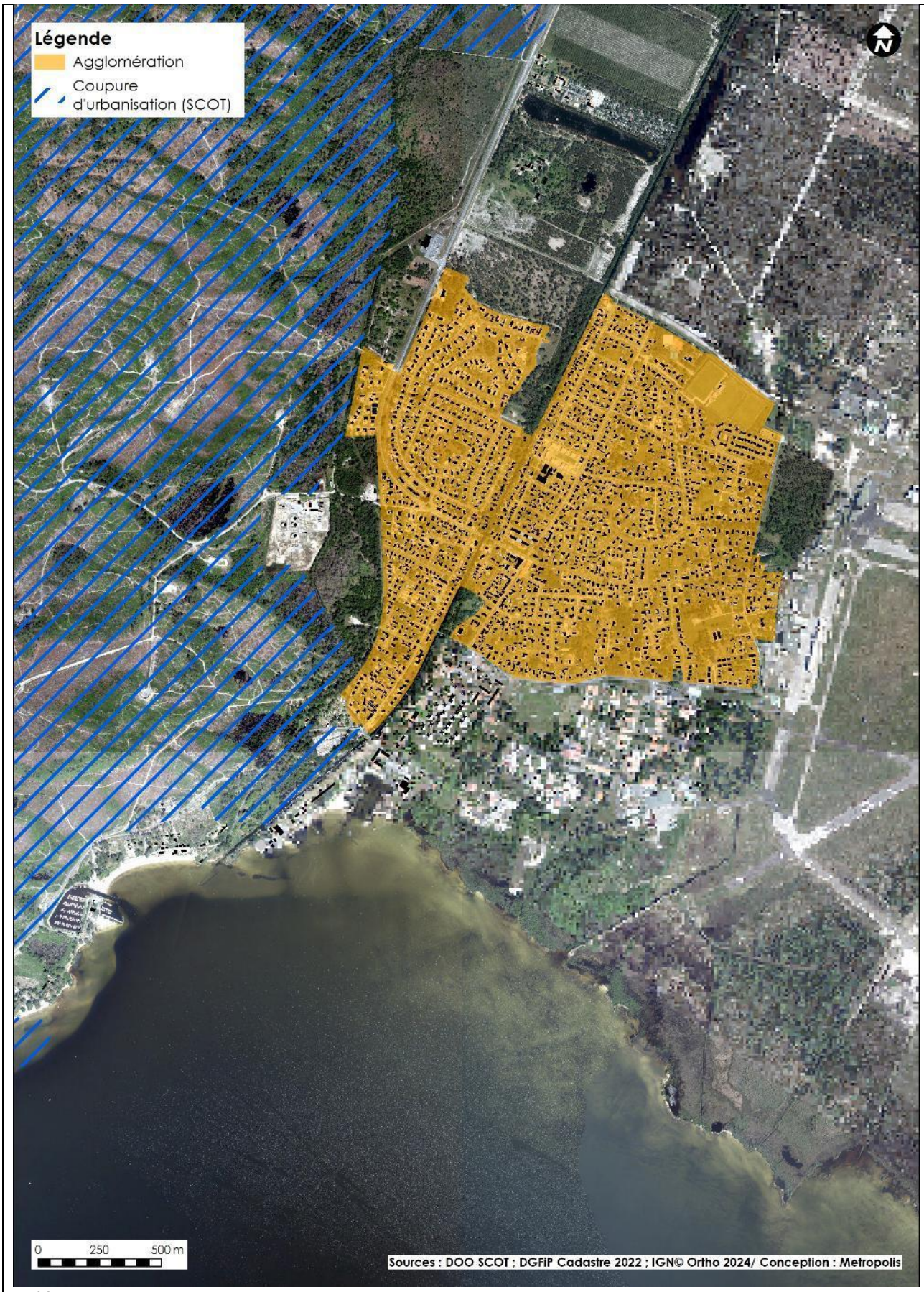
Traduction règlementaire par le PLU



A l'échelle de la commune



A l'échelle de La Teste



A l'échelle de Cazaux



A l'échelle du Pyla sur Mer

Le Plan Local d'Urbanisme assure donc le maintien des coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du SCoT par la mise en place de tout un cortège de zones règlementaires où toute constructibilité y est interdite, en particulier les secteurs de la bande littorale de 100m mais également les espaces remarquables NR et

NRfu (forêt usagère), NP, … au titre de la loi littorale. À cela, s'ajoute les Espaces Boisés Classés qui couvrent la quasi-intégralité du domaine forestier au sein de ces coupures d'urbanisation.
Seules des secteurs existent permettant de gérer les constructions existantes et la reconstruction de cabanes forestières identifiées sur le plan de zonage.

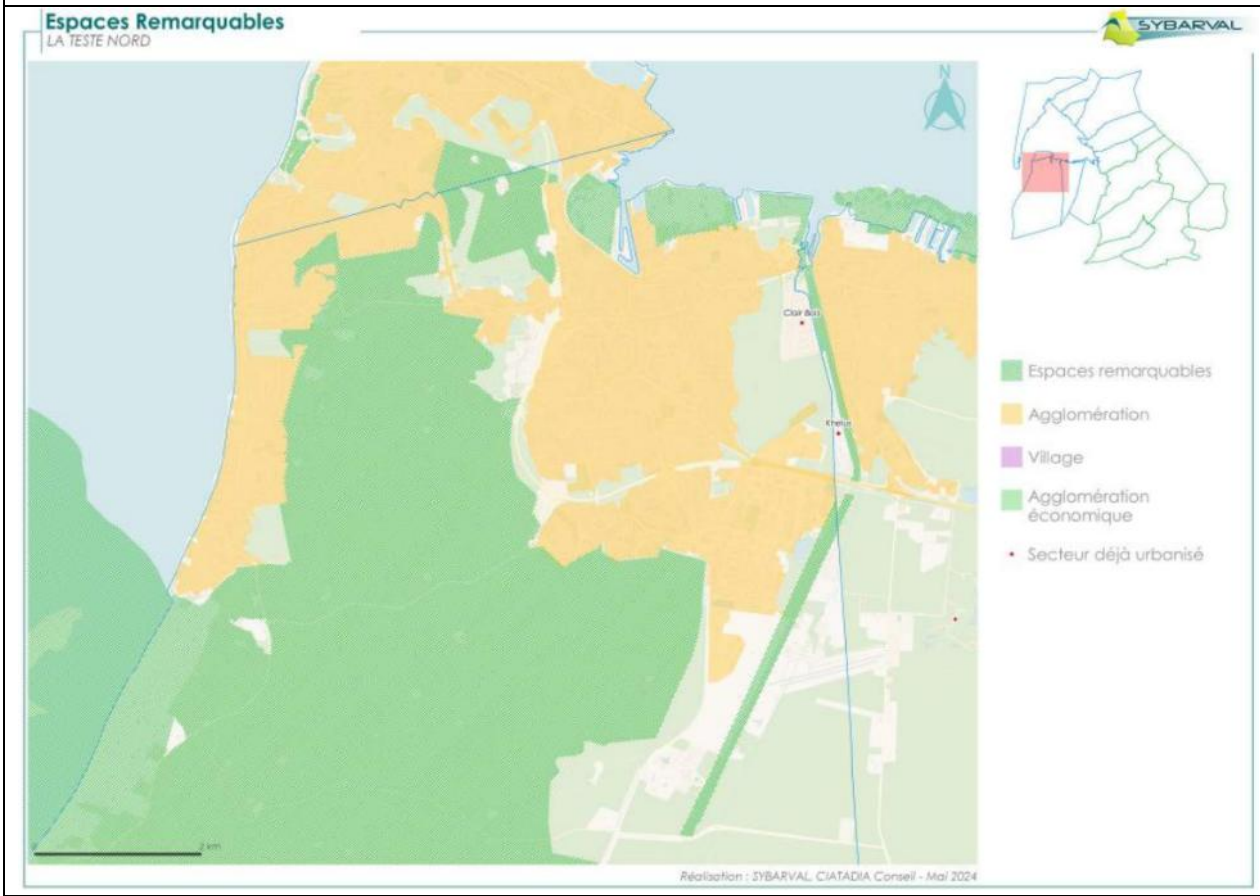
Les principales coupures d'urbanisation sont :

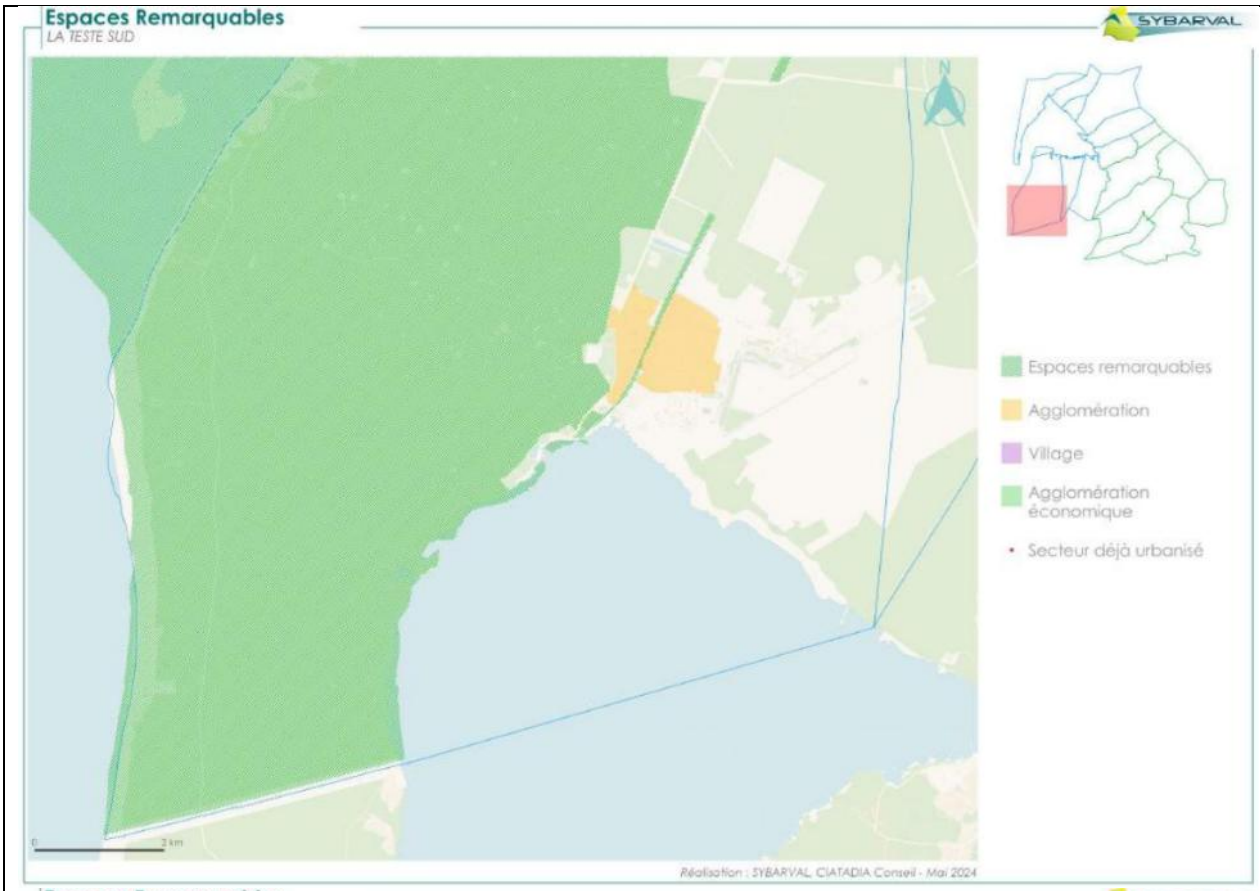
- Les coupures d'urbanisation établies à l'échelle des trois pôles urbains de la ville (La Teste centre, Pyla-sur-Mer et Cazaux). Ces coupures sont identifiées par la préservation des principales entités forestières présentes entre ces trois pôles :
  - Entre La Teste centre et le Pyla-sur-Mer, le massif forestier du site classé de la grande Dune venant en limite de la RD 217 correspond à une large coupure d'urbanisation. Cette coupure d'urbanisation a été très largement complétée au nord de la RD 217 par le classement en zone naturelle remarquable des forêts du Laurey et de l'Ermitage.
  - Entre La Teste centre et Cazaux, le massif forestier du site classé de la grande Dune et du site inscrit, participe à la définition de la coupure située à l'ouest de la RD 112. A l'est de cette voie, le massif forestier préservé de la Base Aérienne 120 complète cette coupure d'urbanisation.
- Les coupures d'urbanisation établies à l'échelle de l'agglomération. Celles-ci concernent les coupures d'urbanisation établies entre les communes voisines du sud Bassin d'Arcachon et le nord des Landes :
  - La coupure d'urbanisation entre les communes de La Teste de Buch et Gujan-Mestras à l'est est composée du canal des Landes et de ses rives classées en ZPENS. Au nord de la limite communale, cette coupure d'urbanisation s'épaissit sur le boisement de la Pinède de Conteau dont plus des 2/3, soit 94 ha (73%), ont été classés en zone naturelle (N). Plus au sud, cette coupure d'urbanisation s'appuie sur les éléments naturels situés entre La Teste centre et Cazaux dont le domaine militaire de la Base Aérienne 120 constitue une part importante.
  - La coupure d'urbanisation entre les communes de La Teste de Buch et Arcachon constituée du secteur de Camicas à l'ouest et du domaine maritime à l'est, dont les prés salés ouest qui ont été identifiés comme espace remarquable.
  - La coupure d'urbanisation entre les communes de La Teste de Buch, de Biscarrosse et de Sanguinet dans les Landes qui est constituée du grand massif forestier (13 000 ha) qui inclut la forêt usagère et la Dune du Pilat.

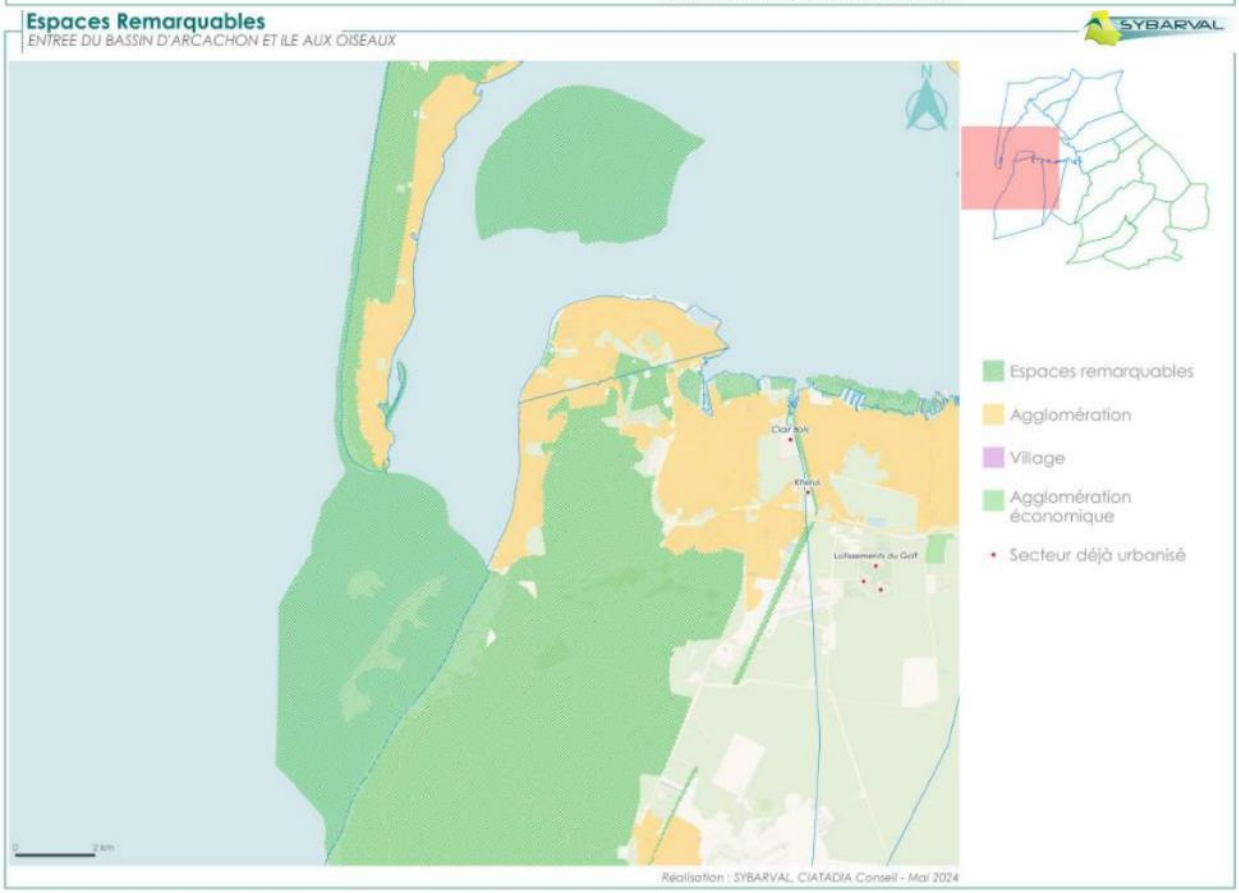
Ainsi l'ensemble des massifs forestiers et maritimes qui participent au maintien des coupures d'urbanisation a été protégé en zones naturelles (N, Ns, NP, NR, NRfu, NL, NM)

3.4 LES ESPACES REMARQUABLES ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

Schématisation à l'échelle du SCoT

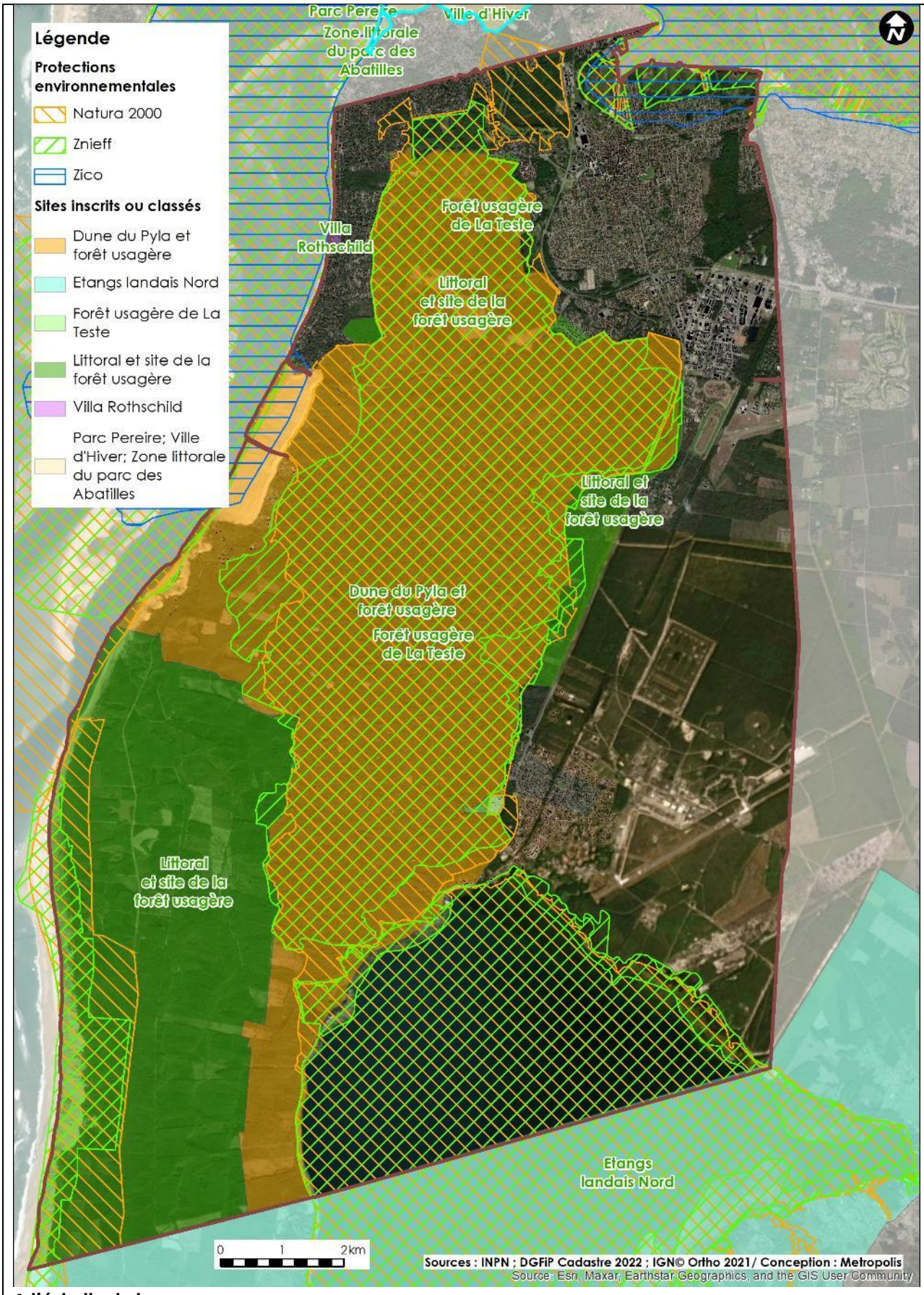



Espaces Remarquables
LA TESTE SUD
SYBARVAL
Espaces remarquables
Agglomération
Village
Agglomération économique
Secteur déjà urbanisé
Réalisation : SYBARVAL, CIATADIA Conseil - Mai 2024


Espaces Remarquables
ENTREE DU BASSIN D'ARCACHON ET ILE AUX OISEAUX
SYBARVAL
Espaces remarquables
Agglomération
Village
Agglomération économique
Secteur déjà urbanisé
Réalisation : SYBARVAL, CIATADIA Conseil - Mai 2024

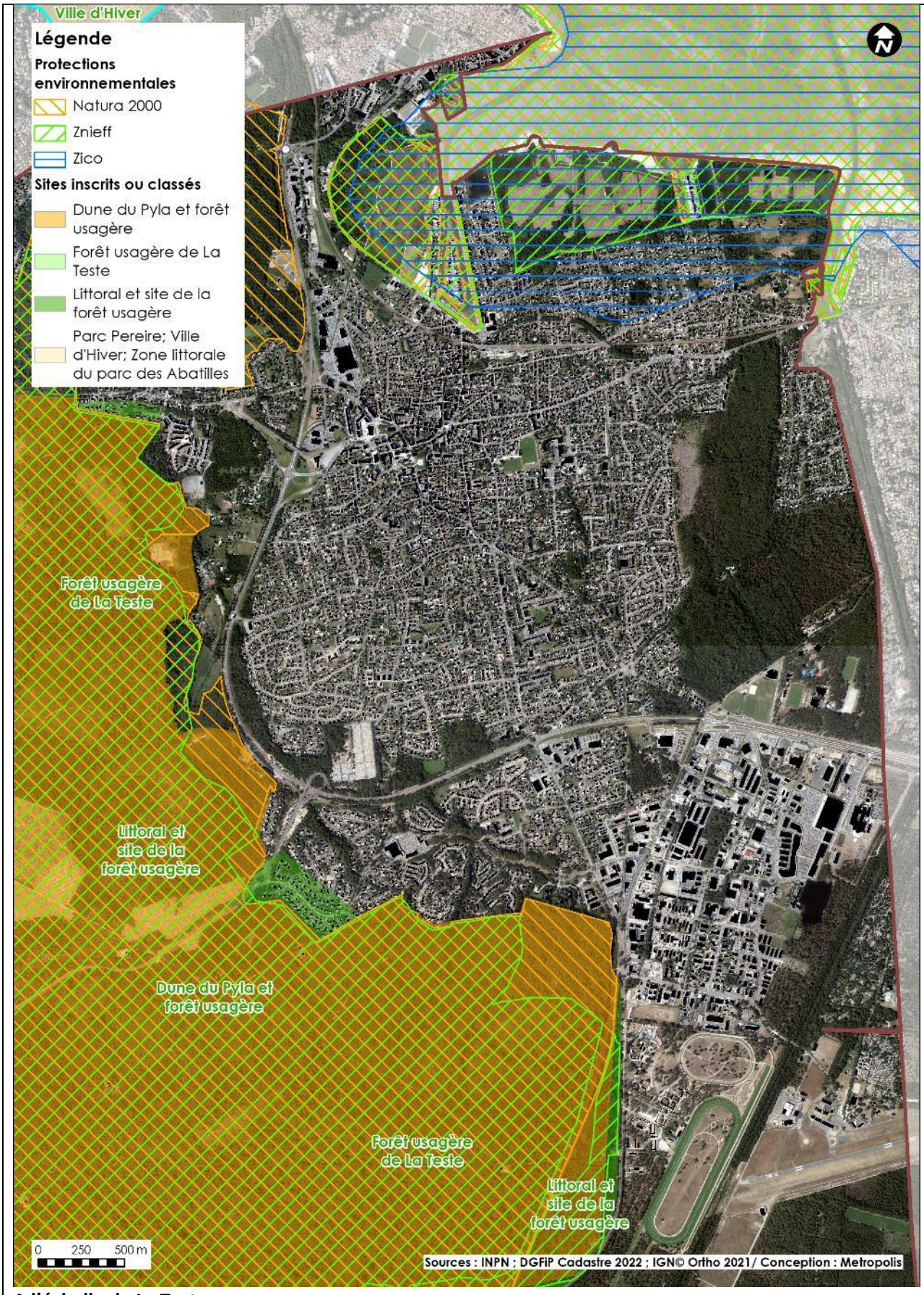
Traduction règlementaire par le PLU





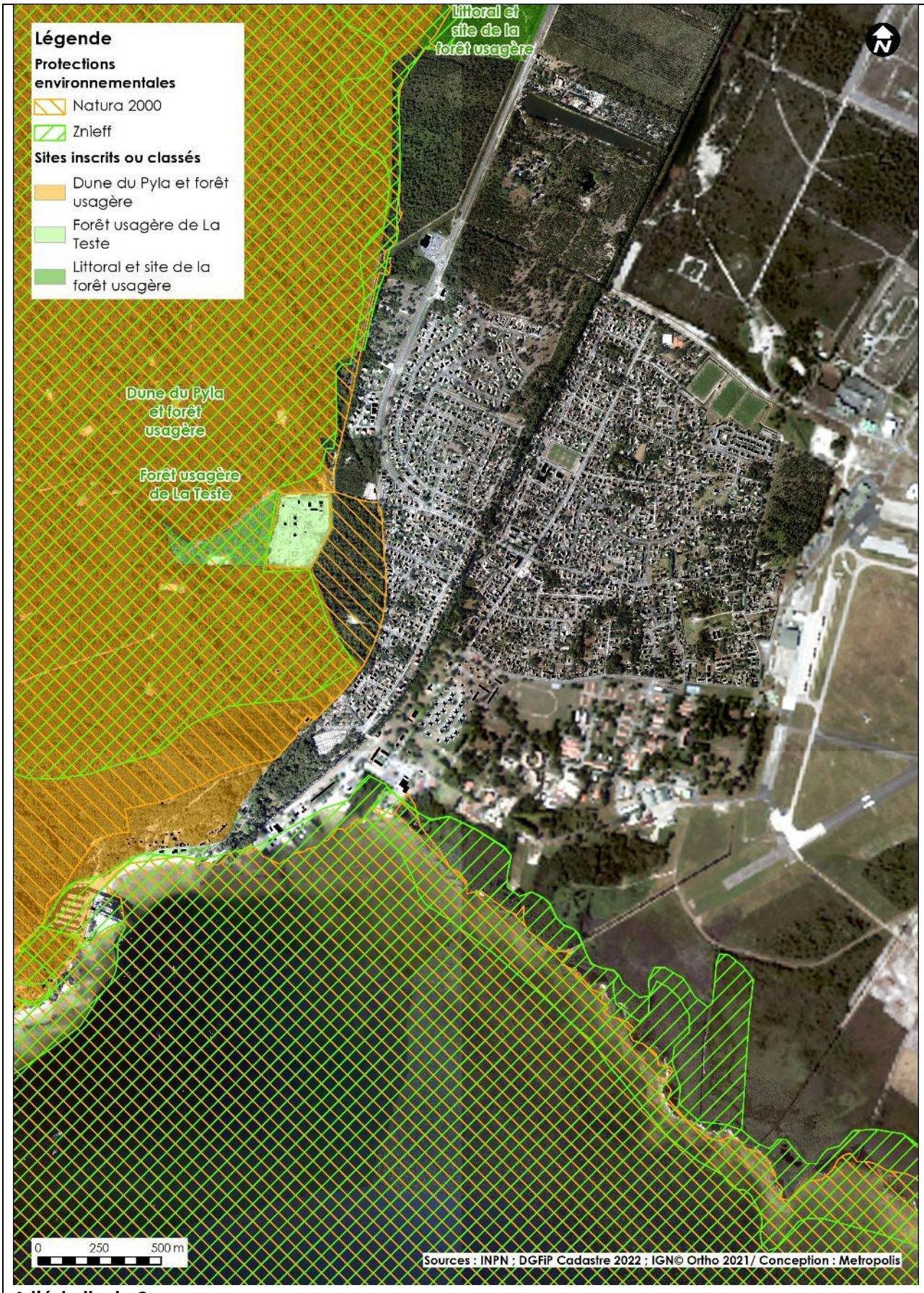
A l'échelle de la commune


Légende
Espaces remarquables (SCOT)
N
0 250 500 m
Sources : DOO SCOT ; DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2021/ Conception : Metropolis



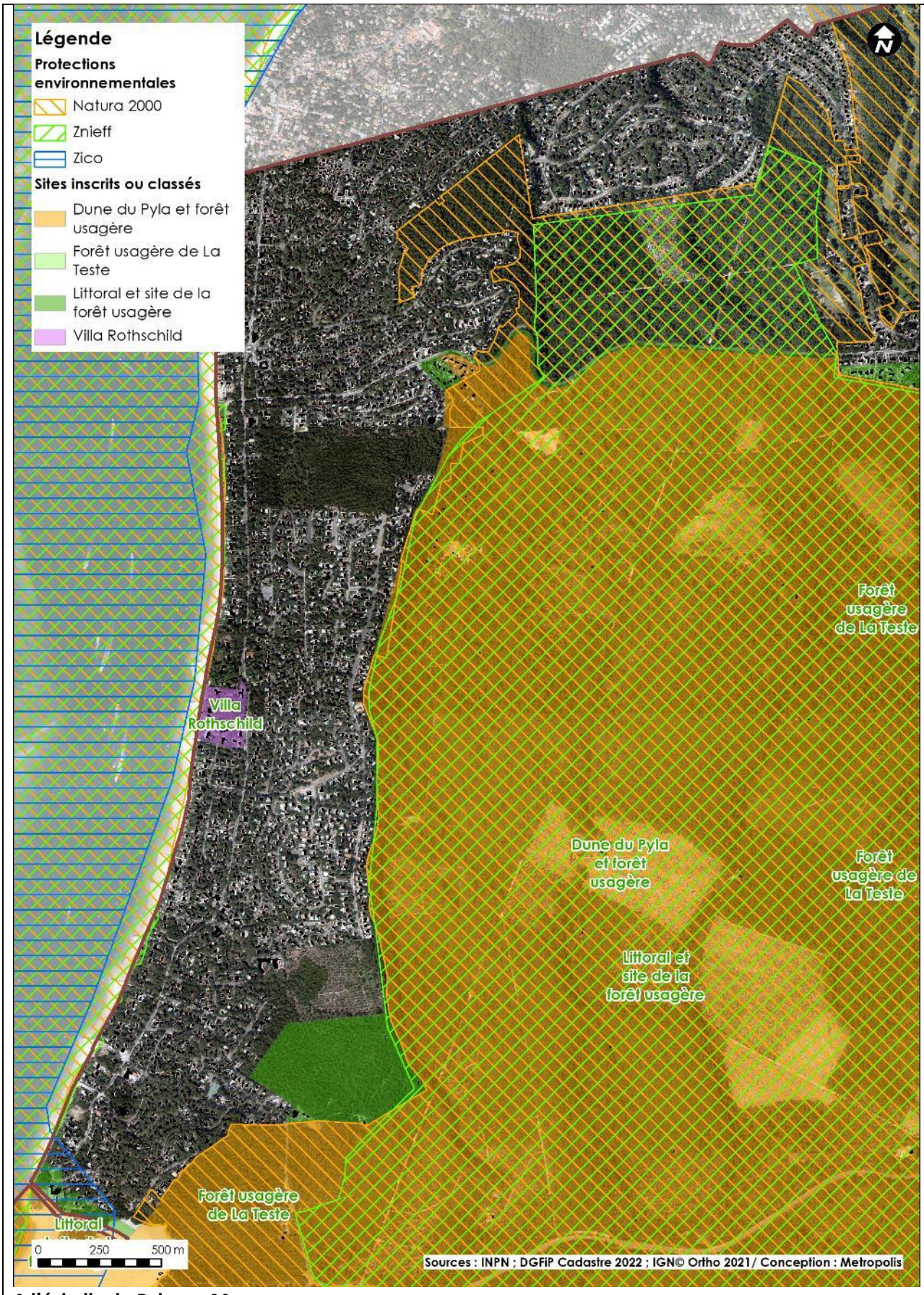
A l'échelle de La Teste


Légende
Espaces remarquables (SCOT)
N
0
250
500 m
Sources : DOO SCOT ; DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2021/ Conception : Metropolis



A l'échelle de Cazaux


Légende
Espaces remarquables (SCOT)
N
0
250
500 m
Sources : DOO SCOT ; DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2021/ Conception : Metropolis



A l'échelle du Pyla sur Mer

L'identification des espaces remarquables au titre de la loi littoral s'est appuyée sur l'état initial de l'environnement qui a mis en évidence huit grandes entités écologiques sur la commune ainsi que les inventaires patrimoniaux et protections présents sur le territoire :
Sur cette base le PLU a identifié plus de 6000 ha de zones naturelles remarquables au titre de la loi littoral. Cette identification recoupe :

- Les domaines maritimes emblématiques du Bassin d'Arcachon comprenant l'île aux oiseaux et le banc d'Arguin ;
- Les dunes littorales
- Les milieux forestiers et les lettes des massifs de dunes anciennes et modernes ;
- Les rives du lac de Cazaux ;
- Les corridors écologiques du canal des Landes et de la craste de Nezer.

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC). Les EBC participent pleinement à trois principaux objectifs :

- Préserver les grandes entités boisées dont le massif de la forêt usagère ;
- Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de ville ;
- Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en ville.

Ainsi le PLU au regard de ces trois objectifs, affichent **9550,15** ha d'EBC.

3.5 LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Le PLU a identifié dans son diagnostic des pôles de tourisme reconnus comme des sites d'hébergement ou de visite, respectueux de l'environnement et des traditions locales. Sur ces espaces, les pratiques nuisances sont interdites.
De plus, le PLU a identifiés sont patrimoine vernaculaire et culturel (préservation au titre de l'article L.151-19) et a défini sur le Pyla sur Mer une zone et un règlement patrimonial afin de préserver la forme urbaine et la qualité paysagère ce site de ville sous les pins.
Les ports et les sites touristiques sont clairement identifiés : sur ces espaces un règlement spécifique en fonction de la vocation a été établi pour gérer les différentes vocations et accueillir de nouvelles constructions en fonction des destinations autorisées ou conditionnées.
Les espaces maritimes font l'objet d'un zonage particulier et spécifique même si ces zonages se localisent sur le domaine public maritime commune.

Le PLU révisé de la Teste de Buch répond aux 3 objectifs suivant du SCOT :

- Objectif 5 : Réduire le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- -Objectif 6.3 : Optimiser l'enveloppe urbaine
- Objectif 9.1 : Rechercher l'optimisation foncière

En effet, comme vu précédemment dans les chapitres précédents dans le présent document s'attache à réduite le rythme et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF). En effet, l'objectif du PLU est de réduire de 54% entre 2021 et 2030 et de 30% entre 2031 et 2040 la consommation des ENAF en compatibilité avec les objectifs du SRADDET de Nouvelle Aquitaine. Il se limite à 45ha d'ENAF d'ici 2037.

La capacité d'accueil de La ville de La Teste de Buch s'appuie majoritairement sur un développement de l'habitat à vocation permanente, dans le prolongement de la vocation résidentielle qu'elle a acquise au cours des 20 dernières années. La Teste remplit un rôle structurant dans le bassin d'habitat local, ce qui est traduit dans le projet de PLU.
Il répond aux besoins de production de logements diversifiés et aux objectifs du PLH de la COBAS **puisqu'il permet d'atteindre les objectifs de production de logements ordinaires mais aussi de logements sociaux et de pouvoir à terme dépasser ces objectifs.**

Concernant l'eau potable, rappelons que les autorisations de prélèvements à l'échelle de la COBAS s'élèvent à 8 600 000 m^3 par an. En 2023, les volumes prélevés ont été de 7 480 549 m^3 en 2023, laissant un volume prélevables restants de 1 119 451 m^3 *(Cf.* évaluation environnementale, p.26).

Dans le cadre du PLU, la production de logements envisagée (205 logements par an), entrainera une consommation d'eau potable supplémentaire de 23 780 m^3 par an (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m^3/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 2,1% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins du territoire lié à l'accueil de nouveaux habitants, et le projet de PLU n'aura pas d'incidence notable sur cette ressource naturelle.

Dans l'hypothèse où le nombre de résidences secondaires reste stable sur 12 ans (5030 résidences secondaires en 2020), et que leur occupation se limite à 5 mois par an, la consommation d'eau potable supplémentaire prévue sera 243 116 m^3 sur 5 mois (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m^3/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 21,7% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable reste suffisante pour couvrir les besoins liés à l'accueil des habitants des résidences secondaires.

Le PLU de La Teste-de-Buch entend préserver le réseau hydrographique du territoire. En effet, le canal des Landes se situe presque exclusivement en zone naturelle (Ns et NR), à l'exception d'un tronçon d'environ 600 m en zone UD correspondant à la traversée de Cazaux. La craste de Nézer est également située presque exclusivement en zone naturelle (N, Nv, Np, NR, NRfu), à l'exception d'un tronçon d'environ 1,7 km situé en zone UI et UIc. En zone naturelle, la constructibilité est restreinte (zones N, Np, Nv) voire extrêmement restreinte (zone NR, NRfu).

De plus, le règlement impose aux constructions de respecter un recul minimal de 100 m (pour les zones N, Np, Nv) ou 50 m (pour les zones NR et NRfu) par rapport aux berges du canal des Landes et des crastes. Ces dispositions permettent de préserver ce cours d'eau des pollutions inhérentes à l'urbanisation, et de protéger les ripisylves, indispensables à son bon fonctionnement écologique.

Également, le règlement des zones NR et NRfu prévoient un recul de 100 m des rives et rivages (lac, bassin, océan) pour toute construction en dehors des cabanes existantes.

De plus, la craste de Nézer présente une protection supplémentaire puisque son tracé est inclus au sein d'une prescription surfacique : la ripisylve est classée en majeure partie en EBC (Espace Boisé Classé).

Plus globalement, le règlement entend préserver l'ensemble des cours d'eau et crastes du territoire, en appliquant un recul minimal des constructions par rapport aux berges de 1,5 m en zone urbaine et de 3 m en zone à urbaniser.

Par ailleurs, la commune entend préserver les milieux humides associés au lac de Cazaux ainsi qu'aux crastes. En effet, plus de 99% de ceux-ci sont classés en zone naturelle (N, NRfu et Nm) et le reste en zone agricole, où la constructibilité est extrêmement limitée. Les lagunes recensées sur le territoire sont également classées en zone naturelle.

De plus, la préservation de la ressource en eau est traitée à travers la bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain. Le règlement du PLU recommande une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en privilégiant l'infiltration.

Les mesures spécifiques mises en œuvre dans le règlement par zonage en faveur de la ressource en eau sont reportées dans le PLU (*Cf.* Tableau des mesures prises dans le règlement aux incidences positives sur la ressource en eau présent dans l'EE. Cf. p.52)

Concernant la gestion des eaux usées, rappelons que l'assainissement collectif sur la commune de La Teste-de- Buch est assuré par le SIBA, un Syndicat Mixte qui délègue les installations d'assainissement à la société ELOA. Les eaux collectées sont traitées par les stations d'épuration de Cazaux et de La Teste-de- Buch qui présentent une capacité nominale respective de 7 400 EH et 150 000 EH et toute deux un taux de charge organique de 77 % en 2023. La capacité restante de chacune de ces STEP est donc respectivement de 1 702 EH et 34 500 EH.

A horizon 12 ans, l'arrivée estimée de 4 715 habitants supplémentaires sur la commune (sur la base de 2,3 habitants par logement en moyenne) liée au développement du PLU pourra être traitée par les STEP sans difficulté. La capacité restante étant largement suffisante pour absorber cette charge supplémentaire.

Au maximum de sa capacité d'accueil, en considérant que le nombre de résidences secondaires est resté stable sur 12 ans (5030 résidences secondaires en 2020), et en estimant que la période d'occupation des résidences secondaires se limite à 5 mois par an, le nombre d'habitants supplémentaire lié à ces résidences secondaires est estimé à 11569 (sur la base de 2,3 habitants par logement en moyenne). Ainsi, la capacité restante des STEP de la commune est largement suffisante pour traiter cette charge supplémentaire et accompagner l'arrivée de nouveaux habitants.

Cf. Évaluation environnementale, p.137 :

En conclusion, l'accueil de nouvelles populations et le développement de l'urbanisation engendreront de nouveaux flux et de nouvelles pressions sur la ressource en eau, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. Tout un ensemble de dispositions est pris pour assurer un développement harmonieux dans le respect des capacités du territoire. Ces mesures peuvent être directes (préservation des milieux humides et aquatiques, des éléments de la trame bleue...) ou indirectes (limitation de l'imperméabilisation des sols, bonne gestion des eaux pluviales dans le cadre des nouvelles constructions...).

Dans le règlement du PLU, plusieurs mesures participent à la prise en compte de la ressource aquatique :

- la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- la préservation des milieux humides du territoire ;
- la bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain, en privilégiant l'infiltration à la parcelle ;
- la prise en compte de l'assainissement collectif et non collectif ;
- la prise en compte de l'assainissement des eaux pluviales ;
- la prise en compte de l'alimentation en eau potable.

Parallèlement, le PLU participe au développement d'une offre de formation de qualité avec la production d logements diversifiée, permettant aux jeunes testerins de rester sur le territoire communal. Ainsi, le PLU soutient avec le maintien des populations jeunes permet d'assurer le maintien de l'activité économique locale et l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

De plus, le PLU permet de préserver le socle productif agricole en définissant des zones agricoles, certes minimes au regard de la superficie de la commune, cependant ces dernières sont en augmentation par rapport au PLU de 2011.

La délimitation des espaces naturels (EBS, EBC) a été réalisée à partir des espaces remarquables identifiés à l'occasion du diagnostic du territoire (*Cf*. pages 222 et suivantes du tome 3 du Rapport de présentation).
L'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral s'est appuyée sur l'état initial de l'environnement, qui a mis en évidence huit grandes entités écologiques sur la commune, ainsi que les inventaires patrimoniaux et les protections existants sur le territoire :

Sur cette base le PLU a identifié plus de 6000 ha de zones naturelles remarquables au titre de la loi littoral. Cette identification recoupe :

- Les domaines maritimes emblématiques du Bassin d'Arcachon comprenant l'île aux oiseaux et le banc d'Arguin ;
- Les dunes littorales ;
- Les milieux forestiers et les lettes des massifs de dunes anciennes et modernes ;
- Les rives du lac de Cazaux ;
- Les corridors écologiques du canal des Landes et de la craste de Nezer.

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC) et participent pleinement aux trois principaux objectifs :
- Préserver les grandes entités boisées dont le massif de la forêt usagère ;
- Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de ville ;
- Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en ville.

Ainsi, le PLU au regard de ces trois objectifs, affiche **9550,15** hectares d'EBC, et l'évolution positive du bilan des surfaces des EBC est le fruit d'une politique de protection que les élus ont souhaité mettre en œuvre sur le territoire.

Ainsi de nouvelles surfaces ont été classées, d'autres ont fait l'objet d'un déclassement afin de s'adapter aux contraintes du territoire.

Tous les espaces libres boisés majeurs des 3 polarités sont préservés. Les espaces boisés classés existants dans le PLU de 2011 ont été réajustés afin de rectifier leur tracé en fonction de l'occupation du sol actuelle.

Au-delà des Plans de Prévention des Risques promulgués par l'Etat, le PLU réglemente tout particulièrement les lisières entre les espaces urbains et les espaces NAF dans les zones à urbaniser afin de limiter la propagation des risques (inondations, submersions marines et feux de forêt). Il fixe également les conditions d'installation de certaines activités dans les zones à risque et anticipe leur éventuelle relocalisation. Enfin, les collectivités sont également incitées à informer et à sensibiliser les populations permanentes et saisonnières sur les risques et le changement climatique.

La façade océane est impactée par le recul du trait de côte et l'avancée dunaire (zone rouge).
Certains secteurs sur lesquels figuraient des EBC ont été impactés, laissant place à l'océan, à la plage ou à la dune. Il était donc nécessaire d'adapter la superficie des EBC sur ces secteurs, à la réalité.

Parallèlement, certains secteurs des « plans plage » ont été délestés de certains aménagements, parkings, cheminements piétons etc. Les réaménagements effectués par l'ONF suite aux conséquences du recul du trait de côte, ont donc laissé de nouveau la place à la nature. Ces espaces situés sur la frange littorale (zone bleue) ont donc été reclassés en EBC.

A contrario, le PLU de 2011 avait classé en EBC certains secteurs des « plans plage » dans lesquels des voies d'accès, des zones de parkings, d'accueil des campings car, des tables de pique-nique, des installations, etc, sont implantés.

Un travail plus précis de localisation a été réalisé par les services de la Ville de La Teste de Buch. Ces zones ont donc été déclassées (zones rouge). Ce déclassement permettra de rendre possible l'entretien des voies d'accès aux « plans plage » et aux installations existantes et d'effectuer d'éventuelles opérations d'amélioration de l'accès du plan plage ou des aménagements.

Les OAP et le règlement ont introduit des prescriptions permettant de veiller à l'insertion paysagère des opérations dans leur contexte paysager et environnemental.
De plus, el PLU permet d'affirmer les coupures d'urbanisation du territoire notamment en reclassant la pinède de Conteau en zone naturelle inconstructible.

Dans une volonté d'accueillir au mieux les populations actives, le Projet d'Aménagement Stratégique fixe des objectifs ambitieux de production de logements abordables. Parallèlement, il veille au développement d'une offre de formation de qualité et soutient l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

Le PLU permet maintenir le niveau de l'offre de santé en :

- Permettant le développement activités de services dans les zones urbaines et
- classant le périmètre du centre hospitalier en zone urbaine à vocation d'équipement pour lui permettre une évolution en fonction des besoins de constructibilité et des contraintes techniques liées à ce type de construction.

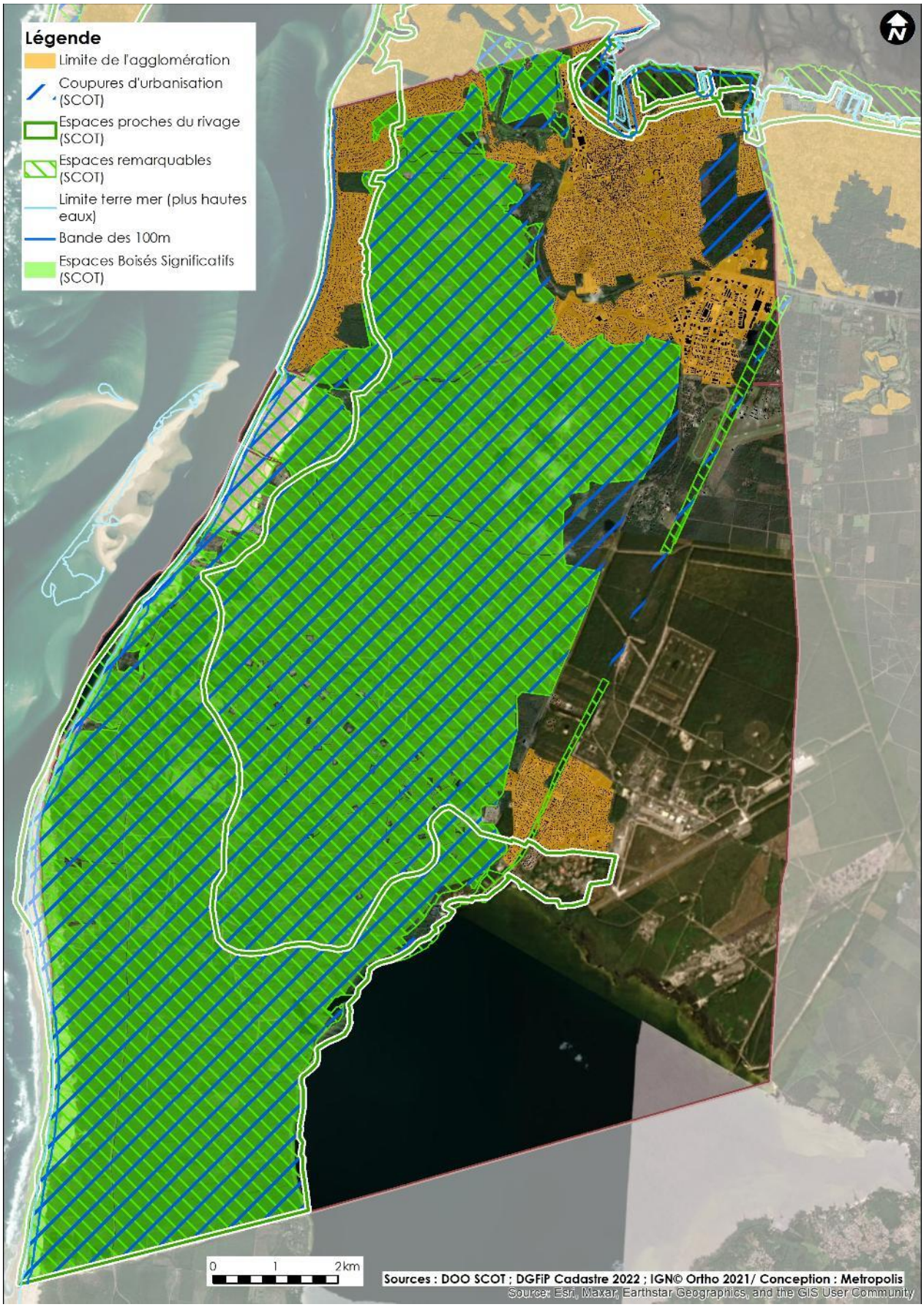
Ainsi le PLU permet :

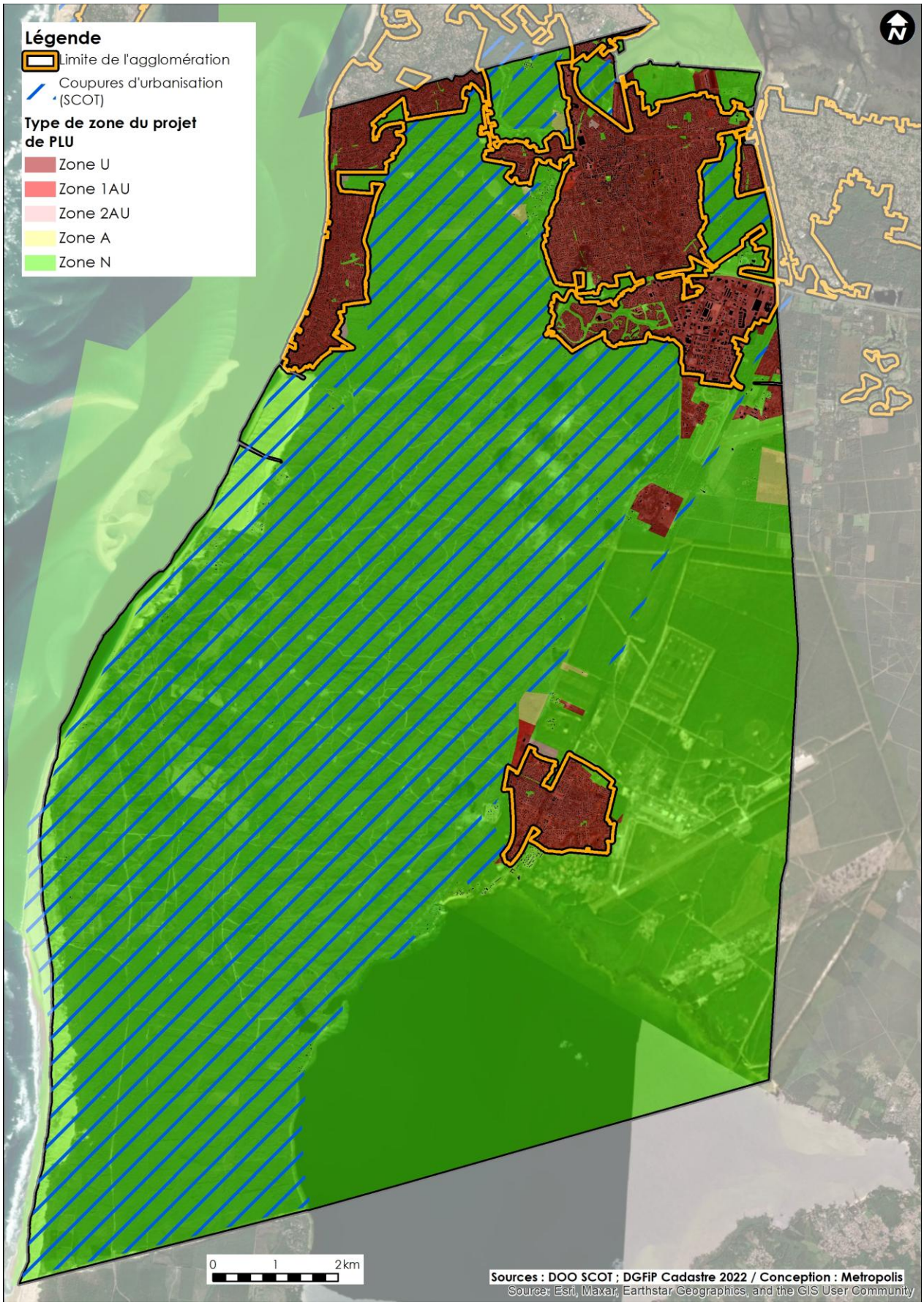
- La prise en compte des espaces mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme
- Les Espaces Remarquables du Littoral font l'objet d'un classement en zones NR, qui au titre de son règlement d'urbanisme ne peut faire que l'objet d'aménagements légers décrits à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, à l'exclusion de tout autre constructibilité. A ces titres, la pression urbaine induite sur le territoire n'est pas de nature à porter atteinte à la fragilité de ces milieux.
- la prise en compte de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine : Le plan de zonage du PLU tient compte du Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPRSM) approuvé en 2019.
- la prise en compte des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes
- Le dimensionnement de la capacité d'accueil et la localisation des espaces de développement (zones AU) ne sont pas de nature à porter atteint à ces activités.

3.6 SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE

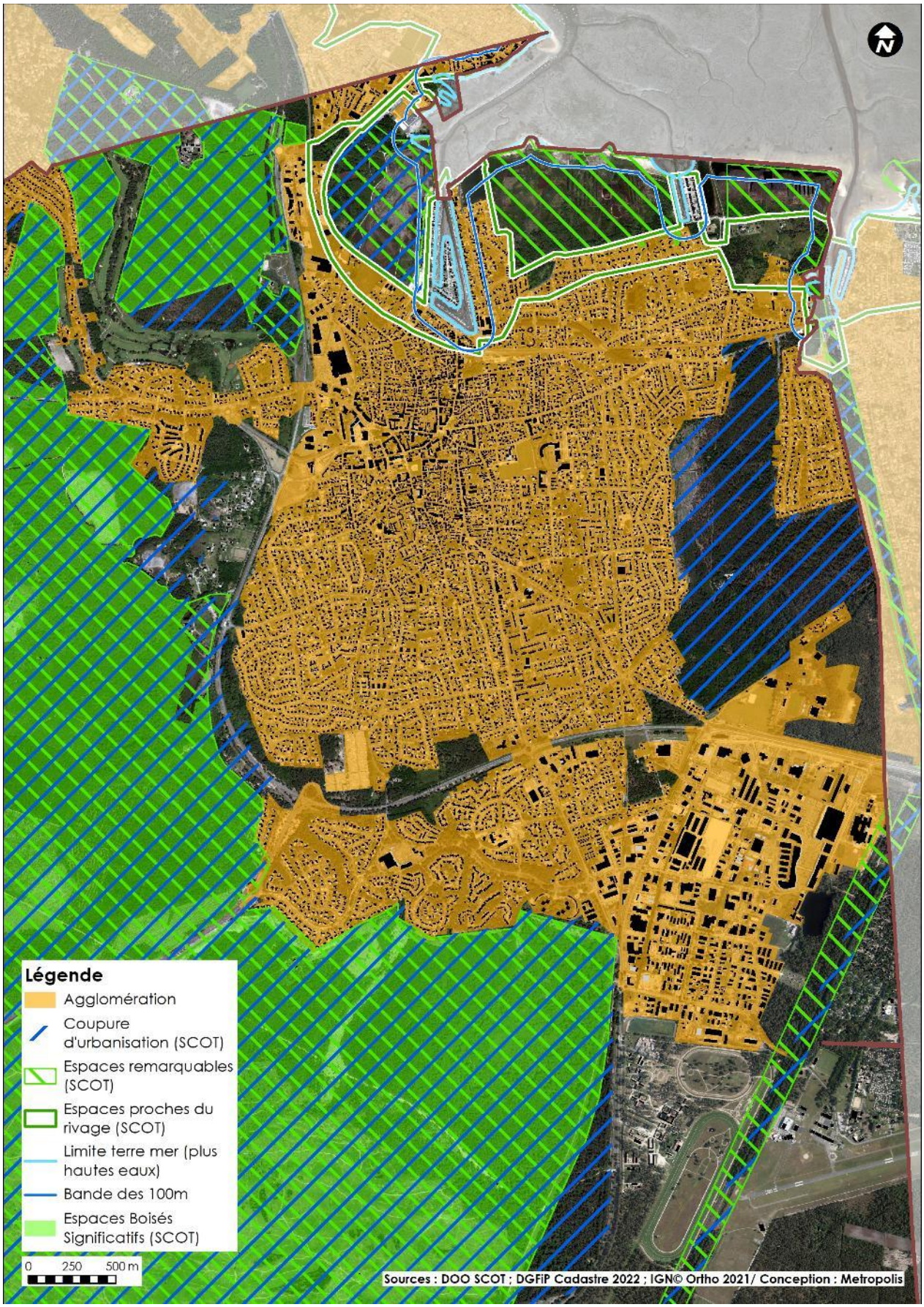
Les cartographies suivantes permettent de visualiser l'application de la loi littoral sur le territoire et dans la traduction spéciale du PLU.

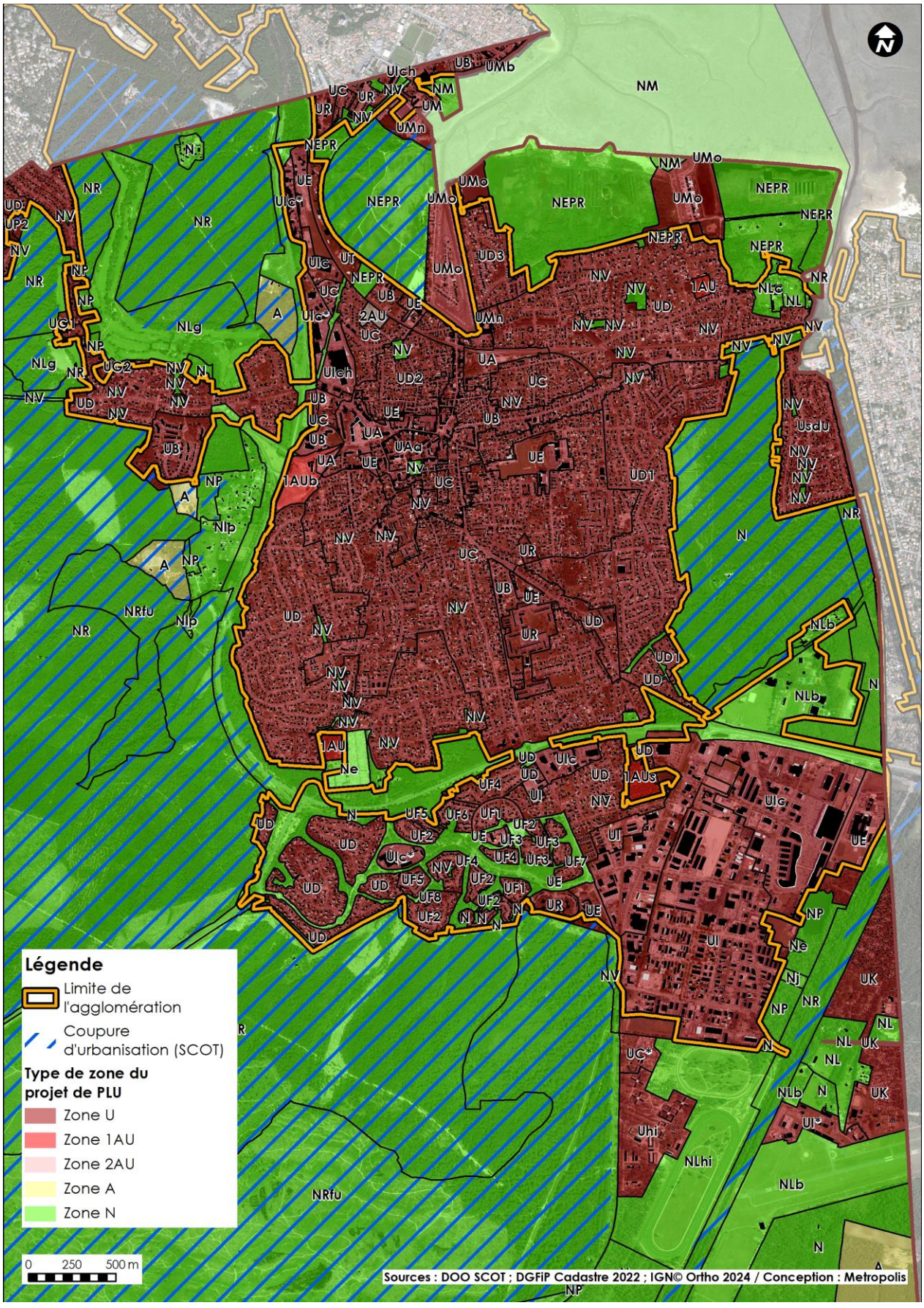
3.6.1 A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



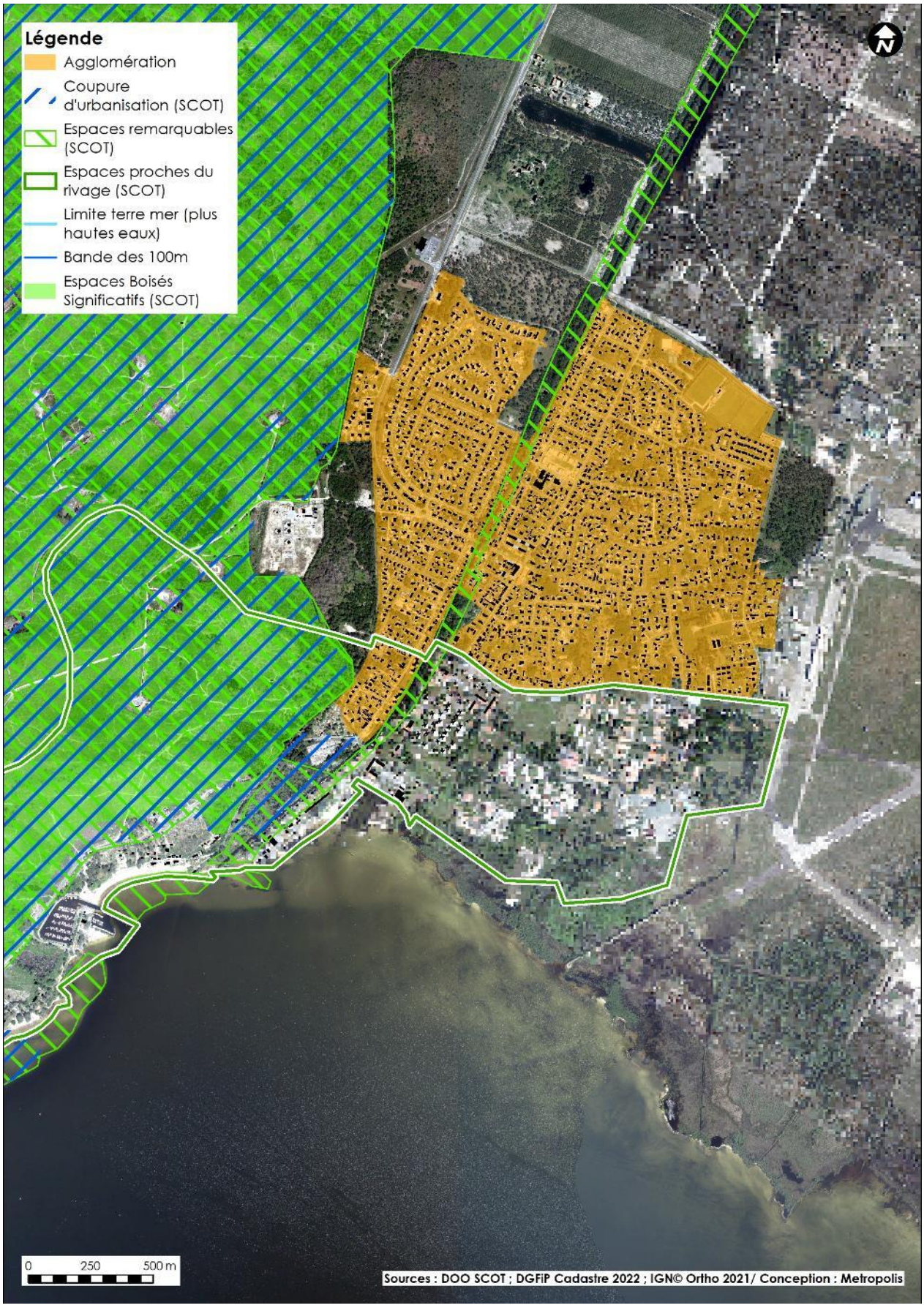

Légende
Limite de l'agglomération
Coupures d'urbanisation (SCOT)
Type de zone du projet de PLU
Zone U
Zone 1AU
Zone 2AU
Zone A
Zone N
N
0
1
2km
Sources : DOO SCOT ; DGFiP Cadastre 2022 / Conception : Metropolis
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

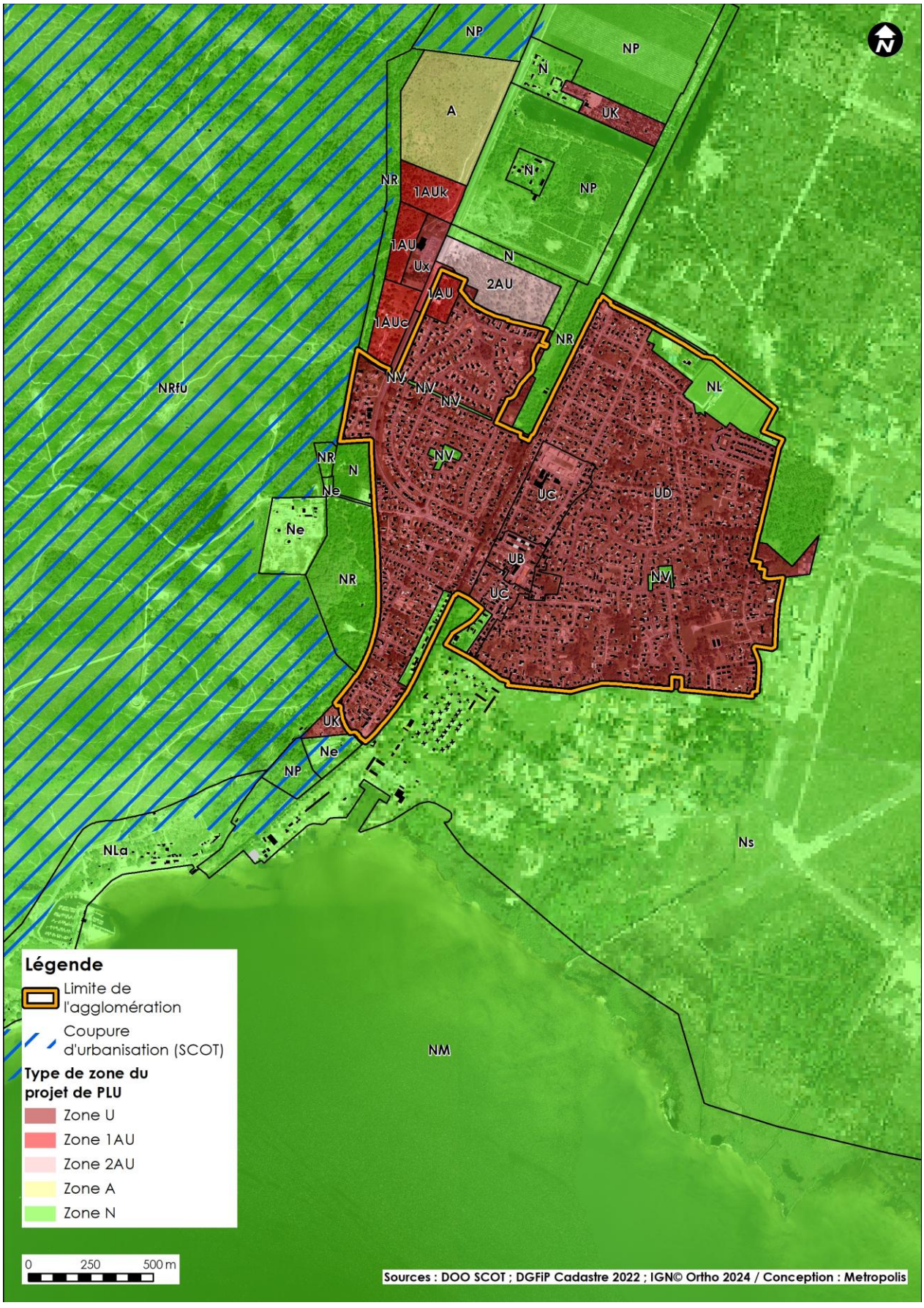
3.6.2 A L'ECHELLE DE LA TESTE




Légende
Limite de l'agglomération
Coupure d'urbanisation (SCOT)
Type de zone du projet de PLU
Zone U
Zone 1AU
Zone 2AU
Zone A
Zone N
0 250 500 m
Sources : DOO SCOT ; DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2024 / Conception : Metropolis

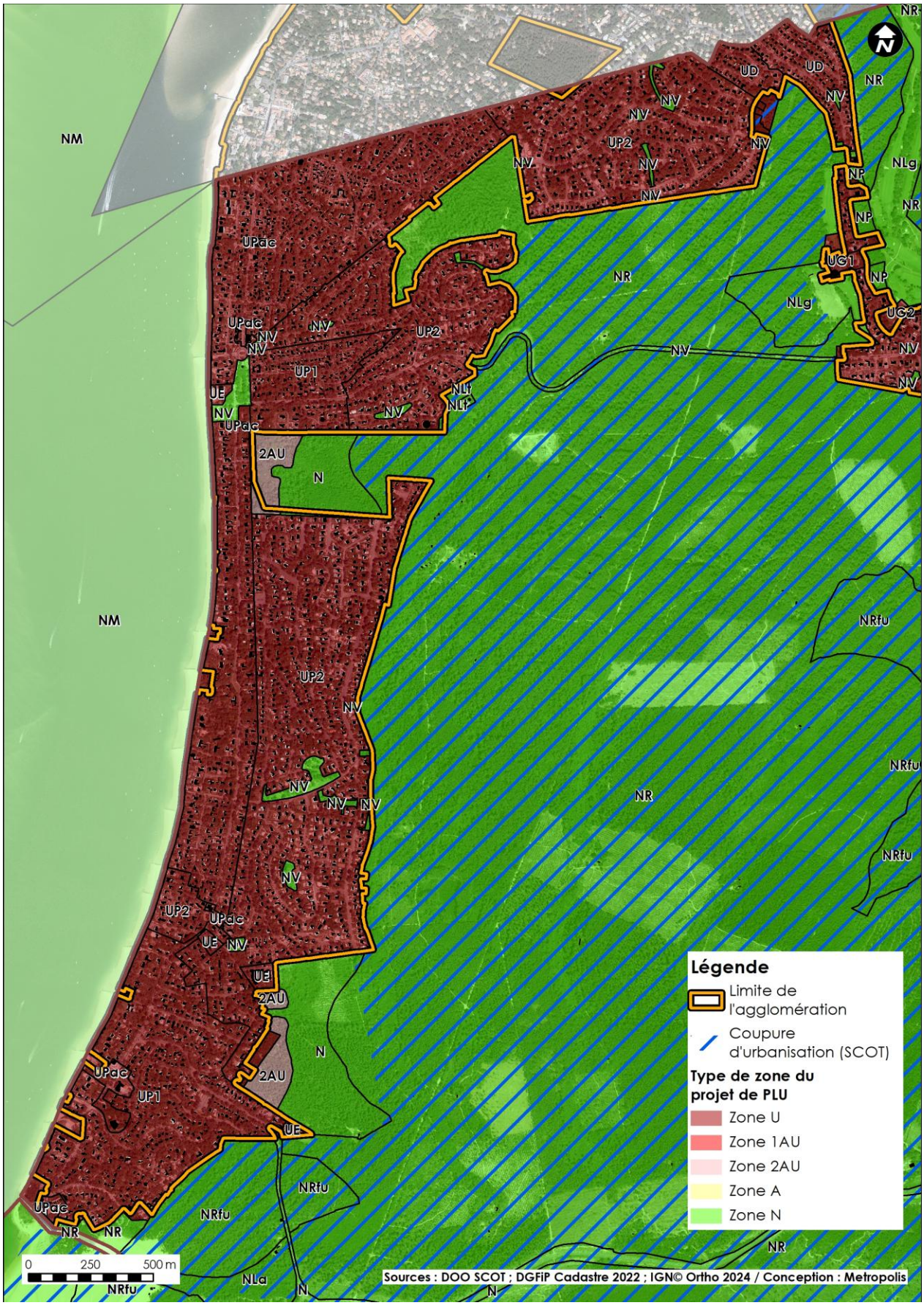
3.6.3 A L'ECHELLE DE CAZAUX




NP
NP
N
A
UK
N
NR
1AUK
NP
1AU
N
Ux
2AU
1AU
1AUc
NR
NV
NV
NV
NRfU
NL
NR
N
NV
Ne
UC
UD
Ne
UB
NR
NV
UC
UK
Ne
NP
NLa
Ns
NM
Légende
Limite de l'agglomération
Coupure d'urbanisation (SCOT)
Type de zone du projet de PLU
Zone U
Zone 1AU
Zone 2AU
Zone A
Zone N
0
250
500 m
Sources : DOO SCOT ; DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2024 / Conception : Metropolis

3.6.4 A L'ECHELLE DU PYLA SUR MER




NM
UPac
UP2
UP1
UE
2AU
N
NV
NR
NRfu
NLg
NLf
NP
UD
UG1
UG2
NLa
0
250
500 m
Légende
Limite de l'agglomération
Coupure d'urbanisation (SCOT)
Type de zone du projet de PLU
Zone U
Zone 1AU
Zone 2AU
Zone A
Zone N
Sources : DOO SCOT ; DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2024 / Conception : Metropolis

4. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE (BARVAL)

4.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

✓ ***Prise en compte*** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.

✓ ***Compatibilité*** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

✓ ***Conformité*** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

Le PLU de la commune de la Teste de Buch est couvert par le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, approuvé le 6 juin 2024. Il s'agit d'un document d'urbanisme de rang supérieur, avec lequel le PLU se doit d'être compatible.



Le SCoT est également un document dit « intégrateur » car il a pour charge de s'articuler lui-même avec d'autres documents cadre (ex : SAGE, SMVM, …).

Une analyse de la bonne articulation du PLU de La Teste de Buch avec le SCoT du BARVAL a été faite : les principales dispositions du PLU s'inscrivent dans les lignes directrices fixées dans le DOO du SCoT. Pour rappel, le SCoT a pour ambition les points formulés dans le tableau suivant.

AXE 1 : Préserver : *Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*
1.1. Préserver le socle structurant des écosystèmes
1.2. Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau
1.3. Favoriser les économies d'énergie
1.4. Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques
1.5. Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
AXE 2 : Accueillir : *Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification*
2.1. Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants
2.2. Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle
2.3. Améliorer et diversifier les mobilités
AXE 3 : Conforter : *Activités économiques, agricoles et commerciales*
3.1 Renforcer l'économie productive du territoire
3.2 Consolider les filières existantes et émergentes du territoire

3.3 Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire
3.4 Optimiser l'accessibilité numérique et les usages associés
3.5 Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques (DAACL)
Volet « Littoral »
4.1 Maitriser et développer durablement l'urbanisation des communes littorales
4.2 Protéger et préserver les espaces sensibles du littoral du Bassin d'Arcachon
Volet « Maritime »
5.1 Déclinaison de la loi Littoral
5.2 Les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conditions de compatibilité des divers usages

4.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BARVAL

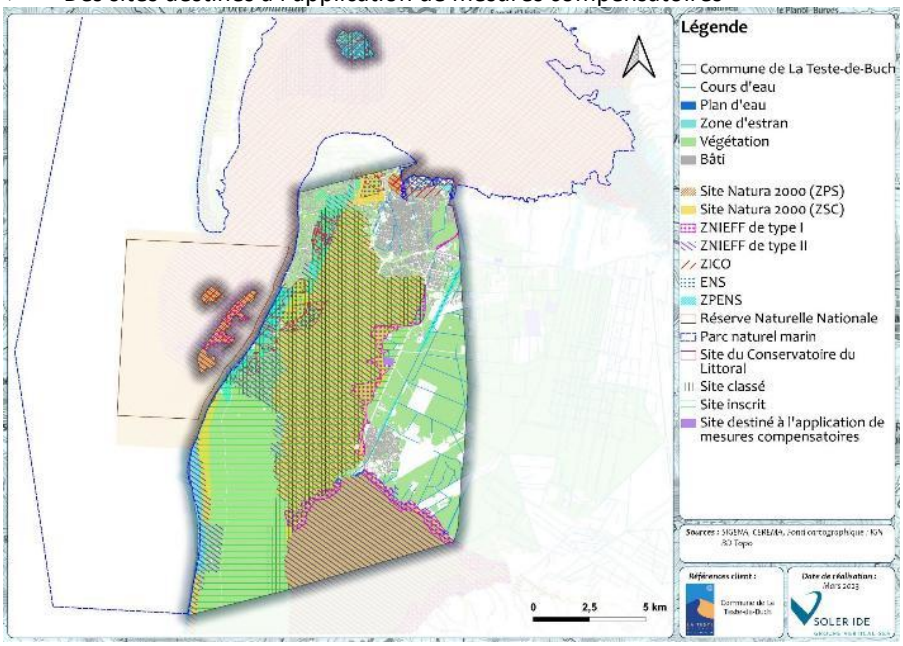
AXE 1 - Préserver : *Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*

1.1 Préserver le socle structurant des écosystèmes

Compatibilité du PLU

Le PLU a établi sa trame verte et bleue sur la base des espaces préservés réglementairement :

- 5 sites Natura 2000 (1 ZPS – *Zone de Protection Spéciale* – et 4 ZSC – *Zone Spéciale de Conservation*)
- 4 ZNIEFF de type I et 4 ZNIEFF de type II *(Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)*
- 1 ZICO *(Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)*
- 5 ENS *(Espaces Naturels Sensibles)* et 6 ZPENS *(Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles)*
- 1 Réserve Naturelle Nationale
- 1 Parc naturel marin
- 4 sites du Conservatoire du Littoral
- 2 sites classés et 3 sites inscrits
- Des sites destinés à l'application de mesures compensatoires



Le PLU délimitent dans le zonage un zonage Naturel (N) spécifique décliné à tous les espaces identifiés à préserver (NR, NRfu, NP, NEPR, …) sur plus de 10658 ha.

De PLU développe la vocation des espaces agricoles, naturels et forestiers qu'ils stratégiques adaptée à la vocation de la zone. Les zones naturelles terrestres représentent une superficie de plus de 1350 ha. Le PLU développe les zones agricoles notamment à l'entrée nord de Cazaux. La surface des zones agricoles passe de 62ha à 78 ha. Ces espaces agricoles et naturels sont préservés de toute nouvelle urbanisation : seule la construction d'extensions limitées, d'annexes, de bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

Des secteurs à vocations de loisirs, sportifs, campings sont délimités dans les espaces naturels afin de gérer les extensions limitées des constructions existantes, en fonction de la vocation et de la localisation de ces secteurs.

La consommation d'espaces NAF par l'urbanisation sur la période du PLU a été réduite de 54% par rapport à la période de référence, respectant les objectifs déclinés par le SRADDET. Cette réduction de la consommation d'espaces NAF permet de limiter la pression sur les espaces naturels agricoles et forestiers.

Le PLU a établi sa trame verte et bleue sur la base des espaces préservés réglementairement et des continuités écologiques définies dans l'EIE.
Au droit de la commune de La Teste-de-Buch, le projet de Trame Verte et Bleue du SCoT identifie :

- Des continuités terrestres et aquatiques d'intérêt prioritaire : elles constituent les trames d'importance régionale, voire internationale. Sur la commune, elles sont identifiées le long du littoral et des berges de l'étang de Cazaux et Sanguinet. Le canal des Landes est également une continuité aquatique d'intérêt prioritaire ;
- Des continuités aquatiques d'intérêt majeur : l'ensemble des cours d'eau et leurs ripisylves non considérés comme prioritaires fait partie de ces continuités. En particulier, la craste de Nézer sur la commune de La Teste-de-Buch est une continuité aquatique d'intérêt majeur ;
- Des continuités terrestres d'intérêt secondaire : elles constituent des continuités discontinues. Elles participent au bon état des autres continuités mais en moindre mesure, notamment au regard de ces discontinuités, limitant leur fonctionnalité, mais également au regard de leur proximité à l'urbanisation. Sur la commune, elles sont identifiées le long du canal des Landes.

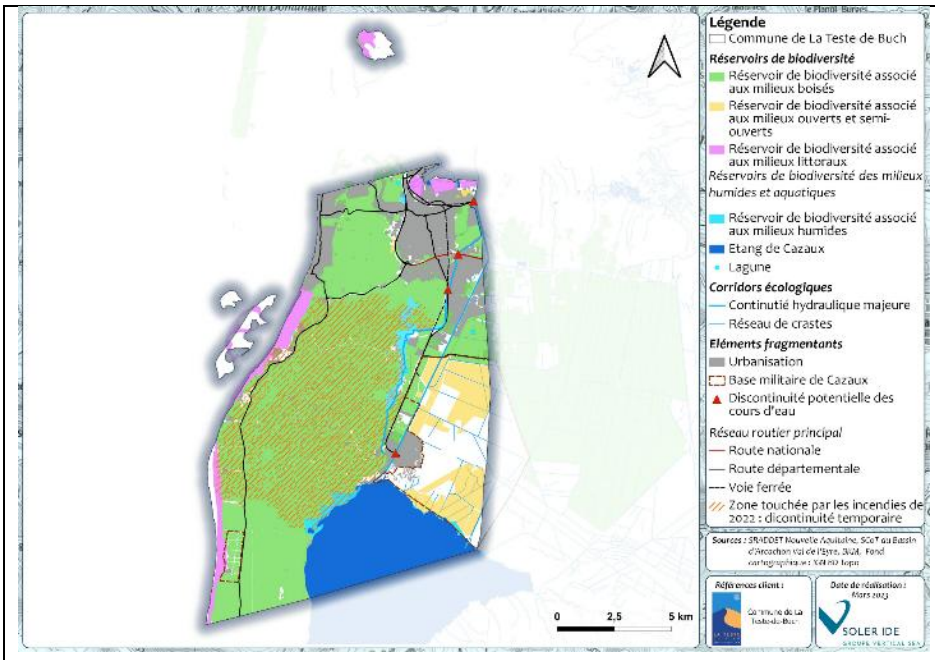
Au-delà de ces continuités, la Trame Verte et Bleue du SCoT identifie d'autres éléments non linéaires au droit du territoire communal :

- Les zones de diversité à enjeux terrestres. Sur la commune de La Teste-de-Buch, il s'agit des secteurs de forêts dunaires ainsi que des secteurs de landes au sud-est ;
- La matrice forestière : elle représente un ensemble dynamique lié aux cycles sylvicoles, participant directement à la mosaïque d'habitats naturels du territoire et par conséquent aux relations entre ses habitats. Sur la commune, il s'agit des zones boisées autres que les forêts dunaires ;
- Les lagunes : points d'eau ponctuels, ils forment des hotspot de biodiversité, répartis sur la totalité du plateau landais. Leurs fonctions écologiques font de ces habitats naturels particuliers des éléments importants pour la Trame Verte et Bleue. Trois d'entre eux sont identifiés sur la commune ;
- Le milieu marin et les plans d'eau : ces habitats naturels sont des éléments écologiques importants du territoire, au titre des nombreuses espèces qu'ils abritent ;
- Les crastes et fossés : au vu du caractère hétérogène de leurs fonctions écologiques, biogéochimiques et hydrologiques, ces éléments participent effectivement à la cohérence globale de la Trame Verte et Bleue.

La Trame Verte et Bleue de la commune de La Teste-de-Buch a été élaborée en combinant les données disponibles dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et le futur SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.
Ainsi, les éléments suivants ont été identifiés :

- Des réservoirs de biodiversité boisés, associés à la forêt dunaire et à la forêt sur plaine ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts : secteurs de landes humides et sèches, prairies relictuelles ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux humides et aquatiques : étang de Cazaux et Sanguinet, lagunes ponctuelles, zones humides le long de la craste de Nezer et sur les berges de l'étang de Cazaux et Sanguinet ;
- Des réservoirs de biodiversité associés aux milieux littoraux : cordon dunaire au sud-ouest, banc d'Arguin, prés salés, île aux oiseaux ;
- Des continuités aquatiques associées au canal des Landes et à la craste de Nezer, mais également au réseau de fossés du territoire.

Le PLU délimite dans le zonage un zonage Naturel (N) spécifique décliné à tous les espaces identifiés à préserver (NR, NRfu, NP, NEPR, …) sur plus de 10658 ha.



Les principales infrastructures de transport constituent des éléments fragmentant le territoire. En effet, les infrastructures routières sont susceptibles de constituer un frein à la bonne circulation des espèces.
Les principales infrastructures de transport concernées sur la commune sont :

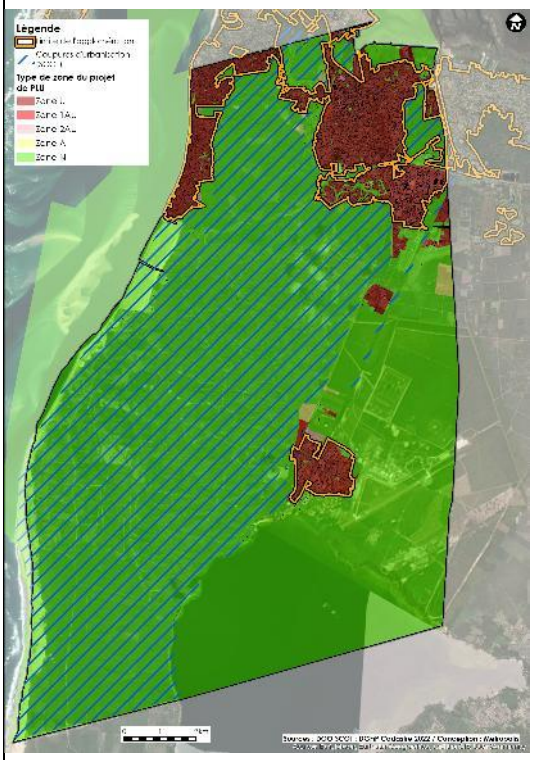
- La route nationale N250 ;
- Les routes départementales D112, D1250, D217, D218, D259 et D650 ;
- La ligne de chemin de fer Bordeaux-Arcachon ;
- La ligne de chemin de fer La Teste-Cazaux, qui est une ligne de chemin de fer secondaire utilisée par l'armée pour l'approvisionnement en carburant de la base militaire de Cazaux.

En particulier, les routes départementales D112, D217, D218 et D259 sont les infrastructures qui participent le plus à la fragmentation du territoire. Elles traversent en effet les forêts dunaires du territoire, identifiées comme réservoirs de biodiversité.
Les autres infrastructures de transport traversent des milieux urbanisés et sont donc moins susceptibles d'entraver le déplacement des espèces.
Les zones urbanisées de la commune constituent des discontinuités majeures. Elles sont concentrées au niveau de trois zones principales sur la commune :

- Au niveau du centre urbain de la commune, au nord-est du territoire. Il s'agit du principal secteur urbanisé de la commune. Celui-ci est relativement dense ;
- Au niveau du quartier de Pyla-sur-Mer, le long du littoral nord-ouest ;
- Au niveau du quartier de Cazaux au sud-est du territoire, à proximité de la base militaire et de l'étang.

Au niveau de ces zones, la perméabilité écologique est restreinte.
Dans les zones urbaines, le PLU développe les zones de naturelles en ville et les classe en zone Nv. Elle représente une superficie de plus de 50 ha.
De plus, dans les zones urbaines et à urbaniser, une part des terrains et des parcelles constructibles se voient imposées u coefficient de pleine terre permettant de préserver non seulement le couvert végétal, le développer mais aussi assurer la pérennité et le développement d'espace naturels en ville.

Les OAP en limite des zones urbaines et des espaces naturels ou agricoles définissent des interfaces (zones de contact entre l'espace urbain bâti et l'espace naturel, forestier ou agricole qui l'environne). Ces espaces sont intégrés aux périmètres des OAP qui définissent
Les usages ne portant pas atteinte à leur intégrité et pouvant être autorisés sans nouvelle avancée du front bâti, mais interdit strictement la construction de nouvelles infrastructures non démontables qui ne sont pas dédiées à des services publics ou d'intérêt général.



Le PLU identifie et cartographie les coupures d'urbanisation afin qu'elles ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des constructions ponctuelles ou isolées y figurent.

En complément des coupures d'urbanisation locales identifiées au titre de la loi Littoral, le règlement du PLU classe en zone Naturelle ou Agricole la grande continuité naturelle du plateau forestier des Landes de Gascogne afin de maintenir des continuités écologiques et naturelles entre la terre et la mer : la zone naturelle est déclinée en fonction des espaces remarquables traversés (NR, NRfu, Np, N). A chacune de ces zones naturelles correspond un règlement de préservation adapté à ces enjeux. La zone naturelle représente plus de 10658 ha.

Le règlement écrit des zones naturelles définit les usages autorisés ne portant pas atteinte à son intégrité et ne permet pas la création de nouveaux bâtis ou la construction de nouvelles infrastructures non démontables (hors équipements nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt général (ex. DFCI).
Dans le cadre de nouvelles opérations définit dans les OAP, une attention tout aussi particulière est portée au traitement de ces lisières d'urbanisation tant d'un point de vue paysager et que de la valorisation des espaces urbains bâtis.

La zone A dans le PLU de La Teste comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.
La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- - être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau

CF. évaluation environnementale

1.3. Favoriser les économies d'énergie

Le PLU définit réglementairement que les matériaux et techniques innovants visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.
Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

En application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs neufs comme existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de leur superficie est obligatoire.
De manière générale, les aires de stationnement peuvent être recouvertes d'ombrières photovoltaïques.

1.4. Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques

Le PLU interdit toute construction nouvelle en zone forestière et densification des bâtis à usage d'habitation préexistants, hormis les dispositifs classiques de défense contre l'incendie (tour de guet ou agropastoralisme par exemple) ou exploitation forestière. Les extensions sont possibles sur les bâtiments existants, ainsi que la création d'annexes. Aucune création de logement ne devra y être possible.
Suite au terrible incendie de 2022, la reconstruction à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites est un point important introduit dans le règlement de la zone à l'occasion la révision du PLU.
Cette reconstruction est conditionnée.
Les cabanes de résiniers existantes, détruites lors de l'incendie de 2022, peuvent bénéficier d'une reconstruction à l'identique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

1. La reconstruction doit être strictement limitée à un usage et une destination d'exploitation forestière.
2. Sécurité publique et mesures architecturales
3. Les projets de reconstruction doivent intégrer les mesures cumulatives suivantes :
    - disposer de deux accès obligatoires,
    - procéder au débroussaillement d'un rayon de 50 mètres autour de chaque cabane.
4. Justification et conformité :
    - le pétitionnaire doit prouver la régularité de l'édification initiale de la cabane,
    - la reconstruction doit respecter les caractéristiques architecturales figurant dans l'inventaire d'identification des cabanes,
    - la cabane doit apparaître à l'inventaire d'identification des cabanes et/ou sur la carte Durègne de 1901.

Conformément aux orientations du Schéma Interdépartemental de Protection de la Forêt contre l'Incendie et au Code Forestier, les propriétaires d'habitation préservent un espace entretenu de 50 mètres entre les constructions et les forêts par le biais du débroussaillage. Les OLD sont inscrites dans les dispositions générales et communes à toutes les zones. Afin de lutter contre la dispersion des feux et de favoriser l'intervention de la défense incendie, le PLU interdit au sein de ces lisières, les constructions isolées.
Le PLU inscrit dans les OAP que tout projet d'urbanisation situé à moins de 50 mètres d'un espace de forêt doit prévoir, dans son périmètre d'intervention foncière ou en périphérie de l'opération, une bande inconstructible d'un minimum de 50 mètres. Cette bande doit permettre à la fois d'assurer la défensabilité du site (piste périmétrale, hydrants, accès des secours...) et de limiter le risque de propagation de l'incendie vers les nouveaux enjeux. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme intègrent dans leur règlement écrit les règles applicables à chaque situation afin de réduire le risque dans ces nouvelles zones urbanisées (retraits, plantations, entretien...).

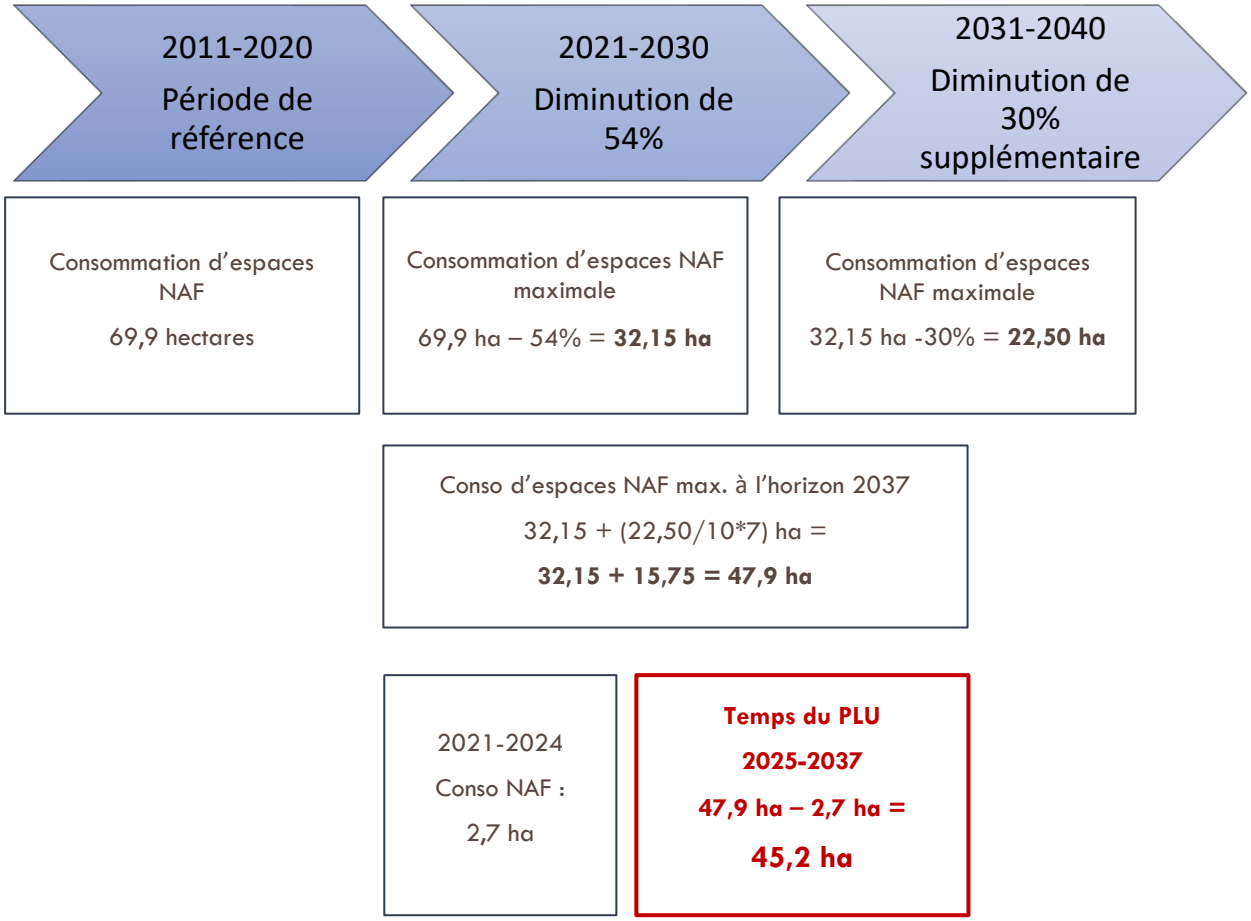
1.5. Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLU détermine les « espaces bâtis agglomérés » en application des dispositions du SCoT. Ceux-ci sont zonés en zones urbaines U. Sont protégés au sein de cette zone urbaine les éléments présentant un intérêt écologique.
À partir de cet espace bâti aggloméré, le PLU identifie plusieurs zones 1AU en continuité directe avec le tissu bâti existant du cœur de bourg, et deux zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU (recomposition du tissu urbain en lien avec le futur pôle d'échange multimodal). Le reste du territoire est zoné en A (espaces agricoles) et N(r, rfu, p) (espaces naturels (protégés)), intégrant l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue.
Les zones d'extension de l'urbanisation (1AU et 2AU) représentent 0,19% de la surface communale contre 92% pour les zones agricoles et naturelles. Elles ne remettent donc pas en cause l'équilibre entre ces espaces.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche l'objectif de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers suivants : « Une consommation globale d'environ 37 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pourra être mobilisé dans le PLU, en compatibilité d'application de la loi Climat & Résilience et en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine, et toutes destinations confondues ».
La temporalité d'application du PLU est fixée à l'application du PLH de la COBAS renouvelé une fois : la temporalité du Plu est donc de 12 ans (2X6 ans).

Lors de la phase d'étude, nous avons travaillé sur les objectifs que nous connaissions pendant les travaux du SRADDET, c'est-à-dire -54% sur la période 2021-2030 et -54% sur la période 2031-2040. Or, le SRADDET a approuvé des objectifs de réduction moins élevés depuis l'arrêt du PLU : la trajectoire est désormais fixée à -30% pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031.
Sur cette base, le PLU révisé est donc plus vertueux que le SRADDET puisqu'il projette une réduction de 54% sur 12 ans, au-delà des objectifs de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040 du nouveau SRADDET.

Alors que le PLU arrêté fixe une enveloppe maximale d'ENAF de 36,45 ha entre 2021 et 2037, les nouveaux objectifs sont les suivants :



Ainsi, suite à l'enquête publique, le rapport de présentation est ainsi complété par les éléments suivants :

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU (à savoir jusqu'en 2037), présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares (densification et extension) et intègre les zones 1AU et 2AU.

Le bilan de la consommation d'espaces toutes destinations confondues établit à 50,76 hectares les espaces NAF consommés par l'application du PLU révisé, en intégrant les zones 2AU qui seront éventuellement ouvertes au-delà d'un délai de 6 ans - après la mise en œuvre d'une procédure de révision et la réalisation d'une évaluation environnementale). L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (50,76 ha) sont donc très proches : écart de 5,56 ha. Le PLU s'inscrit dans la compatibilité du SRADDET et de SCOT

Sans comptabiliser les surfaces des zones 2AU dans la consommation d'espaces projetés, le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 31,87 hectares.

La consommation d'espaces NAF par l'urbanisation sur la période du PLU (2025 à 2037) est réduite de 54% entre2021 et 2030 et 30% entre 2031 et 2040 par rapport à la période de référence, respectant les objectifs déclinés par le SRADDET. Cette réduction de la consommation d'espaces NAF permet de limiter la pression sur les espaces naturels agricoles et forestiers.

Étiquettes de lignes	Somme de SURF_HA
maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1822,53
maintien en zone agricole ou naturelle	22107,29
passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	99,21
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	275,16
Total général	**24304,19**

Le PLU révisé permet de maintenir les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

- 1822,85 ha de zones urbaines sont maintenus en zones urbaines dans le PLU ;
- 22107,29 ha de zones agricoles ou naturelles sont également maintenus entre Le PLU de 2011 et le PLU de 2025.

En revanche, il est également à noter l'évolution globalement positive suivante : si 99,21 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 275,16 ha qui étaient précédemment des zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles. Cela constitue donc plus de 175 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLU.
De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2011 et sa nouvelle version de 2025 permet de mettre en avant les points suivants :

Un effort de contraction des zones urbaines : 62,79 ha des zones urbaines du PLU de 2011 sont reclassées en zone Naturelles) ; un effort également sur les réserves foncières du PLU de 2011 (2AU) : 211, 71 ha de ces zones sont reclassés en zone naturelle. Il s'agit par exemple de la pinède de Conteau, afin de la préserver, cet espace constituant une coupure d'urbanisation sur le territoire communal. Mais ce reclassement en zone N correspond à un grand nombre d'espaces à dominante naturelle qui n'ont pas vocation à être urbanisée.

AXE 2 : Accueillir : *Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification*

2.1. Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	**Compatibilité du PLU**

L'objectif est donc de répondre raisonnablement aux besoins en logements dans le cadre d'une croissance démographique plus raisonnable : une croissance annuelle maximale de 0,8%.
L'un des principaux enjeux de la déclinaison règlementaire du PLU vis-à-vis de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat de la COBAS, est de se donner les moyens et les outils qui doivent répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU de pouvoir le faire.
La ville a donc plutôt fait le choix initial de s'inscrire dans un scénario de croissance démographique plus soutenu que ses dernières années d'une part. Il est donc ressorti la perspective de construire un Plan Local d'Urbanisme s'appuyant sur une perspective démographique de croissance de 0,8% par an jusqu'en 2037. L'année 2037 comme horizon programmatique pour le PLU étant justifié par la logique d'intégrer l'équivalent de deux temps de vie d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) dans la déclinaison règlementaire du PLU, à savoir deux fois six ans.
Ainsi la projection démographique et la déclinaison en logements peuvent être déclinées de la manière suivante et de programmer la mise sur le marché d'environ 205 logements par an, soit 2460 logements d'ici 2037, dont 1560 logements sociaux.
Dans les OAP, les servitudes de mixité sociales qui sont mise en place permettent de produire un certain nombre de logements sociaux (750 LLS), comme le montre le tableau suivant. De plus, le PLU intègre le nombre de logements sociaux non encore comptabilisé s'élève à 751 logements.
Ainsi en ajoutant les logements sociaux produire dans le cadre du PLU et les logements non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1501 unités.
Les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à 2747 logements réparties comme suit :

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS				
Type d'espaces libres	U	1AU	2AU	Total
Unité Foncière libre habitat	604		420	604
Unité Foncière densifiable habitat	720			720
OAP	263	740		1423
Total général	**1587**	**740**	**420**	**2747**

La capacité de production de logements du PLU intègre les perspectives de densification des espaces libres et en matière de division parcellaire qui sont maintenant encadrées réglementairement. Ce chiffre est issu du travail réalisé dans le cadre de l'étude de densification.
Les zones urbaines permettent la production de 57,5% des logements programmés dans le PLU.

Les densités induites de la programmation de logements du PLU sont compatibles avec celles du SCoT, permettant de garantir une qualité urbaine sur la commune, centralité majeure de la COBAS.
Les aménagements au sein des zones U et 1AU assurent une accessibilité par tous les modes de transport, ainsi qu'une proximité avec le réseau de transport en commun.
Le règlement des zones ouvertes à l'urbanisation favorise la mitoyenneté et la continuité. L'alignement, la volumétrie, les hauteurs…, sont également réglementés.
Par ailleurs, les OAP proposent un traitement qualitatif de l'espace public, par l'organisation de liaisons piétonnes et cyclables, une bonne répartition des fonctions et une conception architecturale contemporaine respectueuse de l'identité des sites.
L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU (2025) est inférieure à celle du PLU en vigueur (2011), s'expliquant par le choix de recentrer le potentiel de développement urbain dans et autour du centre-ville et de privilégier les extensions urbaines limitées.

Le PLU définit réglementairement que les matériaux et techniques innovants visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.
Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

En application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs neufs comme existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de leur superficie est obligatoire.
De manière générale, les aires de stationnement peuvent être recouvertes d'ombrières photovoltaïques.

2.2. Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle

L'offre marchande dans le domaine de l'hébergement touristique représente 3 924 lits dont presque 70% correspond à une offre en camping.
5 de ces campings sont implantés au pied de la Dune du Pilat, monument naturel accueillant plus de 2 millions de visiteurs par an. Ces derniers ont été lourdement impactés par l'incendie de 2022.
Ils ont bénéficié de la possibilité de reconstruction à l'identique suite à leur destruction par l'incendie mais ces installations touristiques sont dépendantes de phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.
Afin d'anticiper cette disparition programmée, la commune a, depuis 2012, participé avec le GIP littoral Aquitain à l'appel à projets national sur la relocalisation des activités et des biens, lancé par le ministère de l'environnement afin d'anticiper la recomposition sur d'autres lieux de l'hébergement touristique des 5 campings.

Ainsi, ces 5 campings ont été identifiés afin de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec d'autres activités touristiques déjà existantes.
Toutefois, ces sites ont été durement touchés par le terrible incendie de 2022. Bien que reconduits à l'identique pour certains.
La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.
Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proche du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et ni de surface.

Parallèlement, le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux.
Un vaste projet de recomposition est en cours de réalisation, lequel viserait à constituer un parcours de **18 trous en deux boucles de 9 trous**, s'organisant autour du nouveau club house, qui s'implanterait à l'est du boulevard d'Arcachon (partie « basse » de 49,56 ha environ) et à l'ouest du practice actuel (partie « haute » de 12,40 ha environ).
Les constructions sont regroupées dans deux zones UG (UG1 et UG2). Les espaces de parcours et de practice sont classés ou maintenus en zone NLg.
Cette recomposition globale permet la préservation en zone naturelle de plus 26 ha supplémentaires classés en zone NR et en EBC conformément au jugement de 2015.
Le quartier de Cazaux est un site touristique très apprécié notamment des familles grâce au lac du même nom, qui offre une vraie alternative aux plages océanes plutôt appréciées pour la force de la houle océanique. Toutefois l'hébergement touristique y est peu présent et mérite d'y être complété dans le cadre du redéploiement des équipements touristiques. Ainsi, l'offre qui y est envisagée se situe au niveau de l'entrée de ville (RD112) dans la continuité de la zone d'activités. Cette offre se réaliserait sous forme de camping. Ainsi le PLU a classé 4 ha en zone 1AUK afin de favoriser cette réalisation.

2.3. Améliorer et diversifier les mobilités

Un effort de rationalisation des espaces ouverts à l'urbanisation a été réalisé pour que la population nouvelle soit accueillie à proximité des équipements publics et des réseaux de communication présents sur la commune.
La population nouvelle y aura donc plus facilement accès.
À l'échelle de la COBAS, le PLU favorise la desserte en transports en commun, à travers la planification d'un certain nombre de projets de mobilité : Schéma Cyclable, déploiement d'un RER métropolitain (création d'un pôle d'échanges multimodal autour de la gare), amélioration du réseau de bus…
Ces projets contribuent à faire de la commune de La Teste une entrée territoriale et touristique de l'agglomération.
Enfin, comme vu précédemment, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, à travers les OAP, intégreront des cheminements destinés à développer les pratiques de mobilité douce sur le territoire communal.

AXE 3 : Conforter : *Activités économiques, agricoles et commerciales*

3.1 Renforcer l'économie productive du territoire

Compatibilité du PLU

La commune la Teste de Buch disposait en 2020 de 12416 emplois pour 11 586 actifs sur son territoire. Ce chiffre n'a cessé de progresser ces dernières années. La Teste-de-Buch est le 5e pôle d'emploi départemental (2e hors Bordeaux Métropole, derrière Libourne).
Ainsi la commune représente quasiment la moitié du volume global d'emploi du territoire de la COBAS. 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.
Au-delà des réponses apportées au niveau de la production de logements en lien avec le développement économique qui ont été présentées dans le chapitre précédent, il convient aussi de favoriser la poursuite du développement économique du territoire qui est à la fois créateur de richesse et d'emploi.

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).

Une OAP thématique est développée dans le PLU. 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 afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projets économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

- **Intensifier les fonctions urbaines et économiques**
- **Optimiser le foncier économique et sa gestion**
- **Gérer des flux de déplacements accrus**
- **Traiter les limites et lisières des espaces économiques**
- **Renforcer l'intégration architecturale et paysagère**
- **Intégrer les transitions écologiques et énergétiques**

Pour les activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels et journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes). Cette économie se déploie aujourd'hui au sein de différents pôles économiques :

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport…) mais aussi de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale. La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales.

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 d'emprise au sol 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.
La zone UI* de Villemarie, est la seule extension de zone d'activités : en fait, il s'agit d'une actualisation du zonage et du PLU, permettant d'anticiper le développement d'une entreprise phare au niveau national qui y est localisée.

3.2 Consolider les filières existantes et émergentes du territoire

Une OAP thématique est développée dans le PLU. 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 afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projets économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

- **Intensifier les fonctions urbaines et économiques**
- **Optimiser le foncier économique et sa gestion**
- **Gérer des flux de déplacements accrus**
- **Traiter les limites et lisières des espaces économiques**
- **Renforcer l'intégration architecturale et paysagère**
- **Intégrer les transitions écologiques et énergétiques**

Pour les activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels et journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes). Le règlement favorise la multifonctionnalité dans les zones urbaines afin d'optimiser les mutations dans le sens de la diversification de l'offre.
Les sites de campings sont identifiés et le règlement adapté afin de maintenir cette offre sur les sites existants.
5 campings localisés dans les espaces proches du rivage ont été identifiés afin de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec d'autres activités touristiques déjà existantes.
Toutefois, ces sites ont été durement touchés par le terrible incendie de 2022. Bien que reconduits à l'identique pour certains.
La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.
Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proche du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et ni de surface.
Les sites d'accueil de Dune du Pilat et du Lac de Cazaux sont identifiés spatialement afin de gérer ces sites majeurs d'attractivité touristique.
Le site du parc zoologique, même si celui-ci se localise dans une coupure d'urbanisation est classé en zone urbaine afin de donner la possibilité d'extension limitée à 20% de son emprise au sol car le zoo participe à cette attractivité touristique.

3.3 Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire

Les ports font l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques en fonction de leur vocation (ostréicole, nautique, plaisance, …). Le règlement a été travaillé avec le syndicat des ports du Bassin. Ainsi, le PLU de la Teste d'inscrit dans cette orientation de consolider l'économie de la mer.

Comme peut en témoigner la matérialisation de la Trame Verte et Bleue territoriale mais également la proportion des zones « naturelles » (N) ou « naturelles protégées » (Np, Nr, NRfu, …), la surface des espaces naturels et forestiers est considérable. Elle représente plus de 92% du territoire soit 22342,58 hectares (en comptant le domaine maritime). Le territoire testerin est effectivement composé de nombreux espaces naturels et boisés, mais également par un réseau hydrographique très important qui draine l'ensemble du territoire.
Toutefois, la forêt préservée (NR et NRfu) est une forêt de production pour laquelle le règlement permet aux activités sylvicoles d'être pérennisées sur le long terme.

La zone A dans le PLU de La Teste comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.
La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole peuvent être pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- - être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

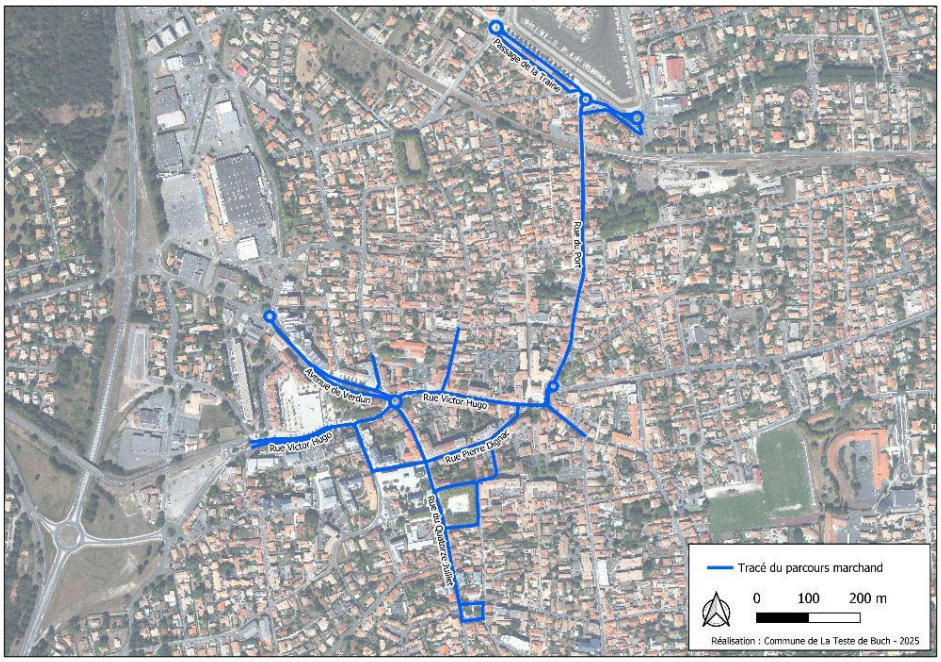
3.5 Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques (DAACL)

En application de cette logique, des séquences du centre-ville de La Teste peuvent être ciblées par des servitudes au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en effet de maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux des principales séquences de rues ou de places en particulier.
De fait, le rôle des espaces publics et des cheminements doux est également important puisqu'ils devront permettre une accessibilité et une valorisation des commerces et services afin de renforcer leur attrait. C'est un point d'autant plus important que les commerces existants, et les commerces futurs souhaités, sont des commerces de proximité qui, par définition, répondent à une population résidente proche, qui privilégiera sans doute les modes actifs pour accéder à ces commerces.
Ceci justifie par exemple la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur aussi élargi que la zone commerciale du Baou. Même si cette dernière présente des orientations générales, elle met en avant la nécessité de recomposer et requalifier les espaces dans une logique de pleine intégration de cet ensemble avec les quartiers limitrophes.

Ainsi la règlementation des zones UAa et UA favorise une mixité fonctionnelle plus durable, permettant à la fois d'augmenter le nombre d'habitants en centre-ville et le déploiement d'activités commerciales et de services en pied d'immeuble. Ainsi la règlementation concernant le stationnement de ces activités a été revue afin de favoriser l'implantation des commerces, ainsi que la hauteur de bâtiment qui disposent de commerce en rez-de-chaussée. Parallèlement, la ville agit sur la requalification des espaces publics et le maintien des équipements publics en centre-ville, afin d'assurer une synergie économique.
Cette réflexion stratégique est aussi déployée dans la centralité de Cazaux et du Pyla où le zonage et la règlementation favorise l'activité économique (UB pour Cazaux et UPAc pour le Pyla).

L'offre commerciale est bien développée à l'échelle du territoire communal. L'enjeu n'est donc pas tant de créer de nouveaux espaces que celui :

- de favoriser le regain d'attractivité des offres commerciales dans le centre-ville de la Teste dans des dynamiques d'ensemble sur un périmètre élargi du parcours marchand.



- de privilégier des logiques de requalification urbaine des espaces commerciaux existants, comme la zone commerciale de Lagura et Cap Océan dont les espaces ouverts au public doivent mieux participer aux enjeux actuels de valorisation de cette entrée de ville, de lutte contre la trop grande artificialisation des sols et les îlots de chaleur par exemple ;

- d'ambitionner un recyclage du foncier existant pour s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle plus importante dont le PLU doit permettre une mutation progressive à la fois par le maintien de la vocation commerciale mais également par la possibilité à proposer de nouvelles offres résidentielles sur le territoire.

Le parcours marchand est étendu le long de la façade du port centre le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650). Cette façade commerciale est complétée par un « parc actif et naturel » sur le lite des Prés Salés Ouest, qui s'étend le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650) en direction d'Arcachon.
Ce site fait l'objet d'une OAP. Il y est envisagé notamment le développement d'activités économiques et services (commerces, restauration, artisanat…) sur une partie de la façade maritime, où actuellement des bâtiments existants sont en état dégradé voire en friche.

- Les zones économiques périphériques

« Espace Plaisance », « Caillivole », l'Espace Industriel et Commercial de La Teste sont des zones économiques et commerciales périphériques. Elles ont la particularité de se situer à proximité immédiate de la RN250 et la RD1250, les principaux axes de desserte de la commune et donc offrant une bonne visibilité. Elles disposent d'une règlementation spécifique permettant leur développement et zone classées en zone UIc (zone artisanale, commerciale, dans laquelle le bureau et la sous destination d'hébergement sont autorisés), permettant une évolutivité de ces sites.
Les secteurs économiques de « Cap Océan » et des « Miquelots » disposent d'une situation particulière car intégrés à des quartiers urbains (Quartier du centre-ville et des Miquelots). Ils disposent d'une règlementation spécifique en UIC* (artisanat, bureau, commerce). De la même manière, le quartier de Cazaux dispose d'une petite zone d'activités en entrée de ville sur laquelle est implantée une petite surface commerciale. Classée en zone UX, cette zone doit permettre le développement d'activités artisanales.

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport…) mais aussi bénéficiant de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale.
La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales. Afin de lutter contre cette tendance, il a été fait le choix de redéfinir le périmètre de la zone UIc afin de recentrer l'offre commerciale dans ce secteur et favoriser l'activité artisanale dans le reste de la zone d'activité (zone UI). Il a aussi été fait le choix d'interdire ou de limiter certaines pratiques que favorise la spéculation foncière, c'est-à-dire tout type d'habitation et les cellules de stockage autonome ou non affectées (box).

L'OAP thématique 3 « commerce et économie » définit que :

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.

Le PLU développe le parcours marchand sur les zones urbaines du centre-ville de la Teste. Il s'agit donc d'affirmer que le centre-ville de la Teste est un lieu clés de la vitalité commerciale du territoire : le règlement des zones UA, UAa, UB favorise et renforce l'armature commerciale.
Toutefois, Cazaux et le Pyla ne sont pas oubliés.
Pour cela, l'usage de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme permet de maintenir la diversité commerciale de certains rez-de-chaussée de constructions.

De plus, les zones commerciales à l'ouest du centre-ville de La Teste sont identifiées comme des sites de mutation fonctionnelle : le zonage, règlement et OAP, permettent une évolution des zones commerciales :
- Le secteur UIc délimite le commercial de Caillivole, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce, hébergement (sous destination habitat) sont autorisés,

- Le secteur UIch délimite les pôles commerciaux d'Espace Plaisance et de Cap Océan, où le commerce est autorisé en rez de chaussée et l'habitation en étage,

L'ensemble des zones commerciales maintenues sont desservies par les transports en commun. Cependant les prescriptions du règlement permettent de maintenir un certain nombre de places de stationnement afin de limiter le stationnement en centre-ville. La modification de certains articles du règlement comme la hauteur et la densité des constructions permettent ainsi de créer des parkings en rez de chaussé de constructions, afin d'optimiser le foncier encore libre.
L'OAP thématique « économie » définit ainsi les principes d'aménagement pour opérer des flux de déplacements 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…).

Le ville a mis en place une stratégie de parcs relais afin de ne pas engorger

Volet « Littoral »
4.1 Maitriser et développer durablement l'urbanisation des communes littorales
4.2 Protéger et préserver les espaces sensibles du littoral du Bassin d'Arcachon
Volet « Maritime »
5.1 Déclinaison de la loi Littoral
5.2 Les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conditions de compatibilité des divers usages
Cf. chapitre précédent concernant la compatibilité d PLU avec la loi littoral

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

VILLE DE LA TESTE DE BUCH

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

Tome 4 Etude de densification

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

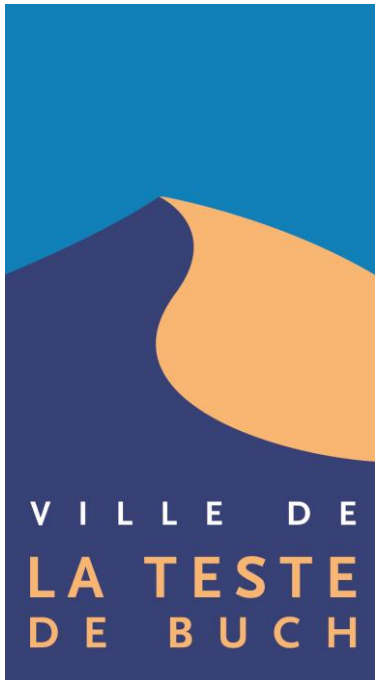
Metropolis

SOLER IDE
GROUPE VERTICAL SEA

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Rivière | Avocats | Associés

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



Révision du

Plan Local d'Urbanisme de La Teste de Buch

Etude de densification

Metropolis – SOLER IDE - Rivière Associé Avocats

L'ÉTUDE DE DENSIFICATION

Art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (…),

(…) et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Ajout de la loi Climat et Résilience

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Les locaux vacants

Les locaux vacants



- **<u>Vacance de courte durée – conjoncturelle</u> :** une vacance nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Ex : logement proposé à la vente ou à la location, travaux de remise en état, d'amélioration du logement...



< 2 ans



- **<u>Vacance de longue durée – structurelle</u> :** une vacance problématique, qui peut nécessiter l'intervention publique.

Ex : logement obsolète, mis sur le marché trop cher, capacité financière insuffisante pour l'entretien, problème de succession, rétention spéculative…



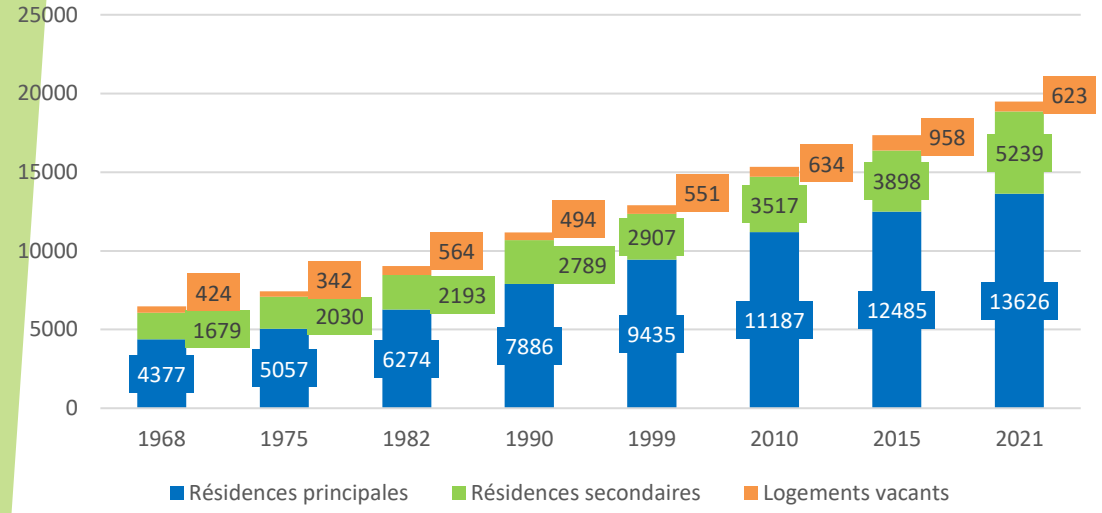
> 2 ans

* En zone plutôt tendue, un logement devient structurellement vacant lorsqu'il inoccupé depuis plus de 2 ans

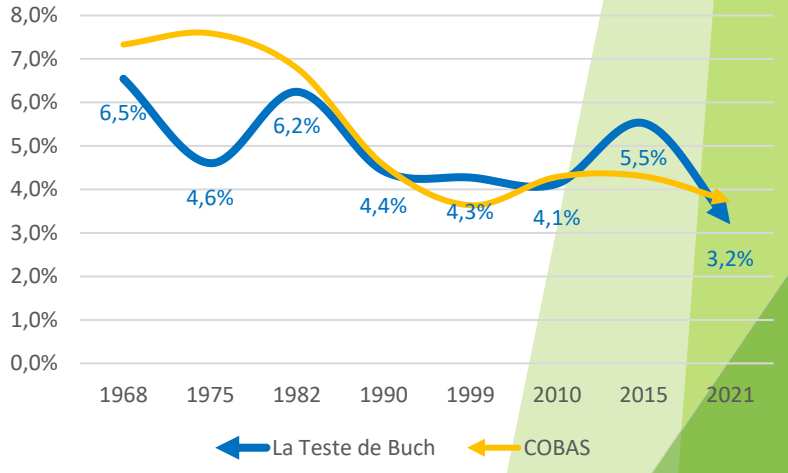
LES LOCAUX VACANTS
NOMBRE DE LOGEMENTS
DONNÉES INSEE

- Une vacance peu significative à La Teste-de-Buch :
  - Une vacance qui se situe autour de 4% et qui fluctue entre 3 et 5,5% depuis 30 ans,
  - Un taux de vacance qui a tendance à diminuer sur le long terme, conséquence de la croissance soutenue du parc,
  - Un nombre de logements vacants malgré tout conséquent : 623 logements en 2021
  - Un stock de logements vacants qui augmente : +47% depuis 1968, +13% depuis 1999.

Evolution du parc de logements vacants



Evolution comparée du parc de logements

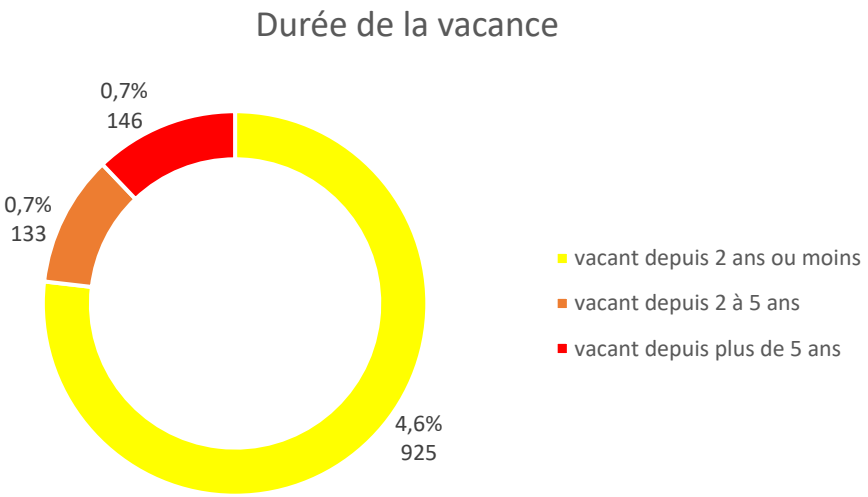


Les locaux vacants

Nombre de logements et durée de la vacance

Données fichiers fonciers (2022)

- Les fichiers fonciers dénombrent **1204 logements vacants en 2021** : un nombre nettement supérieur à celui de l'INSEE (3% selon l'INSEE), ce qui équivaut à 6% de logements vacants.
- **Une vacance largement conjoncturelle** : 76,8% des logements vacants le sont depuis moins de 2 ans, soit 925 logements représentant 4,6% du parc de logements.
- **Une vacance structurelle anecdotique** : 279 logements sont vacants depuis plus de 2 ans, soit 1,4% du parc de logements.

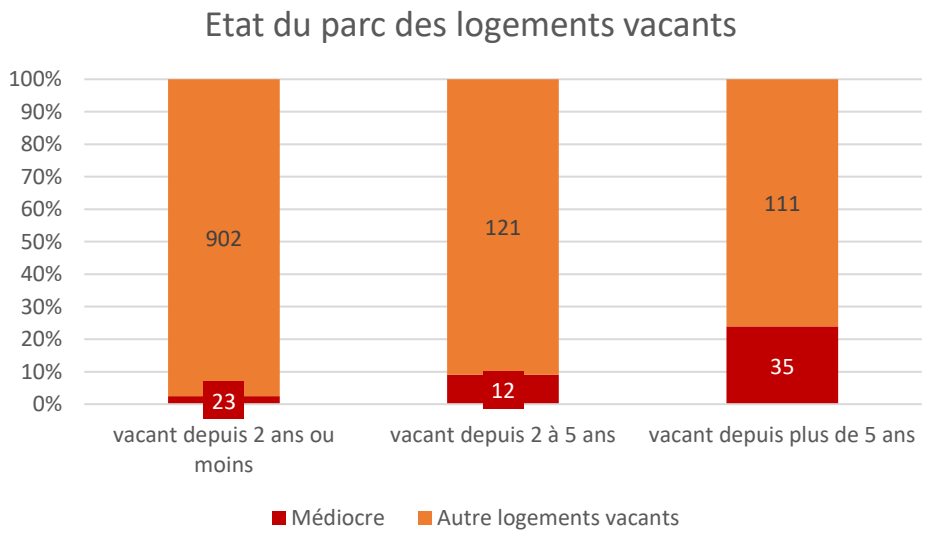


Les locaux vacants

Etat du parc de logements vacants

Données fichiers fonciers (2022)

- Sur les **1204 logements vacants en 2021**, 5,8% sont considérés comme « Médiocre ».
- **Des logements considérés comme « médiocre » proportionnellement plus nombreux lorsque la durée de la vacance augmente :**
  - **2,5% des logements vacants depuis moins de 2 ans sont considérés comme « médiocre »,**
  - **9% des logements vacants depuis 2 à 5 ans sont considérés comme « médiocre »,**
  - **24% des logements vacants depuis plus de 5 ans sont considérés comme « médiocre ».**

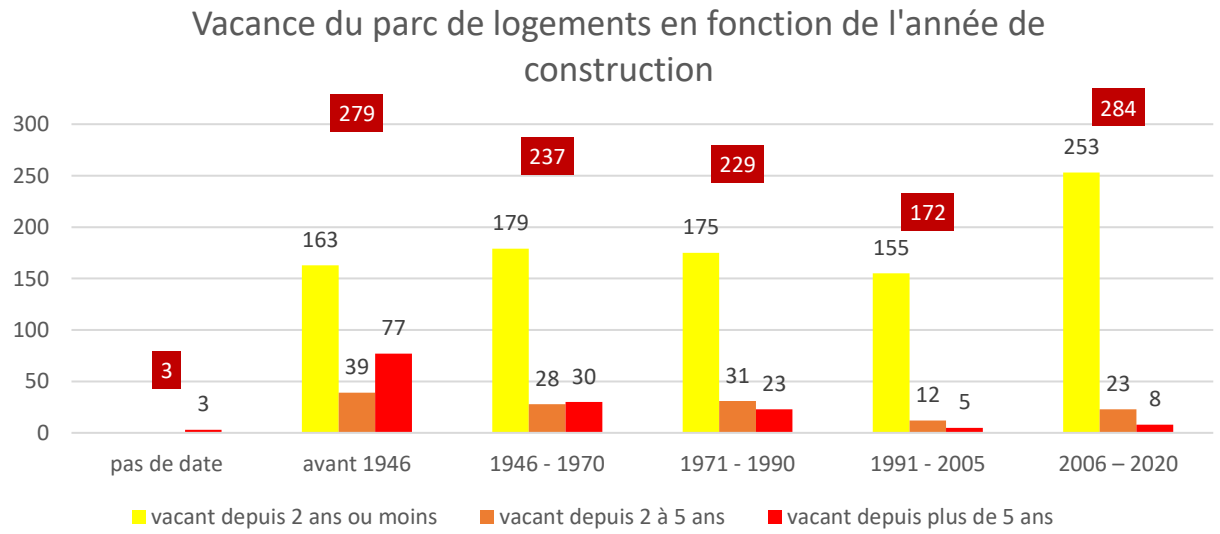


LES LOCAUX VACANTS

ETAT DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

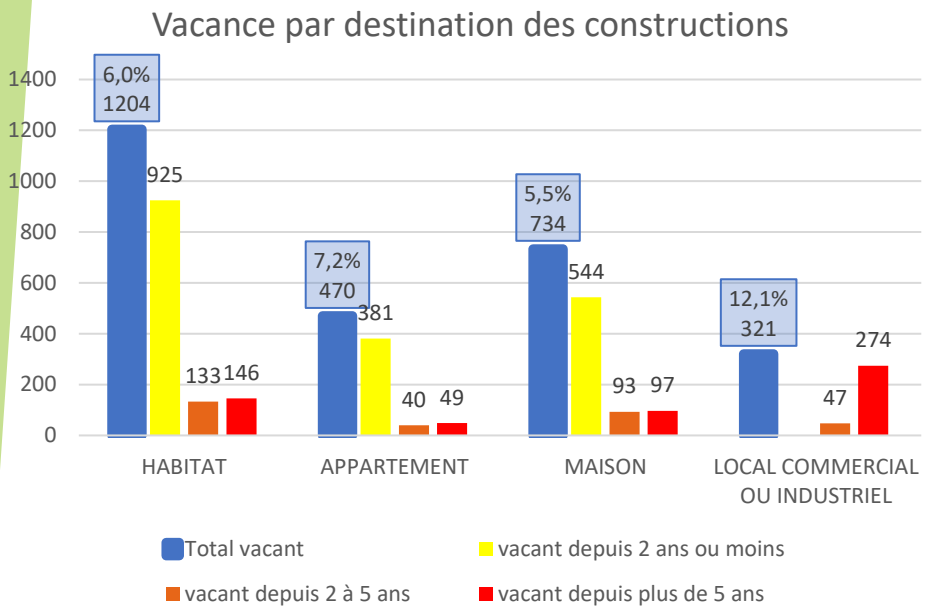
- Des logements touchés par la vacance, quelle que soit la période de production des logements.
- **Des logements anciens plus sujets à une vacance conjoncturelle :**
  - 2,6% des logements vacants depuis plus de 2 ans datent d'après 2006,
  - 1,4% des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été produits entre 1991-2005,
  - 4,5% des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été produits entre 1971-1990,
  - 4,8% des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été produits entre 1946-1970,
  - 9,6% des logements vacants depuis plus de 2 ans datent d'avant 1946.



LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LA NATURE DU LOGEMENT

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)



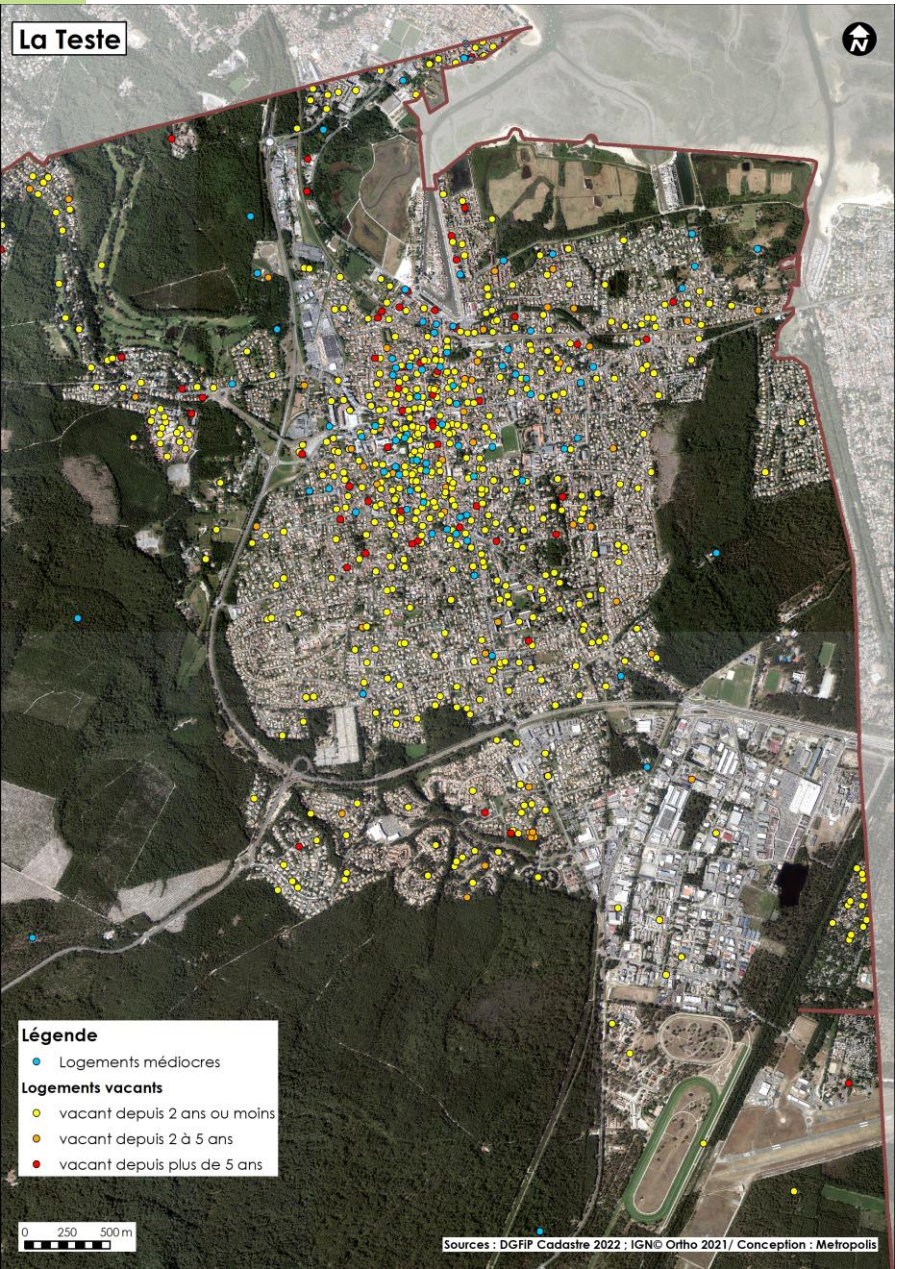
- Une vacance qui **touche proportionnellement plus les appartements** que les maisons :
  - 7,2% des appartements sont vacants,
  - 5,5% des maisons sont vacantes.

- Une **vacance structurelle qui concerne autant les appartements que les maisons** :
  - Pour les appartements : 89 logements soit 1,4% des appartements,
  - Pour les maisons : 190 logements soit 1,4% des maisons.

➡ Un turn-over certainement plus important pour les appartements que pour les maisons.

LES LOCAUX VACANTS

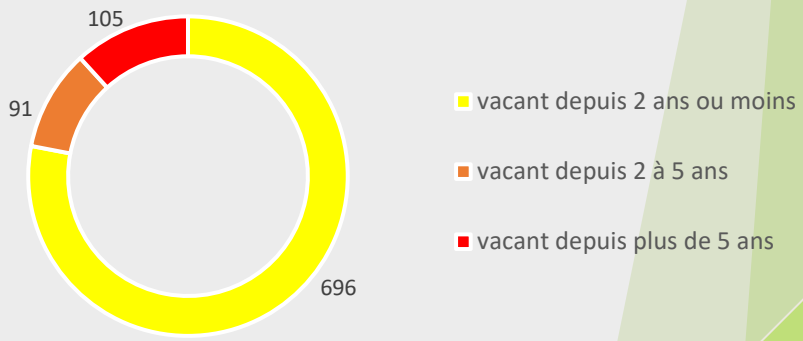
VACANCE SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



LA TESTE

6,1% de logements vacants

0,7% de logements médiocres



Il est nécessaire d'affiner le nombre de logements vacants, grâce à la connaissance de terrain des élus et techniciens.

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

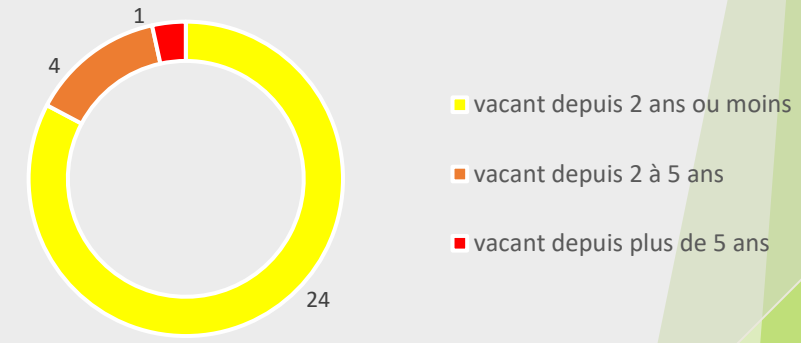


LA FORET

5,5% de logements vacants

0% de logements médiocres

Durée de la vacance - La Forêt

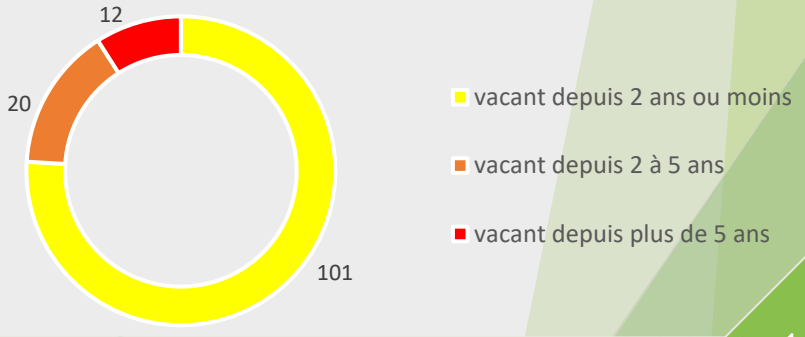


PYLA

4,8% de logements vacants

0,7% de logements vacants

Durée de la vacance - Pyla



DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

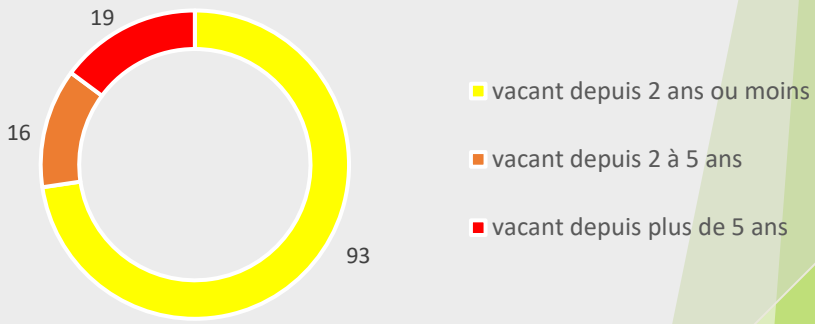


CAZAUX

6,2% de logements vacants

0,9% de logements médiocres

Durée de la vacance - Cazaux

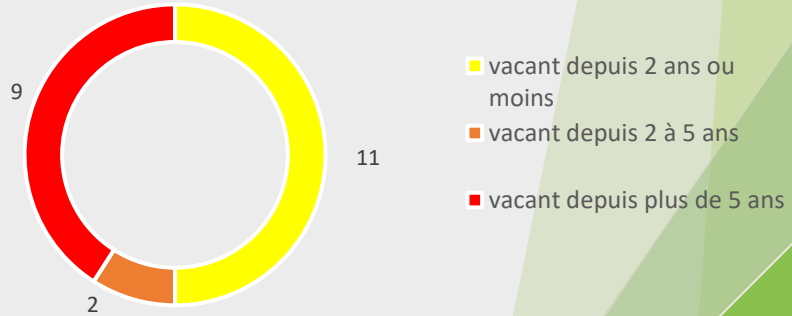


AUTRE

16,54% de logements vacants

24,8% de logements médiocres

Durée de la vacance - Autre



DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

LES LOCAUX VACANTS
ENJEUX DE LA VACANCE

INSEE (2021)	623	3%
Fichiers fonciers (2022)	1204	6%

- Un taux de logements vacants qui a tendance à diminuer naturellement, avec la pression foncière,
- Seulement 1,4% de logements vacants le sont depuis plus de deux ans, soit 279 logements,
- Des logements anciens ou considérés comme « médiocre » qui font plus souvent l'objet d'une vacance conjoncturelle,
- Des logements vacants principalement localisés sur le centre-bourg de La Teste de Buch.

➡ Une vacance qui ne représente pas un réel levier d'action à La Teste de Buch, même si des objectifs de reprise peuvent être comptabilisés.

➡ **Objectif de reprise de vacance : objectif du PLH (11 logements par an) soit 132 logements sur 12 ans**

Les espaces libres des espaces déjà urbanisés

LES ESPACES LIBRES DES ESPACES URBANISÉS

- **Principal levier de lutte contre l'étalement urbain**
- **L'enveloppe urbaine** correspond à un périmètre autour des espaces bâtis et contigus. Ces espaces doivent être structurés et former un ensemble compact et cohérent. Les espaces non bâtis doivent être identifiés au sein de ces espaces, et sont jugés comme mutables prioritairement.
- L'objectif est de déterminer si le processus d'urbanisation vient densifier des espaces déjà urbanisés (en enveloppe urbaine) ou s'il vient créer une extension des espaces urbanisés (hors enveloppe urbaine).
- **Plusieurs phénomènes de mutation existent** et sont déjà présents sur la commune de La Teste de Buch :
  - Un terrain libre de toute construction est bâti, plus communément appelé « **dent creuse** »,
  - Une partie suffisance de parcelle bâtie peut être détachée pour une nouvelle construction, c'est la **division parcellaire**,
  - Des parties de plusieurs parcelles bâties attenantes peuvent permettre la réalisation d'une opération par regroupement entre elles, on parle alors de **densification par restructuration**,
  - Un terrain bâti mute, par transformation du bâti existant ou par démolition/reconstruction, c'est la **densification verticale**.
- **La faisabilité de la mutation est plus ou moins simple selon le phénomène de mutation adapté au site.**

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

La recherche des terrains non bâtis se fait à partir des Unités Foncières libres issues des données fichiers fonciers.

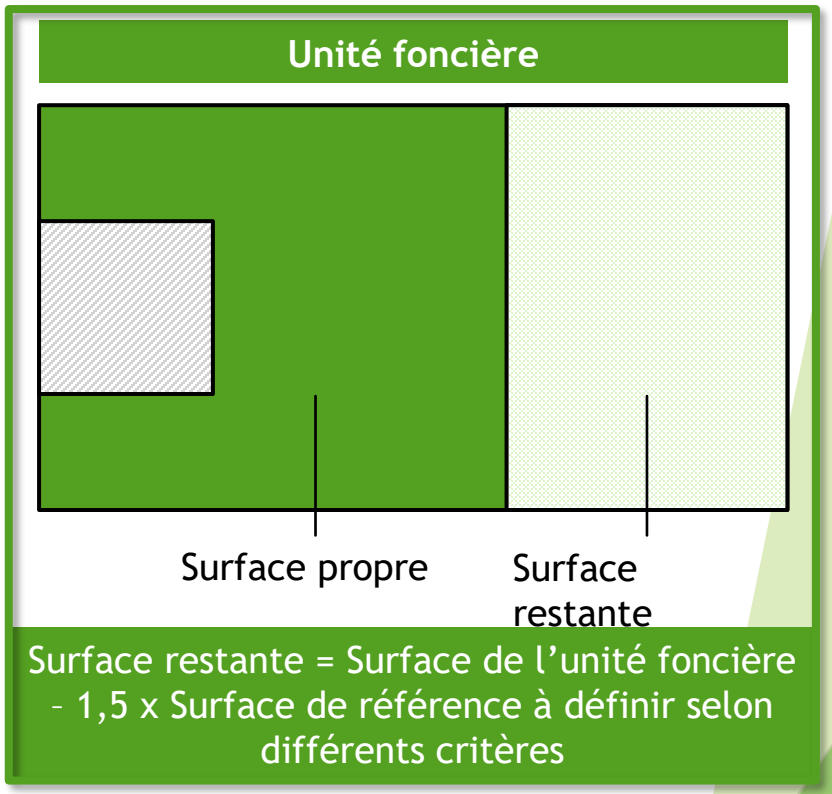
Pour les terrains densifiables, il faut avoir un terrain suffisamment grand pour :

- qu'une partie de celui-ci reste attachée au logement existant ;
- et une autre partie détachée en vue d'être construit.

Surface propre = surface d'espace libre qui reste dédiée à l'usage de l'habitation initiale

Surface restante = surface initiale de jardin, faisant l'objet d'un découpage foncier pour une mise en constructibilité.

Surface de référence = surface de terrain acceptable défini selon différents critères



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

La surface de référence va être définie à partir des surfaces consommées passées.

Différents critères vont influencer cette surface de référence :
- Le type de logement (individuel ou collectif)
- Le secteur de la commune

	Surfaces observées pour la construction de logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		Surfaces observées pour la construction de logements individuels hors démolition / reconstruction	
	médiane	moyenne	médiane	moyenne
La Teste	234	334	474	561
Cazaux	491	600	566	751
Pyla	1040	1191	1040	1191
La Forêt	946	1195	946	1195
Total	280	418	528	661

Pour rappel :
- *La médiane coupe l'ensemble des observations en deux groupes égaux : la moitié est inférieure, l'autre est supérieure.*
- *La moyenne correspond à la somme des surfaces divisée par le nombre d'unités repérées.*

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

La surface de référence va être définie à partir des surfaces consommées passées.
Différents critères vont influencer cette surface de référence :

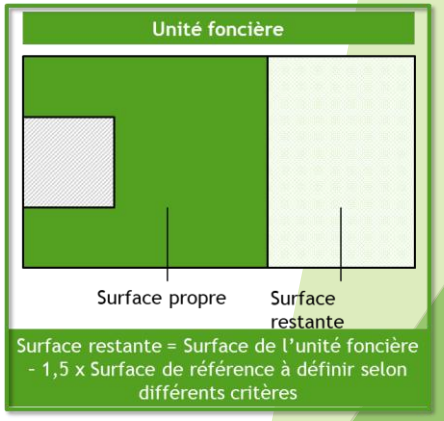
- Le type de logement (individuel ou collectif)
- Le secteur de la commune

Hypothèse minimum — Hypothèse maximum

	Surfaces observées pour la construction de logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence minimum	Surfaces observées pour la construction de logements individuels hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence maximum
	médiane	moyenne		médiane	moyenne	
La Teste	234	334	250	474	561	500
Cazaux	491	600	500	566	751	650
Pyla	1040	1191	1000	1040	1191	1100
La Forêt	946	1195	1000	946	1195	1100
Total	280	418		528	661	

Surface minimale d'un terrain pour être densifier :

	Hypothèse de surface de référence minimum	Taille initiale de terrain nécessaire pour y faire un logement		Hypothèse de surface de référence maximum	Taille initiale de terrain nécessaire pour y faire un logement
La Teste	250	625		500	1250
Cazaux	500	1250		650	1625
Pyla	1000	2500		1100	2750
La Forêt	1000	2500		1100	2750



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

Ces deux surfaces de référence vont permettre de faire :

- Une estimation basse (à partir de la surface de référence maximum) : considérant que les logements qui vont être construits sur les terrains identifiés comme libres ou densifiables seront plutôt des logements individuels

- Une estimation haute (à partir de la surface de référence minimum) : considérant que les logements qui vont être construits sur les terrains identifiés comme libres ou densifiables pourront être aussi bien des logements individuels que collectifs

	Hypothèse de surface de référence minimum	Hypothèse de surface de référence maximum
La Teste	250	500
Cazaux	500	650
Pyla	1000	1100
La Forêt	1000	1100

Pour les grandes opérations en extension des périmètres agglomérés, la surface de référence a été de 200m² par logement (définie par le SCOT : *p.63 du DOO*).

Les surfaces de référence indiquées ne permettent pas de produire des logements sociaux. Un objectif de diversification sociale sera appliquée sur ces espaces-là.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

Quels périmètres observés ?

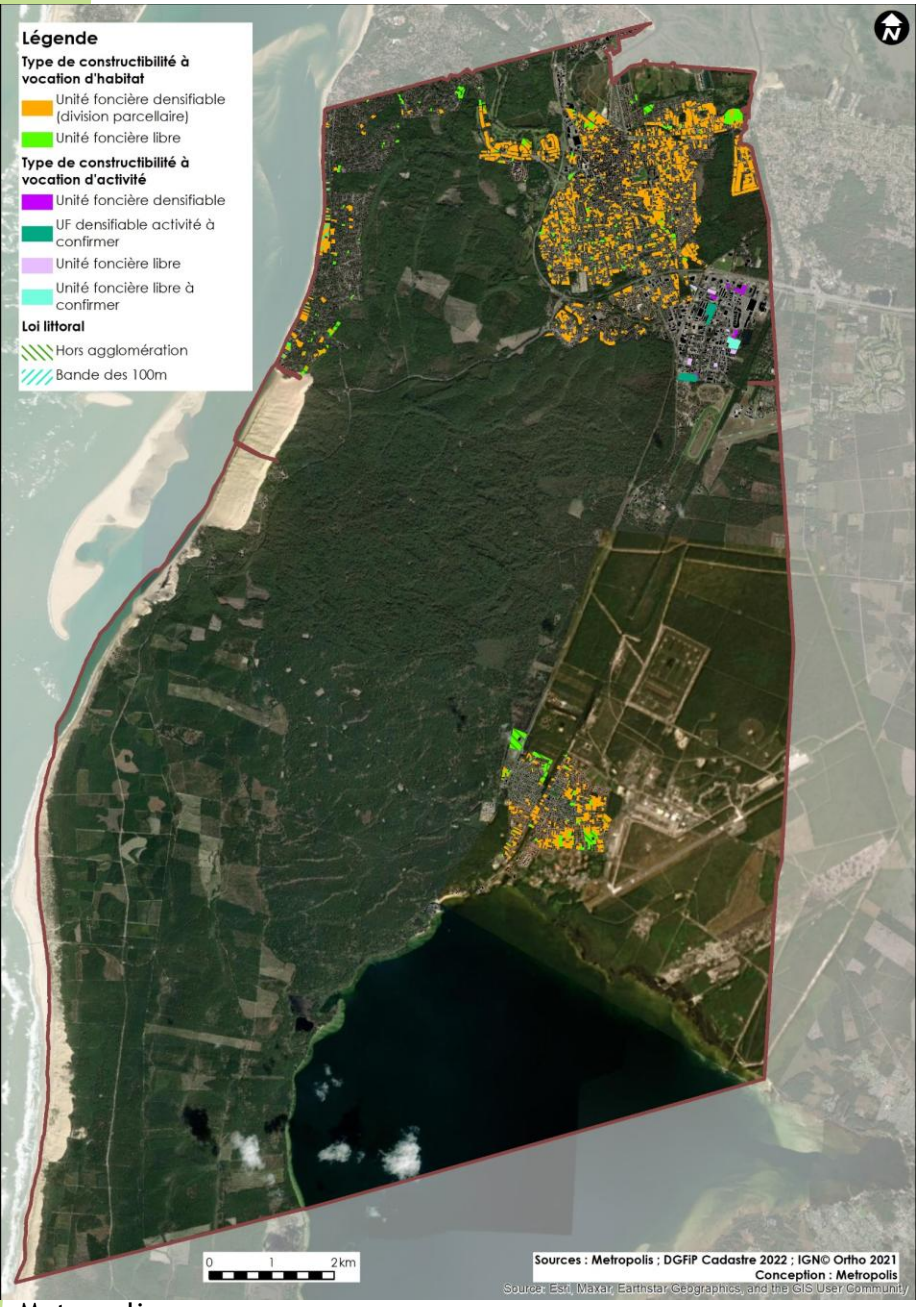
Le choix a été fait de chercher des terrains en fonction :
- Des périmètres agglomérés présentés lors de l'atelier sur la loi littoral
- Des zones du PLU actuel
- Du type d'espace (urbanisé ou non)

Précisions :

Bien que ce travail soit issu d'une automatisation pour le calcul des surfaces restantes pour chaque terrain, un travail de vérification a été fait pour sortir les terrains les moins favorables d'être densifiés.
Certains ont ainsi été exclus pour cause de dénivelé trop important, ou quand la construction existante sur le terrain était trop centrale et ne permettait pas de densifier sur une partie du terrain…

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon le type



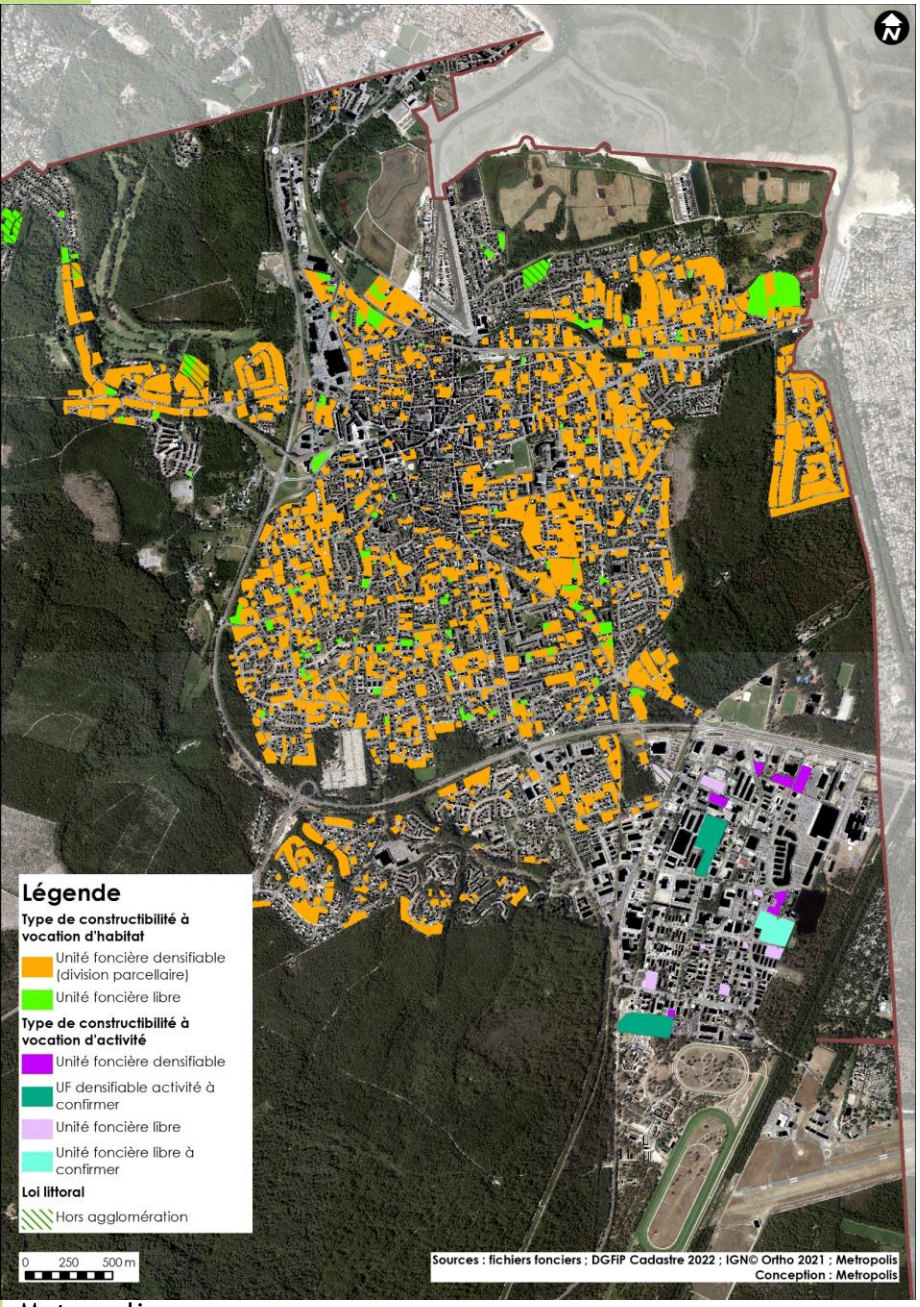
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	**1361**	**487**	**1848**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	**5149**	**565**	**5714**

'En agglomération' = Agglomération au sens du SCOT par l'application de la loi littoral.
Prise en compte des potentiels en agglomération qui correspondent aux potentiels réellement constructibles.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon le type

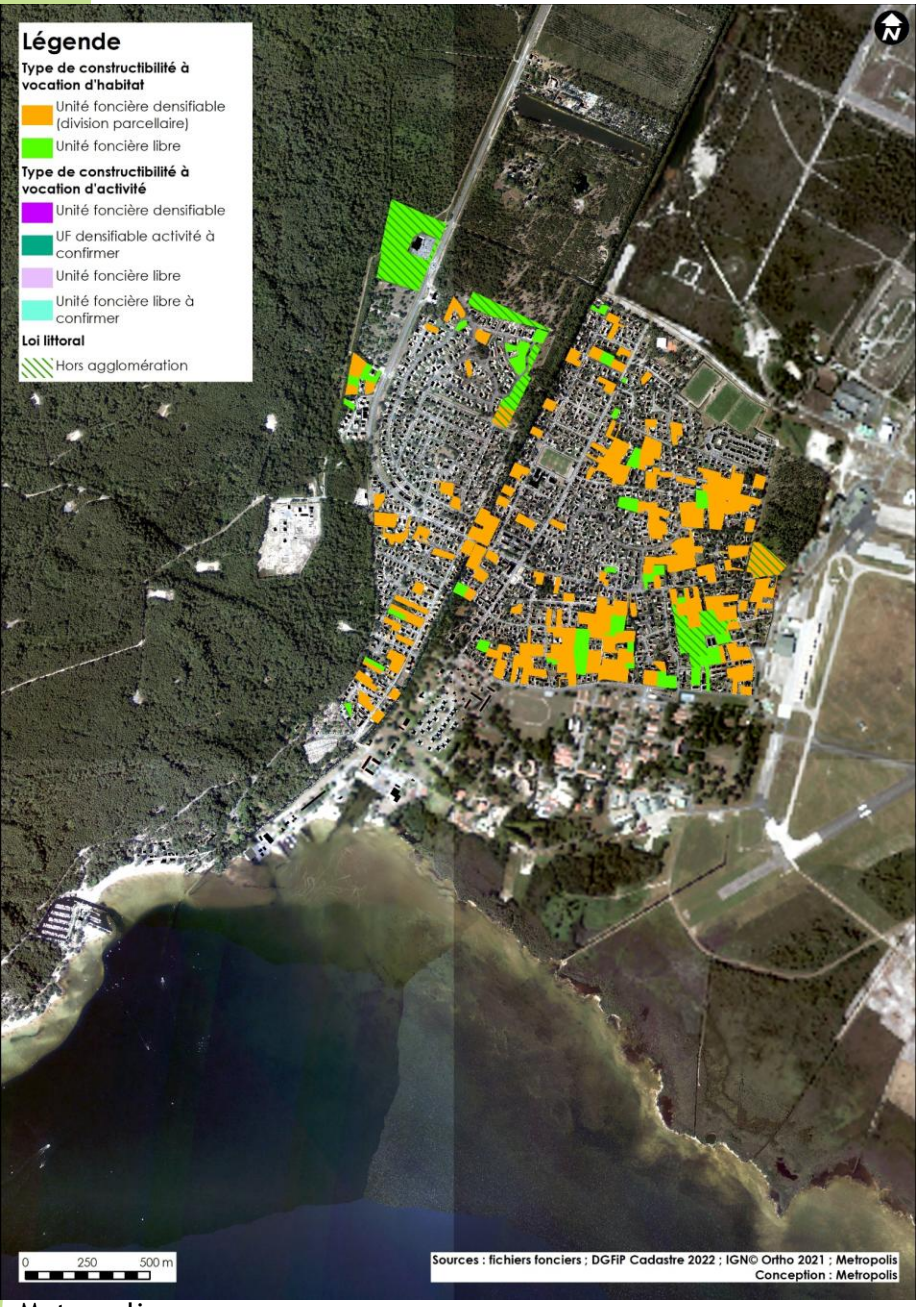
Sur le centre de la commune :

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	452	61	513
Unité foncière densifiable	556	28	584
Total	**1008**	**89**	**1097**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	664	78	742
Unité foncière densifiable	3890	60	3950
Total	**4554**	**138**	**4692**

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon le type

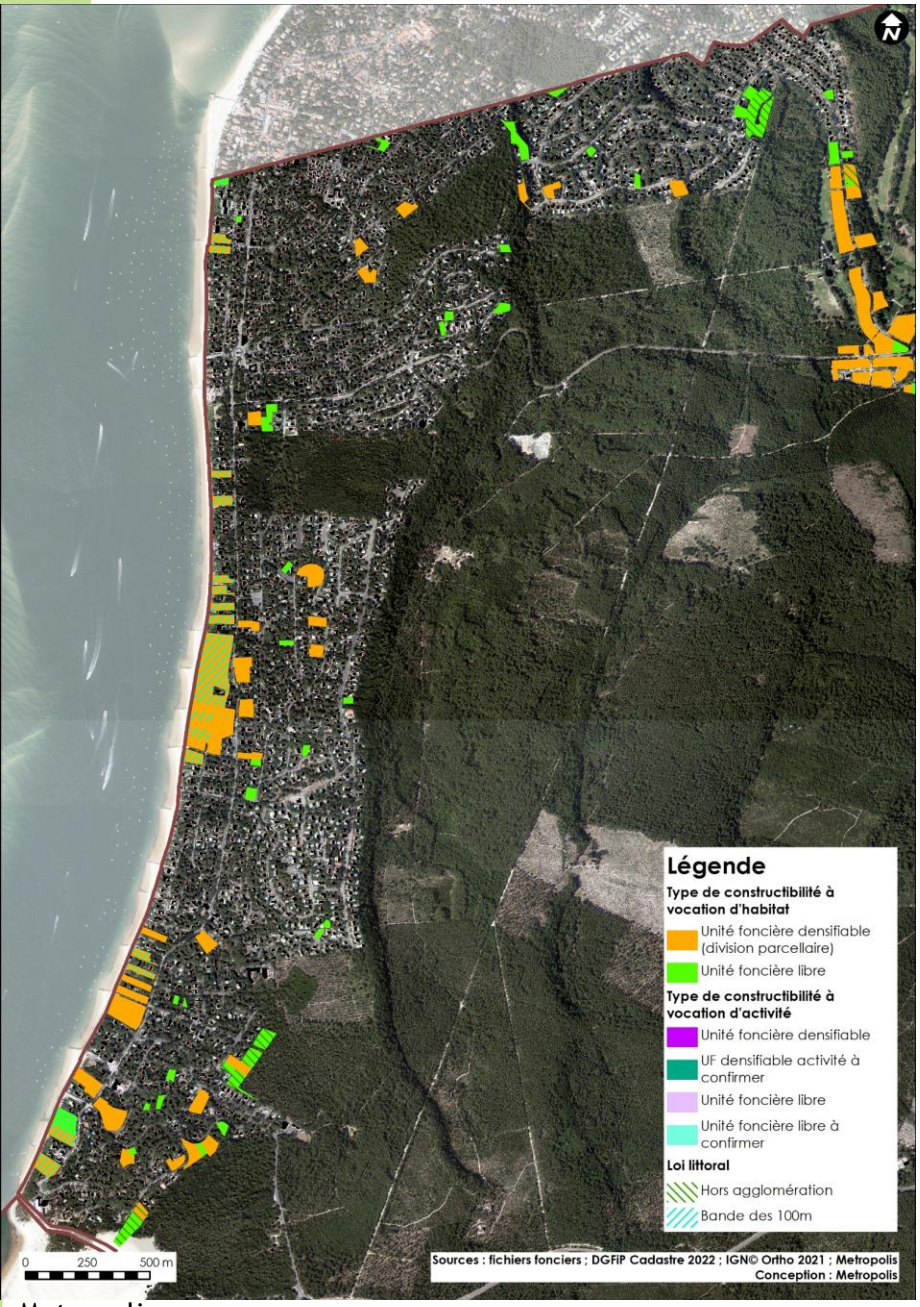
A Cazaux :

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	99	346	445
Unité foncière densifiable	168	25	193
Total	**267**	**371**	**638**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	128	364	492
Unité foncière densifiable	360	34	394
Total	**488**	**398**	**886**

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon le type

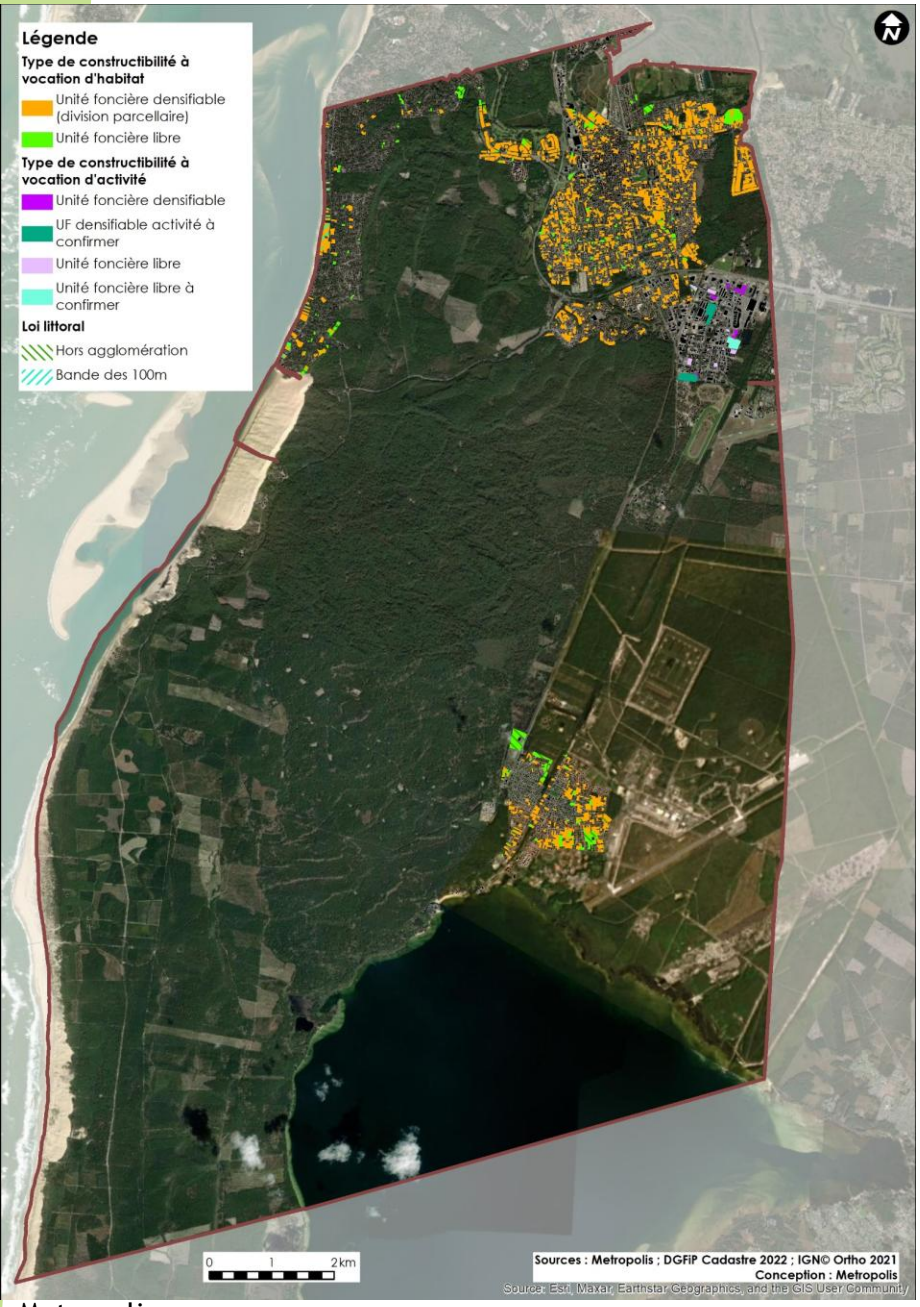
A Pyla et à La Forêt :

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	44	26	70
Unité foncière densifiable	42	1	43
Total	**86**	**27**	**113**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	47	28	75
Unité foncière densifiable	60	1	61
Total	**107**	**29**	**136**

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon le type

Synthèse :

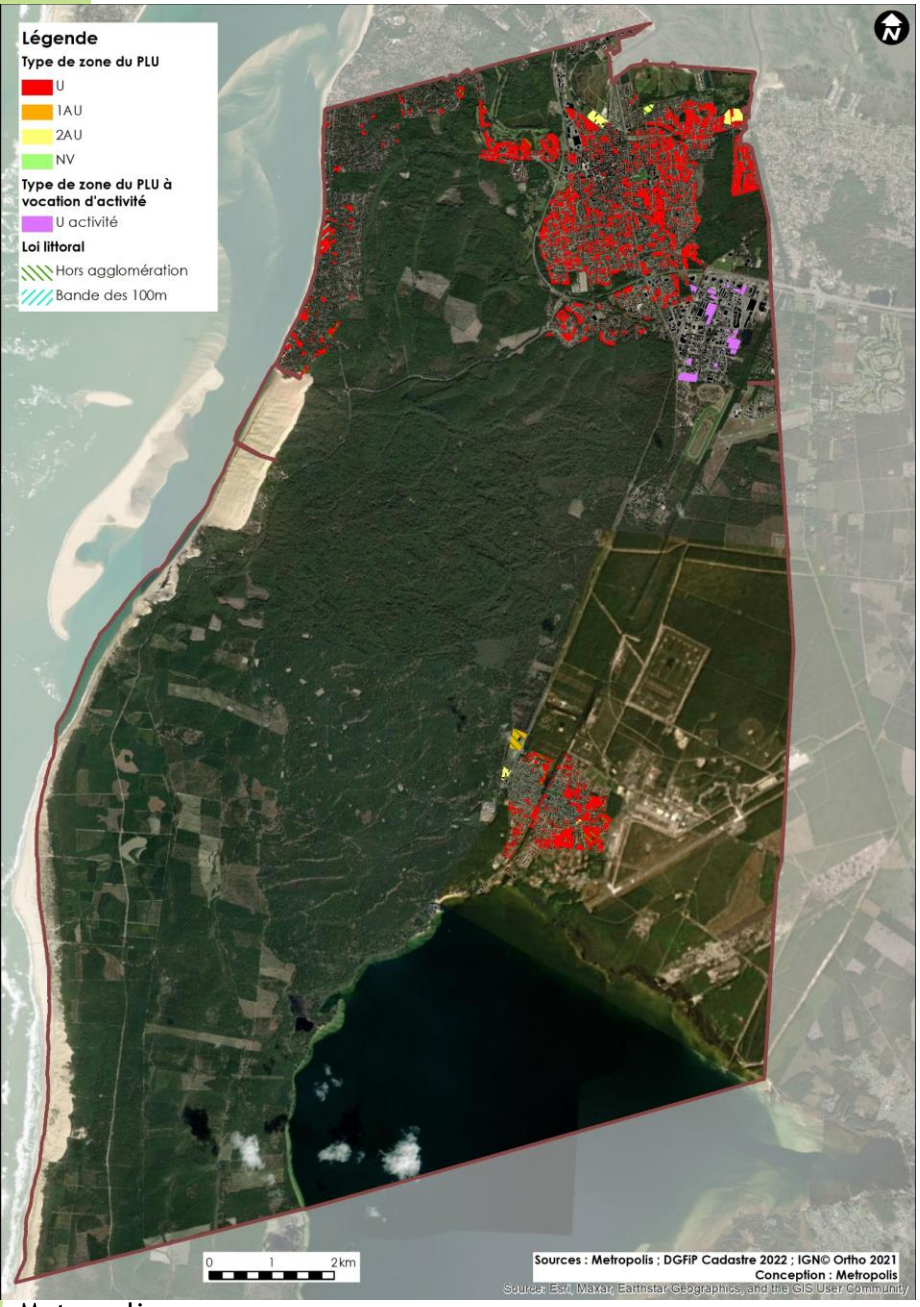
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération		Hors agglomération		
	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Total
La Teste	452	556	61	28	1097
Cazaux	99	168	346	25	638
Pyla	29	40	14	1	84
La Forêt	15	2	12	0	29
Total	595	766	433	54	1848

Hypothèse haute	En agglomération		Hors agglomération		
	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Total
La Teste	664	3890	78	60	4692
Cazaux	128	360	364	34	886
Pyla	31	56	15	1	103
La Forêt	16	4	13	0	33
Total	839	4310	470	95	5714

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon les zones du PLU



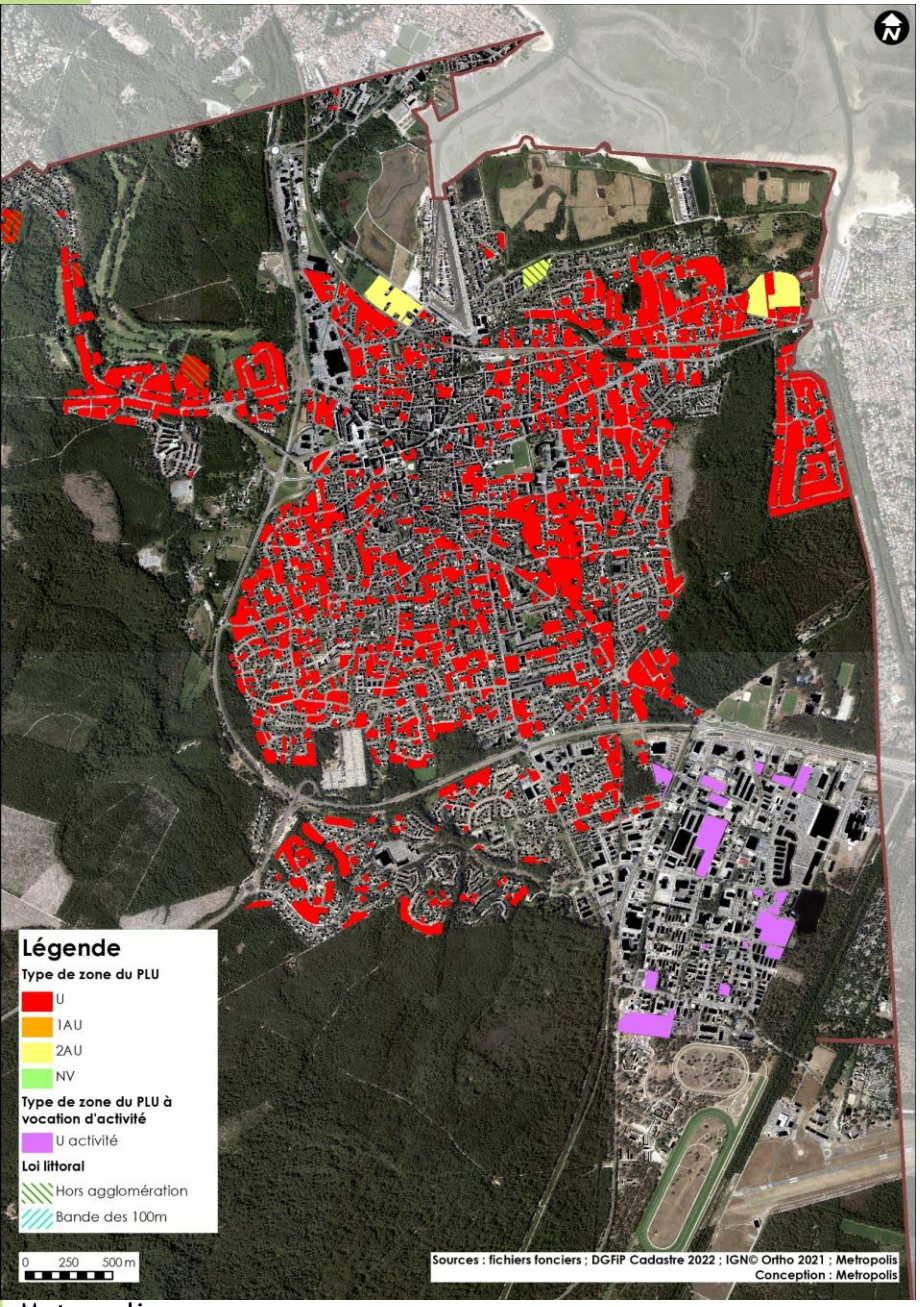
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	1061	163	1224
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	295	45	340
Zone NV	5	0	5
Total	**1361**	**487**	**1848**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	4773	241	5014
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	370	45	415
Zone NV	6	0	6
Total	**5149**	**565**	**5714**

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.
Une zone NV a également été étudiée car non protégée par un EBC ou une protection patrimoniale et étant en zone agglomérée.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon les zones du PLU

Sur le centre de la commune :

Potentiel brut du nombre de logement :

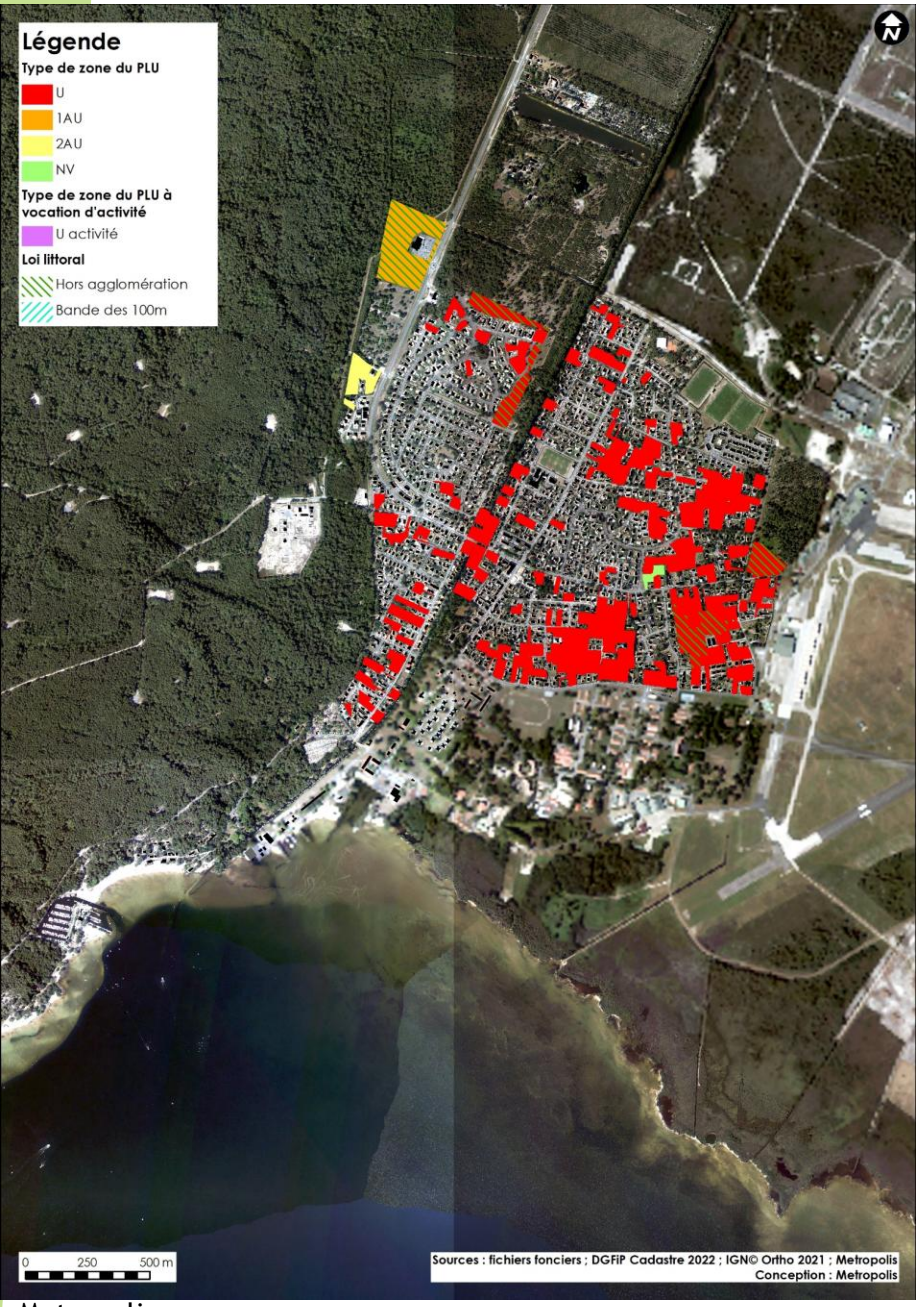
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	726	44	770
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	282	45	327
Zone NV	0	0	0
Total	**1008**	**89**	**1097**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	4203	93	4296
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	351	45	396
Zone NV	0	0	6
Total	**4554**	**138**	**4692**

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.

Le nombre de logements en 2AU hors agglomération ne change pas car la surface de référence est identique aux deux hypothèses, à savoir 200m² / logement. Les 2AU en agglomération sont en division ou en dent creuse donc sujettes à une variation de la surface de référence.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon les zones du PLU

A Cazaux :

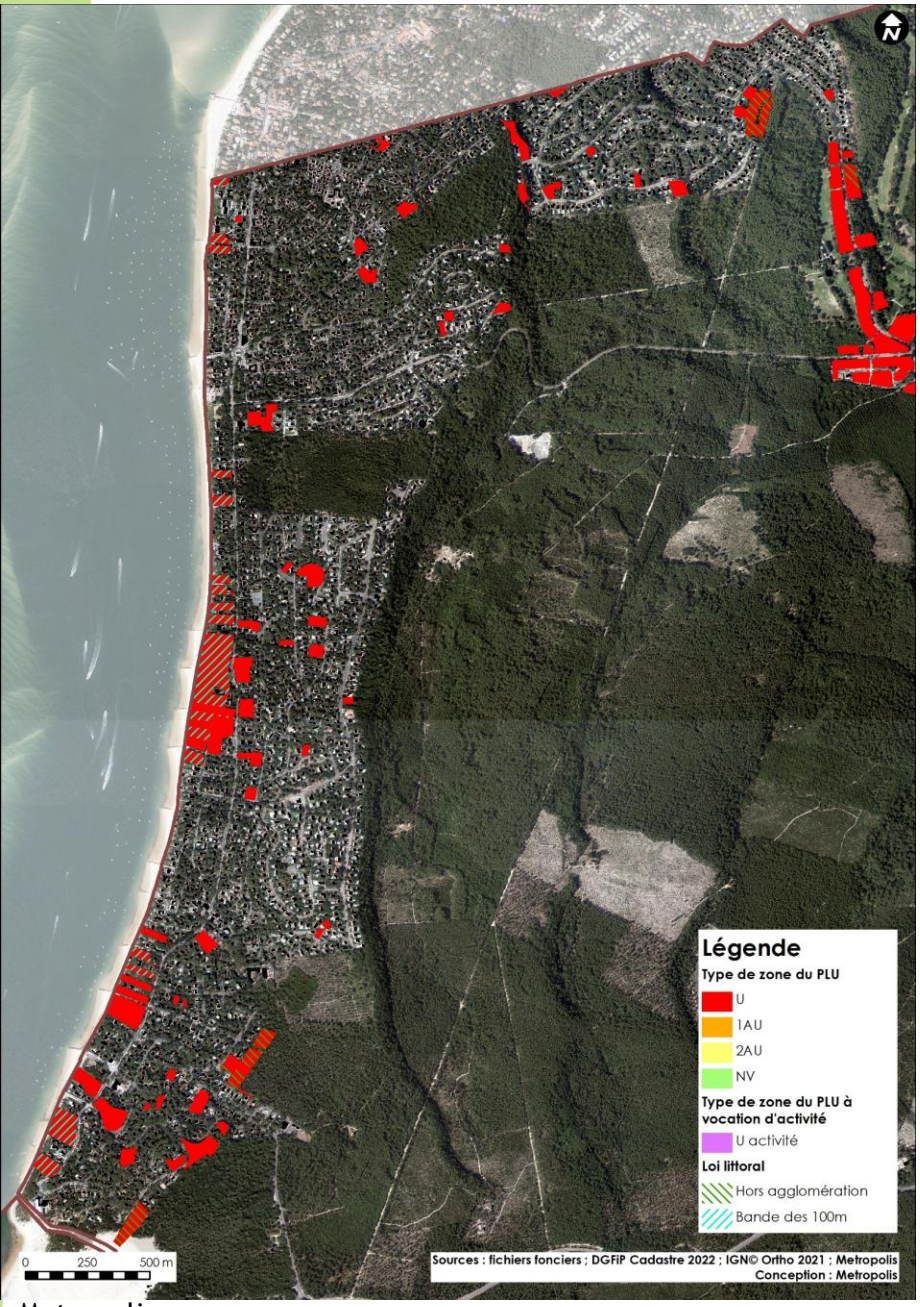
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	249	92	341
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	13	0	13
Zone NV	5	0	5
Total	**267**	**371**	**638**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	463	119	582
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	19	0	19
Zone NV	6	0	6
Total	**488**	**398**	**886**

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.
La surface en 1AU hors agglomération ne change pas car la surface de référence est identique aux deux hypothèses, à savoir 200m² / logement.
Les 2AU en agglomération sont en division ou en dent creuse donc sujettes à une variation de la surface de référence.
Une zone NV a également été étudiée car non protégée par un EBC ou une protection patrimoniale et étant en zone agglomérée.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon les zones du PLU

Au Pyla et à La Forêt :

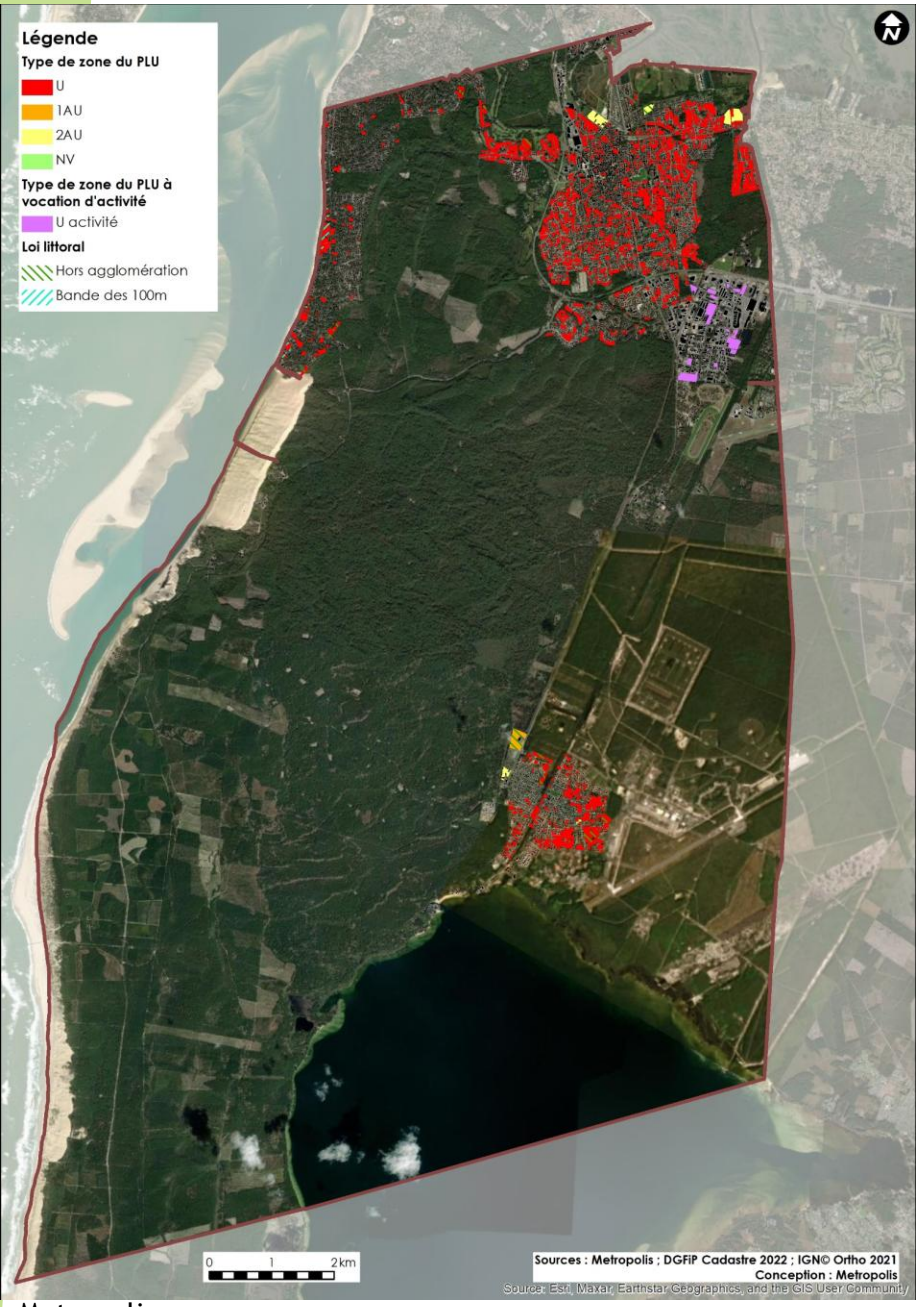
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	86	27	113
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	0	0	0
Zone NV	0	0	0
Total	**86**	**27**	**113**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	107	29	136
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	0	0	0
Zone NV	0	0	0
Total	**107**	**29**	**136**

Certains terrains dans la bande des 100m ont été maintenus car la partie densifiable se situe en dehors de la bande des 100m.
Les zones U hors agglomération ont été étudiées car constructibles à l'heure actuelle.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon les zones du PLU

Synthèse :

Potentiel brut du nombre de logement :

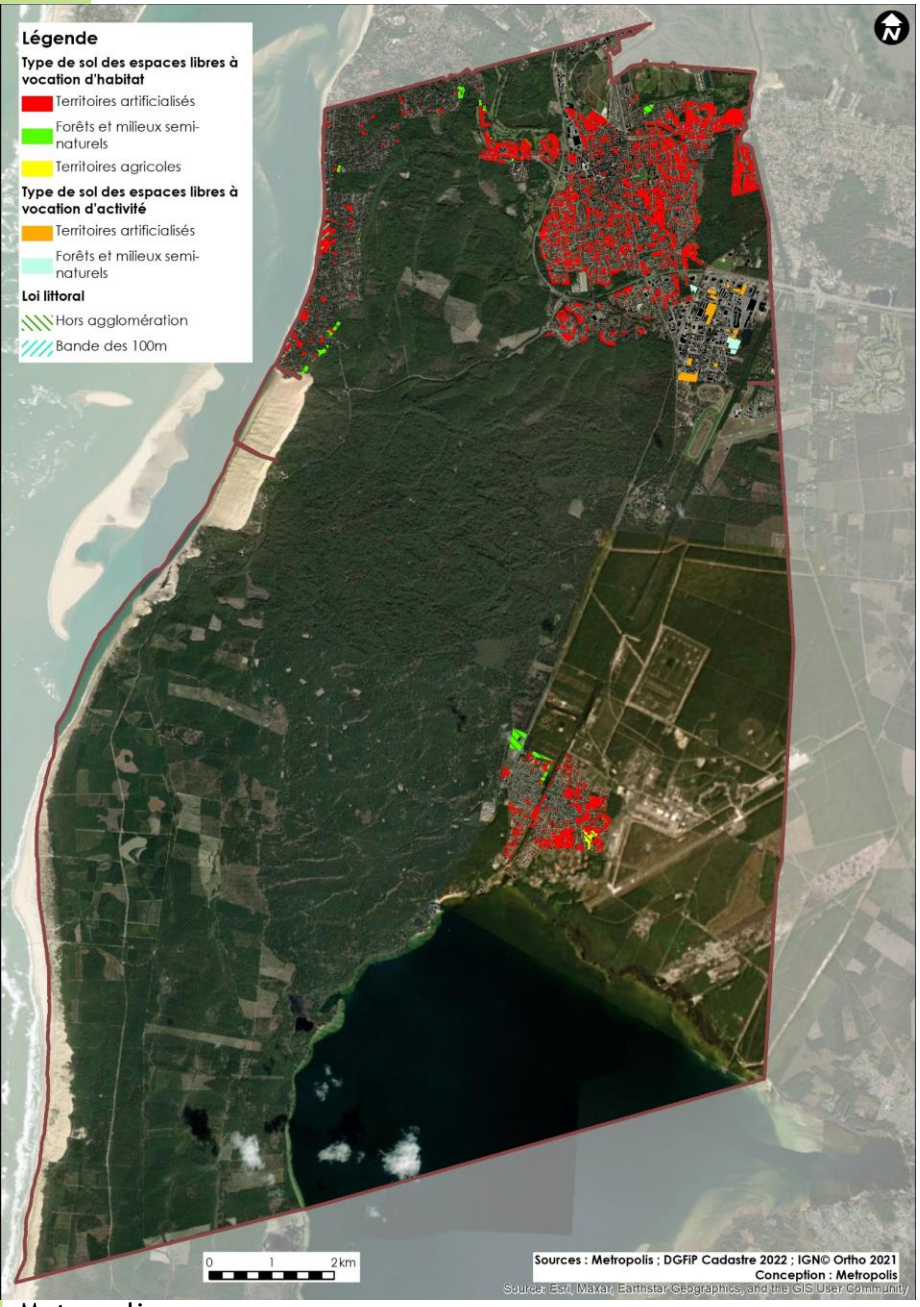
Hypothèse basse	En agglomération				Hors agglomération				
	U	1AU	2AU	NV	U	1AU	2AU	NV	Total
La Teste	726	0	282	0	44	0	45	0	1097
Cazaux	249	0	13	5	92	279	0	0	638
Pyla	69	0	0	0	15	0	0	0	84
La Forêt	17	0	0	0	12	0	0	0	29
Total	1061	0	295	5	163	279	45	0	1848

Hypothèse haute	En agglomération				Hors agglomération				
	U	1AU	2AU	NV	U	1AU	2AU	NV	Total
La Teste	4203	0	351	0	93	0	45	0	4692
Cazaux	463	0	19	6	119	279	0	0	886
Pyla	87	0	0	0	16	0	0	0	103
La Forêt	20	0	0	0	13	0	0	0	33
Total	4473	0	370	6	241	279	45	0	5714

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.
Une zone NV a également été étudiée car non protégée par un EBC ou une protection patrimoniale et étant en zone agglomérée.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon le type de sol



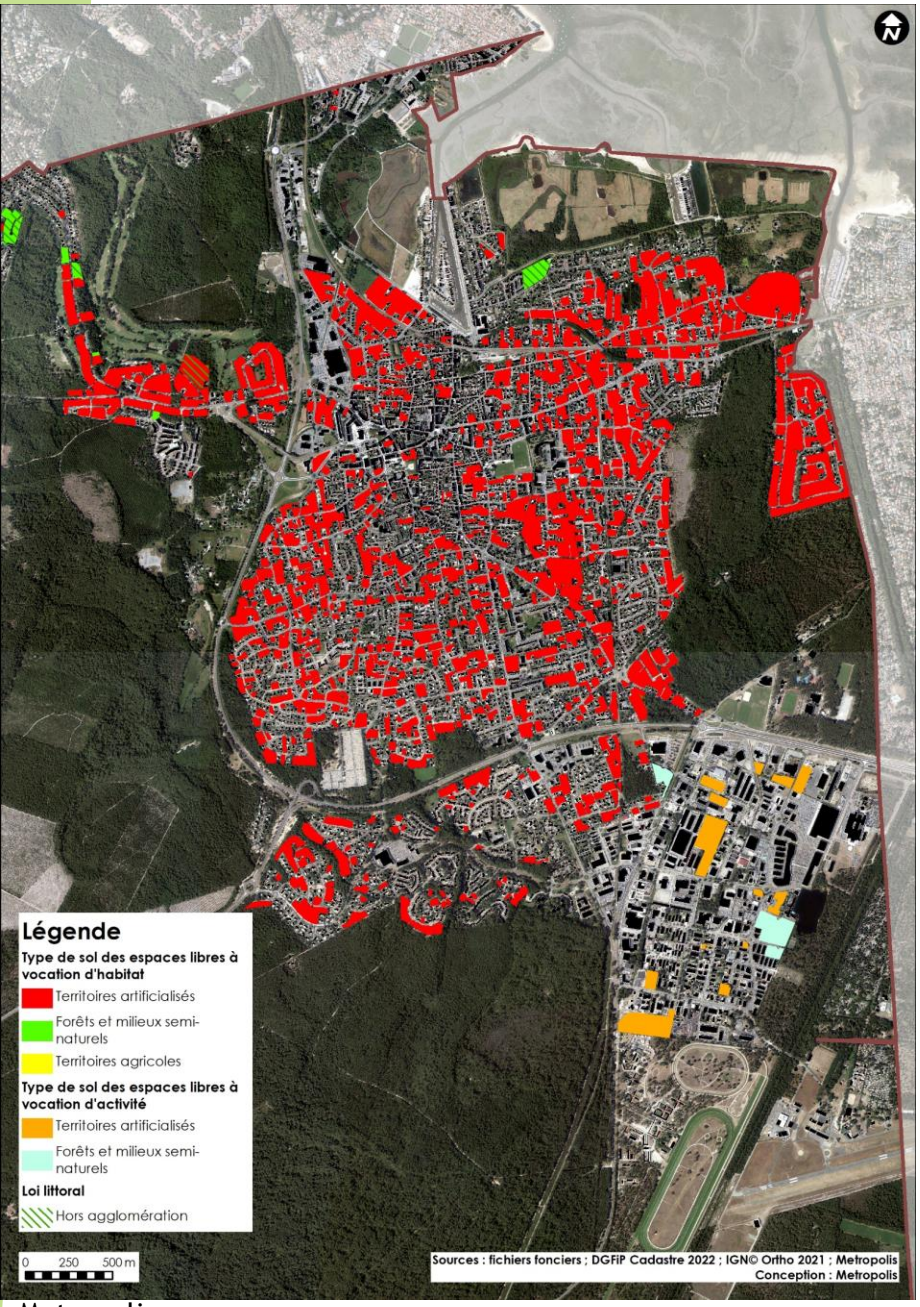
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1336	64	1400
NAF	25	423	445
Total	**1361**	**487**	**1848**
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	5515	115	5230
NAF	34	450	484
Total	**5149**	**565**	**5714**

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	65,15	3,63	68,78
NAF	2,45	14,66	17,11
Total	**67,60**	**18,29**	**85,89**
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	149,03	3,75	152,78
NAF	2,48	15,77	18,25
Total	**151,50**	**19,52**	**171,03**

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon le type de sol

Sur le centre de la commune :

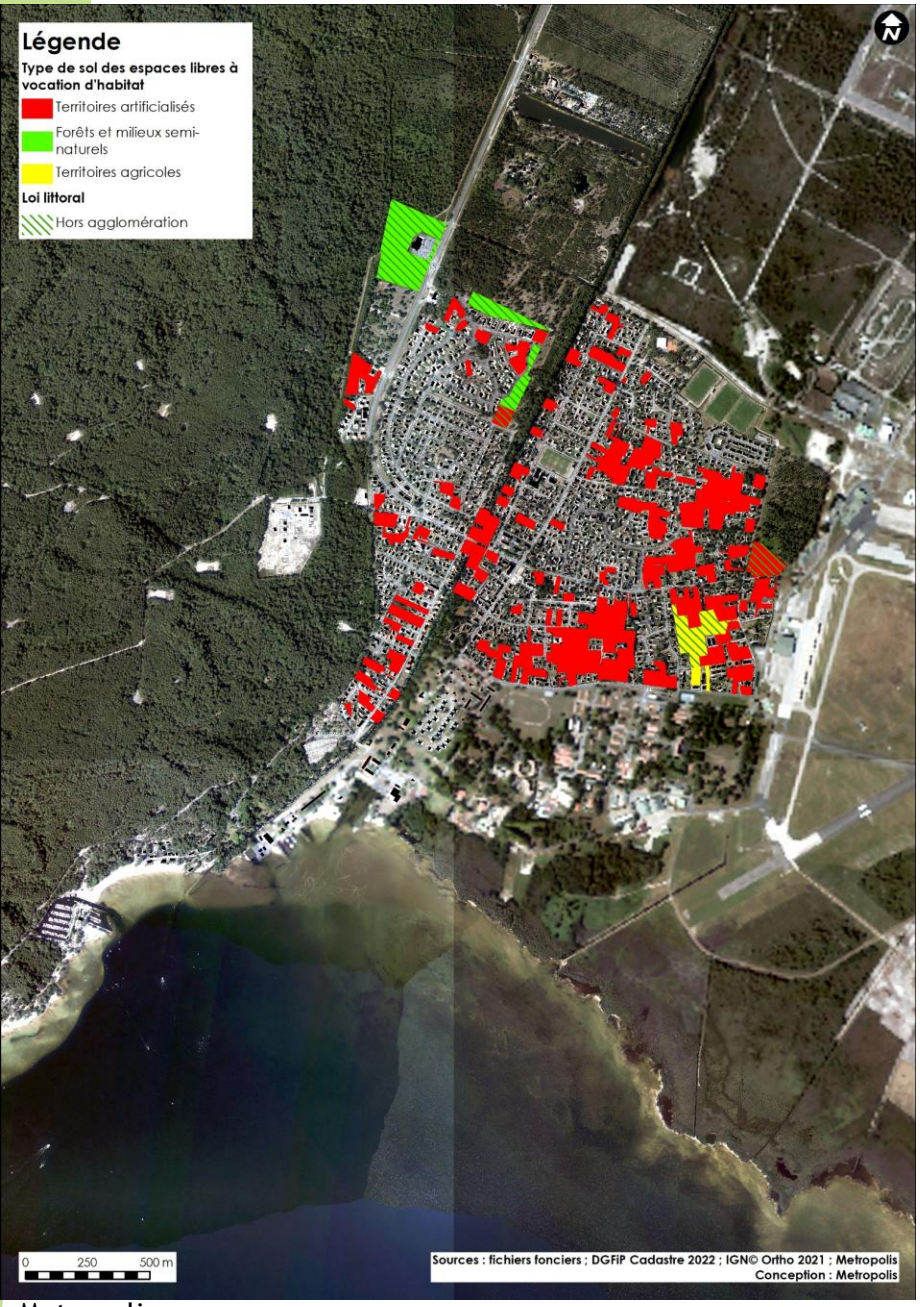
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1004	39	1043
NAF	4	50	54
Total	**1008**	**89**	**1097**
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	4543	81	4624
NAF	11	57	68
Total	**4554**	**138**	**4692**

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	38,97	2,00	40,98
NAF	0,27	0,77	1,03
Total	**39,24**	**2,77**	**42,01**
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	113,79	2,05	115,84
NAF	0,29	1,88	2,17
Total	**114,08**	**3,93**	**118,01**

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon le type de sol

A Cazaux :

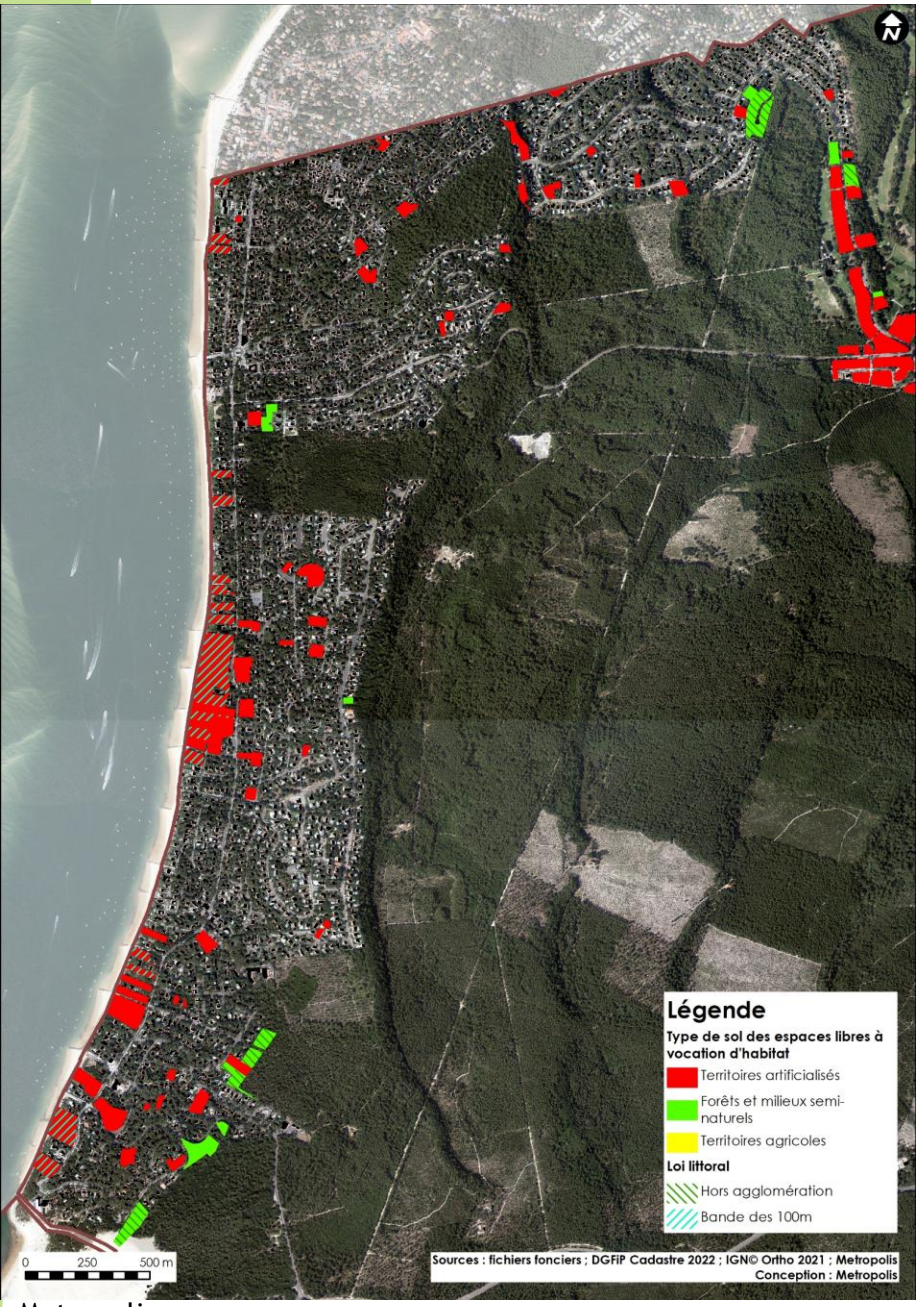
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	261	25	286
NAF	6	346	352
Total	**267**	**371**	**638**
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	481	34	515
NAF	7	364	371
Total	**488**	**398**	**886**

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	18,29	1,63	19,92
NAF	0,41	10,51	10,92
Total	**18,71**	**12,13**	**30,84**
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	25,37	1,70	27,07
NAF	0,41	10,51	10,92
Total	**25,79**	**12,21**	**37,99**

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon le type de sol

Au Pyla et à La Forêt :

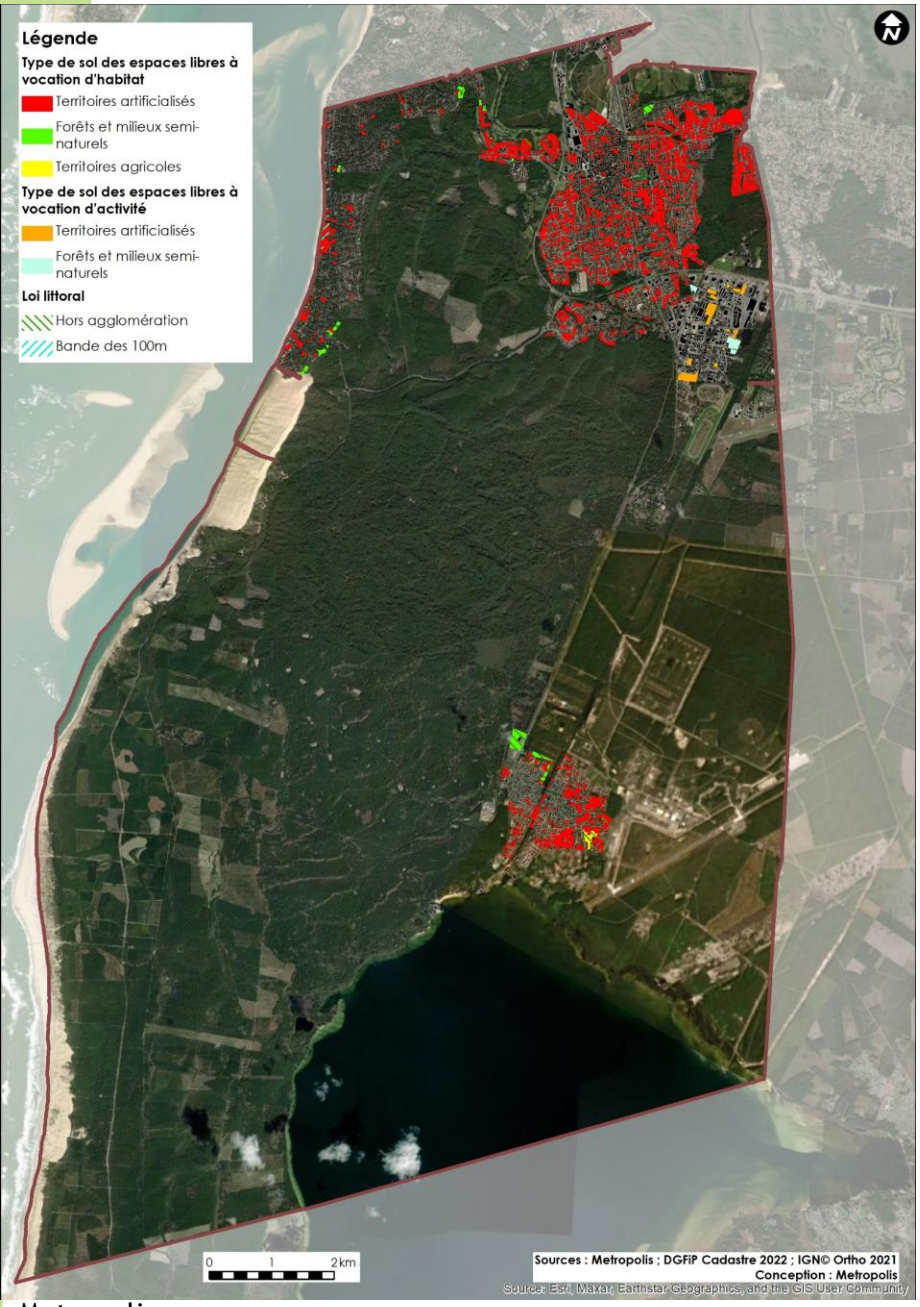
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	71	0	71
NAF	15	27	42
Total	**86**	**27**	**113**
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	91	0	91
NAF	16	29	45
Total	**107**	**19**	**136**

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	7,88	0	7,88
NAF	1,77	3,39	5,16
Total	**9,66**	**3,39**	**13,04**
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	9,86	0	9,86
NAF	1,77	3,39	5,16
Total	**11,64**	**3,39**	**15,02**

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :



Selon le type de sol

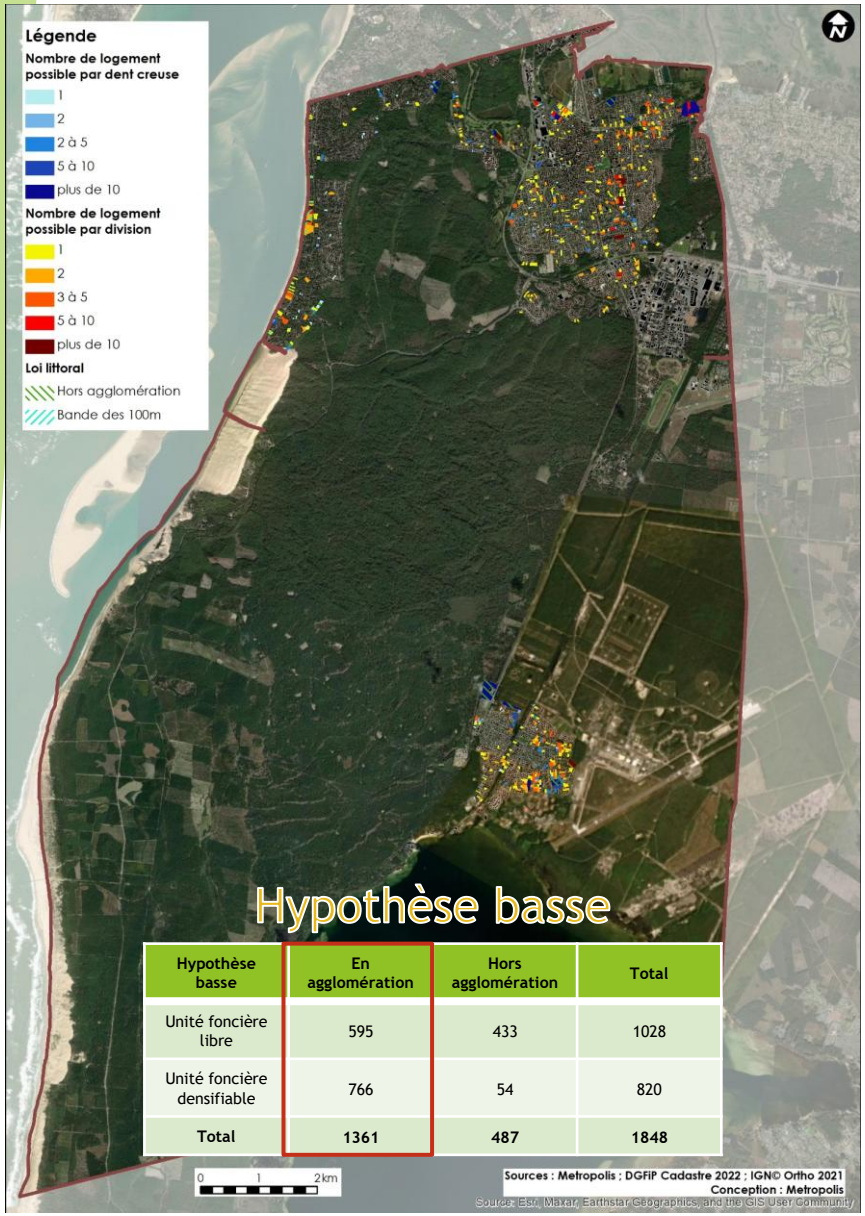
Synthèse :

Quelque soit l'hypothèse de surface de référence, la consommation NAF du projet devrait être minime étant donné les forts potentiels disponibles au sein des espaces déjà artificialisés.

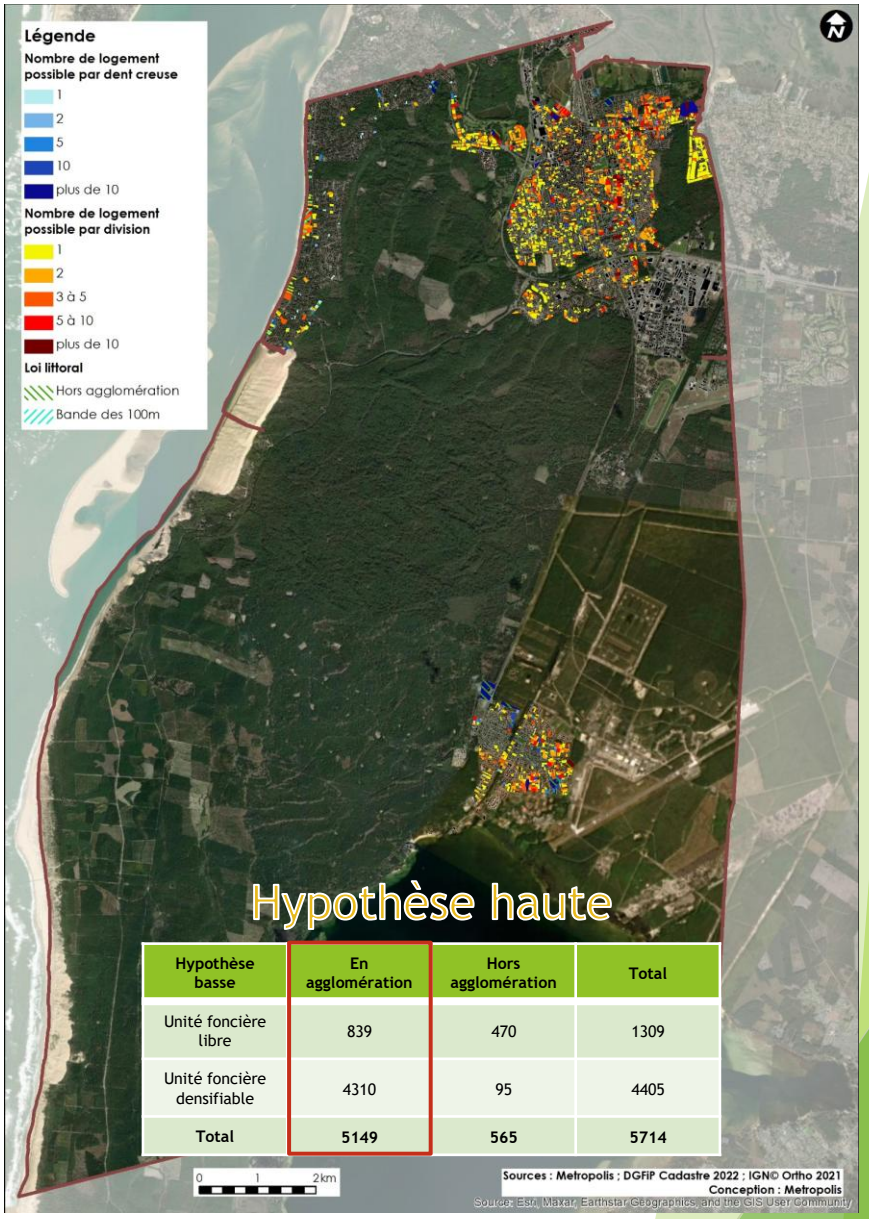
Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	65,15	3,63	68,78
NAF	2,45	14,66	17,11
Total	**67,60**	**18,29**	**85,89**
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	149,03	3,75	152,78
NAF	2,48	15,77	18,25
Total	**151,50**	**19,52**	**171,03**

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Comparaison des hypothèses

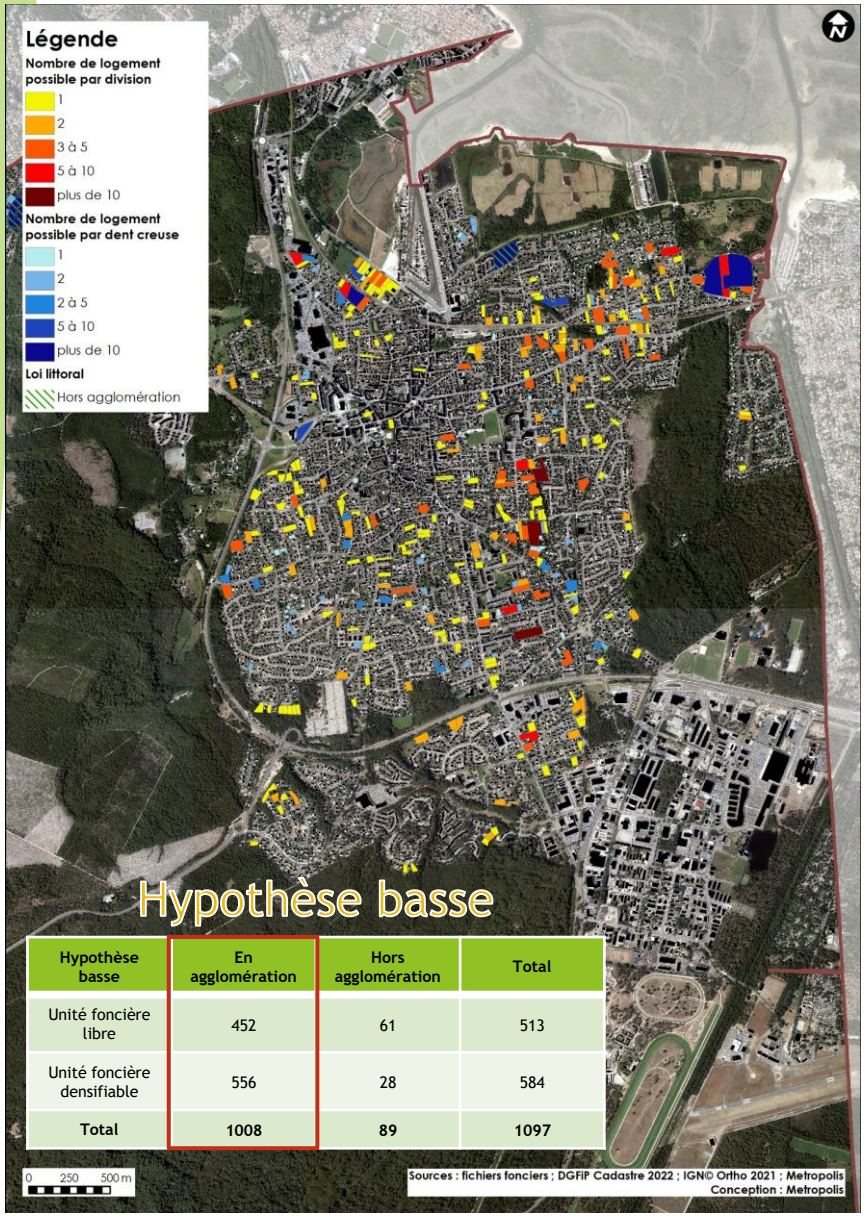


Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	1361	487	1848

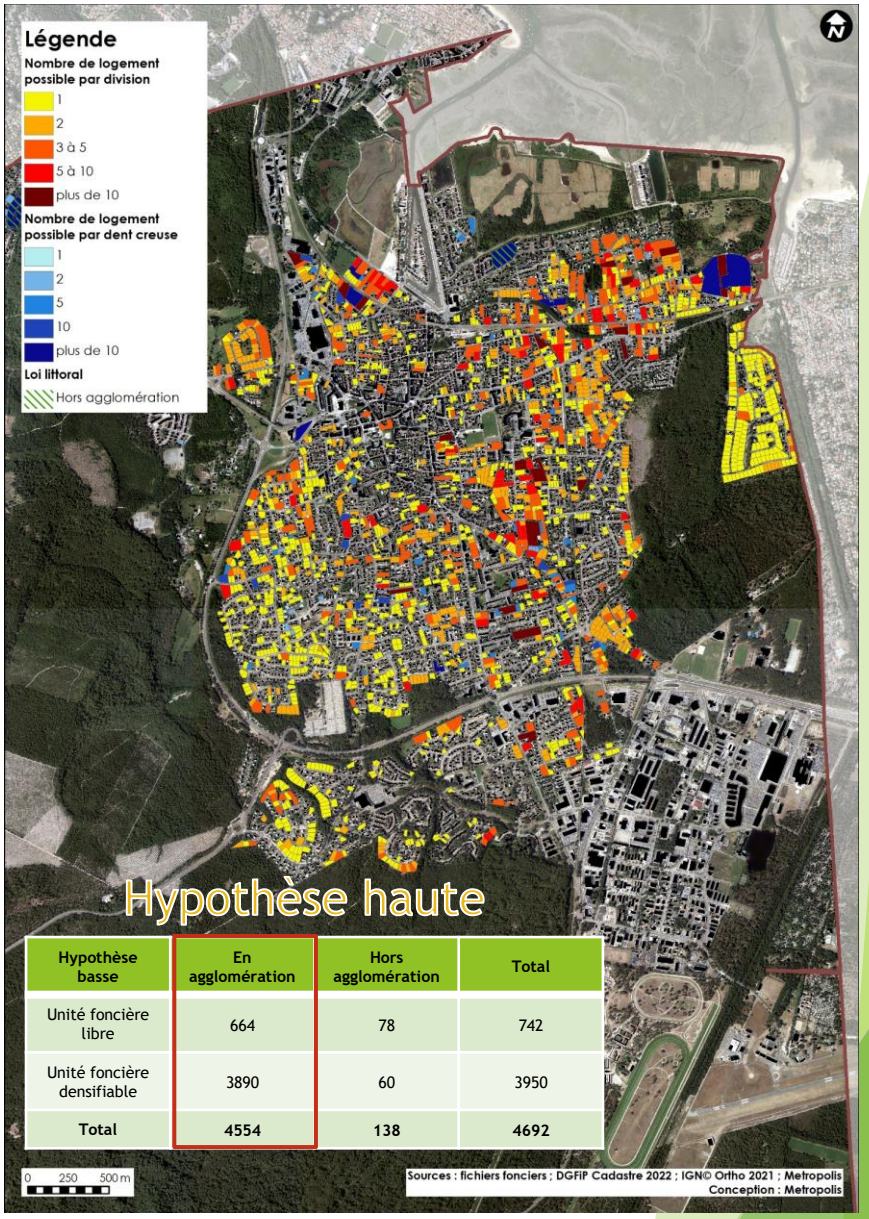


Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	5149	565	5714

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Comparaison des hypothèses La Teste

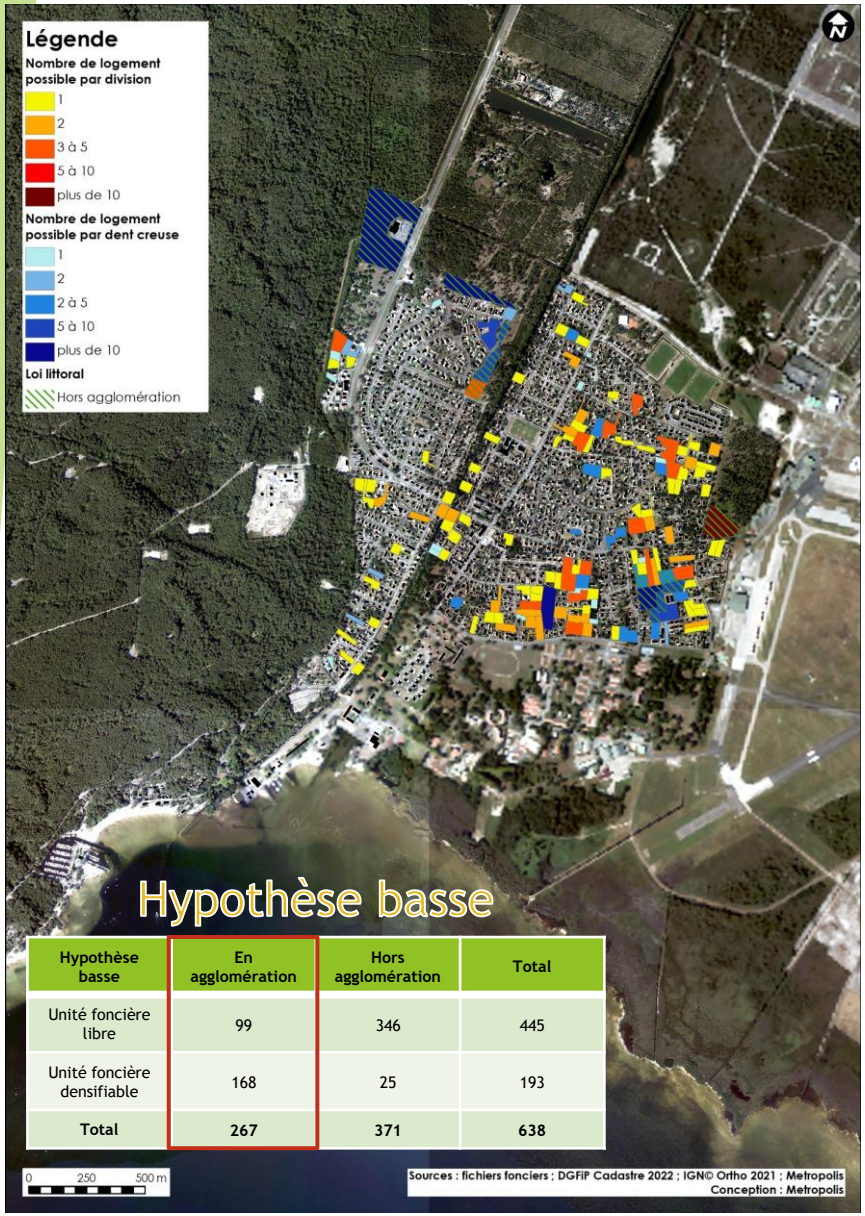


Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	452	61	513
Unité foncière densifiable	556	28	584
Total	1008	89	1097



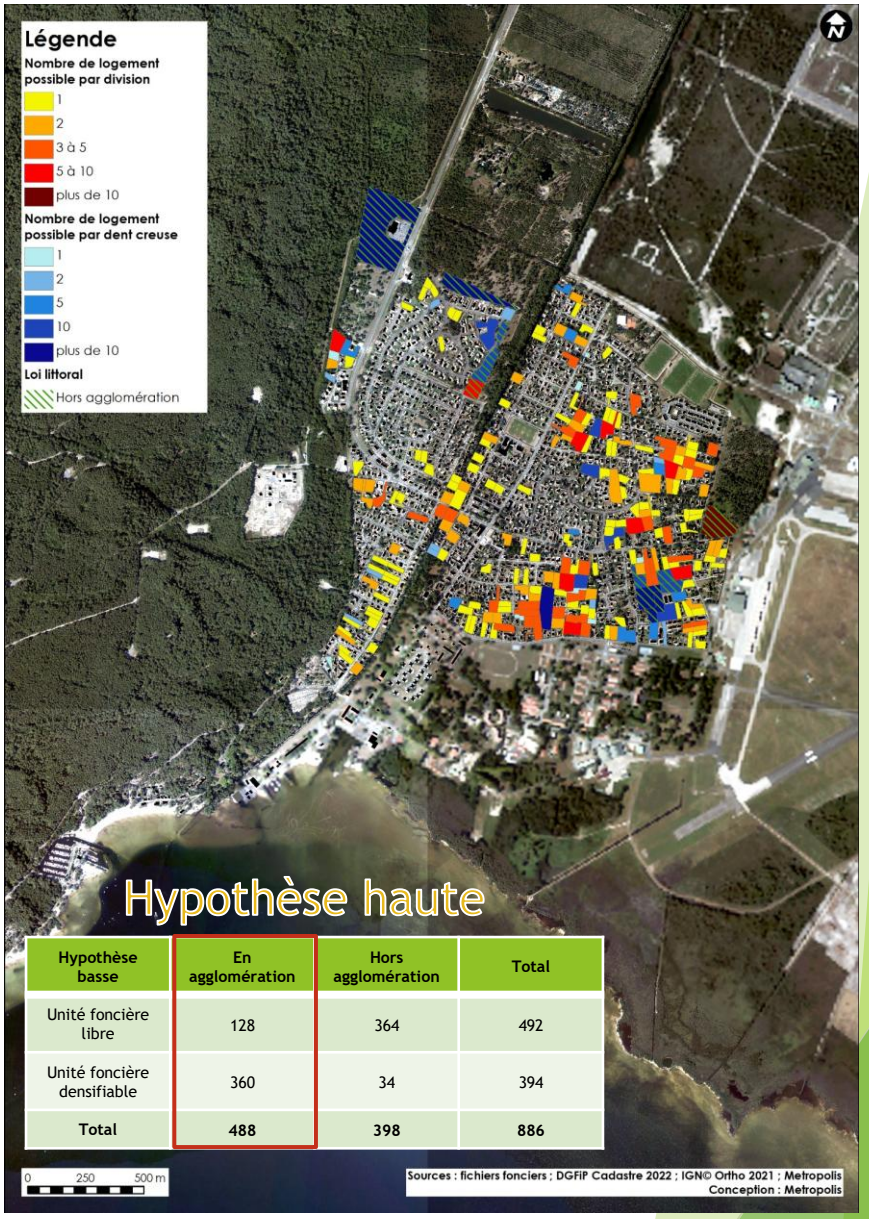
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	664	78	742
Unité foncière densifiable	3890	60	3950
Total	4554	138	4692

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Comparaison des hypothèses Cazaux



Hypothèse basse

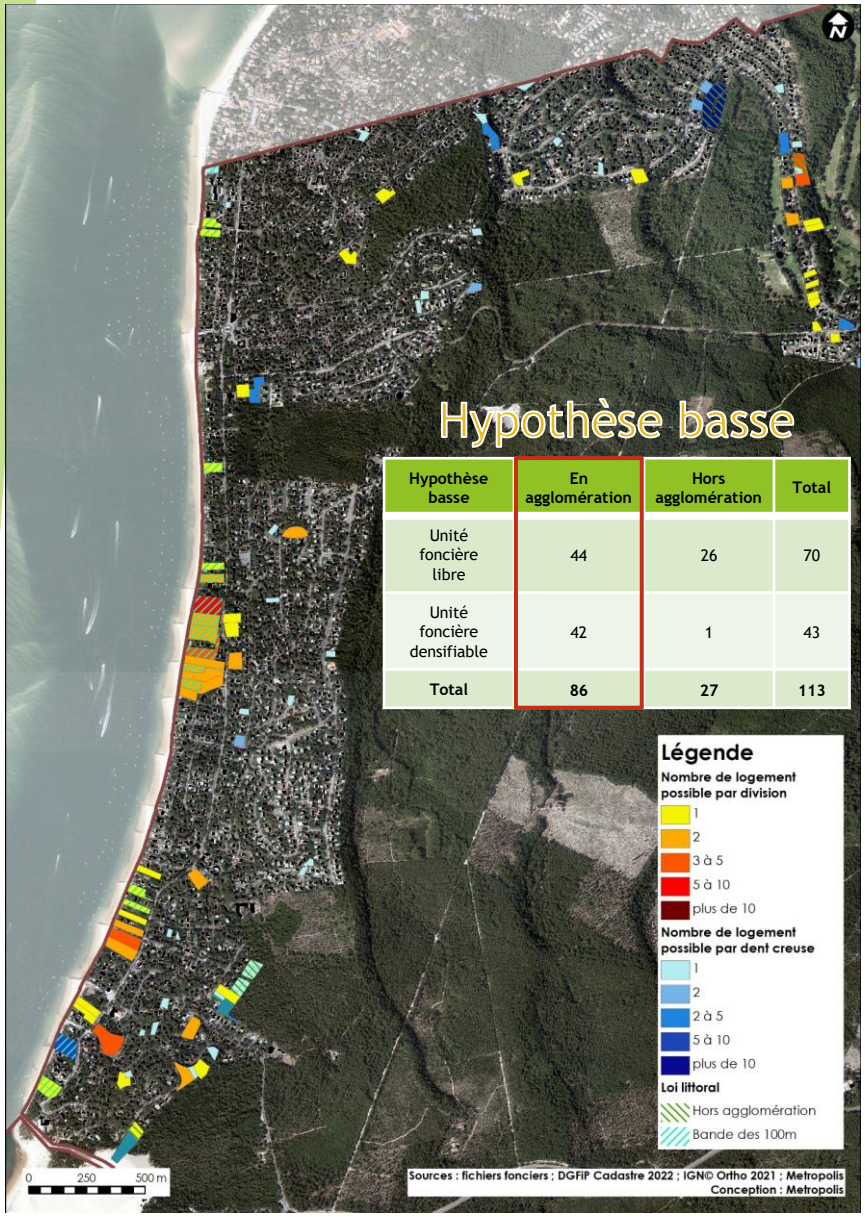
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	99	346	445
Unité foncière densifiable	168	25	193
Total	267	371	638



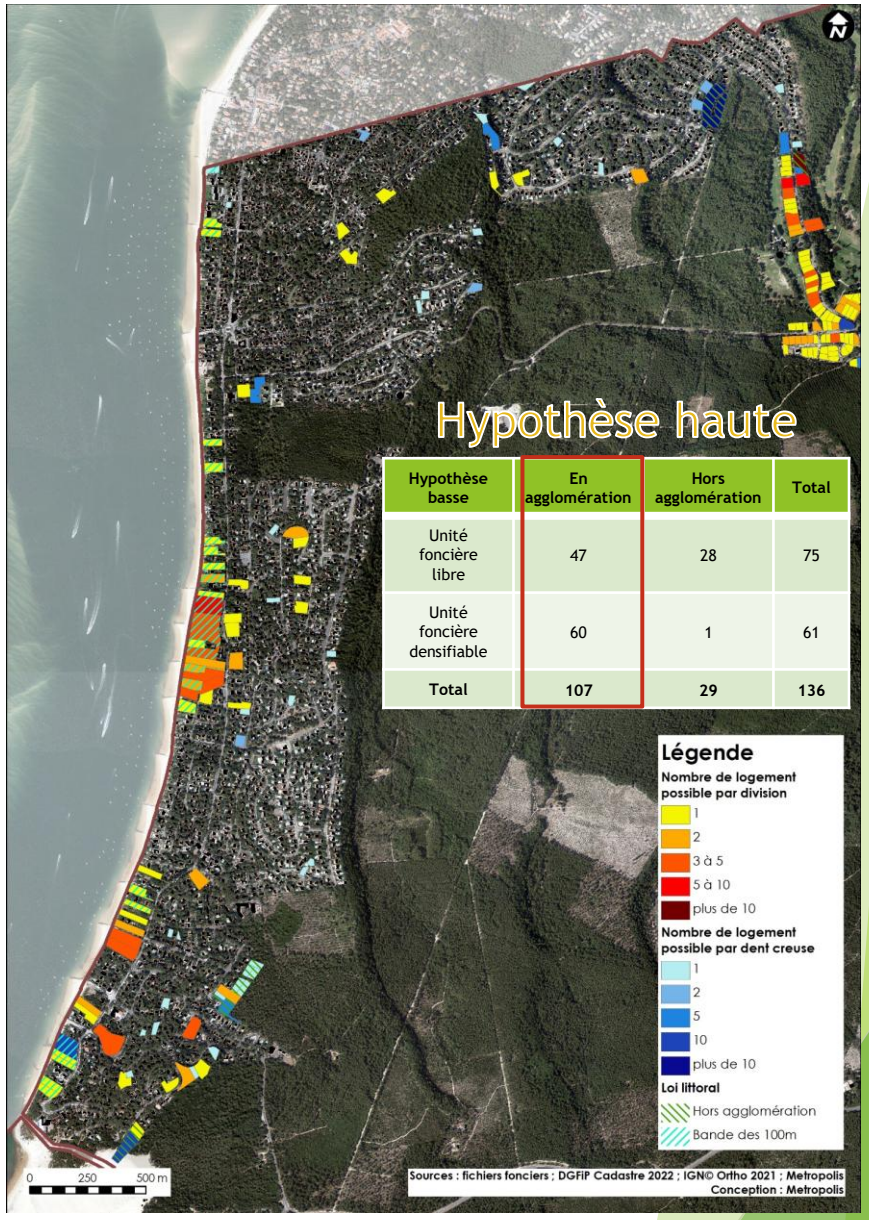
Hypothèse haute

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	128	364	492
Unité foncière densifiable	360	34	394
Total	488	398	886

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Comparaison des hypothèses Pyla et La Forêt



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	44	26	70
Unité foncière densifiable	42	1	43
Total	**86**	**27**	**113**



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	47	28	75
Unité foncière densifiable	60	1	61
Total	**107**	**29**	**136**

La production estimée venant de démolition / reconstruction

A ces hypothèses s'ajoute la production de logement venant de démolition de logements individuels pour la construction de nouveaux logements.

Période 2013 / 2022

	Nombre de logements démolis	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	174	1570	1 => 9
Cazaux	15	24	1 => 1,6
Pyla	29	32	1 => 1,1
La Forêt	1	1	1 => 1
Total	**219**	**1627**	**1=> 7,4**

Projection PLU

	Nombre de logements démolis*	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	188	1697	1 => 9
Cazaux	18	28	1 => 1,6
Pyla	30	33	1 => 1,1
La Forêt	1	1	1 => 1
Total	**265**	**1757**	**1=> 7,4**

* : Le nombre de logement démolis a été estimé à partir du pourcentage de logements démolis sur la période 2013 / 2022. Par exemple, sur le centre de La Teste, 2,2% des maisons existantes en 2012 ont été démolies entre 2013 et 2022 pour y faire de nouveaux logements.
Nous sommes reparties du dernier nombre de maisons dont nous disposons (fichiers fonciers 2022) pour appliquer ce même ratio de maisons démolies pour y construire de nouveaux logements.
Les ratios de reconstructions ont été différenciés selon les quartiers et selon la part de logement démolis sur le quartier (de 0,2% des maisons à La Forêt, 1% à Cazaux, 1,2% à Pyla et 2,2% à La Teste).

ESTIMATION GLOBALE DU NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES

En cumulant les hypothèses de logements constructible en dent creuse, en densification et en démolition / reconstruction, nous estimons qu'entre 3605 et 7471 logements pourraient être construits sur la commune.

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	**3118**	**487**	**3605**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	**6906**	**565**	**7471**

'En agglomération' correspond la définition de l'Agglomération au sens du SCOT par l'application de la loi littoral. En effet, pour les communes littorales, cette densification ne pourra se faire que dans les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés

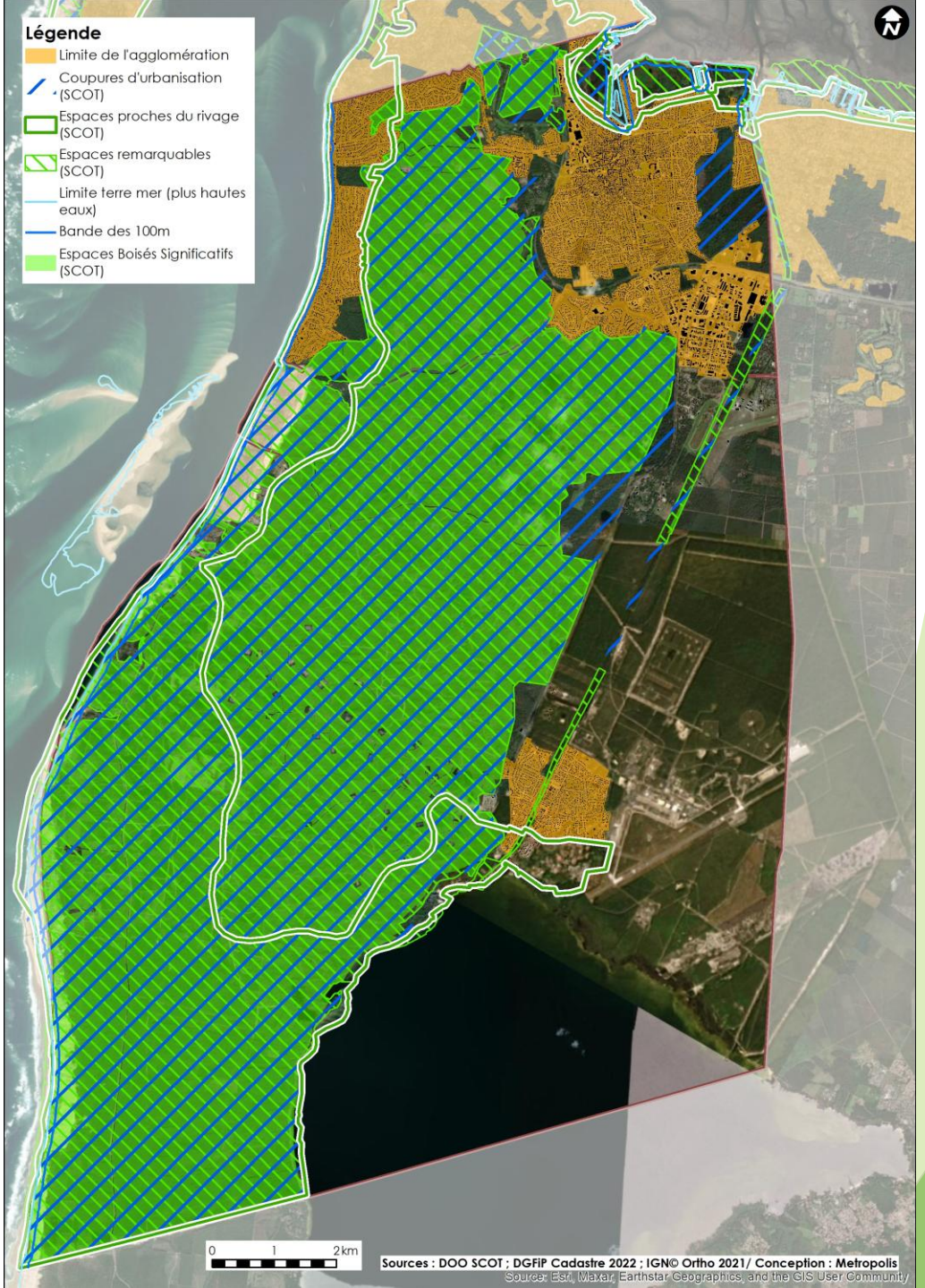
Entre ces deux hypothèses, une estimation intermédiaire peut être faite :
Si l'on peut considérer que les unités foncières libres seront les plus à même d'avoir des logements plus denses, les terrains densifiables recevront principalement des logements individuels.

Hypothèse médiane	En agglomération	Hors agglomération	Total	
Unité foncière libre	839	470	1309	Estimation Haute
Unité foncière densifiable	766	54	820	Estimation Basse
Démolition / reconstruction	1757		1757	
Total	**3362**	**524**	**3886**	

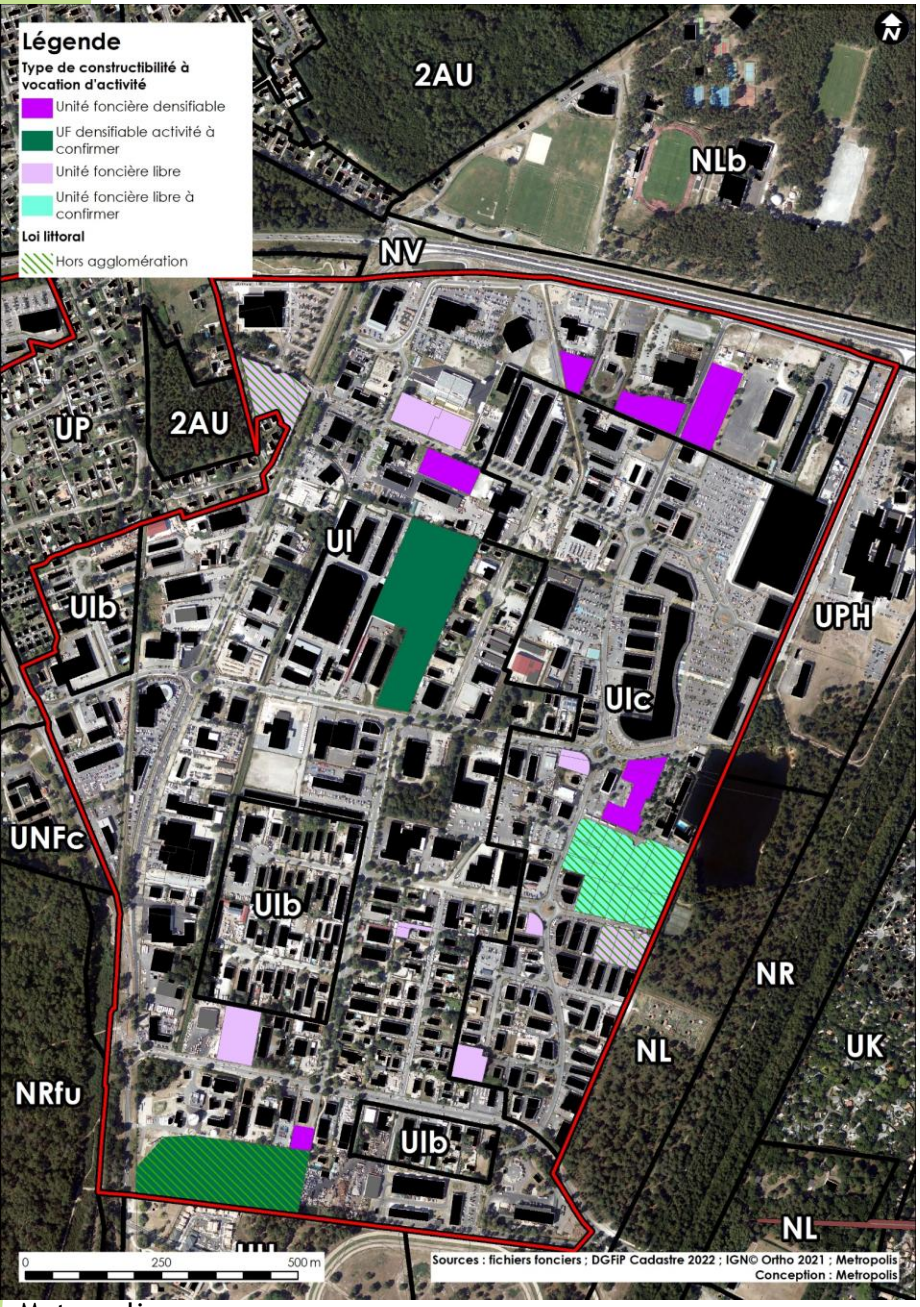
Nous obtenons ainsi une hypothèse médiane de 3362 logements qui pourraient être construits sur la commune.

Malgré le nombre théorique important de logements possibles en agglomération, les surfaces de référence indiquées ne permettent pas de produire des logements sociaux. Un objectif de diversification sociale sera appliquée sur ces espaces-là : 35%.

ENVELOPPE URBAINE



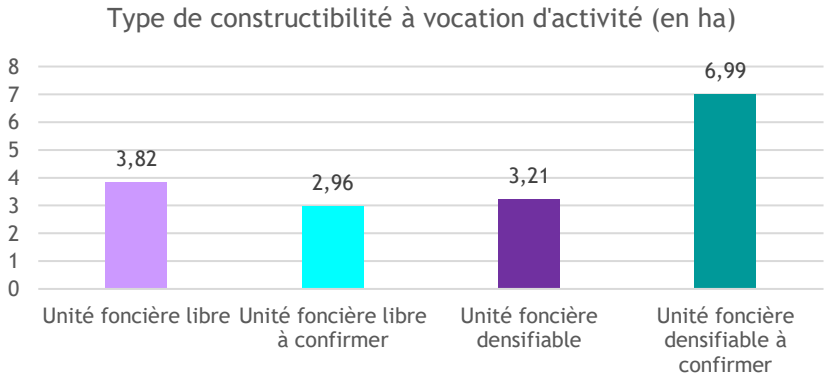
IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Vocation d'activité économique



16,98 ha d'espace libre à vocation d'activité économique

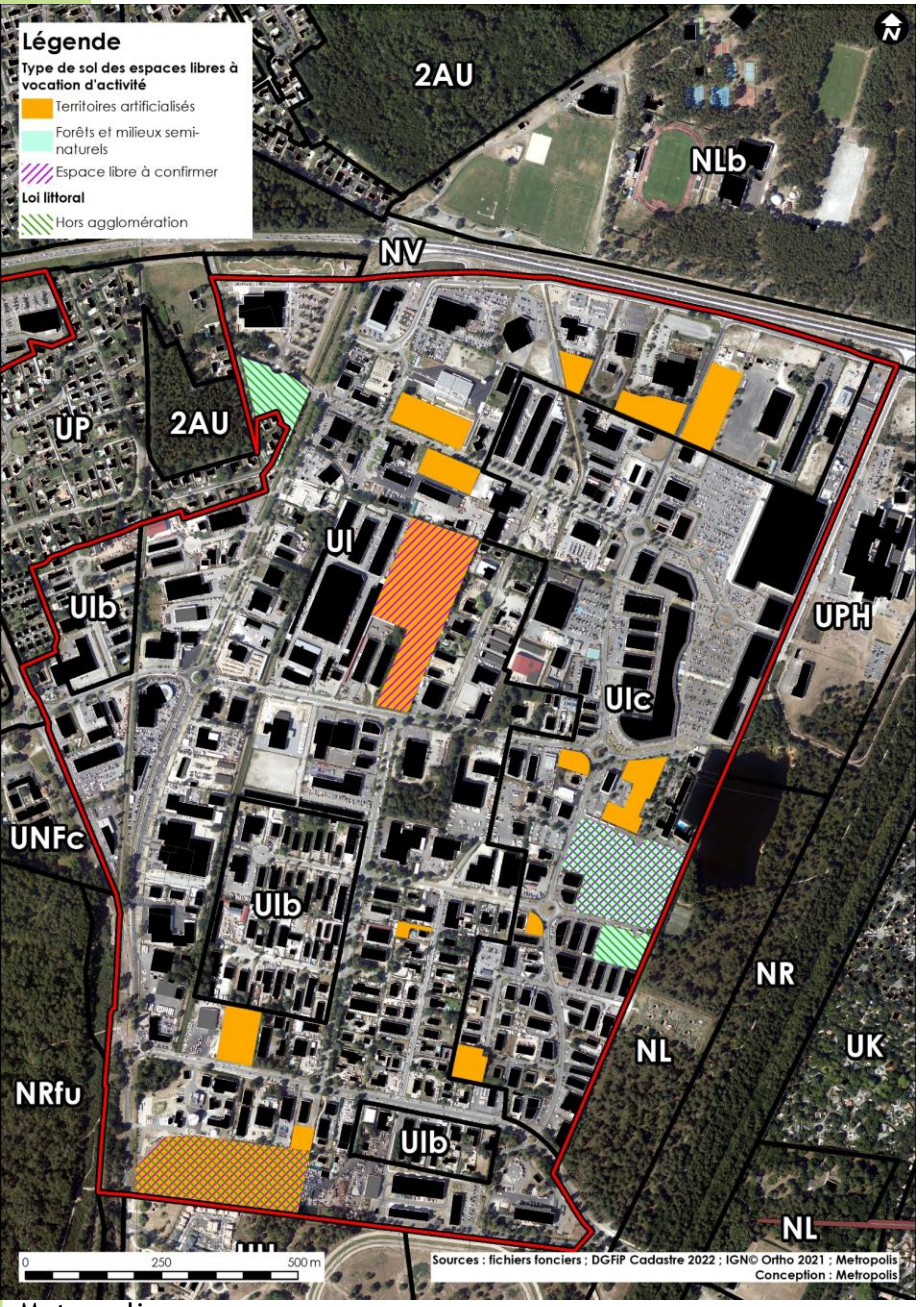
Dont 9,95 ha annoncés comme non libre lors du retour sur l'atelier économique : s'il n'y a pas de permis de construire déposé sur ces terrains, nous les comptabiliserons dans les espaces libres.

	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	3,44	3,55	6,99
Total	8,89	8,09	16,98



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Vocation d'activité économique

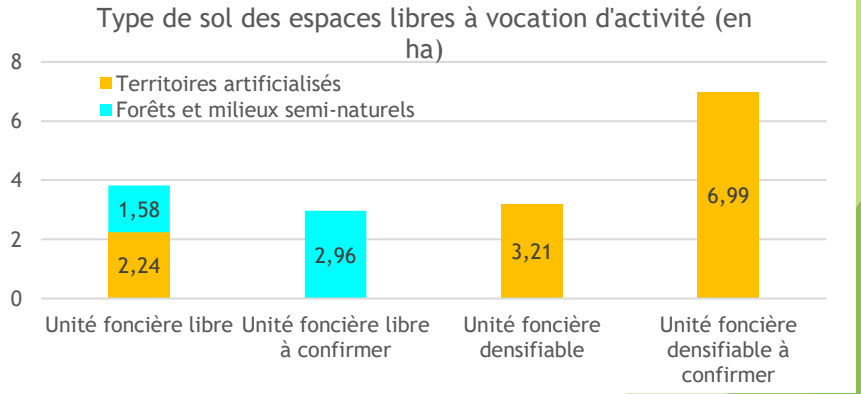


4,54 ha d'espace libre à vocation d'activité économique sont en espaces NAF

Dont 2,96 ha annoncés comme non libre lors du retour sur l'atelier économique.

Le reste se trouve en espaces déjà artificialisés.

	Territoires artificialisés	NAF	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	6,99		6,99
Total	**12,44**	**4,54**	**16,98**



Les espaces en friche

Les espaces en friche

- **Définition des friches (Code de l'urbanisme - art. L111-26) :**

  « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

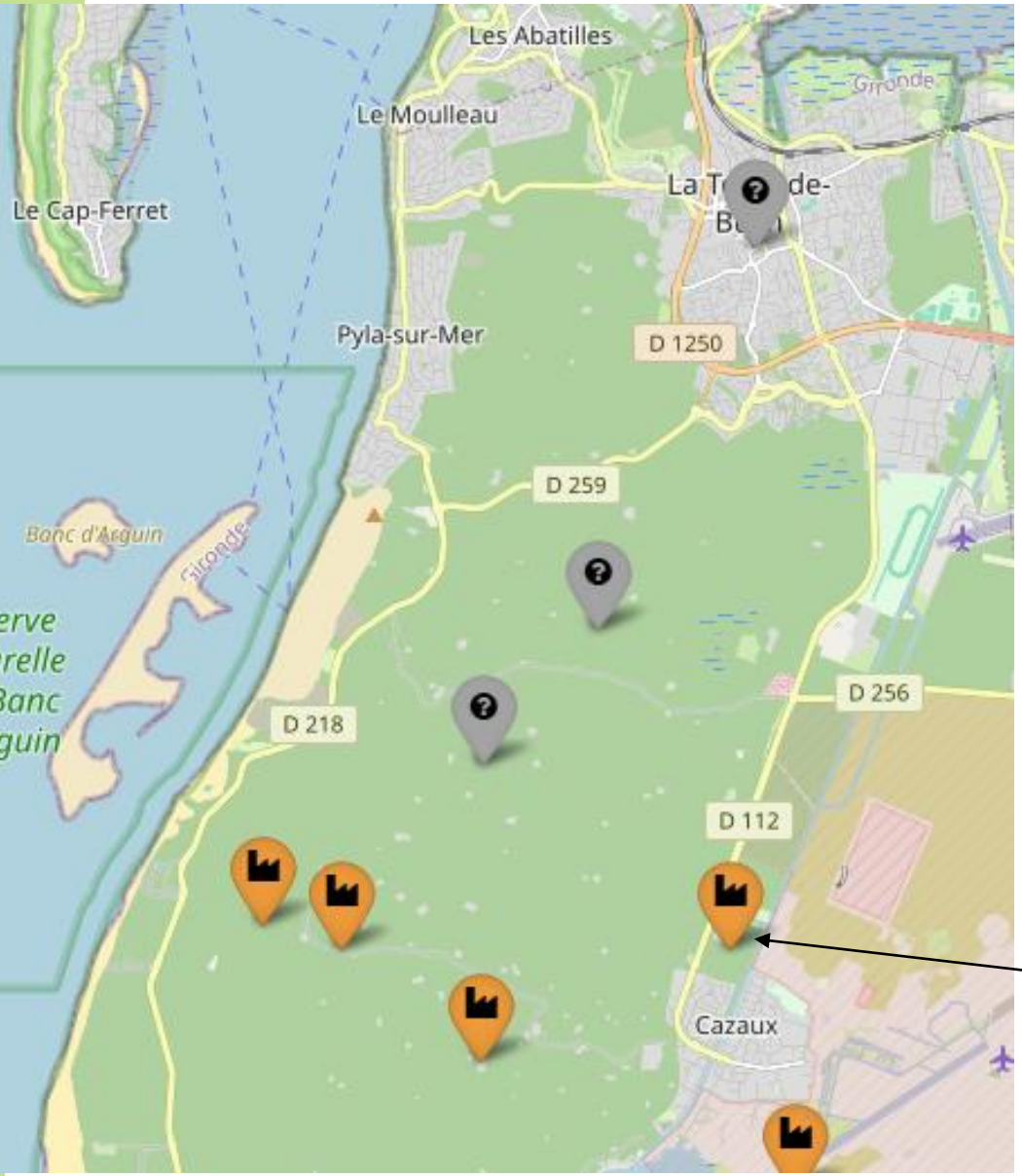
- **Précisions sur les modalités d'application de la définition de la friche avec le décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 :**

« les terrains non bâtis à caractère agricole ou forestier ne peuvent être considérés comme des friches au sens du code de l'urbanisme. Les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation, ne sont pas non plus concernés car ils présentent bien un usage à cette fin sans nécessiter de travaux pour leur réemploi. »

« I. Pour identifier une friche[…], il est tenu compte notamment de l'un ou des éléments suivants :
1° Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;
2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;
4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.
II. L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien […] s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.
Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.
III. Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier. »

« Les inventaires comprenant des données et cartographies relatives aux friches qui sont établis et mis à disposition par l'Etat, une collectivité territoriale ou son groupement, un établissement public ou une agence d'urbanisme sont réalisés d'après les standards du Conseil national de l'information géolocalisée.
Ces inventaires permettent d'alimenter un inventaire national des friches. »

LES ESPACES EN FRICHE



Le site cartofriches relève 5 friches sur le territoire et 3 friches potentielles. Toutefois, les friches repérées se trouvent principalement en milieu forestier.

- Le site repéré sur le bourg de La Teste a déjà été mobilisé pour la construction d'une maison.
- Le site au Nord du bourg de Cazaux, d'une superficie de 196 220m² : discontinuité de l'agglo de Cazaux



Source : cartofriches.cerema.fr

LES ESPACES EN FRICHE

Toutefois, même si aucune friche n'est utilisée sur la base de données cartofriche, des espaces construits mais non identifiés comme des friches ont été identifiés et comptabilisés dans les espaces mutables de cette étude de densification.

Source : cartofriches.cerema.fr

Bilan de la capacité de densification

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Le **potentiel brut** identifié correspond à l'état des lieux exhaustif du potentiel de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine actuelle.
Il a été identifié les différents types d'espaces susceptibles de fournir un potentiel de densification ou de mutation au sein de l'enveloppe urbaine actuelle les différents types d'espaces susceptibles de fournir un potentiel de densification ou de mutation, dont :

- l'inventaire du foncier non bâti encore disponible apte à accueillir une densification « horizontale » : « dents creuses » ;
- l'inventaire du potentiel en division parcellaire ;
- l'étude du potentiel de recomposition / mutation urbaine et d'évolution par changement de destination ;
- l'étude du potentiel par récupération de la vacance (retranscription des objectifs du PLH).

Toutefois, des critères limitant le foncier mobilisable viennent réduire ce potentiel brut/théorique, et laisser place au **potentiel effectivement mobilisable** :

- Les critères d'incertitude concernant **l'étude du potentiel de recomposition / mutation urbaine** : les espaces de mutation n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel net car il n'y a pas d'opérations de renouvellement urbain susceptibles d'être programmées (démolition – reconstruction) comme, par exemple, des îlots de cœur « à l'abandon ». Le dernier espace de ce type est en cours d'aménagement dans le cœur de ville de La Teste. Seuls ont été comptabilisés les espaces libres (unités foncières libres et aux unités foncières densifiables).

- **Les critères relevant de contraintes juridiques** correspondant sur le territoire de La Teste de Buch aux Risques naturels et aux nuisances (PPRI submersion marine sur La Teste, Plan d'Exposition au Bruit et par le PPRT de la base aérienne 120 sur Cazaux, risque technologique) qui limitent voire interdisent la constructibilité des espaces libres identifiés.

- **les critères relevant de contraintes techniques, géographiques ou topographiques :**

- La déclivité des terrains : certains quartiers de La Teste sont implantés sur les espaces de Dunes qui présentent des déclivités des terrains importants. La municipalité souhaite limiter la constructibilité sur les terrains à forte déclivité comme par exemple le long du Boulevard d'Arcachon ou les espaces bâtis du Pyla le long du massif boisé, … Ainsi le potentiel des espaces densifiables se trouve limité.
- La présence des crastes et des fossés : le SIBA demande un recul de constructibilité de 3m minimum le long du réseau hydrographique qui traverse les zones urbaines. Des espaces en fond de parcelle le long des crastes et des fossés existants ne participent donc plus à la constructibilité identifiée précédemment.
- La difficulté à mobiliser ou l'absence de réseaux : des espaces identifiés dans le potentiel brut de la densification ne peuvent être exploités, car le règlement encadre strictement la possibilité de division par la création de voirie pour desservir les lots et les habitations (largeur d'emprise minimale de 7m). Par conséquent, un nombre important de division n'est pas réalisable. Une quantité significative des terrains identifiés ne sont donc plus mobilisables, sans une profonde mutation des espaces bâtis : démolition reconstruction)

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

• Les **critères tenant à des impératifs de protection ou de maintien de la qualité du cadre de vie** :

- La ville de La Teste de Buch affiche dans son PADD des objectifs de préservation de certains quartiers patrimoniaux, où la densification doit être strictement encadrée afin de ne pas les dénaturer. C'est le cas du quartier de Pyla sur Mer, ainsi que de certains quartiers situés entre le port central de La Teste et le centre-ville. Seules les unités foncières libres sont prises en compte dans le potentiel de densification.

- Le patrimoine bâti identifié : un inventaire des édifices remarquables de la commune a été réalisé. Bien que non exhaustif met en évidence des constructions et éléments identitaires, témoins de l'histoire du développement de la ville. Afin d'assurer leur préservation, chaque construction se voit attribuer, ou non, un droit à la modification de ses espaces extérieurs, dans des mesures qui lui sont propres, selon son importance patrimoniale. Cette protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme limite donc volontairement la densification par division parcellaire des terrains sur lesquels ces édifices remarquables sont implantés.

- Les espaces de nature en ville à préserver pour des raisons de qualité de vie ou d'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur) : le PLU classe en zone Nv les espaces de nature en ville afin de ne pas porter atteinte à ces espaces de qualité, au paysage et à l'environnement.

- Les espaces arborés de lisières de zones urbaines et des massifs boisés: les jardins, espaces libres de lotissements, et espaces publics, situés en limite avec les zones urbanisées et des massifs boisés ne sont non plus comptabilisés dans l'étude de densification. Outre la préservation des limites des zones urbaines, ces espaces jouent un rôle de protection, permettant de limiter le risque incendie en constituant des zones tampons entre les massifs forestiers et les espaces urbanisés.

A cela, s'ajoute le phénomène classique de rétention foncière.

Compte tenu des critères précédemment définis, l'objectif net théoriquement mobilisable est de 1324 logements (sans comptabilisation des logements vacants mobilisables).

LES OBJECTIFS D'ACCUEIL DÉMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Diagnostic PLU

	Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	2391	2391	2391
Total de logements à mettre sur le marché	3452	3698	3881

PLH

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements Hypothèse minimum par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	386	2316	704

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Objectif de production de logements :
205 X 12 = 2460
Dont logements sociaux : 130 X 12 = 1560

Logements vacants :

Vacance structurelle : 279 logements

(soit 1,4% du parc)

Objectif : 11 logements pas an

132 logements

Espaces libres :

Hypothèse médiane 3362 logements

Objectif net de

1324 logements correspondant aux unités foncières libres et aux unités foncières densifiables

Friches :

Aucun secteur repéré comme friche

1456 logements peuvent être réalisés en densification des espaces urbanisés.

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Espaces libres :

Hypothèse médiane 3362 logements

Objectif net : 1456 logements

Contraintes et prescriptions

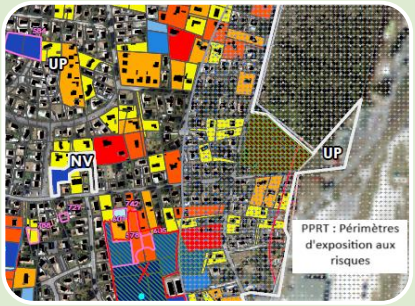
La Teste bourg



La Teste – secteur golf



Cazaux



Pyla



Difficulté à mobiliser ou absence de réseaux

Déclivité des terrains

Quartiers non favorables à la densification

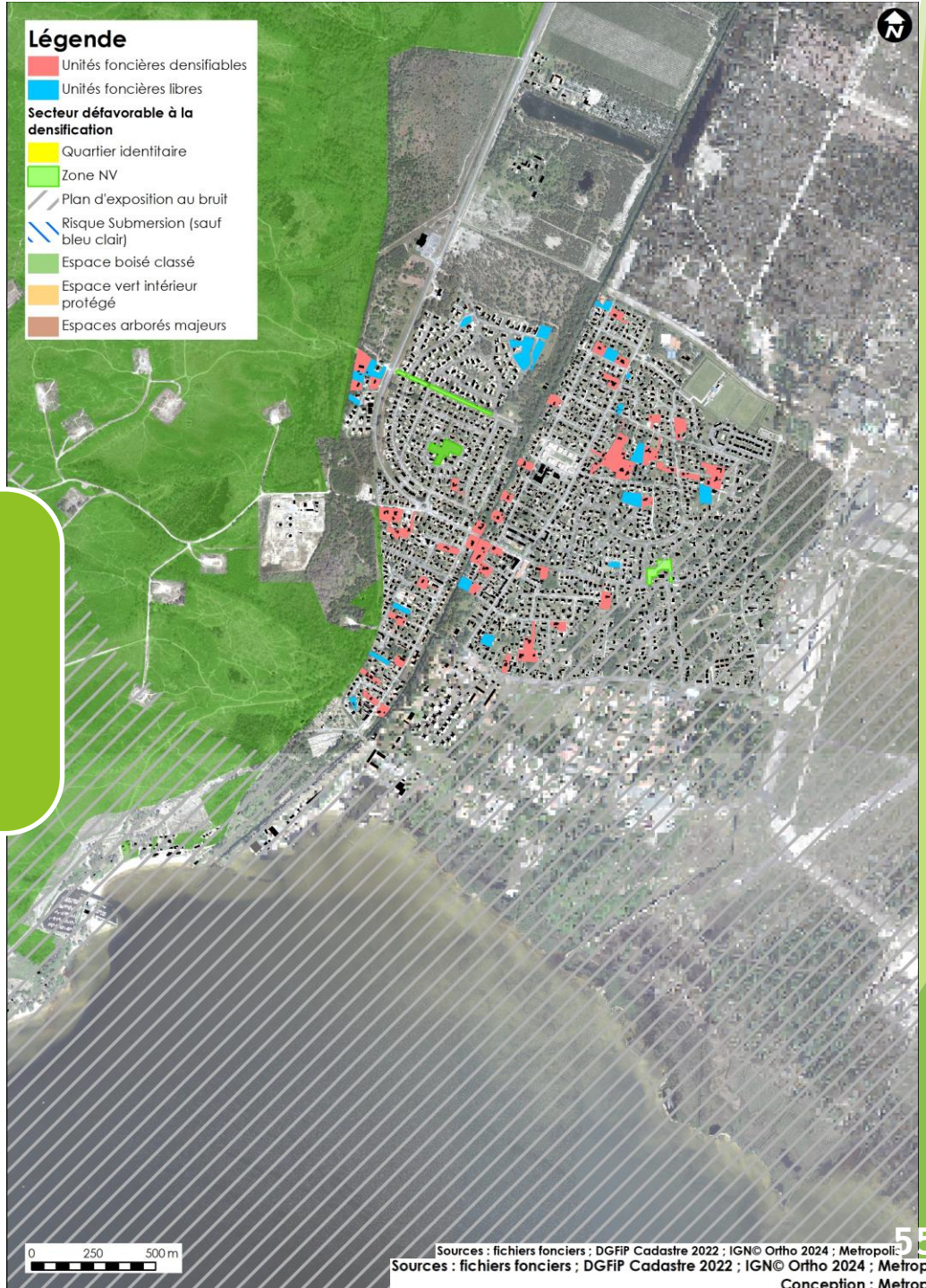
Risques naturels et nuisances (submersion, PEB de la base aérienne, risque technologique)

Préservation d'éléments qualitatifs dans le règlement (cœur d'ilot, insertion paysagère, patrimoine naturel, patrimoine bâti …)

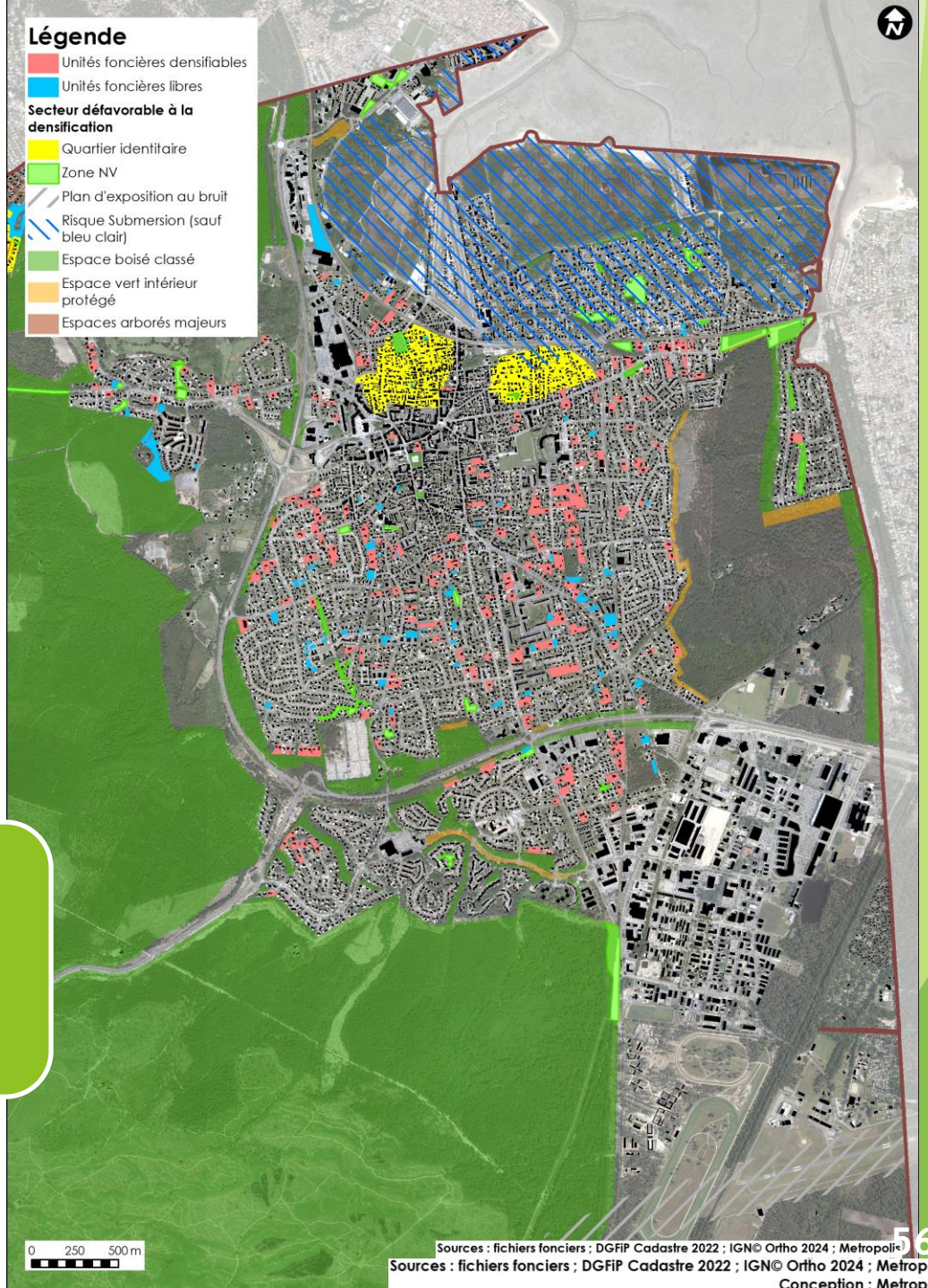
BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Espaces libres :
Hypothèse médiane 3362 logements
Objectif net : 1456 logements théoriquement mobilisables

Illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables



Bilan des capacités d'accueil en densification

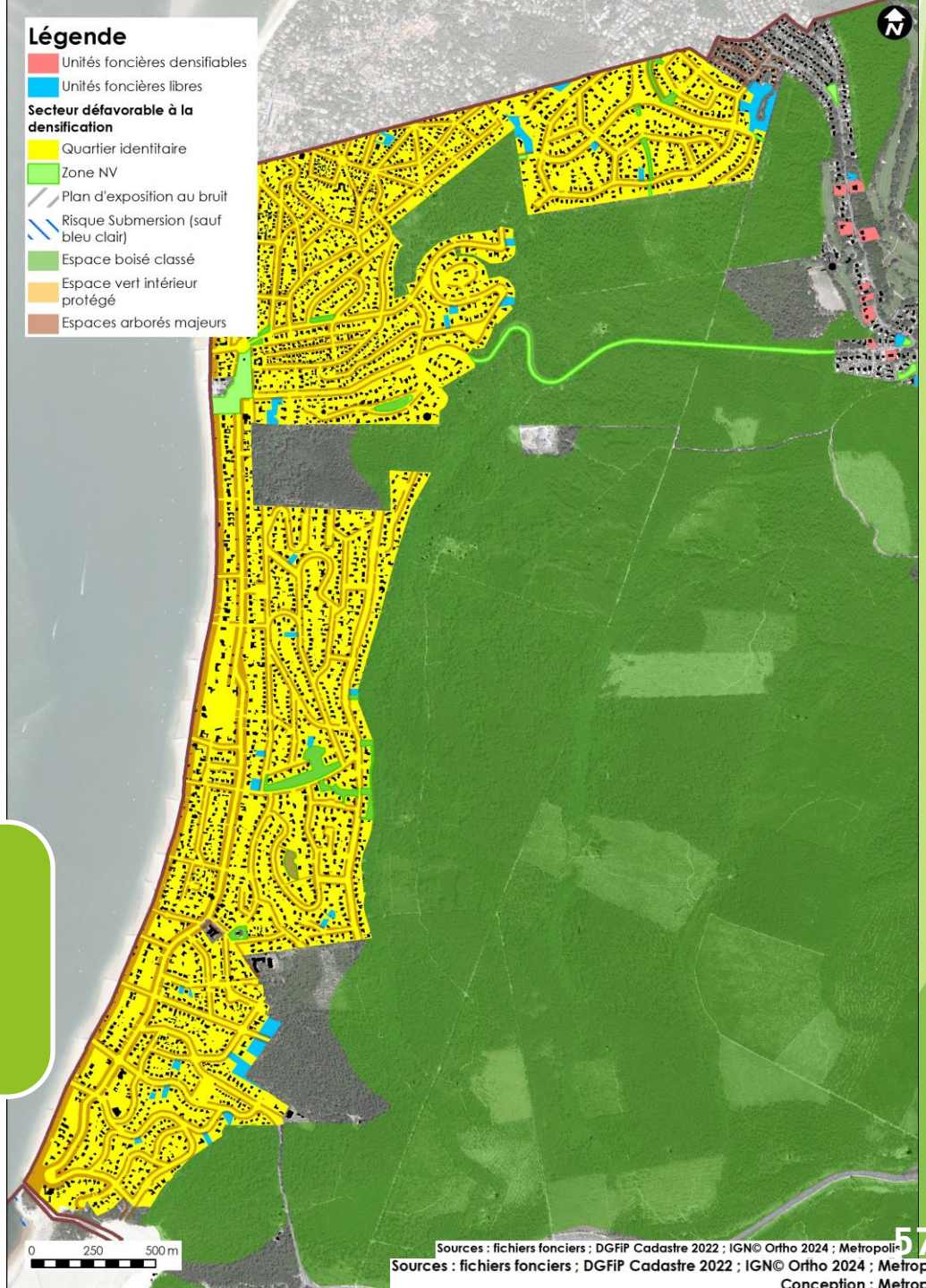


Espaces libres :

Hypothèse médiane 3362 logements

Objectif net : 1456 logements

Bilan des capacités d'accueil en densification



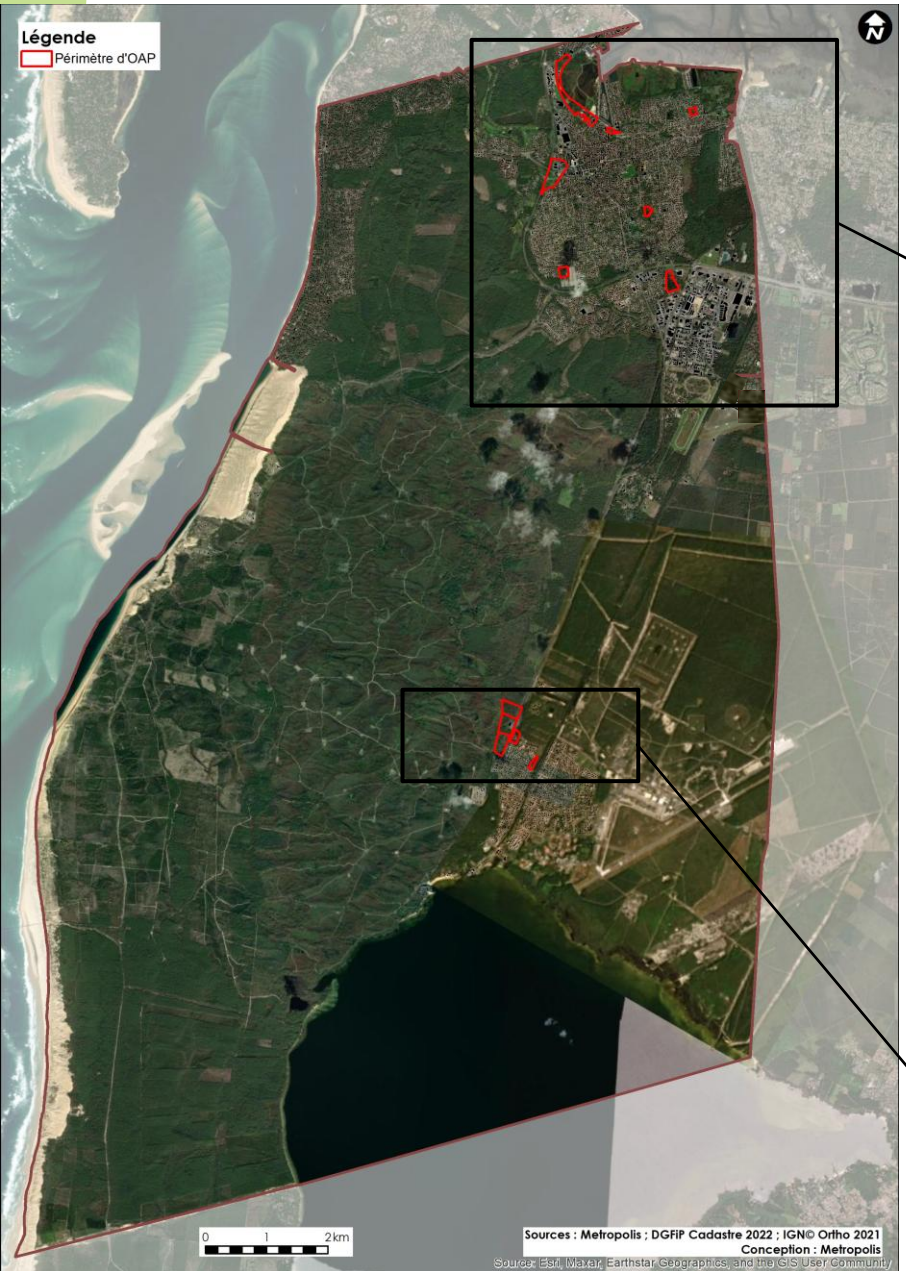
Espaces libres :

Hypothèse médiane 3362 logements

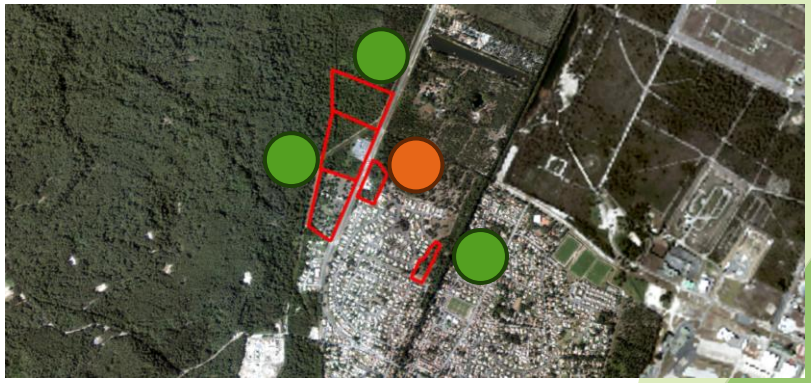
Objectif net : 1456 logements

Sources : fichiers fonciers ; DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2024 ; Metropolis
Conception : Metropolis

Bilan des ENAF identifiés comme potentiel d'accueil dans l'enveloppe urbaine







Bilan des ENAF identifiés comme potentiel d'accueil dans l'enveloppe urbaine

La Teste

Cazaux

Enveloppes urbaines SCOT



Secteurs de projet



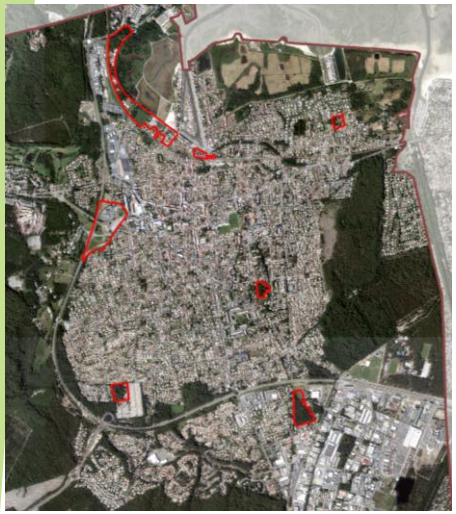
- Des secteurs de projet principalement en densification de l'enveloppe urbaine,
- Des espaces hors agglomération, qui constituent des larges dents creuses,
- Deux espaces dédiés à l'activité économique.

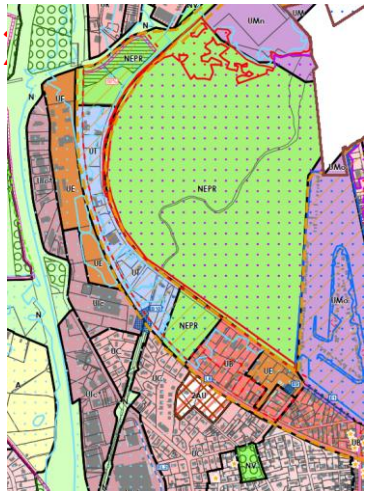


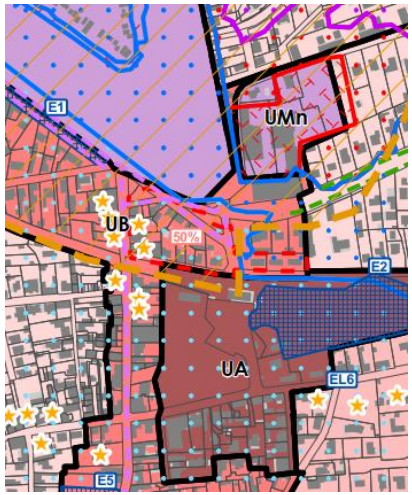
- Des extensions mesurées de l'urbanisation.

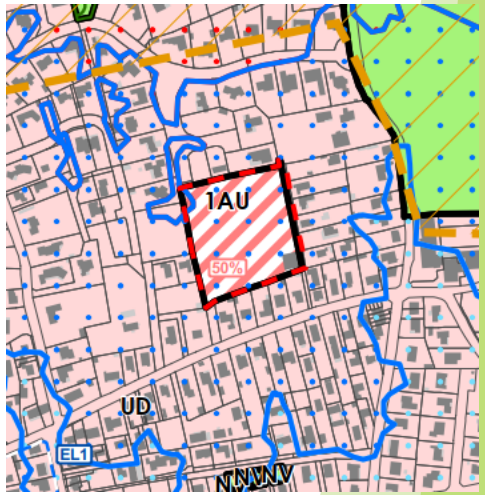
Bilan des ENAF identifiés comme potentiel d'accueil dans l'enveloppe urbaine

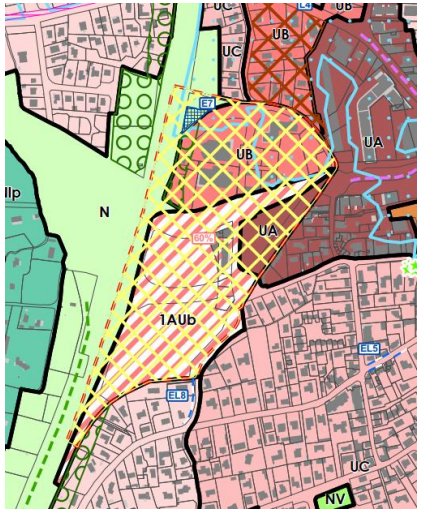
La Teste

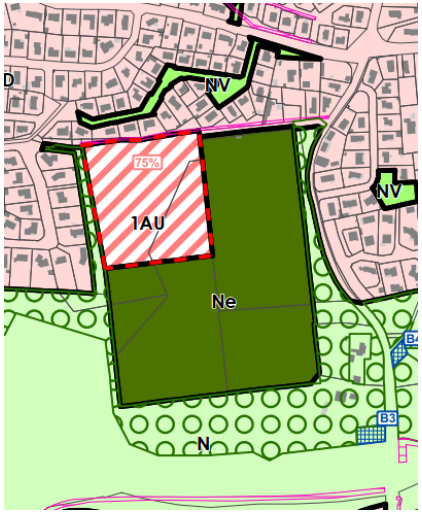


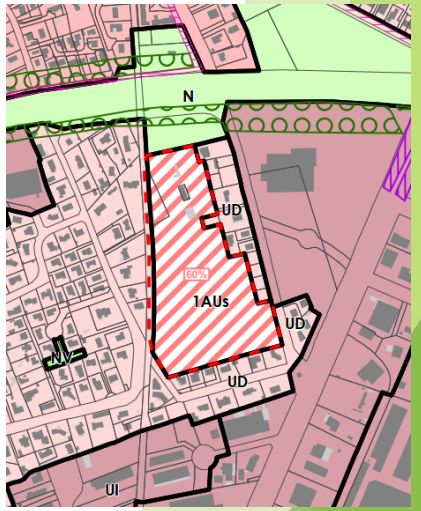








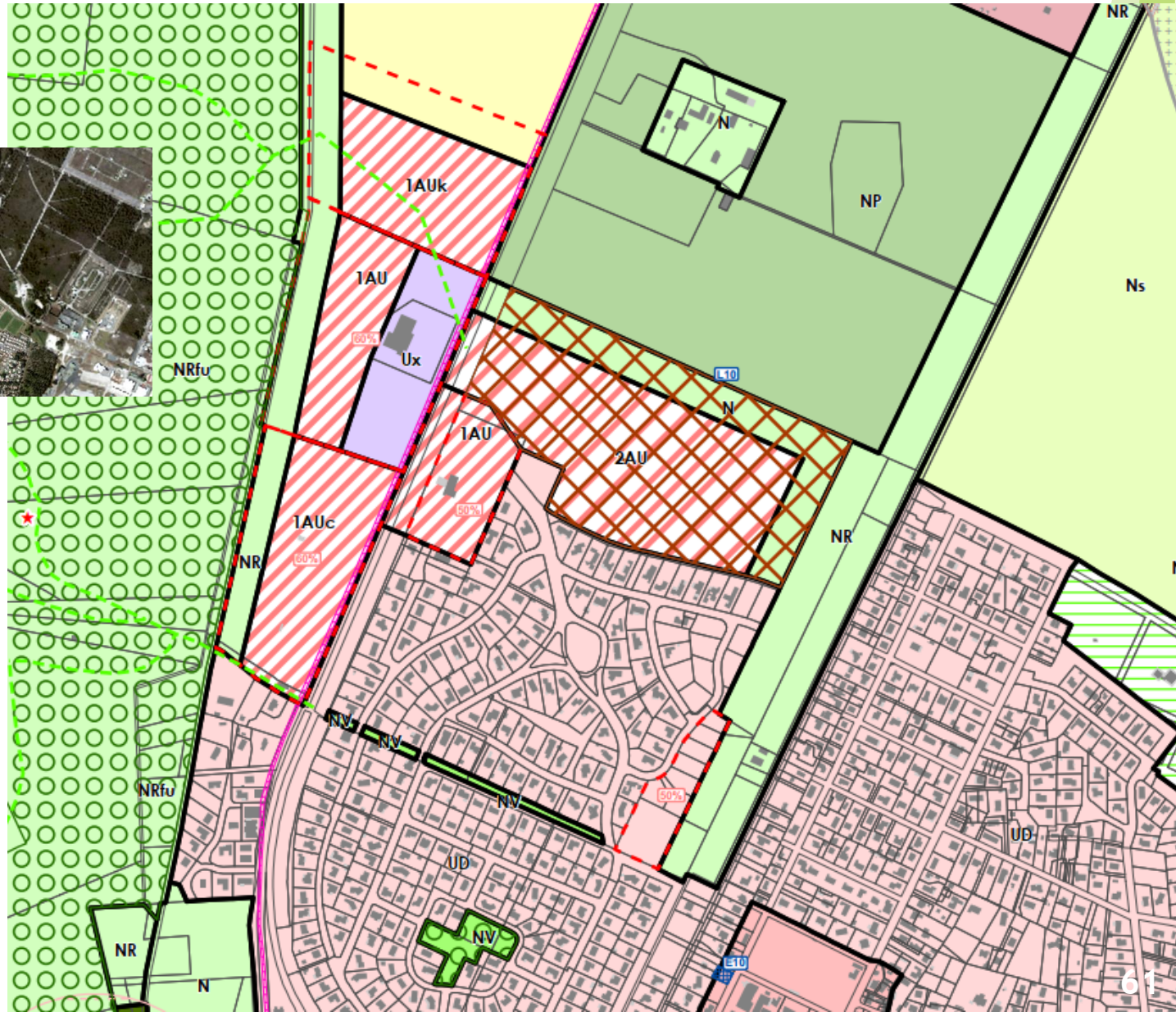




Bilan des ENAF identifiés comme potentiel d'accueil dans l'enveloppe urbaine

Cazaux





Espaces NAF non Retenus et préservés

Démarche ERC (Eviter – Réduire – Compenser) : de nombreux secteurs ont été écartés du projet pour être préservés. Les secteurs écartés sont :

- Des sites présentant un enjeu biodiversité (enjeu faune/flore), et qui présentent une connexion à de grands ensembles naturels (lien avec la TVB) : 1,3,11
- Des sites couverts par le plan d'exposition au bruit : 15,16,17
- Un site présentant une sensibilité écologique moindre : 8



BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Projet de PLU	Projet de zonage	Nb de logements FUTURS PROJETS	Dont logements sociaux ETUDE A LANCER	Dont logements ordinaires ZONES A URBANISER
Prés salés ouest	UB	85	43	43
Enclos du Cap Lande	UD	58	29	29
Bordes Es	1AU	40	20	20
Baou	1AUb	250	150	100
Lède de la Seuve	1AU	60	45	15
Sécary	1AUs	150	90	60
Cap de Mount	1AUc	150	90	59
Jaumar Pins de Cazau	1AU	40	20	20
Cazaux Ouest Canal	UD	30	15	15
2AU - Cazaux est	2AU	346	173	173
2AU - Pyla nord	2AU	37	0	25
2AU - Pylas sud 1	2AU	7	0	8
2AU - Pyla sud 2	2AU	30	0	9
La Humeyre	UB	90	45	45
Cazaux Nord	1AU	50	30	20
TOTAL :		**1423**	**750**	**674**
TOTAL LLS / TOTAL Logements ordinaires :			**750**	**674**
Total nb logements :			**1423**	

Ainsi dans les OAP et les zones 2AU, les servitudes de mixité sociales qui sont mise en place permettent de produire 750 Logements Locatifs Sociaux, comme le montre le tableau précédent.

En plus, 1456 logements peuvent être réalisés en densification des espaces urbanisés.

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION

Objectif de production de logements SCOT : 2460 (205 X 12)
Dont logements sociaux : 130 X 12 = 1560
Objectif maximal de consommation d'espaces SCOT : 37 hectares en extension

Densification :
1456 logements
(logements vacants compris)
Environ 18 ha NAF

Reprise de la vacance :
132 logements

Densification :
1456 logements
-> Environ 18 hectares d'espaces NAF consommés en agglomération

OAP :
1423 logements
Environ 31 ha NAF

Zones U et AU :
1003 logements
-> Environ 12 hectares NAF

Zones 2AU :
420 logements
-> Environ 19 hectares NAF

18 hectares en agglomération qui ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de LLS
Donc la consommation d'espaces NAF du projet correspond à :
- environ 12 hectares en agglomération en densification et en extension à cours terme
- environ 19 hectares en « extension » à long terme

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

VILLE DE LA TESTE DE BUCH

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Evaluation Environnementale

Tome 5 Evaluation environnementale

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

Le rapport de présentation du PLU de La Teste de Buch est organisé en 6 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Etude de densification
- Tome 5 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 6 : Résumé non technique ;

Le présent document formalise le Tome 5.

TOME 5 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi

1. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE 8
2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR ET D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES 10
2.1 Liste des plans et programmes étudiés 11
2.1 Liste des plans et programmes étudiés 11
2.2 Articulation des plans et programmes 12
3. ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT 21
3.1 Cadre général 22
3.2 Incidence du projet de PADD sur la consommation d'espace 24
3.3 Incidence du projet de PADD sur la géomorphologie 26
3.4 Incidence du projet de PADD sur la ressource en eau 27
3.5 Incidence du projet de PADD sur le milieu naturel et la biodiversité 29
3.6 Incidence du projet de PADD sur les risques naturels et technologiques 30
3.7 Incidence du projet de PADD sur les nuisances, les pollutions et la santé humaine 32
3.8 Incidence du projet de PADD sur l'énergie et le climat 34
3.9 Incidence du projet de PADD sur le paysage et le patrimoine 36
3.10 Synthèse des incidences du projet de PADD sur l'environnement 37
4. ANALYSE DES INCIDENCES DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT SUR L'ENVIRONNEMENT 43
4.1 Cadre général 44
4.2 Incidence du projet de zonage et de règlement sur la consommation d'espace 48
4.3 Incidence du projet de zonage et de règlement sur la géomorphologie 50
4.4 Incidence du projet de zonage et de règlement sur la ressource en eau 51
4.5 Incidence du projet de zonage et de règlement sur le milieu naturel et la biodiversité 54

4.6 Incidence du projet de zonage et de règlement sur les risques naturels et technologiques 65
4.7 Incidence du projet de zonage et de règlement sur les nuisances, les pollutions et la santé humaine 74
4.8 Incidence du projet de zonage et de règlement sur l'énergie et le climat 77
4.9 Incidence du projet de zonage et de règlement sur le patrimoine et le paysage 78
4.10 Synthèse des incidences du zonage et du règlement sur l'environnement 80

5. ANALYSE DES INCIDENCES DES FUTURES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT 83
5.1 Présentation des OAP 84
5.2 Démarche ERC engagée pour la définition des OAP 86
5.3 Analyse des incidences des OAP 89
5.4 Focus sur le projet d'extension du golf d'Arcachon 127

6. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PLU SUR LE RESEAU NATURA 2000 136
6.1 Préambule 138
6.2 Présentation des sites Natura 2000 du territoire 138
6.3 Analyse des incidences et mesures 140

7. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 145
7.1 Mesures relatives à la consommation et l'organisation globale de l'espace 146
7.2 Mesures relatives aux caractéristiques géomorphologiques 146
7.3 Mesures relatives à la ressource en eau 146
7.4 Mesures relatives au milieu naturel et à la biodiversité 147
7.5 Mesures relatives aux risques naturels et technologiques 148
7.6 Mesures relatives aux nuisances et pollutions 149
7.7 Mesures relatives à l'énergie et à la lutte contre le changement climatique 150
7.8 Mesures relatives aux paysages et patrimoines 150

8. SUIVI ET INDICATEURS 151

9. DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES INCIDENCES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES 154
9.1 Description des méthodes utilisées pour évaluer les incidences 155
9.2 Méthode pour l'analyse de l'état initial de l'environnement 155
9.3 Méthode pour l'analyse des incidences du PLU et la définition des mesures 156
9.4 Les difficultés rencontrées 156

10. ANNEXES 157

Table des figures

Figure 1 : Zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch 48
Figure 2 : Zones agricoles et naturelles du projet de PLU de La Teste-de-Buch 49
Figure 3 : Hydrographie et zonage du projet de PLu de La Teste-de-Buch 52
Figure 4 : Zones naturelles et agricoles du projet de zonage du PLU de La Teste-de-Buch 54
Figure 5 : Prescriptions en lien avec la protection de la biodiversité au droit des zones agricoles et naturelles du projet de PLU de La Teste-de-Buch 60
Figure 6 : Réservoirs de biodiversité de la TVB de la commune de La teste-de-Buch au droit des zones naturelles et agricoles du projet de PLU et des prescriptions surfaciques en faveur de la biodiversité 61
Figure 7 : ZNIEFF I et II au droit des zones naturelles et agricoles du projet de PLU de La Teste-de-Buch 63
Figure 8 : ENS et ZPENS au droit des zones naturelles et agricoles du projet de PLU de La Teste-de-Buch 63
Figure 9 : ZICO et RNN au droit des zones naturelles et agricoles du projet de PLU de La Teste-de-Buch 64
Figure 10 : PNM et sites du COnservatoire du Littoral au droit des zones naturelles et agricoles du projet de PLU de La Teste-de-Buch 64
Figure 11 : Risque de remontée de nappe au droit des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU de La Teste-de-Buch 66
Figure 12 : Secteurs concernés par le PPRSM au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch 67
Figure 13 : Secteurs concernés par le PPRSM au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch – zoom 67
Figure 14 : Secteurs concernés par le PPR Avancée dunaire et recul du trait de côte au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch 68
Figure 15 : Aléa retrait-gonflement des argiles au droit des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU de La Teste-de-Buch 69
Figure 16 : Canalisations de transport de matière dangereuse au droit du Zonage du Projet de PLU de LA Teste-de-Buch 70
Figure 17 : PPRT du site Vermilion au droit du Zonage du Projet de PLU de LA Teste-de-Buch 71
Figure 18 : Sites BASOL, SIS et sites et BASIAS au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch 74
Figure 19 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch 75
Figure 20 : Prescriptions en lien avec la préservation des paysages et du patrimoine au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch 78
Figure 21 : Localisation des OAP du projet de PLU de La Teste-de-Buch 84
Figure 22 : Localisation des OAP du projet de PLU de La Teste-de-Buch – secteur nord 85
Figure 23 : Localisation des OAP du projet de PLU de La Teste-de-Buch – secteur sud 85
Figure 24 : Zones investiguées dans le cadre du diagnostic écologique et enjeux globaux – secteur nord 86
Figure 25 : Zones investiguées dans le cadre du diagnostic écologique et enjeux globaux – secteur sud 86
Figure 26 : Habitats naturels au droit du projet d'extension de golf 127
Figure 27 : Zones humides identifiées sur le projet d'éxtension de golf 128
Figure 28 : TVB locale au droit du projet 128
Figure 29 : ENjeux écologiques au droit du projet d'extension de golf 130
Figure 30 : Schéma matérialisant l'évitement amont 131
Figure 31 : Périmètre d'extension du golf retenu 132
Figure 32 : Localisation du site pour la préservation d'un îlot de sénescence 133
Figure 33 : Ilot de sénescence et frange boisée préservés dans le cadre du pLU 134
Figure 34 : Bilan de l'analyse des volumes mobilisés (SUEZ, septembre 2025) 135
Figure 35 : Sites Natura 2000 au droit de la commune de La Teste-de-Buch 139
Figure 36 : Site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin » (ZPS) au droit du PLU de La Teste-de-Buch 142
Figure 37 : Site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch 142

Figure 38 : Site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch 143
Figure 39 : Site Natura 2000 « Forêts dunaires de la Teste-de-Buch » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch 143
Figure 40 : Site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch 144

Table des tableaux

Tableau 1 : Liste des plans et programmes étudiés 11
Tableau 2 : Détail du zonage 44
Tableau 3 : Caractéristiques surfaciques du zonage 45
Tableau 4 : Mesures prises dans le règlement aux incidences positives sur la ressource en eau 53
Tableau 5 : Mesures prises dans le règlement ayant des incidences positives sur la biodiversité 55
Tableau 6 : Mesures prises dans le règlement aux incidences positives sur les risques naturels et technologiques 71
Tableau 7 : Mesures prises dans le règlement aux incidences positives sur les nuisances, les pollutions et la santé humaine 76
Tableau 8 : Mesures prises dans le règlement aux incidences positives sur l'énergie et le climat 77
Tableau 9 : Mesures prises dans le règlement aux incidences positives sur le paysage et le patrimoine 79
Tableau 10 : Synthèse des incidences du règlement sur l'environnement 80
Tableau 11 : Démarche ERC engagée 87
Tableau 12 : Synthèse des enjeux par thématique 129
Tableau 13 : Sites Natura 2000 au droit de la commune de La Teste-de-Buch 138
Tableau 14 : Mesures prises en faveur de la préservation des sites Natura 2000 140
Tableau 15 : Indicateurs de suivi du PLU de la teste-de-Buch 152
Tableau 16 : Méthodes et sources des données de l'état initial de l'environnement 155

1. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'évaluation environnementale est une démarche qui doit contribuer à placer l'environnement au cœur du processus de décision. Il s'agit en effet de prévenir les impacts potentiels des décisions d'aménagement en amont et ainsi d'orienter les orientations du plan.

Ainsi, conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement » et « présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ».

En outre, « le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée ».

Le présent rapport constitue le bilan de cette démarche d'évaluation environnementale du PLU de la commune de La Teste-de-Buch.

L'évaluation environnementale présente ainsi les objectifs suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme. Ces éléments sont définis à travers l'état initial de l'environnement qui a pour objectif de mettre en exergue les enjeux environnementaux du territoire. Avec le diagnostic territorial, ce premier travail constitue le socle pour l'élaboration du PADD et c'est également le référentiel à partir duquel sera conduite l'évaluation des incidences ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme. L'évaluation environnementale doit contribuer aux choix de développement et d'aménagement du territoire et s'assurer de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux. Il s'agit ainsi d'une démarche progressive et itérative nécessitant de nombreux temps d'échanges permettant d'améliorer in fine les différentes pièces du plan. Les différentes phases de l'évaluation environnementale doivent ainsi être envisagées en lien étroit les unes avec les autres et se répondre entre elles ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques. L'évaluation environnementale est un outil d'information, de sensibilisation et de participation des élus locaux, des différents partenaires et organismes publics et du grand public ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme : au cours de sa mise en œuvre, le PLU devra faire l'objet d'évaluations de leur résultat. Aussi, l'évaluation environnementale vise à déterminer les modalités de suivi de la mise en œuvre du plan et de ses résultats.

2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR ET D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

2.1 LISTE DES PLANS ET PROGRAMMES ETUDIES

Ce chapitre a pour objectif d'expliquer l'articulation du PLU avec d'autres plans ou programmes pertinents.

Pour les documents d'urbanisme et les plans et programmes, le Code de l'Urbanisme introduit plusieurs notions distinctes : la compatibilité, la prise en compte ou la prise en considération.

Ainsi le PLU de la commune de La Teste-de-Buch doit notamment être compatible, avec les SAGE, SDAGE, chartes de PNR, directives Paysage, plans de gestion des risques d'inondation, SRADDET... Il doit prendre en compte les plans tels que schémas des carrières, plans climat-air-énergie territoriaux, plan de prévention et de gestion des déchets...

Par ailleurs, d'autres plans et programmes, eux-mêmes soumis à évaluation environnementale en application du Code de l'Environnement peuvent être à considérer car ils apportent des informations utiles (par exemple les documents de planification en matière de déchets, programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics...). Pour cela, nous nous appuierons sur les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale énumérés à l'article R122-17 du Code de l'Environnement.

La notion de compatibilité n'est pas définie par le Code de l'Urbanisme. Cependant la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. La notion de prise en compte implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Au-delà des documents avec lesquels une articulation est réglementairement exigée, il est important de s'intéresser aussi à d'autres démarches engagées sur le territoire, par exemple un agenda 21, un plan climat volontaire, un contrat de rivière... et aux documents d'urbanisme des territoires limitrophes.

2.1 LISTE DES PLANS ET PROGRAMMES ETUDIES

TABLEAU 1 : LISTE DES PLANS ET PROGRAMMES ETUDIES

PLANS ET PROGRAMMES AYANT UN LIEN JURIDIQUE	PORTEE	TYPE DE RAPPORT
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	Territoriale	Compatibilité avec le PAGD Conformité avec le règlement
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	Locale	Compatibilité avec le PAGD Conformité avec le règlement
Schéma Départemental des Carrières	Départementale	Compatibilité
Plan national de prévention des déchets	Nationale	Prise en compte
Plan de Prévention des Risques (PPR)	Locale	Compatibilité
Plan de Gestion des Risques d'Inondation du Bassin Adour-Garonne	Territoriale	Compatibilité
Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE)	Régionale	Prise en compte

PLANS ET PROGRAMMES AYANT UN LIEN JURIDIQUE	PORTEE	TYPE DE RAPPORT
Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET)	Régionale	Compatibilité
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	Territoriale	Compatibilité
Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	Territoriale	Compatibilité

2.2 ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

- **Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Adour-Garonne**

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 Approuvé le 10 mars 2022	Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE. Le SDAGE Adour-Garonne comprend 4 orientations fondamentales, déclinées chacune en plusieurs actions : 1. Créer des conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ; 2. Réduire les pollutions ; 3. Agir pour assurer l'équilibre quantitatif ; 4. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Dans la mesure de ses possibilités, le PLU de La Teste-de-Buch prend en compte pleinement les enjeux liés à l'eau sur son territoire.
En effet, il préserve les cours d'eau et crastes du territoire. Le canal des Landes et la craste de Nézer sont situés quasi intégralement en zone naturelle. De plus, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge d'un cours d'eau ou d'une craste pour les nouvelles constructions (1,5 m en zone urbaine, 3 m en zone à urbaniser, 50 à 100 m en zone N). Les abords de certains cours d'eau et crastes présentent une protection supplémentaire puisqu'ils font l'objet d'une prescription surfacique (EBC notamment). Le PLU préserve également les milieux humides et les lagunes, qui sont classés en zone naturelle. Ces dispositions contribuent à lutter contre les pollutions du milieu aquatique.
Le PLU vise également la bonne prise en compte du risque d'inondation. Le règlement du projet de PLU rappelle ainsi la nécessité de se référer aux dispositions des PPRSM dans les secteurs concernés sur le territoire. Celui-ci est annexé au PLU. Aucune zone à urbaniser n'est définie au sein du zonage du PPRSM. De manière plus globale, le projet de PLU entend lutter contre le risque d'inondation par ruissellement. En effet, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge des cours d'eau et crastes pour toute nouvelle construction. Le PLU entend également limiter l'imperméabilisation des sols. De plus, il promeut la mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales dans le cadre de nouveaux aménagements (infiltration à la parcelle). Cela contribue à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes au risque d'inondation.
Enfin, le PLU prend des dispositions en faveur de la préservation de la qualité de l'eau dans le cadre de l'assainissement collectif et de la gestion des eaux pluviales. Il prend également en compte l'alimentation en eau potable dans le cadre de l'aménagement du territoire. La ressource semble suffisante pour le développement prévisible de la commune.
Ainsi, le PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Born et Buch

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
SAGE Born et Buch Approuvé le 28 juin 2016	Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SAGE. Le SAGE Born et Buch présente les enjeux suivants : • Enjeu transversal : gouvernance, communication et connaissance ; • Enjeu 1 : Préservation de la qualité des eaux ; • Enjeu 2 : Gestion quantitative et hydraulique ; • Enjeu 3 : Protection, gestion et restauration des milieux ; • Enjeu 4 : Maintien, développement et harmonisation des usages, et organisation territoriale ; Le SAGE est décliné en 57 dispositions permettant de répondre aux objectifs globaux de maintien du bon état qualitatif et quantitatif de la ressource.
Dans la mesure de ses possibilités, le PLU de La Teste-de-Buch prend en compte pleinement les enjeux liés à l'eau sur son territoire. En effet, il préserve les cours d'eau et crastes du territoire. Le canal des Landes et la craste de Nézer sont situés quasi intégralement en zone naturelle. De plus, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge d'un cours d'eau ou d'une craste pour les nouvelles constructions (1,5 m en zone urbaine, 3 m en zone à urbaniser, 50 à 100 m en zone N). Les abords de certains cours d'eau et crastes présentent une protection supplémentaire puisqu'ils font l'objet d'une prescription surfacique (EBC notamment). Le PLU préserve également les milieux humides et les lagunes, qui sont classés en zone naturelle. Ces dispositions contribuent à lutter contre les pollutions du milieu aquatique. Le PLU vise également la bonne prise en compte du risque d'inondation. Le règlement du projet de PLU rappelle ainsi la nécessité de se référer aux dispositions des PPRSM dans les secteurs concernés sur le territoire. Celui-ci est annexé au PLU. De manière plus globale, le projet de PLU entend lutter contre le risque d'inondation par ruissellement. En effet, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge des cours d'eau et crastes pour toute nouvelle construction. Le PLU entend également limiter l'imperméabilisation des sols. De plus, il promeut la mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales dans le cadre de nouveaux aménagements (infiltration à la parcelle). Cela contribue à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes au risque d'inondation. Enfin, le PLU prend des dispositions en faveur de la préservation de la qualité de l'eau dans le cadre de l'assainissement collectif et de la gestion des eaux pluviales. Il prend également en compte l'alimentation en eau potable dans le cadre de l'aménagement du territoire. La ressource semble suffisante pour le développement prévisible de la commune. Ainsi, le PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le SAGE Born et Buch.	

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Nappes profondes de Gironde

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
SAGE Nappes profondes de Gironde Approuvé le 18 juin 2013	Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SAGE. Le SAGE Nappes Profondes de Gironde présente les enjeux suivants : • Alimentation en eau potable ; • Surexploitation locale de la nappe de l'Oligocène, surexploitation globale de la nappe de l'Eocène et surexploitation de la nappe du sommet du Crétacé supérieur ; • Dénoyage d'aquifères captifs ; • Risques d'intrusion saline ; • Gestion en bilan et gestion en pression ;

	• Volumes maximum prélevables ; • Zones à risque et zones à enjeux aval ; • Optimisation des usages, économies d'eau et maîtrise des consommations ; • Substitution de ressources ; • Partage des coûts. Le SAGE est décliné en 100 dispositions permettant de répondre aux objectifs globaux de maintien du bon état qualitatif et quantitatif de la ressource.
Dans la mesure de ses possibilités, le PLU de La Teste-de-Buch prend en compte pleinement les enjeux liés à l'eau sur son territoire. En effet, il préserve les cours d'eau et crastes du territoire. Le canal des Landes et la craste de Nézer sont situés quasi intégralement en zone naturelle. De plus, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge d'un cours d'eau ou d'une craste pour les nouvelles constructions (1,5 m en zone urbaine, 3 m en zone à urbaniser, 50 à 100 m en zone N). Les abords de certains cours d'eau et crastes présentent une protection supplémentaire puisqu'ils font l'objet d'une prescription surfacique (EBC notamment). Le PLU préserve également les milieux humides et les lagunes, qui sont classés en zone naturelle. Ces dispositions contribuent à lutter contre les pollutions du milieu aquatique. Le PLU vise également la bonne prise en compte du risque d'inondation. Le règlement du projet de PLU rappelle ainsi la nécessité de se référer aux dispositions des PPRSM dans les secteurs concernés sur le territoire. Celui-ci est annexé au PLU. De manière plus globale, le projet de PLU entend lutter contre le risque d'inondation par ruissellement. En effet, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge des cours d'eau et crastes pour toute nouvelle construction. Le PLU entend également limiter l'imperméabilisation des sols. De plus, il promeut la mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales dans le cadre de nouveaux aménagements (infiltration à la parcelle). Cela contribue à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes au risque d'inondation. Enfin, le PLU prend des dispositions en faveur de la préservation de la qualité de l'eau dans le cadre de l'assainissement collectif et de la gestion des eaux pluviales. Il prend également en compte l'alimentation en eau potable dans le cadre de l'aménagement du territoire. La ressource semble suffisante pour le développement prévisible de la commune. Ainsi, le PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le SAGE Nappes profondes de Gironde.	

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de la Gironde

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
SDC Gironde Approuvé le 31 mars 2003	Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SDC. Le SDC définit un scénario d'approvisionnement en matériaux pour la région et sur cette base, fixe les dispositions prévoyant les conditions générales d'implantation des carrières, identifiant les gisements d'intérêt régional et national, ainsi que les orientations et mesures nécessaires à la mise en œuvre du scénario retenu.
Aucune exploitation de carrière ne se situe sur le territoire communal. Le PLU de La Teste-de-Buch n'est donc pas concerné par le Schéma Départemental des Carrières de la Gironde.	

Plan National de Prévention des Déchets

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
Plan National de Prévention des Déchets 2021-2027 Approuvé le 27 mars 2023	Le PLU doit prendre en compte le PNPD. Ce plan s'articule autour de 5 axes : • Intégrer la prévention des déchets dès la conception des produits et des services ; • Allonger la durée d'usage des produits en favorisant leur entretien et leur réparation ; • Développer le réemploi et la réutilisation ; • Lutter contre le gaspillage et réduire les déchets ; • Engager les acteurs publics dans des démarches de prévention des déchets.
Le PLU de La Teste-de-Buch participe peu aux objectifs fixés par ce plan, mais ne va pas à son encontre.	

Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Nouvelle-Aquitaine

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Nouvelle-Aquitaine Adopté le 21 octobre 2019	Le PLU doit prendre en compte le PRGPD de Nouvelle-Aquitaine. Ce plan se décline en 8 objectifs : • Donner la priorité à la prévention des déchets ; • Développer la valorisation matière des déchets ; • Améliorer la gestion des déchets du littoral ; • Améliorer la gestion des déchets dangereux ; • Préférer la valorisation énergétique à l'élimination ; • Diviser par deux les quantités de déchets non dangereux non inertes stockés en 2025 par rapport à 2010 ; • Améliorer la lutte contre les pratiques et les installations illégales, notamment en ce qui concerne les déchets inertes du BTP, les véhicules hors d'usage, les DEEE ; • Améliorer la connaissance des gisements, flux et pratiques notamment par un meilleur suivi et une traçabilité renforcée de certains déchets.
Le PLU de La Teste-de-Buch participe peu aux objectifs fixés par ce plan, mais ne va pas à son encontre.	

Plan de Prévention Submersion Marine (PPRSM) du Bassin d'Arcachon

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
PPR Submersion Marine du Bassin d'Arcachon Approuvé le 19 avril 2019	Le PLU doit être compatible avec le PPRSM. Le PPRSM a pour objet principal d'établir une cartographie des zones à risques et de règlementer ces zones : • en interdisant les nouvelles implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et en les limitant dans les autres zones submersibles ; • en prescrivant des mesures pour réduire la vulnérabilité des installations et constructions (existantes et futures), sans nuire à l'écoulement des eaux ; • en préservant les champs d'expansion des crues qui réduisent l'ampleur du phénomène en accueillant une partie de l'eau.

	Il distingue différents zonages règlementaires où des prescriptions en termes de constructibilité s'appliquent.
Le PRPSM distingue différents zonages au droit de la commune. La zone grenat inconstructible du PPRSM est classée intégralement en zone naturelle Nepr. Les zones rouge, bleu et bleu clair sont quant à elles principalement classées en zone urbaine puisqu'elles couvrent le centre urbain de La Teste. Cependant ces zones sont constructibles sous conditions, d'après le règlement du PPRSM. Notons qu'aucune zone à urbaniser ne se situe au droit du zonage du PPRSM. Le règlement du PLU rappelle par ailleurs que dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement du PPRSM. Celui-ci est annexé au PLU. Ainsi, le PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le PPRSM.	

- **Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte**

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
PPR Avancée dunaire et recul du trait de côte Approuvé le 31 décembre 2001	Le PLU doit être compatible avec le PPR trait de côte. Il détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques prévisibles d'avancée dunaires et de recul du trait de côte. Il distingue différents zonages règlementaires où des prescriptions en termes de constructibilité s'appliquent.
Le PPR « Avancée dunaire et recul du trait de côte » distingue une zone d'inconstructibilité (zone rouge) et une zone de construction sous conditions (zone bleue) au sein de la commune. La zone rouge inconstructible du PPR est classée intégralement en zone naturelle. La zone bleue « constructible sous réserve d'entretien de l'ouvrage » est classée presque intégralement en zone urbaine UP. Il s'agit en effet de secteurs déjà urbanisés, sur la façade littorale du secteur du Pyla. Le règlement du PLU rappelle que dans les secteurs concernés par le PPR, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement du PPR. Celui-ci est annexé au PLU. Par ailleurs, le PLU entend ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes dans le cadre du risque d'érosion. Ainsi, aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est localisée sur la façade littorale. Cela est conforme à la stratégie du territoire de repli stratégique pour faire face au recul du trait de côte. Ainsi, le PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le PPR « Avancée dunaire et recul du trait de côte ».	

- **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PRPT) du site militaire de Cazaux**

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
PPRT du site militaire de Cazaux Approuvé le 14 octobre 2016	Le PLU doit être compatible avec le PPRT. L'objectif du PPRT est de mieux encadrer l'urbanisation future, en délimitant des zones dans lesquelles les constructions nouvelles ou extensions seront interdites ou subordonnées au respect de prescriptions relatives à la construction ou à l'utilisation.
Le zonage règlementaire du PPRT de Cazaux comprend quatre zones. En particulier, le zonage du PPRT est presque exclusivement concerné par une zone naturelle Ns, qui correspond à l'emprise du site militaire. La zone B+PRO qui est une zone constructible sous conditions, recoupe un secteur en zone urbaine. Il s'agit en effet d'un secteur qui est déjà urbanisé. Le règlement du PLU rappelle que dans les secteurs concernés par le PPRT, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement du PPRT. Celui-ci est annexé au PLU. Ainsi, le PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le PPRT du site militaire de Cazaux.	

Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Adour-Garonne

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
PGRI Bassin Adour-Garonne 2022-2027 Approuvé le 10 mars 2022	Le PLU doit être compatible avec les objectifs du PGRI. Le PGRI du Bassin Adour-Garonne présente 7 grands objectifs, déclinés chacun en plusieurs dispositions : • Veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques…) ; • Poursuivre le développement des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes ; • Poursuivre l'amélioration de la connaissance et de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés ; • Poursuivre l'amélioration de la préparation et la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ; • Réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires ; • Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ; • Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions.

Le PLU vise la bonne prise en compte du risque d'inondation.
Le territoire est concerné par le PRPSM. La zone grenat inconstructible du PPRSM est classée intégralement en zone naturelle Nepr. Les zones rouge, bleu et bleu clair sont quant à elles principalement classées en zone urbaine puisqu'elles couvrent le centre urbain de La Teste. Cependant ces zones sont constructibles sous conditions, d'après le règlement du PPRSM. Notons qu'aucune zone à urbaniser ne se situe au droit du zonage du PPRSM. Le règlement du PLU rappelle par ailleurs que dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement du PPRSM. Celui-ci est annexé au PLU.
De manière plus globale, le projet de PLU entend lutter contre le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement. En effet, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge des cours d'eau et crastes pour toute nouvelle construction. Le PLU contribue également à la préservation des milieux humides, qui sont classés en zone naturelle. Le PLU entend également limiter l'imperméabilisation des sols et développement la végétalisation en milieu urbain. De plus, il promeut la mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales dans le cadre de nouveaux aménagements (infiltration à la parcelle). Cela contribue à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes au risque d'inondation.
Enfin, le PLU prend en compte le risque d'inondation par remontée de nappe. Le règlement recommande en effet de prendre certaines précautions dans le cadre des nouvelles constructions (élévation des rez-de-chaussée, absence de cave et/ou sous-sol...).
Ainsi, le projet de PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le PGRI du Bassin Adour-Garonne.

- **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine**

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
SRADDET Nouvelle-Aquitaine Approuvé le 27 mars 2020	Le SRADDET est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire régional à moyen et long terme. Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine présente 3 orientations, déclinées en 9 objectifs stratégiques et 27 objectifs thématiques : • Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles ; • Développer l'économie circulaire ; • Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter ; • Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée ; • Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat • Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau • Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain • Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation • Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique • Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux • Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs • Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité • Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages

Le PLU de La Teste-de-Buch participe à la gestion durable de la ressource sol et la préservation des milieux naturels et agricoles, via notamment la limitation de l'étalement urbain.

Le PLU vise en effet un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles en prévoyant une division par deux du rythme d'artificialisation de la consommation de ces espaces d'ici 2031. Dans ce cadre, le PLU définit des zones à urbaniser sur une superficie totale de 50,5 ha, ce qui représente près de 0,2% de la surface du territoire. Parmi elles, 23 ha sont par ailleurs des zones à urbaniser fermées à l'urbanisation. Par ailleurs, le projet de PLU entend privilégier un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, via l'urbanisation des dents creuses et le renouvellement urbain.

De plus, le PLU entend garantir un cadre de vie durable.
En effet, il vise la bonne prise en compte des risques naturels dans le cadre du développement du territoire. De plus, il contribue à la préservation de la biodiversité. En effet, il présente plusieurs mesures qui permettent :

- La préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire ;
- Le maintien et le développement de la nature en ville via la végétalisation des espaces urbains et le développement d'espaces verts.

Par ailleurs, le règlement du PLU intègre des prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles qui contribuent à la préservation de la biodiversité et des dynamiques écologiques sur le territoire (espaces

boisés classés, espaces naturels à protéger, alignements d'arbres à protéger, arbres remarquables à protéger).
Enfin, le PLU participe à la lutte contre le changement climatique, ainsi qu'à l'adaptation du territoire au changement climatique (développement des énergies renouvelables à l'échelle collective et individuelle, diminution des besoins en déplacements, développement des mobilités douces, réduction du phénomène d'îlots de chaleur urbains, prise en compte des risques naturels...).
Ainsi, le PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre Approuvé le 6 juin 2024	Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Le DOO du SCoT présente 13 orientations, déclinées en différentes prescriptions et recommandations : • Préserver le socle structurant des écosystèmes • Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau • Favoriser les économies d'énergie • Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques • Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers • Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants • Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle • Améliorer et diversifier les mobilités • Renforcer l'économie productive du territoire • Consolider les filières existantes et émergentes du territoire • Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire • Optimiser l'accessibilité numérique et les usages associés • Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques (DAACL)

Le PLU de La Teste-de-Buch participe à la gestion durable de la ressource sol et la préservation des milieux naturels et agricoles, via notamment la limitation de l'étalement urbain.

Le PLU vise en effet un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles en prévoyant une division par deux du rythme d'artificialisation de la consommation de ces espaces d'ici 2031. Dans ce cadre, le PLU définit des zones à urbaniser sur une superficie totale de 50,5 ha, ce qui représente près de 0,2% de la surface du territoire. Parmi elles, 23 ha sont par ailleurs des zones à urbaniser fermées à l'urbanisation. Par ailleurs, le projet de PLU entend privilégier un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, via l'urbanisation des dents creuses et le renouvellement urbain.

De plus, le PLU entend garantir un cadre de vie durable.
En effet, il vise la bonne prise en compte des risques naturels dans le cadre du développement du territoire. De plus, il contribue à la préservation de la biodiversité. En effet, il présente plusieurs mesures qui permettent :

- La préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire ;
- Le maintien et le développement de la nature en ville via la végétalisation des espaces urbains et le développement d'espaces verts.

Par ailleurs, le règlement du PLU intègre des prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles qui contribuent à la préservation de la biodiversité et des dynamiques écologiques sur le territoire (espaces boisés classés, espaces naturels à protéger, alignements d'arbres à protéger, arbres remarquables à protéger).

Enfin, le PLU participe à la lutte contre le changement climatique, ainsi qu'à l'adaptation du territoire au changement climatique (développement des énergies renouvelables à l'échelle collective et individuelle, diminution des besoins en déplacements, développement des mobilités douces, réduction du phénomène d'îlots de chaleur urbains, prise en compte des risques naturels...).
Ainsi, le PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

PLANS ET PROGRAMMES	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS
PCAET du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre Approuvé le 20 décembre 2018	Le PLU doit être compatible avec le PCAET. Le PCAET présente un programme d'actions déclinées en 6 orientations : • Animation transversale • Aménager durablement pour réduire la consommation d'énergies • Accompagner le développement d'une économie sobre en carbone • Diversifier les modes de déplacements des habitants du territoire • Développer les énergies renouvelables – Devenir un Territoire à Energie Positive • Construire un territoire résilient face aux changements climatiques

Le PLU de La Teste-de-Buch participe à la gestion durable de la ressource sol et la préservation des milieux naturels et agricoles, via notamment la limitation de l'étalement urbain.

De plus, le PLU entend garantir un cadre de vie durable.
En effet, il vise la bonne prise en compte des risques naturels dans le cadre du développement du territoire.
De plus, il contribue à la préservation de la biodiversité. En effet, il présente plusieurs mesures qui permettent :

- La préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire ;
- Le maintien et le développement de la nature en ville via la végétalisation des espaces urbains et le développement d'espaces verts.

Enfin, le PLU participe à la lutte contre le changement climatique, ainsi qu'à l'adaptation du territoire au changement climatique (développement des énergies renouvelables à l'échelle collective et individuelle, diminution des besoins en déplacements, développement des mobilités douces, réduction du phénomène d'îlots de chaleur urbains, prise en compte des risques naturels...).
Ainsi, le PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le PCAET du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

3. ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 CADRE GENERAL

La commune de La Teste-de-Buch dispose actuellement d'un PLU approuvé en date du 6 octobre 2011, qui a fait l'objet de 5 évolutions entre 2012et 2024 La révision du PLU de La Teste-de-Buch a été prescrite par délibération du Conseil municipal du 12 avril 2022.

Les objectifs de la révision du PLU de La Teste-de-Buch sont les suivants :

- Rendre compatible le PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre ;
- Mettre à jour le PLU en lien avec l'évolution du projet de territoire ;
- Dresser le PLU en PLU patrimonial ;

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de La Teste-de-Buch est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation. C'est à partir de cet « état des lieux » du territoire, de ses atouts, de ses faiblesses, des opportunités et des menaces, qu'émerge le projet politique des élus de la commune.

Le PADD du projet de PLU de La Teste-de-Buch présente trois grandes orientations, déclinées chacune en plusieurs objectifs :

- Orientation 1 : Favoriser un développement urbain vertueux
    - 1.1 Une Tripolarité assumée ;
    - 1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations ;
    - 1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation ;
    - 1.4 Préserver le patrimoine architectural ;
- Orientation 2 : Pérenniser et conforter les activités économiques
    - 2.1 Maintenir et développer les activités économiques ;
    - 2.2 Redéfinir l'offre commerciale ;
    - 2.3 Renforcer l'accessibilité numérique ;
    - 2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant
- Orientation 3 : Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire
    - 3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB ;
    - 3.2 Développer la nature ne ville ;
    - 3.3 Le paysage à valoriser ;
    - 3.4 Des risques aux effets limitants ;
    - 3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire ;
    - 3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste ;
    - 3.7 Développer les énergies renouvelables.

L'analyse des incidences du PADD sur l'environnement est évaluée selon une grille de cotation qui est la suivante :

Incidence :

	Positive Directe	**++**	Forte
	Positive Indirecte	**+**	Faible
	Négative Directe	**0**	Négligeable
	Négative Indirecte	**V**	Point de vigilance
	Non concerné		

Elle est applicable à l'ensemble des tableaux du présent chapitre.

3.2 INCIDENCE DU PROJET DE PADD SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

La commune de La Teste-de-Buch prévoit une croissance d'environ 0,8 % par an, induisant une production de 205 logements par an, dont 112 (soit 55 %) logements sociaux (Obj 1.2). L'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire entrainera inévitablement une consommation d'espace.

Cependant, le PADD promeut une politique de développement urbain maîtrisée, qui s'inscrit en faveur d'une lutte contre l'étalement urbain tout en garantissant mixité sociale et intergénérationnelle. Le projet vise ainsi un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles en prévoyant une division par deux du rythme d'artificialisation de la consommation de ces espaces d'ici 2031, et cela dans la lignée de la Loi Climat et Résilience (2021) qui fixe la « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) pour 2050 (Obj 1.3). Au travers de cet objectif, le projet de PLU s'inscrit dans les objectifs de développement énoncé par le SCoT, le PLH, et le respect des exigences de la Loi Littoral.

Ainsi, pour satisfaire ces objectifs de modération de consommation foncière, le PADD privilégie le renouvellement urbain et donc tend à modérer la consommation d'espaces non urbanisés en confortant l'enveloppe urbaine existante. Le PADD vise également à limiter les extensions de l'urbanisation. Ces mesures ont pour but d'endiguer le phénomène d'étalement urbain, de mitage et de pression sur les espaces naturels et agricoles (Obj 1.2, 1.3).

Ainsi, les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine seront mobilisés en priorité. D'autres part, des « ENAF » (espaces naturels, agricoles et forestiers) seront identifiés en extension de l'urbanisation, mais sur une superficie réduite (23 ha, soit 0,01 % du territoire communal). Ces espaces sont nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale (continuité des espaces urbanisés existants, de continuité et proximité avec l'agglomération de La Teste et de Cazaux, d'adéquation avec les réseaux, d'évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux) (Obj 1.2, 1.3).

De plus, le projet territorial entend également limiter la consommation d'espaces par :

- La préservation des grands équilibres et la Trame Verte et Bleue du territoire (Obj 3.1) ;
- La mise en œuvre la désimperméabilisation et la renaturation des espaces agglomérés (Obj 3.2) ;
- Un encadrement pour limiter la production de logements « ordinaires » qui viendraient augmenter le nombre de logements sociaux à produire, sans permettre de stabiliser l'objectif de production de logements sociaux (Obj 1.3) ;
- Une réappropriation du secteur de la façade maritime où il est notamment envisagé le développement d'activités économiques sur des bâtiments existants mais en état dégradés voire en friche (Obj 2.2).

A noter que dans le cadre de l'objectif de développement de l'offre touristique (Obj 2.4), il est envisagé l'implantation, l'extension ou la relocalisation d'aménagement touristique (camping, musée etc). Également, dans le cadre de l'objectif 3.6, il est prévu la création d'espaces de stationnement dédiés au covoiturage. Le PADD pourrait préciser la nécessité de veiller à la limitation de l'étalement urbain dans le cadre de ces aménagements, dans la même logique que pour la production de logements et activités.

Le tableau suivant reprend par orientations et objectifs, les incidences du PADD sur la consommation d'espace.

Orientations et objectifs du PADD		Incidences sur la consommation d'espace
1. Favoriser un développement urbain vertueux	1.1 Une Tripolarité assumée	++
	1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations	++
	1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation	++
	1.4 Préserver le patrimoine architectural	
2. Pérenniser et conforter les activités économiques	2.1 Maintenir et développer les activité économiques	++
	2.2 Redéfinir l'offre commerciale	++
	2.3 Renforcer l'accessibilité numérique	
	2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant	V
3. Des ressources à protéger et des risques à maitriser pour faire face à des enjeux environnementaux plus globaux	3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB	++
	3.2 Développer la nature en ville	++
	3.3 Le paysage à valoriser	++
	3.4 Des risques aux effets limitants	++
	3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire	++
	3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de La Teste	V
	3.7 Développer les énergies renouvelables	++

3.3 INCIDENCE DU PROJET DE PADD SUR LA GEOMORPHOLOGIE

La prise en compte des sols est traitée dans le PADD à travers :

- La préservation des espaces naturels et agricoles du territoire (Obj 1.2, 1.3) ;
- La valorisation des projets agricoles, notamment les projets alimentaires territoriaux, le développement des jardins partagés et de la permaculture (Obj 3.3) ;
- La préservation et la mise en valeur de la TVB et les équilibres écologiques (Obj 3.1) ;
- La limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière, en promouvant notamment la densification du tissu urbain existant et la limitation des extensions (Obj 1.2, 1.3) ;
- Le développement de la nature en ville (Obj 3.2) ;
- La préservation des milieux humides sensibles (Obj 3.5) ;
- La promotion de la bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain (Obj 3.4), ce qui contribue à la préservation de la structure des sols.

Ces dispositions présentent des incidences positives directes et indirectes sur la géomorphologie.

Par ailleurs, notons qu'aucune exploitation de carrière n'est recensée sur la commune de La Teste-de-Buch.

Le tableau suivant reprend par orientations et objectifs, les incidences du PADD sur la géomorphologie.

Orientations et objectifs du PADD		Incidences sur la géomorphologie
1. Favoriser un développement urbain vertueux	1.1 Une Tripolarité assumée	++
	1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations	++
	1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation	++
	1.4 Préserver le patrimoine architectural	
2. Pérenniser et conforter les activités économiques	2.1 Maintenir et développer les activité économiques	++
	2.2 Redéfinir l'offre commerciale	+
	2.3 Renforcer l'accessibilité numérique	
	2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant	
3. Des ressources à protéger et des risques à maitriser pour faire face à des enjeux environnementaux plus globaux	3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB	++
	3.2 Développer la nature en ville	++
	3.3 Le paysage à valoriser	++
	3.4 Des risques aux effets limitants	++
	3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire	++
	3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste	
	3.7 Développer les énergies renouvelables	

3.4 INCIDENCE DU PROJET DE PADD SUR LA RESSOURCE EN EAU

Rappelons que la commune de La Teste-de-Buch est caractérisée par la présence d'éléments hydrographiques notables (lac de Cazaux, canal des Landes, Craste de Nézer…).

Il est à noter que le développement de l'urbanisation se traduira par une imperméabilisation des sols, susceptibles d'aggraver les effets négatifs du ruissellement des eaux pluviales sur les régimes des cours d'eau et sur l'apport de polluants (matières en suspension, hydrocarbures, micropolluants…), entraînant ainsi une dégradation de la qualité physico-chimique et biologique des milieux aquatiques.

Cependant, le PADD entend préserver et valoriser les éléments constitutifs de la trame bleue du territoire. Il insiste sur la préservation des zones humides, des ripisylves des crastes et des cours d'eau en rappelant qu'ils jouent de nombreux rôles (accueil de la biodiversité, corridor écologique, maintien des berges, filtration de polluants...) (Obj 3.1). Ces politiques de préservation passeront par l'identification et la règlementation des milieux humides et cours d'eau les plus sensibles du territoire (ces démarches sont déjà en cours) (Obj 3.5). Il entend également préserver et valoriser les paysages liés à l'eau, et déployer la boîte à outils règlementaire du PLU pour accompagner cette démarche (Obj 3.5).

De plus, notons que la limitation de l'étalement urbain (Obj 1.2, 1.3) va dans le sens d'une limitation de l'imperméabilisation des sols, limitant ainsi le ruissellement des eaux pluviales. D'autre part, le PADD vise au développement des espaces verts en milieu urbain (Obj 3.2), qui contribuent également à limiter le ruissellement.

Par ailleurs, le PADD prévoit la désimperméabilisation des espaces agglomérés (Obj 3.2), ce qui permettra une meilleure gestion des eaux pluviales.

Ces mesures contribuent à la préservation du cycle de l'eau en milieu urbain.

D'autre part, le PADD entend préserver la ressource en eau potable, sachant qu'une augmentation de la population entraine nécessairement une augmentation de la consommation de la ressource en eau. Ainsi, la commune a fait le choix d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation. Le projet urbain proposé intègre une programmation dans le temps afin de prévoir l'évolution des équipements, en amont des nouveaux raccordements (zones 1AU et 2AU) (Obj 3.5).

L'eau apparaît dès lors comme un outil d'aménagement qui tend à développer une approche positive avec des projets urbains en se déclinant au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : récupérations des eaux pluviales obligatoire pour des usages alternatifs, préservation de la ressource en eau potable etc.

Rappelons que les autorisations de prélèvements à l'échelle de la COBAS s'élèvent à 8 600 000 m^3 par an. De plus, les volumes prélevés à l'échelle de la COBAS sont de 7 480 549 m^3 en 2023. Ainsi, les volumes prélevables restants sont de 1 119 451 m^3.

Au regard de la production de logements envisagés dans le cadre du PLU (205 par an), la consommation d'eau potable supplémentaire attendue sera 23 780 m^3 par an (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m^3/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 2,1% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins du territoire dans le cadre de l'accueil de nouveaux habitants, et le projet de PLU n'aura pas d'incidence notable sur la ressource en eau potable.

Par ailleurs, notons que le territoire présente de nombreuses résidences secondaires. Dans l'hypothèse où le nombre de résidences secondaires reste stable sur 12 ans (5 030 résidences secondaires en 2020), et que leur occupation se limite à 5 mois par an, la consommation d'eau potable supplémentaire prévue sera de 243 116 m^3 sur 5 mois (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m^3/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 21,7% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable reste suffisante pour couvrir les besoins liés à l'accueil des habitants des résidences secondaires.

Concernant la gestion des eaux usées, rappelons que l'assainissement collectif sur la commune de La Teste-de-Buch est assuré par le SIBA, qui est un Syndicat Mixte et qui délègue les installations d'assainissement à la société ELOA. Les eaux collectées sont traitées au niveau des stations d'épuration de Cazaux et de La Teste-de-Buch. Celles-ci présentent une capacité nominale respective de 7 400 EH et 150 000 EH et présentent toute deux un taux de charge organique de 77 % en 2023. La capacité restante de chacune de ces STEP est donc respectivement de 1 702 EH et 34 500 EH.

A horizon 10 ans, le nombre d'habitants supplémentaire sur la commune est estimé à 4 715 (sur la base de 2,3 habitants par logement en moyenne). Ainsi, la capacité restante des STEP de la commune est largement suffisante pour traiter la charge supplémentaire en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

Le tableau suivant reprend par orientations et objectifs, les incidences du PADD sur la ressource en eau.

Orientations et objectifs du PADD		**Incidences sur la ressource en eau**
1. Favoriser un développement urbain vertueux	1.1 Une Tripolarité assumée	++
	1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations	+
	1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation	++
	1.4 Préserver le patrimoine architectural	
2. Pérenniser et conforter les activités économiques	2.1 Maintenir et développer les activité économiques	+
	2.2 Redéfinir l'offre commerciale	+
	2.3 Renforcer l'accessibilité numérique	
	2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant	V
3. Des ressources à protéger et des risques à maitriser pour faire face à des enjeux environnementaux plus globaux	3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB	++
	3.2 Développer la nature en ville	++
	3.3 Le paysage à valoriser	++
	3.4 Des risques aux effets limitants	++
	3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire	++
	3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de La Teste	
	3.7 Développer les énergies renouvelables	

3.5 INCIDENCE DU PROJET DE PADD SUR LE MILIEU NATUREL ET LA BIODIVERSITE

L'accueil de nouvelles populations, de nouveaux flux et de nouvelles zones urbaines engendrent des pressions importantes sur la biodiversité locale, tant pour les milieux remarquables que pour la nature ordinaire.

Le PADD prend directement en compte la préservation de la biodiversité et de la dynamique écologique du territoire en particulier à travers sa troisième orientation « Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire », qui se décline en 7 objectifs.

Ainsi, le PADD promeut la préservation (Obj 3.1) :

- D'une biodiversité riche, en lien avec des milieux à l'interface terre et mer ;
- Les espaces remarquables du territoire et les zones humides ;
- Les espaces boisés remarquables, les espaces boisés significatifs et leurs usages ;
- La qualité écologique du territoire qui participe à sa qualité paysagère ;
- Les ripisylves des crastes et des cours d'eau qui jouent de nombreux rôles (accueil de la biodiversité, corridor écologique, maintien des berges, filtration de polluants...).

La volonté de valoriser le patrimoine naturel et écologique est également indiquée dans le PADD (Obj 3.1). Ces mesures contribuent à la préservation et la valorisation de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Également, le PADD entend préserver et développer la biodiversité à l'intérieur du tissu urbain, en valorisant la TVB urbaine sur les domaines public et privé (Obj 3.2). Le renouvellement de la végétation et des espaces verts urbains (Obj 3.3), créant des îlots de fraicheur, sera également favorable au développement de la biodiversité en milieu urbain. La préservation et la valorisation des paysages du territoire contribue également à la préservation des milieux naturels (Obj 3.3).

De plus, le PADD indique que les aménagements en extension urbaine éviteront les zones à enjeux écologiques (Obj 1.3).

Le tableau suivant reprend par orientations et objectifs, les incidences du PADD sur le milieu naturel et la biodiversité.

Orientations et objectifs du PADD		Incidences sur le milieu naturel et la biodiversité
1. Favoriser un développement urbain vertueux	1.1 Une Tripolarité assumée	++
	1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations	+
	1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation	++
	1.4 Préserver le patrimoine architectural	
2. Pérenniser et conforter les activités économiques	2.1 Maintenir et développer les activité économiques	
	2.2 Redéfinir l'offre commerciale	
	2.3 Renforcer l'accessibilité numérique	
	2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant	+
3. Des ressources à protéger et des risques à maitriser pour faire face à des enjeux environnementaux plus globaux	3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB	++
	3.2 Développer la nature en ville	++
	3.3 Le paysage à valoriser	++
	3.4 Des risques aux effets limitants	+

Orientations et objectifs du PADD		Incidences sur le milieu naturel et la biodiversité
	3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire	++
	3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de La Teste	
	3.7 Développer les énergies renouvelables	

3.6 INCIDENCE DU PROJET DE PADD SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de La Teste-de-Buch est concernée par les principaux risques naturels suivants : risque d'inondation (par débordement de cours d'eau, par remontée de nappe, par ruissellement), risque de submersion marine, et risque de feux de forêts. Elle est également soumise sur une très faible partie au nord au risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). De plus, la commune de La Teste-de-Buch est couverte par le Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM) du Bassin d'Arcachon approuvé le 19 avril 2019 et un PPR « Avancée dunaire et recul du trait de côte », approuvé le 31 décembre 2001.

La commune de La Teste-de-Buch est concernée par plusieurs risques technologiques. La commune recense 22 Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE), dont une régie par la directive SEVESO. La commune est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du site militaire de Cazaux, approuvé le 14 octobre 2016. Enfin la commune est concernée par le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) car elle est traversée par des canalisations de gaz et d'hydrocarbures.

La prise en compte des risques naturels est bien traitée dans le PADD, au travers de l'Objectif 3.4. Ainsi, dans le cadre du développement du territoire, le PADD entend prendre en compte les risques majeurs, notamment dans un contexte de changement climatique.

Le PADD souhaite limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques, notamment via les éléments suivants :

- Définir des prescriptions réglementaires afin de mieux gérer les eaux pluviales à la parcelle : définition de recul pour les implantations de nouvelles constructions le long des fossés et des crastes, zonage d'inconstructibilité à certains endroits le long des fossés et des crastes ;
- Dans les secteurs concernés par le PPR Submersion marine, définir des prescriptions spécifiques dans le règlement pour les extensions, les zones refuge et les nouvelles constructions ;
- Préserver l'interface entre lisière de forêt et urbanisation pour les nouvelles opérations ;
- Mettre en application les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD).

De plus, le PADD souhaite engager une réflexion sur l'évolution future du massif forestier touché par les incendies de l'été 2022.

Enfin, l'objectif 3.4 souhaite anticiper l'érosion des milieux littoraux en lien avec le recul du trait de côte.

De plus, notons que la limitation de l'étalement urbain (Obj 1.2, 1.3) va dans le sens d'une limitation de l'imperméabilisation des sols, limitant ainsi le ruissellement des eaux pluviales. D'autre part, la préservation et le développement des espaces verts en milieu urbain (Obj 3.2, 3.3) contribue également à limiter le ruissellement.

Par ailleurs, notons qu'un point de vigilance est à soulever au sujet du site SEVESO (seuil haut) qui concerne une activité d'extraction de pétrole sur la commune, qui représente un risque technologique potentiel.

Le tableau suivant reprend par orientations et objectifs, les incidences du PADD sur les risques naturels et technologiques.

Orientations et objectifs du PADD		Incidences sur les risque naturels et technologiques
1. Favoriser un développement urbain vertueux	1.1 Une Tripolarité assumée	+
	1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations	+
	1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation	+
	1.4 Préserver le patrimoine architectural	
2. Pérenniser et conforter les activités économiques	2.1 Maintenir et développer les activité économiques	
	2.2 Redéfinir l'offre commerciale	
	2.3 Renforcer l'accessibilité numérique	
	2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant	
3. Des ressources à protéger et des risques à maitriser pour faire face à des enjeux environnementaux plus globaux	3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB	+
	3.2 Développer la nature en ville	+
	3.3 Le paysage à valoriser	
	3.4 Des risques aux effets limitants	++ V
	3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire	
	3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de La Teste	
	3.7 Développer les énergies renouvelables	

3.7 INCIDENCE DU PROJET DE PADD SUR LES NUISANCES, LES POLLUTIONS ET LA SANTE HUMAINE

L'accueil de nouvelles populations et le développement de nouveaux aménagements engendreront de nouveaux flux et de nouvelles pressions en termes de nuisances et pollutions (augmentation du trafic routier et donc des émissions de polluants atmosphériques et notamment des particules en suspension, des nuisances acoustiques, nouvelles activités potentiellement sources de pollutions...etc.).

De plus, les impacts sur la santé humaine se font de plus en plus sentir face au changement climatique (pics de pollution à l'ozone, augmentation des risques d'allergies aux pollens…).

Les nuisances et pollutions sont bien prises en compte au sein du PADD. Ce dernier prévoit ainsi une insertion des futures constructions urbaines de telle sorte à éviter les phénomènes d'îlot de chaleur (Obj 1.3). En parallèle, des îlots de fraicheur seront développer dans les zones urbaines relativement denses (Obj 3.2).

La limitation des nuisances et pollutions est également abordée de manière transversale dans le PADD, via la préservation de la trame verte et bleue et le développement et la valorisation des espaces verts en milieu urbain (Obj 3.1, 3.2), qui permet de remplir plusieurs rôles (stockage du carbone, amélioration du cadre de vie pour les habitants...).

Le développement de logements, de commerces, de services et d'équipements induira de nouveaux flux sur le territoire, et donc une augmentation des nuisances et pollutions associées aux déplacements (émissions de polluants atmosphériques, nuisances sonores...). Cependant, celles-ci seront limitées via :

- La volonté de privilégier l'urbanisation au sein des tissus urbains existants (Obj 1.2, 1.3), permettant de maintenir une proximité entre habitats et équipements nouveaux ou existants. Cela permet de limiter les besoins en déplacements des habitants. Le maintien des commerces dans le centre-ville de La Teste ainsi qu'au Pyla sont donc prévus ;

- Le développement de commerces de proximité à Cazaux (Obj 2.2) qui permettra de rapprocher les résidents de leur lieu de commerce et donc de limiter les déplacements ;

- L'implantation d'un nouveau camping à Cazaux est prévue à proximité d'un supermarché, donc en continuité d'une zone urbanisée (Obj 1.2, 1.3) mais suffisamment loin des habitations afin de limiter les nuisances sonores ;

- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, en développant le réseau de mobilité douce pour rapprocher les habitants des lieux-dits du quotidien (Obj 3.6). Cela permet de limiter les pollutions et nuisances associées aux déplacements. Il est indiqué que le schéma de circulation et celui de piste cyclable seront mis à jour afin de les adapter au parcours marchand (Obj 2.2).

Par ailleurs, le PADD promeut la requalification des entrées de bourg et du territoire communal, notamment celle du Baou, avec la mise en place d'un aménagement paysager le long de la RN 250 (Obj 3.3). Cela permettra de contribuer au ralentissement des véhicules dans le tissu urbain, et donc de limiter les nuisances associées (bruit notamment).

D'autre part, le PADD prévoit la reconstruction (sous plusieurs conditions de sécurité publique) des cabanes de résiniers détruites par l'incendie de 2022 (Obj 3.3). La reconstruction de ce patrimoine participera au bien-être des habitants.

Enfin, notons que le PADD souhaite valoriser les projets agricoles locaux et notamment le développement des jardins partagés et de la permaculture (Obj 3.3). Ces éléments contribueront à la santé humaine et au bien-être des habitants.

Le tableau suivant reprend par orientations et objectifs, les incidences du PADD sur les nuisances, les pollutions et la santé humaine.

Orientations et objectifs du PADD		Incidences sur les nuisances, les pollutions et la santé humaine
1. Favoriser un développement urbain vertueux	1.1 Une Tripolarité assumée	++
	1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations	++
	1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation	++
	1.4 Préserver le patrimoine architectural	
2. Pérenniser et conforter les activités économiques	2.1 Maintenir et développer les activité économiques	++
	2.2 Redéfinir l'offre commerciale	++
	2.3 Renforcer l'accessibilité numérique	
	2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant	+
3. Des ressources à protéger et des risques à maitriser pour faire face à des enjeux environnementaux plus globaux	3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB	+
	3.2 Développer la nature en ville	+
	3.3 Le paysage à valoriser	+
	3.4 Des risques aux effets limitants	
	3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire	++
	3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de La Teste	++
	3.7 Développer les énergies renouvelables	+

3.8 INCIDENCE DU PROJET DE PADD SUR L'ENERGIE ET LE CLIMAT

Le changement climatique est susceptible d'avoir des incidences directes sur les ressources naturelles, les paysages, le cadre de vie des populations, mais également les composantes socio-économiques du territoire.

Le PADD intègre la problématique de changement climatique, qui est traitée en filigrane dans tout le document. Le PADD traite ainsi de :

- La lutte contre le changement climatique ;
- L'adaptation au changement climatique.

3.8.1 DES LEVIERS POUR LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'augmentation de la population et le développement d'activités économiques sur le territoire est susceptible d'engendrer de nouveaux flux de déplacements, générateurs de gaz à effet de serre (GES).

Toutefois, le PADD traite ces enjeux via les orientations suivantes :

- Le maintien des espaces naturels du territoire, et notamment les milieux humides sensibles et les boisements remarquables du territoire, qui constituent des puits de carbone (captage du CO_2 par la végétation) (Obj 3.1, 3.2, 3.5) ;
- Le maintien des espaces verts et de la biodiversité au sein du tissu urbain (Obj 3.3) ;
- La volonté de privilégier l'urbanisation dans les tissus urbains existants, permettant de maintenir une proximité entre habitats et équipements nouveaux ou existants (Obj 1.2, 1.3). Cela permet de limiter les besoins en déplacements des habitants ;
- Le développement du réseau de mobilité douce pour rapprocher les habitants des lieux-dits du quotidien (Obj 3.6). Cela permet de limiter les émissions de GES associées aux déplacements ;
- Le développement des énergies renouvelables, en privilégiant notamment la production d'électricité photovoltaïque au sol sur les espaces déjà artificialisés, pollués, etc. Également, le développement d'ombrières photovoltaïques sur les parkings est encouragé. Enfin, les projets sur les ENAF sont autorisés uniquement dans le cadre de l'agrivoltaïsme.

3.8.2 DES OUTILS POUR L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La préservation des espaces naturels et agricoles est un enjeu majeur du PADD. Il entend en effet lutter contre la consommation foncière (Obj 1.2, 1.3). Il souhaite également préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, et développer et valoriser les espaces verts en milieu urbain (Obj 3.2, 3.2, 3.3).

Notons que le maintien d'un couvert végétal, forestier ou arboré, permet de freiner les écoulements et donc de réguler les crues. Il contribue donc à la bonne gestion des eaux pluviales, indispensable dans un contexte d'augmentation des périodes de fortes pluies.

De plus, le maintien et la création d'espaces naturels en milieu urbain permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (secteur urbanisé où les températures sont plus élevées que dans les secteurs environnants) (Obj 1.3), phénomène qui va tendre à augmenter dans un contexte de changement climatique. En parallèle, la mise en place d'îlots de fraicheur est prévue dans les secteurs où l'urbanisation est la plus dense (Obj 3.2).

Enfin, d'une manière générale, les risques naturels sont amenés à augmenter dans un contexte de changement climatique. Le PADD entend cependant prendre en compte les risques naturels dans le cadre de l'aménagement du territoire (Obj 3.4).

Le tableau suivant reprend par orientations et objectifs, les incidences du PADD sur l'énergie et le climat.

Orientations et objectifs du PADD		Incidences sur l'énergie et le climat
1. Favoriser un développement urbain vertueux	1.1 Une Tripolarité assumée	++
	1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations	++
	1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation	++
	1.4 Préserver le patrimoine architectural	
2. Pérenniser et conforter les activités économiques	2.1 Maintenir et développer les activité économiques	+
	2.2 Redéfinir l'offre commerciale	++
	2.3 Renforcer l'accessibilité numérique	
	2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant	
3. Des ressources à protéger et des risques à maitriser pour faire face à des enjeux environnementaux plus globaux	3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB	++
	3.2 Développer la nature en ville	++
	3.3 Le paysage à valoriser	++
	3.4 Des risques aux effets limitants	++
	3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire	++
	3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de La Teste	++
	3.7 Développer les énergies renouvelables	++

3.9 INCIDENCE DU PROJET DE PADD SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Les projets d'aménagement peuvent engendrer des modifications paysagères locales. Afin de limiter les incidences sur le paysage et conserver l'identité patrimoniale du territoire, le PADD entend notamment :

- Lutter contre l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles, constitutifs des paysages du territoire (TVB, boisements, ripisylves...) (Obj 1.1, 2.2, 3.1, 3.5) ;
- Recomposer la forêt sylvicole (Obj 3.3) ;
- Valoriser le patrimoine naturel et architectural sur les 3 entités urbaines (La Teste, Cazaux, le Pyla) (Obj 3.3) ;
- Poursuivre l'insertion paysagère de l'organisation des campings de la côte océane (Obj 3.3) ;
- Valoriser les projets agricoles, le développement des jardins partagés, la permaculture (Obj 3.3) ;
- Reconstruire à l'identique les cabanes de résiniers détruites par l'incendie de 2022 (sous plusieurs conditions de sécurité publique) ;
- Requalifier les entrées de villes et du territoire communal (Obj 3.3) ;
- Préserver le patrimoine architectural, comme la forme urbaine des maisons anciennes, la forme urbaine du quartier du Pyla (Obj 1.4) ;
- Réaliser un PLU patrimonial sur le Pyla (Obj 1.4) ;
- Préserver la vocation des ports (générateur d'attractivité touristique) et des cabanes ostréicoles (Obj 1.4, 2.4) ;
- Créer le musée de la commune sur la Façade maritime (Obj 2.4);

Le tableau suivant reprend par orientations et objectifs, les incidences du PADD sur le paysage et le patrimoine.

Orientations et objectifs du PADD		Incidences sur le patrimoine et le paysage
1. Favoriser un développement urbain vertueux	1.1 Une Tripolarité assumée	+
	1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations	+
	1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation	++
	1.4 Préserver le patrimoine architectural	++
2. Pérenniser et conforter les activités économiques	2.1 Maintenir et développer les activité économiques	
	2.2 Redéfinir l'offre commerciale	++
	2.3 Renforcer l'accessibilité numérique	
	2.4 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant	+
3. Des ressources à protéger et des risques à maitriser pour faire face à des enjeux environnementaux plus globaux	3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB	++
	3.2 Développer la nature en ville	++
	3.3 Le paysage à valoriser	++
	3.4 Des risques aux effets limitants	
	3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire	+
	3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de La Teste	+
	3.7 Développer les énergies renouvelables	

3.10 SYNTHESE DES INCIDENCES DU PROJET DE PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématique	Etat initial	Incidence brute du projet de PLUi		PADD		
		Incidence	Niveau d'incidence brute avant mesures	Mesures en faveur de l'environnement	Incidence résiduelle	Commentaire
Consommation d'espace	- 69,9 ha consommés entre 2011 et 2020 - Territoire sujet à une forte pression foncière	Le projet de PLU engendrera une consommation d'espaces agricoles et naturels dans une optique de développement et d'accueil de nouvelles populations.	**Fort**	• Le projet vise un objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier en prévoyant, par rapport à la période 2011-2020, une division par 2 du rythme de consommation foncière sur la période 2021-2030. Le territoire vise à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 (Obj 1.3) • Le projet répond à un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle (Obj 1.2) • Le projet vise dans un premier temps à consommer les espaces disponibles au sein des villes • La consommation d'ENAF se fera dans la continuité des zones urbanisées et évitera les zones à enjeux écologiques (Obj 1.2, 1.3) • La préservation de la TVB et des éléments du patrimoine naturel (Obj 3.1) • La désimperméabilisation et la renaturation des espaces agglomérés (Obj 3.2) • Le développement de la nature en ville (Obj 3.2) • Le développement des énergies renouvelables et en particulier du photovoltaïque en ombrière ou bien sur des secteurs dégradés (Obj 3.7)	**++**	La commune de La Teste-de-Buch prévoit une croissance de population d'environ +0,8% par an, ce qui se traduit par la création d'environ 205 logements par an, dont 112 sont des logements sociaux. Le projet vise un objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier en prévoyant une division par 2 du rythme de consommation foncière sur la période 2021-2030. Le territoire vise à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. L'accueil de nouveaux habitants et le développement touristique se fera dans une logique de limitation de l'étalement urbain, et

Thématique	Etat initial	Incidence brute du projet de PLUi		PADD		
		Incidence	Niveau d'incidence brute avant mesures	Mesures en faveur de l'environnement	Incidence résiduelle	Commentaire
						dans un objectif de mixité sociale.
Géomorphologie	- Territoire principalement plat, qui dénote avec le relief dunaire en limite ouest communale. - Une activité d'extraction de pétrole en activité	Le projet de PLU est susceptible d'induire une dégradation du sol et du sous-sol.	**Modéré**	• La limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière, en promouvant notamment un développement en densification de l'enveloppe urbaine (Obj 1.2, 1.3) • La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers • La valorisation des projets agricoles, notamment les projets alimentaires territoriaux, et le développement de jardins partagés et de la permaculture (Obj 3.3) • La préservation et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue (Obj 3.1) • La préservation des milieux humides sensibles (Obj 3.5)	++	La limitation de la consommation foncière est favorable à la préservation des sols. La préservation des espaces naturels et agricoles est favorable à la préservation des sols. La préservation des milieux humides est favorable à la préservation des sols.
Ressource en eau	<u>Ressource</u> - Masses d'eau souterraines en bon état (à une exception en lien avec les prélèvement d'eau) - Masses d'eau superficielles en état bon <u>Usages</u> - Consommations en eau potable variable avec l'affluence touristique - Territoire soumis aux sècheresses - Plusieurs stations d'épuration sur le territoire, globalement en bon état de fonctionnement	Le projet de PLU est susceptible d'induire des pressions qualitatives sur le réseau hydrographique. L'accueil de nouvelles populations et le développement de nouveaux aménagements engendreront de nouveaux flux et de nouvelles pressions en termes d'adduction en eau potable et vis à vis de l'assainissement.	**Fort**	• La préservation des cours d'eau et leurs abords, des zones humides, des ripisylves des crastes et plus globalement de la trame verte et bleue (Obj 3.1, 3.5) • Poursuite de l'identification et de la règlementation des milieux humides et des cours d'eau les plus sensibles (Obj 3.5) • La préservation de la ressource en eau potable, d'un point de vue qualitatif et quantitatif (Obj 3.5) • Les capacités épuratoires des stations de traitement des eaux sont suffisantes pour accueillir de nouvelles populations • La préservation du cycle de l'eau en milieu urbain, via une gestion à la parcelle (Obj 3.5) • La limitation des eaux de ruissellement, via la lutte contre l'étalement urbain et l'imperméabilisation (Obj 1.2, 1.3, 3.2, 3.5)	++	La préservation de la trame bleue contribue à la préservation de la ressource en eau. Le PADD prend en compte la problématique de gestion des eaux pluviales, et de la disponibilité de la ressource en eau potable. Les capacités de traitements des eaux usées sont suffisantes pour accueillir de nouvelles populations.

Thématique	Etat initial	Incidence brute du projet de PLUi		PADD		
		Incidence	Niveau d'incidence brute avant mesures	Mesures en faveur de l'environnement	Incidence résiduelle	Commentaire
Milieu naturel et biodiversité	- Plusieurs espaces naturels remarquables au droit du territoire : 5 sites Natura 2000 (4 ZSC et 1 ZPS), 1 parc naturel marin, 1 réserve naturelle nationale, 5 Espaces Naturels Sensibles et 6 ZPENS, 4 sites du Conservatoire du littoral, 4 ZNIEFF de type I, 4 ZNIEFF de type II, et 1 ZICO - Trame Verte et Bleue du territoire caractérisée par différents réservoirs : réservoir des milieux ouverts et semi-ouverts (prairies, landes humides et sèches), réservoirs des milieux boisés (boisements), réservoir des milieux aquatiques et humides (étang, zone humide), réservoir des milieux littoraux (cordon dunaire, prés salés…). Les principaux enjeux concernant la trame verte et bleue du territoire sont le maintien et la préservation des continuités écologiques dans le cadre du projet de PLU.	L'accueil de nouvelles populations, de nouveaux flux et de nouvelles zones urbaines engendrent des pressions importantes sur la biodiversité locale, tant pour les milieux remarquables que pour la nature ordinaire.	**Fort**	• La préservation et la valorisation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire (Obj 3.1) • La préservation et la valorisation des paysages du territoire (Obj 2.1, 3.5) • La préservation des espaces remarquables et des espaces boisés remarquables (Obj 3.1) • La préservation des espaces agricoles (Obj 3.5) • Le développement de la nature en ville, le renouvellement des espaces verts urbains (Obj 3.2) • La limitation de la consommation d'espaces ainsi que le renouvellement urbain (obj 1.2, 1.3) • L'évitement de zones à enjeux environnementaux dans le cadre l'extension urbaine (Obj 1.2)	++	La limitation de l'étalement urbain est favorable à la préservation de la dynamique écologique du territoire. De plus, le PADD préserve les éléments écologiques du territoire, comme les ripisylves des crastes, la TVB, La biodiversité remarquable du territoire.
Risques naturels et technologiques	- Territoire concerné principalement par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, de remontée de nappes, le risque de submersion marine (1 PPRSM), le risque de recul de trait e côte (1 PPR), et de feu de forêt - Risque technologique lié au risque industriel (plusieurs ICPE, un site SEVESO seuil haut), un PPRT sur le site militaire de Cazaux, un risque de TMD en lien avec des	Le projet est susceptible d'induire un accroissement de l'aléa ainsi qu'une augmentation de la vulnérabilité de la population face aux risques. Rappelons que le changement climatique a des impacts sur les principaux risques	**Fort**	• Risque d'inondation par débordement de cours d'eau : préserver les zones humides, les ripisylves, préserver la trame verte et bleue du territoire et les continuités aquatiques (Obj 3.2, 3.5) • Risque d'inondation par ruissellement : préservation du cycle de l'eau via la bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain, limitation de l'étalement urbain, préservation et développement des espaces verts en milieu urbain, désimperméabilisation des espaces agglomérés, définition de prescriptions règlementaires afin de mieux gérer les eaux pluviales (Obj 3.2, 3.4, 3.5)	++ V	La prise en compte des risques naturels du territoire est bien traitée dans le PADD. Le PADD prend en compte la problématique de gestion des eaux pluviales. Cela contribue à lutter contre le risque d'inondation. La préservation de la TVB et de la nature en ville

Thématique	Etat initial	Incidence brute du projet de PLUi		PADD		
		Incidence	Niveau d'incidence brute avant mesures	Mesures en faveur de l'environnement	Incidence résiduelle	Commentaire
	canalisations de gaz et d'hydrocarbures	majeurs, de par l'intensification des forts épisodes pluvieux en hiver et l'augmentation des périodes de sécheresse et de canicules en été (augmentation du risque d'inondation, du risque caniculaire, du risque de feu de forêt...).		• Risque de feu de forêt : maintenir des zones tampons entre urbanisation et massifs forestiers afin de limiter l'exposition à ce risque (Obj 3.4)		permet une maîtrise du risque d'inondation. Le PADD assure une bonne prise en compte des risques naturels dans un contexte de changement climatique. *Veiller à la bonne prise en compte des risques technologiques (risque industriel et transport de matière dangereuse notamment).*
Nuisances et pollutions, santé humaine	- Plusieurs routes concernées par un classement sonore - 9 sites BASOL et 4 sites SIS recensés	L'accueil de nouvelles populations et le développement de nouveaux aménagements engendreront de nouveaux flux et de nouvelles pressions en termes de nuisances et pollutions (augmentation du trafic routier et donc des émissions de polluants atmosphériques, notamment des particules en suspension, augmentation des nuisances acoustiques, nouvelles activités potentiellement sources de pollutions, etc...). Les impacts sur la santé humaine se font de plus en plus sentir (pics de	**Modéré**	• Préservation de la trame verte et bleue et développement de la nature en ville (Obj 3.1, 3.2) • Préservation des ripisylves le long des cours d'eau et des zones humides (Obj 3.1, 3,5) • Valorisation des projets agricoles locaux, notamment des jardins partagés et de la permaculture (Obj 3.3) • Création de logement en priorité au sein des tissus urbains existant, qui disposent déjà d'équipements, de commerces, de services création (Obj 1.2, 1.3) • Création de commerces de proximité à Cazaux afin de rapprocher les habitants des commerces et services afin de limiter les déplacements (Obj 2.2) • Développement des services numériques (Obj 2.3) • Développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (piétons, cycles, covoiturage...) (Obj 3.6) • Valorisation des espaces verts en milieu urbain (Obj 3.2) • Requalification des entrées de ville et du territoire communal (Obj 3.3)	**++** **V**	La prise en compte des nuisances du territoire est bien traitée dans le PADD. Volonté de privilégier la proximité entre habitats et équipements, commerces et services, pour limiter les besoins en déplacements.

Thématique	Etat initial	Incidence brute du projet de PLUi		PADD		
		Incidence	Niveau d'incidence brute avant mesures	Mesures en faveur de l'environnement	Incidence résiduelle	Commentaire
		pollution à l'ozone, augmentation des risques d'allergies aux pollens…).				
Energie – climat	- Secteur le plus émetteur en GES sur le territoire : secteur des transports et du résidentiel-tertiaire - Le territoire présente des potentiels de développement d'énergies renouvelables, notamment pour les filières photovoltaïque, méthanisation et géothermique - Dans un contexte de changement climatique, les prévisions sur le territoire régional envisagent une hausse des températures moyennes, une diminution du nombre de jour de gel, une augmentation des épisodes de sècheresse et une diminution des précipitations estivales, une augmentation des phénomène de tempêtes. Ces phénomènes pourront avoir des conséquences sur les populations, la santé, la biodiversité, les risques naturels, la disponibilité de la ressource en eau... Le territoire devra donc s'adapter face à ces changements à venir.	L'accueil de nouvelles populations et le développement de nouveaux aménagements engendreront de nouveaux flux et de nouvelles pressions en termes de GES.	**Modéré**	• Le maintien des espaces naturels du territoire, et notamment les espaces boisés remarquables, les zones humides, qui constituent un important puits de carbone (Obj 3.1, 3.5) • La volonté de privilégier la proximité entre habitats et équipements, commerces et services, pour limiter les besoins en déplacements (Obj 1.2, 1.3) • Promouvoir les mobilités durables (Obj 3.6) • Le développement des énergies renouvelables sur le territoire, notamment le photovoltaïque (Obj 3.7) • La lutte contre l'extension urbaine (Obj 1.2, 1.3) • La préservation les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, et le développement la nature en ville, et la renaturation des espaces artificialisés (Obj 3.1, 3.2) • Evitement des îlots de chaleur lors de nouvelles construction, et développement d'îlots de fraicheur dans les zones urbaines denses (Obj 3.2) • La prise en compte de la disponibilité en eau potable sur le territoire (Obj 3.5) • La prise en compte des risques naturels dans le cadre de l'aménagement du territoire (Obj 3.4)	**++**	Les enjeux liés au climat et à l'énergie sont bien traités dans le PADD.
Paysages	- Paysages du territoire caractérisés par 3 entités urbaines (La Teste-de-Buch, Cazaux, Pyla-sur-Mer) ainsi que 4 entités de Grands Paysages (Plateau forestier, Océan bassin et rivages, Boisements et	Les projets d'aménagement peuvent engendrer des modifications paysagères locales, ou des impacts	**Modéré**	• Préservation et valorisation des paysages garants du cadre de vie de qualité (urbain et naturel) (Obj 3.3) • Préservation de la forme urbaine du quartier du Pyla ; réaliser un PLU patrimonial sur le Pyla pour mieux préserver le patrimoine architectural et paysager	**++**	Le PADD entend respecter les formes architecturales, valoriser les éléments naturels et architecturaux qui

Thématique	Etat initial	Incidence brute du projet de PLUi		PADD		
		Incidence	Niveau d'incidence brute avant mesures	Mesures en faveur de l'environnement	Incidence résiduelle	Commentaire
	forêts domaniales, Surfaces hydrographiques)	sur le patrimoine architectural.		• Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (Obj 1.2, 1.3) • Préservation des éléments de la trame verte et bleue, des espaces boisés remarquables, de la qualité écologique du territoire qui participe à sa qualité paysagère (Obj 3.1) • Valoriser les éléments de la trame verte et bleue urbaine, développer la biodiversité en milieu urbain (Obj 3.2) • Poursuivre l'insertion paysagère des campings de la côte océane (Obj 3.3) • Requalifier les entrées des villes et du territoire communal (Obj 3.3) • Reconstruire les cabanes de résiniers détruites par l'incendie de 2022 sous conditions de sécurité publiques (Obj 3.3)		contribuent à la qualité paysagère

4. ANALYSE DES INCIDENCES DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 CADRE GENERAL

Conformément aux orientations du PADD, le plan de zonage et le règlement font apparaître différents classements :

TABLEAU 2 : DETAIL DU ZONAGE

	Description
Zone U	
UA	Zone urbaine couvrant les espaces urbanisés de la ville de La Teste. Contient le secteur UAa.
UB	Zone urbaine couvrant les quartiers périphériques au centre-ville de La Teste et le centre-bourg de Cazaux.
UC	Zone urbaine intermédiaire entre la centralité et les secteurs pavillonnaires. Contient le secteur UC*.
UD	Zone urbaine de tissu pavillonnaire comprenant les secteurs pinède de Conteau, le Coum et l'avenue des ostréiculteurs. Contient les secteurs UD1, UD2 et UD3.
UE	Zone urbaine d'activités économiques.
UF	Zone urbaine dédiée au secteur de Miquelots. Contient les secteurs UF1, UF2, UF3, UF4, UF5, UF6, UF7 et UF8.
UG	Zone urbaine liée au golf. Contient les secteurs UG1 et UG2.
UHi	Zone urbaine à vocation touristique de l'hippodrome.
UI	Zone urbaine à vocation de bureau, touristique d'hôtels et d'activités industrielles, ainsi qu'artisanales. Contient les secteurs UI*, UIc, UIc*et UIch.
UK	Zone urbaine correspondant au parc résidentiel de loisir du Domaine de la Forge et des Solariales.
UM	Zone urbaine dédiée au port de pêche et plaisance d'Arcachon liées aux activités portuaire de pêche, d'ostréicole, de plaisance et aux activités nautiques. Contient les secteurs UMb, UMn et Umo.
UP	Zone urbaine dédiée aux activités commerciales de Pyla-sur-Mer, aux quartiers anciens avec une identité forte situés le long de la frange littorale de Pyla-sur-Mer et aux lotissements identitaires implantés sur le premier flanc de dune, ainsi que sur le quartier du Domaine de la Forêt. Contient les secteurs UP1, UP2 et UPac.
UR	Zone urbaine à vocation d'habitat collectif notamment dans les secteurs de Marzac, de Rèque verte et de Joli Bois.
Usdu	Zone urbaine dédiée au secteur de Clair bois (secteur déjà urbanisé)
UT	Zone urbaine dédiée au secteur ouest de Près salés.
UX	Zone UX dédiée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.
UZ	Zone urbaine en lien avec le zoo.
Zone AU	
1AU	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Contient les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUk et 1AUs.
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation.
Zone A	
A	Zone agricole.
Zone N	
N	Zone naturelle. Contient les secteurs Ne, NEPR, Ng, Nj, Np et Nv.
NL	Zone naturelle liée aux sports et aux loisirs. Contient les secteurs NLa, NLb, NLc, NLg, NLhi, Nlp et NLt.

NM	Zone naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon. Contient les secteurs NMb et NMi.
NR	Zone naturelle de protection des espaces remarquables. Contient le secteur NRfu (forêt usagère).
NS	Zone naturelle dédiée à la base aérienne.

En particulier, concernant les secteurs en zone naturelle, la plupart sont déjà existants et sont maintenus. Les secteurs créés sont les suivants : Ne, Nepr, Ng, Nj, NLhi, NLp, et NLt.

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques surfaciques du projet de zonage.

TABLEAU 3 : CARACTERISTIQUES SURFACIQUES DU ZONAGE

	Superficie au sein de la commune (ha)	Part vis-à-vis de la superficie totale communale
Zone U		
UA	24,9	0,1%
UAa	5,2	0,02%
UB	82,7	0,3%
UC	219,7	0,9%
UC*	4,3	0,02%
UD	510,3	2,1%
UD1	76,7	0,3%
UD2	18,0	0,1%
UD3	14,9	0,1%
UE	41,4	0,2%
UF1	5,5	0,02%
UF2	14,0	0,1%
UF3	1,2	0,005%
UF4	11,9	0,05%
UF5	5,7	0,02%
UF6	3,1	0,01%
UF7	2,5	0,01%
UF8	0,6	0,003%
UG1	1,9	0,01%
UG2	1,7	0,01%
Uhi	20,7	0,1%
UI	100,4	0,4%
UI*	8,2	0,03%

UIc	96,2	0,4%
UIc*	11,3	0,05%
UIch	6,8	0,03%
UK	38,5	0,2%
UM	34,4	0,1%
UMb	1,3	0,01%
UMn	7,1	0,03%
UMo	35,0	0,1%
UP1	168,3	0,7%
UP2	193,1	0,8%
UPac	5,6	0,02%
UR	21,0	0,1%
Usdu	28,6	0,1%
UT	6,8	0,03%
Ux	3,0	0,01%
Uz	42,7	0,2%
Total U	***1875,3***	***7,7%***
Zone AU		
1AU	9,1	0,04%
1AUb	5,7	0,02%
1AUc	4,5	0,02%
1AUk	4,0	0,02%
1AUs	4,2	0,02%
2AU	19,4	0,1%
Total AU	***46,9***	***0,2%***
Zone A		
A	79,0	0,3%
Total A	***79,0***	***0,3%***
Zone N		
N	582,2	2,4%
Ne	25	0,1%
NEPR	148,7	0,6%
Ng	7,3	0,03%
Nj	1,1	0,005%
NL	29,6	0,1%
NLa	80,2	0,3%

NLb	94,8	0,4%
NLc	44,2	0,2%
NLg	62	0,3%
NLhi	59,4	0,2%
Nlp	19,7	0,1%
NLt	0,3	0,001%
NM	6155,3	25,3%
NMb	916,2	3,8%
NMi	1736,1	7,1%
NP	3963	16,3%
NR	2095,8	8,6%
NRfu	3821,8	15,7%
Ns	2417,5	9,9%
Nv	50,6	0,2%
Total N	***22311***	***91,8%***

4.2 INCIDENCE DU PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les surfaces urbanisées représentent 1 875,3ha, soit 7,7% de la superficie du territoire tandis que les surfaces agricoles et naturelles représentent respectivement 79 ha (0,3%) et 22 311 ha (91,8%) (cf. carte suivante et tableau précédent).

Le PLU induit une artificialisation des sols, toutefois limitée. Les surfaces urbanisables sont les zones 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUk, 1AUs et 2AU. Elles représentent une superficie d'environ 46,9 ha, soit près de 0,2% de la surface du territoire. L'étalement urbain et le mitage sont en outre limités via la définition de ces zones à urbaniser dans la continuité du bâti existant. De plus, notons que les zones 2AU, couvrant 19,4 ha, sont des zones à urbaniser fermées à l'urbanisation. Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à la suite d'une évolution du document d'urbanisme (modification ou révision).

Par ailleurs, toutes les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de définir des prescriptions spécifiques d'aménagement (cf. incidences environnementales dans les secteurs concernés par des OAP).

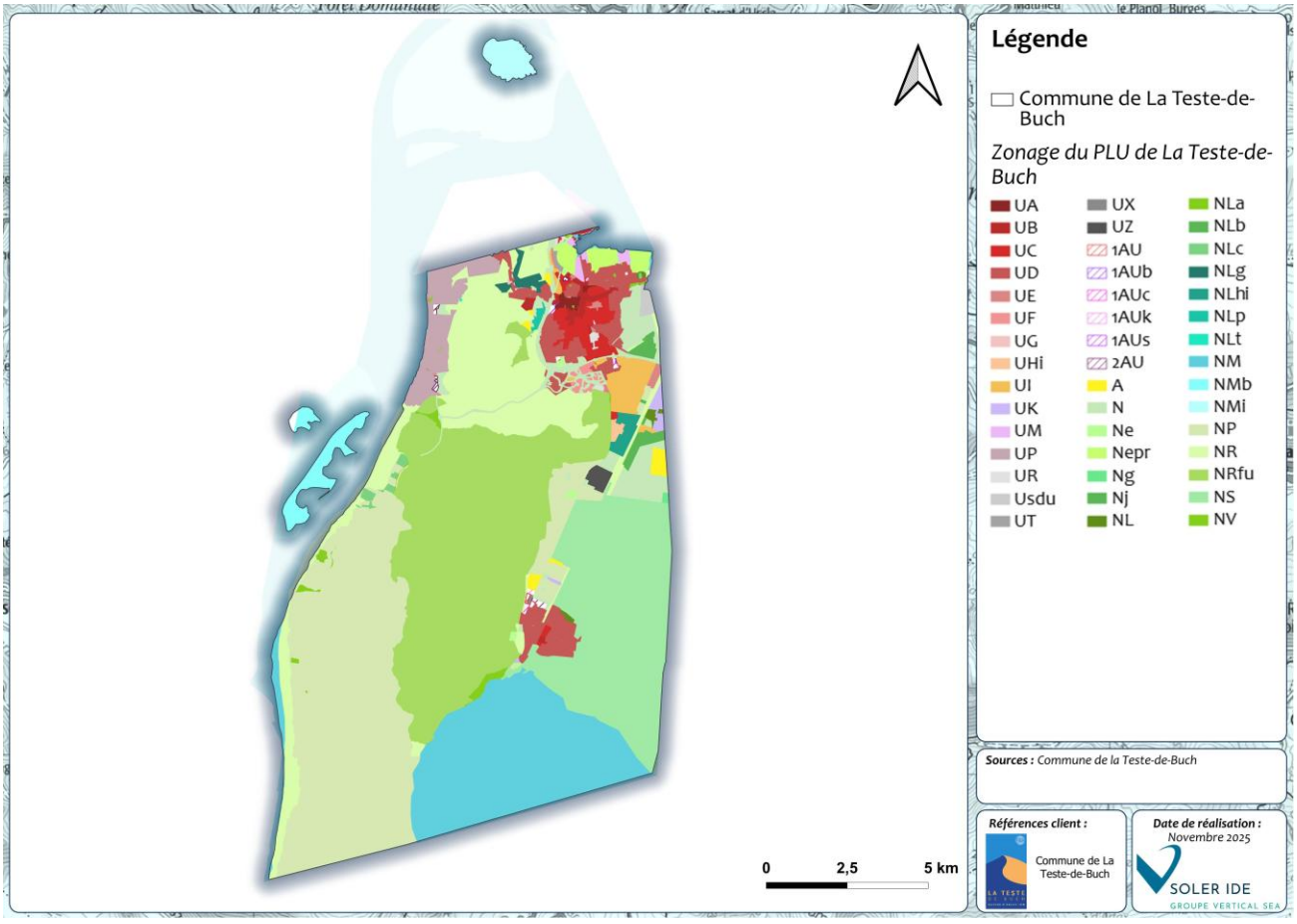


FIGURE 1 : ZONAGE DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

NB : Pour plus de lisibilité, les sous-secteurs des zones urbaines ne sont pas représentés sur les cartographies du présent rapport.

Le mitage des espaces naturels et agricoles est également limité dans le zonage et le règlement par la délimitation de zones naturelles et de zones agricoles où la constructibilité est interdite.

Néanmoins, l'inconstructibilité au sein de ces zones présente quelques exceptions, sous certaines conditions, présentées dans le règlement écrit. Les secteurs concernés sont les zones A, N, NL, NM, NR, et NS. Ces zones naturelles présentent également des sous-secteurs présentant des dispositions spécifiques.

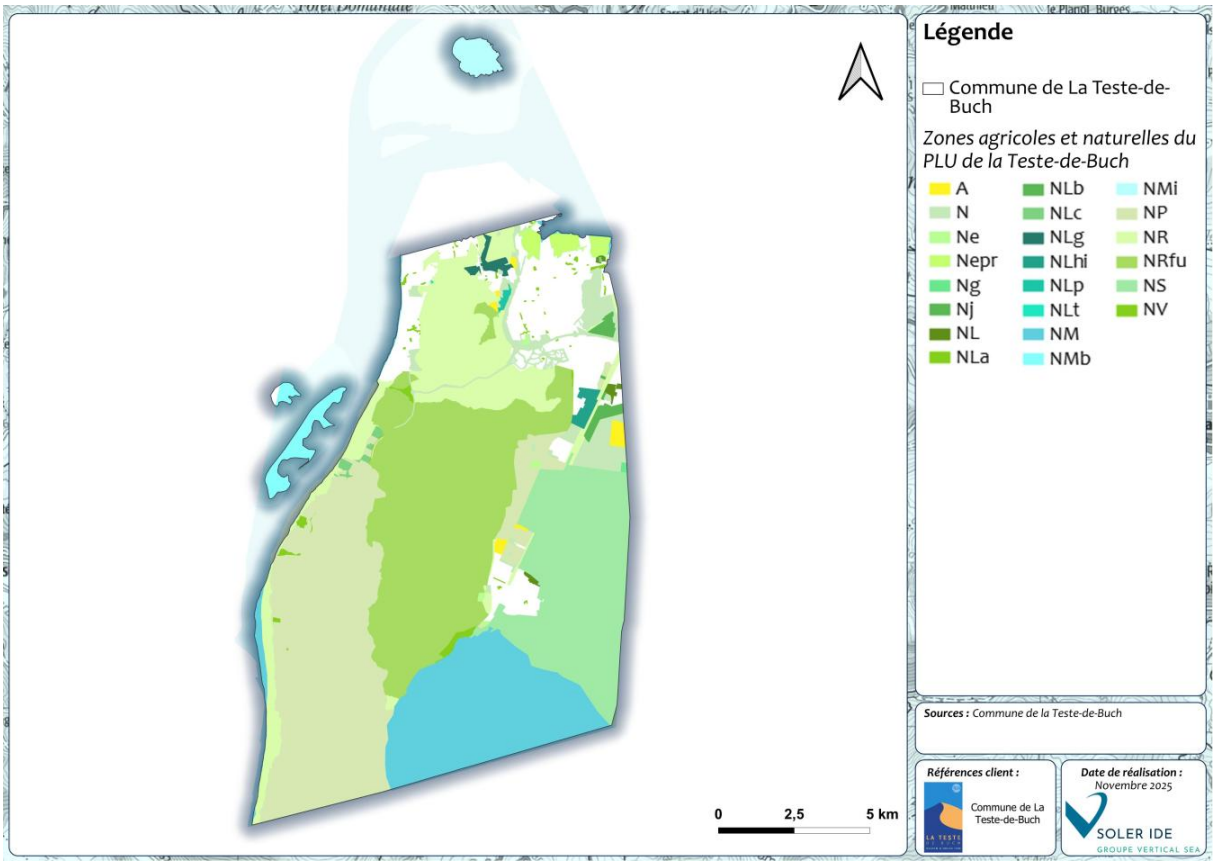


FIGURE 2 : ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

Le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence maîtrisée, indirecte et forte à sur la consommation et l'organisation globale de l'espace en raison d'une urbanisation limitée et au sein ou dans la continuité du bâti existant.

4.3 INCIDENCE DU PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT SUR LA GEOMORPHOLOGIE

Dans le projet de règlement du PLU, les éléments directement en lien avec la ressource minérale sont les suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans presque toutes les zones (exceptions décrites ci-dessous), sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone en question et de correspondre à l'emprise des constructions, ou bien à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.
- Le règlement précise que les affouillements et exhaussements de sols sont admis à conditions :
  - de porter sur une surface inférieure à 100 m², et sur un dénivelé de moins de 2 m ;
  - ou d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
  - ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
  - ou d'être liées aux constructions autorisées et aux parkings souterrains ;
  - et de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, …) après travaux.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont interdits en zone NM et NR ;
- Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation sont interdites dans toutes les zones du PLU.

De plus, la préservation des sols est traitée positivement et indirectement avec :

- Une urbanisation privilégiée au sein des enveloppes bâties ;
- Une urbanisation maitrisée au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Une limitation de l'emprise des constructions ;
- La préservation des sols par la mise en place d'un assainissement respectueux des normes et donc de moindre impact sur la qualité des sols.

Ainsi, le projet de PLU de La Teste-de-Buch a une incidence maîtrisée sur la géomorphologie.

4.4 INCIDENCE DU PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT SUR LA RESSOURCE EN EAU

Rappelons en amont que le territoire est traversé par le canal des Landes à l'est de la commune, selon un axe nord-est/sud-ouest, et qui s'écoule sur environ 10 km. A proximité de ce canal, la craste de Nézer s'écoule selon une orientation similaire sur un tronçon d'environ 13 km. Enfin, notons que des milieux humides sont localisés au sud de la commune, à proximité des rives du lac de Cazaux, et également au centre de la commune au niveau de la craste de Nézer.

Le PLU de La Teste-de-Buch entend préserver le réseau hydrographique du territoire. En effet, le canal des Landes se situe presque exclusivement en zone naturelle (Ns et NR), à l'exception d'un tronçon d'environ 600 m en zone UD correspondant à la traversée de Cazaux. La craste de Nézer est également située presque exclusivement en zone naturelle (N, Nv, Np, NR, NRfu), à l'exception d'un tronçon d'environ 1,7 km situé en zone UI et UIc. En zone naturelle, la constructibilité est restreinte (zones N, Np, Nv) voire extrêmement restreinte (zone NR, NRfu). De plus, le règlement stipule que les constructions devront respecter un recul minimal de 100 m (pour les zones N, Np, Nv) ou 50 m (pour les zones NR et NRfu) par rapport aux berges du canal des Landes et des crastes. Ces dispositions permettent de préserver ce cours d'eau des pollutions inhérentes à l'urbanisation, et de protéger les ripisylves, indispensables au bon fonctionnement écologique des cours d'eau. Également, les zones NR et NRfu prévoient un recul de 100 m des rives et rivages (lac, bassin, océan) pour toute construction en dehors des cabanes existantes.

De plus, la craste de Nézer présente une protection supplémentaire puisque son tracé est inclus au sein d'une prescription surfacique : la ripisylve est classée en majeure partie en EBC (Espace Boisé Classé).

Plus globalement, le règlement entend préserver l'ensemble des cours d'eau et crastes du territoire, en appliquant un recul minimal des constructions par rapport aux berges de 1,5 m en zone urbaine et de 3 m en zone à urbaniser.

Par ailleurs, la commune entend préserver les milieux humides associés au lac de Cazaux ainsi qu'aux crastes. En effet, plus de 99% de ceux-ci sont classés en zone naturelle (N, NRfu et Nm) et le reste en zone agricole, où la constructibilité est extrêmement limitée. Les lagunes recensées sur le territoire sont également classées en zone naturelle.

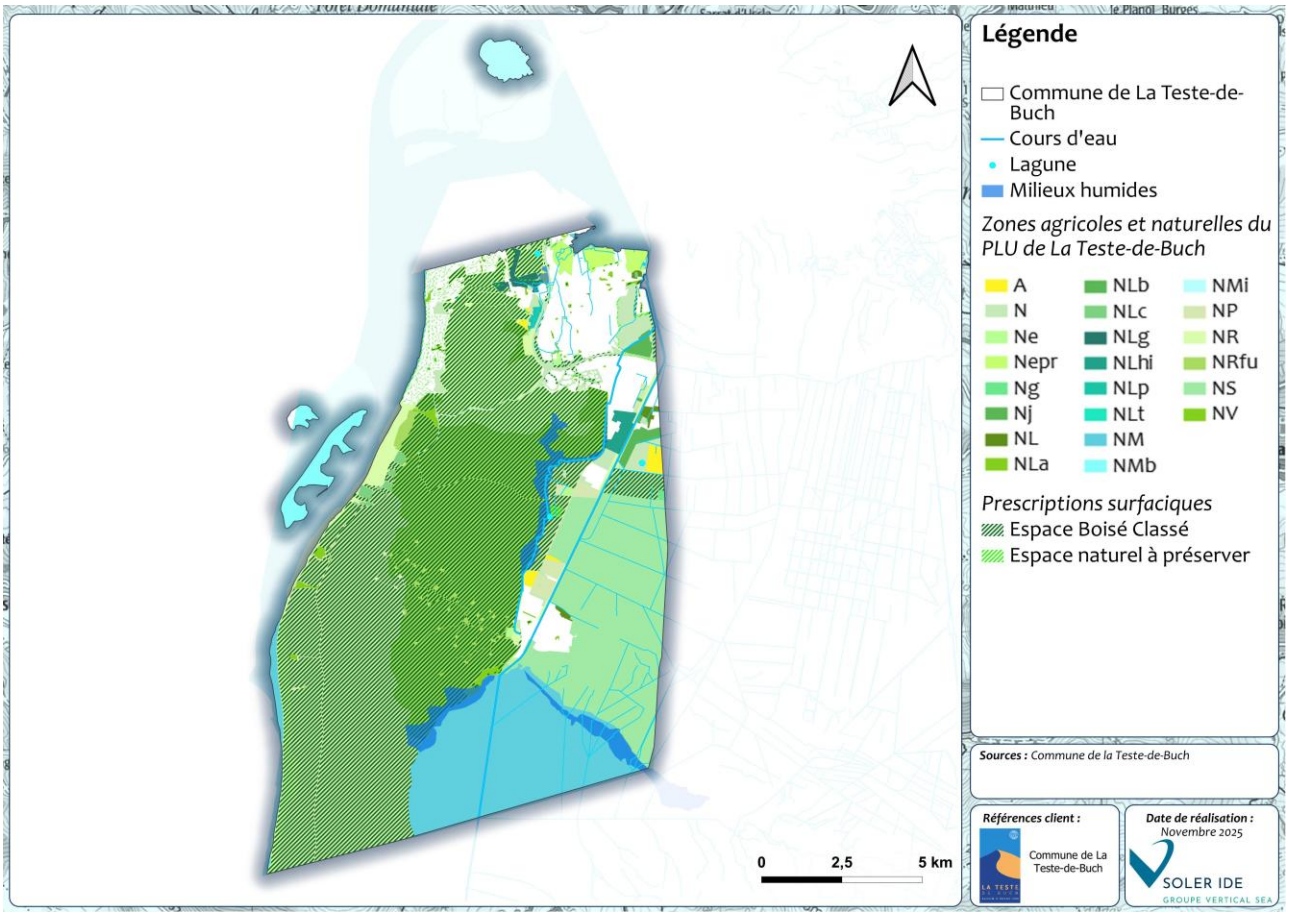


FIGURE 3 : HYDROGRAPHIE ET ZONAGE DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

De plus, la préservation de la ressource en eau est traitée à travers la bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain. Le règlement du PLU recommande une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en privilégiant l'infiltration.

En termes de mesures spécifiques au sein du règlement du PLU, favorables à la prise en compte de la ressource aquatique, notons :

- La préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- La prise en compte de l'assainissement collectif et non collectif ;
- La prise en compte de l'assainissement des eaux pluviales ;
- La prise en compte de l'alimentation en eau potable.

Les mesures spécifiques mises en œuvre dans le règlement par zonage en faveur de la ressource en eau sont reportées dans le tableau suivant.

TABLEAU 4 : MESURES PRISES DANS LE REGLEMENT AUX INCIDENCES POSITIVES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Zonage	Mesures prises vis-à-vis de la ressource en eau	Commentaire
UA/UB/UC/UD/UE/ UF/UG/UI/UIc/UK/ UM/UR/UZ/1AU N/NS	Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.	Alimentation en eau potable
Toutes les zones	Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.	Lutte contre la pollution du milieu aquatique, prise en compte de l'assainissement des eaux usées
Toutes les zones	L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).	Lutte contre la pollution du milieu aquatique, prise en compte de l'assainissement non collectif
Toutes les zones	Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse des services du SIBA et cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.). L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire. La restauration d'axes naturels d'écoulements, ayant partiellement ou totalement disparus, pourra être demandée par le SIBA lorsque cette mesure sera justifiée par une amélioration de la situation locale. Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le SIBA peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.). Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel après accord écrit du SIBA	Lutte contre la pollution du milieu aquatique, prise en compte des eaux pluviales

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence positive et directe sur la ressource en eau en veillant notamment à préserver les cours d'eau et leurs abords et en prenant en compte la gestion des eaux usées et pluviales en milieu urbain.

4.5 INCIDENCE DU PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT SUR LE MILIEU NATUREL ET LA BIODIVERSITE

4.5.1 CADRE GENERAL

D'une manière générale, la préservation de la biodiversité et des milieux naturels est traduite dans le plan de zonage par la délimitation de zones naturelles (N, NL, NR, NM et NS) et de leurs nombreux sous-secteurs. Celles-ci représentent une superficie de 22 311 ha, soit 91,8% de la superficie du territoire.

Les espaces agricoles, qui peuvent également constituer un intérêt écologique, sont valorisés à travers un classement en zone agricole (A). Ils couvrent 79 ha, soit moins de 1% du territoire.

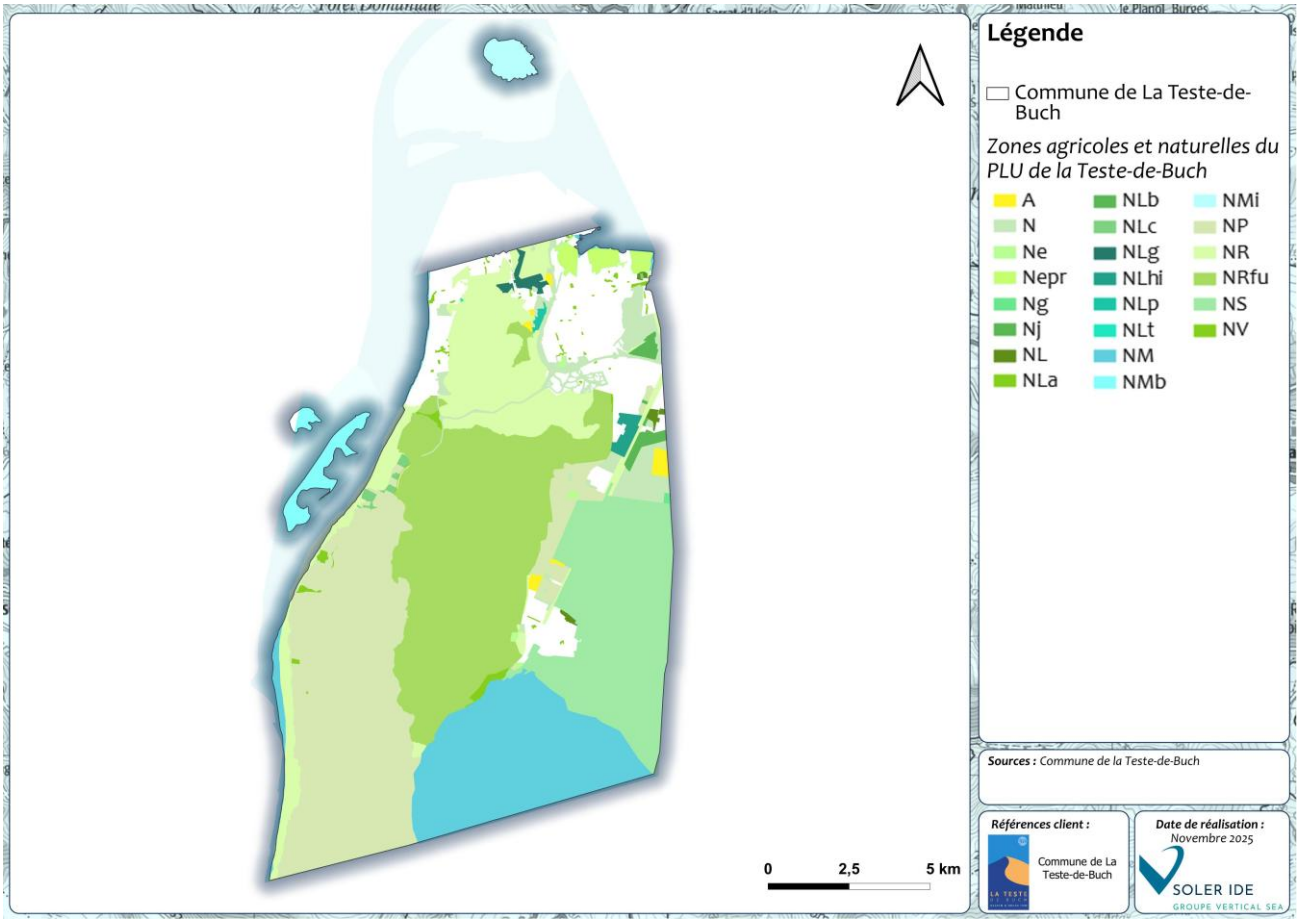


FIGURE 4 : ZONES NATURELLES ET AGRICOLES DU PROJET DE ZONAGE DU PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

D'un point de vue du règlement écrit, ces zones naturelles et agricoles présentent une inconstructibilité, avec quelques exceptions toutefois ainsi qu'avec une extension permise mais limitée des habitations existantes.

Les mesures en faveur de la biodiversité et de la dynamique écologique du territoire sont détaillées pour chacune des zones du PLU. Elles permettent :

- La préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- La préservation des milieux humides et aquatiques ;
- La prise en compte des continuités naturelles en milieu urbain ;
- Le maintien et le développement de la nature en milieu urbain ;

- La prise en compte de la problématique liée aux espèces invasives en favorisant la plantation d'espèces locales. La liste des espèces végétales à privilégier et à proscrire est annexée au PLU.

Les mesures spécifiques mises en œuvre dans le règlement par zonage en faveur de la biodiversité sont reportées dans le tableau suivant.

TABLEAU 5 : MESURES PRISES DANS LE REGLEMENT AYANT DES INCIDENCES POSITIVES SUR LA BIODIVERSITE

Zonage	Mesures prises vis-à-vis du milieu naturel et de la biodiversité	Commentaire
UA	Dans une bande d'une profondeur de 22m comptés depuis l'alignement (bande A), au moins 10% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant. Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres, Au moins 40% de la bande B doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant. Toutefois dans le cas d'opérations répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50%, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 20% de la superficie totale du terrain.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UB, UC	Dans une bande d'une profondeur de 22m comptés depuis l'alignement (bande A), au moins 30% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant. Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres, Au moins 50% de la bande B doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant. Toutefois dans le cas d'opérations répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50%, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 25% de la superficie totale du terrain.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UD, Usdu	Dans une bande d'une profondeur de 22m comptés depuis l'alignement (bande A), au moins 40% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant. Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres, au moins 60% de la bande B doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UE, UI, UIc	Au moins 10% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UI, UIc	Au moins 15% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UHi, UX	Au moins 20% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UG	Au moins 25% de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UF, 1AU	Au moins 30% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols

Zonage	Mesures prises vis-à-vis du milieu naturel et de la biodiversité	Commentaire
UK	Au moins 40% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UT	Au moins 50% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UP	En zones UP1 et UP2, au moins 70% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ». Si le pourcentage d'emprise en pleine terre à la date d'approbation du présent PLU n'est pas respecté, la part d'emprise en pleine terre existante doit être maintenu sans possibilité de réduction de cette emprise. En zone UPAc, au moins 40% de la superficie de la parcelle du projet doit être maintenu en « pleine terre ».	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UR	Au moins 30% de la bande A doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant. Toutefois dans le cas d'opérations répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50%, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 25% de la superficie totale du terrain.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UA, UB, UC, UD,UE,UF, UG,UHy,UI, UK,UR,UZ	Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places. Les stationnements non couverts doivent être perméables et favoriser l'infiltration des eaux pluviales Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises au sol des constructions et de leur accès. Lors de toute demande de permis de construire, il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Dans ce cas, les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de 1 arbre existant ou à replanter par tranche de 100 m² de surface de terrain.	Maintien de la nature en milieu urbain Limitation de l'artificialisation des sols
UA	Dans une bande d'une profondeur de 22m comptés depuis l'alignement (bande A), l'emprise au sol cumulée est limitée à 70% de l'emprise de la bande A. Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres, l'emprise au sol cumulée est limitée à 50% de l'emprise de la bande B. En bande B, pour éviter les linéaires trop importants de constructions ou des constructions avec une emprise constructible trop importante, l'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 300m² d'emprise ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 300m² étant de 4 m au minimum.	Limitation de l'artificialisation des sols
UAa	Dans une bande d'une profondeur de 22m comptés depuis l'alignement (bande A), l'emprise au sol cumulée est limitée à 80% de l'emprise de la bande A.	Limitation de l'artificialisation des sols

Zonage	Mesures prises vis-à-vis du milieu naturel et de la biodiversité	Commentaire
UB	Dans une bande d'une profondeur de 22m comptés depuis l'alignement (bande A), l'emprise au sol cumulée est limitée à 60% de l'emprise de la bande A. Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres, l'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de l'emprise de la bande B.	Limitation de l'artificialisation des sols
UC	Dans une bande d'une profondeur de 22m comptés depuis l'alignement (bande A), l'emprise au sol cumulée est limitée à 50% de l'emprise de la bande A. Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres, l'emprise au sol cumulée est limitée à 30% de l'emprise de la bande B. Dans la bande B, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m² et d'un seul tenant, peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire et d'emprise au sol.	Limitation de l'artificialisation des sols
UD	Dans une bande d'une profondeur de 22m comptés depuis l'alignement (bande A), l'emprise au sol cumulée est limitée à 25% de l'emprise de la bande A. Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres, l'emprise au sol cumulée est limitée à 10% de l'emprise de la bande B.	Limitation de l'artificialisation des sols
UE	L'emprise au sol cumulée est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.	Limitation de l'artificialisation des sols
1AUb	L'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.	Limitation de l'artificialisation des sols
1AUc/1AUs/1AUk	L'emprise au sol cumulée est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.	Limitation de l'artificialisation des sols
UM	L'emprise au sol cumulée est limitée : En zone UM1, à 15% de l'emprise de l'unité foncière, En zone UM2 et UM5, à 20% de l'emprise de l'unité foncière, En zone UM3 et UM6, à 17% de l'emprise de l'unité foncière, En zone UM4, à 30% de l'emprise de l'unité foncière, En zone UM7, à 22% de l'emprise de l'unité foncière, En zone UM8, à 25% de l'emprise de l'unité foncière	Limitation de l'artificialisation des sols
UG	Dans le secteur UG1, l'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de l'emprise de l'unité foncière. Dans le secteur UG2, l'emprise au sol cumulée est limitée à 25% de l'emprise de l'unité foncière.	Limitation de l'artificialisation des sols
UHy	L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.	Limitation de l'artificialisation des sols
UI, UIc	L'emprise au sol cumulée est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.	Limitation de l'artificialisation des sols
UK	L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de l'unité foncière. Concernant les constructions nouvelles à usage collectif et nécessaire au fonctionnement de l'activité : - L'emprise au sol maximale est limitée à 100m² ;	Limitation de l'artificialisation des sols

Zonage	Mesures prises vis-à-vis du milieu naturel et de la biodiversité	Commentaire
	- L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction initiale. L'emprise au sol et la capacité des terrains de camping ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme. Aucun nouvel emplacement supplémentaire ne sera autorisé. Les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m² par H.L.L..	
UM	La dimension maximale des constructions à édifier est de : - Sur le site l'Aiguillon/Lapin Blanc : toutes les constructions devront avoir l'aspect d'une cabane traditionnelle d'une emprise maximale de 72 m², - Sur le complexe des bassins dégorgeoirs du Canalot : 30 % de l'unité foncière - Sur le Port Central : 144 m² pour les cabanes ostréicoles. - La couverture des bassins dégorgeoirs est autorisée. Toutefois, celle-ci ne concerneront uniquement l'emprise des bassins dégorgeoirs - 200 m² pour les bâtiments liés à la vente d'équipements maritimes et d'accastillage (Ex : coopérative maritime). - Pour l'ensemble des unités fonctionnelles, la superficie dédiée à la vente et à la dégustation ne peut dépasser 50% de la surface close de la cabane et 50% de la superficie de l'AOT.	Limitation de l'artificialisation des sols
UP	En zone UP1 et UP2, l'emprise de construction est limitée à 20% de l'emprise de la parcelle ou de l'unité foncière existantes à la date d'approbation du PLU. Annexes : l'emprise au sol maximale est limitée à 25m². Gloriette : l'emprise au sol maximale est limitée à 12m² Pour les terrains issus d'un morcellement postérieur à la date d'approbation du PLU et présentant une surface inférieure à 1000 m², l'emprise au sol est de 10% de l'emprise de la parcelle ou de l'unité foncière.	Limitation de l'artificialisation des sols
UR	L'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière. Pour éviter les linéaires trop importants de constructions ou des constructions avec une emprise constructible trop importante, l'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 300m² d'emprise ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 300m² étant de 4 m au minimum.	Limitation de l'artificialisation des sols
UZ	L'emprise au sol des hébergements touristiques est limitée à 35m² par unité. Le nombre d'unité est limitée à 5. L'emprise au sol cumulée est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.	Limitation de l'artificialisation des sols
Usdu	Dans une bande d'une profondeur de 22m comptés depuis l'alignement (bande A), l'emprise au sol cumulée est limitée à 25% de l'emprise de la bande A. Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres, l'emprise au sol cumulée est limitée à 10% de l'emprise de la bande B.	Limitation de l'artificialisation des sols
N, NL, A	Les nouvelles constructions à usage d'habitation auront une emprise au sol inférieure à 20% de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 200m².	Limitation de l'artificialisation des sols

Zonage	Mesures prises vis-à-vis du milieu naturel et de la biodiversité	Commentaire
NL, NLb et NLhi	L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 30% de l'emprise de l'unité foncière	Limitation de l'artificialisation des sols
NLc	L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de l'unité foncière. Concernant les constructions nouvelles à usage collectif et nécessaire au fonctionnement de l'activité : - L'emprise au sol maximale est limitée à 100m² ; - L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction initiale. L'emprise au sol et la capacité des terrains de camping ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme. Aucun nouvel emplacement supplémentaire ne sera autorisé. Les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m² par H.L.L..	Limitation de l'artificialisation des sols
Toutes les zones urbanisées (U), les zones agricoles (A), les zones naturelles (N)	Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.	Maintien de la nature en milieu urbain
1AU	Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible. Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès. Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés. Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.	Maintien de la nature en milieu urbain
UA,UB,UC, UD,UE,UHy, UI,UIc,UR, UZ,Usdu	Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'un seul tenant. Les éléments techniques ne pourront pas être intégrés dans les espaces verts qui doivent être maintenus d'un seul tenant. L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique. Pour tout programme de 50 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de jeux ou de détente d'au-moins 500 m² par seuil de 25 logements.	Maintien de la nature en milieu urbain
UC,UD,UE, UF,UG,UHy, UI,UR,UZ N, NL, Ns	Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.	Limitation des espèces exotiques envahissantes et limitation du risque de feu de forêt
Toutes les zones naturelles (N) et agricole (A)	Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe). Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.	Maintien des continuités écologiques

D'autre part, en termes de prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles, le zonage fait apparaître :

- Des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113.1 et R.151-31 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les EBC sont identifiés au droit de la forêt couvrant le cœur de la commune mais aussi sur le littoral. Ils couvrent une surface de 9 463,9 ha, soit 38,9% de la superficie du territoire ;
- Des espaces naturels à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils couvrent notamment les boisements identifiés au nord-ouest du territoire au sein de la zone urbaine du Pyla-sur-Mer, mais également quelques poches d'espaces verts au sein du tissu urbain du secteur La Teste. Ces espaces couvrent 98,8 ha, soit 0,4% de la superficie du territoire ;
- Des alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments présentent une longueur totale de 3,6 kml.
- Des arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. 5 arbres remarquables sont recensés.

Ces éléments constituent des mesures fortes en termes de préservation de la biodiversité et de la dynamique écologique du territoire.

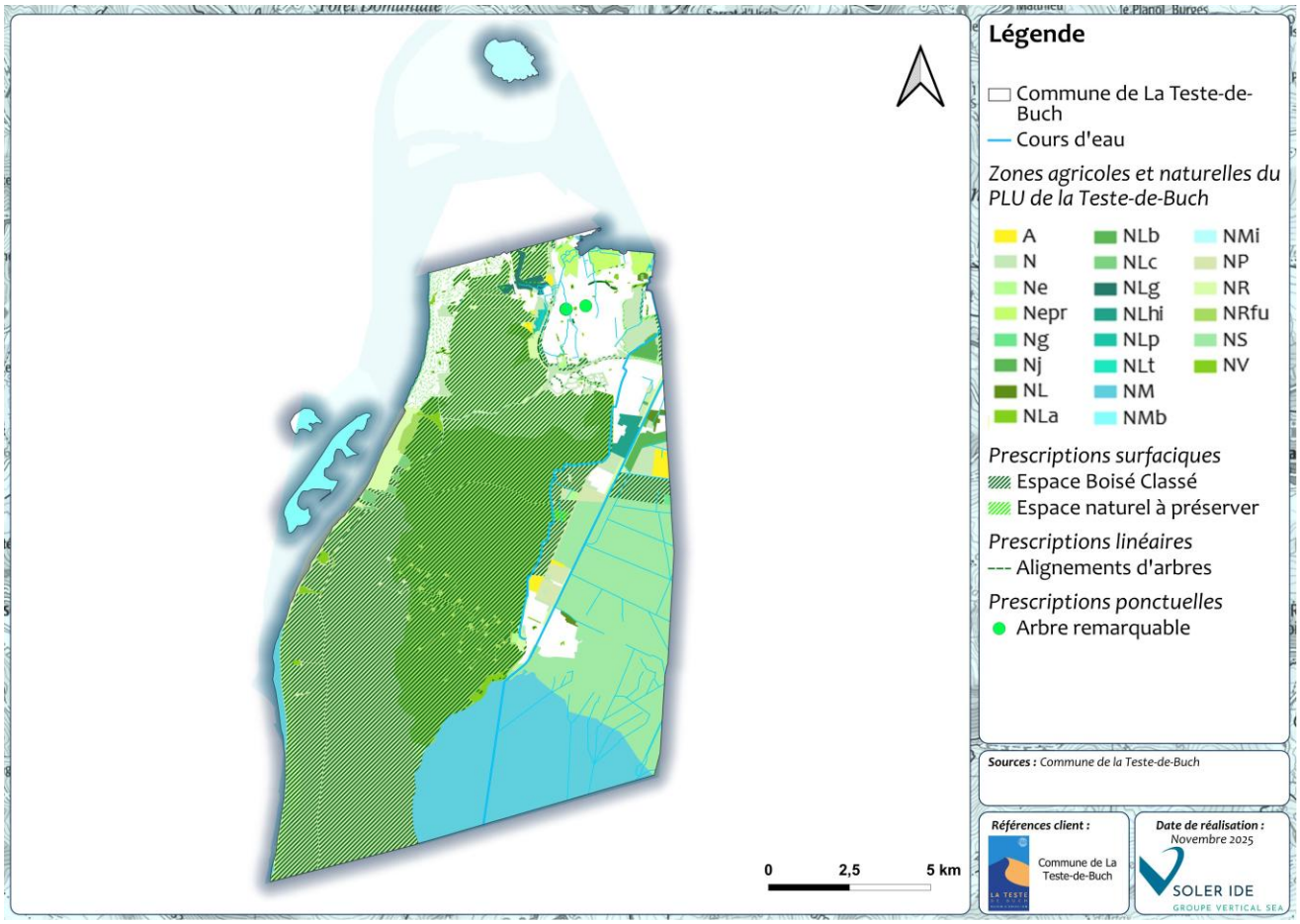


FIGURE 5 : PRESCRIPTIONS EN LIEN AVEC LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE AU DROIT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

De plus, la Trame Verte et Bleue définie dans l'État initial est traduite réglementairement dans le projet de zonage. En effet, le réservoir de biodiversité des milieux humides associés aux crastes et à l'étang de Cazaux se situent à 99,1% en zone naturelle (N, NRfu et NM), le reste se situant en zone agricole. Au sein de ces zones (notamment NRfu), la constructibilité est extrêmement limitée. De plus, les cours d'eau du territoire sont

également préservés via plusieurs dispositions, présentées au chapitre 4.3 : classement des ripisylves des crastes en EBC, définition d'une marge de recul minimum à respecter pour les constructions aux abords des cours d'eau. L'ensemble de ces mesures permet de préserver les continuités aquatiques et humides du territoire.

Par ailleurs, la totalité des massifs boisés identifiés comme réservoirs de biodiversité sont préservés, via un classement en zone naturelle (N, NP, NR, NRfu, NV, NLa). Ils présentent également une protection supplémentaire, via un classement en EBC.

Enfin, à l'est du territoire, les milieux identifiés comme réservoirs de biodiversité des milieux ouverts (au sein de la base militaire de Cazaux), sont également préservés via un classement en zone naturelle Ns.

Ainsi, ces dispositions contribuent à la préservation de la dynamique écologique du territoire.

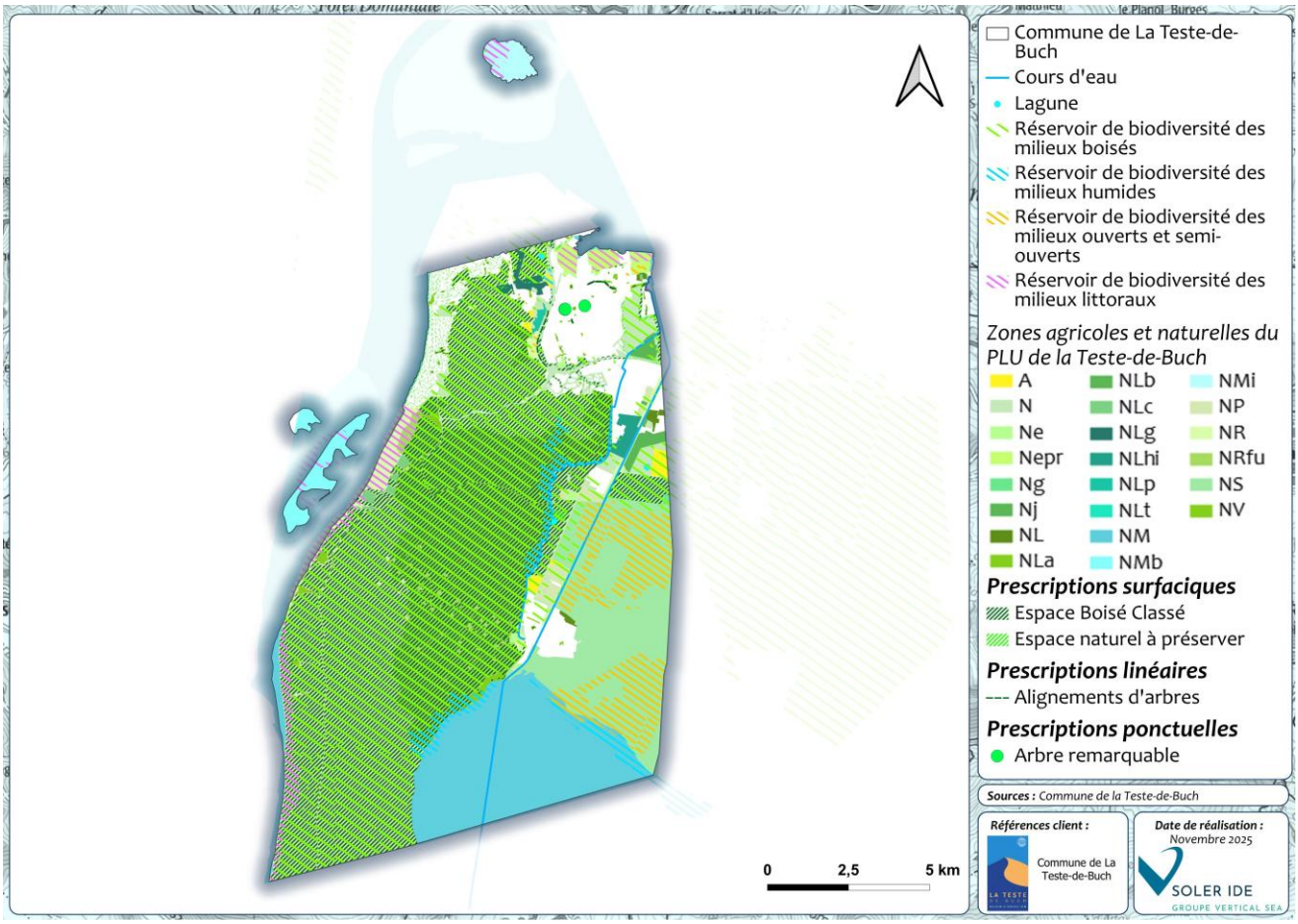


FIGURE 6 : RESERVOIRS DE BIODIVERSITE DE LA TVB DE LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH AU DROIT DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES DU PROJET DE PLU ET DES PRESCRIPTIONS SURFACIQUES EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE

Enfin, notons que les incidences spécifiques de la zone 1AU et des secteurs soumis à OAP sur la biodiversité et les milieux naturels seront détaillées dans le chapitre 5.

4.5.2 INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Le territoire de la commune est concerné par 5 sites Natura 2000 (4 ZSC et 1 ZPS), 1 parc naturel marin, 1 réserve naturelle nationale, 5 Espaces Naturels Sensibles et 6 ZPENS (zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles), 4 sites du Conservatoire du littoral, 4 ZNIEFF de type I, 4 ZNIEFF de type II, et 1 ZICO

Comme vu précédemment, le règlement du PLU intègre des mesures de protection des milieux naturels sur son territoire.

Notons que la quasi-intégralité des ZNIEFF de type I sont classées en zone naturelle (NRfu, Nv, NP, N, Ne, NM). Les secteurs non classés en zone naturelle représentent moins de 0,01% de la surface totale des ZNIEFF de type I, et sont classés en zone 1AU, Ux, et Usdu. Les ZNIEFF de type II sont également classées en quasi-intégralité en zone naturelle, ou bien en zone A. Notons que certains secteurs sont classés en zone UB, UD et UMo cependant il s'agit de secteurs déjà artificialisés.

Au sein des zones naturelles et agricoles, toutes les constructions sont interdites, sauf certaines exceptions sous conditions. La constructibilité est encore plus restreinte en zone NP et NR. Cela contribue à limiter le risque de pollution et de dérangement des espèces au sein de ces zonages du patrimoine naturel. Plusieurs de ces ZNIEFF sont également concernées par une prescription surfacique qui permet de renforcer leur protection (Espace Boisé Classé).

Le parc naturel marin ainsi que la réserve naturelle nationale sont intégralement classés en zone N (NM et NMb). Les Espaces Naturels Sensibles sont classés quasi-intégralement en zone naturelle, à l'exception d'un secteur très marginal en zone UMo. Les ZPENS sont également classées en zone naturelle, mise à part quelques secteurs réduits classés en zone urbaine en fonds de parcelle, sur le secteur de Cazaux et du nord de La Teste. De plus, les sites du Conservatoire du Littoral sont intégralement situés en zone naturelle (N, NR, Nepr), ce qui permet de garantir leur préservation.

Tout comme les ZNIEFF, les sites du Conservatoire du Littoral et les Espaces Naturels Sensibles sont également concernés en partie par une prescription surfacique qui permet de renforcer leur protection (Espace boisé classé).

Enfin, notons que la ZICO est classée majoritairement en zone naturelle. Du fait de son caractère étendu, elle recoupe cependant des secteurs en zone urbaine, qui sont néanmoins déjà artificialisés.

Ainsi, le PLU de La Teste-de-Buch ne présentera pas d'incidence significative sur les espaces naturels remarquables du territoire.

Concernant les incidences sur le réseau Natura 2000, elles seront analysées dans un prochain chapitre.

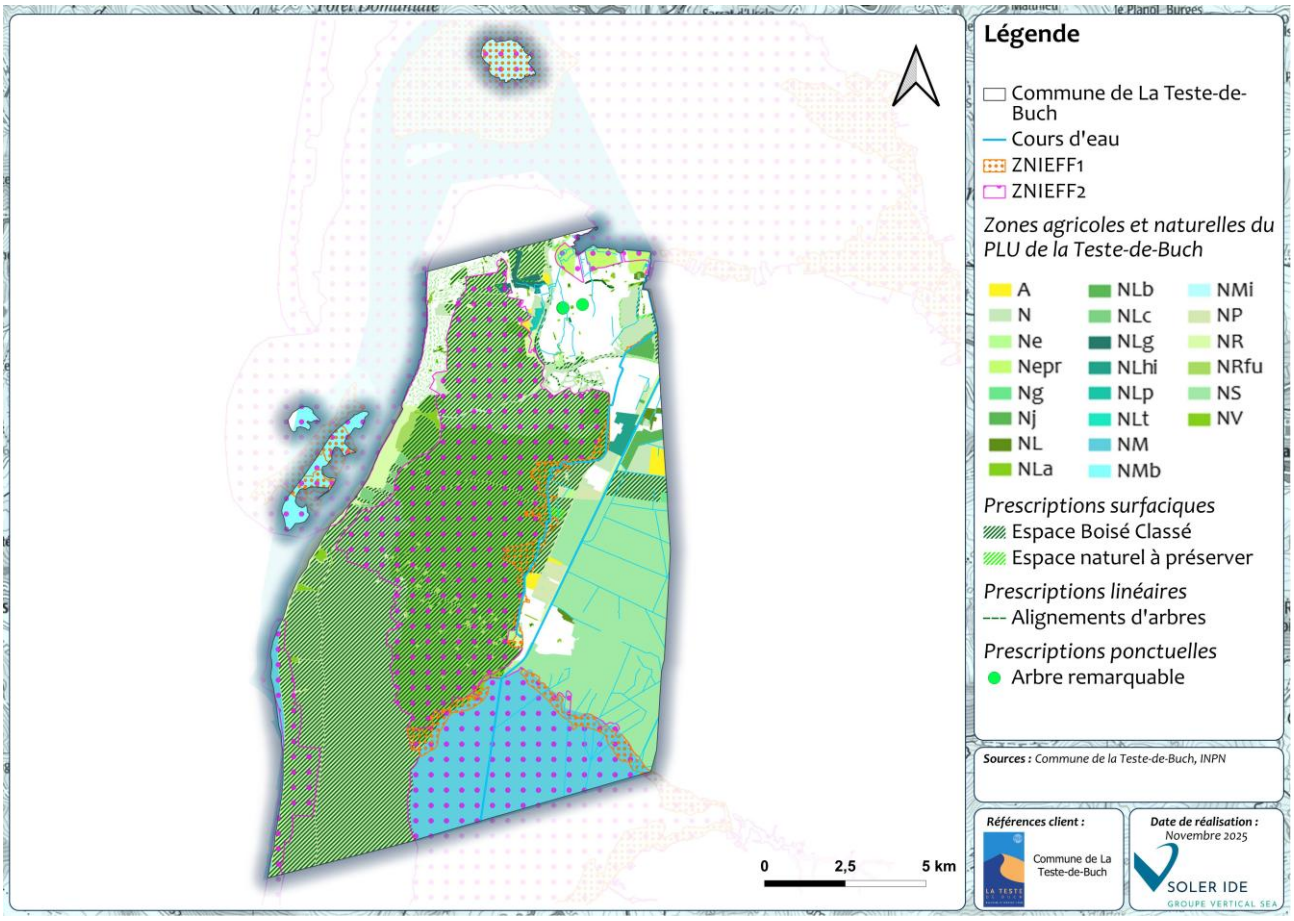


FIGURE 7 : ZNIEFF I ET II AU DROIT DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

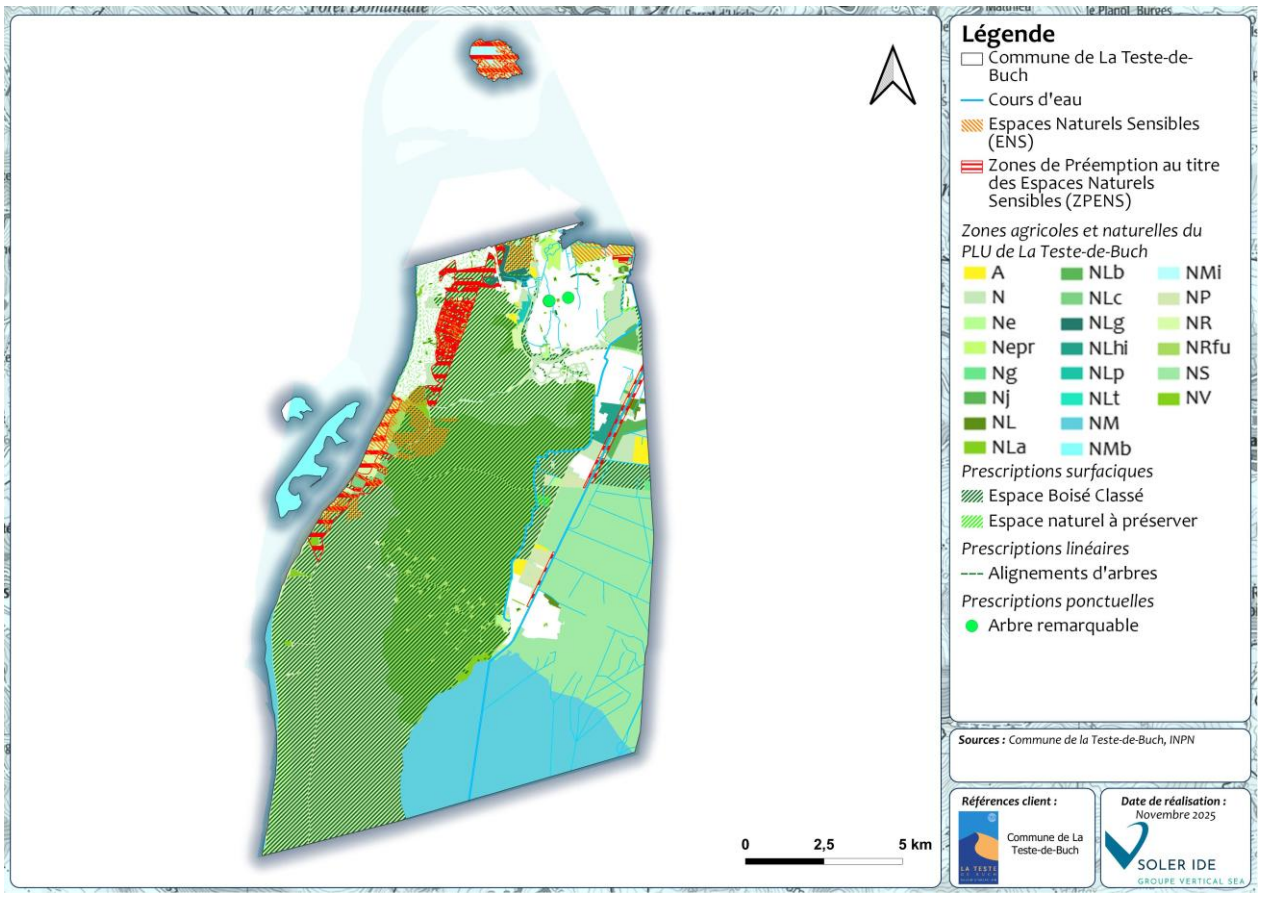


FIGURE 8 : ENS ET ZPENS AU DROIT DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

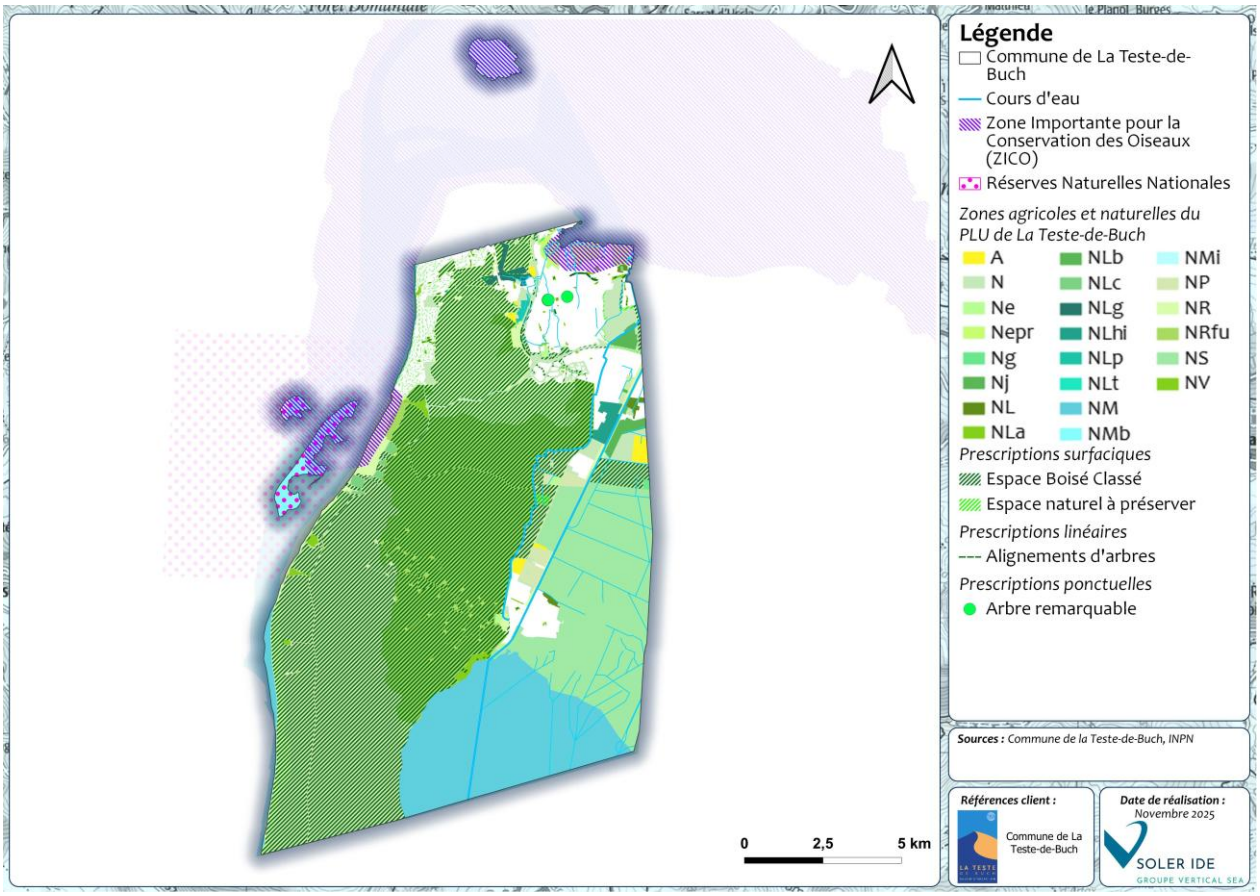


FIGURE 9 : ZICO ET RNN AU DROIT DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

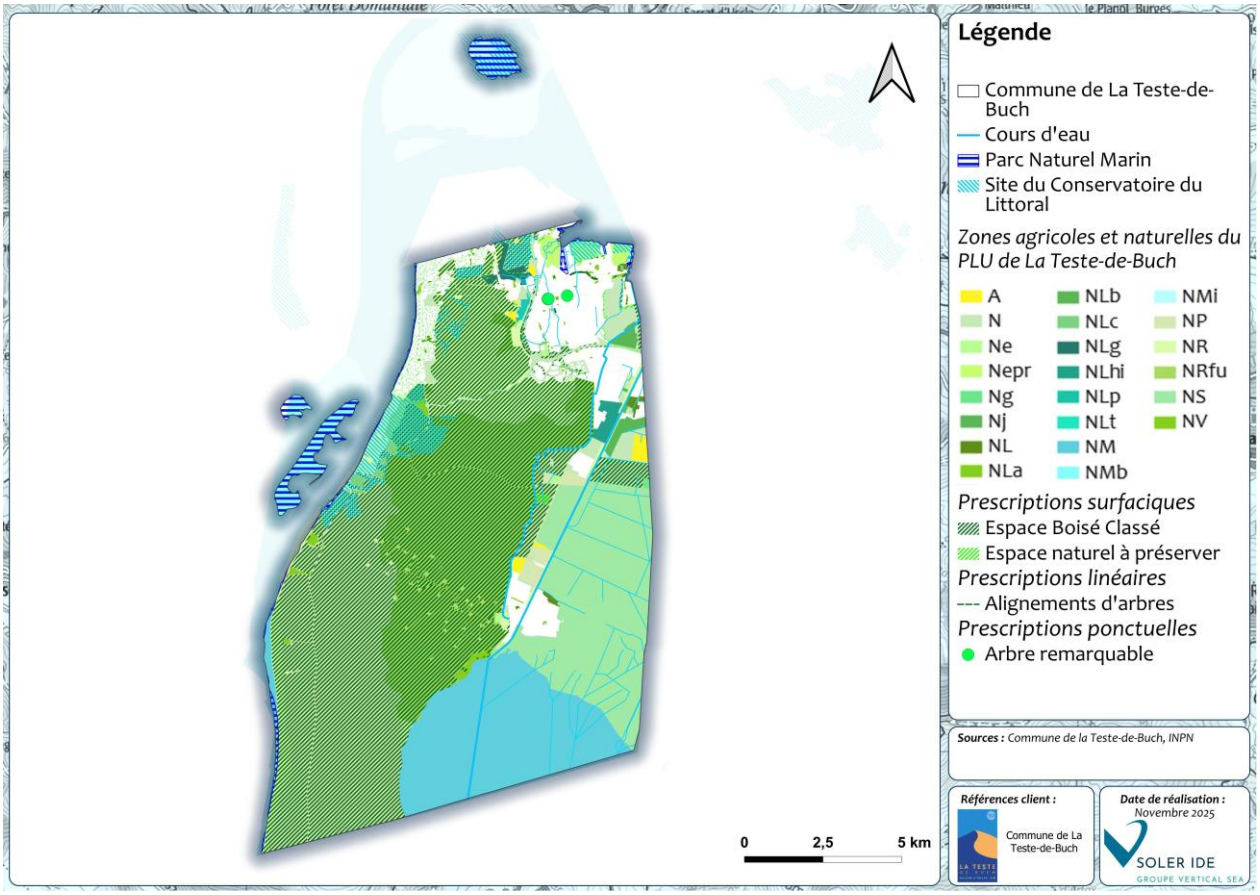


FIGURE 10 : PNM ET SITES DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL AU DROIT DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

Le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence maîtrisée sur les milieux naturels et la biodiversité en préservant les espaces naturels du territoire et en participant au maintien et au développement de la trame verte et bleue du territoire.

4.6 INCIDENCE DU PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Rappelons en amont que la commune de La Teste-de-Buch est principalement concernée par les risques d'inondation (par remontée de nappe et par ruissellement) et de submersion marine. La commune est d'ailleurs couverte par un Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM). Elle est également concernée par un Plan de Prévention des Risques (PPR) d'avancée dunaire et de recul du trait de côte. Elle n'est pas concernée par un PPRi mais est concernée par l'AZI (Atlas des Zones Inondables) de l'Eyre. Elle est également concernée par le risque de feu de forêt. De plus, elle est soumise sur une très faible partie au nord au risque de mouvement de terrain en lien avec le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le territoire communal est également concerné par le risque de transport de matières dangereuses par infrastructures routières (canalisations de gaz et d'hydrocarbures). Plusieurs ICPE sont également localisées au droit de la commune, dont une régie par la directive SEVESO (seuil haut). Enfin, le site militaire de Cazaux est couvert par un PPRT.

Le PLU entend lutter contre le risque d'inondation via la préservation des milieux humides et aquatiques. Le règlement prévoit ainsi des dispositions spécifiques pour la préservation des cours d'eau et leurs abords dans toutes les zones. En particulier, les aménagement au sein des zones AU doivent respecter un recul minimal de 3 m par rapport à la berge des cours d'eau, fossés ou crastes. En zone U, ce recul est de 1,5 m. Le PLU entend également préserver les zones humides du territoire, classées presque exclusivement en zone naturelle limitant la constructibilité. Ces mesures contribuent à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes au risque d'inondation.

De plus, comme le montre la cartographie suivante, une partie du territoire est concernée par le risque de remontée de nappes souterraines, notamment sur la moitié est de la commune. L'ensemble des zones urbaines U est concerné par ce risque, en particulier au niveau de La Teste et Cazaux. Les zones 1AU et 2AU sont aussi concernées par le zonage de remontées de nappes. Des zones naturelles (N, NL, NRfu, Ns etc) sont également concernées, ainsi que les zones agricoles A.

Les dommages recensés de ce risque sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont divers et peuvent être des inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, des fissurations d'immeubles, des remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines voire des canalisations, des dommages aux réseaux routiers et ferroviaires, des désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation, des pollutions, ou encore des effondrements de cavités souterraines...

Le règlement du PLU tient compte de ce risque pour les nouvelles constructions et recommande de prendre certaines précautions (élévation des rez-de-chaussée, absence de cave et/ou sous-sol...).

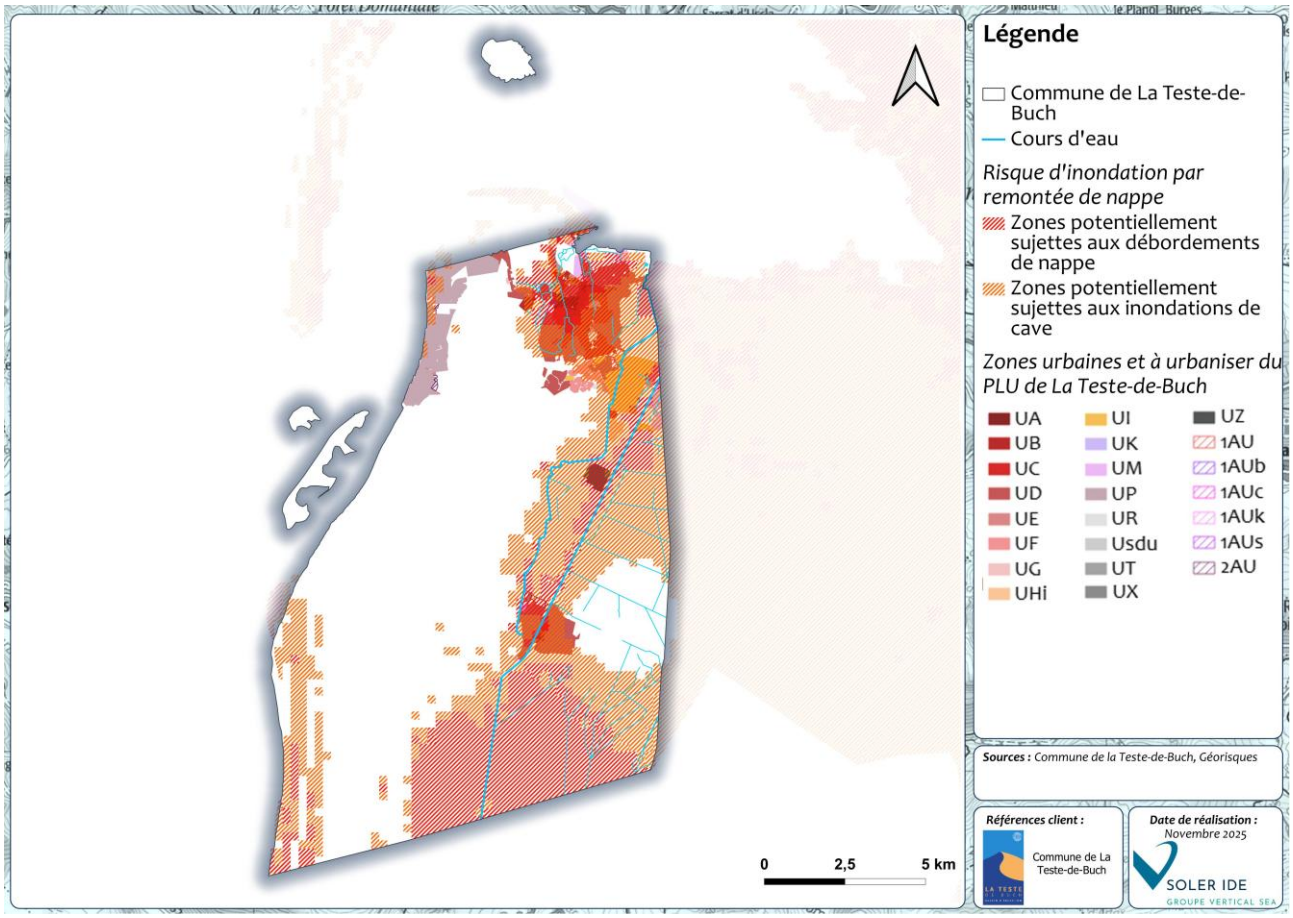


FIGURE 11 : RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE AU DROIT DES ZONES URBAINES ET A URBANISER DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

Également, le PLU est soumis au Plan de Prévention du Risques de Submersion Marine (PPRSM) du bassin d'Arcachon. Celui-ci distingue différents zonages au droit de la commune.

La zone grenat inconstructible du PPRSM est classée intégralement en zone naturelle Nepr. Les zones rouge, bleu et bleu clair sont quant à elles principalement classées en zone urbaine puisqu'elles couvrent le centre urbain de La Teste. Cependant ces zones sont constructibles sous conditions.

Le règlement du PLU rappelle que dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement du PPRSM. Celui-ci est annexé au PLU.

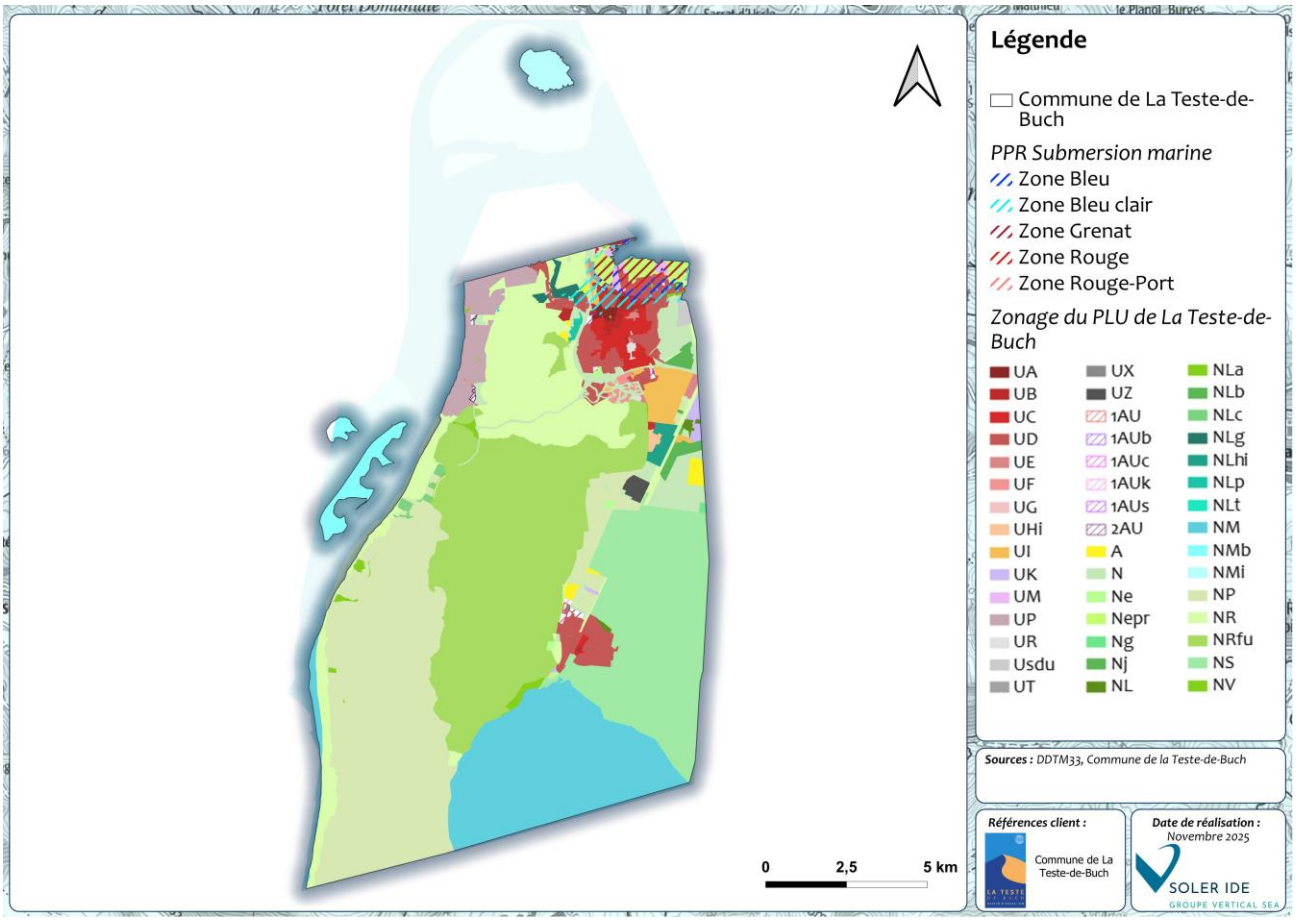


FIGURE 12 : SECTEURS CONCERNES PAR LE PPRSM AU DROIT DU ZONAGE DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

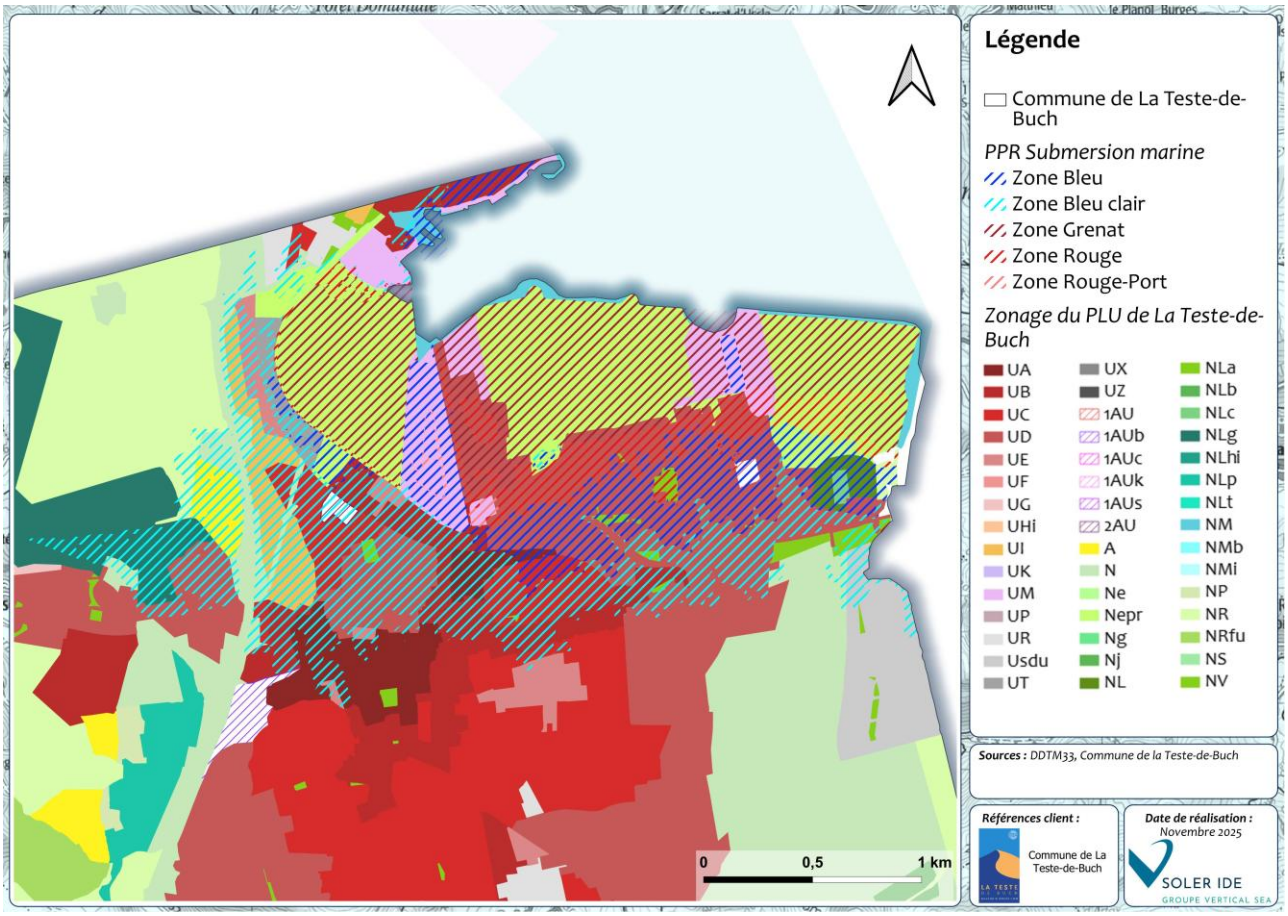


FIGURE 13 : SECTEURS CONCERNES PAR LE PPRSM AU DROIT DU ZONAGE DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH – ZOOM

La commune est également concernée par un Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte approuvé le 31 décembre 2001. Ce PPR distingue une zone d'inconstructibilité (zone rouge) et une zone de construction sous conditions (zone bleue) au sein de la commune.

La zone rouge inconstructible du PPR est classée intégralement en zone naturelle. La zone bleue « constructible sous réserve d'entretien de l'ouvrage » est classée presque intégralement en zone urbaine UP. Il s'agit en effet de secteurs déjà urbanisés, sur la façade littorale du secteur du Pyla.

Le règlement du PLU rappelle que dans les secteurs concernés par le PPR, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement du PPR. Celui-ci est annexé au PLU.

Par ailleurs, le PLU entend ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes dans le cadre du risque d'érosion. Ainsi, aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est localisée sur la façade littorale. Cela est conforme à la stratégie du territoire de repli stratégique pour faire face au recul du trait de côte.

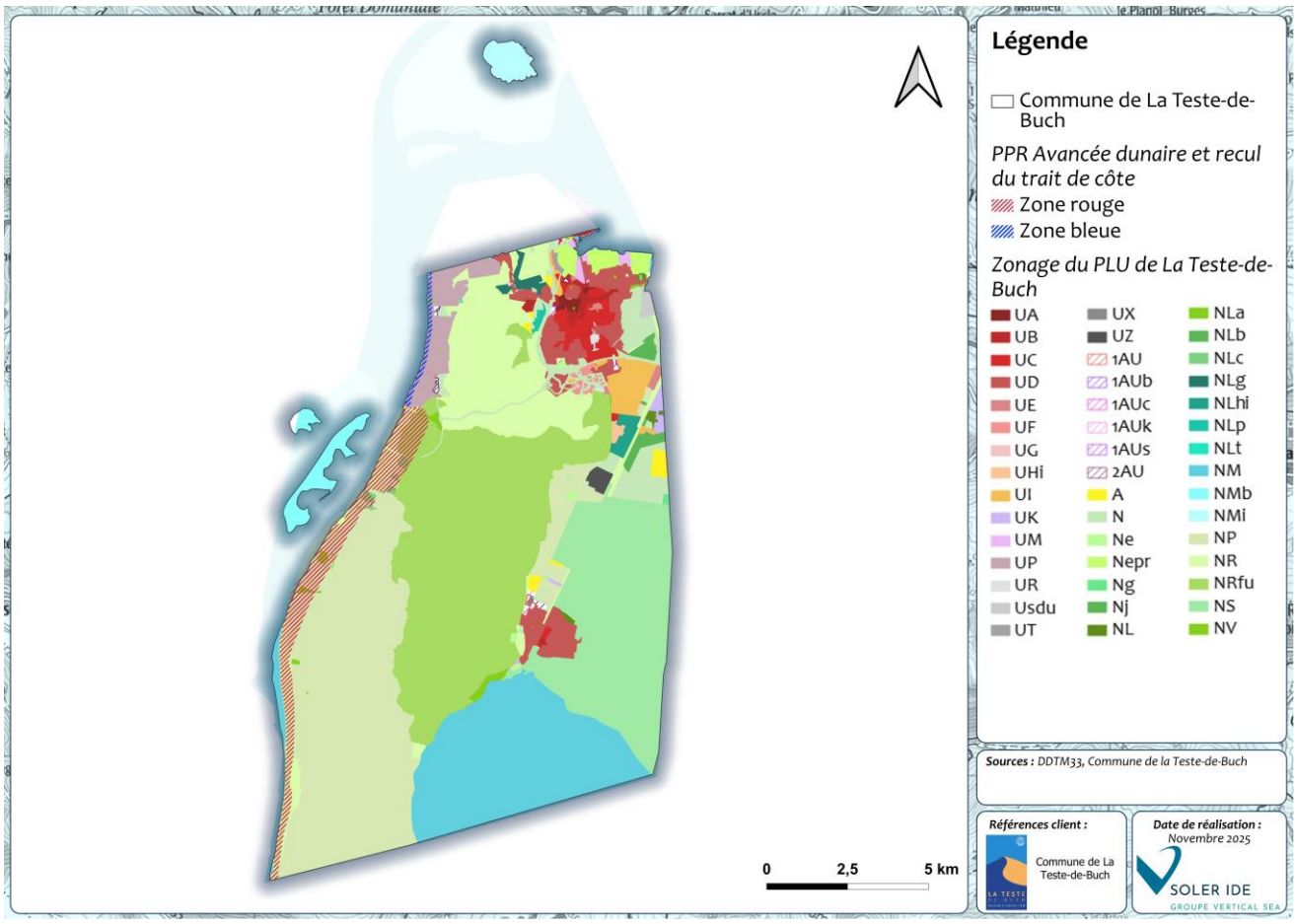


FIGURE 14 : SECTEURS CONCERNES PAR LE PPR AVANCEE DUNAIRE ET RECUL DU TRAIT DE COTE AU DROIT DU ZONAGE DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

De plus, l'extrême nord-est du territoire est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles modéré. En particulier, le site de La Teste est largement concerné par ce risque.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Face à ce risque, le règlement rappelle les dispositions particulières à prendre par chaque constructeur pour limiter les potentiels désordres (ancrage des fondations, chaînages internes etc.)

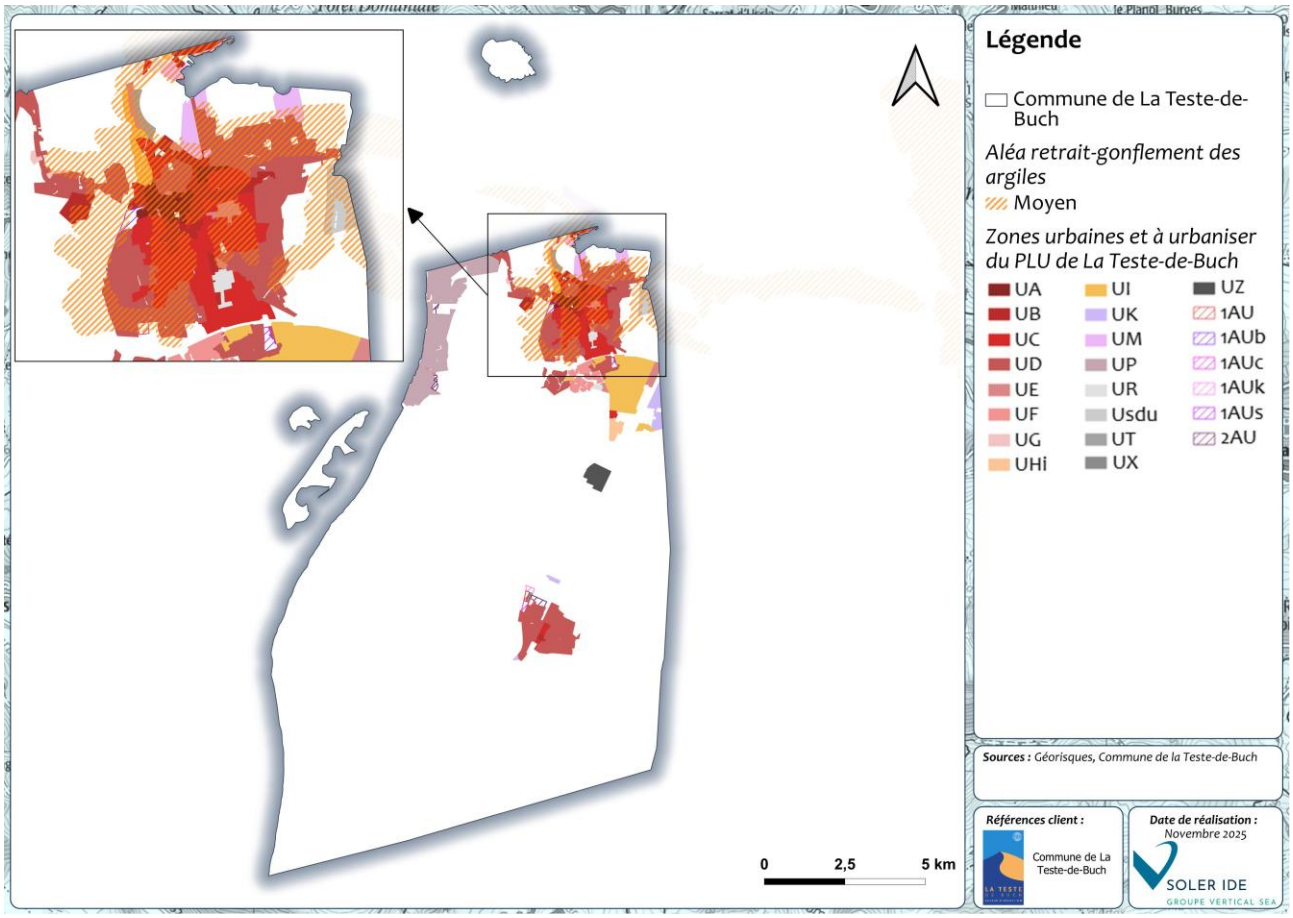


FIGURE 15 : ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES AU DROIT DES ZONES URBAINES ET A URBANISER DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

La commune de La Teste-de-Buch est également soumise au risque incendie, du fait de sa couverture forestière importante et du contexte climatique local.

Le PLU tient compte de ce risque et précise notamment que toute construction ou installation ne peut être autorisée que dans un secteur suffisamment pourvu en matière de réseau incendie.

De plus, le territoire est concerné par des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD), qui stipulent que pour tout terrain situé à moins de 200 m des bois et forêts, cette obligation s'applique sur 50 m aux abords des constructions et 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.

Par ailleurs, le projet de PLU promeut un développement en priorité au sein des enveloppes urbaines existantes, et restreint très fortement l'urbanisation au sein des massifs forestiers, qui sont classés en zone naturelle. Cela contribue à limiter la vulnérabilité des populations au risque de feu de forêt.

Notons également que le règlement précise que les cabanes de résiniers existantes en zone NR et NRfu, qui ont été détruites lors de l'incendie de 2022, peuvent bénéficier d'une reconstruction à l'identique, sous réserve de respecter plusieurs conditions permettant de ne pas aggraver le risque.

Enfin, concernant les risques technologiques, le territoire est soumis à un risque de transport de matière dangereuse, en lien avec les canalisations de gaz et d'hydrocarbures traversant la commune. Cependant, notons que ces installations traversent majoritairement des secteurs classés en zone naturelle où la constructibilité est très restreinte. Néanmoins, la canalisation d'hydrocarbures au niveau de la zone urbaine de Cazaux traverse plusieurs secteurs hors zone naturelle (1AU, 2AU, UD, Ux), et la canalisation de gaz traversent également des zones 1AU, et Ux au niveau de Cazaux, et UC, UE, UI au niveau de la Teste. Les prescriptions relatives aux Servitudes d'Utilité Publique liées à ces canalisations devront être prises en compte dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ces Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au PLU.

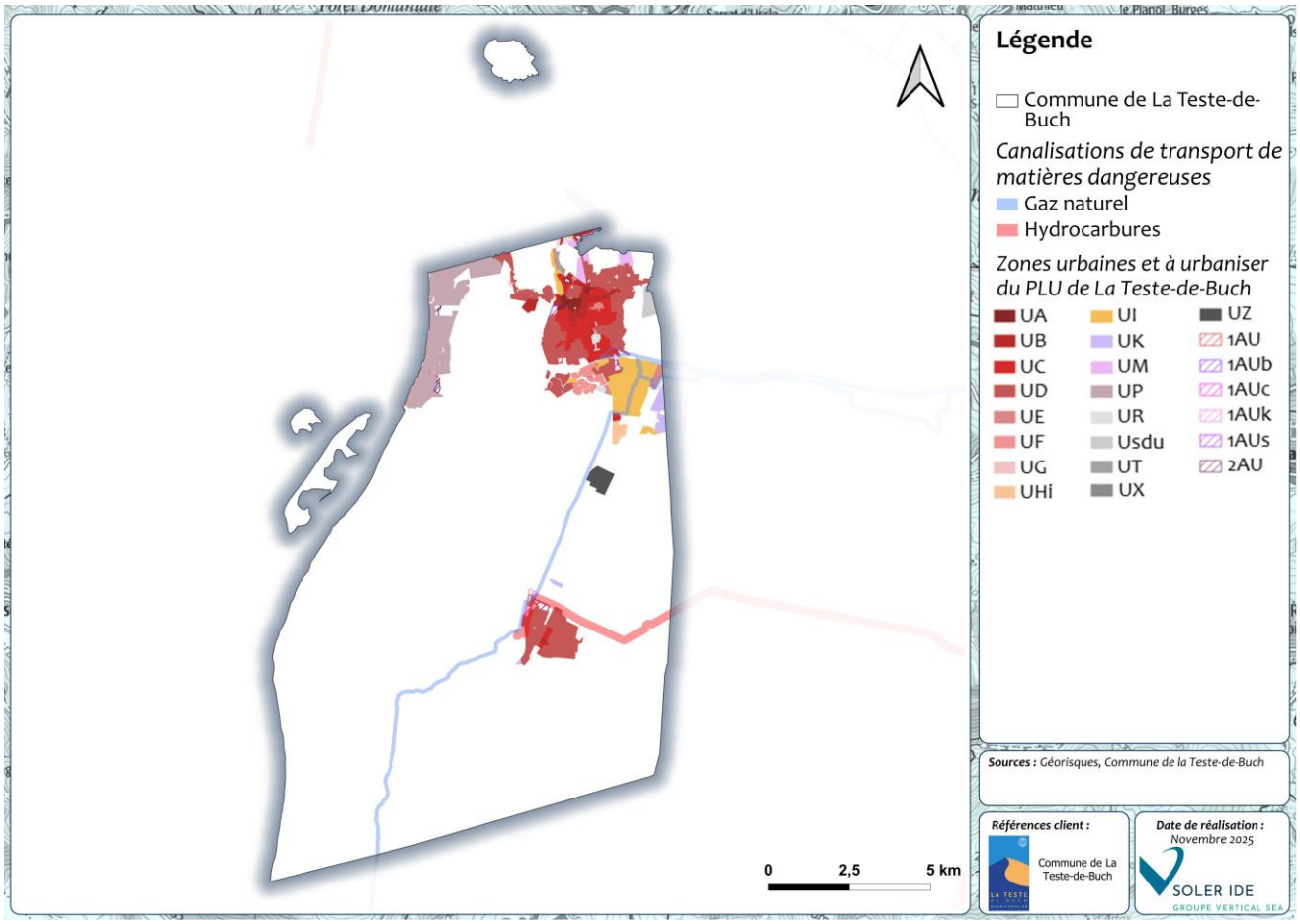


FIGURE 16 : CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE AU DROIT DU ZONAGE DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

De plus, le PLU tient compte du PPRT du site militaire de Cazaux, puisque le zonage de ce dernier est presque exclusivement concerné par la zone Ns qui correspond à l'emprise du site militaire, et où seules les constructions liées à l'activité militaire sont autorisées sous conditions. Le PPRT vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

Enfin, le PLU tient également compte du risque que représente le site Vermilion régie par la directive SEVESO seuil haut et qui concerne une activité d'extraction de pétrole. Ce site est concerné par un Porté A Connaissance (PAC) datant de juin 2024, qui précise les dispositions à respecter en matière de maîtrise d'urbanisation. Ce site est intégralement classé en zone naturelle.

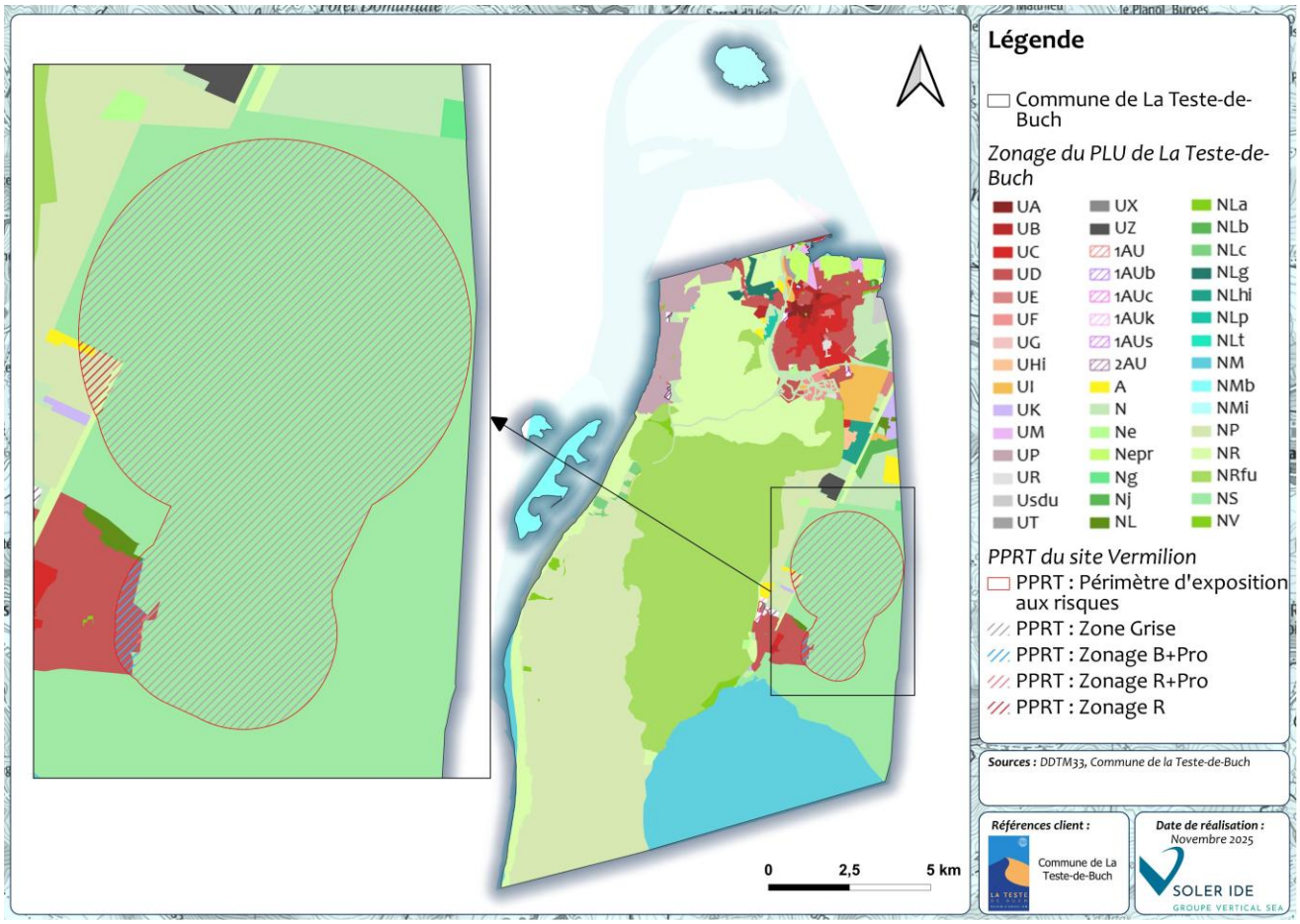


FIGURE 17 : PPRT DU SITE VERMILION AU DROIT DU ZONAGE DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

Le tableau suivant récapitule les mesures prises dans le règlement vis-à-vis des risques naturels et technologiques.

TABLEAU 6 : MESURES PRISES DANS LE REGLEMENT AUX INCIDENCES POSITIVES SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Zonage	Mesures prises vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Commentaire
Toutes les zones AU	Les fossés, crastes, cours d'eau existants ou à créer seront dotés d'une banquette, laissée libre d'accès en dehors de l'emprise des lots, de 3 mètres minimum de largeur à partir du haut de la berge.	Prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau, préservation des cours d'eau
Toutes les zones U	Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de l'axe d'un fossé, cours d'eau ou craste. Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d'eau structurant ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, alors la création d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur laissée libre d'accès pourra être imposée. Les clôtures doivent être implantées à plus d'1 mètre du haut de berge des fossés	Prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau, préservation des cours d'eau
Toutes les zones N et A	Des mesures spécifiques de recul par au rapport aux éléments hydrographiques sont pris en compte dans chaque zone.	Prise en compte du risque inondation par

Zonage	Mesures prises vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Commentaire
		débordement de cours d'eau, préservation des cours d'eau
Toutes les zones	Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa de remontée de nappes, il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol…	Prise en compte du risque de remontée de nappes
Toutes les zones	Le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. Le SIBA n'imposera pas ces règles dans les cas où elles ne peuvent pas s'appliquer du fait de la configuration des lieux. Ces mesures sont applicables pour les nouvelles constructions sauf dérogation expresse du SIBA pour des cas particuliers.	Prise en compte des eaux de ruissellement, lutte contre le risque d'inondation par ruissellement.
Toutes les zones	Les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel après accord écrit du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).	Prise en compte des eaux de ruissellement, lutte contre le risque d'inondation par ruissellement, protection de la qualité du milieu récepteur et évitement de la surcharge des réseaux hydrauliques existants
Toutes les zones	Dans les secteurs concernés par le PPRSM, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRSM	Prise en compte du risque de submersion marine
Toutes les zones	Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, à mettre en œuvre pour limiter les désordres pouvant être induits (ex : ancrage des fondations, sous-sol général ou vide sanitaire, chaînages internes, etc.). Ces précautions peuvent également être adoptées sur les secteurs qui, à priori, sont peu/pas vulnérables.	Prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles
Toutes les zones	Toute construction ou installation ne peut être autorisée que dans un secteur suffisamment pourvu en matière de réseau incendie.	Prise en compte du risque de feu de forêt.
Toutes les zones	Pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts, l'obligation de débroussailler s'applique sur : • 50 m aux abords des constructions, • 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions. Dans le cadre d'un plan de prévention des risques contre les incendies de forêt (PPRIF), l'obligation peut-être portée jusqu'à 100 m aux abords des constructions. De plus les arbres doivent être à une distance minimale de 3 m des constructions.	Prise en compte du risque de feu de forêt.

Zonage	Mesures prises vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Commentaire
	L'élagage des arbres doit maintenir les premières branches à une hauteur minimale de 2,5 m du sol. Les voies d'accès aux constructions doivent être d'une largeur minimale de 4 m. Toute végétation doit être supprimée sur une hauteur de 4 m et sur une largeur de 2 m de part et d'autre de l'axe central de ces voies.	
A, N, NL, NS	Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie.	Prise en compte du risque incendie
Toutes les zones	Des mesures spécifiques pour limiter l'emprise au sol sont prises dans chaque zone (cf chapitre 4.5).	Prise en compte du risque de ruissellement, limitation de l'imperméabilisation
Toutes les zones	Des mesures spécifiques en matière d'espaces en pleine terre sont prises dans chaque zone (cf chapitre 4.5).	Prise en compte du risque de ruissellement, limitation de l'imperméabilisation

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de PLU de La teste-de-Buch présente ainsi une incidence maitrisée sur les risques naturels et technologiques.

4.7 INCIDENCE DU PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT SUR LES NUISANCES, LES POLLUTIONS ET LA SANTE HUMAINE

Le territoire de la commune de la Teste-de-Buch est concerné par plusieurs sources de nuisances et pollutions.

9 sites BASOL (site ou sol pollué ou potentiellement pollué) sont recensés sur le territoire, et parmi eux 4 sont également identifiés comme des SIS (Secteurs d'Informations sur les Sols). De plus, 122 site BASIAS (site industriel ou de service en activité ou non, susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement) sont recensés sur le territoire.

3 sites BASOL sont classés en zone naturelle, où la construction est limitée. Les autres sites BASOL sont localisés en zone urbaine. Parmi les SIS, 2 se situent en zone naturelle, et 2 en zone urbaine. Les sites BASIAS sont pour leur part classés en zone naturelle, agricole ou urbaine. Il est à noter qu'aucun SIS, site BASOL ou site BASIAS ne se situe au droit d'une zone à urbaniser.

Le règlement pourrait préciser la nécessité de veiller à la bonne prise en compte des problématiques de dépollution dans le cadre du renouvellement urbain de sites potentiellement pollués au sein des zones urbaines.

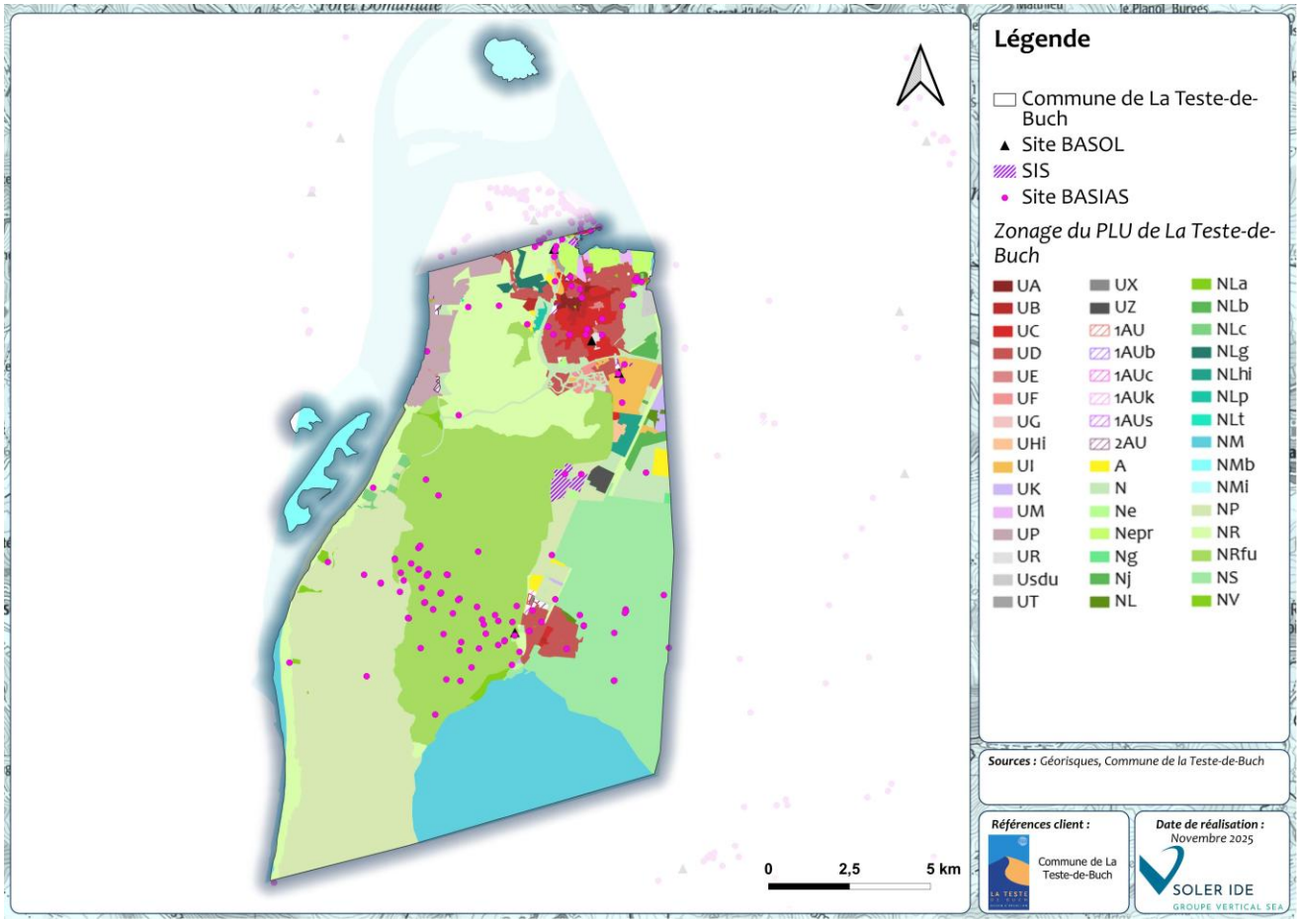


FIGURE 18 : SITES BASOL, SIS ET SITES ET BASIAS AU DROIT DU ZONAGE DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

Le territoire est, en outre, concerné par des nuisances acoustiques liées à des infrastructures de transport terrestre. Les secteurs affectés par le bruit recoupent plusieurs zones urbaines. De plus, une seule zone à urbaniser est concernée par un secteur affecté par le bruit, en lien avec la route N250. Cependant, l'OAP réalisée au droit de cette zone (OAP Le Baou Les Maraichers) définie une bande paysagère à respecter en façade de la route afin d'assurer un recul des constructions par rapport à l'implantation de la voie.

De plus, au sein des secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'isolation acoustique, conformément aux prescriptions de la règlementation en vigueur.

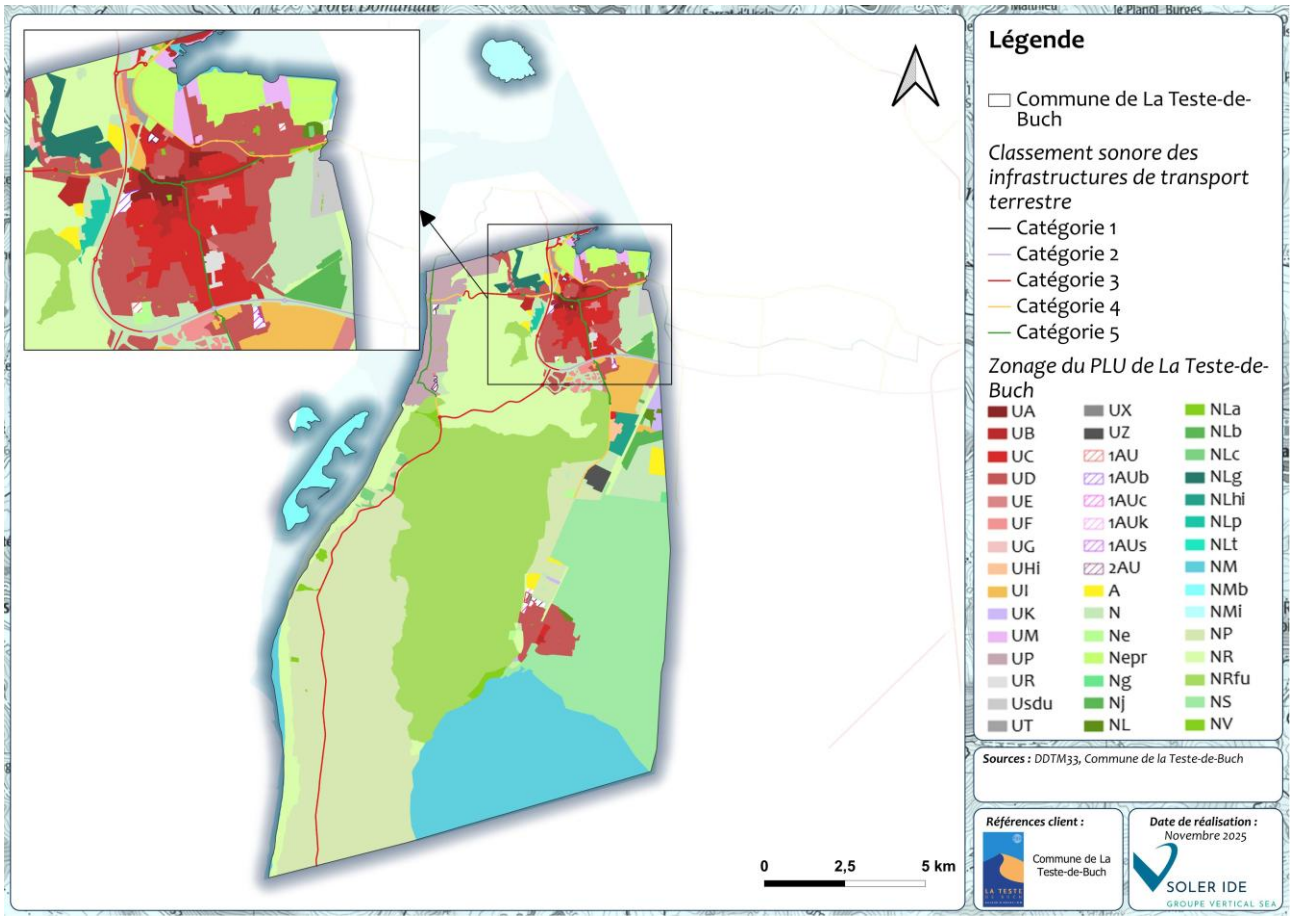


FIGURE 19 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE AU DROIT DU ZONAGE DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

Le territoire est également concerné par le des nuisances sonores en lien avec l'aérodrome d'Arcachon-La Teste-de-Buch et la base aérienne de Cazaux. Des Plans d'Exposition au Bruit sont définis dans ces secteurs. Ils définissent des règles de constructibilité dans les secteurs concernés, afin de ne pas augmenter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores. Aucune zone à urbaniser n'est définie au sein d'un PEB.

Les PEB constituent une servitude d'utilité publique, ils sont disponibles en annexe du PLU.

Par ailleurs, le projet de PLU intègre dans son règlement la prise en compte :

- De la préservation de la qualité de l'air, en encourageant les mobilités douces ;
- De la problématique de la gestion des déchets ;
- De la réduction des pollutions à travers la végétalisation des secteurs urbains (cf. chapitre 4.5 – Tableau : Mesures prises dans le règlement ayant des incidences positives sur la biodiversité) ;
- De l'implantation d'espèces locales qui limite les espèces invasives et les phénomènes d'allergies : la liste des espèces végétales allergisantes à proscrire est annexée au PLU.
- De la protection des milieux aquatiques (encadrement des rejets de l'assainissement notamment).

Le tableau suivant récapitule les mesures prises dans le règlement vis-à-vis de la lutte contre les nuisances, les pollutions et la santé humaine

TABLEAU 7 : MESURES PRISES DANS LE REGLEMENT AUX INCIDENCES POSITIVES SUR LES NUISANCES, LES POLLUTIONS ET LA SANTE HUMAINE

Zonage	Mesures prises vis-à-vis des nuisances, pollutions et santé humaine	Commentaire
Toutes les zones	Dans les opérations de plus de 2 lots ou logements, il pourra être demandé la réalisation d'un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères. Par ailleurs, un emplacement supplémentaire sera prévu par tranche de 5 lots ou logements.	Prise en compte de la problématique de la gestion des déchets
Toutes les zones	Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.	Lutte contre la pollution du milieu aquatique
Toutes les zones	L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).	Lutte contre la pollution du milieu aquatique
Toutes les zones	Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le SIBA peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).	Lutte contre la pollution du milieu aquatique
Toutes les zones U (sauf UT et UM) et zone AU	Il doit être prévu un espace de stationnement pour les vélos.	Encourager les déplacements doux pour améliorer la qualité de l'air
Toutes les zones	Toute voie nouvelle doit avoir les caractéristiques suivantes : -Si la voie est en sens unique, une emprise minimale de 5 mètres 50 dont 1m50 affecté à la circulation piétonne -Si la voie est à double sens, une emprise minimale de 8 mètres dont 1m50 affecté à la circulation piétonne.	Encourager les déplacements doux pour améliorer la qualité de l'air

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence maitrisée sur les nuisances, les pollutions et la santé humaine.

A noter que le règlement pourrait préciser la nécessité de veiller à la bonne prise en compte des problématiques de dépollution dans le cadre du renouvellement urbain de sites potentiellement pollués.

4.8 INCIDENCE DU PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT SUR L'ENERGIE ET LE CLIMAT

Le projet de PLU de La Teste-de-Buch participe à la lutte contre le changement climatique.

En effet, il encourage la pratique des mobilités décarbonées, en prévoyant des cheminements piétons et cycles sécurisés dans le cadre de la création de voies nouvelles, ainsi que des places de stationnement pour les vélos dans les nouvelles constructions. Le développement de ces mobilités au profit de la voiture individuelle permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

De plus, le PLU promeut le développement des énergies renouvelables. Le règlement prévoit en effet la possibilité d'implanter au sein de toutes les zones sauf en zone Np (pour des raisons de sensibilité environnementale), des installations de production d'énergie renouvelable à l'échelle individuelle ou collective, à condition de leur bonne intégration dans le paysage.

Par ailleurs, la problématique de l'adaptation au changement climatique est traitée dans le projet de PLU à travers l'intégration :

- De la nature en ville, permettant notamment la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- De la plantation d'essences locales, donc adaptées aux conditions édaphoclimatiques du territoire.

La bonne prise en compte des risques naturels (cf chapitre 4.6), contribue également à l'adaptation au changement climatique du territoire.

Le tableau suivant récapitule les mesures prises dans le règlement vis-à-vis de l'énergie et du climat.

TABLEAU 8 : MESURES PRISES DANS LE REGLEMENT AUX INCIDENCES POSITIVES SUR L'ENERGIE ET LE CLIMAT

Zonage	Mesures prises vis-à-vis de l'énergie climat	Commentaire
Toutes les zones U (sauf UT et UM) et zone AU	Il doit être prévu un espace de stationnement pour les vélos.	Lutte contre le changement climatique via la réduction des émissions de GES
Toutes les zones	Toute voie nouvelle doit avoir les caractéristiques suivantes : -Si la voie est en sens unique, une emprise minimale de 5 mètres 50 dont 1m50 affecté à la circulation piétonne -Si la voie est à double sens, une emprise minimale de 8 mètres dont 1m50 affecté à la circulation piétonne.	Lutte contre le changement climatique via la réduction des émissions de GES
Toutes les zones sauf Np	Les matériaux et techniques innovants visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.	Lutte contre le changement climatique via la production d'énergie renouvelable, à l'échelle individuelle Limitation des consommations énergétiques des bâtis.
Toutes les zones	Des mesures spécifiques pour limiter l'emprise au sol sont prises dans chaque zone (cf chapitre 4.5).	Limitation des îlots de chaleur urbains via la plantation d'espaces verts en ville.

Zonage	Mesures prises vis-à-vis de l'énergie climat	Commentaire
Toutes les zones	Des mesures spécifiques en matière d'espaces en pleine terre sont prises dans chaque zone (cf chapitre 4.5).	Limitation des îlots de chaleur urbains via la plantation d'espaces verts en ville.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence positive sur l'énergie et le climat.

4.9 INCIDENCE DU PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT SUR LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE

Le projet de PLU de La Teste-de-Buch prend en compte la préservation du paysage et du patrimoine. En effet, chaque zone intègre dans son règlement des dispositions spécifiques et territorialisées vis-à-vis de l'intégration paysagère et architecturale des aménagements.

Notons de plus que le règlement graphique identifie :

- Des éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent dans le cadre de changement de destination et travaux de réhabilitation ou d'extension. 125 éléments sont recensés. Ces éléments se situent en zone urbaine, naturelle et agricole. Aucun de ces éléments ne se situe en zone à urbaniser ;
- Des chemins en milieu forestier à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ils se situent en majorité en zone naturelle, au sein de la forêt usagère.

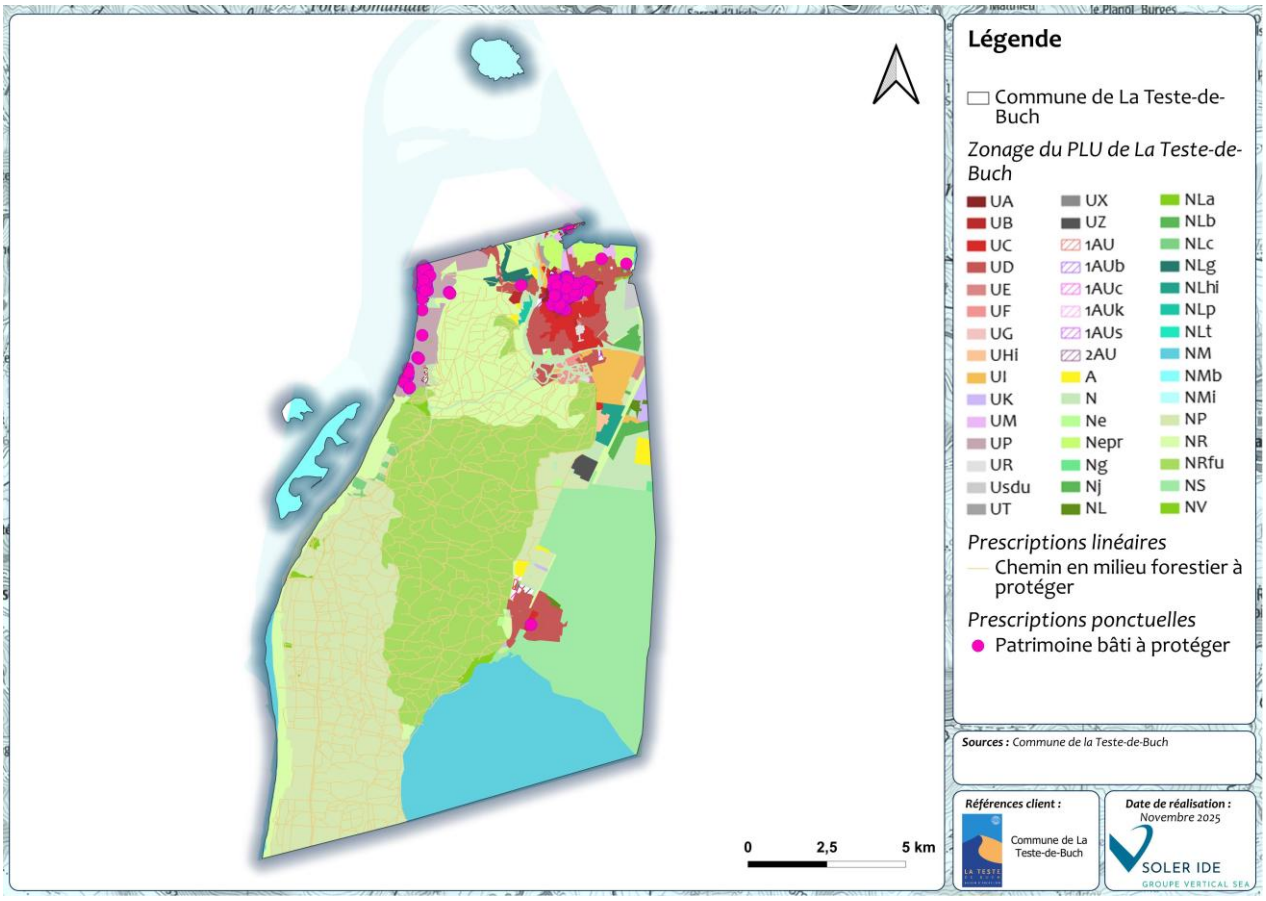


FIGURE 20 : PRESCRIPTIONS EN LIEN AVEC LA PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE AU DROIT DU ZONAGE DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

Par ailleurs, le PLU entend préserver les espaces naturels du territoire (cf chapitre 4.5). Cela contribue à la préservation des grandes entités paysagères du territoire. Le PLU entend également développement les espaces naturels en milieu urbain, ce qui contribue à l'amélioration de la qualité paysagère au niveau local.

Les mesures présentées dans le tableau ci-dessous correspondent aux dispositions générales prises en faveur de la préservation des paysages et du patrimoine. Les prescriptions détaillées sont présentées dans le règlement.

TABLEAU 9 : MESURES PRISES DANS LE REGLEMENT AUX INCIDENCES POSITIVES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Zonage	Mesures prises vis-à-vis du paysage	Commentaire
Toutes les zones	Le projet peut être refusé où n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Intégration architecturale – respect du patrimoine paysager
UA, UB, UC, UD,UE,UF, UG,UHy,UI, UK,UR,UZ	Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places. Les stationnements non couverts doivent être perméables et favoriser l'infiltration des eaux pluviales Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises au sol des constructions et de leur accès. Lors de toute demande de permis de construire, il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Dans ce cas, les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de 1 arbre existant ou à replanter par tranche de 100 m² de surface de terrain.	Intégration paysagère des aménagements
Toutes les zones	Des mesures spécifiques pour limiter l'emprise au sol sont prises dans chaque zone (cf chapitre 4.5).	Intégration paysagère des aménagements
Toutes les zones	Des mesures spécifiques en matière d'espaces en pleine terre sont prises dans chaque zone (cf chapitre 4.5).	Intégration paysagère des aménagements
Toutes les zones sauf Np	Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). [...] Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).	Intégration paysagère des dispositifs de production d'énergie renouvelable

Le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence positive sur le paysage local et le patrimoine.

4.10 SYNTHESE DES INCIDENCES DU ZONAGE ET DU REGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

TABLEAU 10 : SYNTHESE DES INCIDENCES DU REGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle	Commentaire
Consommation d'espace	• Définition des zones à urbaniser dans la continuité du tissu urbain existant • Définition de zones 2AU fermées à l'urbanisation • Limitation du mitage des espaces naturels et agricoles • Secteurs de constructibilité restreinte en zones agricoles et naturelles	++	Surfaces urbanisées : 1 875,3 ha (7,7% de la commune) Surfaces à urbaniser : 46,9 ha (0,2%), dont 27,5 ha en 1AU (0,1%) et 19,4 ha en 2AU (0,1%) Surfaces agricoles : 79 ha (0,3%) Surfaces naturelles : 22 311 ha (91,8%)
Géomorphologie	• Urbanisation au sein des enveloppes bâties • Urbanisation maitrisée au sein des zones naturelles et agricoles • Interdiction d'exploitation de carrière dans toutes les zones • Limitation de l'imperméabilisation des sols en milieu urbain • Limitation des affouillements et exhaussements de sol • Préservation des sols par la mise en place d'un assainissement respectueux des normes et donc au moindre impact sur la qualité des sols • Limitations d'emprises de constructions, favorables à la préservation de la géomorphologie des sols	++	Sans objet
Ressources en eau	• Classement en zone naturelle de la quasi-totalité du canal des Landes et la craste de Nézer et de leurs abords • Préservation des cours d'eau et crastes via un recul minimal à respecter pour les constructions (1,5 m en zone U, 3 m en zone AU, 50 à 100 m en zone N) • Préservation des milieux humides, classés en zone naturelle • Préservation des lagunes, classées en zone naturelle • Préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines • Bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain • Promotion des solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration • Prise en compte de l'assainissement collectif et non collectif • Prise en compte de l'alimentation en eau potable	++	Sans objet
Milieu naturel et biodiversité	• Secteurs de constructibilité restreinte en zones agricoles et naturelles • Préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constitutifs de la TVB du territoire : classement en zone naturelle de ces éléments et application de prescriptions surfaciques • Maintien des continuités écologiques en milieu urbain • Maintien et développement de la nature en ville via la végétalisation des espaces urbains et le développement d'espaces verts	++	Sans objet

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle	Commentaire
	• Prise en compte de la problématique liée aux espèces invasives : liste des espèces végétales à privilégier et à proscrire annexée au PLU • Préservation des milieux humides et aquatiques • Préservation des cours d'eau et crastes via un recul minimal à respecter pour les constructions (1,5 m en zone U, 3 m en zone AU, 50 à 100 m en zone N) • Limitation de l'artificialisation des sols en milieu urbain • Identification d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme • Identification d'espaces naturels à protéger au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme • Identification d'alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme • Identification d'arbres remarquables à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme • Classement en zone naturelle de la quasi-totalité des ZNIEFF de type I et II • Classement en zone naturelle du Parc naturel marin et de la réserve naturelle nationale • Classement en zone naturelle de la quasi-totalité des ENS et ZPENS • Classement en zone naturelle des sites du Conservatoire du littoral • Classement en zone naturelle de la majorité de la ZICO		
Risques naturels et technologiques	• Classement en zone naturelle de la quasi-totalité du canal des Landes et la craste de Nézer et de leurs abords • Respect d'un recul minimum par rapport aux berges des cours d'eau et crastes pour les nouvelles constructions (1,5 m en zone U, 3 m en zone AU, 50 à 100 m en zone N) • Préservation des milieux humides, classés en zone naturelle • Définition de prescriptions pour la prise en compte du risque de remontée de nappe dans le cadre des constructions • Respect des dispositions spécifiques des PPRN du territoire • Zone inconstructible stricte du PPRSM classée intégralement en zone naturelle • Aucune zone AU définie au sein du zonage du PPRSM • Prise en compte du risque d'érosion côtière • Zone inconstructible du PPR érosion côtière classée intégralement en zone naturelle • Aucune zone à urbaniser définie sur la façade littorale • Limitation de l'imperméabilisation en milieu urbain et développement de la végétalisation • Bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain • Promotion des solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration • Définition de prescriptions pour la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles • Prise en compte du risque de feu de forêt • Respect des prescriptions du PPRT et du PAC du site Vermilion	++	Sans objet

Thématique	Mesures prises vis-à-vis de la thématique	Incidence résiduelle	Commentaire
Nuisances, pollutions et santé humaine	• Prise en compte des sites et sols potentiellement pollués (aucune ne se situe en zone AU) • Respect de la règlementation en vigueur en termes d'isolation acoustique dans les secteurs affectés par le bruit • Développement des mobilités douces, qui contribuent à la préservation de la qualité de l'air • Prise en compte de la problématique de la gestion des déchets dans les aménagements • Réduction des pollutions à travers la végétalisation des secteurs urbains • Implantation d'espèces locales, limitant les espèces invasives et les phénomènes d'allergies (liste d'espèces à privilégier annexée au PLU) • Protection des milieux aquatiques (encadrement des rejets de l'assainissement)	++ V	Le règlement pourrait préciser la nécessité de veiller à la bonne prise en compte des problématiques de dépollution dans le cadre du renouvellement urbain de sites potentiellement pollués
Energie – climat	• Développement des mobilités décarbonées, via les cheminements piétons et cycles sécurisés, et l'aménagement des places de stationnement pour les vélos (réduction des émissions de GES) • Développement des énergies renouvelables à l'échelle individuelle ou collective • Intégration de la nature en ville, permettant notamment la réduction des îlots de chaleur urbains • Plantation d'essences locales, donc adaptées aux conditions édaphoclimatiques du territoire • Prise en compte des risques naturels dans un contexte de changement climatique	++	Sans objet
Paysage et patrimoine	• Dispositions spécifiques et territorialisées vis-à-vis de l'intégration paysagère et architecturale des aménagements • Développement de la végétalisation et des espaces verts en milieu urbain • Identification d'éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme • Identification de chemins à créer ou à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme	++	Sans objet

5. ANALYSE DES INCIDENCES DES FUTURES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 PRESENTATION DES OAP

Le projet de PLU de La Teste-de-Buch identifie 12 OAP sectorielles. 6 sont définies au droit de zones à urbaniser, 4 au droit de zones urbaines, et 2 au droit de zones urbaines et à urbaniser.

Ces OAP sont à vocation résidentielle, d'activités, ou d'hébergement touristique.

La localisation de ces OAP est présentée sur la carte suivante.

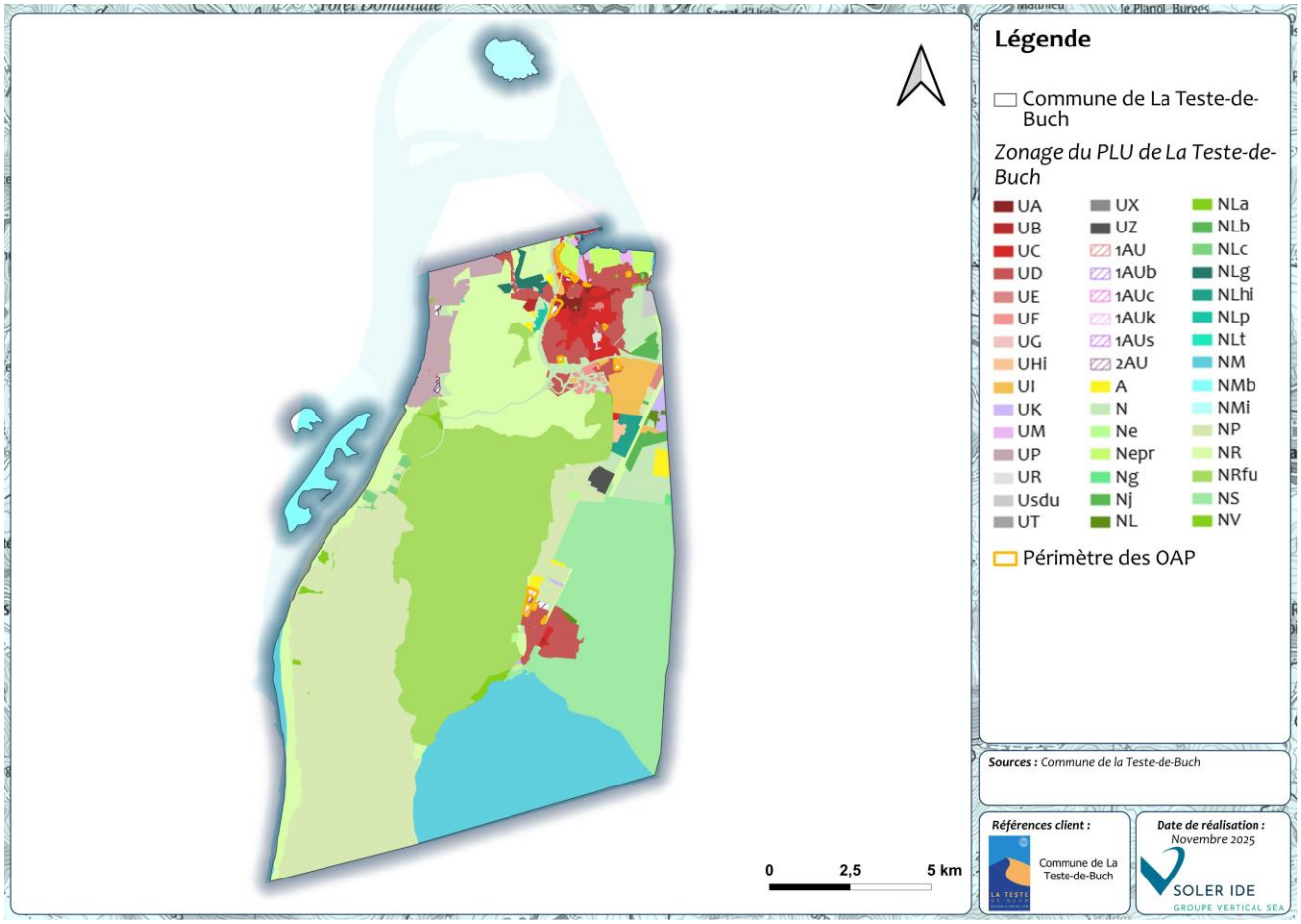


FIGURE 21 : LOCALISATION DES OAP DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

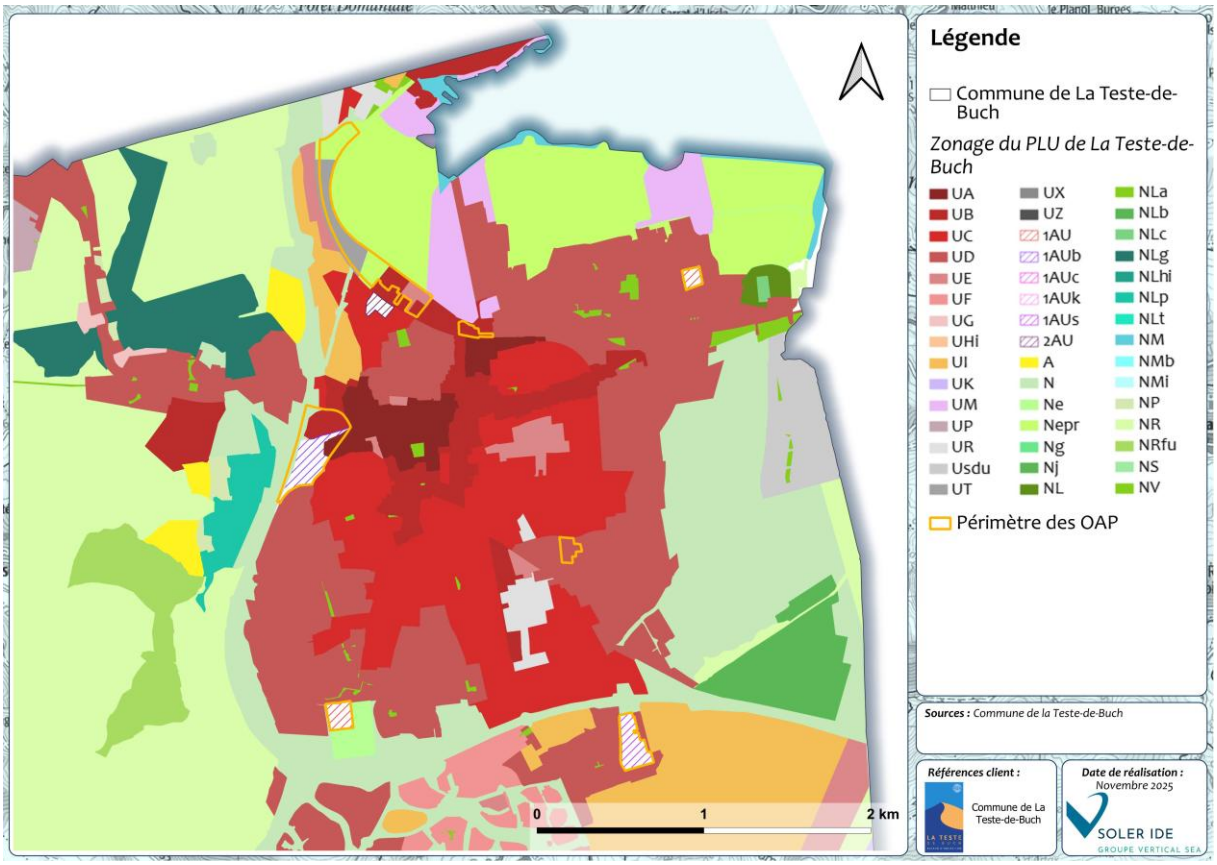


FIGURE 22 : LOCALISATION DES OAP DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH – SECTEUR NORD

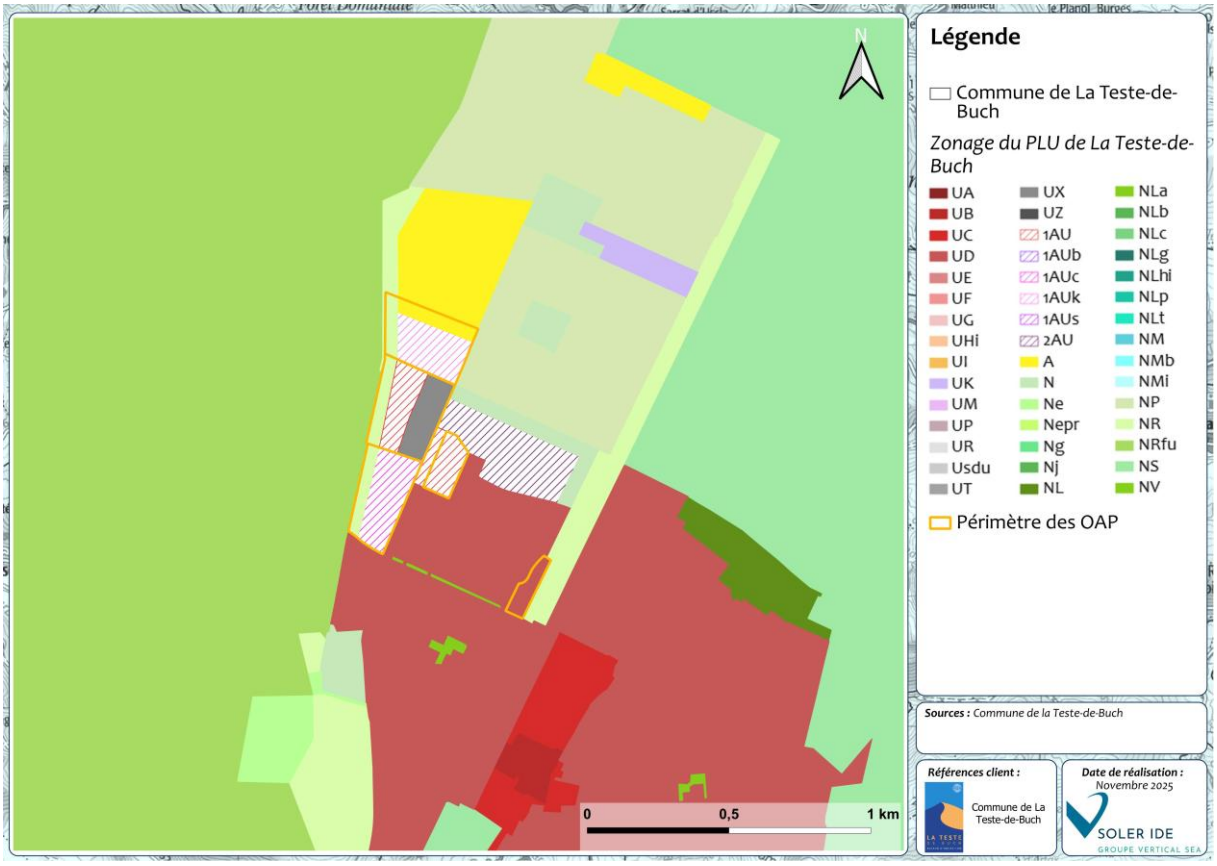


FIGURE 23 : LOCALISATION DES OAP DU PROJET DE PLU DE LA TESTE-DE-BUCH – SECTEUR SUD

5.2 DEMARCHE ERC ENGAGEE POUR LA DEFINITION DES OAP

L'évaluation environnementale est une démarche itérative, qui intervient tout au long de l'élaboration du PLU.

Dans le cadre de la phase de réalisation du zonage du PLU de La Teste-de-Buch, un diagnostic écologique a été réalisé en mars 2024, sur la base du périmètre prévisionnel des secteurs d'extension du PLU. 18 secteurs ont ainsi été investigués. Le diagnostic écologique est disponible en annexe. Il a permis de guider la commune sur ses choix d'aménagement, afin d'assurer une bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU et d'aboutir à un projet de moindre impact environnemental.

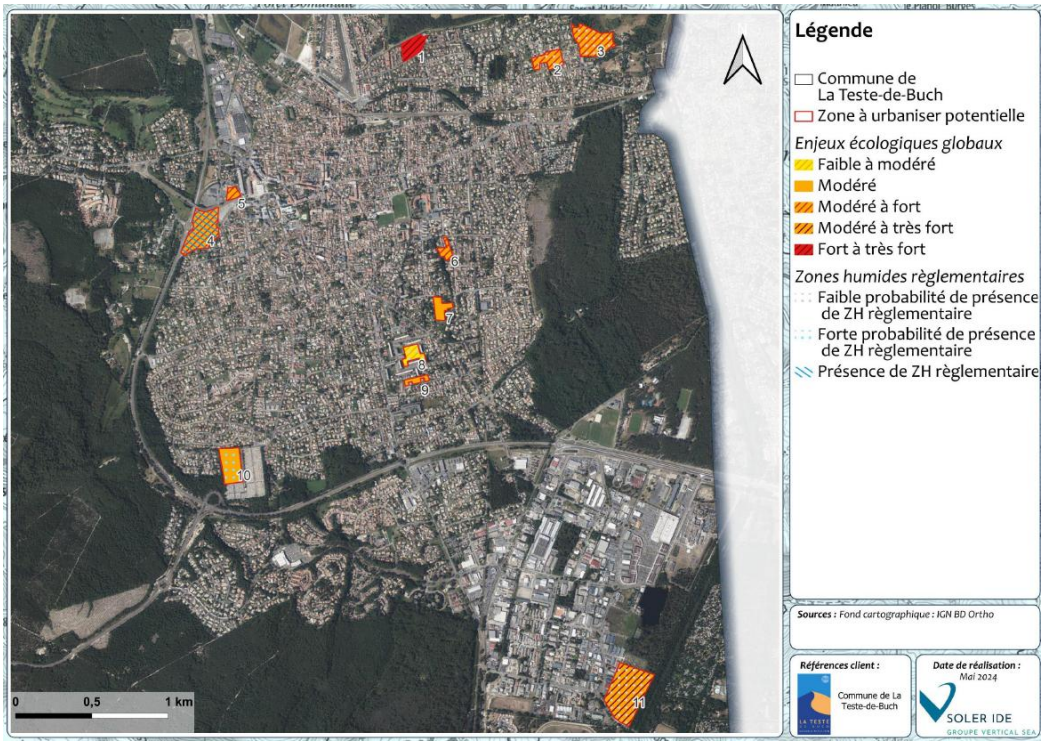


FIGURE 24 : ZONES INVESTIGUEES DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE ET ENJEUX GLOBAUX – SECTEUR NORD

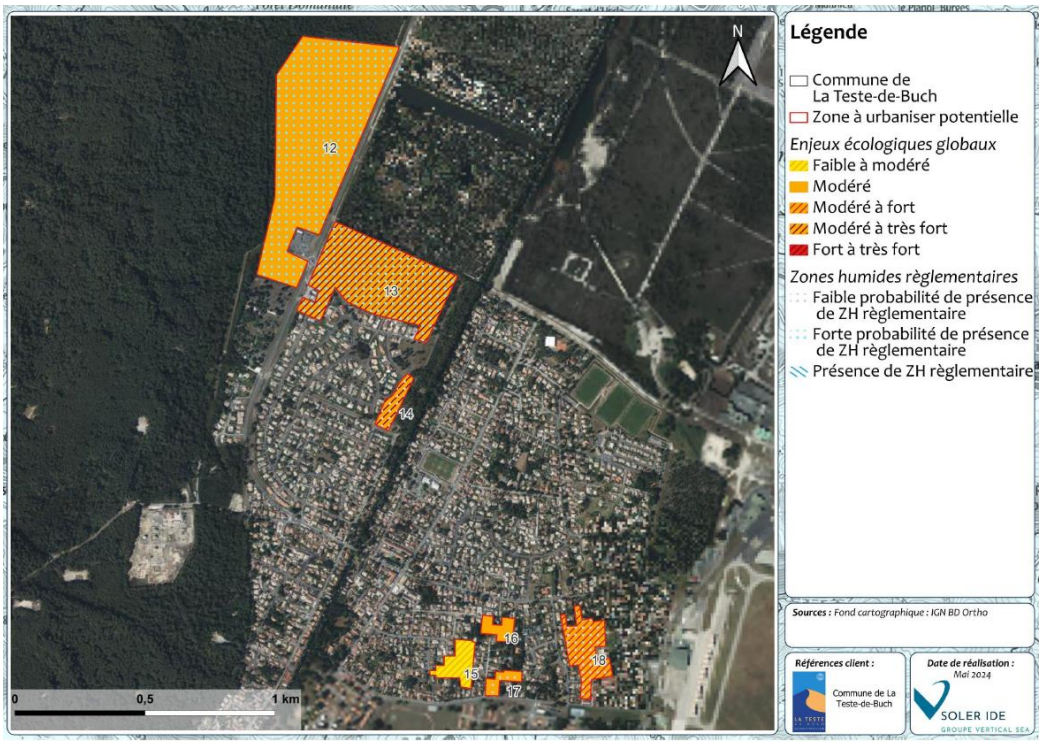


FIGURE 25 : ZONES INVESTIGUEES DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE ET ENJEUX GLOBAUX – SECTEUR SUD

Le tableau ci-dessous présente la démarche ERC qui a été engagée par la commune dans le cadre du choix des secteurs en extension.

TABLEAU 11 : DEMARCHE ERC ENGAGEE

N° du site investigué	Superficie (ha)	Niveau d'enjeu écologique global	Emprise de la zone	Mesure ERC appliquée	Motif d'évitement ou réduction
1	1,6	Fort	Boisements	**Evitement total du site** pour prendre en compte les enjeux écologiques identifiés. Il est classé en zone Nepr.	Préservation du boisement. Evitement de l'extension de l'urbanisation dans ce secteur.
2	1,7	Modéré à fort	Boisements et prairies, au sein du tissu urbain	Ce site se situe au sein du tissu urbain. Il est classé en zone 1AU.	/
3	3,9	Modéré à fort	Boisements et fourrés	**Evitement total du site** pour prendre en compte les enjeux écologiques identifiés. Il est classé en zone Nepr.	Préservation de la mosaïque d'habitats ouverts/ arbustifs/ boisés. Evitement de l'extension de l'urbanisation dans ce secteur.
4	4,6	Modéré à fort	Prairie au sein du tissu urbain	Ce site se situe au sein du tissu urbain. Il est classé en zone 1AUb.	/
5	0,6	Modéré à fort	Prairie et friche au sein du tissu urbain	Ce site se situe déjà au sein du tissu urbain. Il est classé en zone UB.	/
6	0,7	Modéré à fort	Jardins au sein du tissu urbain	Ce site se situe déjà au sein du tissu urbain. Il est classé en zone UC.	/
7	1,1	Modéré	Boisements au sein du tissu urbain	Ce site se situe déjà au sein du tissu urbain. Il est classé en zone UD1.	/
8	1,3	Faible à modéré	Parc au sein du tissu urbain	Ce site se situe déjà au sein du tissu urbain. Il est classé en zone UR.	/
9	0,5	Faible	Prairie et parc au sein du tissu urbain	Ce site se situe déjà au sein du tissu urbain. Il est classé en zone UC.	/
10	2,9	Modéré	Boisements et prairie	**Le périmètre de ce site a été réduit** pour limiter l'emprise sur les milieux naturels ; 0,8 ha a été classé en zone Ne. Le reste du site a été classé en zone 1AU.	Préservation du boisement. Limitation de l'extension de l'urbanisation dans ce secteur.
11	7,7	Modéré à très fort	Boisements	**Evitement total du site** pour prendre en compte les enjeux écologiques identifiés. Il est classé en zone Np et NR.	Préservation du boisement. Evitement de l'extension de l'urbanisation dans ce secteur.
12	26	Modéré	Boisements et milieux naturels	**Le périmètre de ce site a été réduit** pour limiter l'emprise sur les milieux naturels ; 17,5 ha a été classé en	Préservation du boisement. Limitation de

N° du site investigué	Superficie (ha)	Niveau d'enjeu écologique global	Emprise de la zone	Mesure ERC appliquée	Motif d'évitement ou réduction
			dégradés (landes incendiées)	zone A. Le reste du site a été classé en zone UX, 1AU et 1AUk.	l'extension de l'urbanisation dans ce secteur.
13	14	Modéré à très fort	Boisements	**Le périmètre de ce site a été réduit** pour limiter l'emprise sur les milieux naturels ; 11,5 ha a été classé en zone 2AU, fermée à l'urbanisation. Le reste du site a été classé en zone 1AU.	Préservation du boisement. Limitation de l'extension de l'urbanisation dans ce secteur.
14	1,4	Modéré à très fort	Boisements au sein du tissu urbain	Ce site se situe déjà au sein du tissu urbain. Il est classé en zone UD.	/
15	1,7	Faible à modéré	Jardins au sein du tissu urbain	Ce site se situe déjà au sein du tissu urbain. Il est classé en zone UD.	/
16	0,9	Modéré	Jardins au sein du tissu urbain	Ce site se situe déjà au sein du tissu urbain. Il est classé en zone UD.	/
17	0,7	Modéré	Boisements et prairie au sein du tissu urbain	Ce site se situe déjà au sein du tissu urbain. Il est classé en zone UD.	/
18	3,5	Modéré à fort	Boisements, prairie et site artificialisé, au sein du tissu urbain	Ce site se situe déjà au sein du tissu urbain. Il est classé en zone UD.	/

Ainsi, sur les 18 secteurs initialement envisagés comme secteurs d'extension :

- 3 secteurs ont été totalement évités et classés en zone naturelle (secteurs 1, 3, 11) ;
- 3 secteurs ont vu leur périmètre réduit ; ils ont été classés partiellement en zone à urbaniser et en zone naturelle, agricole ou 2AU fermée à l'urbanisation (secteurs 10, 12, 13) ;
- 2 sites ont été intégralement classés en zone à urbaniser (secteurs 2, 4) ;
- 10 secteurs ont été classés en zone urbaine car ils se situent déjà au sein du tissu urbain existant (secteurs 5 à 9 et 14 à 18).

Les OAP définies au droit des zones AU retenues et de certaines zones U ont permis de définir des mesures afin de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement dans l'aménagement futur de ces secteurs.

L'analyse des incidences des OAP sur l'environnement est présentée dans le chapitre suivant.

5.3 ANALYSE DES INCIDENCES DES OAP

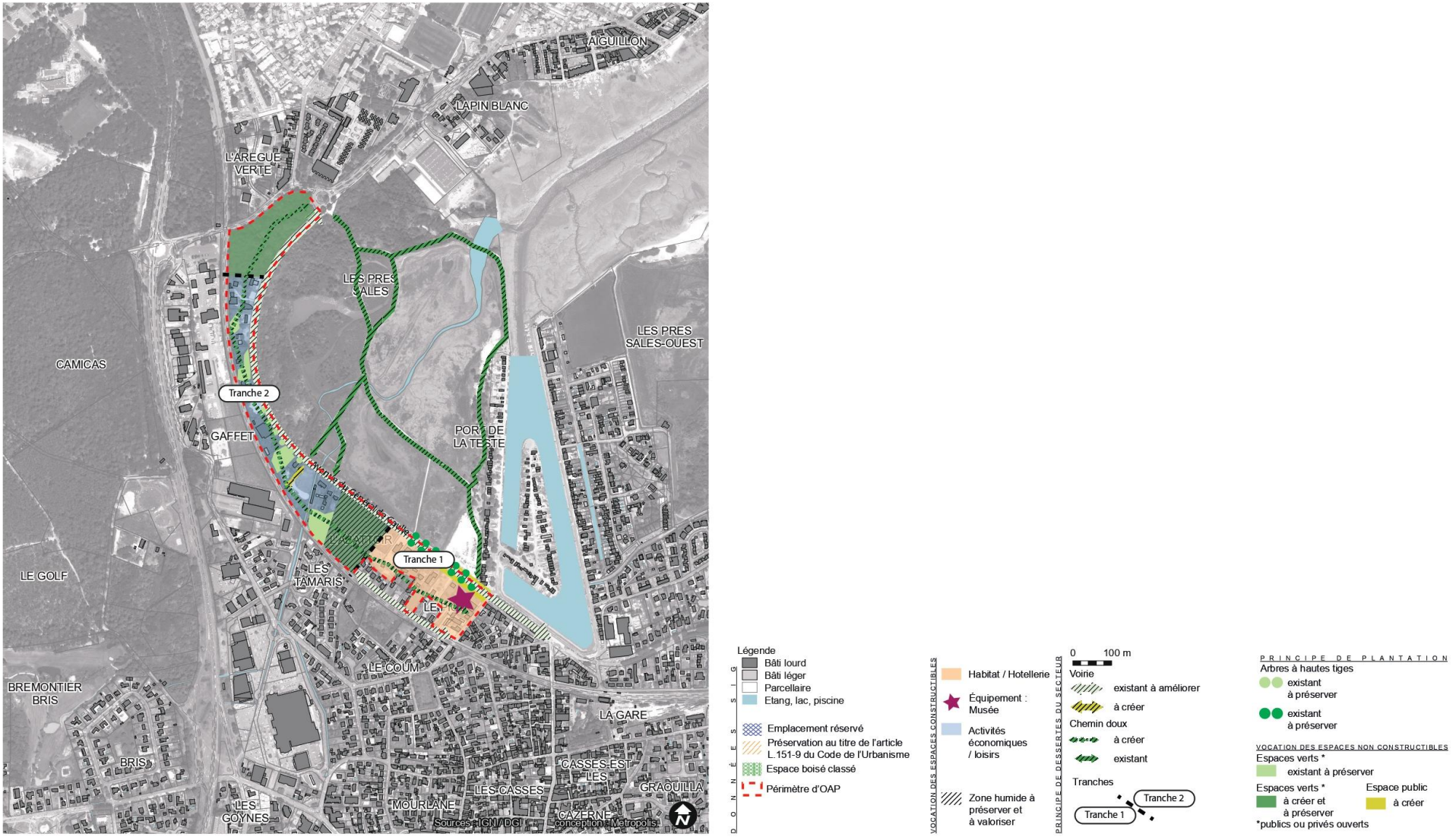
L'analyse des incidences des 12 OAP est présentée dans les tableaux ci-dessous. Les incidences sont évaluées selon une grille de cotation qui est la suivante :

Incidence :

	Positive Directe	++	Forte
	Positive Indirecte	+	Faible
	Négative Directe	0	Négligeable
	Négative Indirecte	V	Point de vigilance
	Non concerné		

L'analyse suivante se base notamment sur le diagnostic écologique des zones à urbaniser, réalisé en mars 2024. Celui-ci est disponible en annexe.

OAP n° 1 - Les prés salés ouest– Zones UE, UB, UT, Nepr



Analyse des incidences de l'OAP n°1 - Les prés salés ouest				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Topographie globalement plane.	Sans objet	Sans objet	
Ressource en eau	Une craste traverse le site dans sa partie sud.	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (stationnement et cheminements doux perméables) • Recul des constructions de 1,5 m par rapport aux berges de la craste (cf règlement)	++
Milieu naturel et biodiversité	Le site se situe au droit de terrains artificialisés (habitations, activités...), de friches, et de boisements.	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Préservation de la zone boisée au nord sur environ 2,4 ha et classement en zone Nepr • Préservation de toute la zone humide identifiée au sud sur environ 1,9 ha et classement en zone Nepr • Valorisation de la zone humide préservée (amélioration des fonctionnalités, avoir un gain en écologique, …) • Préservation des poches d'espaces verts au sein des aménagements • Préservation et plantation d'arbres de haute tige, d'arbustes, et création d'espaces végétalisés (pas d'espèces exotiques envahissantes) • Gestion douce des espaces verts privilégiée	++
Risques naturels et technologiques	Site non concerné par le PPRSM (zones bleue et bleue clair) Site concerné pour partie par le risque de remontées de nappe Site concerné par une zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine Site concerné par le risque de feu de forêt 1 ICPE au droit du site (activité de restauration – régime Enregistrement) Aucune canalisation de matière dangereuse ne traverse le site	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt	• Respect des dispositions des zones bleue et bleue clair du PPRSM • Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (stationnement et cheminements doux perméables) pour limiter le ruissellement • Analyse hydrogéologique dans le cadre de l'aménagement pour prendre en compte le risque de remontée de nappe • Prise en compte des recommandations du BRGM dans le cadre des constructions pour limiter l'aléa retrait-gonflement des argiles	++

Analyse des incidences de l'OAP n°1 - Les prés salés ouest				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site 1 site BASIAS au droit du site au sud Le site est concerné par le secteur affecté par le bruit des routes D650 et D1251	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux dans le quartier (diminution des émissions de polluants atmosphériques) • Isolation acoustique des constructions au sein d'un secteur affecté par le bruit, conformément à la règlementation en vigueur • Plantation d'espèces non allergisantes dans les espaces verts • Prise en compte du site BASIAS dans le cadre de l'aménagement futur	++
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Préservation de la zone boisée au nord et de la zone humide au sud, préservation et plantation d'espaces verts (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain) • Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux dans le quartier (diminution des émissions de GES)	++
Paysage et patrimoine	Site au sein du tissu urbain, à l'interface avec les prés salés, et enclavés entre la route D650 et la voie ferrée. Site au droit de terrains artificialisés (habitations, activités…), de friches, et de boisements. Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Modification du paysage local Incidences sur le patrimoine architectural	• Préservation de la zone boisée au nord et de la zone humide au sud • Préservation et plantation d'espaces verts contribuant à la qualité paysagère des aménagements • Limitation de la hauteur des bâtis à R+2	++
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	• Urbanisation du site conditionné au raccordement à l'assainissement collectif *Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

OAP n°2 – L'enclos du Cap Lande – Zone UD



Légende

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

DONNÉES SIG

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

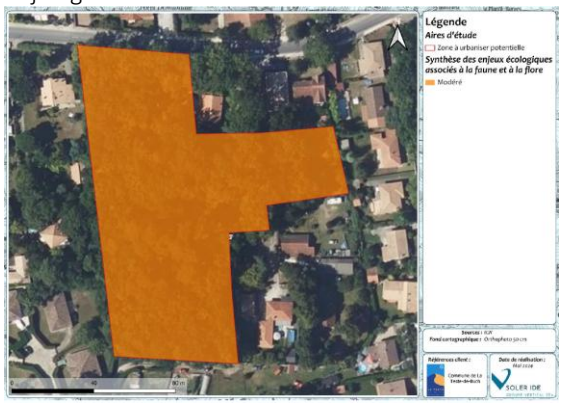
Arbres à hautes tiges

existants à préserver *(nombre et emplacement indicatifs)*

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

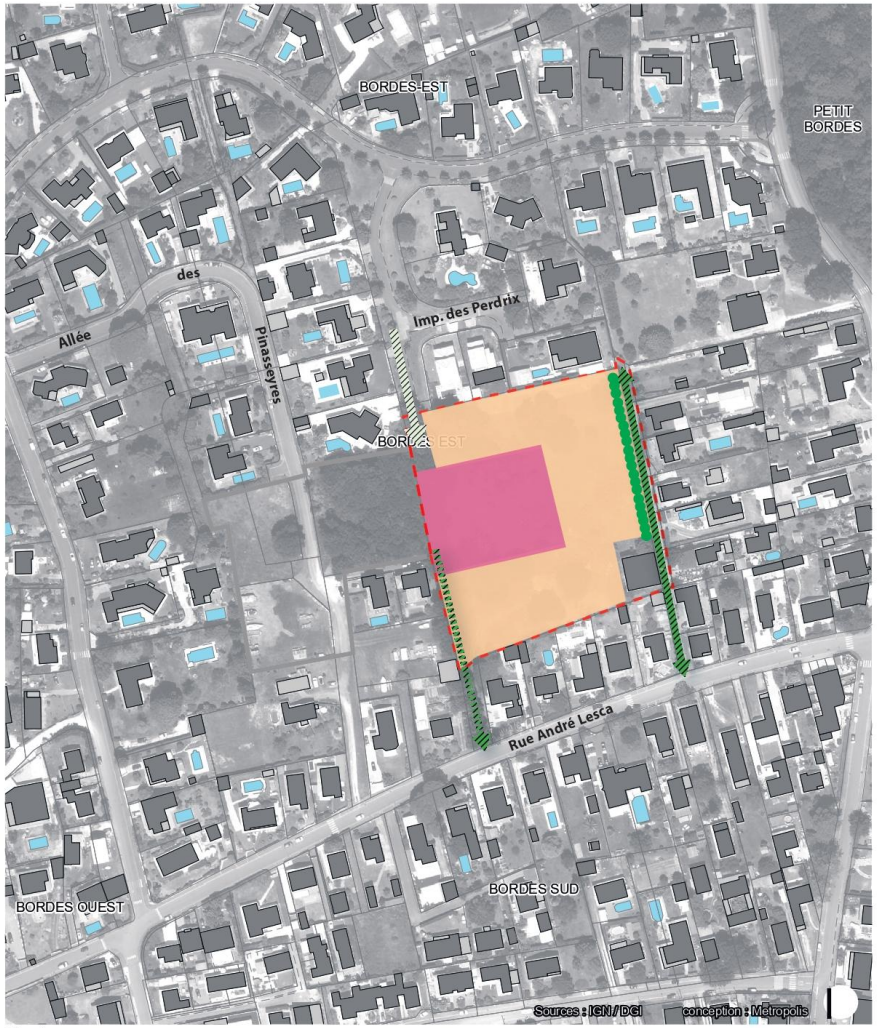
Espaces verts

existants à préserver = *Ecrin végétal*

Analyse des incidences de l'OAP n°2 - L'enclos du Cap Lande				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Topographie globalement plane.	Sans objet	Sans objet	
Ressource en eau	Une craste s'écoule en bordure est du site.	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (cf règlement), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (voiries et cheminements doux perméables, maintien du couvert boisé) • Recul des constructions de 1,5 m par rapport aux berges de la craste (cf règlement) et maintien d'une bande boisée inconstructible en bordure de la craste	++
Milieu naturel et biodiversité	Habitats dominants : pinèdes et boisement acidophile dominé par Quercus Zones humide : négatif approche habitat, approche pédologique non réalisable Enjeu global : Modéré 	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Maintien du caractère boisé du site, comme le préconise le diagnostic écologique • Boisements en lisière du site conservés • Réalisation d'un diagnostic phytosanitaire du boisement pour privilégier la conservation des sujets en bon état • Replantation d'arbres de hautes tiges et arbustes pour compenser l'abattage d'arbres, pour reconstituer des strates végétales fonctionnelles (utilisation d'essences indigènes)	++
Risques naturels et technologiques	Site non concerné par un PPRN Site concerné par le risque de remontées de nappe Site concerné pour partie par une zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (cf règlement), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (voiries et cheminements doux	++

Analyse des incidences de l'OAP n°2 - L'enclos du Cap Lande				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
	Site concerné par le risque de feu de forêt Aucune ICPE au droit ou à proximité du site Aucune canalisation de matière dangereuse ne traverse le site	Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt	perméables, maintien du couvert boisé) pour limiter le ruissellement • Prise en compte des recommandations du BRGM dans le cadre des constructions pour limiter l'aléa retrait-gonflement des argiles et le risque de remontée de nappe	
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site Aucun site BASIAS au droit du site Site non concerné par un secteur affecté par le bruit	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de polluants atmosphériques)	++
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Maintien du caractère boisé du site (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain) • Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de GES)	++
Paysage et patrimoine	Site au sein du tissu urbain, dans un quartier pavillonnaire. Site au droit de boisements et d'une habitation existante. Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Modification du paysage local Incidences sur le patrimoine architectural	• Maintien du caractère boisé du site • Insertion des constructions dans le tissu existant • Limitation de la hauteur des bâtis à R+1	++
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	• Urbanisation du site conditionné au raccordement à l'assainissement collectif *Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

OAP n°3 – Bordes Est – Zone 1AU et UD



Légende

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

DONNÉES SIG

0 100 m

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitat individuel
Habitat collectif
R+1 maximum

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

Voirie
existant à améliorer

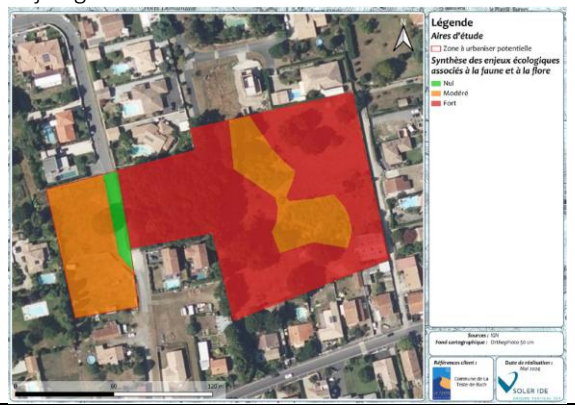
Chemin doux
à créer
existant

PRINCIPE DE PLANTATION

Haies
à créer

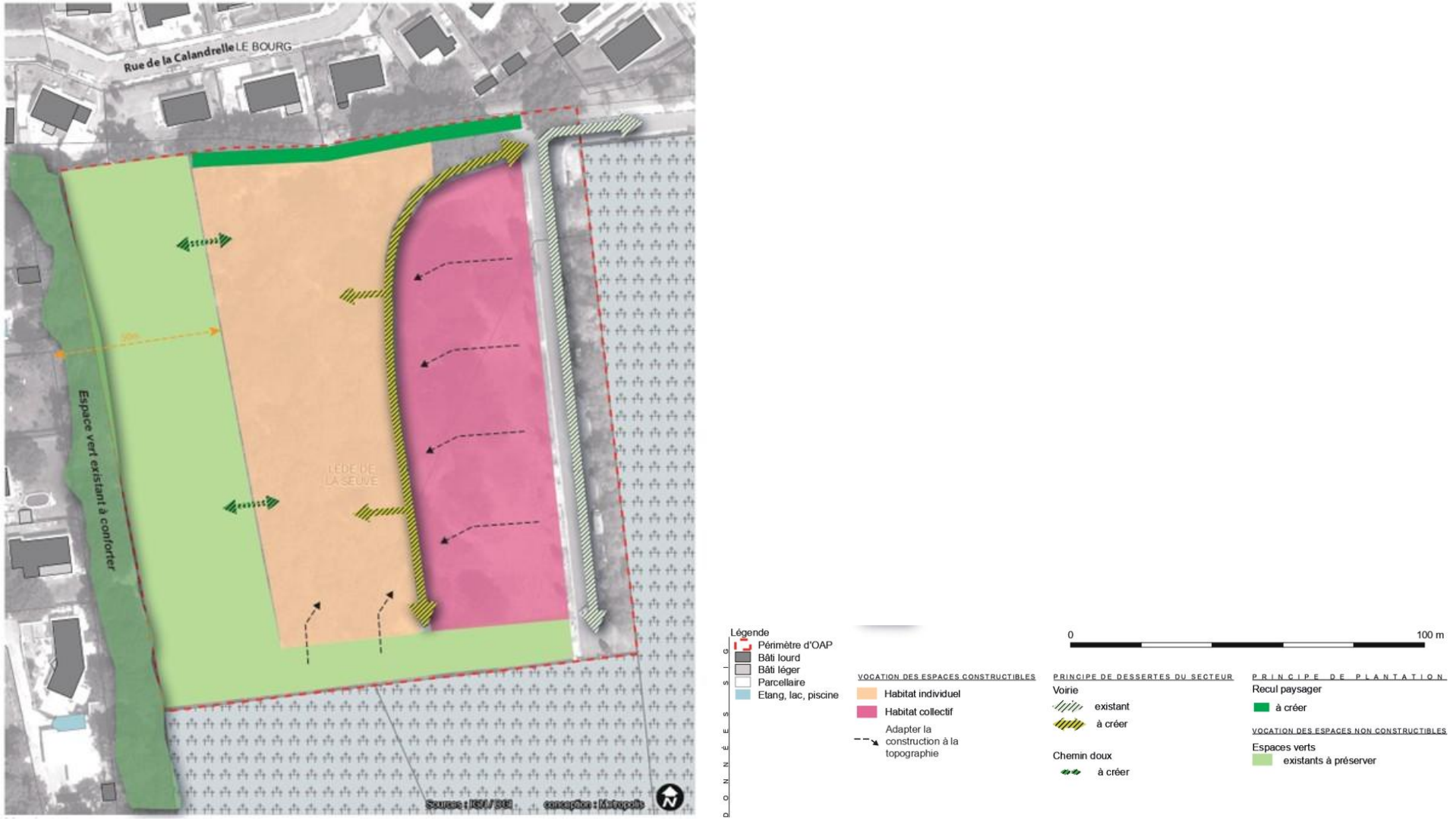
VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

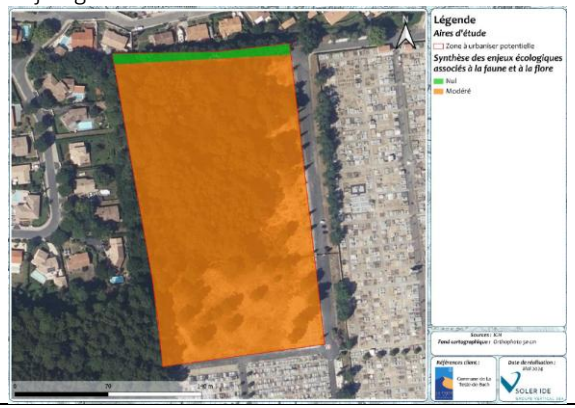
Espaces verts *
existant à préserver
*publics ou privés ouverts

Analyse des incidences de l'OAP n°3 – Bordes Est				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Topographie globalement plane.	Sans objet	Sans objet	
Ressource en eau	Aucune cours d'eau ne s'écoule au sein ou à proximité du site.	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (voiries et cheminements doux perméables, création et maintien d'espaces verts)	++
Milieu naturel et biodiversité	Habitats dominants : Boisements acidophiles dominés par *Quercus*, fourrés, pâturages permanents Zones humide : faible probabilité de zones humides (présence de podzosols) Enjeu global : Fort 	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Réalisation d'un diagnostic zones humides avant aménagement, pour confirmer ou infirmer le caractère humide du site • Préservation de l'îlot boisé central, identifié à enjeu fort. Celui-ci fera l'objet d'un entretien raisonné • Préservation des arbres de haute tige et des espaces verts existants • Préservation et plantation d'arbres de haute tige, d'arbustes, et création d'espaces végétalisés (pas d'espèces exotiques envahissantes) • Création d'une haie en bordure est du site • Interdiction de l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, gestion douce privilégiée	++
Risques naturels et technologiques	Site concerné par le PPRSM (zones bleue et rouge) Site concerné par le risque de remontées de nappe Site concerné par une zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine Site concerné par le risque de feu de forêt Aucune ICPE au droit ou à proximité du site	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement	• Respect des dispositions des zones du PPRSM, aucune construction en zone rouge (îlot boisé) • Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement	++

Analyse des incidences de l'OAP n°3 – Bordes Est				
Thématique environnementale	**Etat initial – enjeux**	**Incidence potentielle du projet sur l'environnement**	**Mesures prises en faveur de l'environnement**	**Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens**
	Aucune canalisation de matière dangereuse ne traverse le site	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt	• Limitation de l'imperméabilisation des espaces (stationnement et cheminements doux perméables, création et maintien d'espaces verts) pour limiter le ruissellement • Analyse hydrogéologique dans le cadre de l'aménagement pour prendre en compte le risque de remontée de nappe • Prise en compte des recommandations du BRGM dans le cadre des constructions pour limiter l'aléa retrait-gonflement des argiles	
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site Aucun site BASIAS au droit du site Site non concerné par un secteur affecté par le bruit	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de polluants atmosphériques) • Plantation d'espèces non allergisantes dans les espaces verts	++
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Préservation d'un îlot boisé au sein du site, maintien et création d'espaces verts (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain) • Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de GES)	++
Paysage et patrimoine	Site au sein du tissu urbain, dans un quartier pavillonnaire. Site au droit d'une prairie, de boisements, d'une habitation existante et de jardins Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Modification du paysage local Incidences sur le patrimoine architectural	• Îlot paysager préservé au cœur du site • Maintien et création d'espaces verts • Insertion des constructions dans le tissu existant • Limitation de la hauteur des bâtis à R+1	++
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	• Urbanisation du site conditionné au raccordement à l'assainissement collectif *Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

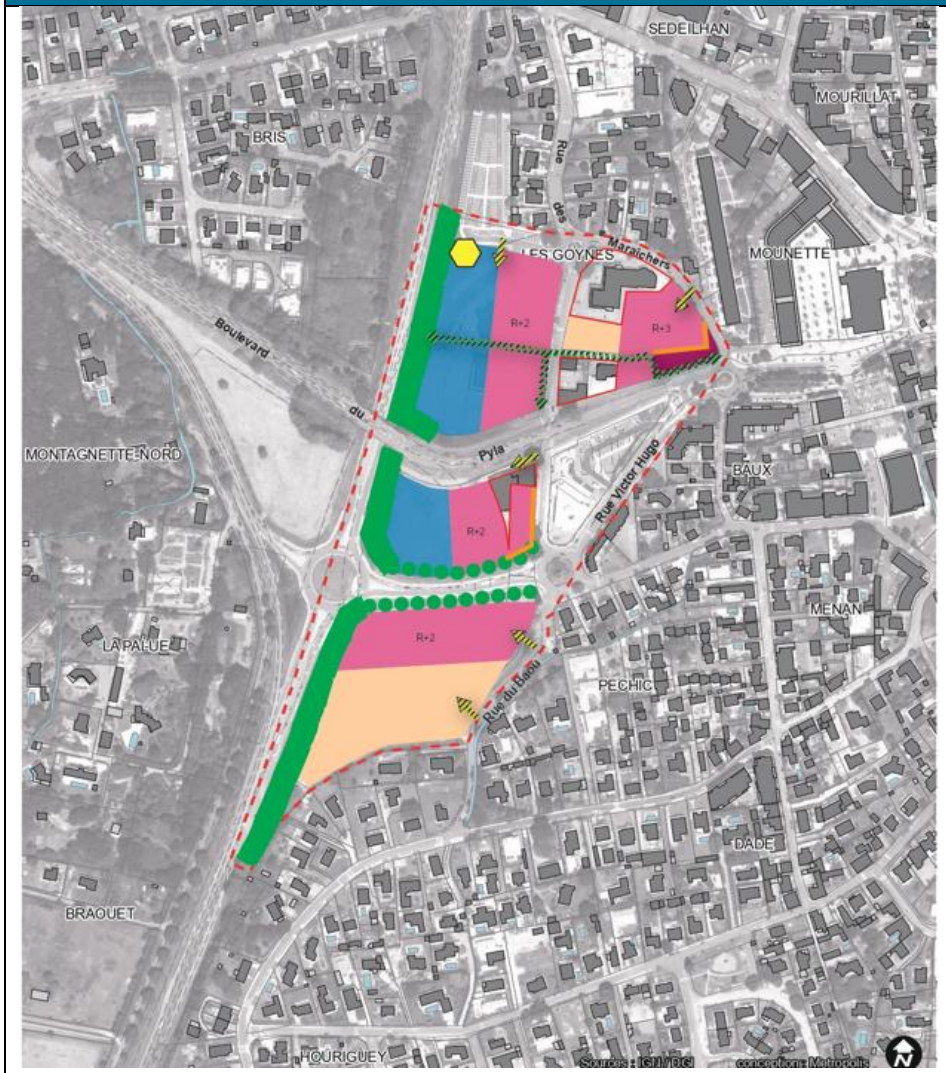
OAP n°4 – Lede de la Seuve – Zone 1AU

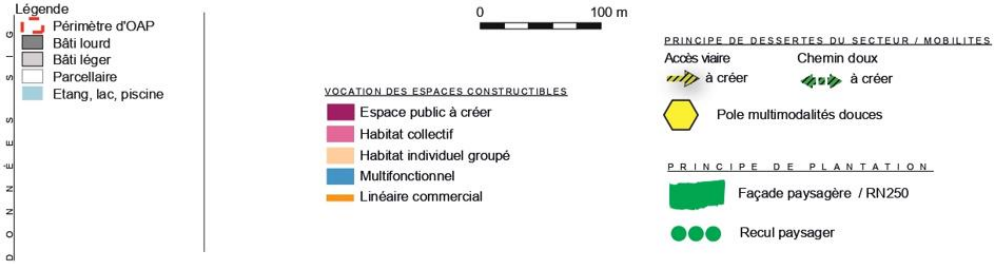


Analyse des incidences de l'OAP n°4 – Lede de la Seuve				
Thématique environnementale	**Etat initial – enjeux**	**Incidence potentielle du projet sur l'environnement**	**Mesures prises en faveur de l'environnement**	**Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens**
Géomorphologie	Terrain présentant une forte pente en partie est du site. Les bordures du site sont planes.	Risque de modification de la topographie locale	• Prise en compte de la topographie du site dans le cadre des aménagements • Limitation des mouvements de terre	++
Ressource en eau	Aucune cours d'eau ne s'écoule au sein ou à proximité du site.	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts)	++
Milieu naturel et biodiversité	Habitats dominants : Pelouses sèches, pinèdes et boisement acidophile dominé par *Quercus* Zones humide : aucune zone humide règlementaire mais forte probabilité de zones humides sur une partie du site Enjeu global : Modéré 	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Préservation de l'alignement d'arbres de haute tige en bordure nord • Espace vert préservé en bordure ouest et sud du site pour assurer le maintien des continuités écologiques avec les espaces naturels à l'ouest • Préservation des arbres de haute tige et des espaces verts existants • Préservation et plantation d'arbres de haute tige, d'arbustes, et création d'espaces végétalisés (pas d'espèces exotiques envahissantes) • Interdiction de l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, gestion douce privilégiée	++
Risques naturels et technologiques	Site non concerné par un PPRN Site concerné pour partie par le risque de remontées de nappe Site concerné pour partie par une zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine Site concerné par le risque de feu de forêt	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts) pour limiter le ruissellement	++

Analyse des incidences de l'OAP n°4 – Lede de la Seuve				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
	Aucune ICPE au droit ou à proximité du site Aucune canalisation de matière dangereuse ne traverse le site	aggravants du phénomène de retrait-gonflement Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt	• Analyse hydrogéologique dans le cadre de l'aménagement pour prendre en compte le risque de remontée de nappe • Prise en compte des recommandations du BRGM dans le cadre des constructions pour limiter l'aléa retrait-gonflement des argiles	
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site Aucun site BASIAS au droit du site Site non concerné par un secteur affecté par le bruit	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de polluants atmosphériques) • Plantation d'espèces non allergisantes dans les espaces verts	++
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Maintien et création d'espaces verts (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain) • Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de GES)	++
Paysage et patrimoine	Site au sein du tissu urbain, dans un quartier pavillonnaire. Site au droit d'un boisement et d'une friche. Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Modification du paysage local Incidences sur le patrimoine architectural	• Maintien et création d'espaces verts • Intégration des aménagements en cohérence avec la topographie du site, pour garantir une bonne intégration des constructions dans le paysage • Limitation de la hauteur des bâtis à R+1 à l'ouest et R+2 à l'est	++
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	• Urbanisation du site conditionné au raccordement à l'assainissement collectif *Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

OAP n°5 – Le Baou Les Maraichers – Zone 1AU/UA



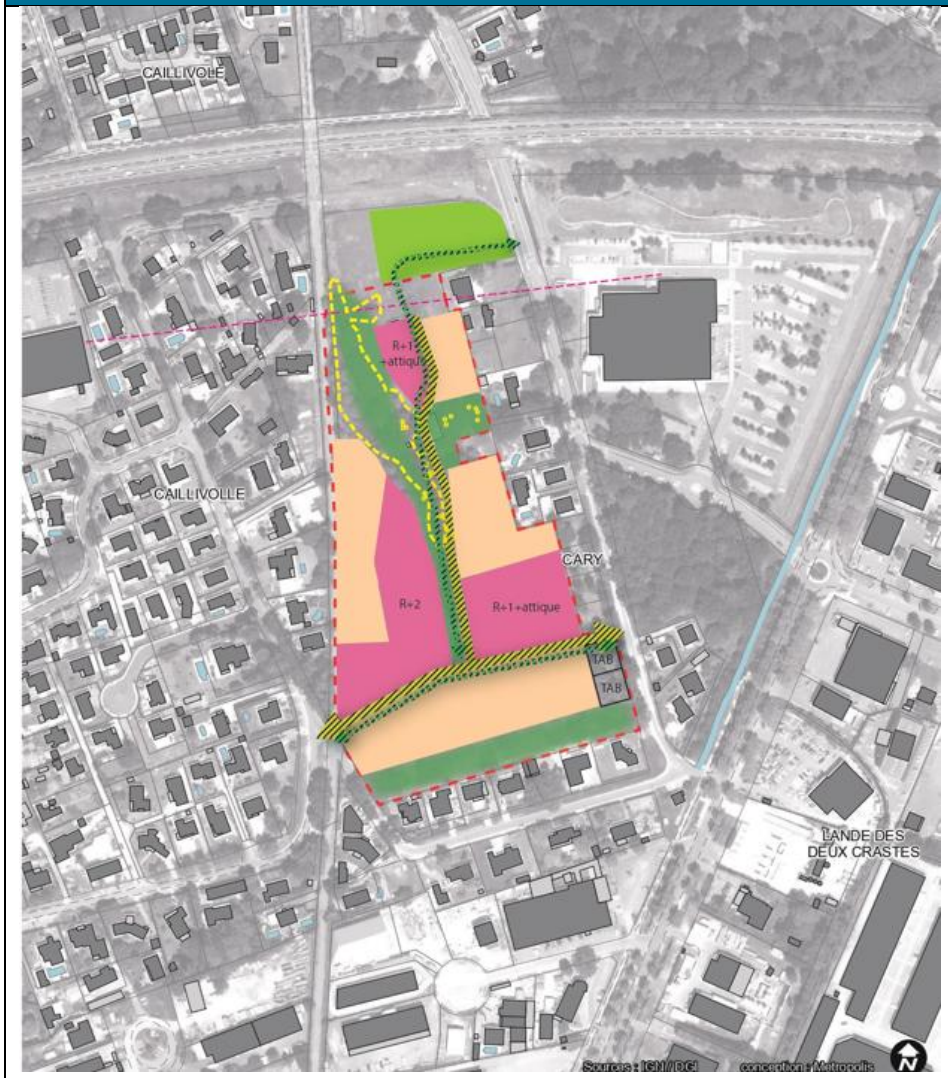


Analyse des incidences de l'OAP n°5 – Le Baou Les Maraichers				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Topographie globalement plane.	Sans objet	Sans objet	
Ressource en eau	Un fossé s'écoule au nord du site.	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts)	++
Milieu naturel et biodiversité	<u>Secteur nord :</u> Habitats dominants : Friche et prairie Zones humide : pas de zone humide règlementaire Enjeu global : Modéré à fort  <u>Secteur sud :</u> Habitats dominants : Prairie de fauche mésophile, Prairie humide Zones humide : zone humide règlementaire Enjeu global : Modéré à fort	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Préservation et création d'espaces verts en bordure ouest du site • Prise en compte des zones humides dans l'aménagement, en privilégiant l'évitement • Interdiction de l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, gestion douce privilégiée	++

Analyse des incidences de l'OAP n°5 – Le Baou Les Maraichers				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
	 Les secteurs non investigués se situent au droit de milieux artificialisés déjà urbanisés.			
Risques naturels et technologiques	Site concerné pour partie par le PPRSM (zone bleu clair) Site concerné pour partie par le risque de remontées de nappe Site concerné pour partie par une zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine Site concerné par le risque de feu de forêt Aucune ICPE au droit ou à proximité du site Aucune canalisation de matière dangereuse ne traverse le site	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt	• Respect des prescriptions du PPRSM • Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts) pour limiter le ruissellement • Analyse hydrogéologique dans le cadre de l'aménagement pour prendre en compte le risque de remontée de nappe • Prise en compte des recommandations du BRGM dans le cadre des constructions pour limiter l'aléa retrait-gonflement des argiles	++
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site Aucun site BASIAS au droit du site Site concerné par un secteur affecté par le bruit	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Implantation d'un pôle d'échange multimodal et développement de cheminements doux, permettant de développer les mobilités douces (diminution des émissions de polluants atmosphériques)	++

Analyse des incidences de l'OAP n°5 – Le Baou Les Maraichers				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
			• Plantation d'espèces non allergisantes dans les espaces verts	
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Maintien et création d'espaces verts (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain) • Implantation d'un pôle d'échange multimodal et développement de cheminements doux, permettant de développer les mobilités douces (diminution des émissions de GES)	++
Paysage et patrimoine	Site au sein du tissu urbain Site au droit de locaux d'activités, de voiries et de prairies. Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Modification du paysage local Incidences sur le patrimoine architectural	• Maintien et création d'espaces verts • Intégration qualitative des aménagements (privilégier la perception végétale) • Limitation de la hauteur des bâtis à R+1, R+2 ou R+3 en fonction des secteurs	++
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	• Urbanisation du site conditionné au raccordement à l'assainissement collectif *Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

OAP n°6 – Secary – Zone 1AU et UD



Légende

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

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

0 100 m

Eléments de paysage et arbres à conserver obligatoirement

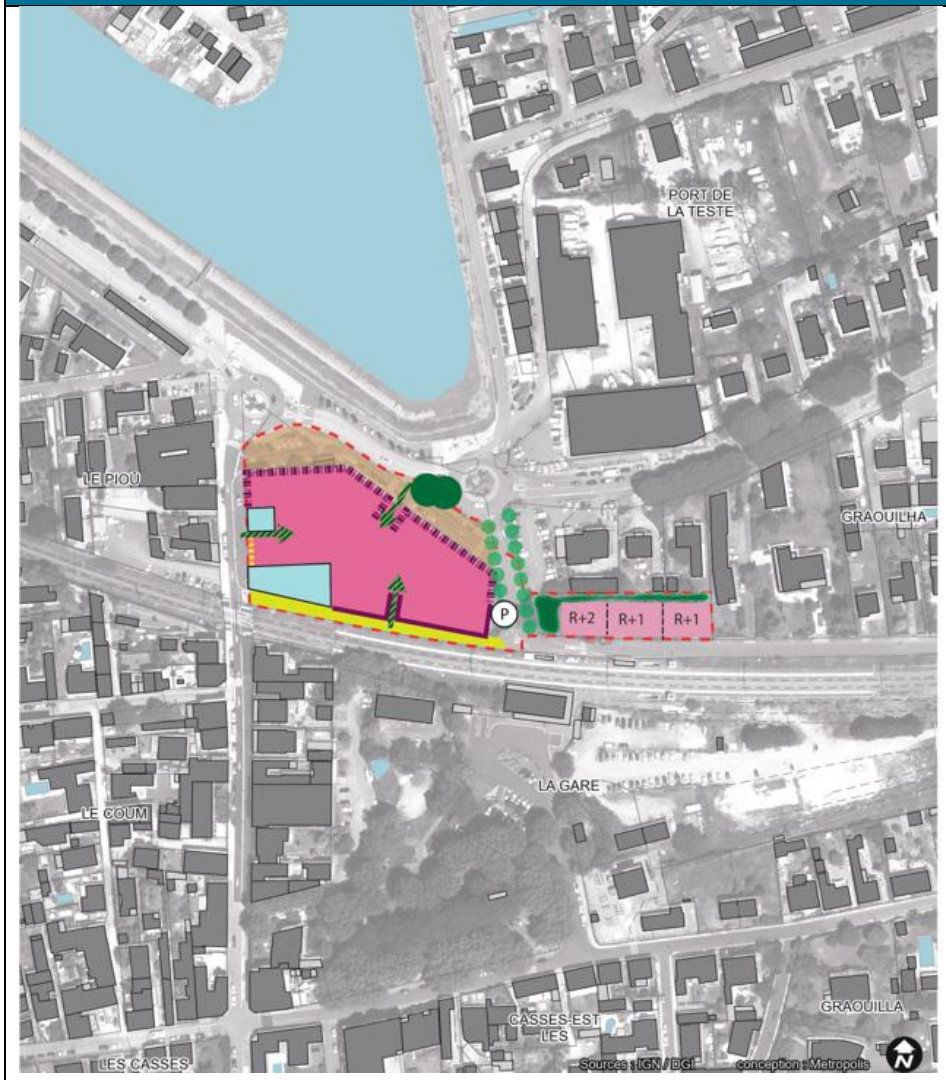
VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
Espaces verts collectifs
existant à préserver
espace dédié à l'agriculture urbaine

DONNÉES SIG

Analyse des incidences de l'OAP n°6 – Sécary				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Topographie globalement plane.	Sans objet	Sans objet	
Ressource en eau	Aucun cours d'eau ou craste ne s'écoule au sein ou à proximité du site.	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts)	++
Milieu naturel et biodiversité	Site au droit de prairies et boisements.	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Préservation de la zone humide au centre du site • Préservation des arbres remarquables • Préservation et création d'espaces verts en bordure sud du site • Interdiction de l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, gestion douce privilégiée	++
Risques naturels et technologiques	Site non concerné par un PPRN Site concerné par le risque de remontées de nappe Site non concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine Site concerné par le risque de feu de forêt Aucune ICPE au droit du site Aucune canalisation de matière dangereuse ne traverse le site	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts) pour limiter le ruissellement • Analyse hydrogéologique dans le cadre de l'aménagement pour prendre en compte le risque de remontée de nappe	++
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site Aucun site BASIAS au droit du site Site non concerné par un secteur affecté par le bruit	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Développement de cheminements doux, permettant de développer les mobilités douces (diminution des émissions de polluants atmosphériques) • Plantation d'espèces non allergisantes dans les espaces verts	++
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Maintien et création d'espaces verts (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain)	++

Analyse des incidences de l'OAP n°6 – Sécary				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
			• Développement de cheminements doux, permettant de développer les mobilités douces (diminution des émissions de GES)	
Paysage et patrimoine	Site au sein du tissu urbain Site au droit de prairies et boisements Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Modification du paysage local Incidences sur le patrimoine architectural	• Maintien et création d'espaces verts, et création d'un espace dédié à l'agriculture urbaine au nord, contribuant à la qualité paysagère du site • Limitation de la hauteur des bâtis à R+1 ou R+2 en fonction des secteurs	++
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	• Urbanisation du site conditionné au raccordement à l'assainissement collectif *Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

OAP n°7 – La Humeyre – Zone UB



Légende

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

0 — 100 m

- Bâti patrimonial à conserver

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
- Habitat collectif
- Habitat R+2 avec RdC actif
- Habitat R+2
- Habitat R+1
- Habitat collectif - logements intermédiaires

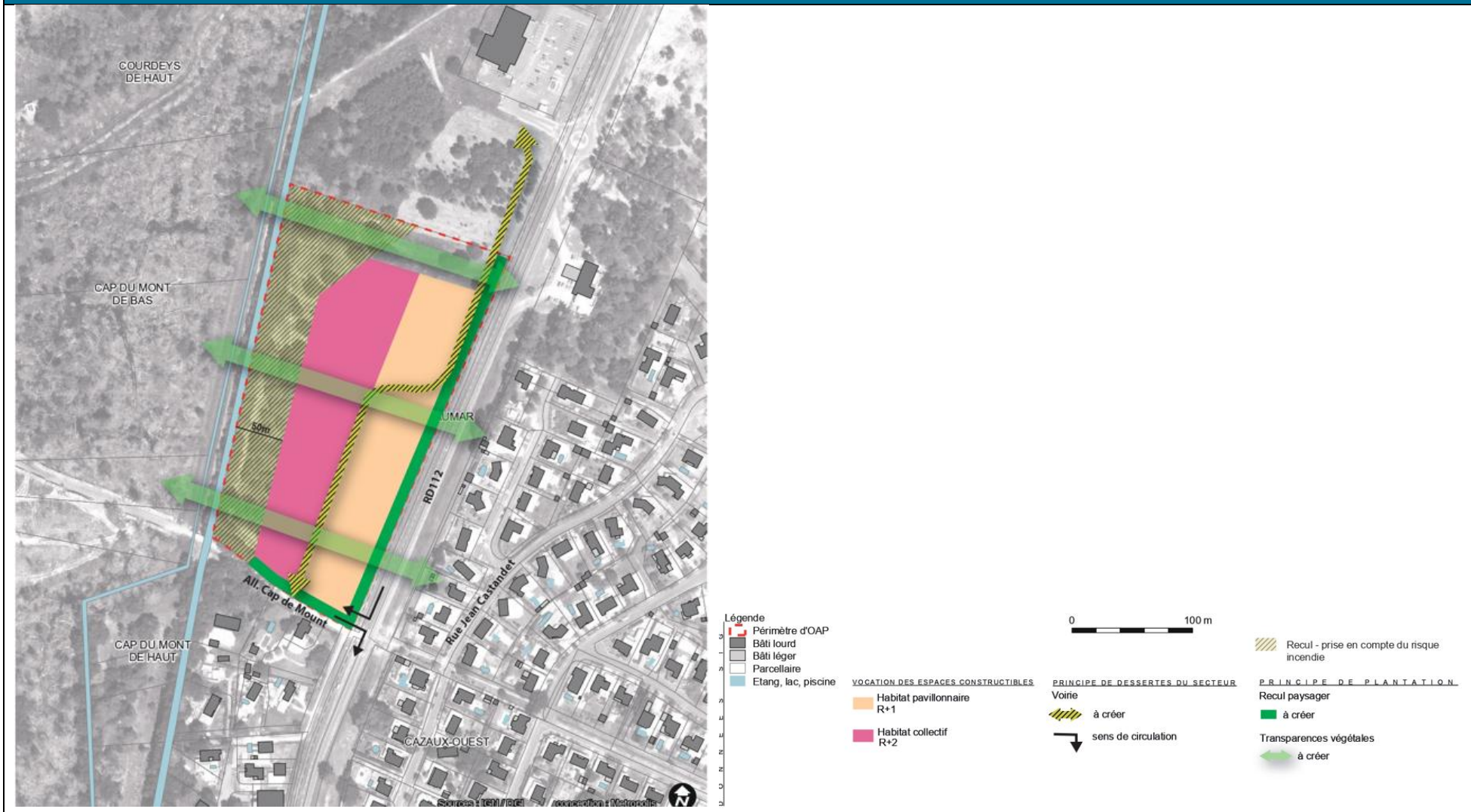
ESPACES PUBLICS
- Aménagement d'un parvis
- Transformation de la rue André Lesca en espace partagé
- Perméabilités douces vers le coeur d'îlot

PRINCIPE DE PLANTATION
- Requalification paysagère de la rue du Passant
- Traitement paysager des franges de l'îlot intermédiaire
- Conservation des sujets existants

Analyse des incidences de l'OAP n°7 – La Humeyre				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Topographie globalement plane.	Sans objet	Sans objet	
Ressource en eau	Aucun cours d'eau ou craste ne s'écoule au sein ou à proximité du site.	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau	++
Milieu naturel et biodiversité	Site au droit de milieux artificialisés (habitations).	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Préservation des arbres existants en bordure du site • Création d'espaces vert au sein du projet	++
Risques naturels et technologiques	Site concerné par le PPRSM (zones bleu et bleu clair) Site concerné par le risque de remontées de nappe Site concerné par une zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine Aucune ICPE au droit du site Aucune canalisation de matière dangereuse ne traverse le site	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt	• Prises en compte des dispositions du PPRSM • Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement	++
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site Aucun site BASIAS au droit du site Site concerné par un secteur affecté par le bruit	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Développement de cheminements doux, permettant de développer les mobilités douces (diminution des émissions de polluants atmosphériques)	++
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Création de cœur d'îlots paysagers (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain) • Développement de cheminements doux, permettant de développer les mobilités douces (diminution des émissions de GES)	++
Paysage et patrimoine	Site au sein du tissu urbain Site au droit d'habitations	Modification du paysage local	• Création de cœurs d'îlots paysagers • Mise en valeur du bâti patrimonial • Valorisation de la façade sur le port	++

Analyse des incidences de l'OAP n°7 – La Humeyre				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
	Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Incidences sur le patrimoine architectural	• Limitation de la hauteur des bâtis à R+2	
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

OAP n°8 – Cap de Mount – Zone 1AUc et NR

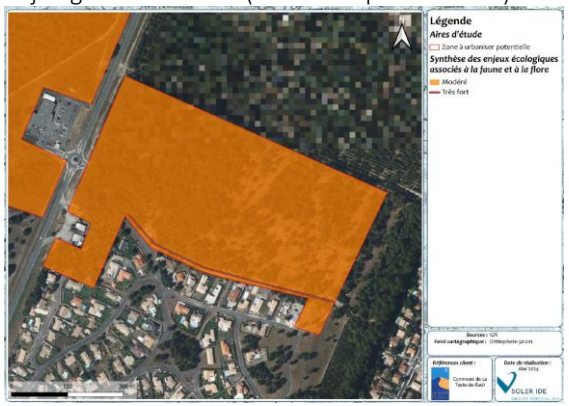


Analyse des incidences de l'OAP n°8 – Cap de Mount				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Site présentant une topographie plane.	Sans objet	Sans objet	
Ressource en eau	Un cours d'eau (craste de Nézer) s'écoule en bordure ouest du site (hors emprise).	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts)	++
Milieu naturel et biodiversité	Site au droit d'une friche présentant quelques arbres et arbustes. Le site est un ancien camping et a donc été largement artificialisé jusqu'en 2018.	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Recul de 50 m par rapport à la limite ouest du site pour limiter l'interface avec le site Natura 2000 à l'ouest • Création d'une bande végétalisée en bordure sud et est du site le long des routes • Prise en compte des zones humides dans l'aménagement, en privilégiant l'évitement • Préservation des arbres remarquables • Interdiction de l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, gestion douce privilégiée	++
Risques naturels et technologiques	Site non concerné par un PPRN Site concerné par le risque de remontées de nappe Site non concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine Site concerné par le risque de feu de forêt Aucune ICPE au droit ou à proximité du site Aucune canalisation de matière dangereuse au droit du site	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt Risque technologique en lien avec les canalisations	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts) pour limiter le ruissellement • Analyse hydrogéologique dans le cadre de l'aménagement pour prendre en compte le risque de remontée de nappe • Recul de 50 m par rapport à la limite ouest du site pour limiter l'interface avec le boisement et limiter ainsi le risque incendie	++

Analyse des incidences de l'OAP n°8 – Cap de Mount				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site Aucun site BASIAS au droit du site Site non concerné par un secteur affecté par le bruit	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de polluants atmosphériques) • Plantation d'espèces non allergisantes dans les espaces verts	++
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Maintien et création d'espaces verts (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain) • Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de GES)	++
Paysage et patrimoine	Site au droit d'une friche présentant quelques arbres et arbustes (ancien camping). Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Modification du paysage local Incidences sur le patrimoine architectural	• Maintien et création d'espaces verts • Création d'une bande végétalisée en bordure sud et est du site le long des routes • Limitation de l'impact des constructions vues depuis la RD112 • Limitation de la hauteur des bâtis à R+1 ou R+2 en fonction des secteurs	++
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	• Urbanisation du site conditionné au raccordement à l'assainissement collectif *Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

OAP n°9 – Jaumar Pins de Cazaux – Zone 1AU



Analyse des incidences de l'OAP n°9 – Jaumar Pins de Cazaux				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Site présentant une topographie plane.	Sans objet	Sans objet	
Ressource en eau	Aucune cours d'eau ne s'écoule au droit ou à proximité du site. Un fossé identifié à proximité.	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts)	++
Milieu naturel et biodiversité	Habitats dominants : pinèdes et boisements acidophiles dominés par *Quercus* Zones humides : forte probabilité de zone humide Enjeu global : Modéré (à très fort pour le fossé)  La partie du site non investiguée se situe au droit de milieux artificialisés (bâtiments d'activités).	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Réduction du périmètre du site pour limiter l'emprise sur les milieux naturels • Fossé à enjeu très fort non impacté • Création d'une bande végétalisée en bordure ouest du site le long de la route • Interdiction de l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, gestion douce privilégiée	++
Risques naturels et technologiques	Site non concerné par un PPRN Site concerné par le risque de remontées de nappe Site non concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine Site concerné par le risque de feu de forêt Aucune ICPE au droit ou à proximité du site Aucune canalisations de matière dangereuse au droit du site	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts) pour limiter le ruissellement • Analyse hydrogéologique dans le cadre de l'aménagement pour prendre en compte le risque de remontée de nappe	++

Analyse des incidences de l'OAP n°9 – Jaumar Pins de Cazaux				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
		Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt Risque technologique en lien avec les canalisations	• Zone tampon en bordure nord-est du site pour limiter l'interface avec le boisement et limiter ainsi le risque incendie	
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site Aucun site BASIAS au droit du site Site non concerné par un secteur affecté par le bruit	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de polluants atmosphériques) • Plantation d'espèces non allergisantes dans les espaces verts	++
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Maintien et création d'espaces verts (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain) • Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de GES)	++
Paysage et patrimoine	Site au sein du tissu urbain Site au droit de boisements et d'espaces artificialisés (bâtis) Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Modification du paysage local Incidences sur le patrimoine architectural	• Création d'une bande végétalisée en bordure ouest du site le long de la route • Limitation de la hauteur des bâtis à R+1	++
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	• Urbanisation du site conditionné au raccordement à l'assainissement collectif *Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

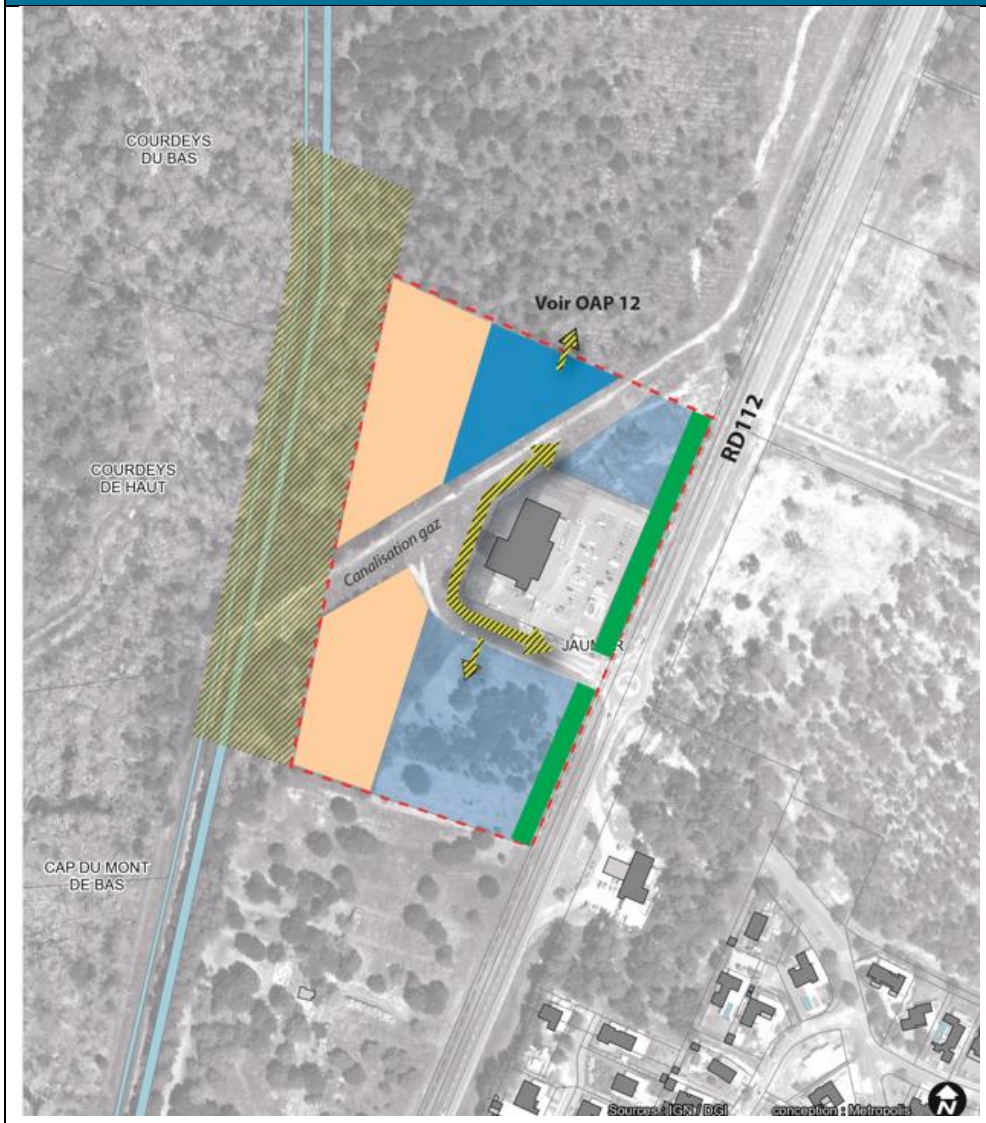
OAP n°10 – Cazaux ouest / Canal – Zone UD

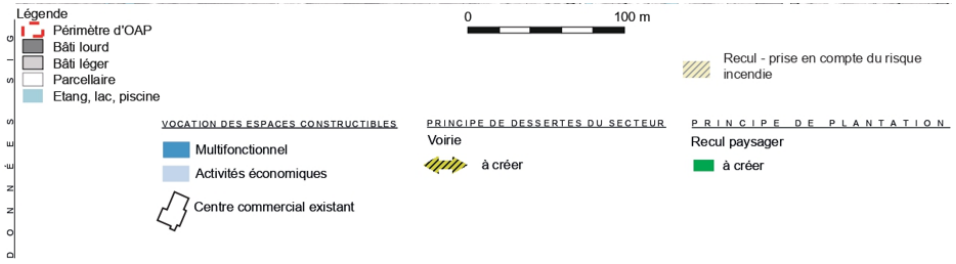


Analyse des incidences de l'OAP n°10 – Cazaux ouest / Canal				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Site présentant une topographie plane.	Sans objet	Sans objet	
Ressource en eau	Un fossé s'écoule en bordure sud du site.	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts)	++
Milieu naturel et biodiversité	Habitats dominants : pinèdes et boisements acidophiles dominés par *Quercus* Zones humides : faible probabilité de zone humide Enjeu global : Modéré (à très fort pour le fossé)  La partie du site non investiguée se situe au droit des mêmes milieux (boisements)	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Préservation du fossé à enjeu très fort en bordure sud • Création d'une bande végétalisée en bordure ouest du site • Préservation des espaces naturels à l'est du site • Interdiction de l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, gestion douce privilégiée	++
Risques naturels et technologiques	Site non concerné par un PPRN Site concerné par le risque de remontées de nappe Site non concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine Site concerné par le risque de feu de forêt Aucune ICPE au droit ou à proximité du site	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts) pour limiter le ruissellement	++

Analyse des incidences de l'OAP n°10 – Cazaux ouest / Canal				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
	Site non concerné par une canalisations de matière dangereuse	aggravants du phénomène de retrait-gonflement Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt	• Analyse hydrogéologique dans le cadre de l'aménagement pour prendre en compte le risque de remontée de nappe	
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site 1 site BASIAS au droit du site Site non concerné par un secteur affecté par le bruit	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de polluants atmosphériques) • Plantation d'espèces non allergisantes dans les espaces verts	++
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Maintien et création d'espaces verts (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain) • Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de GES)	++
Paysage et patrimoine	Site au sein du tissu urbain Site au droit de boisements Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Modification du paysage local Incidences sur le patrimoine architectural	• Création d'une bande végétalisée en bordure ouest du site • Mise en œuvre de gradient de densité et épannelage des hauteurs de façon à préserver la zone pavillonnaire des vis-à-vis • Maintien des perméabilités visuelles entre la zone pavillonnaire et l'espace naturel à l'est • Limitation de la hauteur des bâtis à RDC et R+1	++
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	• Urbanisation du site conditionné au raccordement à l'assainissement collectif *Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

OAP n°11 – Cazaux nord 1 – Zone UX, 1AU et NR





Analyse des incidences de l'OAP n°11 – Cazaux nord 1				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Site présentant une topographie plane.	Sans objet	Sans objet	
Ressource en eau	Un cours d'eau (craste de Nézer) s'écoule en bordure ouest du site (hors emprise).	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Bande inconstructible de recul de 50 m par rapport à la craste de Nézer • Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts)	++
Milieu naturel et biodiversité	Habitats dominants : pinèdes, landes ; et milieux dégradés (landes incendiés) Zones humides : forte probabilité de zone humide Enjeu global : Modéré  La partie du site non investiguée se situe au droit de milieux artificialisés (centre commercial)	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Recul par rapport à la limite ouest du site pour limiter l'interface avec le site Natura 2000 à l'ouest : bande inconstructible de 50 m le long de la craste de Nézer • Création d'une bande végétalisée en bordure est du site le long de la route • Interdiction de l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, gestion douce privilégiée	++
Risques naturels et technologiques	Site non concerné par un PPRN Site concerné par le risque de remontées de nappe Site non concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine Site concerné par le risque de feu de forêt Aucune ICPE au droit ou à proximité du site	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts) pour limiter le ruissellement	++

Analyse des incidences de l'OAP n°11 – Cazaux nord 1				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
	Une canalisation de matière dangereuse au droit du site (gaz naturel)	aggravants du phénomène de retrait-gonflement Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt Risque technologique en lien avec les canalisations	• Analyse hydrogéologique dans le cadre de l'aménagement pour prendre en compte le risque de remontée de nappe • Recul par rapport à la limite ouest du site pour limiter l'interface avec le boisement et limiter ainsi le risque incendie • Respect des prescriptions en lien avec la servitude de canalisation de gaz naturel	
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site Aucun site BASIAS au droit du site Site non concerné par un secteur affecté par le bruit	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de polluants atmosphériques) • Plantation d'espèces non allergisantes dans les espaces verts	++
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Maintien et création d'espaces verts (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain) • Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux (diminution des émissions de GES)	++
Paysage et patrimoine	Site au droit de landes, boisements et milieux artificialisés (centre commercial) Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Modification du paysage local Incidences sur le patrimoine architectural	• Création d'une bande végétalisée en bordure est du site le long de la route • Limitation de l'impact des constructions vues depuis la RD112 • Limitation de la hauteur des bâtis à R+1 ou R+2 en fonction du secteur	++
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	• Urbanisation du site conditionné au raccordement à l'assainissement collectif *Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

OAP n°12 – Cazaux nord 2 – Zone 1AUk, A et N



Légende
DONNÉES SIG
Périmètre d'OAP
Bâti lourd
Bâti léger
Parcellaire
Etang, lac, piscine
Centre commercial existant

0 100 m

Recul - prise en compte du risque incendie

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
Loisirs / Hotellerie de plein air
Accueil / Animation

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR
Voirie
à créer

PRINCIPE DE PLANTATION
Recul paysager
à créer
Traitement paysager de la lisière (fin d'urbanisation)
à créer

Analyse des incidences de l'OAP n°11 – Cazaux nord 1				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Site présentant une topographie plane.	Sans objet	Sans objet	
Ressource en eau	Un cours d'eau (craste de Nézer) s'écoule en bordure ouest du site (hors emprise).	Risque de dégradation de la ressource en eau	• Bande inconstructible de recul de 50 m par rapport à la craste de Nézer • Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à la préservation de la qualité de l'eau • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts)	++
Milieu naturel et biodiversité	Habitats dominants : milieux dégradés (landes incendiées) Zones humides : forte probabilité de zone humide Enjeu global : Modéré 	Risque de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt Risque de perte de continuités écologiques	• Recul par rapport à la limite ouest du site pour limiter l'interface avec le site Natura 2000 à l'ouest : bande inconstructible de 50 m le long de la craste de Nézer • Création d'une bande inconstructible de 50 m au nord • Création d'une bande végétalisée en bordure est du site le long de la route • Interdiction de l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, gestion douce privilégiée • Mise en place de constructions éphémères liées à l'hébergement pour limiter l'impact sur les milieux	++
Risques naturels et technologiques	Site non concerné par un PPRN Site concerné par le risque de remontées de nappe Site non concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles Site non concerné par une cavité souterraine Site concerné par le risque de feu de forêt Aucune ICPE au droit ou à proximité du site Une canalisation de matière dangereuse au droit du site (gaz naturel)	Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation, et d'augmentation du phénomène d'inondation Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement	• Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration), contribuant à limiter le risque d'inondation par ruissellement • Limitation de l'imperméabilisation des espaces (création et maintien d'espaces verts) pour limiter le ruissellement • Analyse hydrogéologique dans le cadre de l'aménagement pour prendre en compte le risque de remontée de nappe	++

Analyse des incidences de l'OAP n°11 – Cazaux nord 1				
Thématique environnementale	Etat initial – enjeux	Incidence potentielle du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidence du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
		Risque d'augmentation de la vulnérabilité au risque feu de forêt Risque technologique en lien avec les canalisations	• Recul par rapport à la limite ouest du site pour limiter l'interface avec le boisement et limiter ainsi le risque incendie • Respect des prescriptions en lien avec la servitude de canalisation de gaz naturel	
Nuisances et pollutions	Aucun site BASOL au droit du site Aucun site BASIAS au droit du site Site non concerné par un secteur affecté par le bruit	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	• Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux et limitation de l'usage de véhicules motorisés (diminution des émissions de polluants atmosphériques) • Plantation d'espèces non allergisantes dans les espaces verts • Limitation de l'usage de véhicules motorisés	++
Energie et changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	• Maintien et création d'espaces verts (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain) • Mobilités douces encouragées via la création de cheminements doux et limitation de l'usage de véhicules motorisés (diminution des émissions de GES) • Limitation des consommations énergétiques	++
Paysage et patrimoine	Site au droit de milieux naturels dégradés (landes incendiées) Site non concerné par un périmètre de protection de monument historique	Modification du paysage local Incidences sur le patrimoine architectural	• Création d'une bande végétalisée en bordure est du site le long de la route • Intégration paysagère des constructions liées à l'accueil touristique	++
Eau potable, assainissement et déchets	*Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	• Urbanisation du site conditionné au raccordement à l'assainissement collectif *Les problématiques eau potable, assainissement et déchets seront étudiées en détail dans le cadre de la faisabilité du futur projet d'aménagement.*	

5.4 FOCUS SUR LE PROJET D'EXTENSION DU GOLF D'ARCACHON

Le projet d'extension du golf d'Arcachon est un projet susceptible de générer des incidences environnementales notables, il est donc pris en compte dans le cadre de la présente évaluation environnementale, conformément aux principes de la séquence ERC et à l'obligation de cohérence d'ensemble des documents d'urbanisme.

VOLET BIODIVERSITE

Inventaires « 4 saisons » au droit du projet

Des inventaires écologiques « 4 saisons » ont été réalisés en 2023 par le bureau d'études SOLER IDE sur les terrains préposés à l'extension du golf. Une synthèse en est présentée ci-dessous.

Les habitats naturels rencontrés sont dominés par des dunes boisées de feuillus et de conifères. Ces dunes, caractérisées par le Chêne pédonculé, le Pin maritime et l'Arbousier, sont des habitats d'intérêt communautaire inscrit au sein du site Natura 2000 « Forêts dunaires de la Teste-de-Buch ». Ces dunes boisées sont localisées à proximité immédiate du golf. Des sentiers traversent ces dunes. Ceux-ci sont piétinés et la végétation s'y développe peu. De nombreuses espèces exotiques envahissantes (EEE) sont recensées à proximité des sentiers. Enfin, une zone humide, un alignement d'arbres et des habitations sont localisés au sein de l'aire d'étude immédiate. Aucun milieu aquatique n'est recensé.

Les cartographies ci-dessous présentent les habitats naturels recensés.

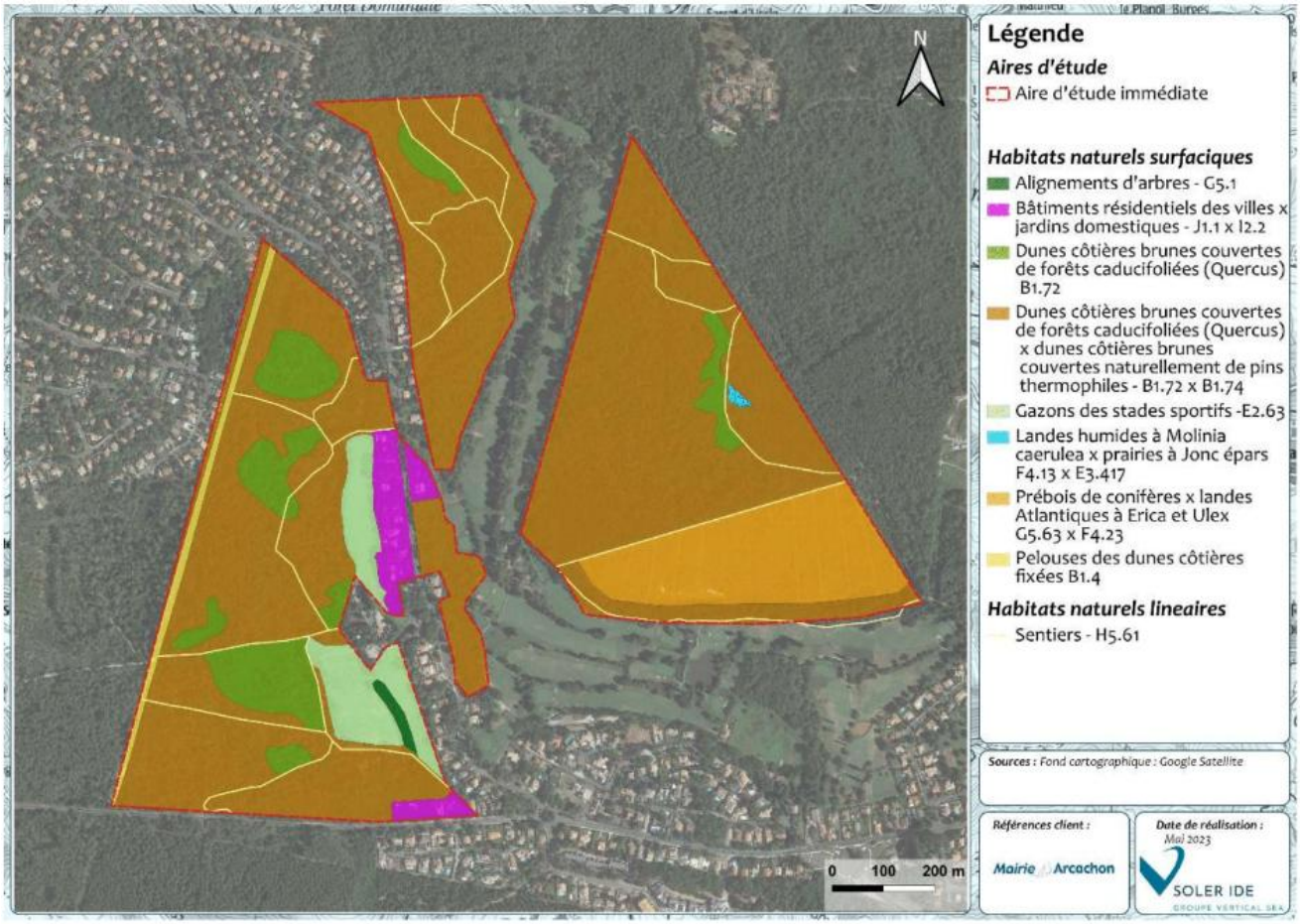


FIGURE 26 : HABITATS NATURELS AU DROIT DU PROJET D'EXTENSION DE GOLF

Concernant le diagnostic zones humides réalisé, l'approche habitat a permis de mettre en évidence une zone humide réglementaire réduite, de 1 083 m². L'approche botanique et pédologique n'ont pas identifié de zones humides supplémentaires.

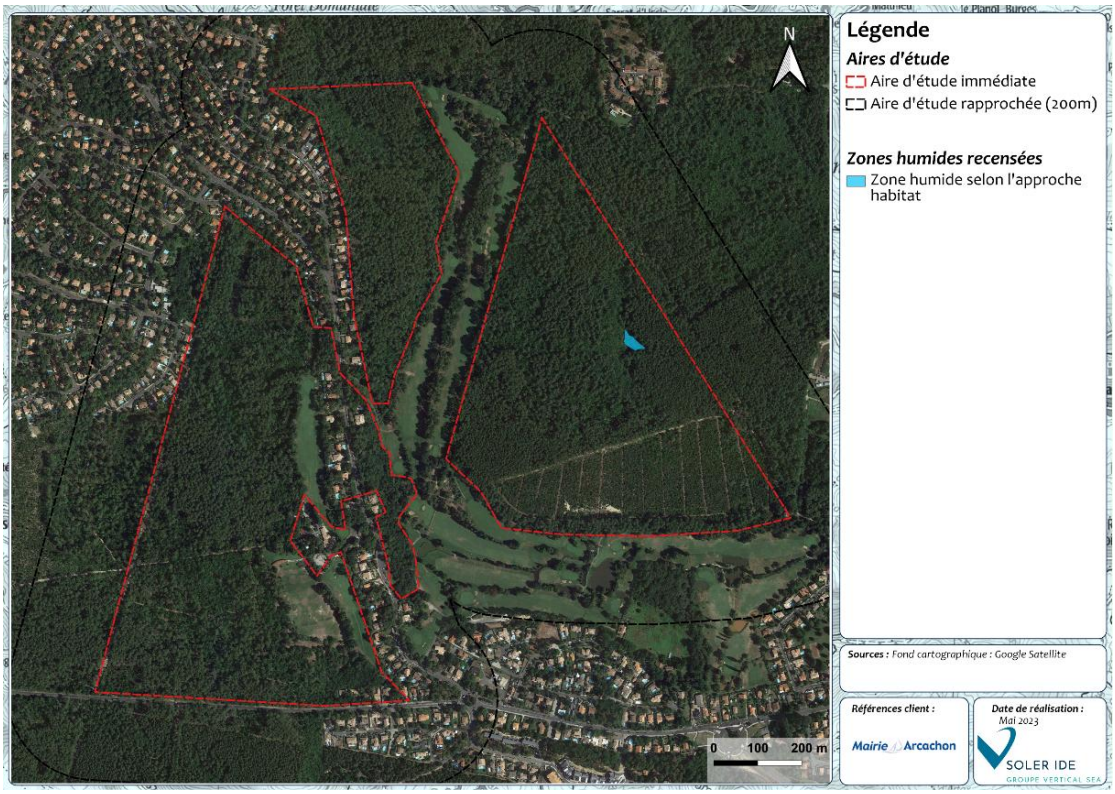


FIGURE 27 : ZONES HUMIDES IDENTIFIEES SUR LE PROJET D'EXTENSION DE GOLF

Concernant les continuités écologiques, le site étudié peut jouer un rôle écologique dans la trame verte des milieux semi-ouverts pour l'avifaune et la trame verte des milieux fermés pour l'avifaune et les chiroptères. En effet, les milieux fermés sont reconnus comme réservoirs de biodiversité à l'échelle du SRCE. Par ailleurs, notons que le site est fragmenté par une route départementale, et le golf d'Arcachon est traversé par des sentiers forestiers. L'urbanisation, la route et le golf peuvent constituer des éléments fragmentants à la trame verte.

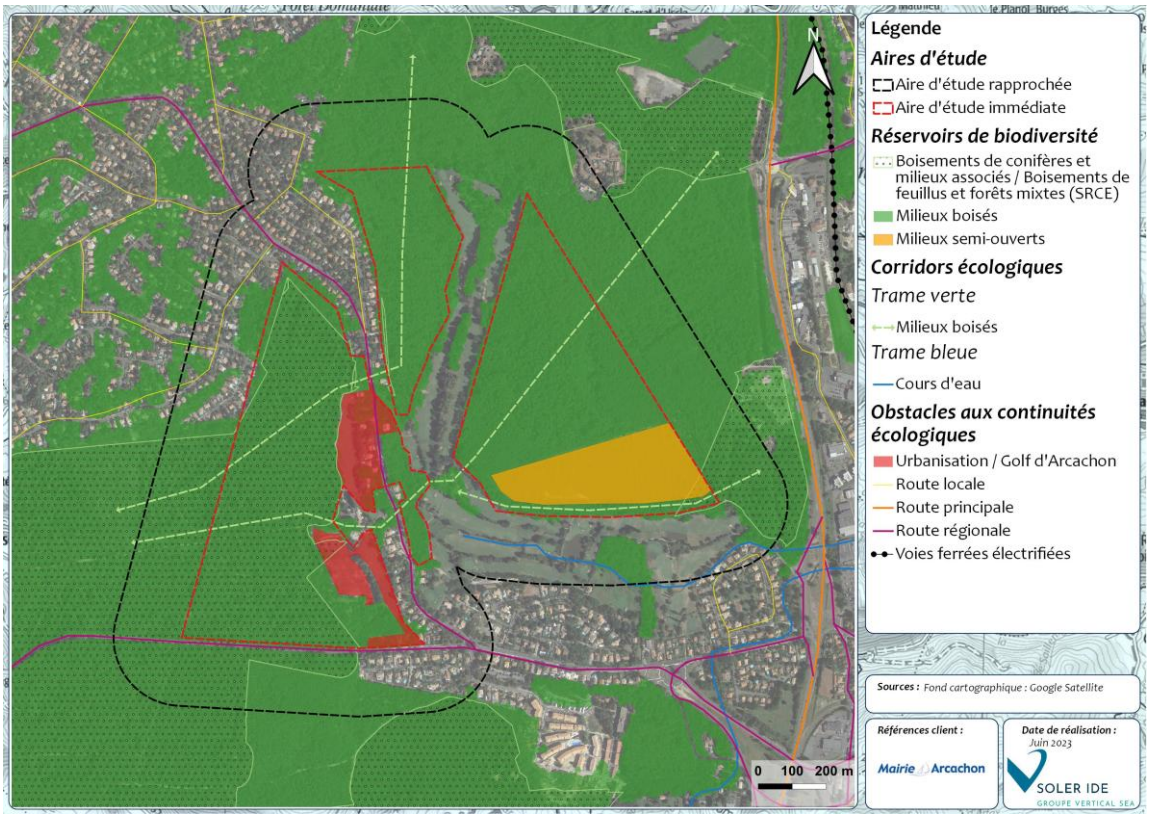


FIGURE 28 : TVB LOCALE AU DROIT DU PROJET

Le tableau suivante présente la synthèse des enjeux pressentis par thématique sur le milieu naturel (habitats, faune, flore, continuités...). La carte suivante présente la synthèse des enjeux écologiques associés à chaque habitat naturel.

TABLEAU 12 : SYNTHESE DES ENJEUX PAR THEMATIQUE

Thématique	Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
Patrimoine naturel	• L'aire d'étude immédiate est localisée sur un site Natura 2000 « Forêts dunaires de la Teste-de-Buch », un terrain de Conservatoire du Littoral « Prés-Salés Est de la Teste de Buch » et sur une ZNIEFF de type II « La forêt usagère de la Teste de Buch ». L'aire d'étude immédiate possède donc un lien écologique et hydraulique fort avec ces espaces naturels.	**Fort**	/
Habitat, Flore	• 3 habitats sont d'intérêt communautaire : Dunes côtières brunes couvertes de forêts caducifoliés (*Quercus*) (2180-4), Dunes côtières brunes couvertes de forêts caducifoliés (*Quercus*) x dunes côtières brunes couvertes naturellement de pins thermophiles et Pelouses des dunes côtières fixées (2130-5) ; • Aucune plante protégée n'a été identifiée ; • 14 espèces exotiques envahissantes ont été recensées sur l'aire d'étude immédiate.	**Fort**	Conserver au maximum les pelouses des dunes et dunes boisées Mettre en place des mesures contre les espèces exotiques envahissantes
Zones humides	• Une zone humide recensée selon l'approche habitats (1 083 m²) ; • Approche pédologique à mener lors des prochains passages de terrains.	**Modéré**	Conserver la zone humide
Invertébrés	• 24 espèces ont été contactées dont 1 protégée, • 1 espèce patrimoniale potentielle.	**Faible**	Conserver au maximum le bois mort et les arbres favorables aux coléoptères saproxyliques Mise en place d'un protocole spécifique si nécessité d'abattre des arbres favorables au Grand Capricorne
Amphibiens	• 2 espèces protégées ont été contactées, • 1 espèce protégée potentielle.	**Faible**	Conserver les points d'eau (reproduction) et les boisements (repos) Effectuer les travaux en dehors des périodes de reproduction
Reptiles	• 2 espèces protégées ont été contactées, • 5 espèces protégées dont 4 patrimoniales sont potentielles.	**Fort**	Conserver les lisières Effectuer les travaux en dehors des périodes de reproduction
Mammifères non volants	• 7 espèces contactées dont 2 protégées, • 1 espèce protégée potentielle	**Faible**	Conserver les boisements et les alignements d'arbres Effectuer les travaux en dehors des périodes de reproduction

Thématique	Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
Chiroptères	• 11 espèces protégées contactées au sein de l'aire d'étude immédiate ; • 3 espèces protégées potentielles ; • 14 espèces protégées dont 7 patrimoniales susceptibles de se reproduire au sein des chênaies, des alignements d'arbres, des arbres favorables et des bâtis ; • Enjeux importants sur les espèces forestières patrimoniales (Noctules, Murin de Beichstein et Pipistrelle de Nathusius).	**Fort**	Conserver au maximum les boisements, les alignements d'arbres et les bâtis Conserver les arbres favorables aux Chiroptères Effectuer les travaux en dehors des périodes de reproduction et d'hivernage.
Avifaune	• 40 espèces dont 30 protégées ont été contactés. • 3 espèces patrimoniales recensées	**Fort**	Conserver au maximum les boisements et les alignements d'arbres Effectuer les travaux en dehors des périodes de reproduction
Continuités et fonctionnalités écologiques	• L'aire d'étude immédiate comprend des réservoirs de biodiversité associés à des boisements de conifères et milieux associés ainsi qu'à des boisements de feuillus et forêts mixtes ; • Contexte urbain, l'aire d'étude immédiate à une forte responsabilité vis-à-vis des continuités écologiques.	**Modéré à Fort**	Maintenir la continuité écologique des milieux boisés.

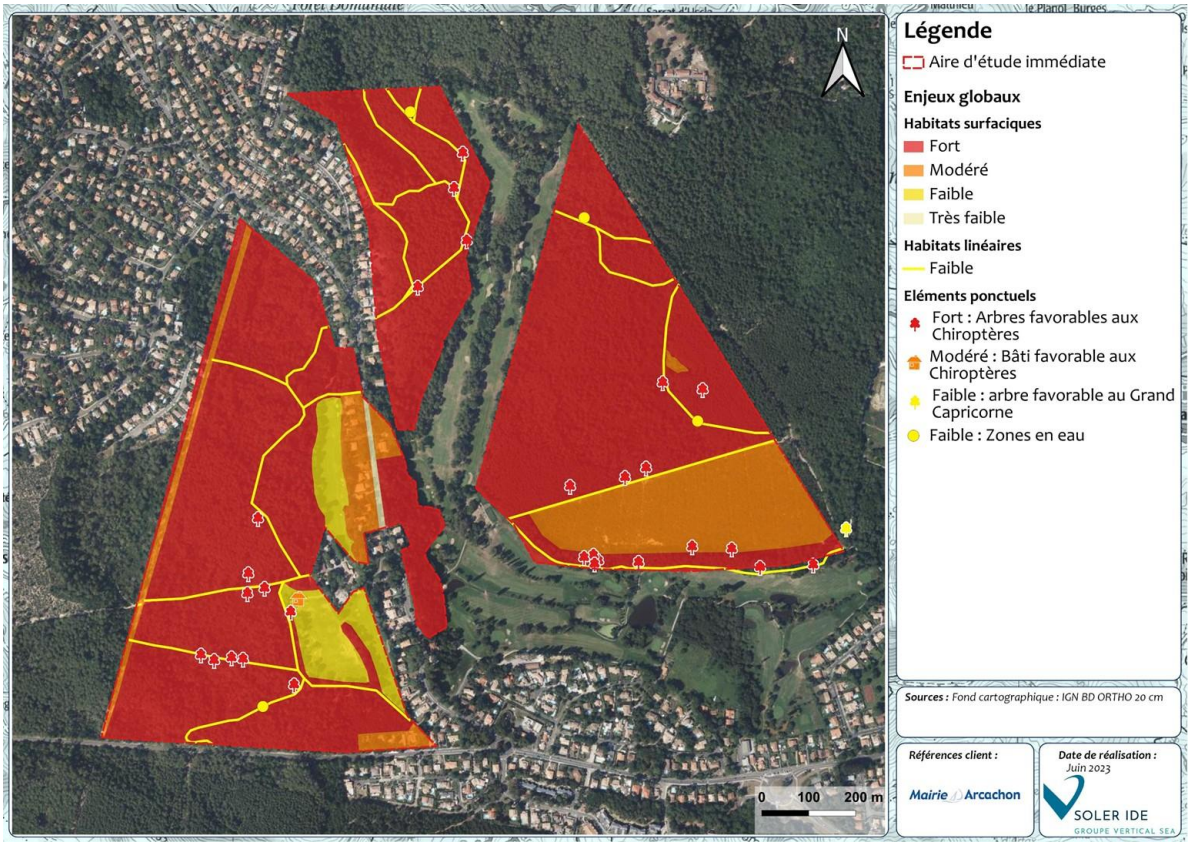


FIGURE 29 : ENJEUX ECOLOGIQUES AU DROIT DU PROJET D'EXTENSION DE GOLF

Séquence ERC envisagée dans le cadre du projet

Il est à noter que le projet n'a pas encore fait l'objet d'une étude d'impact règlementaire. Cependant, une première séquence ERC a été appliquée dans le cadre de l'étude de programmation du projet.

Ainsi, des mesures d'évitement et de réduction ont été définies, ainsi que des mesures d'accompagnement.

La mesure d'évitement retenue consiste à éviter les sites à enjeux environnementaux et paysagers majeurs du territoire. Ainsi, dès la phase de conception, il a été décidé d'éviter :

- La continuité écologique boisée : préservation des axes de continuités écologiques boisés entre les réservoirs situés au nord et ceux au sud ;
- La frange boisée secteur est : préservation d'un corridor boisé linéaire permettant de garantir un lien entre le réservoir de biodiversité situé à l'est avec celui situé à l'ouest ;
- Les terrains du Conservatoire du Littoral ;
- La renaturation de milieux à l'intérieur du parcours de golf existant.

Grâce aux réflexions sur l'évitement menées en phase de conception, le projet d'extension du golf conserve bien toutes les continuités écologiques du secteur et les renforce au sein du golf existant. Le maximum de milieux naturels les plus sensibles est également préservé. Ces zones à enjeux écologiques seront également évitées durant la phase chantier, et mises en défens au moyen d'un balisage pour éviter tout piétinement et dégradation.

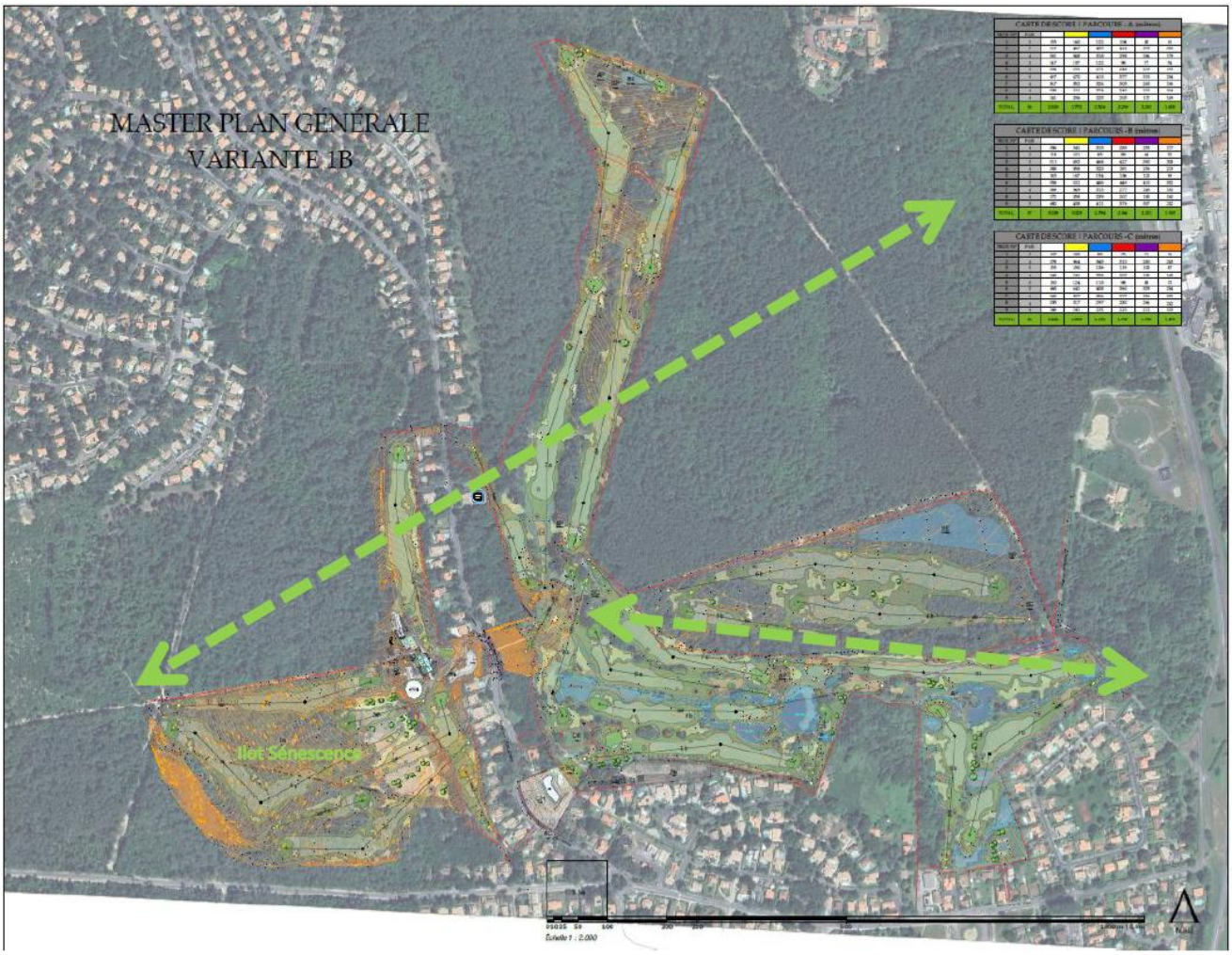


FIGURE 30 : SCHEMA MATERIALISANT L'EVITEMENT AMONT

Ainsi, les parcelles retenues pour le projet d'extension sont présentées sur la figure suivante.



FIGURE 31 : PERIMETRE D'EXTENSION DU GOLF RETENU

De plus, plusieurs mesures de réduction ont été définies :

- Limitation/adaptation des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou de zones de circulation des engins de chantier ;
- Mise en défens définitive (pour partie) d'un habitat remarquable et d'habitats d'espèces patrimoniales ;
- Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier : circulation en bande ou centrifuge ;
- Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) ;
- Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
- Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et/ou limitant leur installation ;
- Dispositif de limitation des nuisances envers la faune ;
- Déplacement des arbres à Grand capricorne et autres coléoptères saproxyliques ;
- Sauvetage avant travaux des spécimens d'amphibiens ;
- Sauvetage avant déboisement des spécimens de chiroptères ;
- Adaptation de la période des travaux sur l'année/en journée ;
- Dispositif de limitation des nuisances envers la faune ;
- Clôture spécifique (y compris échappatoire) et dispositif anti-pénétration dans les emprises ;
- Plantations diverses : haies champêtres ;
- Installation d'abris pour la faune au droit du projet ou à proximité ;
- Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet.

En particulier, parmi ces mesures de réduction figure la préservation d'un îlot de sénescence.

Au sein du secteur ouest, il est prévu la préservation d'un îlot de sénescence d'au moins 2 ha au sein de l'habitat « Dunes côtières brunes couvertes de forêts caducifoliées ».

Au sein de cet îlot sera interdit toute activité humaine afin que la végétation puisse se développer de manière spontanée jusqu'à l'effondrement complet des arbres.

Une sensibilisation du public avec la mise en place de signalisation et d'information sera mise en œuvre : intérêts floro-faunistiques, explication de la démarche, et avertissement sur les éventuels dangers dans la zone (chute de bois mort par exemple).

La création de cet îlot fera l'objet d'une contractualisation entre la commune propriétaire des boisements, la société d'exploitation et le gestionnaire (site Natura 2000). Cette contractualisation se fera sur la base d'une convention tripartite reprenant les termes actuellement en vigueur au droit des sites Natura 2000.

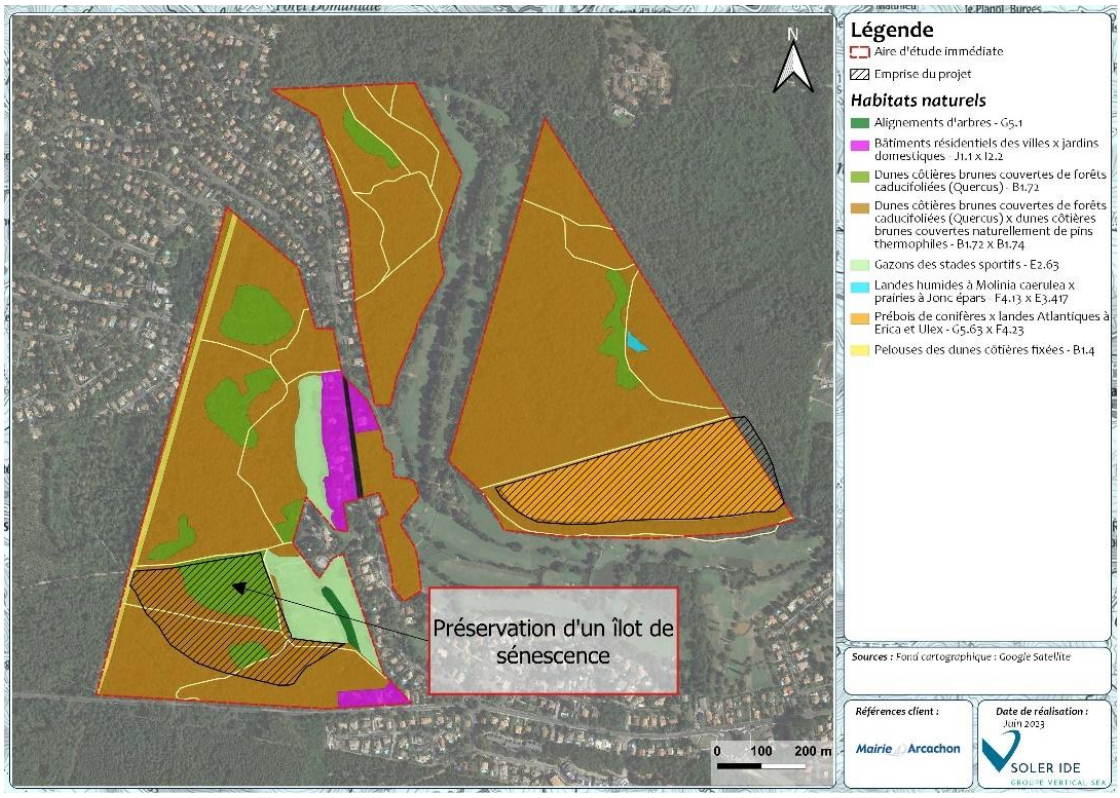


FIGURE 32 : LOCALISATION DU SITE POUR LA PRESERVATION D'UN ILOT DE SENESCENCE

Enfin, notons que des mesures d'accompagnement seront également mises en œuvre :

- Organisation administrative du chantier
- Mise en place d'un suivi des milieux et espèces patrimoniaux potentiellement impactés par le projet

<u>Intégration de la séquence ERC dans le PLU</u>

Les deux secteurs du projet d'extension ont été classés en zone NLg, qui correspond à une zone naturelle dédiée à l'activité de golf. Le golf existant est également classé en zone NLg.

Au sein de cette zone, la constructibilité y est limitée. Ainsi, les seuls aménagements autorisés sont :

- Les parcours de golf et leur extension ;
- Les équipements techniques nécessaires au parcours de golf ;
- Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement du golf.

De plus, le projet de PLU a intégré des outils règlementaires, en cohérence avec les mesures d'évitement définies dans le cadre de l'étude de programmation du projet d'extension.

Ainsi, le projet de PLU intègre :

- Une prescription surfacique « espace naturel à préserver » au droit de l'îlot de sénescence au sein du site ouest. Cela permet de sanctuariser ce secteur à fort enjeu écologique qui est évité dans le cadre du projet.
- Une prescription surfacique « espace naturel à préserver » au droit de la frange boisée en bordure sud du site est. Cela permet de maintenir les continuités écologiques au sein du massif boisé réservoir de biodiversité.

Ces prescriptions sont matérialisées sur la carte suivante.

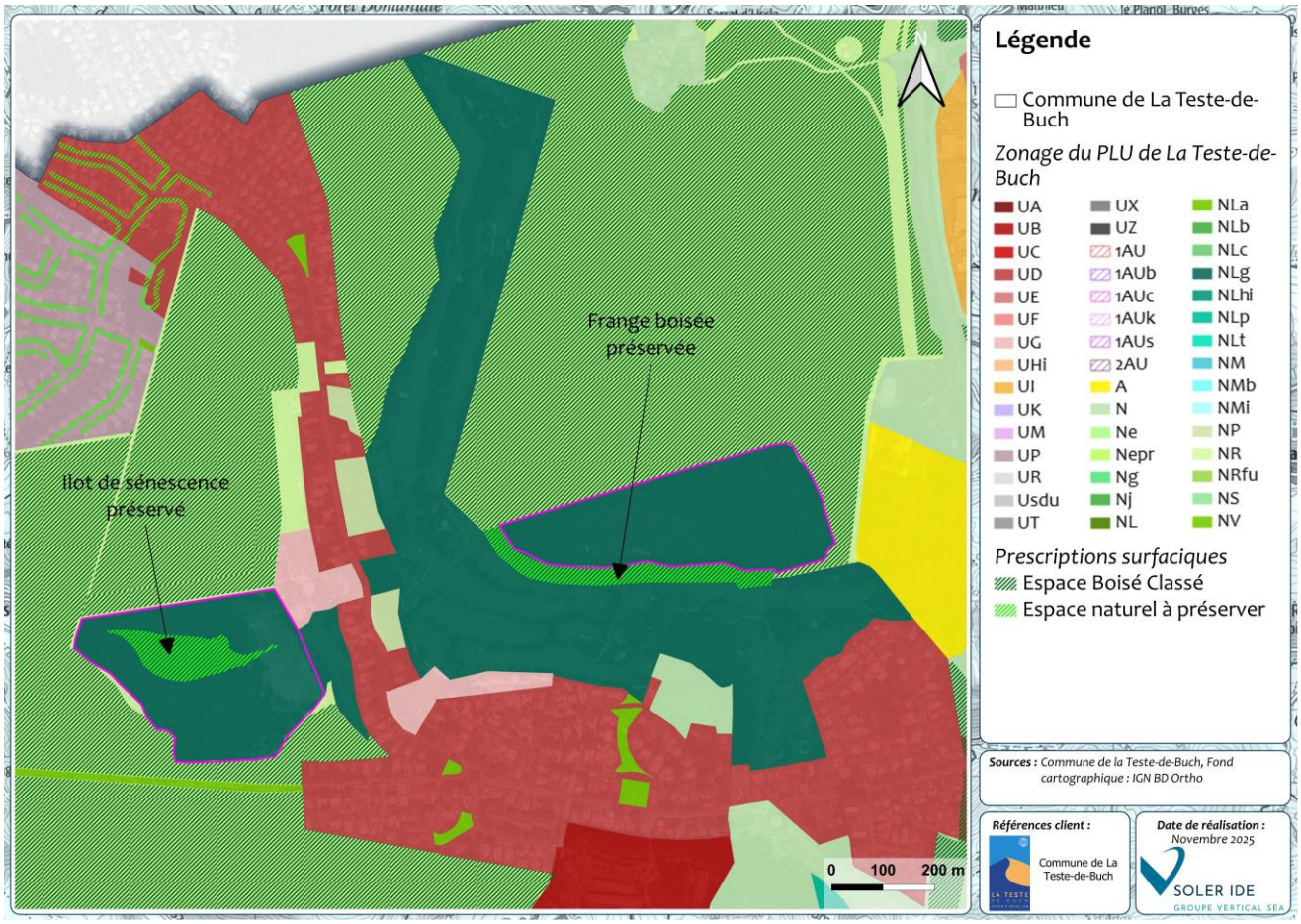


FIGURE 33 : ILOT DE SENESCENCE ET FRANGE BOISEE PRESERVES DANS LE CADRE DU PLU

VOLET EAU

Les besoins en matière d'arrosage et de consommation d'eau dans le cadre du projet d'extension du golf ont été calculés pour s'assurer que le projet respectait la capacité d'accueil du territoire.

Les objectifs recherchés en termes de consommation d'eau ont été de projeter une consommation du futur parcours de golf (de 27 trous) qui soit égale ou inférieure à la consommation actuelle du parcours (de 18 trous) afin de tendre vers le zéro prélèvement de la ressource naturelle, voire-même améliorer la consommation actuelle du golf.

Cet objectif apparaîtrait atteint en mettant en œuvre, alternativement ou cumulativement, une ou plusieurs mesures tenant à :

- La sélection de végétaux tolérantes à la sécheresse (type de graminées spécifiques) et d'un système d'arrosage précis avec outils de mesure pour la prise de décision ;
- Le stock d'eau de drainage [construction d'un lac étanche] ou l'existence de forages sur place ;
- L'utilisation d'eaux non conventionnelles de l'usine AEP de Cabaret-les-Pins pour l'arrosage du golf.

Cette dernière mesure a en particulier été étudiée dans une étude réalisée par SUEZ en septembre 2025. Il ressort d'ailleurs de cette étude que le volume d'eau non conventionnelle de l'usine AEP suffirait à couvrir les besoins mensuels du golf, alors même que les efforts mis en œuvre lors de l'extension pour économiser l'eau (cf. mesures plus haut) devraient permettre de réduire le besoin d'eau d'arrosage actuel, qui est de 150 000 m^3/an.

	Annuel (m^3/an)	Mensuel juin – août (m^3/mois)	Journalier pointe m^3/j)
Besoin golf état actuel	150 000	Max : 28 896 Moyen : 23 419	Moy : 823 Max : 1 800
Volume en eau non conventionnelle possible via l'usine AEP Cabaret-les-pins	150 000	Max : 33 000 Moyen : 25 000	496 en minimum 806 en moyenne et 1075 en maximal

	Volumes min (période estivale)		Volumes max (période estivale)		Volumes moyens (période estivale)			Classe qualité nécessaire	Possibilité? Equipements nécessaires
	m3/mois	m3/j	m3/mois	m3/j	m3/j	m3/mois	m3/an		
USAGE Arrosage du golf - avec extension	-	-	21 000	1 000	733	17 000	110 000	A	**Couple fonctionnel** du fait des efforts prévus sur l'extension pour réduire la consommation en irrigation face au ratio actuel 1) Traitement tertiaire complémentaire 2) Cuve de stockage 3) Réseau vers cuve spécifique sur site du golf
GISEMENT Usine AEP Cabaret-les-pins	15 000	496	33 000	1 075	806	25 000	150 000		

FIGURE 34 : BILAN DE L'ANALYSE DES VOLUMES MOBILISES (SUEZ, SEPTEMBRE 2025)

En effet, en application du décret REUT du 10 mars 2022 et des arrêtés du 28 juillet 2022 et 29 août 2023, un dossier de demande de réutilisation des eaux traitées des stations d'épuration peut permettre cette réutilisation pour des usages d'arrosage des espaces verts.

Le projet d'arrosage du golf s'inscrit dans une démarche durable, précise et techniquement éprouvée. Le porteur de projet garantira un accompagnement personnalisé, du diagnostic initial à la mise en service.

Il est également fixé l'objectif de réduire les intrants phytopharmaceutiques et les engrais de synthèse par rapport à l'utilisation actuelle du golf, en visant un objectif « zéro phyto » par l'utilisation des graminées spécifiques tolérantes aux maladies cryptogamiques et l'amélioration du drainage, un sol plus airé.

En conclusion, aucune incidence n'est à attendre sur la ressource en eau potable dans le cadre du projet d'extension de golf.

6. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PLU SUR LE RESEAU NATURA 2000

6.1 PREAMBULE

Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer des projets sur le réseau écologique européen Natura 2000, les documents de planification, programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'installations, de manifestations ou d'interventions dans le milieu naturel figurant sur la liste fixée à l'article R.414-19 du Code de l'Environnement ou sur une liste locale fixée par arrêté préfectoral situés soit sur un site, soit à l'extérieur sont soumis à évaluation des incidences Natura 2000.

Les Plans Locaux d'Urbanisme situés soit à l'intérieur d'un site, soit à l'extérieur d'un site mais susceptibles d'avoir des incidences sur celui-ci (par la permission de la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement) sont soumis à évaluation environnementale et à l'évaluation des incidences Natura 2000.

6.2 PRESENTATION DES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE

Les sites Natura 2000 sont des sites faisant partie d'un réseau de sites écologiques à l'échelle de l'Europe, dont les deux objectifs sont : préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel de nos territoires. Deux Directives européennes établissent les bases règlementaires du réseau Natura 2000, il s'agit de :

- La Directive « Oiseaux » : conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Elle donne lieu à la définition de Zones de Protection Spéciales (ZPS), sur la base d'un inventaire des Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) ;
- La Directive « Habitats faune flore » : cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages, ainsi que de leur habitat. Elle répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Elle se traduit par la définition de Zone Spéciale de Conservation (ZSC), après arrêté du Ministre chargé de l'environnement.

Cinq sites Natura 2000 sont recensés au droit de la commune de La Teste-de-Buch, dont 1 ZPS et 4 ZSC. Ils sont listés dans le tableau ci-dessous.

TABLEAU 13 : SITES NATURA 2000 AU DROIT DE LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

Nom du site	Superficie	Principales caractéristiques
Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin (ZPS – FR7212018)	22 639 ha	Zone de reproduction, d'alimentation et d'abri pour l'avifaune marine. La lagune formée par le bassin d'Arcachon abrite une importante communauté d'oiseaux d'eau (100 000 oiseaux d'eau pendant l'hiver) dont les Sternes Caugek. Le banc d'Arguin est classé dans la catégorie des secteurs sensibles pour le développement et la croissance de cette espèce pendant la saison estivale ainsi que pour le Puffin des Baléares.
Bassin d'Arcachon et Cap Ferret (ZSC – FR7200679)	22 639 ha	Site comprenant les zones caractéristiques des différents milieux du Bassin d'Arcachon : îlots sableux, vasières à Zostères, Spartines et Salicornes, bassins à poissons, delta.
Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage (ZSC – FR7200710)	739 ha	Ce site représente un système dunaire comportant des plantes protégées et rares. On note également la présence de diverses zones humides au niveau des arrière-dunes.
Forêts dunaires de la Teste-de-Buch (ZSC – FR7200702)	5 312 ha	Ce site est caractérisé par un ensemble de dunes boisées anciennes qui s'étendent d'Arcachon jusqu'à proximité de Biscarrosse entre l'océan et l'étang de Cazaux-Sanguinet. Elle

Nom du site	Superficie	Principales caractéristiques
		est formée par une forêt mixte : mélange de pins et de feuillus. Elle présente plusieurs strates de végétation, avec des individus très âgés.
Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born (ZSC – FR7200714)	14 950 ha	Ce site comporte une grande variété de milieux humides et aquatiques. On y trouve de nombreuses espèces rares ou menacées sur les rives soumises au marnage

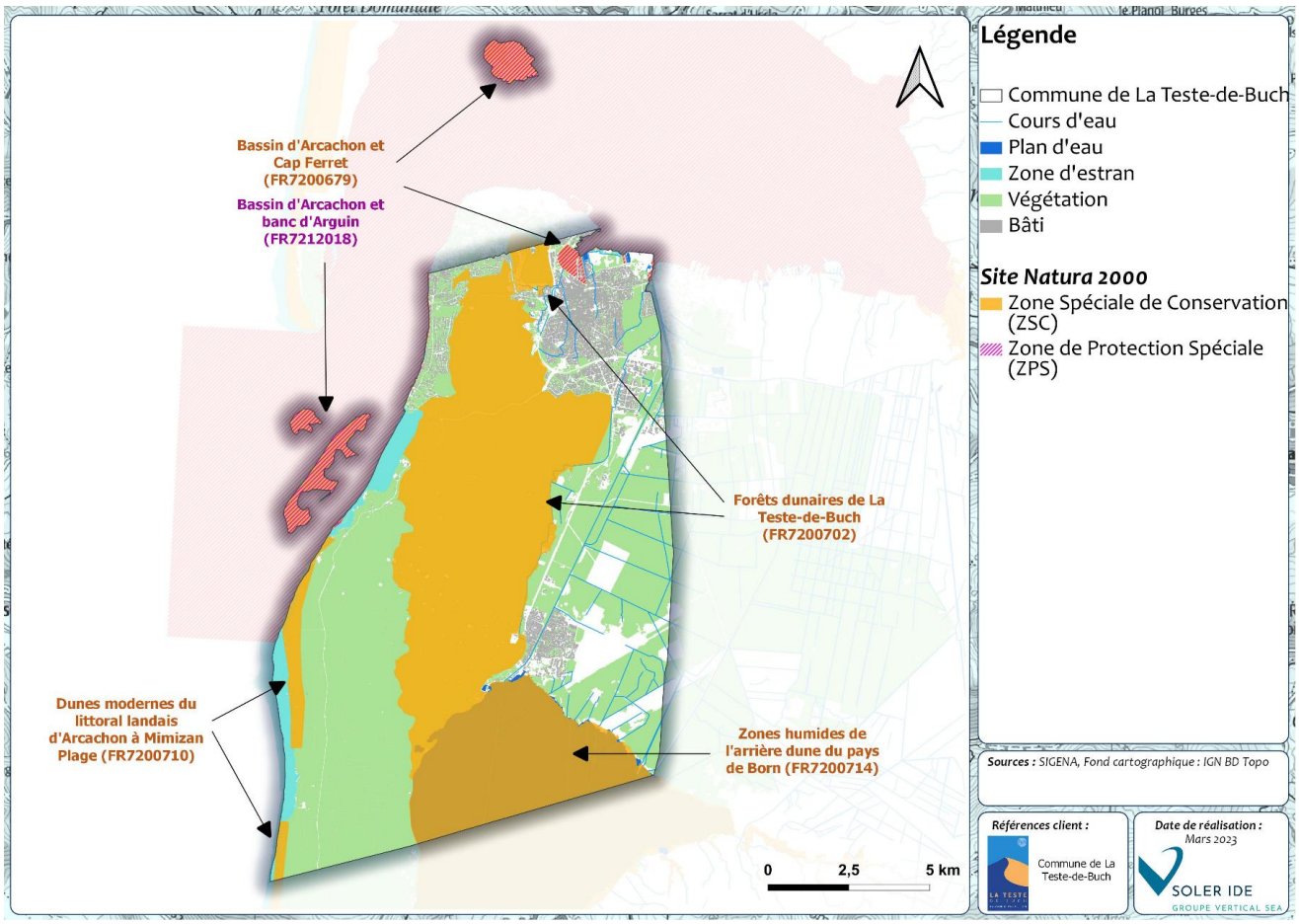


FIGURE 35 : SITES NATURA 2000 AU DROIT DE LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

6.3 ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES

Les mesures prises dans le PLU en faveur de la préservation des sites Natura 2000 du territoire sont présentées dans le tableau ci-dessous.

TABLEAU 14 : MESURES PRISES EN FAVEUR DE LA PRESERVATION DES SITES NATURA 2000

Site Natura 2000	Mesures prises dans le cadre du PLU	
	Classement au règlement graphique du PLU	Prescription surfacique
Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin (ZPS – FR7212018)	Le banc d'Arguin et l'île aux oiseaux sont intégralement classés en zone naturelle NM. Dans les terres, le site est classé en zone naturelle Nepr, voire NM ou NR sur certaines portions. Notons que deux secteurs sont classés en zone urbaine UMo au nord du territoire. Il s'agit en effet du port de La Teste et du port du Rocher. Ces secteurs couvrent une superficie totale d'environ 9,5 ha, soit 0,04% du site Natura 2000. Aucune zone à urbaniser ne se situe au sein de ce site Natura 2000.	/
Bassin d'Arcachon et Cap Ferret (ZSC – FR7200679)	Le banc d'Arguin et l'île aux oiseaux sont intégralement classés en zone naturelle NM. Dans les terres, le site est classé en zone naturelle Nepr, voire NM ou NR sur certaines portions. Notons que deux secteurs sont classés en zone urbaine UMo au nord du territoire. Il s'agit en effet du port de La Teste et du port du Rocher. Ces secteurs couvrent une superficie totale d'environ 9,5 ha, soit 0,04% du site Natura 2000. Aucune zone à urbaniser ne se situe au sein de ce site Natura 2000.	/
Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage (ZSC – FR7200710)	Ce site est classé intégralement en zone naturelle, principalement NP et NR. Quelques secteurs sont classés en zone NLa. Aucune zone urbaine ou à urbaniser ne se situe au sein de ce site Natura 2000.	Ce site est classé en EBC sur la quasi-totalité de sa superficie.
Forêts dunaires de la Teste-de-Buch (ZSC – FR7200702)	Ce site est quasi-intégralement classés en zone naturelle NR et NRfu. Il est également classé en zone naturelle N, NP ou NLg sur certaines portions. Un secteur d'environ 6,5 ha est également classé en zone agricole A. Notons que quelques secteurs sont classés en zone urbaine UD, UG1 et UG2 au nord du territoire, cependant il s'agit de secteurs déjà urbanisés au sein du tissu urbain, le long de la route D217E1. Ces secteurs couvrent une superficie totale d'environ 4 ha, soit 0,08% du site Natura 2000. Aucune zone à urbaniser ne se situe au sein de ce site Natura 2000.	Ce site est classé en EBC sur la quasi-totalité de sa superficie. De plus un secteur de ce site est classé en espace naturel à protéger.
Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born (ZSC – FR7200714)	Ce site est classé intégralement en zone naturelle, principalement NM (au droit du lac de Cazaux), mais également en zone NP, NR, NRfu, NLa et NS (au niveau des berges du lac).	Une portion de ce site est classée en EBC, au niveau des berges du lac de Cazaux.

Site Natura 2000	Mesures prises dans le cadre du PLU	
	Classement au règlement graphique du PLU	Prescription surfacique
	Aucune zone urbaine ou à urbaniser ne se situe au sein de ce site Natura 2000.	

Ainsi, les sites Natura 2000 sur le territoire sont quasi-intégralement classés en zone naturelle, en particulier en zone naturelle remarquable NR, NRfu ou NP, et en zone naturelle de protection des espaces maritimes NM. Ces zones présentent une constructibilité extrêmement restreinte.

Plusieurs secteurs sont également classés en zone naturelle N ou naturelle de loisirs NL, ou bien en zone agricole A du fait de l'occupation actuelle du sol (activité agricole).

Globalement, le classement en zone naturelle et agricole de ces sites permet de garantir leur bon fonctionnement écologique. L'urbanisation étant extrêmement limitée voire interdite dans ces zones, cela permet de limiter grandement le risque de pollution et de dérangement des espèces au sein des sites Natura 2000.

Par ailleurs, certaines portions de sites Natura 2000 sont classées en zone urbaine, cependant il s'agit de secteurs déjà artificialisés et urbanisés (urbanisation le long de la D217E1, port de la Teste, port du Rocher).

Aucune zone à urbaniser ne se situe au droit d'un site Natura 2000.

Par ailleurs, plusieurs secteurs de sites Natura 2000 présentent également une protection supplémentaire via un classement en espace boisé classé, voire espace naturel à protéger.

Enfin, comme vu dans les chapitres précédents, le projet de règlement du PLU met en place de nombreuses mesures en faveur de la biodiversité, de la dynamique écologique du territoire, et de la préservation des milieux aquatiques et humides. Cela contribue plus globalement à la préservation des sites Natura 2000 du territoire.

Ainsi, aucune incidence n'est à attendre sur un site Natura 2000 dans le cadre de la mise en œuvre du PLU de La Teste-de-Buch.

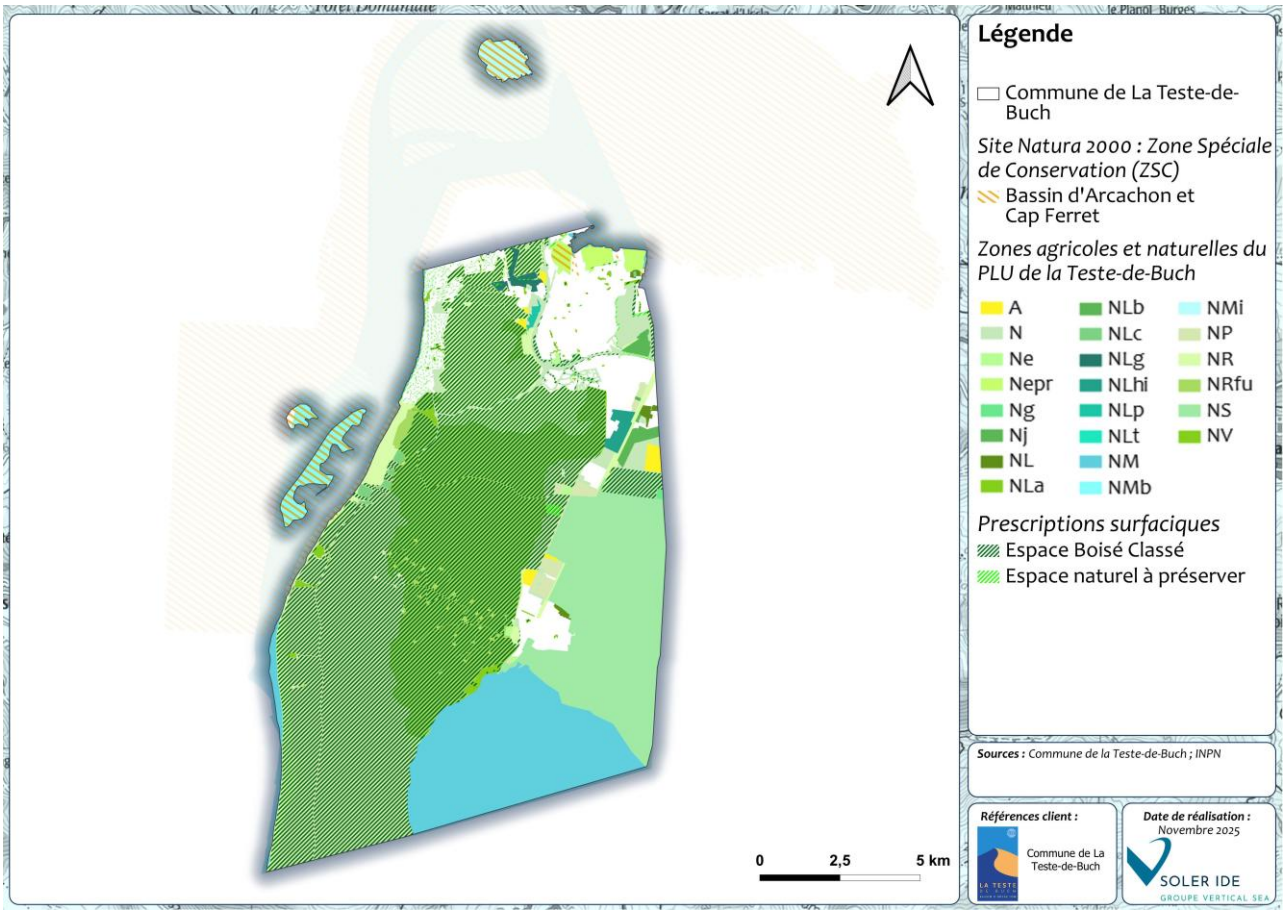


FIGURE 36 : SITE NATURA 2000 « BASSIN D'ARCACHON ET BANC D'ARGUIN » (ZPS) AU DROIT DU PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

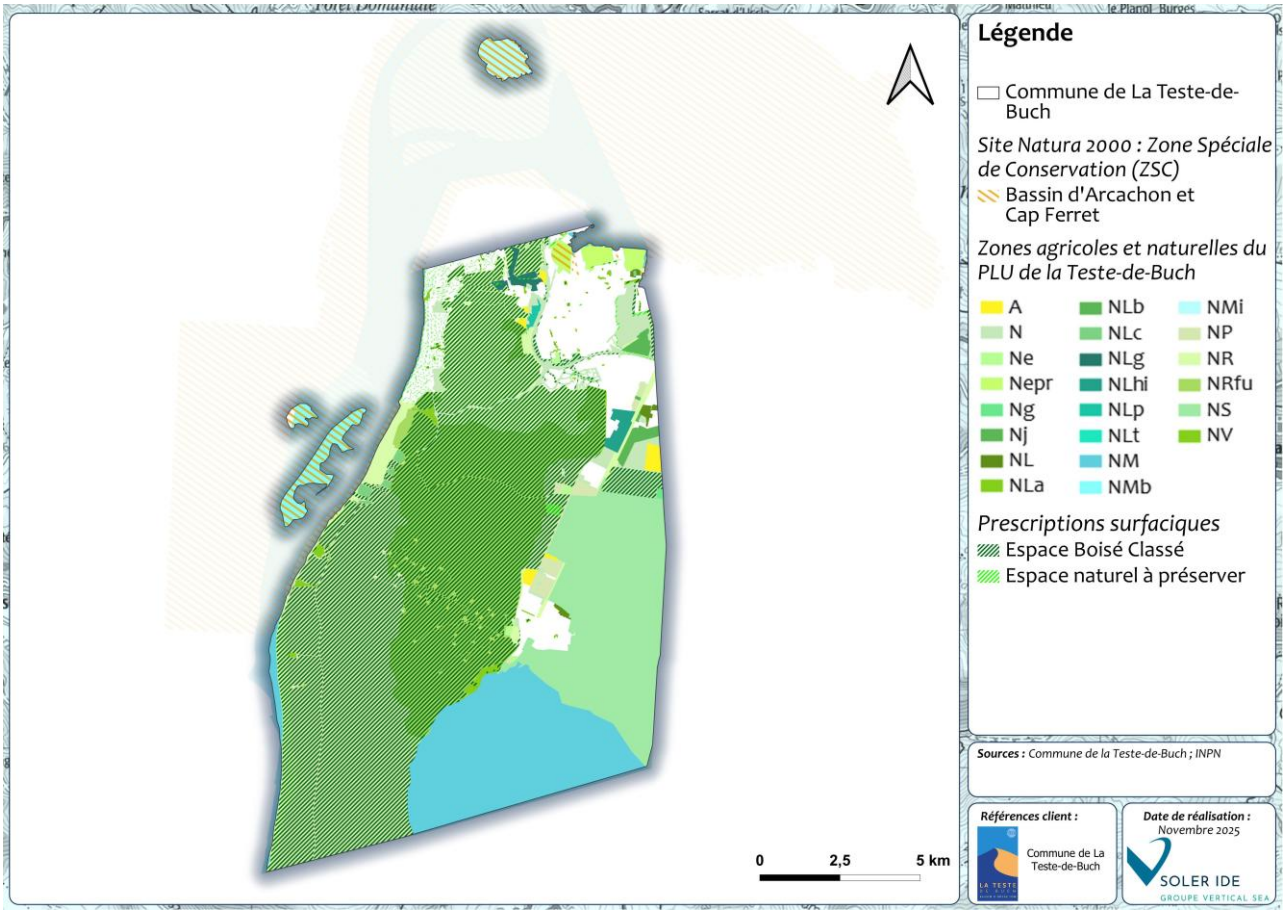


FIGURE 37 : SITE NATURA 2000 « BASSIN D'ARCACHON ET CAP FERRET » (ZSC) AU DROIT DU PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

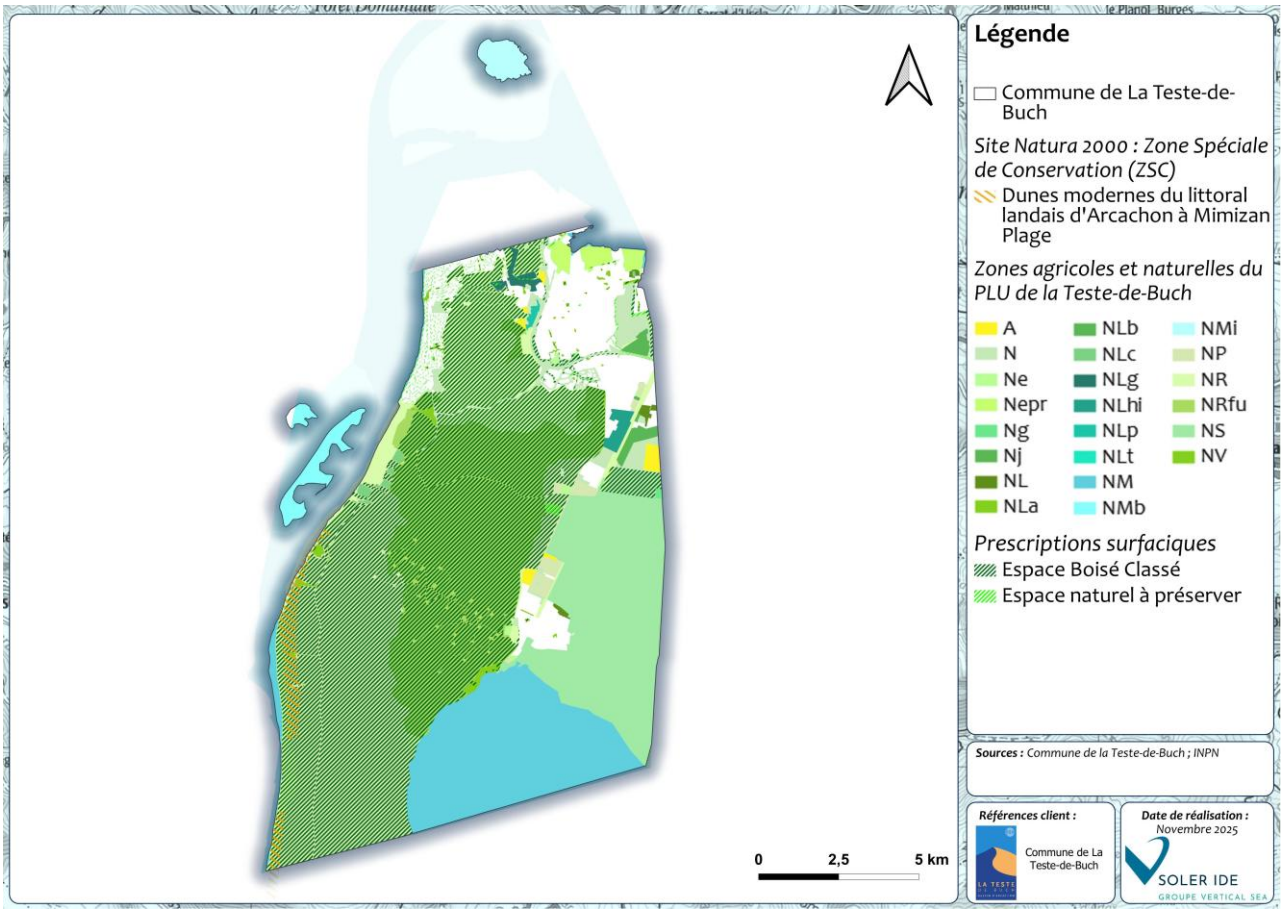


FIGURE 38 : SITE NATURA 2000 « DUNES MODERNES DU LITTORAL LANDAIS D'ARCACHON A MIMIZAN PLAGE » (ZSC) AU DROIT DU PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

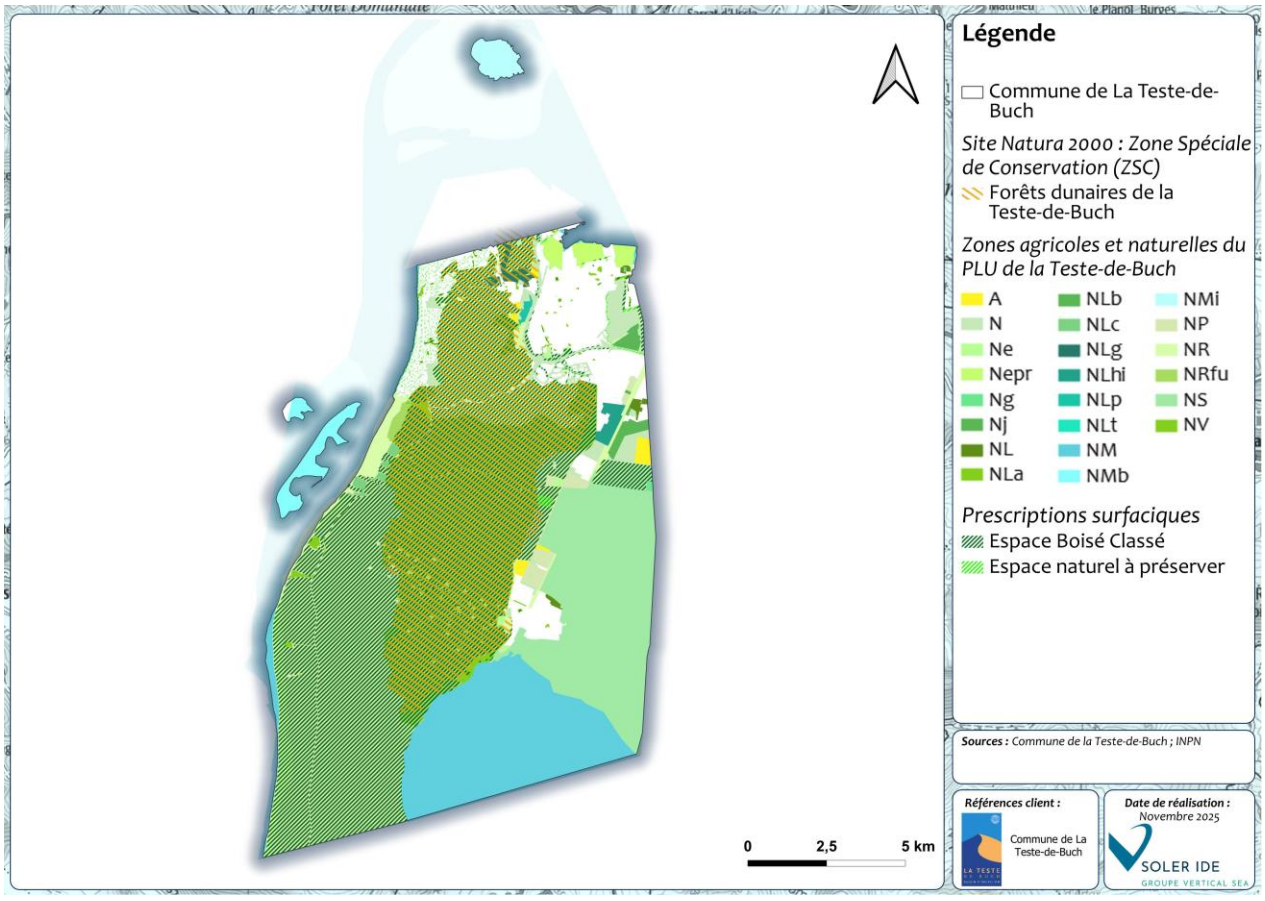


FIGURE 39 : SITE NATURA 2000 « FORETS DUNAIRES DE LA TESTE-DE-BUCH » (ZSC) AU DROIT DU PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

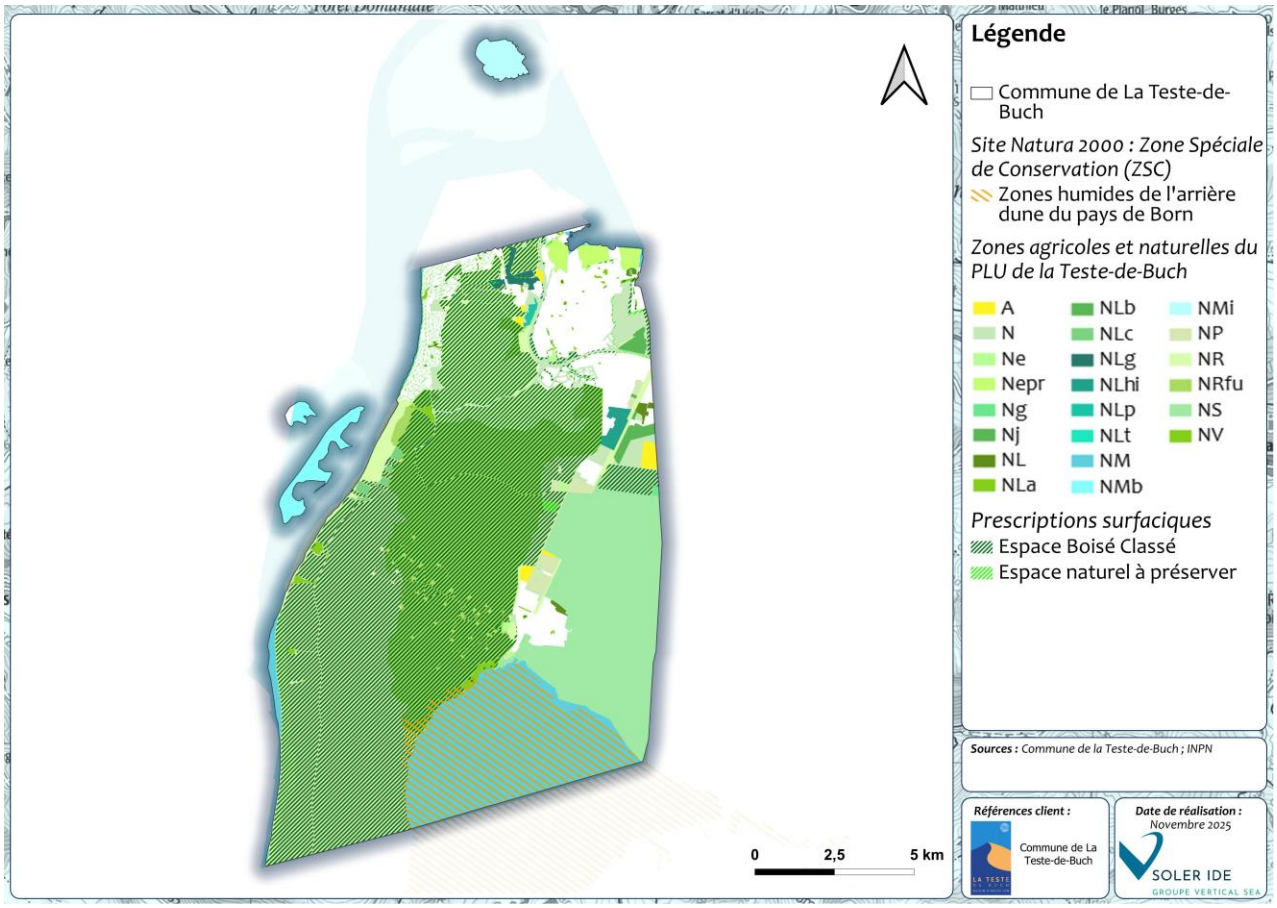


FIGURE 40 : SITE NATURA 2000 « ZONES HUMIDES DE L'ARRIERE-DUNE DU PAYS DE BORN » (ZSC) AU DROIT DU PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

7. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

7.1 MESURES RELATIVES A LA CONSOMMATION ET L'ORGANISATION GLOBALE DE L'ESPACE

Le projet de PLU de La Teste-de-Buch va indéniablement engendrer une consommation d'espaces naturels. Cependant, celle-ci sera limitée. Le projet de PLU privilégie en effet un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, via l'urbanisation des dents creuses et la réhabilitation de bâtis existants.

Quelques zones à urbaniser sont également définies, sur une surface totale de 46,9 ha, soit 0,2% de la superficie totale du territoire. Par ailleurs, parmi elles, des zones 2AU sont définies sur une superficie de 19,4 ha. Ces zones à urbaniser fermées à l'urbanisation ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à la suite d'une évolution du document d'urbanisme.

Le règlement participe également à la limitation de la consommation d'espaces, via :

- La définition des zones à urbaniser dans la continuité du tissu urbain existant ;
- La limitation du mitage des espaces naturels et agricoles ;
- Des secteurs de constructibilité restreinte en zones agricoles et naturelles.

L'ensemble des mesures prises dans le projet de PLU de La Teste-de-Buch implique une importante maîtrise des incidences.

Aucune mesure complémentaire n'est jugée nécessaire.

7.2 MESURES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES

Le projet de PLU contribue à la préservation des sols via notamment la lutte contre l'étalement urbain, le maintien des espaces naturels et agricoles, et la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue. La préservation des sols est également traitée positivement et indirectement par la mise en place d'un assainissement respectueux des normes et donc de moindre impact sur la qualité des sols.

De plus, concernant la gestion du sous-sol, le règlement du projet de PLU interdit les affouillements et exhaussements du sol en zone NM et NR. Ils sont autorisés sous conditions dans les autres zones.

Enfin, la limitation des emprises des constructions est également favorable à la préservation de la géomorphologie des sols.

Ainsi, le projet de PLU de La Teste-de-Buch a une incidence maîtrisée sur la géomorphologie. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.

7.3 MESURES RELATIVES A LA RESSOURCE EN EAU

L'accueil de nouvelles populations et le développement de l'urbanisation engendreront de nouveaux flux et de nouvelles pressions sur la ressource en eau, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.

Tout un ensemble de dispositions est pris pour la préservation de la ressource en eau dans le PADD. Ces mesures peuvent être directes (préservation des milieux humides et aquatiques, des éléments de la trame bleue...) ou indirectes (limitation de l'imperméabilisation des sols, bonne gestion des eaux pluviales dans le cadre des nouvelles constructions...).

Notons que les STEP de la commune de La Teste-de-Buch sont en capacité d'accueillir une charge supplémentaire liée à l'arrivée de nouveaux habitants. La ressource est par ailleurs suffisante pour couvrir les besoins liés à l'accueil des habitats des résidences secondaires.

Dans le règlement du PLU, plusieurs mesures participent à la prise en compte de la ressource aquatique :

- La préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- La préservation des milieux humides du territoire ;
- La bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain, en privilégiant l'infiltration à la parcelle ;
- La prise en compte de l'assainissement collectif et non collectif ;
- La prise en compte de l'assainissement des eaux pluviales ;
- La prise en compte de l'alimentation en eau potable.

Le projet de zonage permet par ailleurs de protéger les cours d'eau et crastes du territoire et leurs abords. Le canal des Landes et la craste de Nézer sont situés quasi intégralement en zone naturelle. De plus, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge d'un cours d'eau ou d'une craste pour les nouvelles constructions (1,5 m en zone urbaine, 3 m en zone à urbaniser, 50 à 100 m en zone N). Les abords de certains cours d'eau et crastes présentent une protection supplémentaire puisqu'ils font l'objet d'une prescription surfacique (EBC notamment).

Les lagunes du territoire sont également préservées via un classement en zone naturelle.

Le projet de PLU intègre ainsi un grand nombre de mesures aux incidences positives, directes et fortes sur la ressource en eau. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.

7.4 MESURES RELATIVES AU MILIEU NATUREL ET A LA BIODIVERSITE

Le projet de PLU contribue à la préservation de la biodiversité. En effet, il présente plusieurs mesures qui permettent :

- La préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire : classement en zone naturelle de ces éléments ;
- Les maintien des continuités écologiques en milieu urbain ;
- Le maintien et le développement de la nature en ville via la végétalisation des espaces urbains et le développement d'espaces verts ;
- La prise en compte de la problématique liée aux espèces invasives : les espèces locales sont à privilégier dans les plantations (liste des espèces à privilégier et à proscrire annexée au PLU) ;
- La préservation des milieux humides et aquatiques ;
- La limitation de l'artificialisation des sols en milieu urbain.

De plus, le règlement du PLU intègre 4 prescriptions surfaciques, linéaires, et ponctuelles qui contribuent à la préservation de la biodiversité et des dynamiques écologiques :

- Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Des espaces naturels à protéger au titre de l'article L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

De plus, grâce à ces dispositions, le projet de PLU ne présente pas d'incidence significative sur les espaces naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF I et II, ENS et ZPENS, RNN, Parc naturel marin, sites du Conservatoire du littoral et ZICO). Ces éléments sont classés quasi intégralement en zone naturelle, qui présente une constructibilité restreinte. L'ensemble de ces sites font également l'objet de prescriptions

surfaciques sur certaines portions (EBC, espaces naturel à protéger), ce qui permet de garantir une protection supplémentaire.

Enfin, notons qu'un diagnostic écologique a été réalisé en mars 2024, sur 18 secteurs identifiés comme secteurs de développement potentiels. Cette étude est disponible en annexe. Il a permis de guider la collectivité sur ses choix d'aménagement et de mettre en œuvre une démarche ERC, afin d'assurer une bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU et d'aboutir à un projet de moindre impact environnemental.

Ainsi, sur le 18 secteurs investigués :

- 3 secteurs ont été totalement évités et classés en zone naturelle (secteurs 1, 3, 11) ;
- 3 secteurs ont vu leur périmètre réduit ; ils ont été classés partiellement en zone à urbaniser et en zone naturelle, agricole ou 2AU fermée à l'urbanisation (secteurs 10, 12, 13) ;
- 2 sites ont été intégralement classés en zone à urbaniser (secteurs 2, 4) ;
- 10 secteurs ont été classés en zone urbaine car ils se situent déjà au sein du tissu urbain existant (secteurs 5 à 9 et 14 à 18).

Les OAP définies au droit des zones AU retenues et de certaines zones U ont permis de définir des mesures afin de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement dans l'aménagement futur de ces secteurs.

Ainsi, le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente une incidence maîtrisée sur le milieu naturel et la biodiversité. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.

7.5 MESURES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le projet de PLU prend bien en compte les risques naturels et technologiques qui concernent le territoire :

- Risque d'inondation par submersion marine : le règlement rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions du PPRSM couvrant le territoire, dans les secteurs concernés. Celui-ci étant une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU. Les zones inconstructibles strictes du PPRSM (zone grenat) sont classées intégralement en zone naturelle. De plus, aucune zone à urbaniser n'est définie au sein du zonage du PPRSM ;
- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement : Le PLU assure la préservation des milieux humides et aquatiques. Ainsi, la quasi-totalité du canal des Landes et de la craste de Nézer sont classés en zone naturelle. De plus, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge des cours d'eau et crastes pour toute nouvelle construction (1,5 m en zone U, 3 m en zone AU, 50 à 100 m en zone N). Le PLU préserve également les milieux humides qui sont classés en zone naturelle. Par ailleurs, le PLU entend limiter l'imperméabilisation des sols et développer la végétalisation en milieu urbain. De plus, il promeut la mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle dans le cadre des aménagements, en privilégiant l'infiltration ;
- Risque d'inondation par remontée de nappes : le règlement recommande de prendre certaines précautions dans le cadre des nouvelles constructions pour prendre en compte ce risque ;
- Risque d'érosion côtière : Conformément à la stratégie du territoire de repli stratégique, le PLU ne contribue pas à l'augmentation de la vulnérabilité des secteurs soumis à ce risque. Aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est localisée sur la façade littorale. De plus le règlement rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions du PPR « avancée dunaire et recul du trait de côte » couvrant le territoire, dans les secteurs concernés. Celui-ci étant une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU. La zone rouge inconstructible du PPR est classée intégralement en zone naturelle ;

- Risque de retrait-gonflement des argiles : le règlement rappelle les dispositions particulières à prendre par chaque constructeur pour limiter les potentiels désordres liés à ce risque ;
- Risque d'incendie : le règlement rappelle les dispositions à prendre en matière de lutte contre le risque incendie dans le cadre de l'aménagement du territoire (aménagements raccordés au réseau de défense incendie, Obligations Légales de Débroussaillement à respecter...). De plus, le PLU promeut un développement en priorité au sein des enveloppes urbaines existantes, et restreint très fortement l'urbanisation au sein des massifs forestiers, qui sont classés en zone naturelle. Cela contribue à limiter la vulnérabilité des populations au risque de feu de forêt. Par ailleurs, le règlement précise que les cabanes de résiniers détruites par l'incendie de 2022 peuvent être reconstruites à l'identiques à condition de ne pas aggraver le risque ;
- Risque industriel : le règlement du PLU rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions du PPRT couvrant le territoire, dans les secteurs concernés. Celui-ci étant une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU. Le PLU tient compte également des dispositions du PAC du site Vermilion.

Le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence maîtrisée sur les risques.

7.6 MESURES RELATIVES AUX NUISANCES ET POLLUTIONS

Les dispositions du PADD entendent clairement limiter les nuisances et pollutions qui sont correctement prises en compte et proportionnées aux enjeux initiaux :

- La préservation de la trame verte et bleue locale (stockage du carbone, amélioration du cadre de vie des habitants, rôle épuratoire des zones humides...) ;
- La limitation des besoins en déplacements, permettant de limiter les émissions polluantes ;
- Le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, permettant de limiter les émissions polluantes.

Le règlement intègre par ailleurs la prise en compte des nuisances et pollutions.

Tout d'abord, plusieurs sites et sols potentiellement pollués sont recensés sur le territoire (SIS, BASOL, BASIAS), cependant aucun ne se situe en zone à urbaniser.

De plus, le règlement intègre la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre. En effet, plusieurs secteurs affectés par le bruit sont recensés sur le territoire. Au sein des secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'isolation acoustique, conformément aux prescriptions de la règlementation en vigueur. Une seule zone à urbaniser est concernée par un secteur affecté par le bruit, cependant l'OAP associée définie des mesures pour limiter les nuisances sonores dans les aménagements.

Par ailleurs, le projet de PLU intègre dans son règlement la prise en compte :

- De la préservation de la qualité de l'air, en encourageant les déplacements doux ;
- De la problématique de la gestion des déchets ;
- De la réduction des pollutions à travers la végétalisation des secteurs urbains ;
- De l'implantation d'espèces locales pour limiter les espèces invasives et les phénomènes d'allergies (liste d'espèces à privilégier et à proscrire annexée au PLU) ;

- De la protection des milieux aquatiques (protection des cours d'eau, encadrement des rejets de l'assainissement).

Le PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence maîtrisée sur les nuisances et pollutions.

Notons cependant que le règlement pourrait préciser la nécessité de veiller à la bonne prise en compte des problématiques de dépollution dans le cadre du renouvellement urbain de sites potentiellement pollués.

7.7 MESURES RELATIVES A L'ENERGIE ET A LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le projet de PLU participe à la lutte contre le changement climatique.

La lutte et l'adaptation au changement climatique est traitée via notamment :

- Le développement des énergies renouvelables à l'échelle collective ou individuelle, qui permet de limiter le recours aux énergies fossiles ;
- La limitation des besoins en déplacements (renforcement des centralités urbaines, développement des télécommunications...), qui participe à la réduction des émissions de GES ;
- Le développement des mobilités douces, qui participe à la réduction des émissions de GES ;
- L'intégration de la nature en ville, qui permet de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. En particulier, toutes les OAP sectorielles préconisent la création d'aménagements paysagers au sein des aménagements ;
- L'intégration d'essences locales, donc adaptées aux conditions édaphoclimatiques du territoire ;
- La bonne prise en compte des risques naturels, qui sont amenés à augmenter dans un contexte de changement climatique.

Le PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence positive sur l'énergie et le climat. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.

7.8 MESURES RELATIVES AUX PAYSAGES ET PATRIMOINES

Les enjeux paysagers sont correctement pris en compte dans le PADD et l'impact cumulé de ce dernier est positif. Le règlement développe pour chaque zone les prescriptions applicables.

Il intègre notamment :

- Des dispositions spécifiques vis-à-vis de l'intégration paysagère et architecturale des aménagements ;
- Le développement de la végétalisation et des espaces verts en milieu urbain ;
- L'identification d'éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- L'identification de chemins à créer ou à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence positive sur les paysages et le patrimoine. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.

8. SUIVI ET INDICATEURS

Conformément à l'article R. 151-3 6° du Code l'Urbanisme, le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Le présent chapitre vise donc à présenter les indicateurs retenus par la collectivité pour évaluer son PLU.

Pour chaque indicateur est indiquée la source éventuelle de la donnée ainsi que son éventuelle périodicité d'actualisation.

TABLEAU 15 : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU DE LA TESTE-DE-BUCH

Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Valeur de référence
Nombre d'habitants	INSEE	6 ans	26 556 (2021)
Nombre de logements	INSEE	6 ans	19 488 (2021)
Consommation d'espace au cours des dix dernières années	Collectivité	10 ans	69,9 ha sur la période 2011-2020
Superficie d'espaces désimperméabilisés	Collectivité	6 ans	*ND*
Superficie des dents creuses au sein de la commune	Collectivité	6 ans	*ND*
Suivi des divisions foncières	Collectivité	6 ans	*ND*
Part de logements vacants sur le territoire	INSEE	6 ans	3,2% (2021)
Part du territoire couvert par un espace naturel remarquable ou protégé	INPN	6 ans	9 873,5 ha (Natura 2000 ZSC et ZPS, ZNIEFF I et II, ZICO, ENS, ZPENS, RNN, PNM, sites du Conservatoire du Littoral)
Part de végétalisation dans les nouveaux aménagements	Collectivité	6 ans	*ND*
Production d'énergie renouvelable sur le territoire	ENEDIS	6 ans	1 544 MWh/an (2022)
Consommations énergétiques du territoire	AREC Nouvelle-Aquitaine	6 ans	589,48 GWh/an (2021)
Emissions de gaz à effet de serre du territoire	AREC Nouvelle-Aquitaine	6 ans	109 kteqCO_2/an (2021)
Part modale des déplacements	Collectivité	6 ans	*ND*
Linéaires modes doux créés	Collectivité	6 ans	*ND*
Taux de charge organique des stations d'épuration du territoire	Portail de l'assainissement collectif – Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires	6 ans	STEP de La-Teste-de-Buch : 77% (2023) STEP de Cazaux : 77% (2023)
Etat qualitatif et quantitatif des masses d'eau superficielle et souterraine du territoire	Agence de l'Eau Adour-Garonne	6 ans	Etat globalement bon
Projets intégrant une gestion de l'eau alternative	Collectivité	6 ans	*ND*
Nombre d'emplois sur le territoire	INSEE	6 ans	13 168 (2021)

Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Valeur de référence
Nombre d'entreprises sur le territoire	INSEE	6 ans	1 369 (2022)
Surface agricole utile du territoire	Agreste	10 ans	0 ha (recensement agricole 2020)
Nombre d'exploitations agricoles sur le territoire	Agreste	10 ans	1 (recensement agricole 2020)
Nombre d'habitations au sein d'un secteur affecté par le bruit	Collectivité	6 ans	*ND*

ND : Donnée non disponible

9. DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES INCIDENCES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

9.1 DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES INCIDENCES

Conformément à l'article R.151-3 7° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « comprend [...] une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

Le présent chapitre a ainsi pour objet de présenter la démarche employée pour l'élaboration de l'évaluation environnementale et les éventuelles difficultés rencontrées par le bureau d'études SOLER IDE, en charge de l'évaluation environnementale du PLU de La Teste-de-Buch.

9.2 METHODE POUR L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement a été réalisé par le bureau d'études SOLER IDE (volet milieu naturel) et le bureau d'études Metropolis (autres volets).

L'analyse de l'état initial a été réalisée à partir d'un recueil de données auprès des administrations, des organismes publics ainsi qu'auprès d'études spécifiques complémentaires et d'enquêtes de terrain récapitulées dans le tableau ci-dessous :

TABLEAU 16 : METHODES ET SOURCES DES DONNEES DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Thématique environnementale	Méthode / Source
Caractéristiques hydrogéologiques et hydrologiques	Les données sont issues de l'Agence de l'eau du bassin Adour-Garonne, de la DREAL Nouvelle-Aquitaine, du SDAGE Adour-Garonne, du SAGE Born et Buch, du SAGE Nappes profondes, du SIBA du Bassin d'Arcachon, de la COBAS, et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine.
Milieu naturel et biodiversité	Les données présentées sont issues de l'OCS GE, de la DREAL Nouvelle-Aquitaine, de l'INPN, du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, et du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre. Des investigations de terrains ont en outre été menées par SOLER IDE en mars 2024 sur 18 secteurs de développement potentiels. Le diagnostic écologique est disponible en annexe.
Risques naturels et technologiques	Les données sont issues de la base de données Géorisques, de la DDTM de la Gironde, du Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Gironde, et du BRGM.
Nuisances et pollutions	Les données sont issues d'ATMO Nouvelle-Aquitaine, du BRGM, des bases de données nationales BASOL et BASIAS, et de la DDTM de la Gironde.
Energie – Climat	Les données sont issues de Météo France, du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, de l'AREC Nouvelle-Aquitaine, de l'ALEC, de l'ADEME, et du BRGM.

Néanmoins, les limites d'utilisation de ces données sont de plusieurs ordres : leur date de validation, parfois ancienne, leur forme (données brutes, mode de calcul, données interprétées), la surface géographique considérée…

9.3 METHODE POUR L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU ET LA DEFINITION DES MESURES

L'évaluation environnementale est une démarche itérative, qui a eu lieu tout au long de la révision du PLU, depuis 2022. Elle a été en particulier finalisée entre février 2025 et novembre 2025.

L'analyse des incidences sur l'environnement du projet de PLU a été menée sur les grandes thématiques environnementales suivantes :

- Consommation d'espace ;
- Géomorphologie ;
- Ressource en eau ;
- Milieu naturel et biodiversité ;
- Risques naturels et technologiques ;
- Nuisances et pollutions ;
- Energie et climat ;
- Paysage et patrimoine.

L'évaluation des incidences environnementales du PLU consiste à apprécier, pour chaque action envisagée, les effets de celle-ci sur l'environnement au regard des enjeux environnementaux prioritaires identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Le renseignement d'une grille d'évaluation a permis de mettre en exergue les effets environnementaux de chaque orientation du PADD, de chaque règle énoncée dans le règlement local d'urbanisme et de chaque OAP. Une analyse des impacts cumulés a également pu être dégagée de ces grilles d'évaluation. Les effets ont été analysés selon trois critères d'analyse :

- Nature de l'incidence (positive, négative ou neutre) ;
- Caractère direct ou indirect de l'incidence ;
- Intensité de l'incidence (négligeable, faible ou forte).

En outre, une orientation peut faire l'objet d'un point de vigilance, c'est-à-dire un effet potentiellement négatif lié aux conditions de mise en œuvre.

Afin d'éviter, réduire ou compenser chaque incidence mise en évidence, des mesures correctrices ont ensuite été établies et intégrées, grâce à la démarche itérative, dans l'élaboration des pièces constitutives du PLU.

Enfin, afin de permettre l'évaluation future du PLU au regard des enjeux environnementaux, des indicateurs ont été définis. Pour chaque indicateur, est indiquée la source éventuelle de la donnée ainsi que son éventuelle périodicité d'actualisation.

9.4 LES DIFFICULTES RENCONTREES

Aucune difficulté majeure n'a été rencontrée.

Toutefois la démarche d'évaluation environnementale portant sur un document de planification urbaine et non sur un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade, et seules les études d'impact propres à chaque projet traiteront dans le détail des effets précis sur l'environnement.

10. ANNEXES

ANNEXE 1 Diagnostic écologique réalisé sur les secteurs de développement potentiels, mars 2024

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

Bassin d’Arcachon et banc d’Arguin
(ZSC - FR7200679)

Habitats d’intérêt communautaire

Localisation des habitats d’intérêt communautaire

Habitats marins du Bassin d'Arcachon (en Natura 2000 issus CH2004 - CARTHAM)

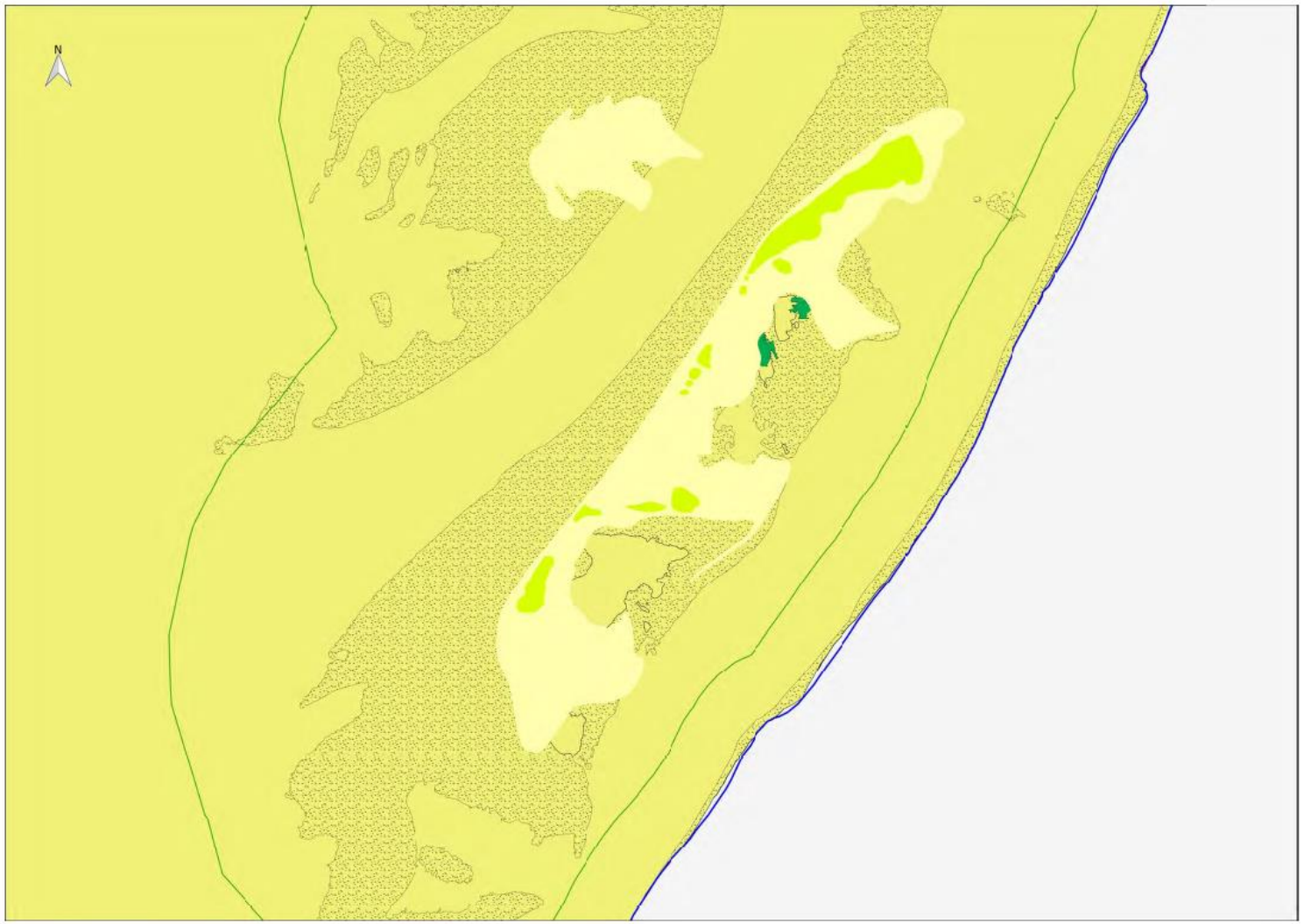
- 1110-1 : Sables fins propres et légèrement envasés, herbiers à Zostera marina
- 1140-3 : Estrans de sable fin

Potentiels habitats d'interface et terrestres (en Natura 2000 issus de la précartographie du CBNSA)

- Banc de sable à végétation annuelle halophile (2110)
- Pelouse des sables littoraux (1310, 1330, 1420, 2110, 2120, 2130, 2150, 3270)

0 0.2 0.4 0.6 0.8 miles marins

0 0.25 0.5 0.75 1 kilomètres





Sources des données
- Habitats
EuSeaMap 2016 EMODnet Seabed Habitats
Programme CARTHAM (AAMP / CREOCEAN, 2012)
Précartographie AFB / CBNSA 2017
- PNM, N2000 : AFB, 2017
- Réserves naturelles : RNN, 2017
- Fond de carte : BD TOPO (IGN), 2016
sauf Banc d'Arguin (d'après Pléiades 2015)

Système de coordonnées :
RGF 1993 Lambert 93

EDITEE LE :
27/04/2017

Parc naturel marin
Bassin d'Arcachon
AGENCE FRANÇAISE POUR LA BIODIVERSITÉ

atl_pnmba_atlas_20170425_hab_int_com_zoom6_a4pa

Localisation des habitats d'intérêt communautaire

Habitats marins du Bassin d'Arcachon (en Natura 2000 issus CH2004 - CARTHAM)

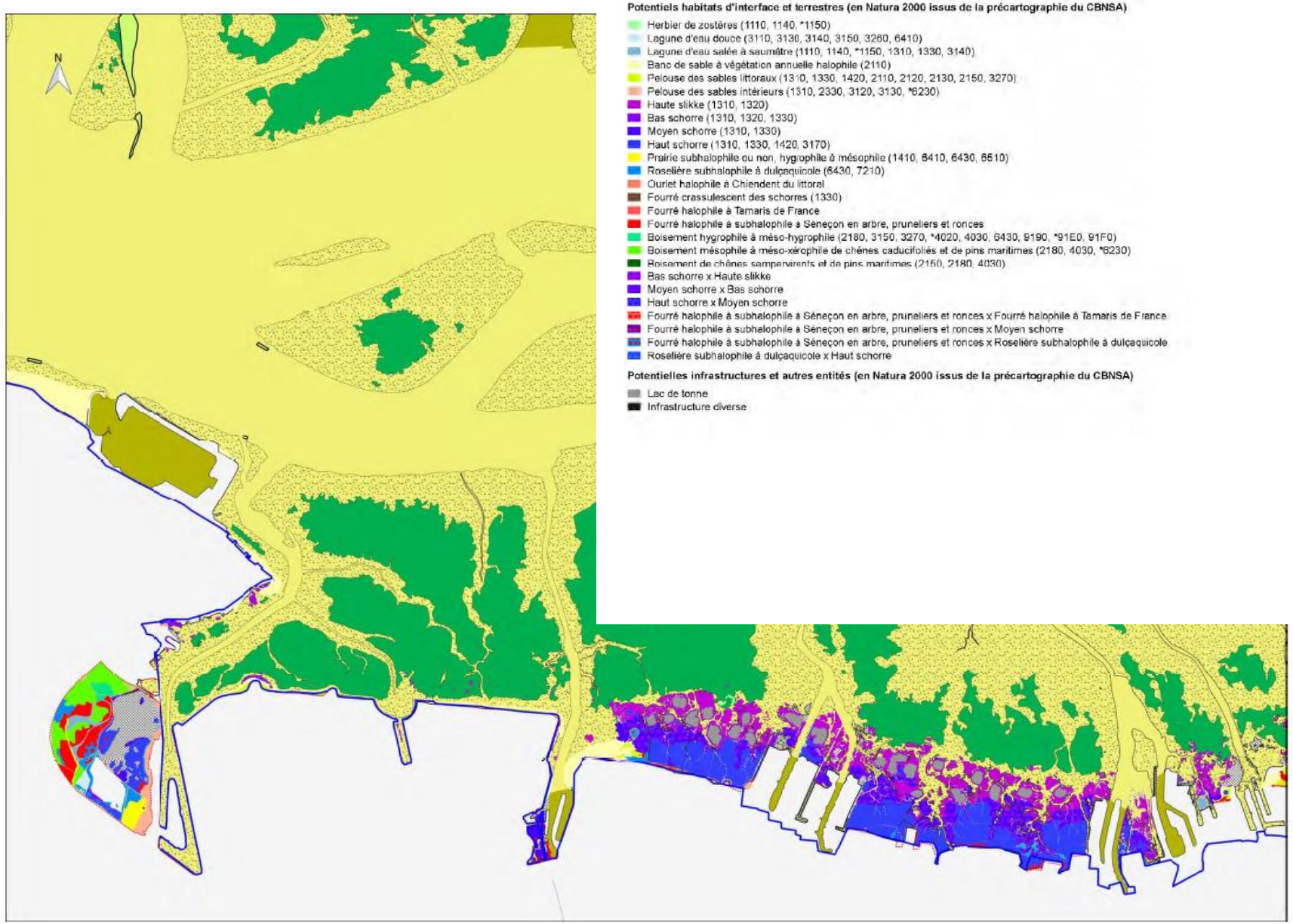
- 1110-1 : Sables fins propres et légèrement envasés, herbiers à Zostera marina
- 1140-3 : Estrans de sable fin
- 1160-1 : Vasières infralittorales
- Pas de correspondance

Potentiels habitats d'interface et terrestres (en Natura 2000 issus de la précartographie du CBNSA)

- Herbier de zostères (1110, 1140, *1150)
- Lagune d'eau douce (3110, 3130, 3140, 3150, 3260, 6410)
- Lagune d'eau salée à saumâtre (1110, 1140, *1150, 1310, 1330, 3140)
- Banc de sable à végétation annuelle halophile (2110)
- Pelouse des sables littoraux (1310, 1330, 1420, 2110, 2120, 2130, 2150, 3270)
- Pelouse des sables intérieurs (1310, 2330, 3120, 3130, *6230)
- Haute slikke (1310, 1320)
- Bas schorre (1310, 1320, 1330)
- Moyen schorre (1310, 1330)
- Haut schorre (1310, 1330, 1420, 3170)
- Prairie subhalophile ou non, hygrophile à mésophile (1410, 6410, 6430, 6510)
- Roselière subhalophile à dulçaquicole (6430, 7210)
- Ourlet halophile à Chiendent du littoral
- Fourré crassulescent des schorres (1330)
- Fourré halophile à Tamaris de France
- Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, pruneliers et ronces
- Boisement hygrophile à méso-hygrophile (2180, 3150, 3270, *4020, 4030, 6430, 9190, *91E0, 91F0)
- Boisement mésophile à méso-xérophile de chênes caducifoliés et de pins maritimes (2180, 4030, *6230)
- Boisement de chênes sempervirents et de pins maritimes (2150, 2180, 4030)
- Bas schorre x Haute slikke
- Moyen schorre x Bas schorre
- Haut schorre x Moyen schorre
- Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, pruneliers et ronces x Fourré halophile à Tamaris de France
- Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, pruneliers et ronces x Moyen schorre
- Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, pruneliers et ronces x Roselière subhalophile à dulçaquicole
- Roselière subhalophile à dulçaquicole x Haut schorre

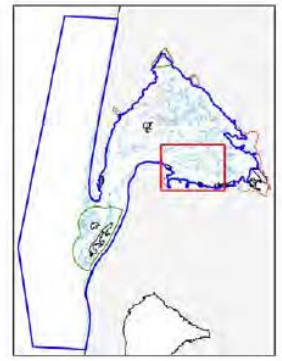
Potentielles infrastructures et autres entités (en Natura 2000 issus de la précartographie du CBNSA)

- Lac de tonne
- Infrastructure diverse



0 0.2 0.4 0.6 0.8 miles marins

0 0.25 0.5 0.75 1 kilomètres



Sources des données
- Habitats
EuSeaMap 2016 EMODnet Seabed Habitats
Programme CARTHAM (AAMP / CREOCEAN, 2012)
Précartographie AFB / CBNSA 2017
- PNM, N2000 : AFB, 2017
- Réserves naturelles : RNN, 2017
- Fond de carte : BD TOPO (IGN), 2018
sauf Banc d'Arguin (d'après Pléiades 2015)

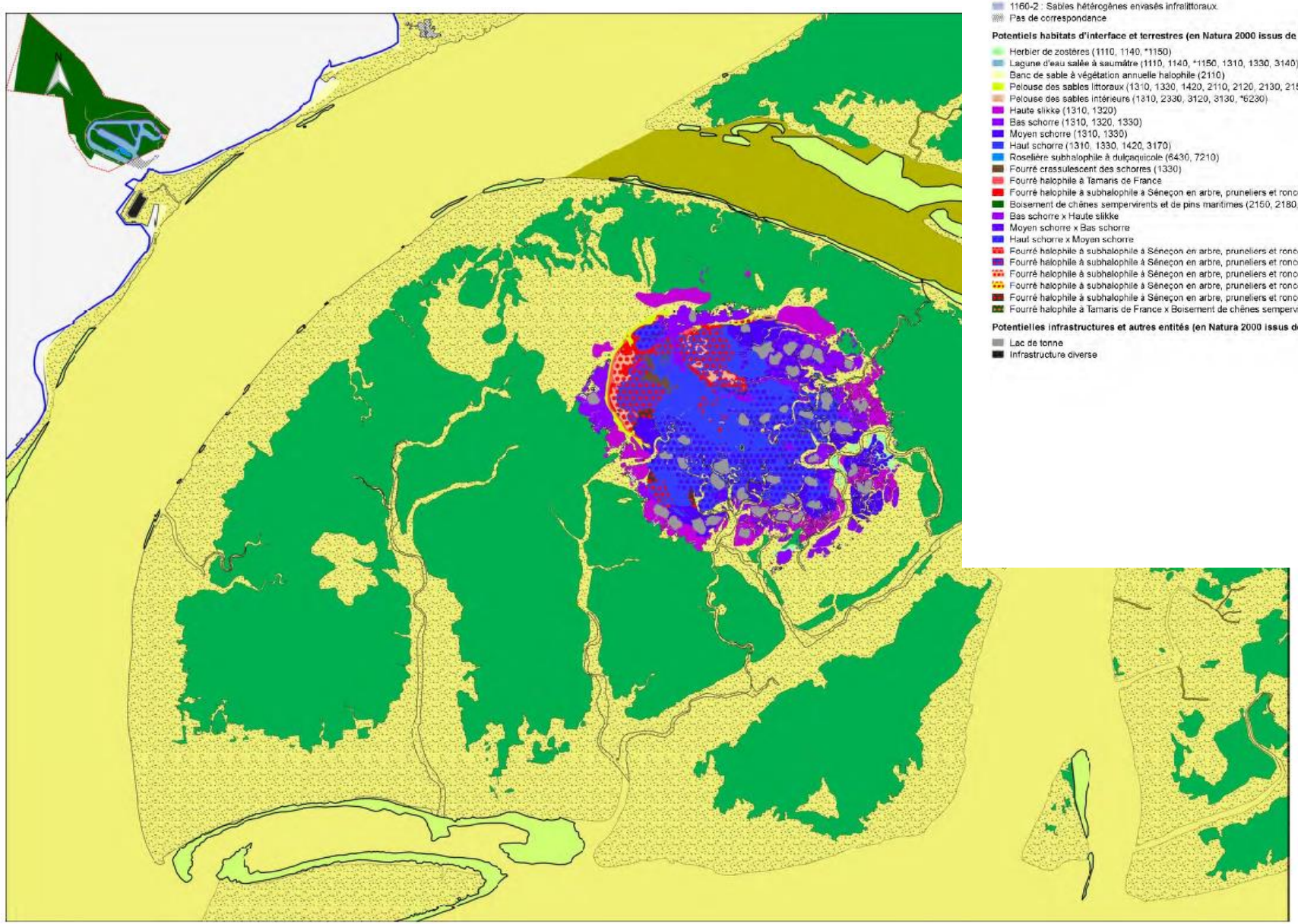
Système de coordonnées :
RGF 1993 Lambert 93

EDITEE LE :
27/04/2017

Parc naturel marin Bassin d'Arcachon
AGENCE FRANÇAISE POUR LA BIODIVERSITÉ

atl_pnmba_atlas_20170425_hab_int_com_zoom5_a4pa

Localisation des habitats d'intérêt communautaire



Habitats marins du Bassin d'Arcachon (en Natura 2000 issus CH2004 - CARTHAM)

- 1110-1 : Sables fins propres et légèrement envasés, herbiers à Zostera marina
- 1140-3 : Estrans de sable fin
- 1160-1 : Vasières infralittorales
- 1160-2 : Sables hétérogènes envasés infralittoraux
- Pas de correspondance

Potentiels habitats d'interface et terrestres (en Natura 2000 issus de la précartographie du CBNSA)

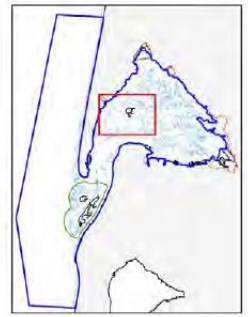
- Herbier de zostères (1110, 1140, *1150)
- Lagune d'eau salée à saumâtre (1110, 1140, *1150, 1310, 1330, 3140)
- Banc de sable à végétation annuelle halophile (2110)
- Pelouse des sables littoraux (1310, 1330, 1420, 2110, 2120, 2130, 2150, 3270)
- Pelouse des sables intérieurs (1310, 2330, 3120, 3130, *6230)
- Haute slikke (1310, 1320)
- Bas schorre (1310, 1320, 1330)
- Moyen schorre (1310, 1330)
- Haut schorre (1310, 1330, 1420, 3170)
- Roselière subhalophile à dulçaquicole (6430, 7210)
- Fourré crassulescent des schorres (1330)
- Fourré halophile à Tamaris de France
- Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, pruneliers et ronces
- Boisement de chênes sempervirents et de pins maritimes (2150, 2180, 4030)
- Bas schorre x Haute slikke
- Moyen schorre x Bas schorre
- Haut schorre x Moyen schorre
- Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, pruneliers et ronces x Fourré halophile à Tamaris de France
- Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, pruneliers et ronces x Haut schorre
- Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, pruneliers et ronces x Pelouse des sables intérieurs
- Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, pruneliers et ronces x Pelouse des sables littoraux
- Fourré halophile à subhalophile à Séneçon en arbre, pruneliers et ronces x Infrastructure diverse
- Fourré halophile à Tamaris de France x Boisement de chênes sempervirents et de pins maritimes

Potentielles infrastructures et autres entités (en Natura 2000 issus de la précartographie du CBNSA)

- Lac de tonne
- Infrastructure diverse

0 0.2 0.4 0.6 0.8 miles marins

0 0.25 0.5 0.75 1 kilometres



Sources des données
- Habitats
EuSeaMap 2016 EMODnet Seabed Habitats
Programme CARTHAM (AAMP / GREOCEAN, 2012)
Précartographie AFB / CBNSA 2017
- PNM, N2000 : AFB, 2017
- Réserves naturelles : RNN, 2017
- Fond de carte : BD TOPO (IGN), 2018
sauf Banc d'Arguin (d'après Pléiades 2015)

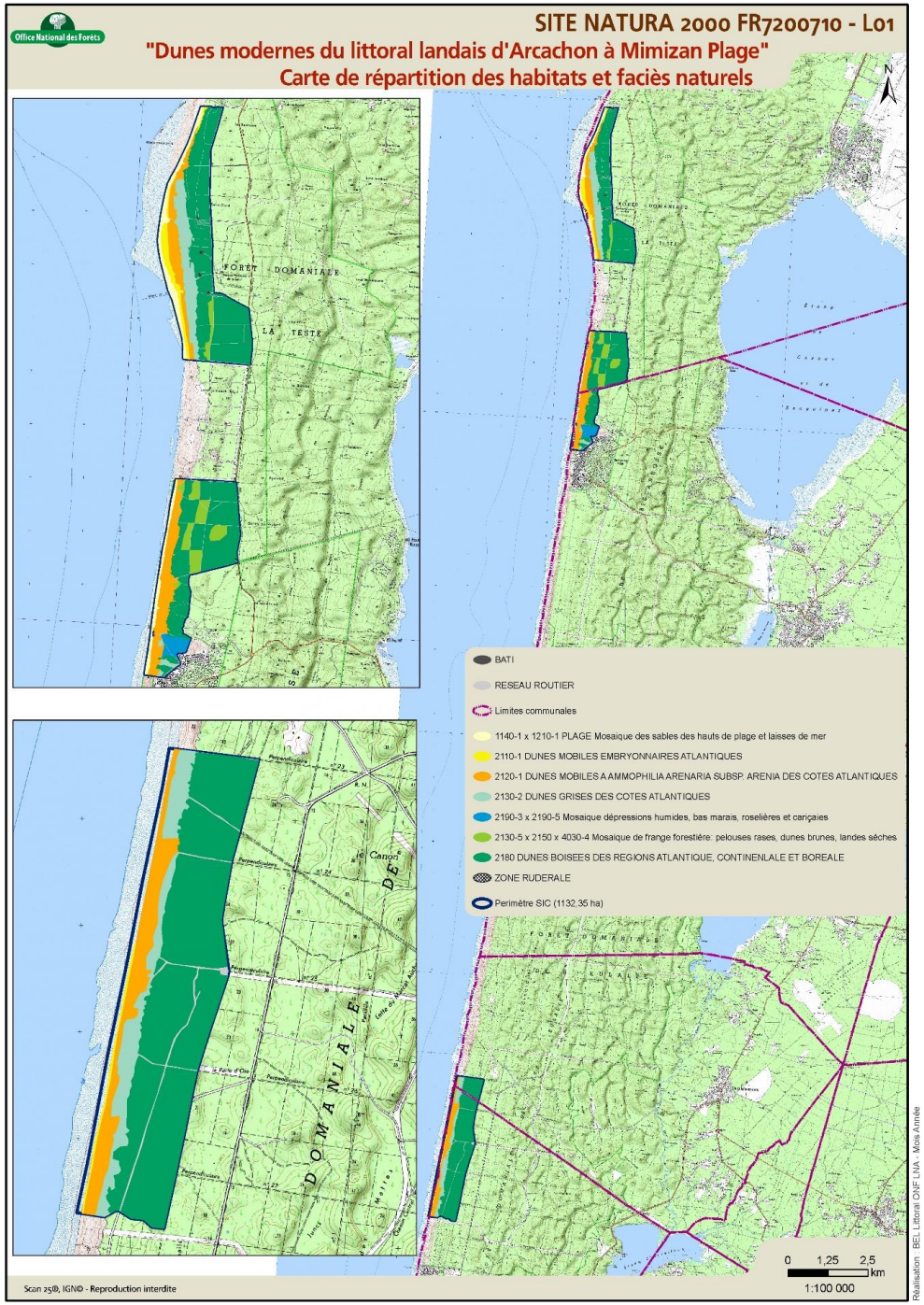
Système de coordonnées :
RGF 1993 Lambert 93

EDITEE LE :
27/04/2017

Parc naturel marin Bassin d'Arcachon
AGENCE FRANÇAISE POUR LA BIODIVERSITE

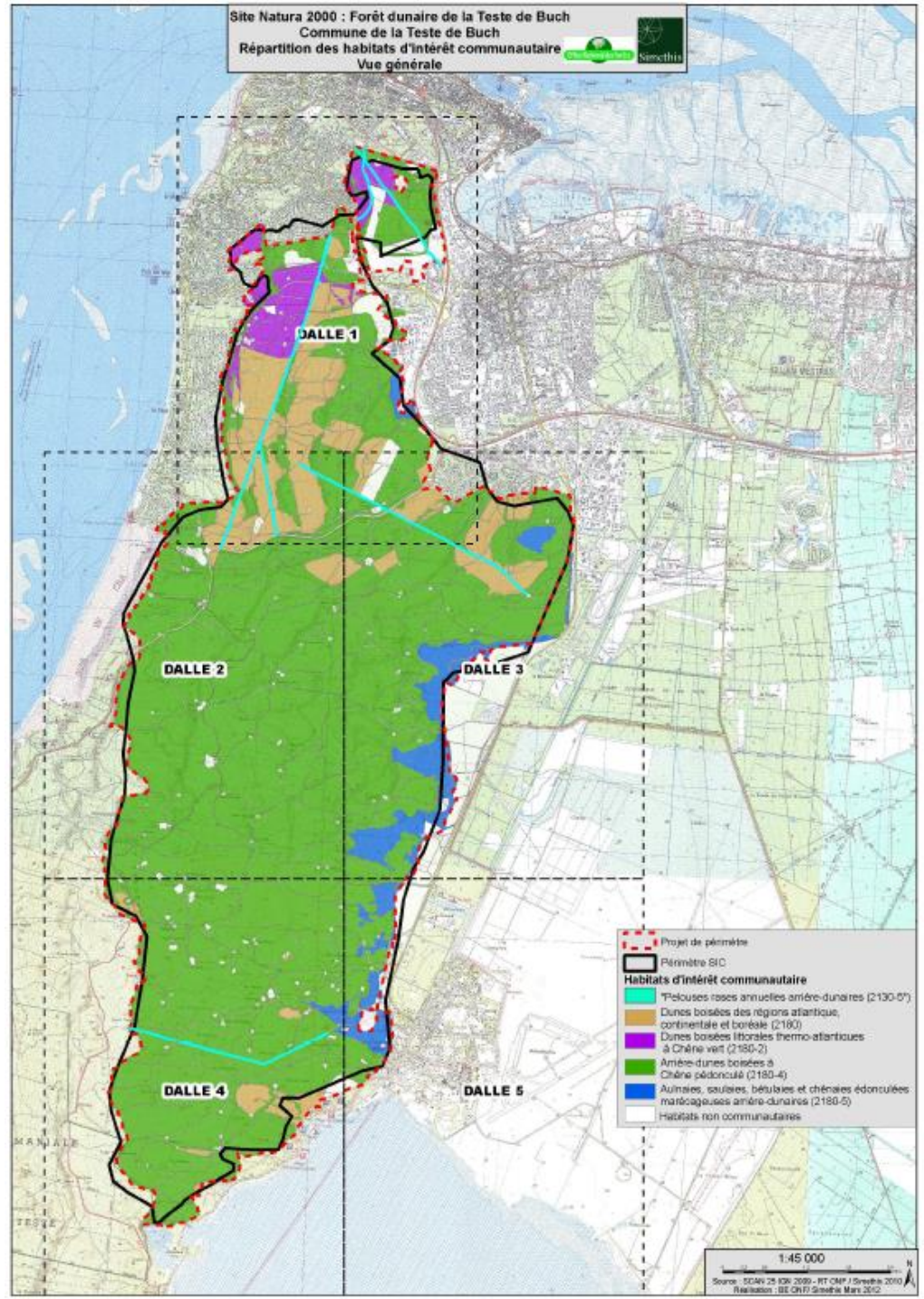
sit_pnmba_atlas_20170426_heb_int_con_zoom1_a4pa

Dunes modernes du littoral landais d’Arcachon à Mimizan plage (ZSC - FR7200710)



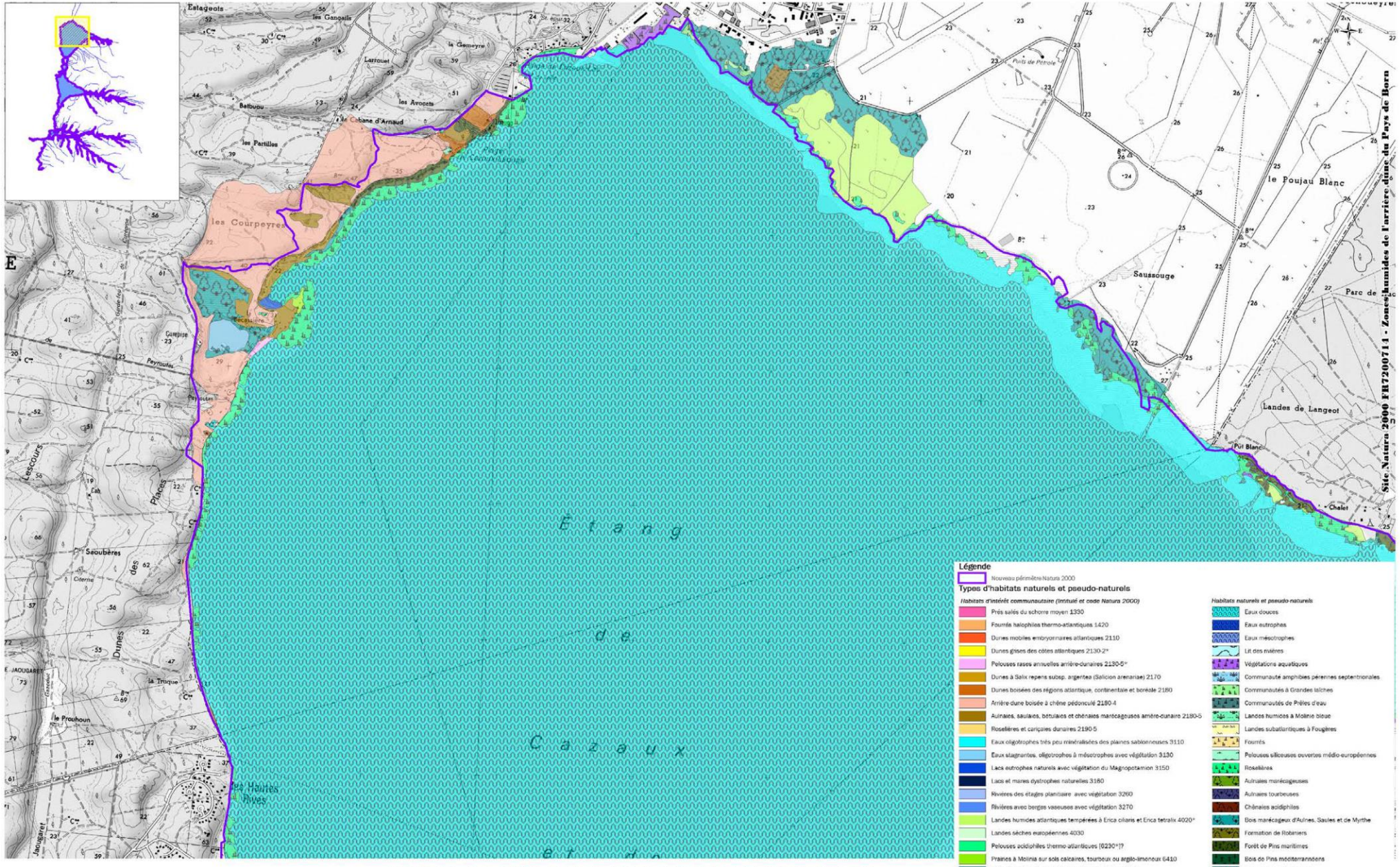
Forêts dunaires de La Teste-de-Buch (FR7200702)

Habitats d'intérêt communautaire



Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born (ZSC – FR7200714)

Habitats d'intérêt communautaire



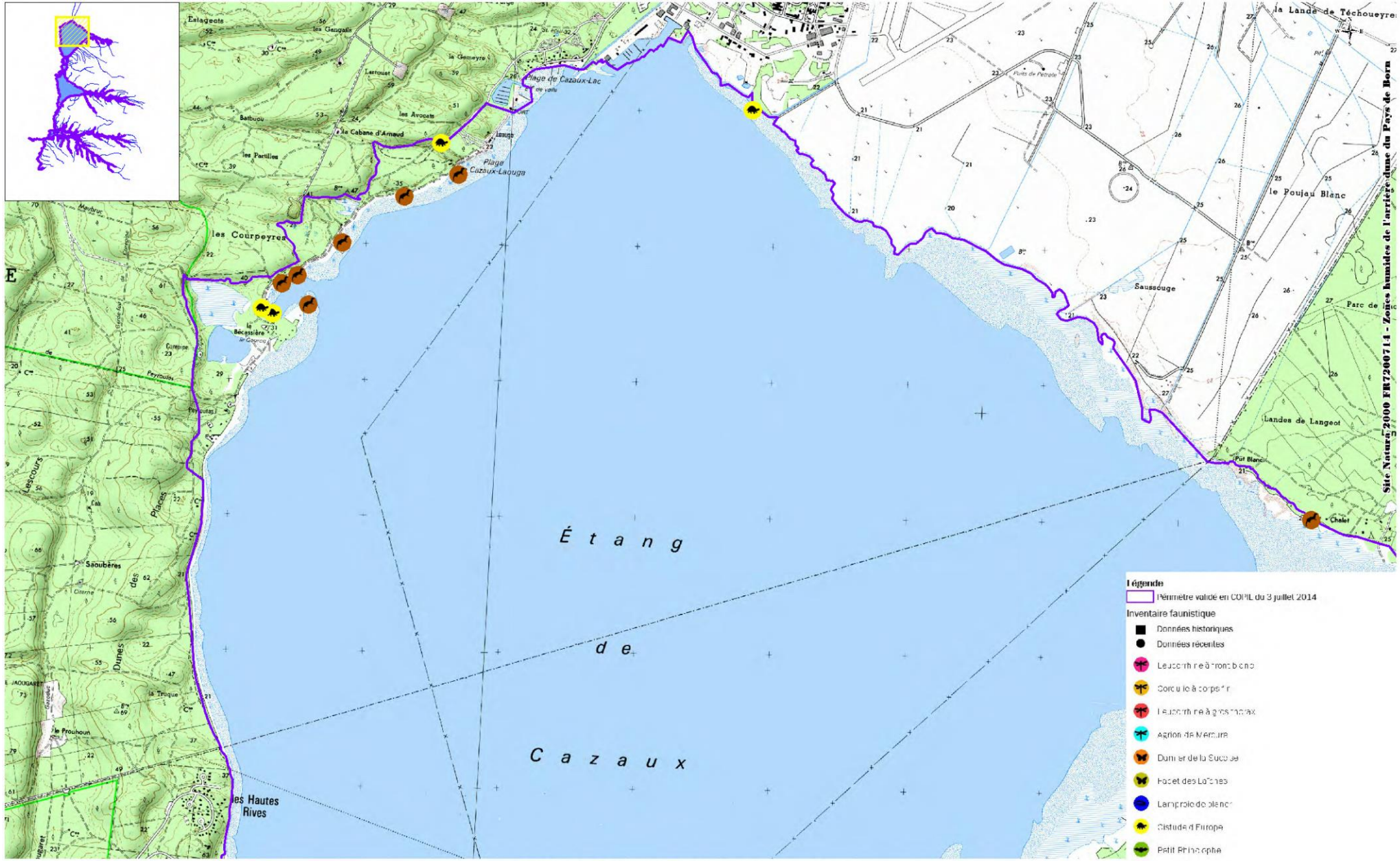
CARTE D01 - CARTOGRAPHIE DES HABITATS NATURELS

Echelle : 1/25 000ème

0 500 m 1 km

Sources : IGN© SCAN25 2009, cartographie des habitats, SIMETHIS 2012 modifiée par BIOTOPE 2014
Réalisation : CCGL, octobre 2014

Espèces d'intérêt communautaire



CARTE E01 - INVENTAIRE DES ESPECES FAUNE PATRIMONIALE

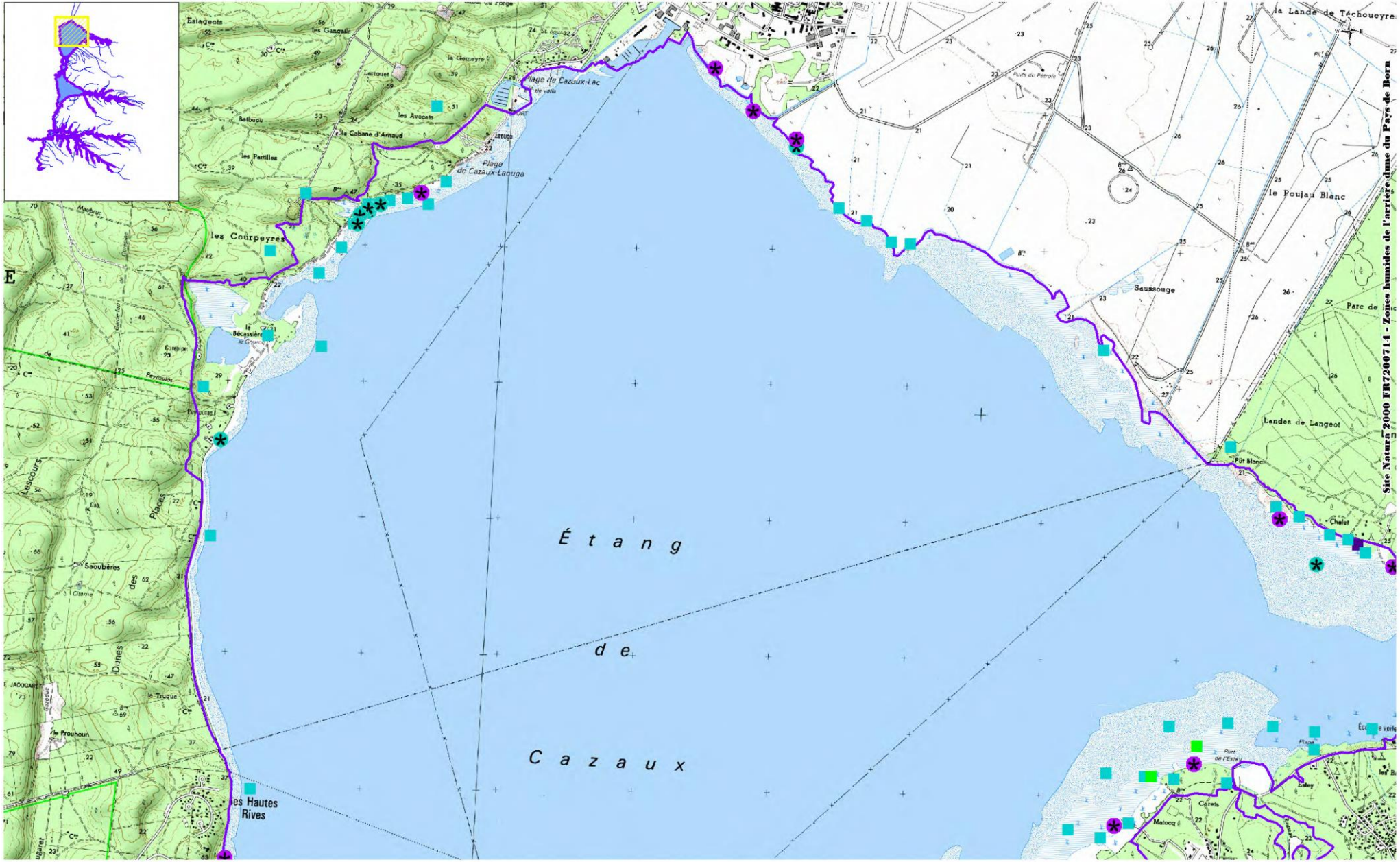
Echelle : 1/25 000ème

0 500 m 1 km

Sources : IGN© SCAN25 2009

Réalisation : CCGL, novembre 2014

Espèces d'intérêt communautaire



CARTE E19 - INVENTAIRE DES ESPECES FLORE PATRIMONIALE

Echelle : 1/25 000ème

0 500 m 1 km

Sources : IGN© SCAN25 2009

Réalisation : CCGL, novembre 2014

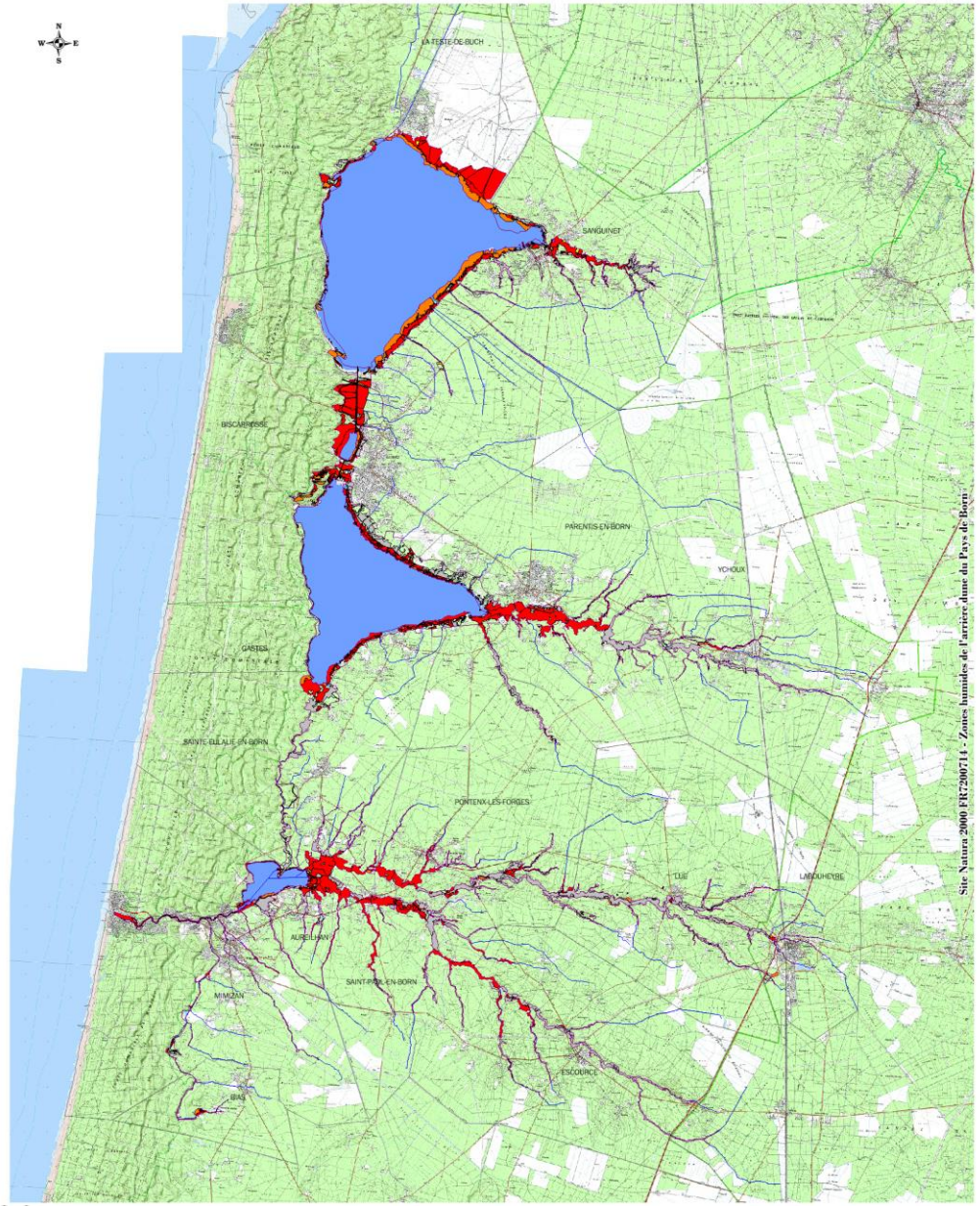
Légende

Périmètre validé en COPIL du 3 juillet 2014

Inventaire floristique

- Données historiques
- Données récentes
- Isoète de Bory
- Faux-cresson de Thore
- Fluteau nageant

Espèces d'intérêt communautaire



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

CARTE F04 - Habitats préférentiels du Vison d'Europe

Echelle :
1/150 000ème
0 4,5 km

Sources : Agence de l'Eau Adour Garonne, CEN Aquitaine
Réalisation : CDCGL, novembre 2014

Légende
- Hydrographie surfacique
- Cours d'eau
- Zone d'étude

Habitats préférentiels du Vison d'Europe
- Habitat d'intérêt majeur
- Habitat d'intérêt secondaire
- Habitat d'intérêt tertiaire (prairies et zones cultivées)
- Autres

VILLE DE LA TESTE DE BUCH

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

Tome 6 Résumé non technique

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

Le rapport de présentation du PLU de La Teste de Buch est organisé en 6 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Etude de densification
- Tome 5 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 6 : Résumé non technique ;

Le présent document formalise le Tome 6.

TOME 6 : RESUME NON TECHNIQUE

1. DIAGNOSTIC : LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR 5
   1.1 Evolutions socio-démographiques 6
   1.2 Développement économique 11
   1.3 Equipements et infrastructures 16
   1.4 Analyse de la consommation d'espaces 22
   1.5 L'étude de densification 29
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 32
   2.1 Volet « milieux naturels et biodiversité » 33
   2.2 Paysage : les grands enjeux 50
   2.3 Ressources et capacités de développement 58
   2.4 Air et énergie 77
   2.5 Nuisances et pollutions, Risques naturels et technologiques 85
3. EXPLICATION DU PROJET 110
   3.1 Les enjeux ayant guidés les réflexions préalables aux orientation de développement 111
   3.2 Explications du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 113
   3.3 Explication des orientation d'aménagement et de programmation sectorielles 133
4. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 135
   4.1 Explication de la traduction règlementaires 136
   4.1 La protection des espaces boisés et les outils de mise en valeur du patrimoine 150
5. SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU 156
6. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL 170

7. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE (BARVAL) 174

7.1 Rappel règlementaire 175

7.2 Articulation du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale du BARVAL 176

8. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 191

8.1 Incidences du PLU sur l'environnement 193

8.2 Zoom sur les OAP 211

8.3 Mesures compensatoires 213

8.4 Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur et d'autres plans et programmes 213

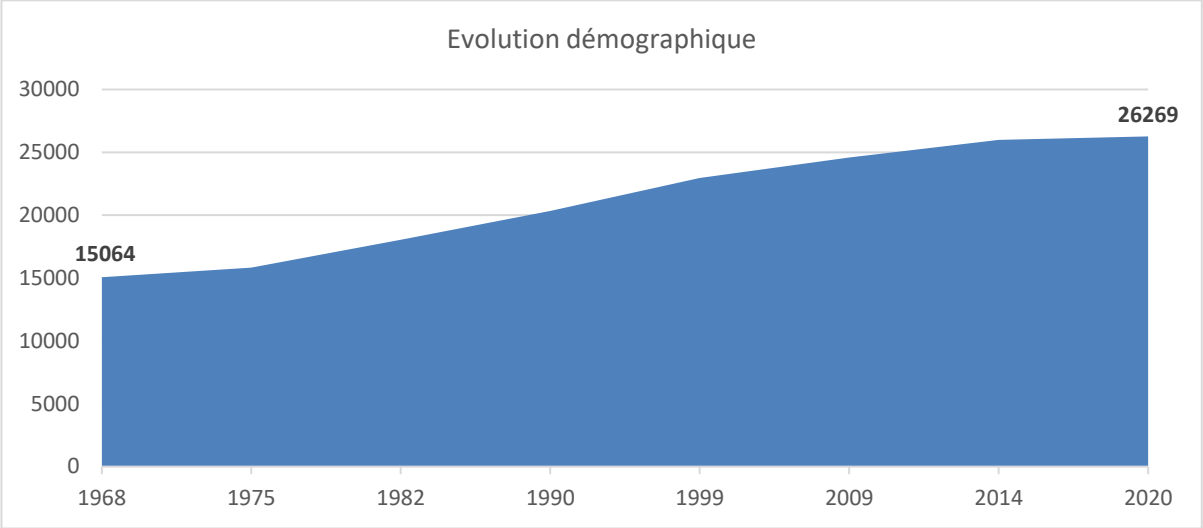
8.5 Indicateurs pour le bilan du PLU 215

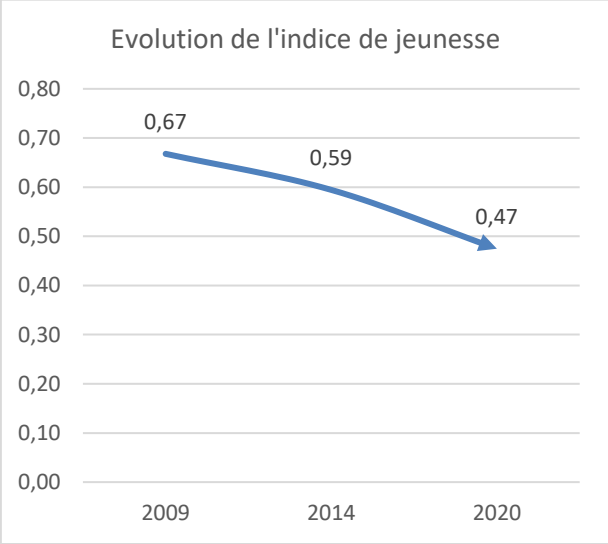
8.6 Limites et difficultés rencontrées 217

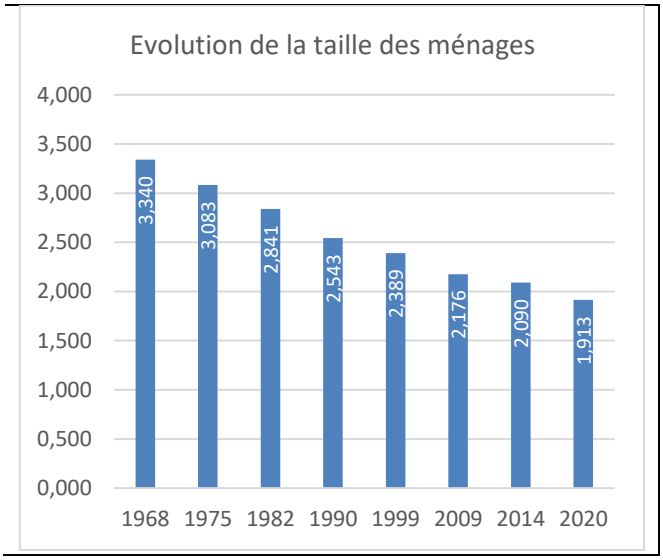
1. DIAGNOSTIC : LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR

1.1 EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

1.1.1 TENDANCES ET STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES



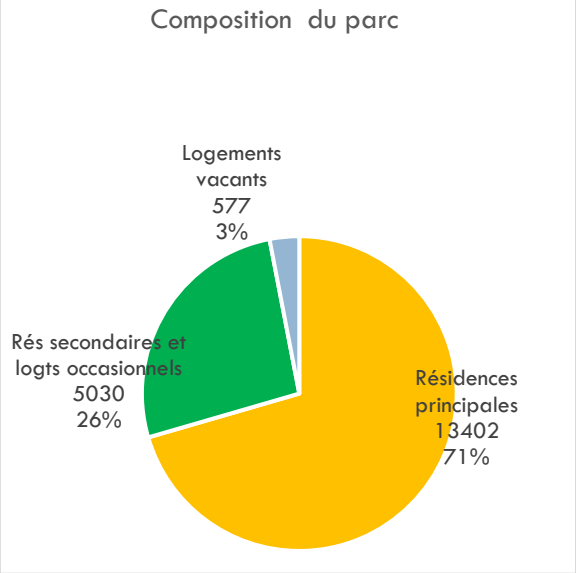


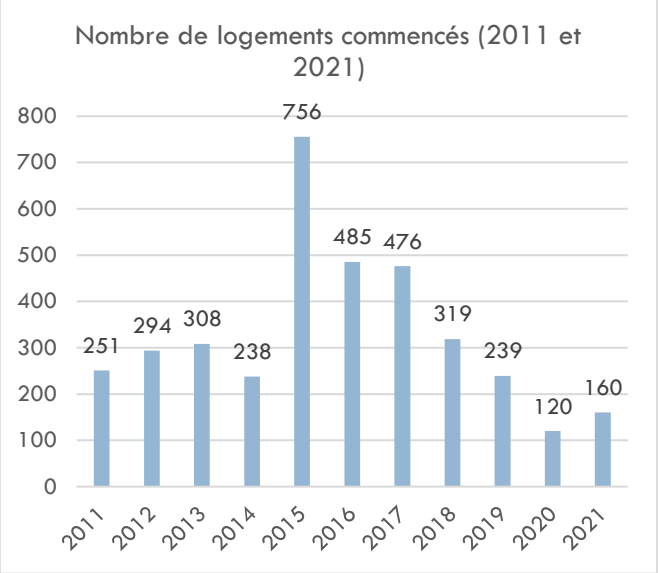


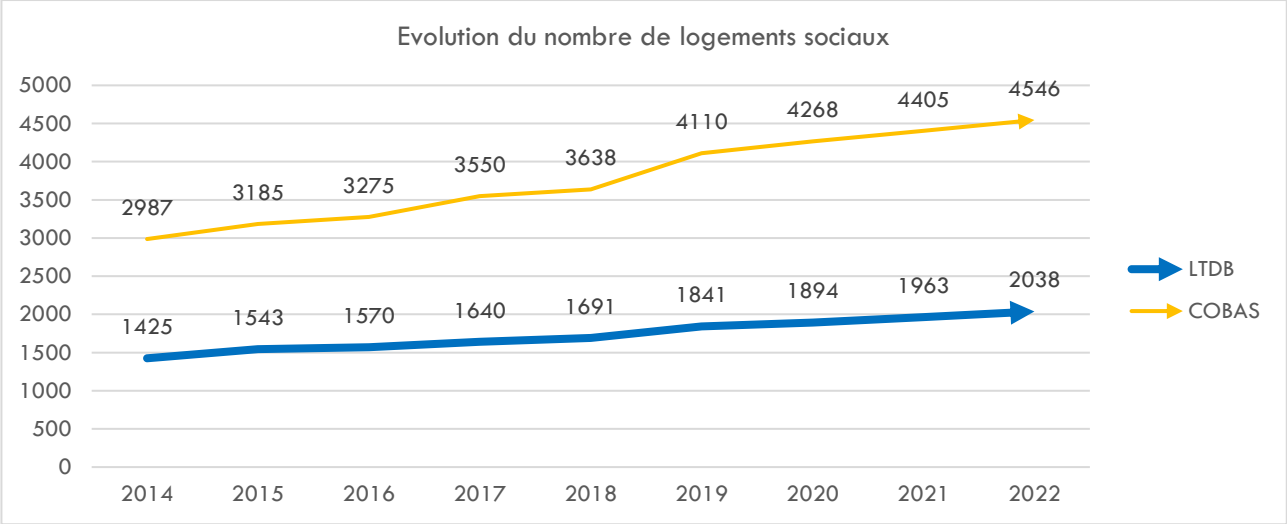
- Une population en augmentation constante depuis 1975, du fait de son attractivité, notamment pour les plus de 60 ans.
- Sur la période récente, 2014-2020, la commune connait un net ralentissement de son attractivité, avec un solde migratoire qui diminue (0,69%) et qui peine à compense le solde naturel fortement négatif (-0,52%).
- Globalement, la population communale vieillit, et la taille moyenne des ménages se réduit (1,91 personnes par ménage). Cela va de pair avec la part des ménages avec famille qui diminue.

L'ensemble de ces éléments sont essentiels à mettre en parallèle avec l'analyse du parc de logements afin de définir une stratégie cohérente et permettre une diversification de l'offre d'habitat adaptée aux besoins.

1.1.2 ÉVOLUTIONS ET CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT







- Le parc de résidences principales augmente plus vite que la population communale.
- Le parc de logements est marqué par la prédominance des résidences principales, par un faible taux de vacances, et une part importante de résidences secondaires, caractéristiques des secteurs sous tension de la zone littorale.
- Un parc de logements monospécifique, composé à 70% de maisons individuelles, et avec des résidences principales de grande taille (57% des résidences principales offrent 4 pièces et plus en 2020). La diversification du parc est en cours, elle passe par la construction neuve et les opérations d'ensemble de logements collectifs.
- Un pourcentage de logements sociaux insuffisant au regard des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, modifié par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.
- Une offre en hébergement spécifique (saisonnier, personne âgées, gens du voyage) relativement complète.

- Pour les nouvelles opérations de construction de logements, les documents cadres (SCoT, PLH, programme de rattrapage de l'Etat) imposent à la commune des rythmes de construction et des taux de logements sociaux.

1.1.3 PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

a. Prévisions démographiques

Les perspectives démographiques justifiables sont basées sur les croissances démographiques connues sur la commune, ajustées en fonction des orientations portées par les documents de rang supérieur, tel que le SCOT.

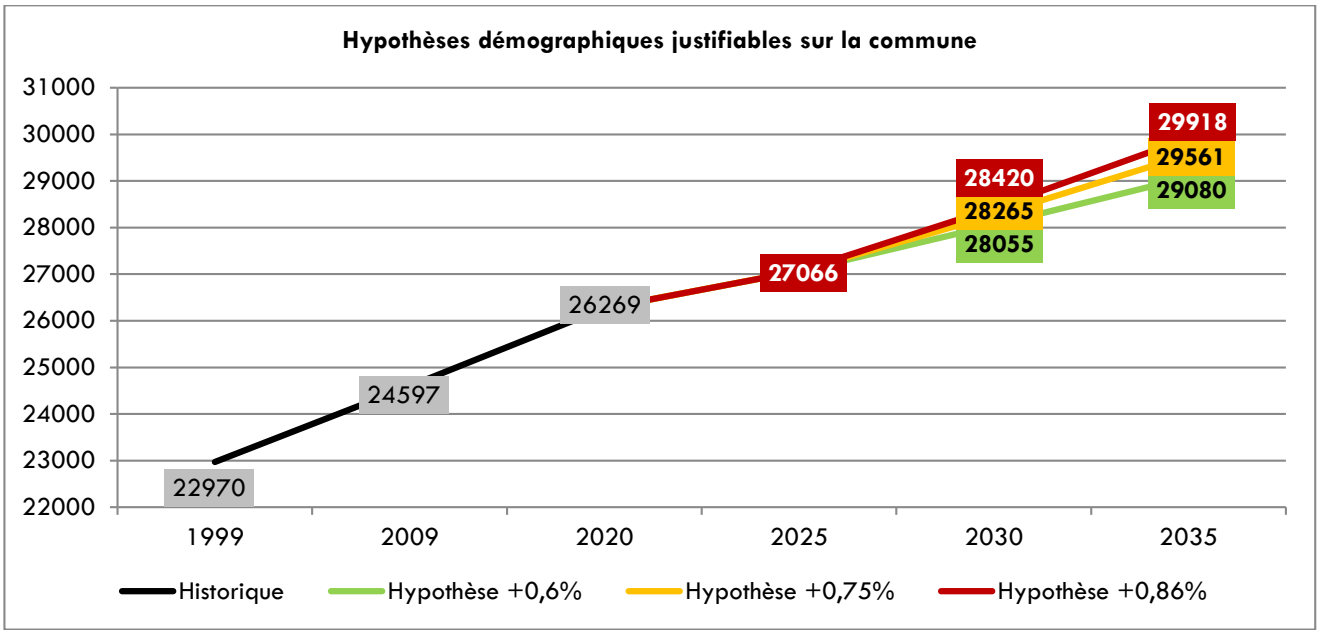
Taux de croissance annuels moyens démographique (en %)

	1990-2020	1999-2020	2009-2020
La Teste de Buch	0,858	0,641	0,600
COBAS	1,237	1,098	0,968
Gironde	1,002	1,149	1,203

Sur cette base :

- L'**hypothèse basse** sera de : **0,6%** ;
- L'**hypothèse médiane** sera de : **0,75%**, correspondant au taux de croissance préconisé par le SCOT (+0,8% à l'échelle de la COBAS pour la première phase à 2030 et +0,7% pour la deuxième phase à 2040) ;
- L'**hypothèse haute** sera de **0,86%**.

		Hypothèse basse **0,60%**	Hypothèse médiane **0,75%**	Hypothèse haute **0,86%**
Date d'Arrêt N	2025	27066	27228	27228
N+1	2026	27228	27433	27463
N+2	2027	27392	27638	27699
N+3	2028	27556	27846	27937
N+4	2029	27721	28055	28177
N+5	2030	27888	28265	28420
N+6	2031	28055	28477	28664
N+7	2032	28223	28690	28910
N+8	2033	28393	28906	29159
N+9	2034	28563	29122	29410
N+10	2035	28735	29341	29663
Habitants supplémentaires		**1668**	**2112**	**2434**



b. Prévisions de production de logements

- Les besoins pour l'accueil de nouvelles populations

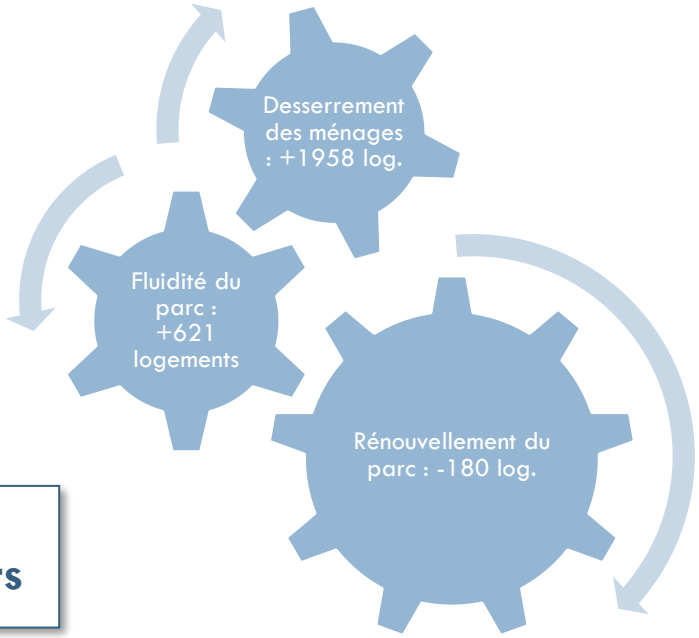
Les besoins pour l'accueil de nouvelles populations dépendent des perspectives démographiques, vues ci-dessus, et de l'évolution de la taille des ménages.

	Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Habitants supplémentaires	1668	2112	2434
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489

L'accueil de nouvelles populations induit la création de 1060 à 1489 logements supplémentaires.

- Les besoins pour le maintien de la population déjà résidente

La population estimée en 2025 découle de l'application du taux de variation annuel moyen sur la période 2014-2020.



+2391 logements

	Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	2391	2391	2391
Total de logements à mettre sur le marché	3452	3698	3881

Pour les dix prochaines années, les perspectives travaillées par rapport aux dynamiques passées engendrent la création de 345 à 388 logements par an.

- Ce que dit le PLH

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements Hypothèse minimum par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	386	2316	704

Pour La Teste de Buch, cela représente 205 logements à créer par an, dont 63% de logements locatifs sociaux (soit 130 logements sociaux), soit 2050 logements à créer sur les 10 prochaines années.

1.2 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune connait depuis 2009 une augmentation de sa population active et du nombre d'emplois, avec un net renforcement de son attractivité et de son rayonnement économique sur les territoires voisins.

Cette attractivité économique, sur l'ensemble des tranches d'âges, pose à la fois des enjeux majeurs en termes d'offre de logement permettant d'assurer un parcours résidentiel adéquat à la pluralité des profils d'actifs mais aussi en termes de mobilité, interne à la commune (vers les sites économiques majeurs) et vers/depuis les territoires voisins (et notamment vers la Métropole bordelaise).

Les emplois sur la commune sont principalement liés à la « sphère résidentielle », soit des activités de proximité répondant aux besoins de la population résidente ou de passage (touristique). Néanmoins, même si la sphère productive (artisanat / industrie) ne représente qu'une faible partie de l'économie locale, notons que celle-ci connait une certaine dynamique en maintenant un niveau d'emploi stable, permettant de diversifier aussi l'économie locale.

L'offre foncière économique en zone d'activité et commerciale est limitée et les capacités d'extensions (très) contraintes, nécessitant d'appréhender la mobilisation optimale des gisements fonciers et immobiliers existants (au sein du PAE du Pays de Buch notamment), et la renforcement de la mixité de certaines zones urbaines, en associant des fonctions économiques (bureaux, services, artisanat sans nuisances, …) lorsque cela est pertinent.

Enfin, le tourisme est essentiel à l'activité économique et notamment l'offre en hébergement touristique, constituée majoritairement de campings, qui sont confrontés à de multiples risques mettant en difficulté leur maintien en l'état à long terme (recul du trait de côté / avancée dunaire, risque incendie, …).

1.2.1 UNE COMMUNE QUI ATTIRE DE PLUS EN PLUS D'ACTIFS

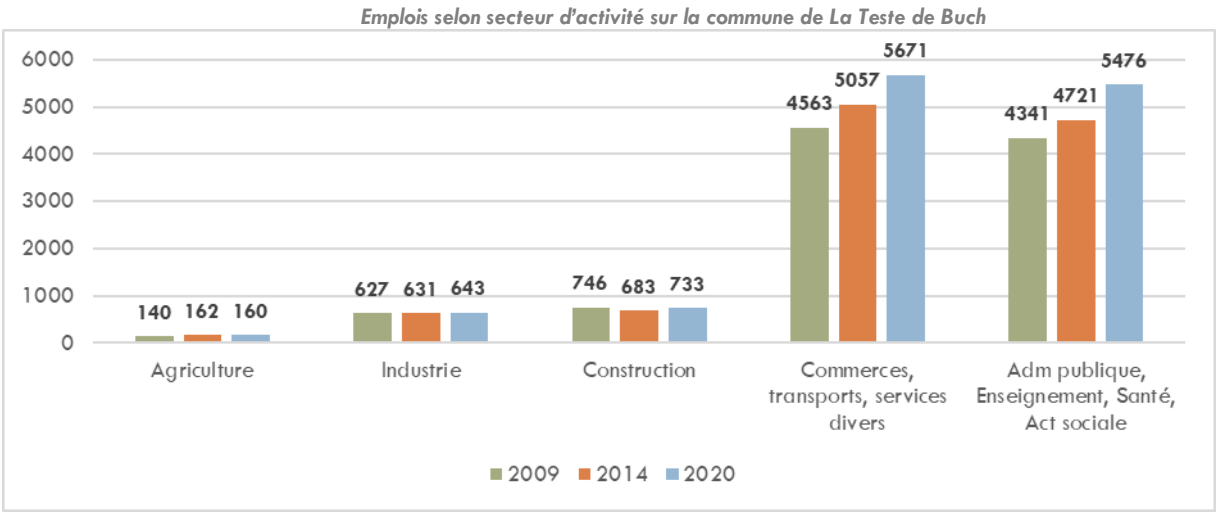
Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	2014	2020
Ensemble	15129	15376	15101
Actifs	**10430**	**11214**	**11537**
Actifs ayant un emploi	9339	9564	10045
Chômeurs au sens du recensement	1090	1650	1492
Inactifs	**4700**	**4162**	**3564**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	1309	1307	1233
Retraités ou préretraités	1917	1640	1183
Autres inactifs	1474	1215	1149

1.2.2 UNE COMMUNE FORTEMENT POURVOYEUSE D'EMPLOIS

Indicateurs d'attractivité sur La Teste-de-Buch

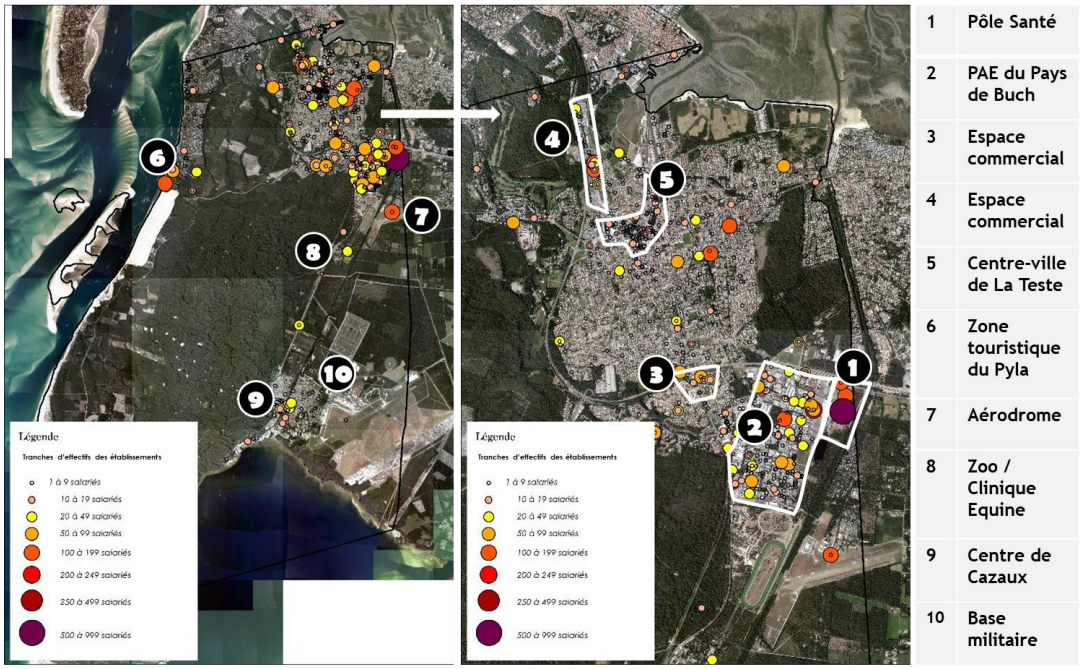
	2009	2014	2020
Population active	10430	11214	11537
Dont actifs occupés	9339	9564	10045
Nombre d'emplois	10373	11091	12791
Indicateur de concentration d'emplois	111	116	127



La Teste-de-Buch compte par ailleurs environ 3700 établissements en 2020, dont 1300 établissements employeurs. 86% des établissements employeurs comptent moins de 9 salariés. Il s'agit ainsi essentiellement d'un tissu économique composé de TPE (commerces, services, professions libérales de santé, artisanat de proximité, …).
25 établissements concentrent néanmoins 3500 emplois (38% des emplois salariés, 28% des emplois totaux), constituant des sites et entités économiques majeurs pour la commune (et plus largement pour le bassin d'emploi).

1.2.3 LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Les sites d'activités économiques sur la commune sont relativement hétérogènes, avec des pôles qui concentrent l'offre commerciale et économique la plus importante (Cap Océan, Caillivole, Parc d'Activités du Pays de Buch) et des pôles plus traditionnels (centre-ville, port ostréicole, pôle de Cazaux).

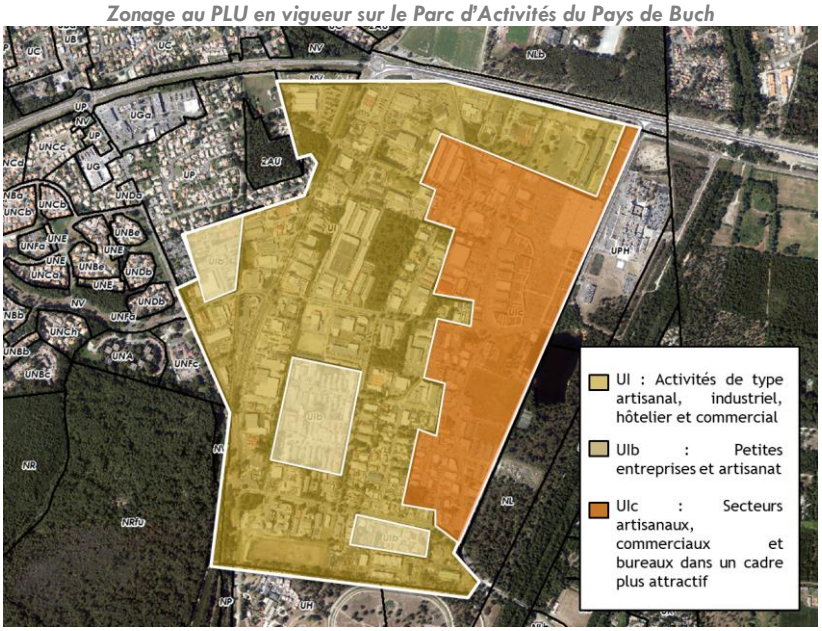


Source : SIRENE 2023 – Réalisation : Métropolis

- <u>Le Parc d'activité du Pays de Buch</u>

Le Parc d'Activités du Pays de Buch concentre près de 800 établissements commerciaux, artisanaux et industriels, tel qu'un Centre commercial Leclerc, Retail Parc les Océanides, Nanni Diesel, Erma, Centre d'affaire bâtiment d'Arguin, Eiffage… La zone rassemble 4500 salariés.

Zonage au PLU en vigueur sur le Parc d'Activités du Pays de Buch



Source : PLU en vigueur, Réalisation : Métropolis, 2023

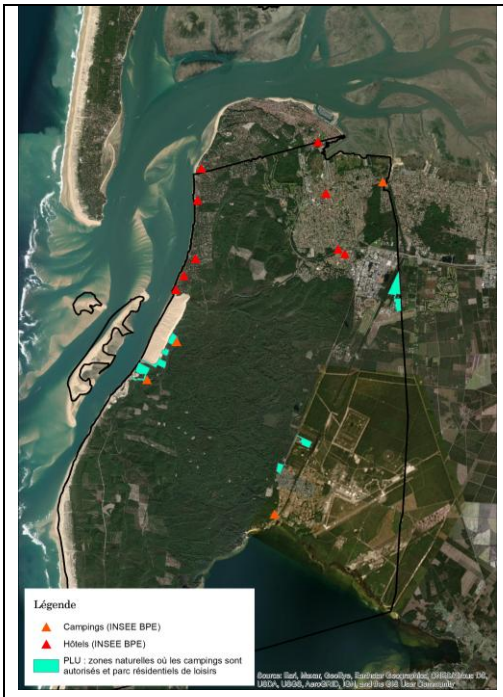
- Les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)

Le site de Cap Océan : Le site de Cap Océan bénéficie de la situation urbaine la plus favorable pour son évolution. Il est au contact direct du tissu urbain mixte, à dominante habitat, et se trouve à proximité des trois espaces de centralité urbaine de la commune : • le centre-ville, qui est en pleine restructuration et tend vers une logique de densification ; • la gare qui, de par sa proximité avec le centre-ville, renforce sa dynamique ; • le port, qui se situe dans le prolongement de la gare et bénéficie d'un fort potentiel d'attractivité (touristique notamment), même si sa vocation de port d'activité économique ne doit pas être remise en cause.	Le site EIC / Caillivole : L'Espace Industriel et Commercial (EIC) sur le secteur de Caillivole constitue un site complexe avec des problématiques d'insertion et d'accessibilité qui concernent les implantations commerciales. 



- Le tourisme et l'hébergement touristique

Le **tissu économique liée à la filière touristique** est extrêmement large et dynamise l'ensemble des activités liées à la **« sphère résidentielle »** et s'appuie sur un environnement naturel et paysager **façonné par les activités de l'économie traditionnelle** (sylviculture, conchyliculture,…).



Localisation des hébergements touristiques
Source : INSEE BPE 2022, PLU en vigueur - Réalisation : Métropolis, 2023

	La Teste de Buch		COBAS	Poids de La Teste de Buch / COBAS en %
	Nombre d'établissements, terrains	Nombre de chambres, emplacements, lits	Nombre de chambres, emplacements, lits	
Hôtels classés et non-classés	10	389	1343	29%
Campings	9	2148 (+287 loués à l'année)	3264	66%
Résidence de tourisme	4	950	3214	29%
Village vacances	0	0	287	0%

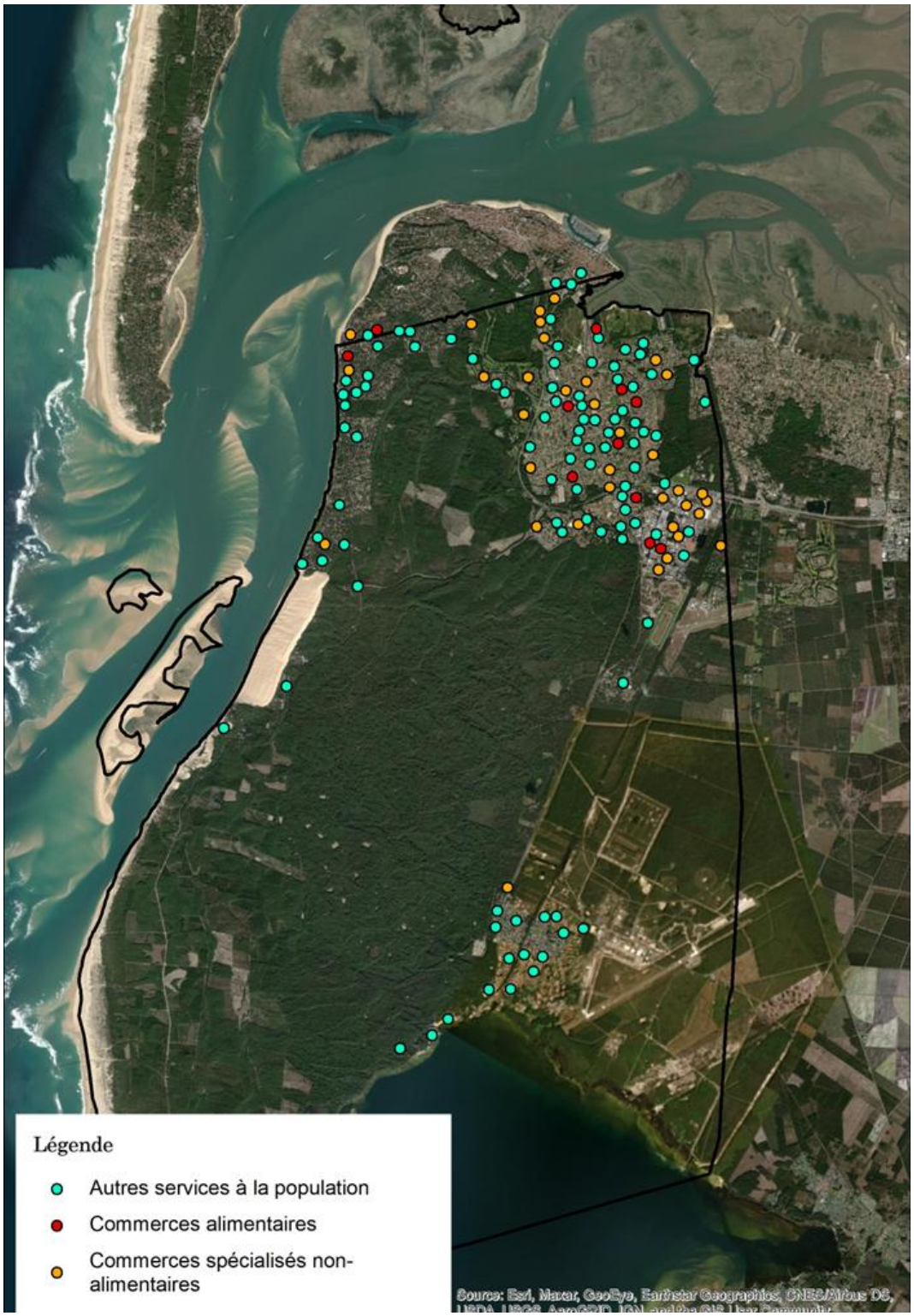
L'offre touristique de La-Teste-de Buch est **principalement constituée d'hôtels classés et non classés, de campings (66% de l'offre totale de la COBAS) et de résidences de tourisme. En revanche,** il n'existe aucun « village vacances » sur la commune.

1.2.4 BESOINS ET ENJEUX

- En matière de développement économique :
    - Conforter la spécificité des espaces actuels d'activité économique et y permettre le développement : en mobilisant les capacités foncières de densification et de mutation au sein des zones existantes (PAE du Pays de Buch, Cap Océan, Caillivolle – EIC), et au sein d'opérations mixtes (Prés Salés Ouest, secteur gare, centralités urbaines)
- En matière de développement touristique :
    - Accompagner la valorisation des sites touristiques et de loisirs (aérodrome, zoo, golf, ports, …)
    - Accompagner la mutation de l'offre d'hébergement touristique en s'appuyant sur le patrimoine touristique existant : maîtriser l'offre en Parc Résidentiel de Loisirs, pérenniser la capacité d'accueil des campings en appréhendant les capacités de relocalisation à long terme, envisager une diversification qualitative de l'hébergement touristique avec une offre de nouveaux produits hôteliers, et répondre de manière spécifique et adaptée à la demande croissante d'hébergement saisonnier,
    - Assurer une intégration cohérente et équilibrée de l'offre d'hébergement touristique sur la commune :
        - Cazaux : préserver l'entrée de ville de la présence d'activités touristiques non désirées
        - Pyla-sur-Mer : gérer les sites identifiés : secteurs du Figuier, d'Etche Ona et d'Haitza, hébergement hôtelier associé au golf existant,
        - La Teste : la réorganisation de la façade du port et de la bande urbaine des Prés Salés Ouest doivent participer pleinement à la dynamique touristique, ainsi que le quartier de Bordes avec un aménagement touristique compatible avec les conclusions du PPRI Submersion Marine.
- En matière d'économie agricole, pêche, mer, sylviculture :
    - Accompagner la diversification des activités des ports, en maintenant leur capacité productive première
    - Assurer un encadrement adéquat des capacités d'exploitation sylvicole
- En matière d'offre commerciale :
    - Appréhender l'adaptation progressive des zones commerciales, vers des modèles mieux intégrés et plus durable en termes d'accessibilité / mobilité, d'optimisation foncière et immobilière, d'intégration architecturale, paysagère et écologique / énergétique, de mixité de fonctions, …
    - La Teste Centre : renforcer le parcours marchand (offre commerciale et de services, lisibilité et accessibilité) et les relations fonctionnelles, urbaines et économiques avec les quartiers limitrophes (secteur gare, secteur ports, secteurs résidentiels, …)
    - Cazaux et Pyla-sur-Mer : maintenir, voire développer, une offre commerciale de proximité renforçant le caractère de centralité au service des habitants (à l'année)

1.3 EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

1.3.1 L'OFFRE COMMERCIALE



Source : SIRENE 2023, Réalisation : Métropolis, 2023

Le centre-ville commerçant de La-Teste-de-Buch s'inscrit globalement dans un périmètre délimité par la place Jean Hameau, la rue Victor Hugo, l'espace commercial Captal, l'école primaire Gambetta et la place Gambetta.

Le cœur commercial se situe autour du marché municipal et sur la rue Victor Hugo.

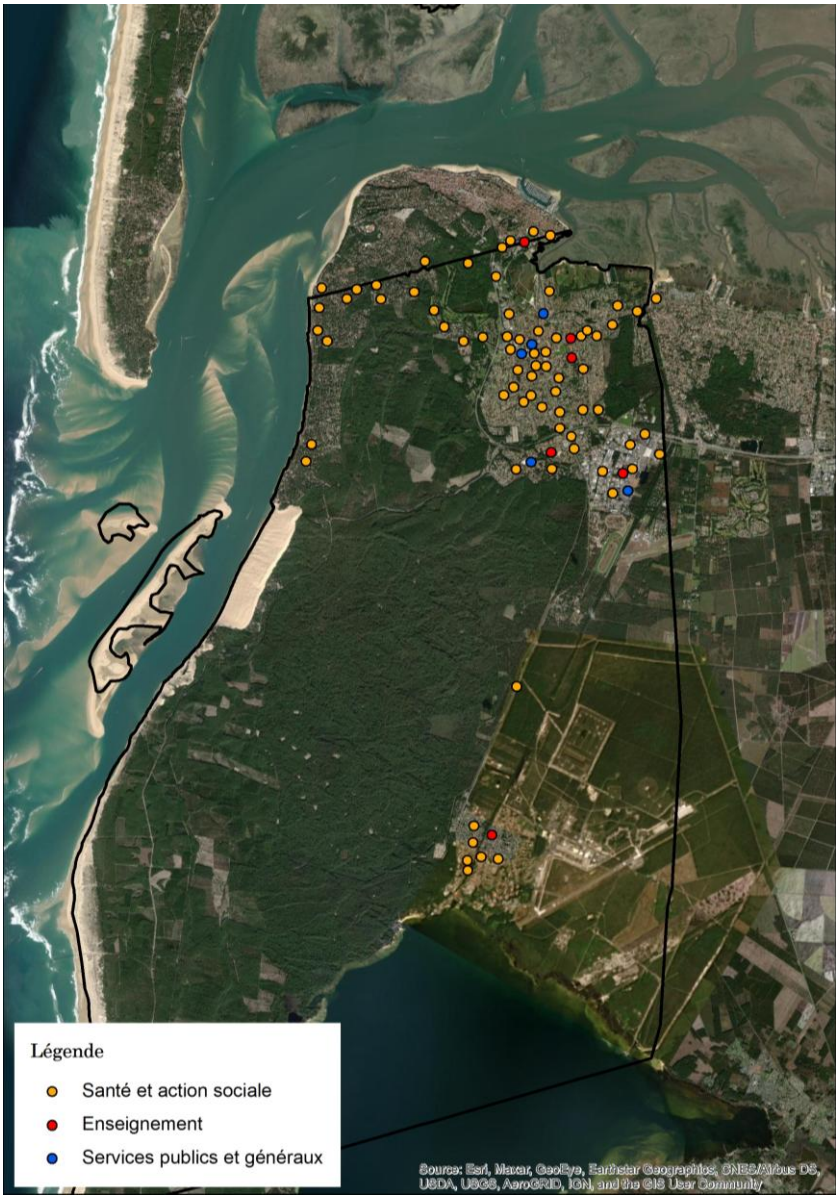
Les rues adjacentes constituent le linéaire commercial secondaire (rue du Général Galieni, rue du 14 Juillet, rue Pierre Dignac, rue du Port).

Au sein de ce périmètre la concentration d'activités commerciales, de services, et d'équipements publics est très importante. Elle a été confortée ces dernières années par une politique volontariste favorisant le maintien et la rénovation des équipements essentiels à la vie urbaine (hôtel de ville, poste, salle de spectacle, bibliothèque…), la valorisation de l'espace public favorisant les échanges et les animations et une politique de densification de l'habitat.

1.3.2 LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

A l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, la commune est identifiée comme une « centralité majeure » au vu de son niveau d'équipement notamment sur le quartier de La Teste. La commune est par ailleurs identifiée comme centralité structurante par l'INSEE.

Localisation des équipements structurants sur La Teste-de-Buch

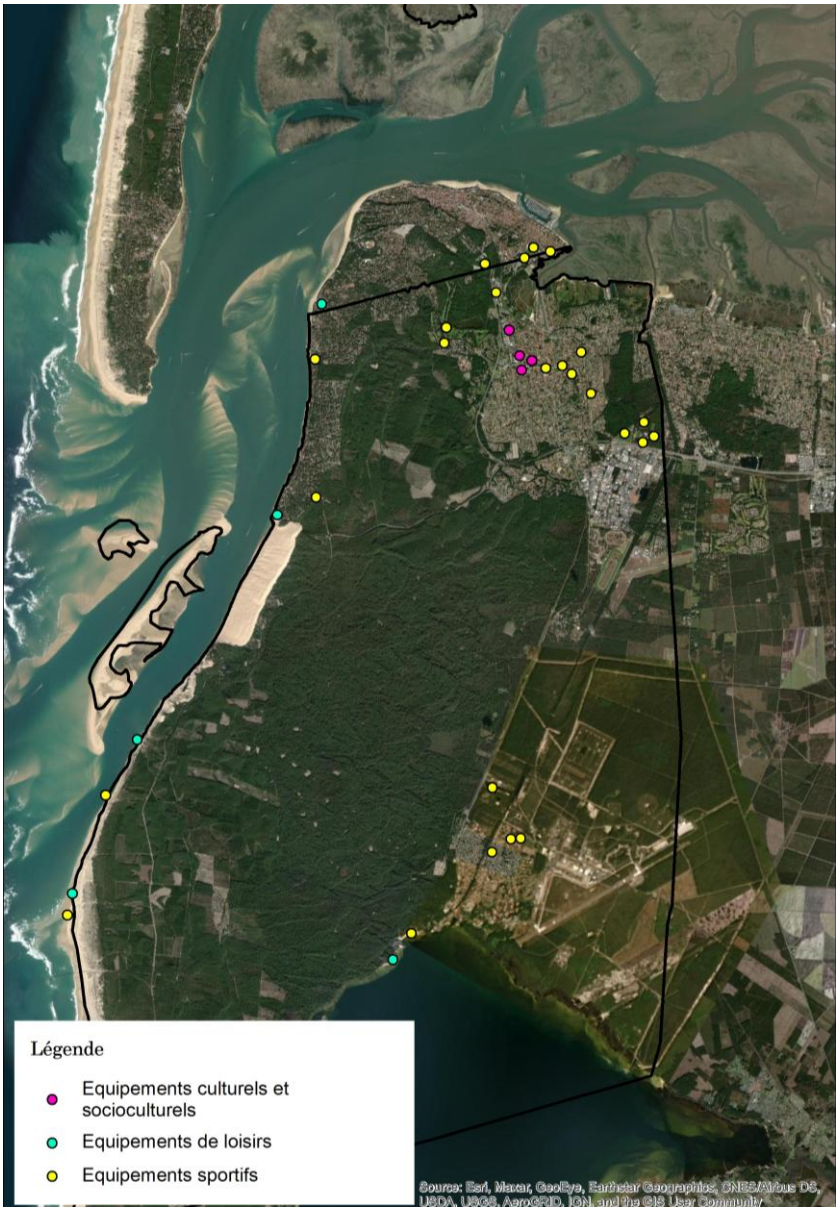


Source : INSEE BPE 2022 – Réalisation : Métropolis, 2023

L'offre de santé est plutôt répartie sur l'ensemble des zones urbaines du territoire (avec bien sûr une prépondérance sur le secteur de l'hôpital et du centre de La Teste, en cœur de centre-ville comme sur les quartiers plus périphériques).

La ville de La Teste est dotée de **nombreux sites et équipements sportifs** répartis sur La Teste centre, Cazaux et Le Pyla.

Localisation des équipements sportifs, de loisirs et culturels sur La Teste-de-Buch



Source : INSEE BPE 2022 – Réalisation : Métropolis, 2023

La distribution des équipements publics montre une répartition sur :

Les différents quartiers de la commune avec des polarités distinctes La Teste centre, Cazaux et le Pyla (équipements scolaires, loisirs, tourisme)

Avec tout de même une concentration beaucoup plus importante des équipements sur La Teste centre.

Au final, les besoins en équipements sportifs, scolaires ou socio-culturels sont correctement couverts par les structures ou locaux déjà en place, mais il convient d'anticiper les besoins futurs liés à l'évolution de la population. Les enjeux de mobilités et d'accessibilité vers ces équipements structurants sont par ailleurs importants, et s'articulent avec les enjeux de mixité de fonction des centralités urbaines.

En plus de ces équipements destinés à la fréquentation du public, on trouve sur la commune des services à statut privé mais présentant un intérêt collectif : Maison de retraite, Maison d'accueil spécialisée, et professions médicales installées.

Enfin, l'affirmation d'un parcours marchand (existant, mais dont la lisibilité et l'offre commerciale, de services, d'espaces publics pourrait être renforcée) sur La Teste Centre semble constituer un enjeu majeur pour renforcer son attractivité. L'intégration des ports ostréicoles et l'aménagement du futur quartier de la gare à la dynamique de

centralité urbaine de La Teste constituent également des enjeux importants pour l'attractivité du territoire (à la fois pour les résidents et touristes).

Le maintien de l'offre de proximité sur certains quartiers, et sur Cazaux et Pyla sont également des enjeux identifiés, afin de préserver / renforcer la qualité d'un cadre de vie de « proximité » pour les habitants.

1.3.3 LES DEPLACEMENTS, INFRASTRUCTURES DE VOIRIE ET RESEAUX DE TRANSPORT

La-Teste-de-Buch accueille, à l'image des autres communes du Sybarval, une population relativement mobile.

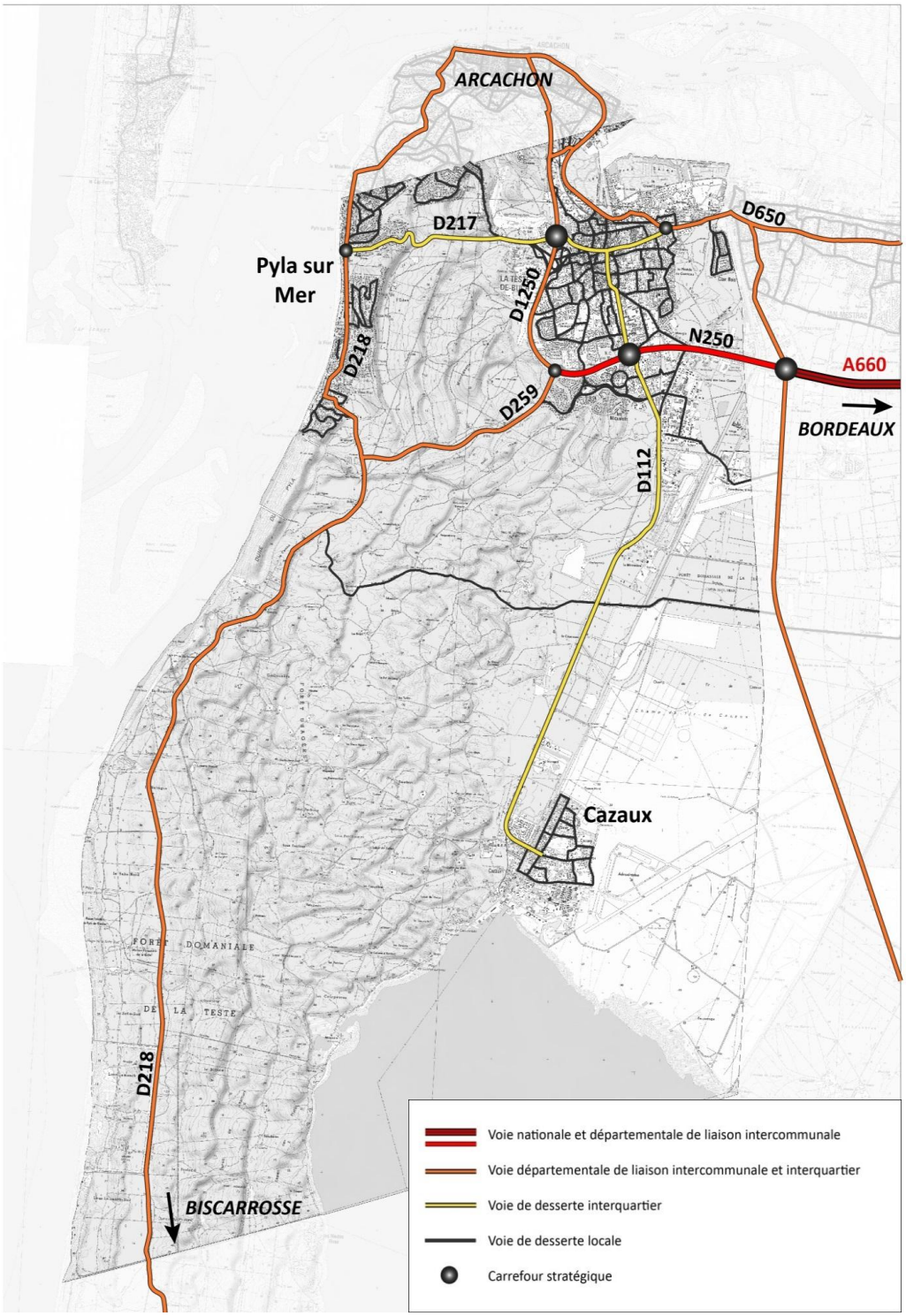
Le Sud Bassin est identifié comme un territoire à conflit d'usage permanent du fait de la diversité des flux sur les infrastructures routières (flux quotidiens, commerciaux et saisonniers).

L'armature routière de la commune est relativement dense et hiérarchisée avec la RN250, voie d'intérêt majeur, des voies structurantes de liaison intercommunale (RD150, RD650, RD218, RD259, RD112), et des voies de liaisons inter-quartiers, aussi bien sur La Teste centre, sur le Pyla et sur Cazaux.

Le service de transports collectifs, dense et renforcé en période estivale, offre une desserte régulière des équipements et services majeurs de la commune. La gare de La Teste constitue un potentiel important pour développer l'intermodalité sur la commune.

Le réseau cyclable assure la connexion entre les pôles de La Teste, le Pyla, Cazaux et la zone d'activité, mais aussi avec les communes voisines.

Structure routière du territoire de La Teste de Buch



1.4 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1.4.1 CONSOMMATION D'ESPACES DES DIX DERNIERES ANNEES

Toutes vocations confondues et tous types d'espaces confondus, 129,76 hectares ont été consommés à La Teste-de-Buch.

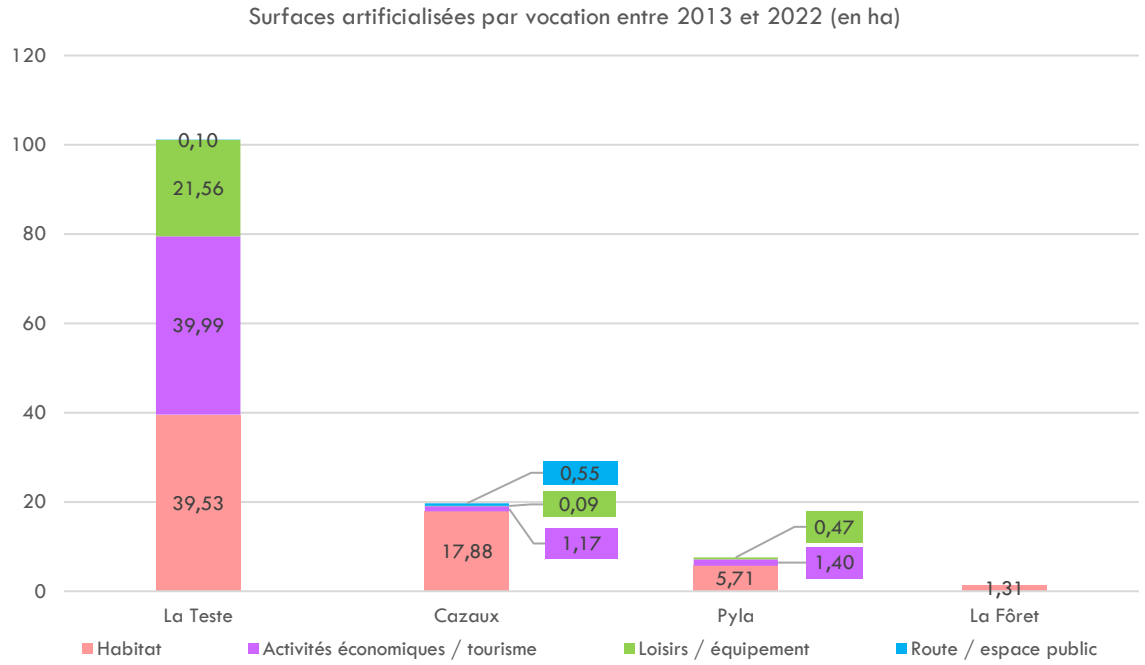
64,43 ha à vocation d'habitat ont été consommés à vocation d'habitat, et en majorité sur le centre-ville.

42,56 ha à vocation d'activité économique / tourisme.

22,12 ha à vocation de loisirs / équipement.

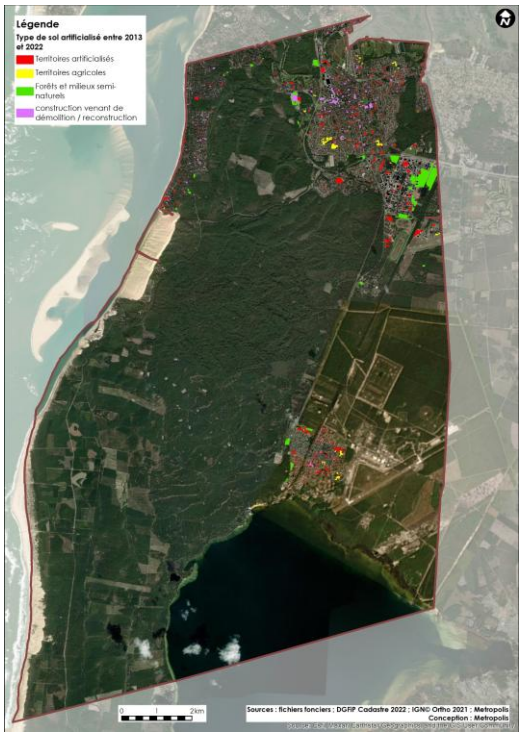
0,65 ha pour les routes et espaces publics.

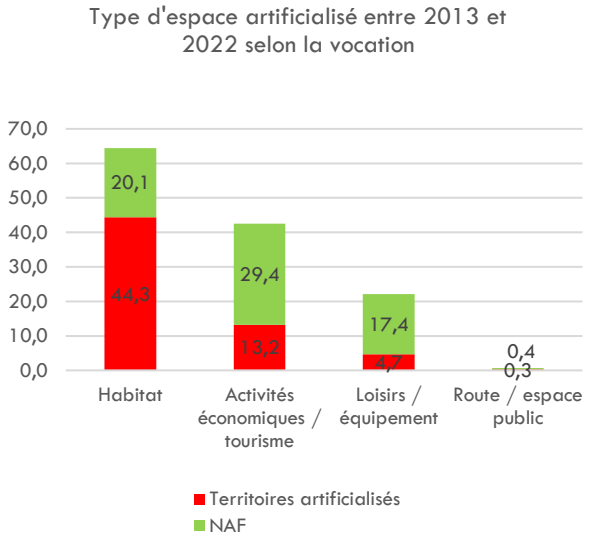
Quelle que soit la vocation des espaces consommés, la consommation s'est faite en grande majorité sur le secteur du centre-ville de la Teste-de-Buch. Les autres secteurs ont connu une consommation essentiellement à vocation d'habitat, mais toujours dans une moindre proportion que sur le secteur du centre-ville.



Sur les 129,76 hectares consommés :

- Les espaces NAF (Naturel, Agricole ou Forestiers) représentent 67,2 ha des espaces consommés ces dernières années, soit 51,8%.
- Cela est principalement dû aux activités économiques et de tourisme (29,4 ha soit 44% des espaces NAF consommés).
- L'habitat a artificialisé 20,1 ha d'espaces NAF mais cela ne représente que 31% des surfaces artificialisés sur cette vocation : les 44,3 ha restants ont été construits sur des surfaces déjà artificialisés (dent creuses, divisions parcellaires, etc.).





- Nombre de logements construits entre 2013 et 2022
- 3168 logements ont été construits sur la commune : 1541 en constructions issues de dents creuses ou en densification et 1627 issues de démolition / reconstruction
- 52% des logements construits (hors démolition / reconstruction) sur la commune sont des logements individuels, pour une surface moyenne 661m².
- En intégrant les logements issus des démolitions / reconstructions, ce taux n'est plus que 32%, avec des logements individuels légèrement plus petits.
- Les opérations de démolition / reconstruction ont permis de construire davantage de logements que la construction brute (1627 contre 1541), grâce aux opérations d'habitat collectif.



	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	797	52,71	661
	Collectif	744	11,72	158
	Total	**1541**	**64,43**	**418**
Démolition / reconstruction	Individuel	213	11,29	530
	Collectif	1414	9,12	65
	Total	**1627**	**20,41**	**125**
Ensemble des logements construits	Individuel	1010	64,00	634
	Collectif	2158	20,85	97
	Total	**3168**	**84,85**	**268**

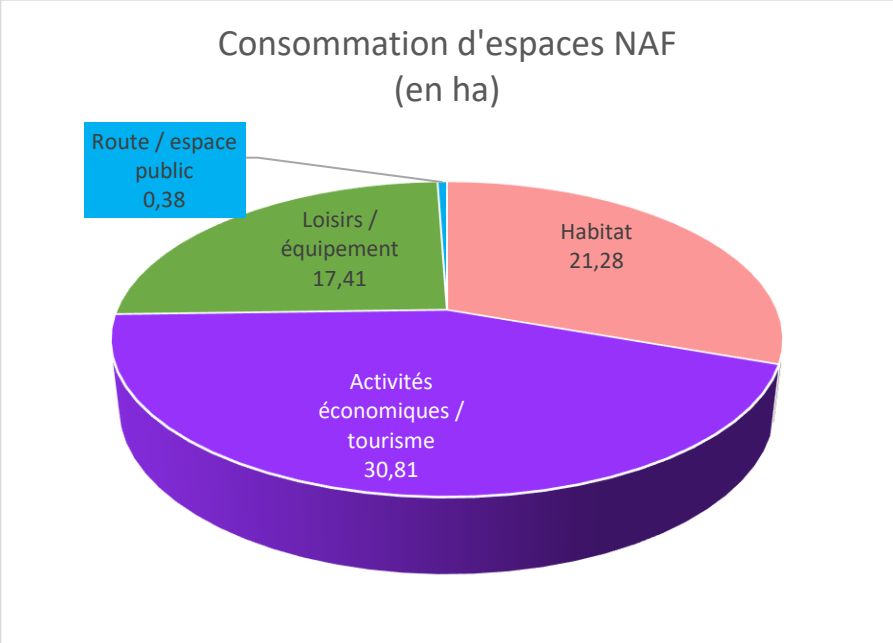
1.4.2 CONSOMMATION D'ESPACES SUR LA PERIODE DE REFERENCE (2011-2020)

La loi Climat et Résilience établit la méthodologie pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, se basant sur la période de référence de la consommation mesurée entre 2011 et 2020. La consommation prise en compte est la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF).

Sur la période 2011-2020, la consommation d'espaces NAF a été de 69,89 hectares. C'est donc sur cette base de 69,89 hectares que sera calculés la consommation d'espaces NAF maximum pour les 10 années du PLU.

Cette consommation d'espaces a été réalisée principalement sur le secteur du bourg de La Teste, puisque 58 des 70 hectares y ont été consommés. Cette consommation a été réalisée principalement pour réaliser des activité économiques et touristiques, à 22,5%, mais aussi pour la production d'habitat à 21,3% et enfin pour les loisirs à 12,7%. Les routes et espaces publics ne sont que peu représentés dans le bilan.

	Habitat		Activités économiques / tourisme		Loisirs / équipement		Route / espace public		Total général		
	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Total
La Teste	29,79	**12,78**	14,26	**28,42**	3,86	**16,85**	0,10	**0,00**	48,01	**58,04**	106,05
Cazaux	13,21	**5,82**	0,13	**1,88**	0,00	**0,09**	0,17	**0,38**	13,50	**8,18**	21,68
La Forêt	0,64	**0,71**	0,00	**0,00**	0,00	**0,00**	0,00	**0,00**	0,64	**0,71**	1,34
Pyla	4,26	**1,98**	0,88	**0,52**	0,00	**0,47**	0,00	**0,00**	5,15	**2,96**	8,11
Total général	**47,89**	**21,28**	**15,27**	**30,81**	**3,86**	**17,41**	**0,27**	**0,38**	**67,29**	**69,89**	**137,18**



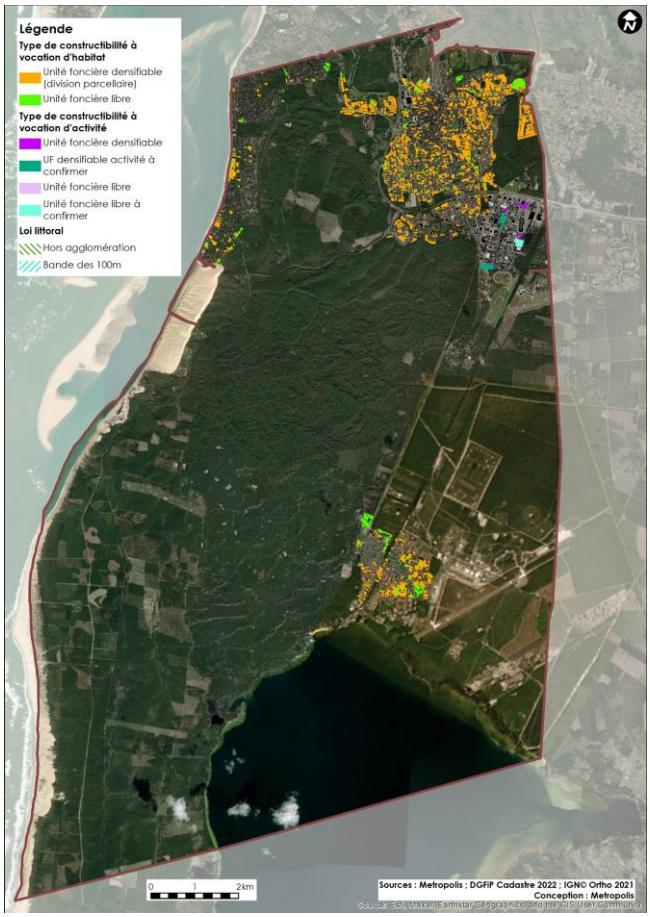
1.4.3 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS A VOCATION D'HABITAT

Bilan des capacités urbanisables restantes au sein du PLU de 2021

Le bilan des capacités urbanisables restantes (disponibilités foncières et réserves foncières) au sein du PLU 2011 fait état d'environ 661 ha.

	Surfaces observées pour la construction de logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		Surfaces observées pour la construction de logements individuels hors démolition / reconstruction	
	médiane	moyenne	médiane	moyenne
La Teste	234	334	474	561
Cazaux	491	600	566	751
Pyla	1040	1191	1040	1191
La Forêt	946	1195	946	1195
Total	280	418	528	661

Identification des terrains non bâtis et densifiables : selon le type

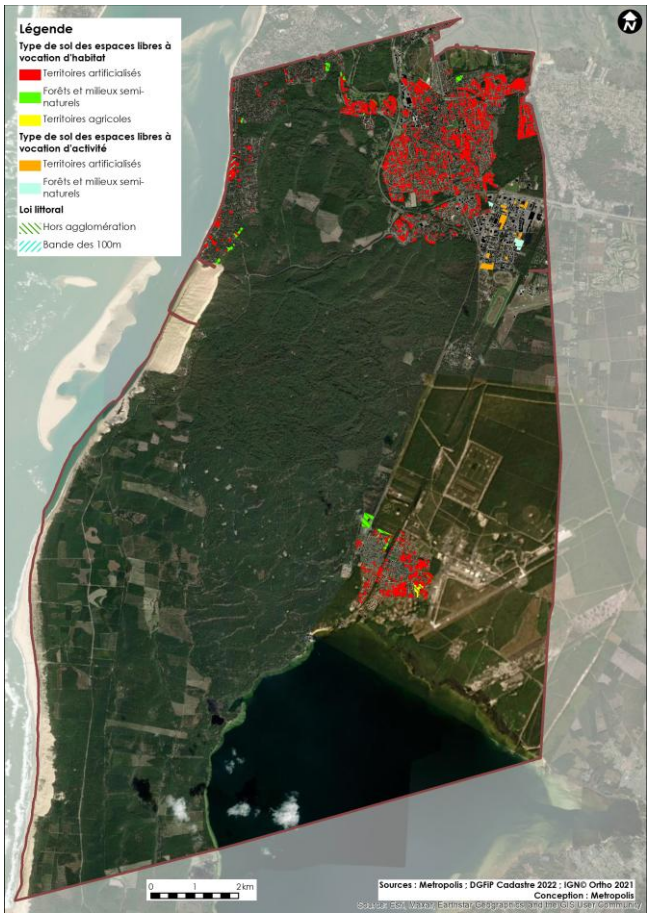


Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	**1361**	**487**	**1848**

Hypothèse haute	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	**5149**	**565**	**5714**

Identification des terrains non bâtis et densifiables selon le type de sol



Potentiel brut du nombre de logements :

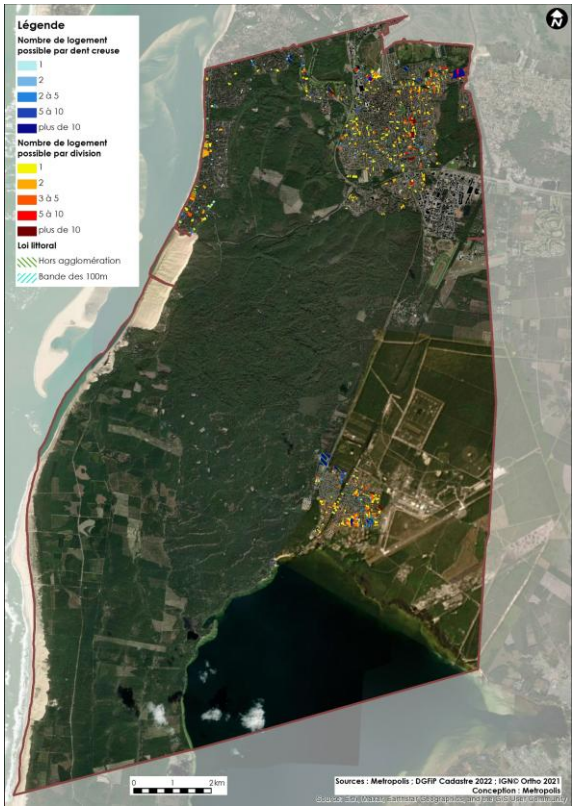
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1336	64	1400
NAF	25	423	445
Total	1361	487	1848
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	5515	115	5230
NAF	34	450	484
Total	5149	565	5714

Surface en hectares :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	65,15	3,63	68,78
NAF	2,45	14,66	17,11
Total	67,60	18,29	85,89
Hypothèse haute	**En agglomération**	**Hors agglomération**	**Total**
Territoires artificialisés	149,03	3,75	152,78
NAF	2,48	15,77	18,25
Total	151,50	19,52	171,03

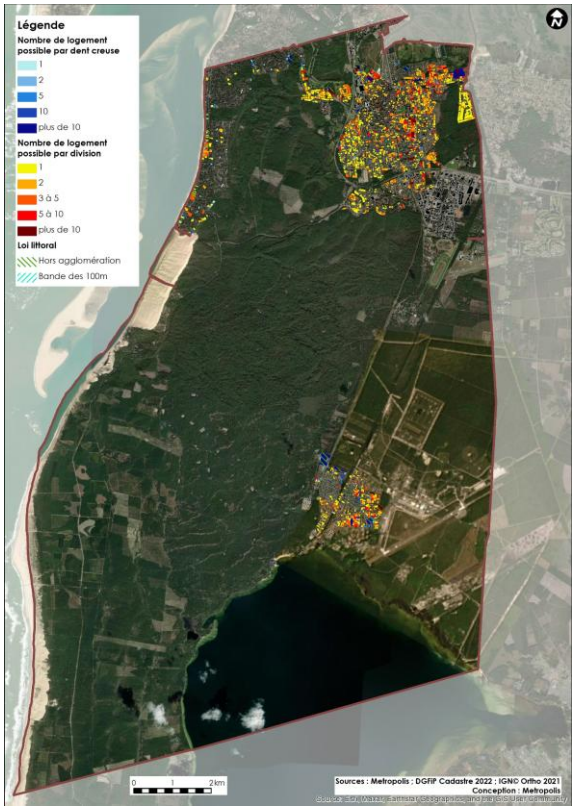
Comparaison

Hypothèse basse



Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	**1361**	**487**	**1848**

Hypothèse haute



Hypothèse basse	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	**5149**	**565**	**5714**

Production estimée venant de la démolition / reconstruction

Période 2013-2022

	Nombre de logements démolis	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	*174*	*1570*	*1 => 9*
Cazaux	*15*	*24*	*1 => 1,6*
Pyla	*29*	*32*	*1 => 1,1*
La Forêt	*1*	*1*	*1 => 1*
Total	***219***	***1627***	***1=> 7,4***

Projection PLU

	Nombre de logements démolis*	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	*188*	*1697*	*1 => 9*
Cazaux	*18*	*28*	*1 => 1,6*
Pyla	*30*	*33*	*1 => 1,1*
La Forêt	*1*	*1*	*1 => 1*
Total	***265***	***1757***	***1=> 7,4***

Estimation globale du nombre de logements constructibles

Entre 3605 et 7471 logements pourraient être construits sur la commune, en cumulant les hypothèses de logements constructions en dent creuse, en densification et en démolition/reconstruction.

Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	**3118**	**487**	**3605**

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	**6906**	**565**	**7471**

Entre ces deux hypothèses, une estimation intermédiaire peut être faite.

Si l'on peut considérer que les unités foncières libres seront les plus à même d'avoir des logements plus denses, les terrains densifiables recevront principalement des logements individuels.

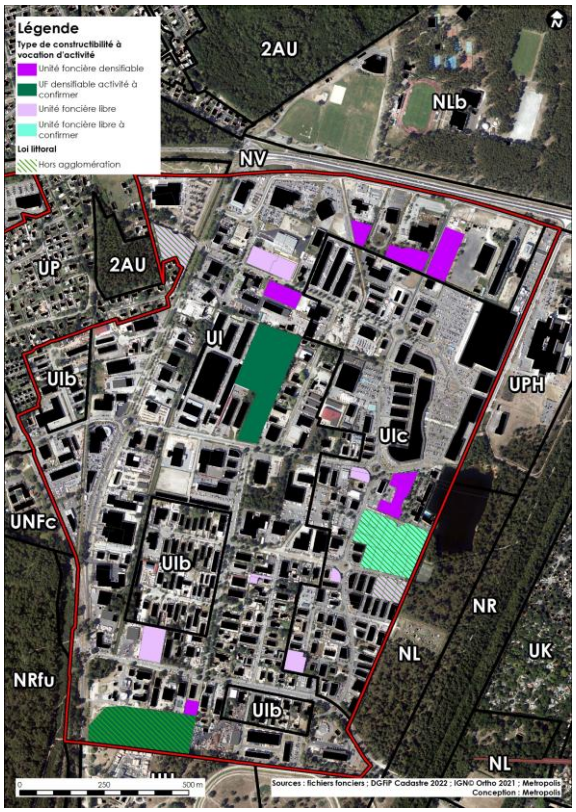
Hypothèse médiane	En agglo-mération	Hors agglo-mération	Total	
Unité foncière libre	839	470	1309	Estimation haute
Unité foncière densifiable	766	54	820	
Démolition / reconstruction	1757		1757	
Total	**3362**	**524**	**3886**	

L'hypothèse médiane est donc de 3886 logements pouvant être construits sur la commune.

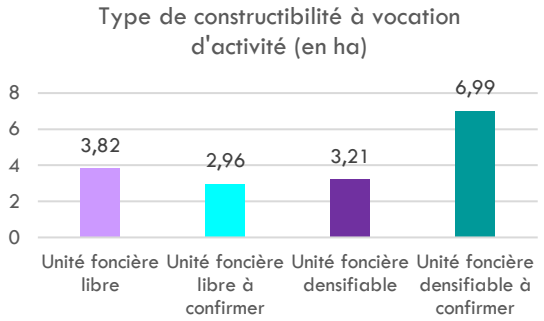
1.4.4 BILAN DES CAPACITES URBANISABLES RESTANTES AU SEIN DU PLU DE 2011 – A VOCATION D'ACTIVITE

Contrairement aux espaces libres à vocation d'habitat, les espaces libres à vocation d'activité sont très limités. Les zones d'activités existantes sont denses et très peu de terrains sont disponibles. La commune étant dynamique économiquement, les espaces disponibles font souvent déjà l'objet de projets d'implantation.

16,98 hectares sont repérés à vocation d'activité économique. 9,95hectares sont considérés comme non libres car des projets sont déjà existants sur ces terrains, au moment de la rédaction du diagnostic.



	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	3,44	3,55	6,99
Total	8,89	8,09	16,98



Parmi ces espaces libres, 4,54 hectares se trouvent en espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF). 2,96 hectares sont considérés non libres car des projets sont déjà existants sur ces terrains, au moment de la rédaction du diagnostic.

1.5 L'ETUDE DE DENSIFICATION

En complément de l'analyse sur les capacités d'accueil au sein du diagnostic, une étude de densification a été réalisée. Cette étude analyse le potentiel mobilisable pour la production de logements, par remobilisation des logements vacants, par densification et utilisation des espaces libres, ainsi que par la mobilisation des friches.

1.5.1 LES LOCAUX VACANTS

INSEE (2021)	623	3%
Fichiers fonciers (2022)	1204	6%

- Un taux de logements vacants qui a tendance à diminuer naturellement, avec la pression foncière,
- Seulement 1,4% de logements vacants le sont depuis plus de deux ans, soit 279 logements,
- Des logements anciens ou considérés comme « médiocre » qui font plus souvent l'objet d'une vacance conjoncturelle,
- Des logements vacants principalement localisés sur le centre-bourg de La Teste de Buch.

☞ Une vacance qui ne représente pas un réel levier d'action à La Teste de Buch, même si des objectifs de reprise peuvent être comptabilisés.

☞ **Objectif de reprise de vacance : objectif du PLH (11 logements par an) soit 132 logements sur 12 ans**

1.5.2 LA DENSIFICATION DES ENVELOPPES URBAINES

En cumulant les hypothèses de logements constructible en dent creuse, en densification et en démolition / reconstruction, nous estimons qu'entre 3605 et 7471 logements pourraient être construits sur la commune.

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	3118	487	3605

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	6906	565	7471

'En agglomération' = Agglomération au sens du SCOT par l'application de la loi littoral.

Entre ces deux hypothèses, une estimation intermédiaire peut être faite :

Si l'on peut considérer que les unités foncières libres seront les plus à même d'avoir des logements plus denses, les terrains densifiables recevront principalement des logements individuels.

Hypothèse médiane	En agglomération	Hors agglomération	Total	
Unité foncière libre	839	470	1309	Estimation Haute
Unité foncière densifiable	766	54	820	Estimation Basse
Démolition / reconstruction	1757		1757	
Total	3362	524	3886	

Les surfaces de référence indiquées ne permettent pas de produire des logements sociaux. Un objectif de diversification sociale sera appliquée sur ces espaces-là : 35%.

Nous obtenons ainsi une hypothèse médiane de 3362 logements qui pourraient être construits sur la commune.

1.5.3 LES ESPACES EN FRICHE

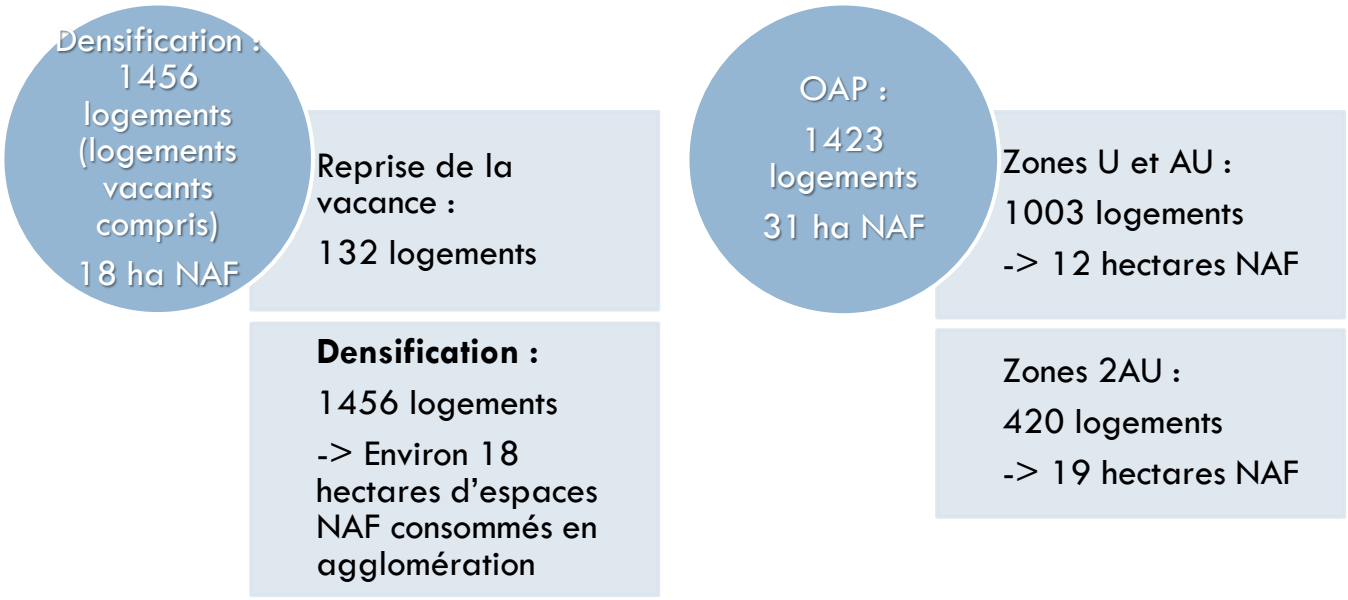
Aucune friche ne peut être utilisée sur la base de données cartofriche, des espaces construits mais non identifiés comme des friches ont été identifiés et comptabilisés dans les espaces mutables de cette étude de densification.

1.5.4 BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION

Objectif de production de logements SCOT : 2460 (205 X 12)

Dont logements sociaux : 130 X 12 = 1560

Objectif maximal de consommation d'espaces SCOT : <u>37 hectares en extension</u>



18 hectares en agglomération qui ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de LLS

Donc la consommation d'espaces NAF du projet correspond à :

- environ 12 hectares en agglomération en densification et en extension à cours terme
- environ 19 hectares en « extension » à long terme

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 VOLET « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE »

2.1.1 LE PATRIMOINE NATUREL

La commune de La Teste-de-Buch présente un patrimoine naturel riche. En effet, il est concerné par plusieurs zonages de protection et d'inventaires du patrimoine naturel :

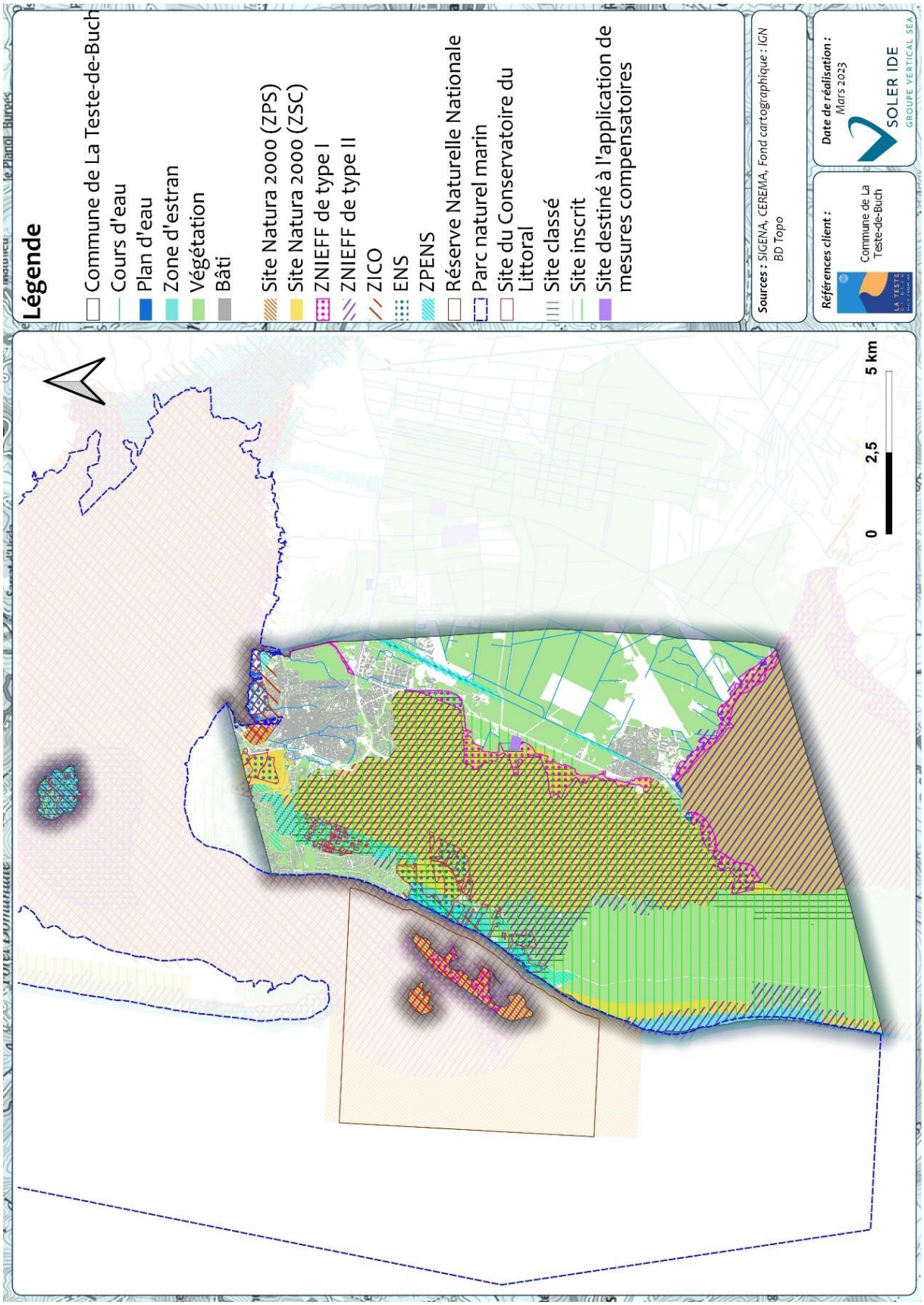
- 5 sites Natura 2000 (1 ZPS – Zone de Protection Spéciale – et 4 ZSC – Zone Spéciale de Conservation) ;
- 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 ;
- 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 ;
- 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ;
- 5 Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
- 6 Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) ;
- 1 Réserve Naturelle Nationale ;
- 1 Parc naturel marin ;
- 4 sites du Conservatoire du Littoral ;
- 2 sites classés ;
- 3 sites inscrits.

Par ailleurs, des sites destinés à l'application de mesures compensatoires sont recensés sur le territoire communal.

L'ensemble de ces zonages sont représentés sur la carte de synthèse en page suivante.

Sites Natura 2000 au droit de la commune de La Teste-de-Buch

Nom du site	Superficie	Principales caractéristiques
Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin (ZPS – FR7212018)	22 639 ha	Zone de reproduction, d'alimentation et d'abri pour l'avifaune marine. La lagune formée par le bassin d'Arcachon abrite une importante communauté d'oiseaux d'eau (100 000 oiseaux d'eau pendant l'hiver) dont les Sternes Caugek. Le banc d'Arguin est classé dans la catégorie des secteurs sensibles pour le développement et la croissance de cette espèce pendant la saison estivale ainsi que pour le Puffin des Baléares.
Bassin d'Arcachon et Cap Ferret (ZSC – FR7200679)	22 639 ha	Site comprenant les zones caractéristiques des différents milieux du Bassin d'Arcachon : îlots sableux, vasières à Zostères, Spartines et Salicornes, bassins à poissons, delta.
Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage (ZSC – FR7200710)	739 ha	Ce site représente un système dunaire comportant des plantes protégées et rares. On note également la présence de diverses zones humides au niveau des arrière-dunes.
Forêts dunaires de la Teste-de-Buch (ZSC – FR7200702)	5 312 ha	Ce site est caractérisé par un ensemble de dunes boisées anciennes qui s'étendent d'Arcachon jusqu'à proximité de Biscarrosse entre l'océan et l'étang de Cazaux-Sanguinet. Elle est formée par une forêt mixte : mélange de pins et de feuillus. Elle présente plusieurs strates de végétation, avec des individus très âgés.
Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born (ZSC – FR7200714)	14 950 ha	Ce site comporte une grande variété de milieux humides et aquatiques. On y trouve de nombreuses espèces rares ou menacées sur les rives soumises au marnage



Synthèse des zonages du patrimoine naturel au droit de la commune de La Teste-de-Buch

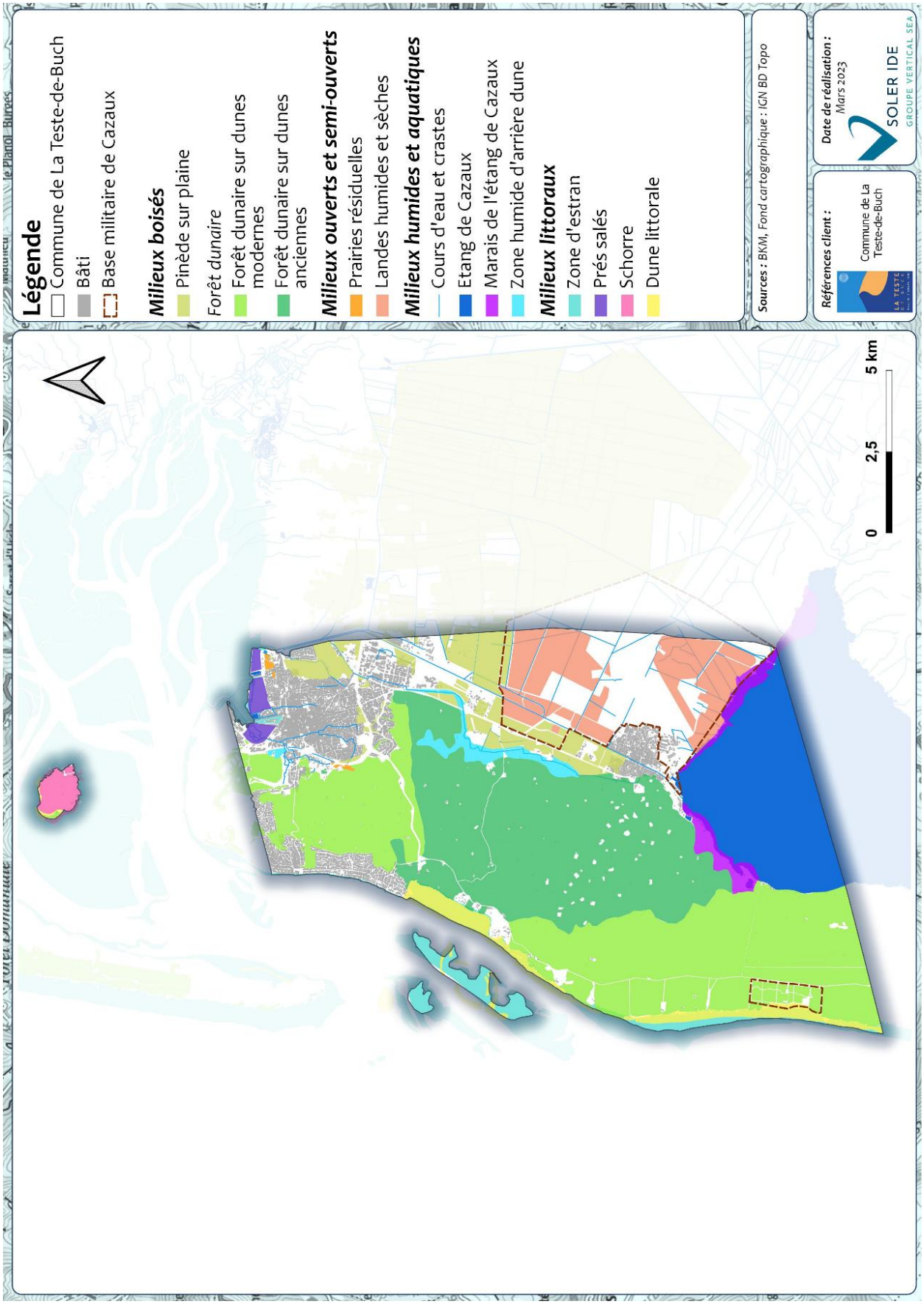
2.1.2 PRINCIPAUX HABITATS NATURELS

En fonction de leur caractéristique et de leur fonctionnement écologique, les espaces naturels de la commune peuvent être différenciés en huit grands ensembles homogènes, classés selon leur principal type de milieu :

- Milieux littoraux :
  - Le domaine maritime du bassin d'Arcachon ;
  - Les domaines endigués ;
  - La dune littorale ;
- Milieux boisés :
  - La forêt sur les massifs de dunes anciennes et modernes ;
  - La forêt de pins maritimes sur la plaine d'arrière-dune ;
- Milieux ouverts et semi-ouverts :
  - Les landes humides et sèches de la base militaire de Cazaux ;
  - Les prairies résiduelles à l'intérieur du tissu urbain ;
- Milieux humides et aquatiques :
  - L'étang de Cazaux et ses rives.

Ces habitats naturels sont présentés dans les chapitres suivants.

La carte suivante présente les différents habitats naturels recensés sur la commune de La Teste-de-Buch, et présentés dans les chapitres précédents.



Habitats naturels au droit de la commune de La Teste-de-Buch

2.1.3 TRAME VERTE ET BLEUE

Préambule

La Trame Verte et Bleue contribue, au titre de l'article L. 371-1 du Code de l'Environnement, à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui leur sont associées et veille également au bon état écologique des masses d'eau. « La trame verte et la trame bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels ».

La trame verte est constituée :

- De tout ou partie des espaces protégés au titre du livre III du Code de l'environnement (Conservatoire de l'espace littoral, Parcs nationaux, Réserves naturelles...) et du titre Ier du livre IV portant sur la protection de la faune et de la flore ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- Et, justifiant l'utilisation du terme « trame verte », des corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces mentionnés plus haut.

La trame bleue est constituée :

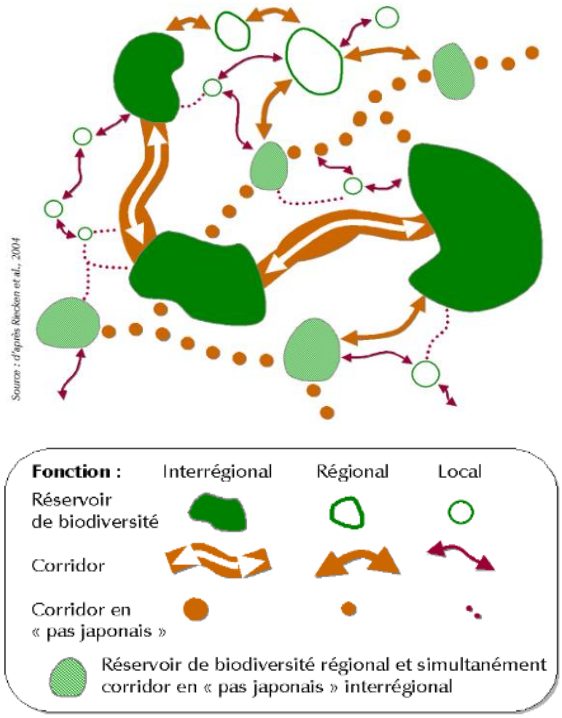
- Des cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 du Code de l'environnement et ceux importants pour la préservation de la biodiversité ;
- De tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3, et celles jugées importantes pour la préservation de la biodiversité.

Dans le cadre de l'aménagement du territoire et de la gestion du patrimoine naturel et face au constat de la fragmentation des territoires, il apparait nécessaire de prendre en compte la biodiversité « ordinaire » afin de préserver les interactions entre espèces et les échanges entre espaces permettant le bon fonctionnement des écosystèmes. La trame verte et bleue vise à conserver et/ou rétablir, entre les réservoirs de biodiversité, des espaces de continuité ou de proximité propices à la circulation des espèces et au fonctionnement des milieux. L'objectif étant de (re)constituer, à terme, un réseau d'échanges cohérent à l'échelle d'un territoire, favorable au maintien et au développement des espèces. En ce sens, elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

Le réseau formé de continuités écologiques comprend différentes entités constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. D'après les articles L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'Environnement, ces éléments répondent aux définitions suivantes :

Les réservoirs de biodiversité, sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et les habitats naturels peuvent y assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Abritant des noyaux de population d'espèces à partir desquels des dispersions d'individus s'opèrent et permettant l'accueil de nouvelles populations d'espèces, ces réservoirs constituent des pools de biodiversité.

Les corridors écologiques, assurent une certaine connectivité entre les différents réservoirs de biodiversité. Ces zones de connexion offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Ils comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du Code de l'Environnement.



Représentation schématiques des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques / *Source : D'après Riecken et al., 2004*

L'aménagement et l'équipement des territoires peuvent générer des contraintes au bon fonctionnement des trames vertes et bleues :

- Par différentes formes d'obstacles (routes, voies ferrées, constructions, barrages, micro centrales, pollutions, clôtures…) ;
- Par divers milieux répulsifs peu favorables (densité d'habitat, zones d'activités denses, agriculture intensive...).

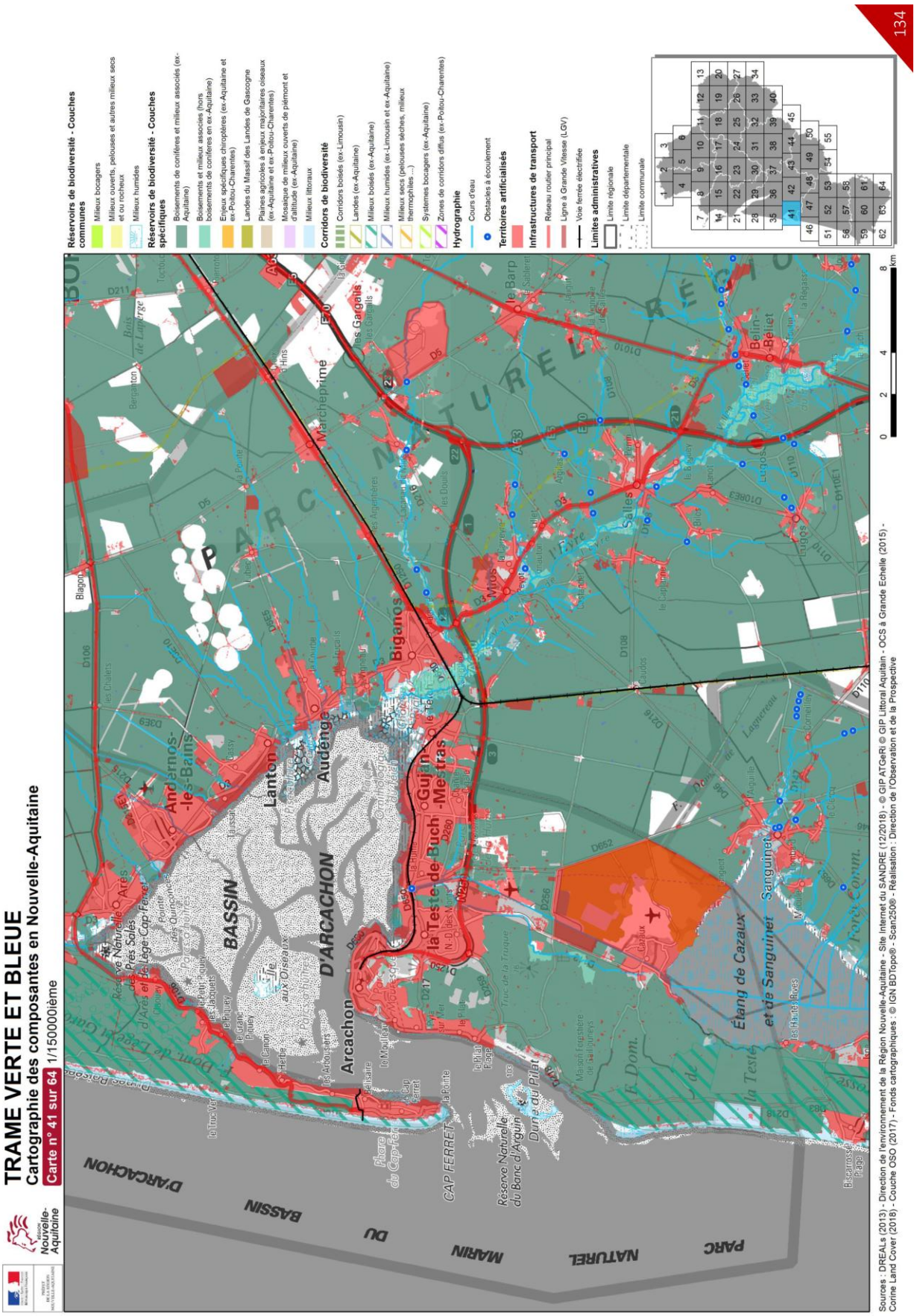
La fragmentation des espaces à caractère naturel, leur morcellement qui peut conduire à des phénomènes d'isolats, est l'une des causes de la perte de biodiversité.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

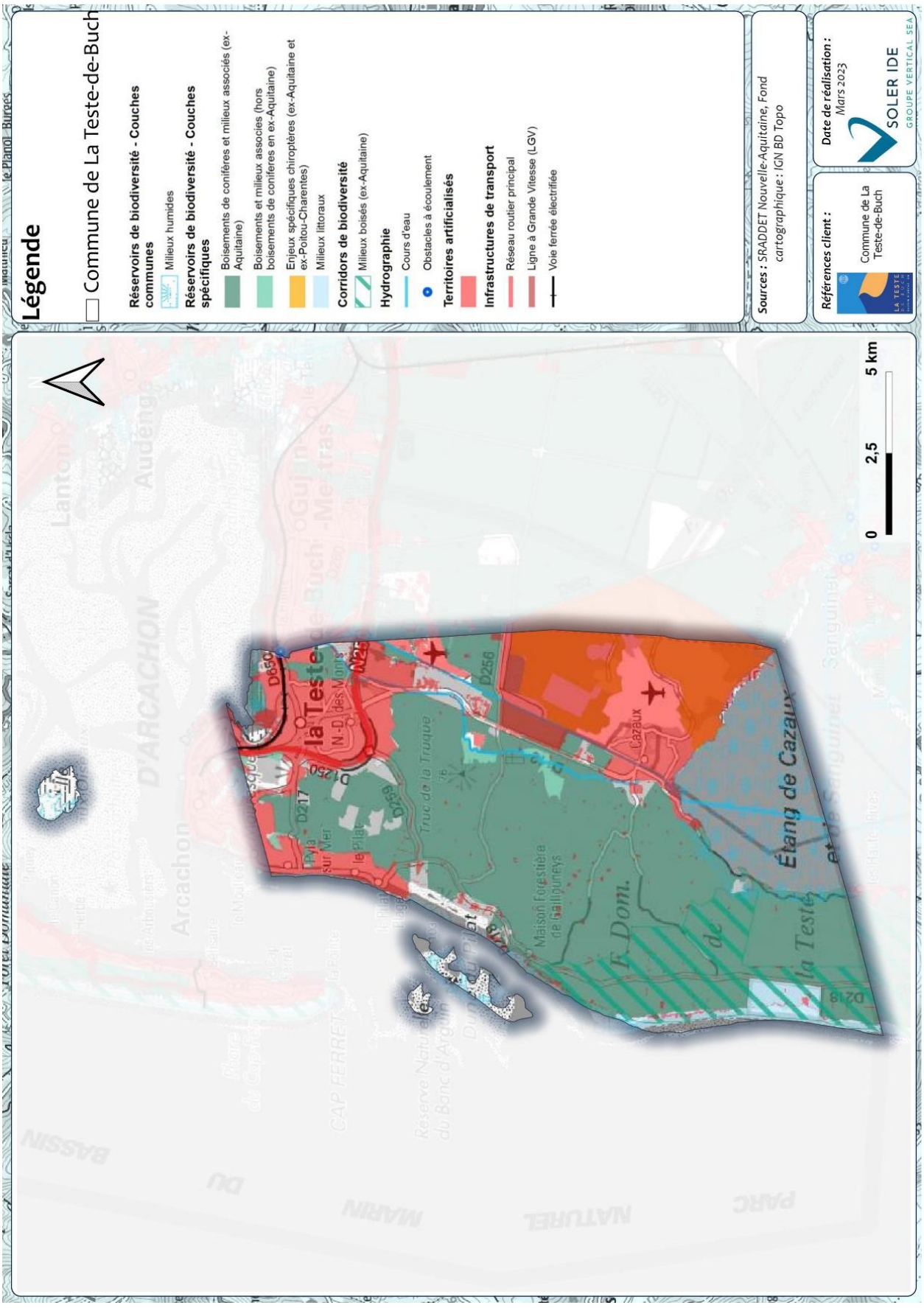
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un schéma régional de planification, issu de la fusion de plusieurs documents, dont le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. Il présente notamment un atlas cartographique des composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire régional. A noter que le SRADDET a repris les éléments des anciens SRCE pour élaborer la TVB de Nouvelle-Aquitaine.

Les cartes de la TVB du SRADDET concernant le territoire sont présentées en pages suivantes.



TVB du SRADDET au droit du secteur de La Teste-de-Buch



Trame Verte et Bleue du SRADDET Nouvelle-Aquitaine au droit de la commune de La Teste-de-Buch

La Trame Verte et Bleue du SCoT

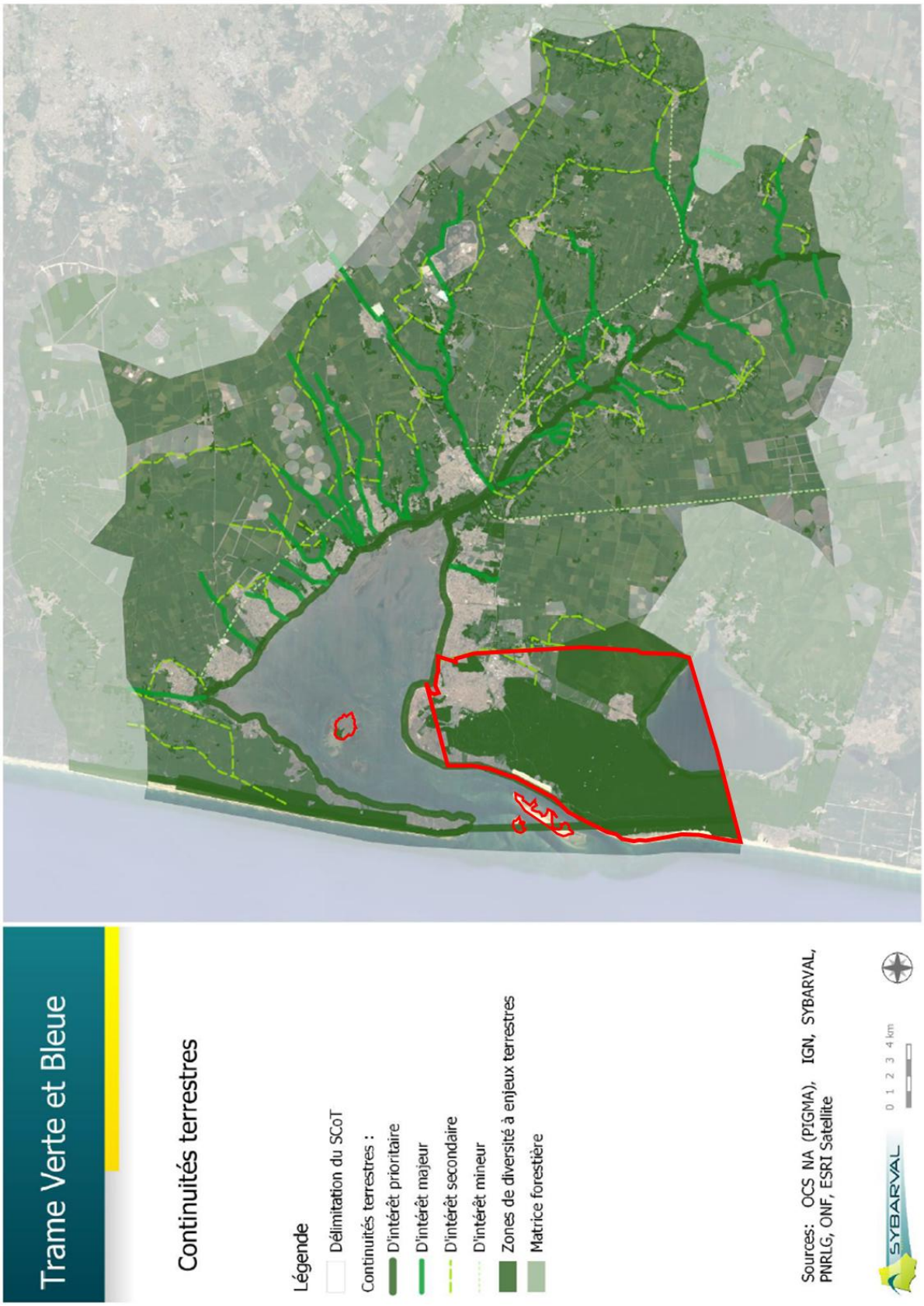
La commune de La Teste-de-Buch se situe au sein du SYBARVAL, Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre. Le SYBARVAL regroupe trois intercommunalités, dont la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon SUD au sein de laquelle se situe la commune de La Teste-de-Buch.

Au droit de la commune de La Teste-de-Buch, le projet de Trame Verte et Bleue du SCoT identifie :

- Des continuités terrestres et aquatiques d'intérêt prioritaire : elles constituent les trame d'importance régionale, voire internationale. Sur la commune, elles sont identifiées le long du littoral et des berges de l'étang de Cazaux et Sanguinet. Le canal des Landes est également une continuité aquatique d'intérêt prioritaire ;
- Des continuités aquatiques d'intérêt majeur : l'ensemble des cours d'eau et leurs ripisylves non considérés comme prioritaires fait partie de ces continuités. En particulier, la craste de Nézer sur la commune de La Teste-de-Buch est une continuité aquatique d'intérêt majeur ;
- Des continuités terrestres d'intérêt secondaire : elles constituent des continuités discontinues. Elles participent au bon état des autres continuités mais en moindre mesure, notamment au regard de ces discontinuités, limitant leur fonctionnalité, mais également au regard de leur proximité à l'urbanisation. Sur la commune, elles sont identifiées le long du canal des Landes.

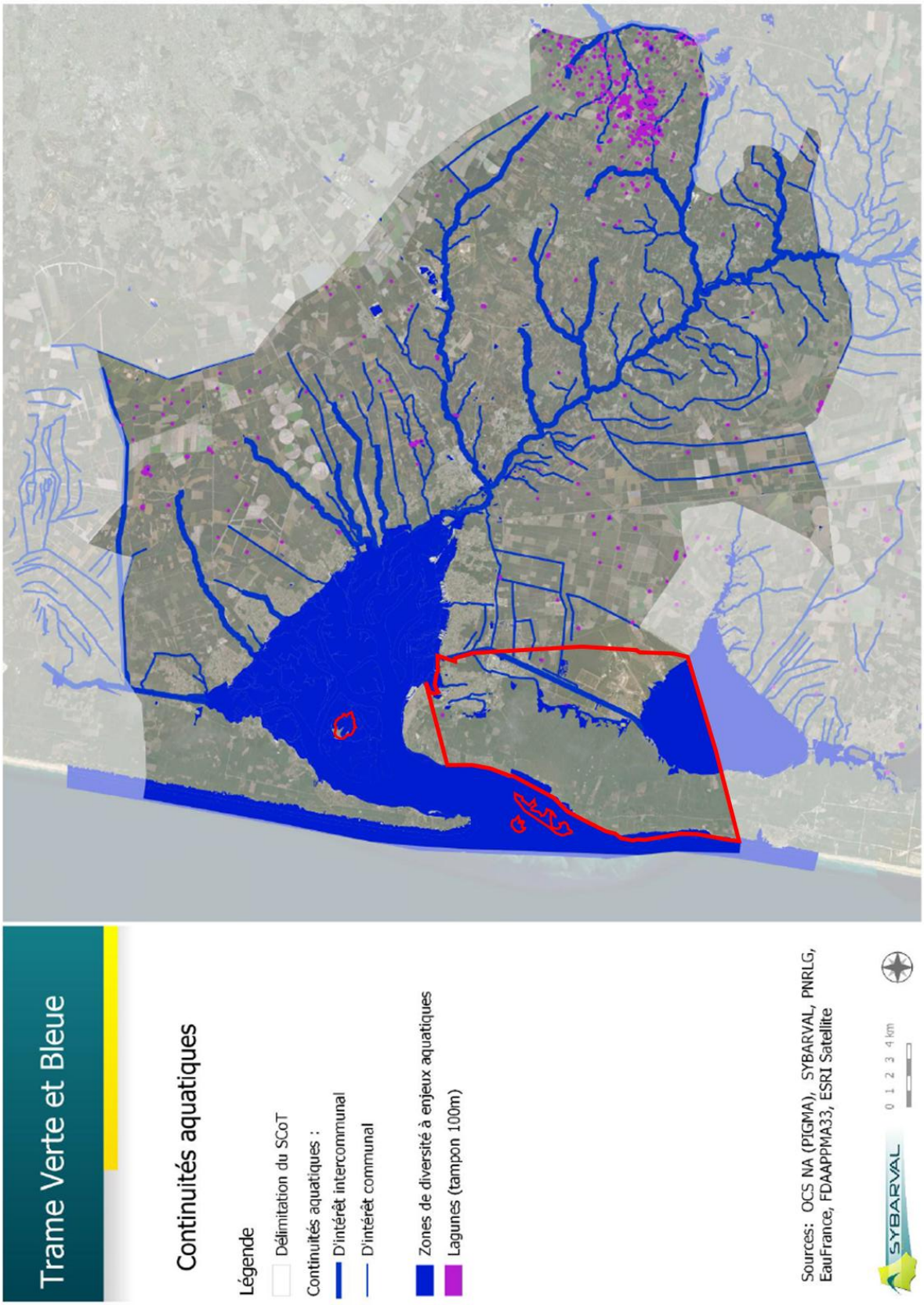
Au-delà de ces continuités, la Trame Verte et Bleue du SCoT identifie d'autres éléments non linéaires au droit du territoire communal :

- Les zones de diversité à enjeux terrestres. Sur la commune de La Teste-de-Buch, il s'agit des secteurs de forêts dunaires ainsi que des secteurs de landes au sud-est ;
- La matrice forestière : elle représente un ensemble dynamique lié aux cycles sylvicoles, participant directement à la mosaïque d'habitats naturels du territoire et par conséquent aux relations entre ses habitats. Sur la commune, il s'agit des zones boisées autres que les forêts dunaires ;
- Les lagunes : points d'eau ponctuels, ils forment des hotspot de biodiversité, répartis sur la totalité du plateau landais. Leurs fonctions écologiques font de ces habitats naturels particuliers des éléments importants pour la Trame Verte et Bleue. Trois d'entre eux sont identifiés sur la commune ;
- Le milieu marin et les plans d'eau : ces habitats naturels sont des éléments écologiques importants du territoire, au titre des nombreuses espèces qu'ils abritent ;
- Les crastes et fossés : au vu du caractère hétérogène de leurs fonctions écologiques, biogéochimiques et hydrologiques, ces éléments participent effectivement à la cohérence globale de la Trame Verte et Bleue. A noter qu'ils ne sont pas représentés sur la cartographie.



Continuités terrestres de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

NB : La commune de La Teste-de-Buch est représentée en rouge sur la carte.



Continuités aquatiques de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

*NB : La commune de La Teste-de-Buch est représentée en rouge sur la carte.*La Trame Verte et bleue communale

a. Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

La Trame Verte et Bleue de la commune de La Teste-de-Buch a été élaborée en combinant les données disponibles dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Ainsi, les éléments suivants ont été identifiés :

- Des réservoirs de biodiversité boisés, associés à la forêt dunaire et à la forêt sur plaine ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts : secteurs de landes humides et sèches, prairies relictuelles ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux humides et aquatiques : étang de Cazaux et Sanguinet, lagunes ponctuelles, zones humides le long de la craste de Nézer et sur les berges de l'étang de Cazaux et Sanguinet ;
- Des réservoirs de biodiversité associés aux milieux littoraux : cordon dunaire au sud-ouest, banc d'Arguin, prés salés, île aux oiseaux ;
- Des continuités aquatiques associées au canal des Landes et à la craste de Nézer, mais également au réseau de fossés du territoire.

b. Eléments fragmentants

Infrastructures de transport

Les principales infrastructures de transport constituent des éléments fragmentant le territoire. En effet, les infrastructures routières sont susceptibles de constituer un frein à la bonne circulation des espèces.

Les principales infrastructures de transport concernées sur la commune sont :

- La route nationale N250 ;
- Les routes départementales D112, D1250, D217, D218, D259 et D650 ;
- La ligne de chemin de fer Bordeaux-Arcachon ;
- La ligne de chemin de fer La Teste-Cazaux, qui est une ligne de chemin de fer secondaire utilisée par l'armée pour l'approvisionnement en carburant de la base militaire de Cazaux.

En particulier, les routes départementales D112, D217, D218 et D259 sont les infrastructures qui participent le plus à la fragmentation du territoire. Elles traversent en effet les forêts dunaires du territoire, identifiées comme réservoirs de biodiversité.

Les autres infrastructures de transport traversent des milieux urbanisés et sont donc moins susceptibles d'entraver le déplacement des espèces.

Discontinuité potentielle des cours d'eau

Aucun obstacle à l'écoulement n'est identifié sur la commune. Cependant, quatre points de discontinuité potentielle sont identifiés, sur la craste de Nézer et le canal des Landes. Il s'agit de franchissement de cours d'eau par des infrastructures de transport. Ces points de franchissement ne constituent pas en soit un obstacle à l'écoulement puisqu'il ne s'agit pas d'ouvrage sur le cours d'eau (à la différence d'un barrage, un seuil, une écluse...). Cependant, ils sont susceptibles de constituer une discontinuité écologique, en créant une rupture de la ripisylve et en empêchant le déplacement des espèces inféodées aux milieux humides et aquatiques le long de ces cours d'eau.

Les zones urbanisées de la commune

Les zones urbanisées de la commune constituent des discontinuités majeures. Elles sont concentrées au niveau de trois zones principales sur la commune :

- Au niveau du centre urbain de la commune, au nord-est du territoire. Il s'agit du principal secteur urbanisé de la commune. Celui-ci est relativement dense ;
- Au niveau du quartier de Pyla-sur-Mer, le long du littoral nord-ouest ;
- Au niveau du quartier de Cazaux au sud-est du territoire, à proximité de la base militaire et de l'étang.

Au niveau de ces zones, la perméabilité écologique est restreinte.

La base militaire de Cazaux

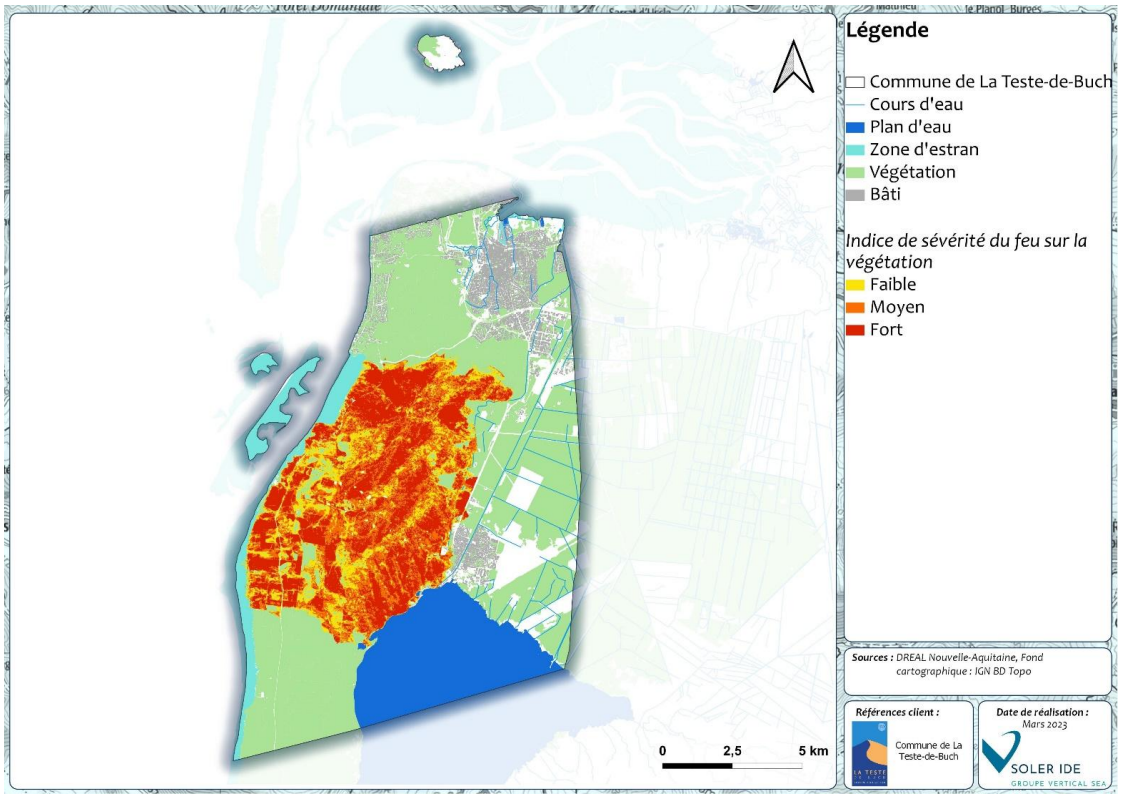
La base militaire de Cazaux est implantée sur deux sites de la commune de La Teste-de-Buch. Le site principal se situe au sud-est du territoire, et un site de plus petite taille et implanté sur le littoral, au sud-ouest.

La base militaire de Cazaux n'est pas entièrement artificialisée ; le site au sud-est accueille notamment un réservoir de biodiversité associé aux milieux des landes humides et sèches. L'autre site se situe au sein de la forêt dunaire. Cependant, il est à noter que ces deux sites sont intégralement clôturés, ce qui est susceptible de constituer une entrave au déplacement de la grande faune.

Les zones incendiées en été 2022

Suite à l'incendie déclenché au cœur de la forêt usagère de La Teste-de-Buch le 12 juillet 2022, plus de 5 500 ha de surfaces boisées ont été détruites au sein de la commune.

L'ONF a établi une cartographie des zones brûlées et a recensé une surface incendiée de 5 546,8 ha. Cette cartographie permet également de mettre en évidence des niveaux de sévérité de l'incendie sur la végétation (faible, moyen, fort). En particulier, le niveau de sévérité « fort » représente 2 538,8 ha, soit 45,8% de la superficie totale brûlée.



Indice de sévérité du feu sur la végétation suite aux incendies de juillet 2022

L'impact de cet incendie est considérable pour la biodiversité ; en effet, la destruction du massif boisé a pour conséquence la perte d'habitats pour les espèces, et plus globalement le déséquilibre de l'écosystème boisé.

De plus, les surfaces brûlées sont susceptibles de constituer une discontinuité écologique puisqu'elles empêchent la bonne circulation des espèces, notamment entre les massifs boisés nord, est et sud-ouest de la commune. Notons cependant qu'il s'agit d'une discontinuité temporaire, puisque la forêt est amenée à se redévelopper sur cette zone.





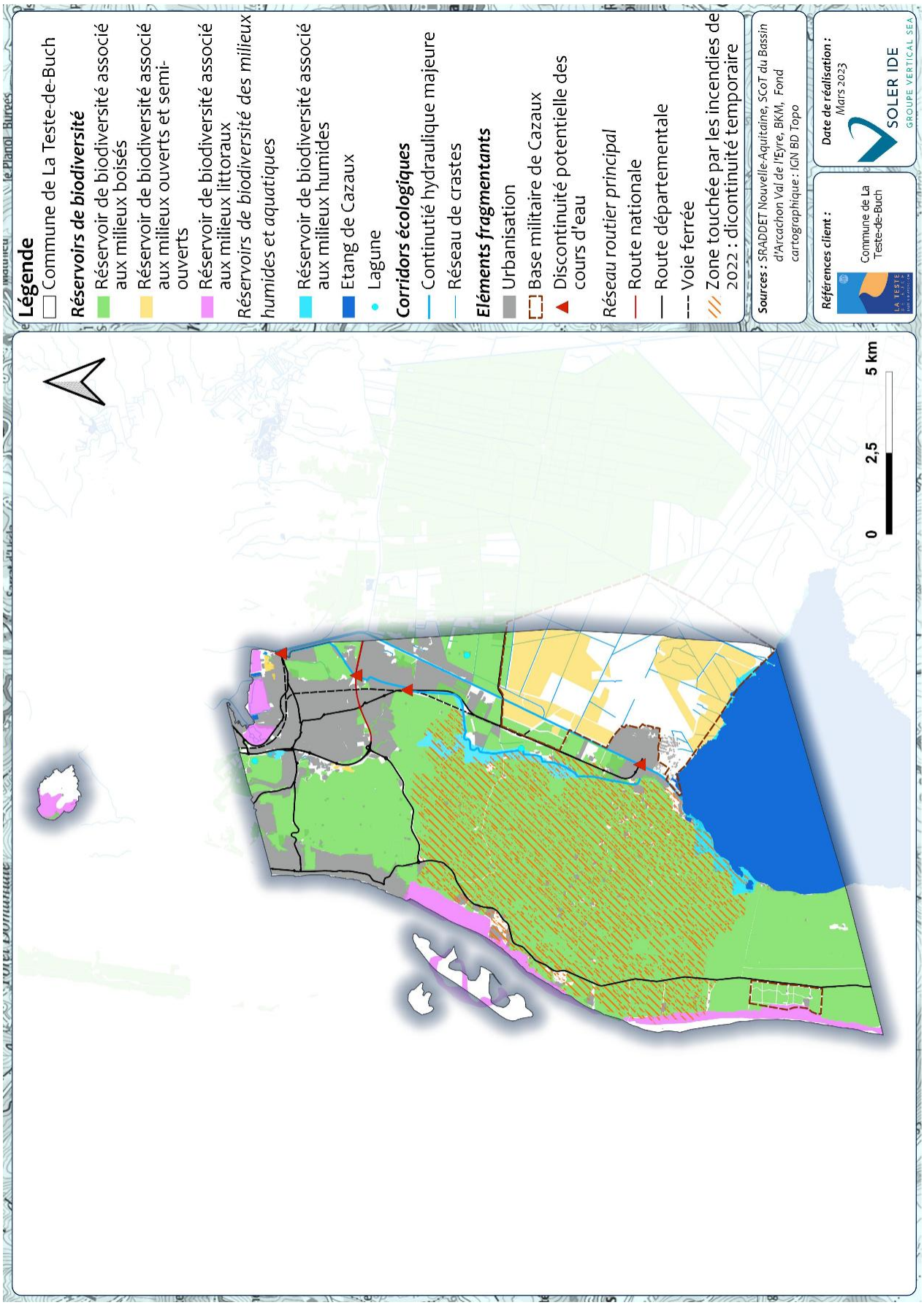
Zones brûlées sur la commune de La Teste-de-Buch / *Source : Métropolis, mars 2023*

c. Synthèse

Le tableau suivant présente une synthèse de la trame verte et bleue de la commune de La Teste-de-Buch par type de milieux.

Synthèse de la trame verte et bleue de la commune de La Teste-de-Buch par type de milieux

Type de milieux	Synthèse de la TVB communale
Milieux littoraux	Les réservoirs de biodiversité des milieux littoraux sont le cordon dunaire le long du littoral sud-ouest, le banc d'Arguin, l'île aux oiseaux, et les prés salés au nord-est. Ces milieux à l'interface entre terre et mer accueillent une biodiversité riche.
Milieux boisés	Les principaux réservoirs de biodiversité boisés sont liés aux massifs de forêts dunaires, ainsi qu'aux massifs de forêts sur plaine. Les réservoirs de biodiversité boisés couvrent la majeure partie du territoire. Cependant, notons que les incendies de l'été 2022 ont détruit une importante surface boisée sur le territoire, entrainant une fragmentation de cet habitat, et ainsi une perte de perméabilité écologique au sein du massif.
Milieux ouverts et semi-ouverts	Les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts sont majoritairement associés aux secteurs de landes humides et sèches localisés au sud-est. Ces milieux accueillent une biodiversité riche, en lien notamment avec la présence de nombreuses zones humides. Leur localisation au sein de la base militaire de Cazaux leur permet d'être préservé des pressions d'urbanisation. Cependant, l'isolement du site (périmètre clôturé) peut constituer une entrave au déplacement de la faune. Des prairies relictuelles sont également identifiées au cœur du centre urbain de la commune. Ils constituent une zone de refuge pour les espèces, cependant leur localisation en enclavement au sein du tissu urbain leur confère une faible perméabilité écologique.
Milieux humides et aquatiques	Les milieux humides et aquatiques du territoire sont caractérisés par l'étang de Cazaux et Sanguinet et ses berges humides, les lagunes ponctuelles, ainsi que le réseau hydrographique du territoire. En particulier, les deux principaux cours d'eau du territoire et leur ripisylve (canal des Landes et craste de Nézer) constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Des réservoirs de biodiversité humides sont également identifiés le long de la craste de Nézer ainsi que sur les berges de l'étang de Cazaux.
Milieux urbains	Les discontinuités écologiques sur le territoire sont liées à l'urbanisation (notamment le centre urbain de La Teste-de-Buch, le quartier de Pyla-sur-Mer et le quartier de Cazaux), aux infrastructures de transport (routes nationale et départementales, voie ferrée), et à la base militaire de Cazaux. Les franchissements de cours d'eau par les infrastructures routières sont susceptibles de constituer une discontinuité écologique. De plus, la zone de 5 500 ha touchée par les incendies de l'été 2022 est susceptible de constituer une discontinuité temporaire.



Trame Verte et Bleue de la commune de La Teste-de-Buch

2.1.4 SYNTHESE ET ENJEUX DU VOLET « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE »

Une synthèse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces (matrice AFOM) au droit de la commune de La Teste-de-Buch au regard des milieux naturels et de la biodiversité est présentée ci-dessous.

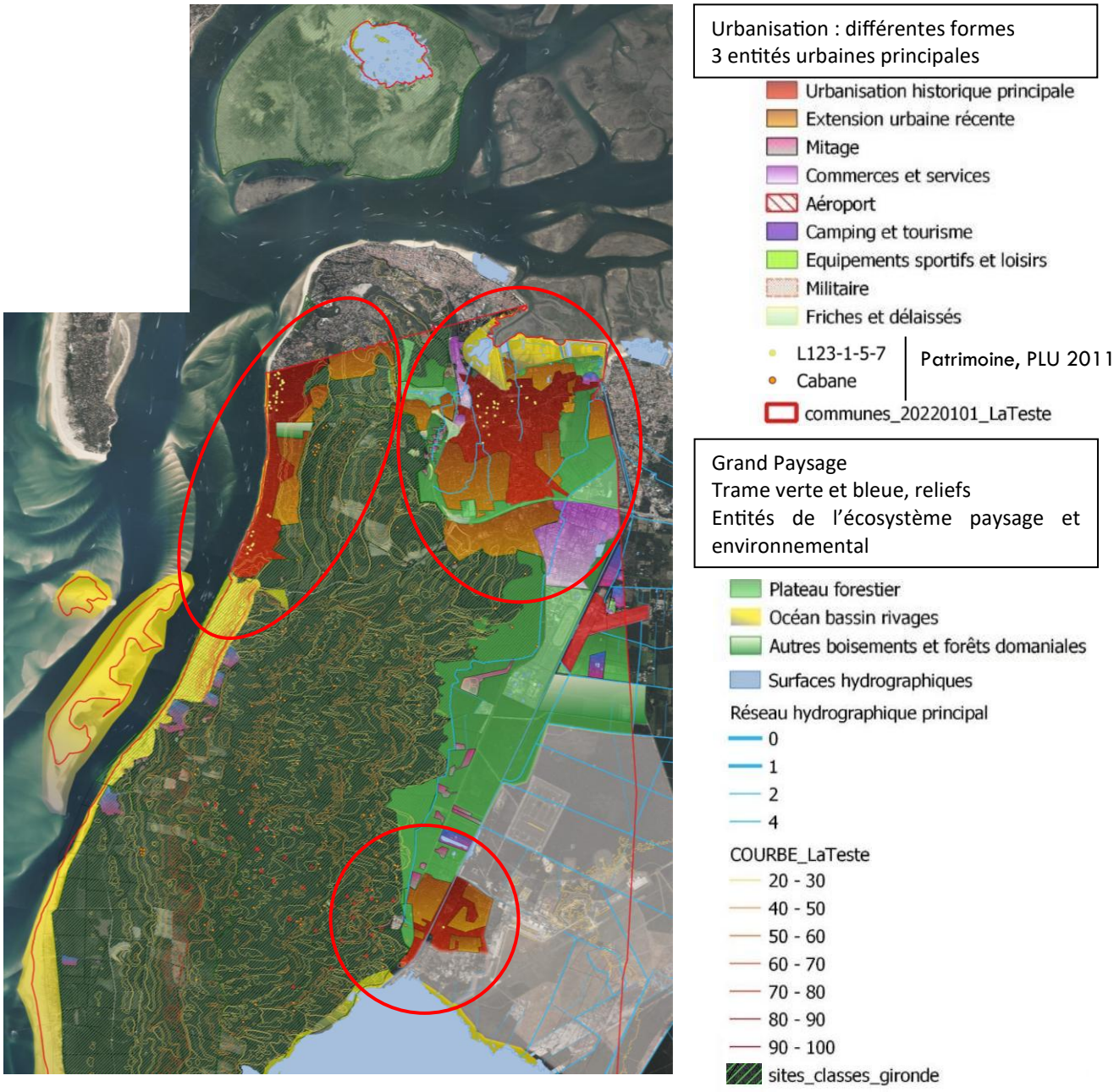
Les grands enjeux concernant cette thématique sont synthétisés ci-dessous.

ATOUTS	**FAIBLESSES**
• Territoire présentant une biodiversité riche : de nombreux zonages du patrimoine naturel recoupent le territoire • Territoire présentant une mosaïque de milieux en lien avec l'interface entre terre et mer • De nombreuses espèces patrimoniales recensées sur le territoire (par ex : Fadet des Laîches, Vison d'Europe) • Plusieurs réservoirs de biodiversité majeurs • Un réseau hydrographique développé sur la moitié est du territoire, marqué par deux cours d'eau principaux (craste de Nézer et canal des Landes) et un réseau de crastes • La qualité écologique du territoire participe à sa qualité paysagère	• Des zones de discontinuité écologique potentielles identifiées (infrastructures de transport, discontinuité hydraulique, base militaire, urbanisation) • Une zone urbaine relativement dense au niveau du centre urbain de la commune • Une fragmentation du massif boisé, en lien avec les incendies de l'été 2022
OPPORTUNITES	**MENACES**
• Renforcement des continuités écologiques existantes • Développement de la biodiversité en milieu urbain • Préservation des ripisylves des cours d'eau qui jouent de nombreux rôles (accueil de la biodiversité, corridor écologique, maintien des berges, filtration de polluants...) • Réflexion sur l'évolution future du massif forestier touché par les incendies de l'été 2022 (évolution naturelle, replantation...)	• Perte de milieux naturels en lien avec l'étalement urbain • Erosion des milieux littoraux en lien avec le recul du trait de côte • Fermeture des milieux ouverts et semi-ouverts humides en l'absence d'entretien • Développement des espèces exotiques envahissantes en l'absence de gestion des milieux • Augmentation du risque incendie dans un contexte de changement climatique

ENJEUX

- Préserver les zones faisant l'objet d'un zonage de protection ou d'inventaire
- Préserver et valoriser les milieux littoraux
- Limiter l'étalement urbain sur le littoral
- Préserver et valoriser les massifs boisés du territoire
- Préserver et valoriser les secteurs de landes humides et sèches
- Préserver les prairies relictuelles au sein du tissu urbain
- Préserver le réseau de cours d'eau et de crastes ainsi que les plans d'eau
- Préserver la ripisylve des cours d'eau
- Préserver les zones humides
- Limiter l'étalement urbain pour limiter la perte d'habitats naturels
- Maintenir les continuités écologiques dans le cadre de l'aménagement du territoire
- Limiter l'artificialisation des sols en milieu urbain
- Favoriser le développement de la biodiversité en milieu urbain (espaces verts, surfaces végétalisées, haies arborées et arbustives, arbres remarquables, ...)
- Limiter le développement des espèces exotiques envahissantes, notamment par la plantation d'essences végétales adaptées
- Engager une réflexion sur l'évolution de la zone touchée par les incendies de l'été 2022

2.2 PAYSAGE : LES GRANDS ENJEUX



Carte de lecture du paysage : Grand paysage et urbanisation (ci-dessus) : Metropolis, fond SIG, 2023

Les différentes entités paysagères sur la commune de la Teste-de-Buch, des ensembles qui évoluent :

L'histoire ancienne et récente du secteur montre que le paysage est mouvant, soumis à de nombreux aléas (érosion du trait de côtes, risques, pressions urbaines imbriqués : ces enjeux sont traités dans les autres volets thématiques du rapport de présentation du PLU).

L'analyse du paysage actuel à l'échelle de la commune fait ressortir une grande diversité d'espaces et différentes formes d'appropriations du socle géographique. Le contexte géographique et l'histoire de l'implantation humaine ont produit une diversité d'écosystèmes et paysages naturels imbriqués, avec différentes formes d'urbanisation.

Les enjeux d'évolution et de pression sur le paysage portent aujourd'hui sur l'ensemble de la commune, au travers de différentes thématiques :

- **Grand Paysage : Trame verte et bleue, reliefs, entités de l'écosystème paysager et environnemental**

- Plateau forestier
- Océan bassin et rivages
- Boisements et forêts domaniales
- Les surfaces hydrographiques

Le socle géographique comme élément fondateur initial du paysage, qu'il soit urbain, paysager ou environnemental :

- Le réseau hydrographique principal
- Le relief

Les différentes entités paysagères reposent sur une réalité physique, et sont aussi perçues différemment suivant les interlocuteurs.

- **L'urbanisation :**

La commune de la Teste-de-Buch se décompose en 3 entités urbaines principales : La Teste-de-Buch, Pyla-sur-Mer, Cazaux.

L'analyse des problématiques sur l'évolution du paysage urbain porte sur ces 3 secteurs.

La lecture de l'urbanisation peut se faire au travers de différentes thématiques :

- L'urbanisation historique principale
- L'extension urbaine récente
- Le « mitage », urbanisation sporadique par « touches »
- Commerces et services
- Aéroport
- Camping et tourisme
- Equipements sportifs et de loisirs
- Militaire
- Friches et délaissés
- Les éléments de patrimoines
- Les limites administratives

Ces thématiques et fonctionnalités en lien avec l'urbanisation, doivent être pensées en fonction de leur insertion dans un contexte paysager qui préexiste toujours, et qui est dynamique dans le temps, car lui-même soumis à des pressions et des évolutions.

Le cadre paysager doit donc être fort et protecteur pour renforcer l'intégration paysagère de ces espaces dans le temps, mais aussi souple pour commencer à anticiper les évolutions à venir.

Enjeux :

Plusieurs facteurs peuvent affecter les paysages urbains et ses écosystèmes paysagers et environnementaux, leurs fonctionnements et leur perception. Ils sont soumis à la pression urbaine, aux risques et aléas.

Ces différentes pressions peuvent s'exprimer au travers de différents enjeux, qui sont en partie identifiés dans l'analyse du paysage.

Une liste d'enjeux issus du diagnostic, en lien avec le paysage :

Le cadrage du SCOT et loi littoral

- Enjeux communautaires de paysage et de biodiversité (Dune du Pyla, Banc d'Arguin, Ile aux oiseaux).

- 3 entités urbaines principales : la Teste-de-Buch, Pyla-sur-Mer, Cazaux.

- Les espaces remarquables et boisements, les coupures d'urbanisation, les vues et les espaces proches du rivage sont à préserver.

Trame verte et bleue

La préservation des continuités écologiques et hydrauliques, sont essentielles à la sauvegarde du paysage.

Les composantes naturelles et paysagères ont été malmenées en 2022 (incendie en 2022) et sont par endroit en « friction » avec les pressions urbaines et l'artificialisation des espaces.

Le paysage à échelle plus fine en question :

Les paysages de La Teste sont soumis à la pression urbaine, à la dégradation, voir à la disparition.

Comment préserver le paysage ?

Quoi préserver ? Quels degrés de préservation ?

Thèmes transversaux à traiter :

- Coupure d'urbanisation à protéger et valoriser
- Réseau hydrographique intra urbain
- Espaces verts à identifier et valoriser
- Zones tampon, transitions : préserver / valoriser
- Mitage à éviter
- Densification à encadrer (paysagement transition urbaine)
- Entrées de Ville
- Eviter destruction : espaces naturels, paysagers
- Le paysage des prés salés (Ouest et est) est un espace fragile né de l'alternance des marées : Préserver la biodiversité et le paysage d'un site naturel et touristique exceptionnel du littoral.

Les entités paysagères

Les différents paysages sont globalement bien identifiés, mais soumis aux aléas, amplifiés par l'évolution du climat. Quels enjeux pour quelles préservations ?

- L'océan, le bassin et le rivage endigué
- Les dunes boisées
- Le plateau forestier

- L'étang de Cazaux
- Habitat et pinède : « les villas sous la forêt »
- Des paysages urbains variés et hétérogène
- Le fonctionnement urbain en 3 pôles spécifiques
- Les zones commerciales
- Les zones de loisirs

Le devenir des boisements

- Préserver l'intégrité paysagère et des milieux, protéger les installations humaines.
- Prise en compte du risque incendie et feu de forêt
- Les espaces forestiers entre les zones urbaine du Pyla, de Cazaux et de la Teste de Buch ont été durement touchés par les incendies
- La Forêt usagères, les Campings, les cabanes de résinier.
- Le risque incendie et la protection des zones urbaines
- La question du renouvellement des boisements, avec le réchauffement climatique

Occupation du sol et notion d'artificialisation

Les zones urbaines sont dites « artificialisées ».

Cela signifie qu'elles ne sont pas naturelles. Cependant, il faut être prudent avec cette notion, car les parcs, jardins, espaces paysagers sont considérés comme espaces artificialisés, alors qu'ils apportent beaucoup d'avantages :

- Paysage de la ville : enjeux social, identité, bien être
- Rafraichissement
- Ecoulement de l'eau, limiter l'imperméabilisation
- Diversité formelle et sensorielle : végétales, minérales

Les éléments de paysage sont significatifs à grande et petite échelle car ils apportent des respirations aux habitants et un fonctionnement plus naturel aux espaces.

Paysage actuel et urbanisation

- Grand paysage, trame verte et bleue, reliefs, entités de l'écosystème paysager et environnemental
- L'urbanisation historique principale
- L'extension urbaine récente
- Le « mitage », urbanisation sporadique par « touches »
- Commerces et services
- Aéroport
- Camping et tourisme
- Equipements sportifs et de loisirs
- Militaire
- Friches et délaissés
- Les éléments de patrimoines
- Les limites administratives

Enjeux :

Encadrer les formes urbaines du front de mer.

- Gabarit et volumétrie : surveiller l'épannelage des toits sur le front de mer

- Encadrer la destination et usage du littoral

- Préserver des respirations et des espaces naturels et paysagers

L'analyse du secteur montre qu'il y a une coupure d'urbanisation sur le secteur, avec des points de vue en belvédère à protéger.

- Loi littoral et notion de bien commun du paysage

- Retrait du trait de côte à surveiller

- Coupure d'urbanisation à protéger et valoriser

- Espaces verts intra-urbain à identifier et valoriser

- Zones tampon, transitions : préserver / valoriser

- Mitage à éviter

- Identité à valoriser

- Densification à encadrer

- Eviter la destruction : espaces naturels, paysagers

- Préserver le patrimoine

- Le risque incendie

Les sites protégés :

Site classé « Dune du Pyla et de la forêt usagère » :

- Site inscrit « Ile aux oiseaux »

- Site inscrit « Villa Rothschild au Pyla-sur-Mer » :

- Site inscrit « Forêt usagère de la Teste »

- Site inscrit « Forêt usagère (littoral et extension »

- Un relief marqué par les dunes

- Les espaces verts, parcs et jardins

- Les villas « sous la forêt »

- Le front de mer

Le paysage sur le site du Pyla-sur-Mer

- Unités de paysage de Pyla-sur-Mer

- Transparences visuelles

- Le couvert forestier

Enjeux de protection

Au niveau du Pyla, la charte actuelle présente un caractère uniquement prescriptif et des recommandations.

La question du devenir des boisements en intégrant l'amplification des facteurs :

- - La palette végétale, la biodiversité
- - Le changement climatique
- - La gestion des risques : incendie, vent et tempête, érosion dunaire

- - Le vieillissement des arbres

Une prise en compte règlementaire permet de prendre en compte une partie de ces éléments.

Enjeux : Protection du paysage, pression touristique et étalement urbain

Concernant les limites urbaines, l'accompagnement des mutations, les limites de l'étalement urbain et du mitage en vue de la protection et de la valorisation du paysage, la question est complexe car il y a plusieurs manières de l'aborder.

Des enjeux de préservation et de valorisation du paysage et du patrimoine en lien avec des problématiques de pression de développement urbain, économique et touristique :

- Préservation de berges de l'étang de Cazaux

- Une identité d'entrée de ville à structurer / valoriser

- Risque Mitage le long des axes et autour du bourg

- Un bourg à conforter

- Délaissés urbains et espaces résiduels

- Des espaces ouverts importants à conserver

- La mutation des espaces à surveiller et encadrer

- Activités de loisirs et de tourisme à encadrer

- Des équipements intégrer dans le paysage

- Zone commerciale à intégrer dans le tissu urbain

- Les espaces intra-urbain à valoriser

- Risque incendie omniprésent

Enjeu : banalisation des quartiers de ville sous la forêt

- Nouveaux quartiers, les extensions d'urbanisation :

- Renouvellement des modèles de formes urbaines.

- Comment faire des quartiers à la fois moins consommateurs d'espace et inscrits la forêt ?

En 2011, ces Enjeux de Protection / Préservation étaient déjà vrai. En 2023, ils sont encore présents

En 2011, l'étude de l'Atlas des paysages (Folléa Gautier) donne quelques pistes d'intégration paysagère de l'architecture, des déplacements, dans le respect du milieu

Les récents incendies de La Teste en 2022, on fait prendre conscience de la fragilité des milieux naturels et donc des paysages associés.

- Arbres vieillissants et clairsemés dans les lotissements, posant la question de la protection du patrimoine arboré et de son renouvellement

- Les bois urbains fréquentés par les habitants riverains

Enjeux : Trame bleue et paysage

- Les fils d'eau de ruisseaux, non mis en valeur et insuffisamment préservés à leurs abords au sein de l'urbanisation

- Interface avec le port ostréicole

- Des ouvrages hydraulique

- Accès et accueil sur le littoral

- Interface avec le port ostréicole

- Le fil de l'eau, dévalorisé à proximité de l'A660 et des zones d'activités

Paysages et patrimoines naturels, urbains, architecturaux et paysagers

La-Teste-de-Buch abrite **différents types de paysages naturels et urbains**, illustrant des pratiques successives de l'occupation humaine, et constitutifs de la qualité de vie et de l'identité patrimoniale de la commune.

La commune offre **une mosaïque de paysages naturels** avec des paysages liés à l'Océan, le Bassin et le rivage endigué, le paysage des dunes boisées, le plateau forestier, l'étang de Cazaux, et l'habitat dans la pinède.

Les **formes architecturales et paysages urbains**, situés à l'interface entre la forêt d'exploitation et les espaces littoraux, sont constitués de différents types de tissu urbain (liés principalement aux activités traditionnelles, typiques du 19ème et début du 20ème siècle, spontané ou organisé et à l'histoire touristique et balnéaire) avec un fonctionnement autour des polarités propres à chaque pôle urbain de la commune (La Teste centre, le Pyla et Cazaux)

La commune abrite un **patrimoine protégé important** : sites classé, sites inscrits, monuments historiques et site sensible archéologique.

Atouts	**Faiblesses**
• Une diversité paysagère relativement préservée en lien avec la présence des milieux naturels tels que les milieux boisés, littoraux et humides. • Le littoral, pourvoyeur d'un paysage en mouvement ; la présence de point d'intérêt et de sites exceptionnels participant à l'attractivité des paysages littoraux. • Un patrimoine bâti rural et urbain présentant un intérêt paysager et architectural à préserver : villas, bâtis anciens, quartiers et habitations de pêcheurs… • La présence de liaisons douces et de boucles de randonnée, supports pour le maillage du territoire et la découverte des paysages locaux. • L'identification des principaux points de vue perceptibles depuis les voies principales et depuis les reliefs et la côte à préserver.	• Le littoral, constituant un ensemble à l'équilibre précaire en lien avec les phénomènes d'érosion de la côte et de régression de la dune. • En périphérie immédiate des zones urbaines ; des espaces naturels et des paysages touchés par les impacts de la densification urbaine • Des constructions dont les clôtures sont hétérogènes voire banalisantes, ne permettant pas d'établir une harmonie visuelle dans le paysage urbain local • Un maillage de liaisons douces à l'intérieur d'un tissu urbain peu développé, à mettre en lien avec le paysage
Opportunités	**Menaces**
1) Le SCOT à l'échelle du bassin d'Arcachon sui propose plusieurs outils d'information, de diagnostic et d'action en faveur du patrimoine et du paysage. 2) Une loi littorale à contextualiser car elle vise des objectifs de qualités paysagères qui structurants pour le développement de la ville. 3) En périphérie immédiate des espaces naturels et des paysages touchés par la densification urbaine, qui peuvent être porteurs d'unité et d'identité et d'aménité jusque dans la ville.	• Une déqualification des paysages locaux par le développement d'un habitat résidentiel banalisé, qui peut tendre à dissoudre progressivement l'identité paysagère et l'attrait pour La Teste de Buch. • Une fragilisation trop grande des équilibres de la trame verte et bleue qui induirait un changement de paysage et une perte d'éléments de protection et de fonctionnement naturel des sites.
Les enjeux	

- Le maintien des équilibres actuels et des espaces de transition entre espaces naturels et résidentiels et activités agricoles, artisanales… ; la limitation des mitages et la préservation des milieux fragiles (littoral, zones humides…) face aux impacts négatifs liés notamment à la surfréquentation touristique.
- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces naturels pour une meilleure intégration paysagère (et une limitation des conflits d'usages), en s'appuyant notamment sur les motifs naturels et paysagers identitaires locaux et existants (la forêt, le patrimoine arboré, la biodiversité, les haies, les canaux, l'eau en ville).
- La préservation de l'intégrité des grands ensembles boisés, naturels, agricoles et humides (notamment des marais et les milieux humides (salés et d'eau douce), constituant l'une des entités paysagères les plus riches du territoire communal), associé à des points de vue et des panoramas (visée pédagogique, découverte comme les prés salés par exemple)
- L'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image qualitative du territoire. En s'appuyant sur des valeurs communes à l'échelle du SCOT et de la commune, qui amène à des objectifs de qualité paysagère.

Ces enjeux ne sont pas exhaustifs. : ils sont une synthèse issue du diagnostic de La commune de la Teste.

La commune est riche de multiples enjeux thématiques urbains, paysagers et environnementaux imbriqués, qui sont listés dans les pages suivantes.

2.3 RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

2.3.1 L'EAU AU REGARD DU SDAGE ADOUR GARONNE

Les eaux souterraines

a. Qu'est-ce qu'une masse d'eau souterraine ?

Selon la Directive Cadre sur l'Eau, un aquifère représente « une ou plusieurs couches souterraines de roches ou d'autres couches géologiques d'une porosité et d'une perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine ».

Une masse d'eau correspond d'une façon générale sur le district hydrographique, à une zone d'extension régionale représentant un aquifère ou regroupant plusieurs aquifères en communication hydraulique, de taille importante. Leurs limites sont déterminées par des crêtes piézométriques lorsqu'elles sont connues et stables (à défaut par des crêtes topographiques) ou encore par la géologie.

Seuls les aquifères pouvant être exploités à des fins d'alimentation en eau potable, par rapport à la ressource suffisante, à la qualité de leur eau et/ou à des conditions technico-économiques raisonnables, ont été retenus pour constituer des masses d'eaux souterraines dans le cadre des SDAGE.

b. Etat des masses d'eau souterraines liées à La Teste-De-Buch

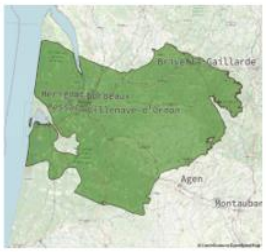
Dans le SDAGE Adour Garonne 2022-2027, 12 masses d'eau sont répertoriées au droit de la commune de La Teste-De-Buch. Les extraits cartographiques suivants indiquent l'emprise de ces masses d'eau. Comme on peut le constater, celles-ci témoignent d'un périmètre qui dépasse amplement le secteur du bassin d'Arcachon.



FRFG045D



FRFG070



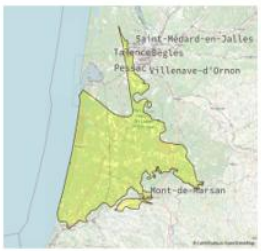
FRFG073B



FRFG080C



FRFG083B



FRFG084



FRFG100



FRFG101



FRFG102



FRFG103



FRFG104



FRFG105

Un état des lieux des masses d'eau a été mené et validé par le préfet coordonnateur de bassin en décembre 2019, qui permet de disposer d'un niveau de connaissance actualisé par rapport au cycle précédent.

Le tableau ci-après dresse le bilan des masses d'eau souterraines mis en évidence dans l'actuel SDAGE (2022-2027).

Comme on peut le constater, dans le SDAGE 2022-2027, les masses d'eau montrent un bon état, à la fois sur le plan qualitatif et chimique. En revanche, la masse d'eau FRFG080C, caractérisée par un état hydraulique entièrement captif, montre un mauvais état quantitatif : ceci s'explique par des pressions significatives induites par les prélèvements d'eau (production AEP).

Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Etat quantitatif	Etat chimique
FRFG045D	Sables etgrès plio-quaternaires des étangs littoraux Born et Buch	Entièrement Libre	Bon	Bon
FRFG070	Faluns, Grès et calcaires de l'Aquitanien Burdigalien majoritairement captif de l'ouest du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG073B	Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien Conacien Santonien du centre du Bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG080C	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot	Entièrement Captif	Mauvais	Bon
FRFG083B	Calcaires , grès et faluns de l'Oligocène majoritairement captif du Sud du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG084	Faluns, grès et sables de l'Helvétien majoritairement captif de l'ouest bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG100	Calcaires et grès du Campano Maastrichien captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG101	Sables, grès et calcaires de l'Eocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG102	Calcaires, grès, faluns de l'Oligocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG103	Faluns, grès et calcaires de l'Aquitanien-Burdigalien captif du litoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG105	Sables et graviers du Pliocène captif du littoral aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon

Miocène
Oligocène
Eocène
Crétacé
Jurassique

***Bilan relatif aux masses d'eau souterraines situées au doit de* La Teste-De-Buch** *(source : Agence de l'Eau Adour Garonne)*

Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état quantitatif	Objectif de bon état chimique
FRFG045D	Sables etgrès plio-quaternaires des étangs littoraux Born et Buch	Entièrement Libre	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG070	Faluns, Grès et calcaires de l'Aquitanien Burdigalien majoritairement captif de l'ouest du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG073B	Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien Conacien Santonien du centre du Bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG080C	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot	Entièrement Captif	**OMS**	Bon état 2015
FRFG083B	Calcaires , grès et faluns de l'Oligocène majoritairement captif du Sud du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG084	Faluns, grès et sables de l'Helvétien majoritairement captif de l'ouest bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG100	Calcaires et grès du Campano Maastrichien captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG101	Sables, grès et calcaires de l'Eocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG102	Calcaires, grès, faluns de l'Oligocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG103	Faluns, grès et calcaires de l'Aquitanien-Burdigalien captif du litoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG105	Sables et graviers du Pliocène captif du littoral aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015

Notons que pour la masse d'eau FRFG080C, le SDAGE assigne un Objectif Moins Strict (OMS) à 2027 pour le paramètre quantitatif. En effet, il est considéré que l'atteinte du bon état est impossible ou revêt un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

Les eaux superficielles

a. Contexte hydrologique et caractéristiques locales

Les eaux superficielles comprennent d'une part les eaux courantes, les zones de source, les cours d'eau, les canaux, et d'autre part les eaux stagnantes, les retenues, les étangs, les lacs... L'aire d'alimentation d'un cours d'eau ou d'un lac correspond au bassin versant de ce cours d'eau, ou bassin hydrographique.

La Teste-De-Buch est situé à cheval sur 4 bassins versants topographiques :

- A l'ouest : le BV « La Frange côtière du Bassin d'Arcachon à L'Etang de Cazaux Sanguinet » ;
- Au sud : le BV « Le canal des Landes à l'étang de Cazaux-Sanguinet »
- A l'est : le BV « Le Canal des Landes au confluent de la Craste Baneyre à l'étang de Cazaux Sanguinet »
- Au nord : le BV « Le Canal des Landes du Bassin d'Arcachon au Confluent de la Craste Baneyre.

Le réseau hydrographique est composé du canal des Landes et d'un réseau de crastes dont les principales sont les crastes de Nézer, Douce, du Menan et Arriet.

b. Les objectifs de la DCE sur les masses d'eau superficielles

A l'instar des masses d'eau souterraines, le SDAGE Adour Garonne découpe l'ensemble de son territoire en différentes masses d'eau « rivières ». Les informations ci-après indiquent les principales données issues du SDAGE Adour Garonne pour les masses d'eau situées au droit du territoire communal.

Seuls le Canal de Nezer et le ruisseau La Craste Douce sont identifiés en tant que masses d'eau « rivières » dans le SDAGE Adour Garonne 2022-2027.

Type de masse d'eau superficelle	Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique	Pressions significatives sur la masse d'eau	Altérations hydromorphoogiques et régulations des écoulements
Masse d'eau Rivière	FRFRC6_6	Canal Nezer	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	/	Altération de la morphologie : élevée

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne



Photographie du Canal de Nezer *(Source : SIE AG)*

Au droit de la commune de la Teste de Buch, le ruisseau La Craste Douce est également identifiée en qualité de masse d'eau *de rivière* dans le SDAGE Adour-Garonne.

Les données portant sur la masse d'eau « La Craste Douce » figurant dans la version actuellement en vigueur du SDAGE 2022-2027, sont précisées ci-après.

Type de masse d'eau superficelle	Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique	Pressions significatives sur la masse d'eau	Altérations hydromorphoogiques et régulations des écoulements
Masse d'eau Rivière	FRFRC7_1	La Craste Douce	Naturelle	Bon état 2021	Bon état 2015	Bon	Bon	/	Altération de la morphologie : élevée

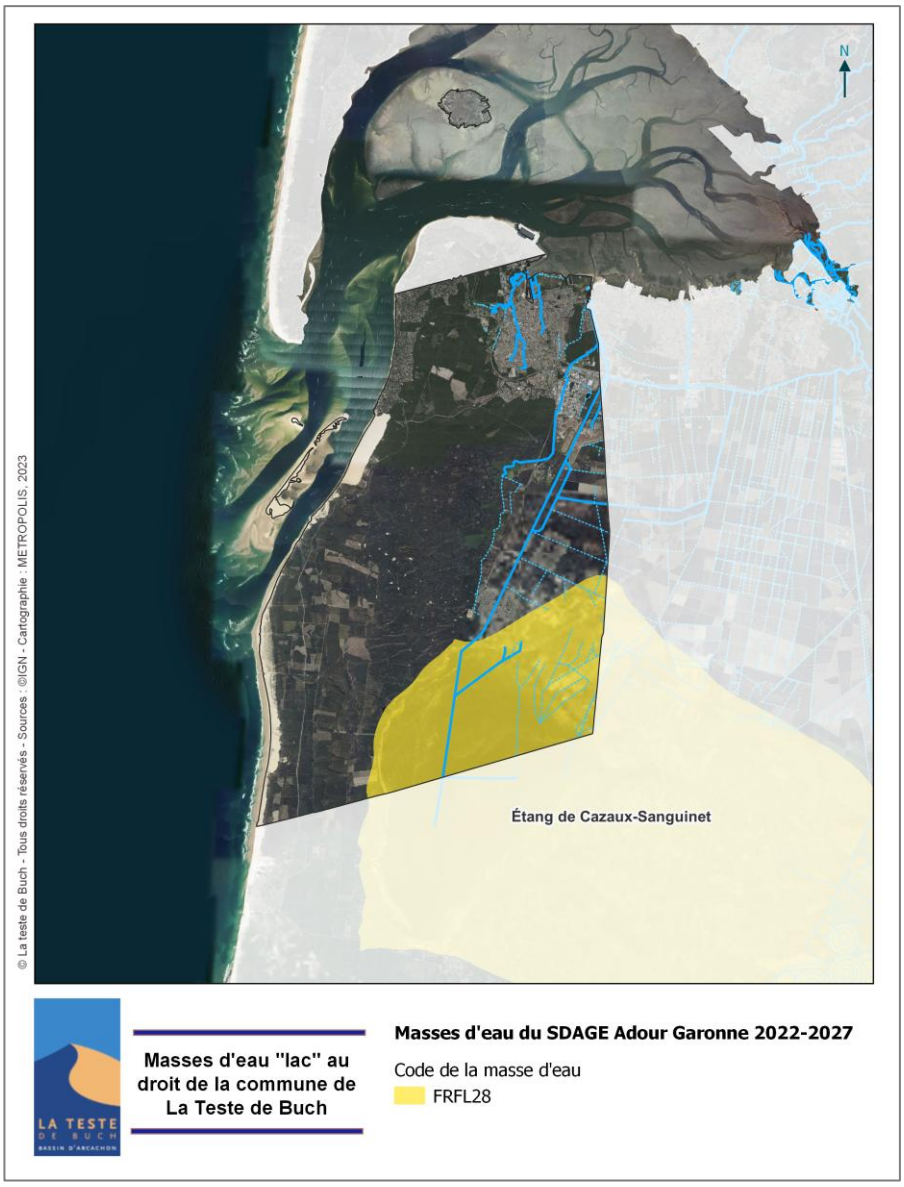
Source : Agence de l'Eau Adour Garonne

Comme pour les masses d'eau superficielles « rivières », le SDAGE Adour Garonne découpe l'ensemble de son territoire en différentes masses d'eau « Lac ». Les informations ci-après indiquent les principales données issues du SDAGE Adour Garonne pour les masses d'eau situées au droit du territoire communal.

Seul l'étang de Cazaux Sanguinet est identifié en tant que masses d'eau « Lac » dans le SDAGE Adour Garonne 2022-2027.

Type de masse d'eau superficelle	Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique	Pressions significatives sur la masse d'eau	Altérations hydromorphoogiques et régulations des écoulements
Masse d'eau Lac	FRFL28	Etangs de Cazaux Sanguinet	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	/	Pression hydromorphologiqe sur le lac : Modérée

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne



Les eaux littorales

Le littoral est l'aire géographique où l'influence de la mer se fait sentir à l'intérieur des terres. A la différence du milieu continental où les eaux circulent d'amont en aval, la marée entraîne en milieu littoral une circulation des eaux aussi bien de l'amont vers l'aval que l'inverse, due aux phénomènes des marées. Eu égard aux relations amont-aval, les zones marines littorales sont donc sous l'influence des eaux continentales, mais aussi des eaux marines du large.

La côte sableuse de La Teste de Buch est un lieu fréquenté. En effet, celle-ci représente un espace de loisirs (baignade, activités sportives et récréatives…), et *in fine*, est source d'attractivité (tant résidentielle que touristique). C'est pourquoi il est également important d'analyser le contexte littoral à l'appui de données proches de La Teste de Buch, afin de prendre la mesure de la qualité des eaux côtières à l'échelle locale.

Pour apprécier de façon objective la qualité des eaux littorales sur le secteur de La Teste de Buch, trois données ont été étudiées :

- Les données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne ;

- Les données de l'IFREMER ;
- Le suivi de la qualité des eaux de baignade, dans le cadre des contrôles réalisés par l'ARS Nouvelle Aquitaine.

a. Données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne

La consultation des données de l'Agence de l'Eau met en évidence **trois masses d'eau dite « côtières »** répertoriée au droit de la commune de La Teste de Buch. Il s'agit des masses d'eau « Arcachon Amont » (FRFC06), « Arcachon Aval » (FRFC07) et « Côte Landaise » (FRFC08).

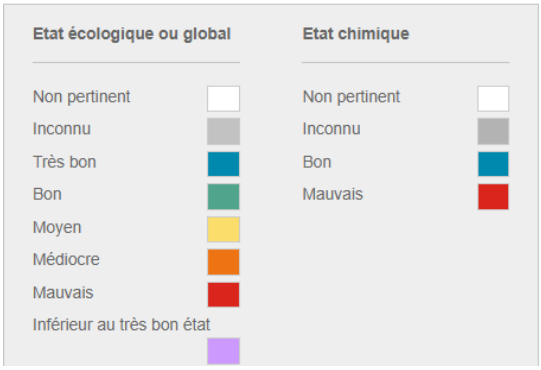
Les données du SDAGE Adour Garonne 2022-2027 pour ces 3 masses d'eau, sont précisées ci-après.

Type de masse d'eau superficelle	Code Europeen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique
Masse d'eau cotière	FRFC06	Arcachon Amont	Naturelle	Bon état 2027	Bon état 2015	Moyen	Bon
Masse d'eau cotière	FRFC07	Arcachon Aval	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon
Masse d'eau cotière	FRFC08	Cote Landaise	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon

b. Données de l'IFREMER

Le suivi de l'IFREMER s'exerce ici sur les masses d'eau côtière définies au SDAGE Adour Garonne, soit pour ce qui nous concerne, la masse d'eau « Arcachon Amont » (FRFC06), « Arcachon Aval » (FRFC07) et « Côte Landaise » (FRFC08).

Le bilan provisoire sur les résultats acquis dans le cadre du programme de surveillance de la DCE, est présenté ci-dessous. Ce bilan, basé sur les critères DCE, correspond à l'état des masses d'eaux réalisé à partir des derniers résultats validés (données 2021). Il ne se substitue pas à l'état des lieux officiel qui figure dans le SDAGE Adour-Garonne.



DI - Données insuffisantes

DNP - Descripteur non prospecté dans cette masse d'eau

ENS - Elément de qualité non suivi

IND - Indicateur non défini

NP - Indicateur non pertinent (absent ou non représentatif)

NS - Pas de contrôle de surveillance dans cette masse d'eau

E - Classement basé sur un avis d'expert

I - Classement basé sur l'indicateur

Légende pour les illustrations suivantes *(Source : IFREMER)*

Exemple pour la masse d'eau côtière « Arcachon Amont »

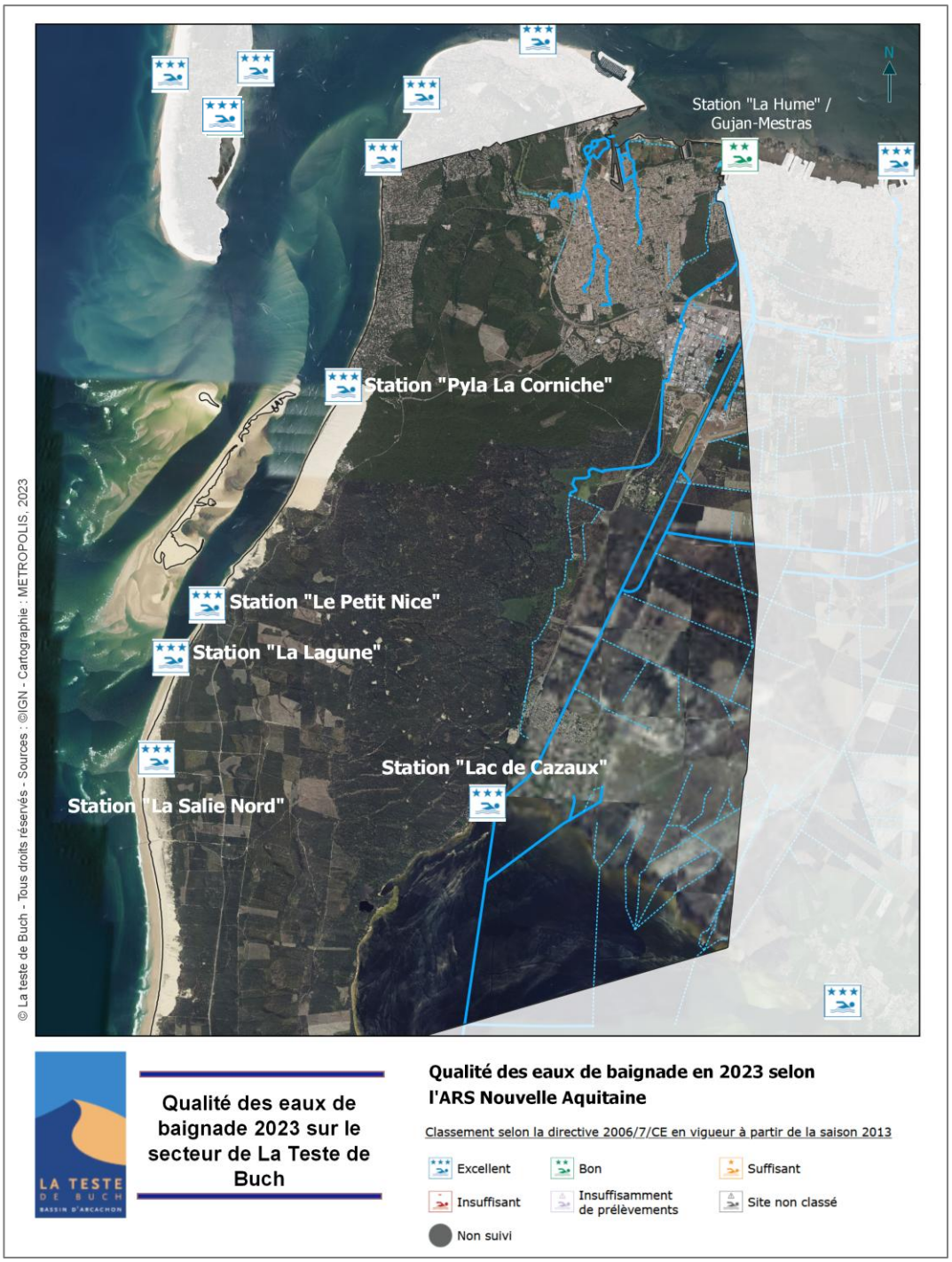
État global	
État écologique	
Etat physico-chimique	
température	3
Transparence	3
salinité	NP
oxygène dissous	3
polluants spécifiques	IND
nutriments	3
Etat biologique	
invertébrés benthiques	3
invertébrés benthiques subtidaux	3
invertébrés benthiques intertidaux	3
autre flore aquatique	3
macroalgues subtidales	NP
macroalgues opportunistes	NP
macroalgues intertidales	NP
angiospermes	3
poissons	NP
Phytoplancton	3
Etat chimique	
contaminants chimiques	
autres	
métaux lourds	
pesticides	
polluants industriels	
Etat hydromorphologique	
hydromorphologie	2

Ces données mettent en exergue les points suivants :

- La masse d'eau « Arcachon amont » est associée à un état global « moyen ». Si l'état chimique est évalué comme « très bon », l'état écologique est jugé « moyen ».
- la masse d'eau « Arcachon aval » montre un état global dégradé en 2020. Si l'état écologique est évalué comme « bon », l'état chimique est quant à lui « mauvais », du fait de la présence de contaminants chimiques et de polluants industriels (paramètres déclassants). L'état global est donc « mauvais ».
- la masse d'eau « côte landaise » a pour corollaire un état global « bon, du fait d'un état écologique évalué comme « bon » et un état chimique (très bon ».

c. Données de l'ARS Nouvelle Aquitaine

La Teste de Buch fait l'objet d'un suivi de la part de l'ARS Nouvelle Aquitaine sur 5 sites de baignade. Les sites témoignent d'eau de baignade de bonne qualité.



2.3.2 L'ASSAINISSEMENT

La commune de La Teste de Buch est reliée à deux stations d'épuration : l'assainissement des eaux usées est donc réalisé grâce à des équipements collectifs. Pour les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement, les eaux usées sont traitées via dispositifs autonomes. La commune est dotée d'un réseau séparatif d'assainissement. La commune de La Teste de Buch dispose d'un schéma d'assainissement approuvé.

Focus sur l'assainissement non collectif

Le SIBA assure la gestion du SPANC en régie. Au 31 décembre 2023, le nombre d'installations d'assainissement non collectif recensé est de 2 773. La population concernée est évaluée à 6 933 habitants (*source : RPQS 2023*).

P301.3 - Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif					
	2019	2020	2021	2022	2023
nombre d'installations neuves ou à réhabiliter contrôlées conformes à la réglementation + nombre d'installations existantes qui ne présentent pas de danger pour la santé des personnes ou de risque avéré de pollution de l'environnement	981	2482	2 368	2516	2606
Nombre total d'installations contrôlées **depuis la mise en place du service**	1134	2669	2586	2 715	2773
Taux de conformité (%)	87%	93%	92%	93%	94%

Conformité des dispositifs d'assainissement non collectif sur le territoire du SPANC *(source : RPQS 2023)*

Sur l'ensemble du SPANC, le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif est de 94% en 2023, et en progression globale depuis 2019. Le nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service SPANC est de 2 773 à fin 2023.

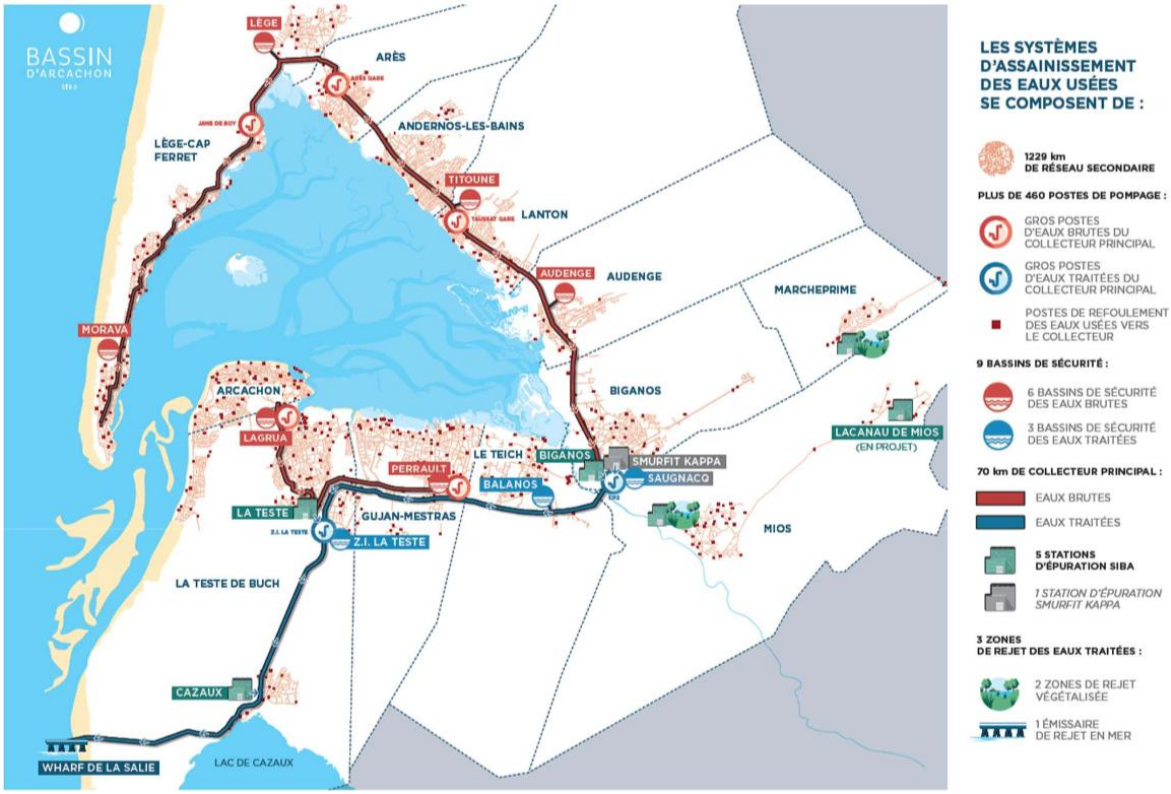
Focus sur l'assainissement collectif

a. Organisation

Le SIBA est maître d'ouvrage des installations du service public d'assainissement collectif : il définit la politique d'investissement du territoire, finance, réalise et renouvelle les systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. L'exploitation des installations d'assainissement collectif est déléguée à la Société ELOA, société dédiée du groupe Veolia Eau.

Créé en 1964, le SIBA a mis en place un vaste réseau d'assainissement, de type séparatif, destiné à la protection du Bassin d'Arcachon. Le concept de l'absence de tout rejet d'effluents, même traités, dans le Bassin, a conduit à la réalisation d'un collecteur de ceinture et au rejet à l'océan des effluents après traitement.

Compte tenu de la sensibilité du milieu, le système d'assainissement s'organise autour d'un système qui associe notamment des stations d'épuration, un collecteur principal et des réseaux secondaires. La totalité des effluents collectés est traitée par les stations d'épuration de **La Teste de Buch**, de Biganos et de **Cazaux**.



Source : SIBA (RPQS 2023)

b. Stations d'épuration

La commune de La Teste du Buch est reliée à 2 stations d'épuration : **la STEP de La Teste du Buch** (mise en service le 18 avril 2007) et **la STEP de Cazaux** (mise en service le 01 janviers 1988).

Le tableau suivant dresse la synthèse des taux de sollicitation observées pour les STEP de **La Teste-de-Buch, Cazaux** et Biganos.

Charges moyennes reçues par station et rapport (en %) avec la capacité nominale de traitement (calculées à partir de l'autocontrôle de l'exploitant en 2023)

	Step de Biganos	%	Step de La Teste de Buch	%	Step de Cazaux*	%	TOTAL	%
Création	*2007*		*2007*		*1987*			
Capacité (Eq hab)	*135 000*		*150 000*		*5 000*		*290 000*	
Volume traité (m^3/j)	**15 184**	*72%*	**20 139**	*81%*	**966**	*97*	**36 289**	*77%*
Volume nominal (m^3/j)	*21 000*		*25 000*		*1 000*		*47 000*	
DBO5 (kg/j) traitée	**2 819**	*35%*	**3 698**	*41%*	**228**	*76%*	**6 745**	*39%*
DBO5 (kg/j) nominal	*8 100*		*9 000*		*300*		*17 400*	
DCO (kg/j) traitée	**7 409**	*39%*	**10 005**	*46%*	**558**	*112%*	**17 972**	*43%*
DCO (kg/j) nominal	*19 000*		*22 000*		*500*		*41 500*	
MES (kg/j) traitées	**3 365**	*28%*	**4 804**	*37%*	**223**	*64%*	**8 382**	*33%*
MES (kg/j) nominal	*12 000*		*13 000*		*350*		*25 350*	

Source : RPQS 2023 du SIBA

Remarque : Les valeurs nominales de la station de Cazaux notées dans ce tableau ne tiennent pas compte des travaux d'augmentation de sa capacité effectifs depuis début 2023. Ces valeurs seront actualisées dans le RPQS 2024 (capacité : 7400 Eq Hab – volume : 1100 m3/j – DBO5 : 309 kg/j – DCO : 821 kg/j – MES : 339 kg/j) / (Source : RPQS 2023)

Comme en témoignent ces données, les STEP présentent des capacités de traitement résiduelles importantes, par rapport aux charges moyennes reçues en entrée.

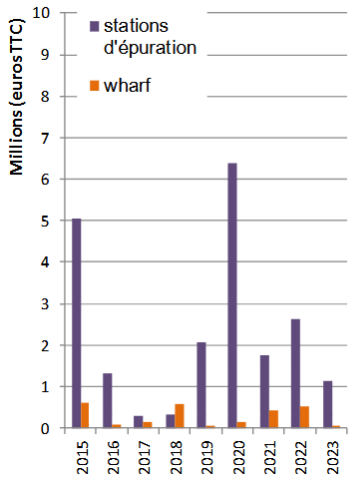
La conformité des performances des équipements d'épuration au regard des prescriptions de l'acte individuel pris en application de la police de l'eau est, en 2023, de :

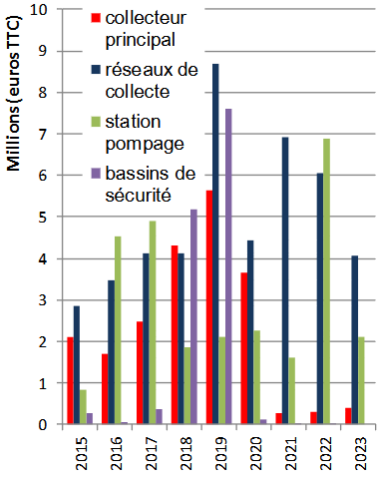
- 100% pour la STEP de La Teste-de-Buch ;
- 100% pour Cazaux.

c. Données et informations complémentaires

Le SIBA assure la maîtrise d'ouvrage de toutes les opérations de création d'ouvrages neufs et de « gros » renouvellement, ainsi que la maîtrise d'œuvre de l'ensemble de ces opérations. Depuis 2015, le SIBA investit en moyenne chaque année 15 M€ TTC pour assurer la pérennité des ouvrages.

Depuis 2018, parmi les investissements les plus conséquents qui expliquent l'augmentation significatives des sommes engagées : le renouvellement d'un linéaire important du collecteur principal, la construction du bassin de sécurité de Lagrua, la création de la méthanisation, le renouvellement du poste de pompage SKCP et l'augmentation de la capacité de la station d'épuration de Cazaux.





Source : RPQS 2023

Au cours de l'année 2023, 1 871 mètres de réseaux ont été renouvelés. Le taux moyen de renouvellement (calculé sur la base des 5 dernières années) atteint 0,44% en 2023. Ces données témoignent de la gestion patrimoniale active menée par le SIBA : 5 422 mètres renouvelés en moyenne chaque année durant les 5 derniers exercices (*source : RPQS 2023*).

Le SIBA a également procédé aux travaux suivants :

- **Travaux sur le collecteur principal :**
  - Construction d'un poste de pompage (CP2) sur Biganos, qui s'est achevée en octobre 2023 (coût : 5,6 M€ HT)
  - Renouvellement collecteur Nord – Rue du Professeur Lande, à Biganos, en septembre 2023 (coût : 184 k€ HT)
  - Construction d'une ventouse sur le collecteur Sud, à La Teste-de-Buch, en août 2023 (coût : 60 k€ HT)
- **Travaux sur les stations d'épuration :**
  - Extension de la STEP de Cazaux, à La Teste-de-Buch, en 2022 et 2023 (coût : 2,7 M€ HT pour les travaux)
  - Création d'une STEP à Lacanau-de-Mios, sur la période 2023 à 2025. La capacité attendue de traitement est de 5 500 EH. L'objectif est de basculer les effluents bruts sur la nouvelle installation au mois de septembre 2025. L'objectif est d'augmenter les capacités de traitement de la commune de Mios.

- **Travaux sur les réseaux secondaires :**
    - Renouvellement du réseau d'assainissement à Arcachon (Boulevard de la Plage), durant le 1er trimestre 2023 (coût : 99 k€ HT)
    - Renouvellement du réseau d'assainissement de Lège-Cap-Ferret (avenue des Chevreuils), de septembre 2022 à mars 2023 (coût : 556 k€ HT)
    - Renouvellement du réseau public d'assainissement des eaux usées sur le lotissement « Le Courtiou » à Audenge, d'avril à octobre 2023 (coût : 437 k€ HT)
    - Renouvellement et redimensionnement du réseau public d'assainissement des eaux usées sur l'Avenue de la Côte d'Argent à Biganos, de juillet 2023 à mars 2024 (coût : 927 k€ HT)
    - Dévoiement de conduites eaux usées entre le parking de la mairie et l'avenue de Césarée à Gujan-Mestras (objectif d'amélioration de l'hydraulique), de janvier 2023 à juillet 2023 (coût : 593 k€ HT)
    - Renouvellement et redimensionnement du réseau, rue Carnot à La Teste-de-Buch, d'août 2023 à février 2024 (coût : 474 k€ HT)
    - Sécurisation du réseau public d'assainissement des eaux usées (et amélioration de la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales), à Mios, d'avril à mai 2023 (coût : 37 k€ HT)
    - Réhabilitation des postes de pompage sur l'année 2023 (coût : 90 k€ HT) :
        - Lanton : Poste 302 « Parguines »
        - Lanton : Poste 305 « Mer et Soleil »
        - Lanton : Poste 306 « Vieux Port »
        - Lège-Cap Ferret : Poste 002 « La Forge »
        - La Teste de Buch : Poste 885 « Paradis des canards »
        - La Teste de Buch : Poste 886 « Grand Large »
        - Biganos : Station d'épuration : Cuve à Hydrolyse
        - Andernos : Poste 212 « Allègre »
        - Ares : Poste 105 « Paradis 6 »

Gestion des eaux pluviales

a. La gestion des eaux pluviales

Depuis le 1er janvier 2018, le SIBA est compétent en matière de « gestion des eaux pluviales urbaines ».

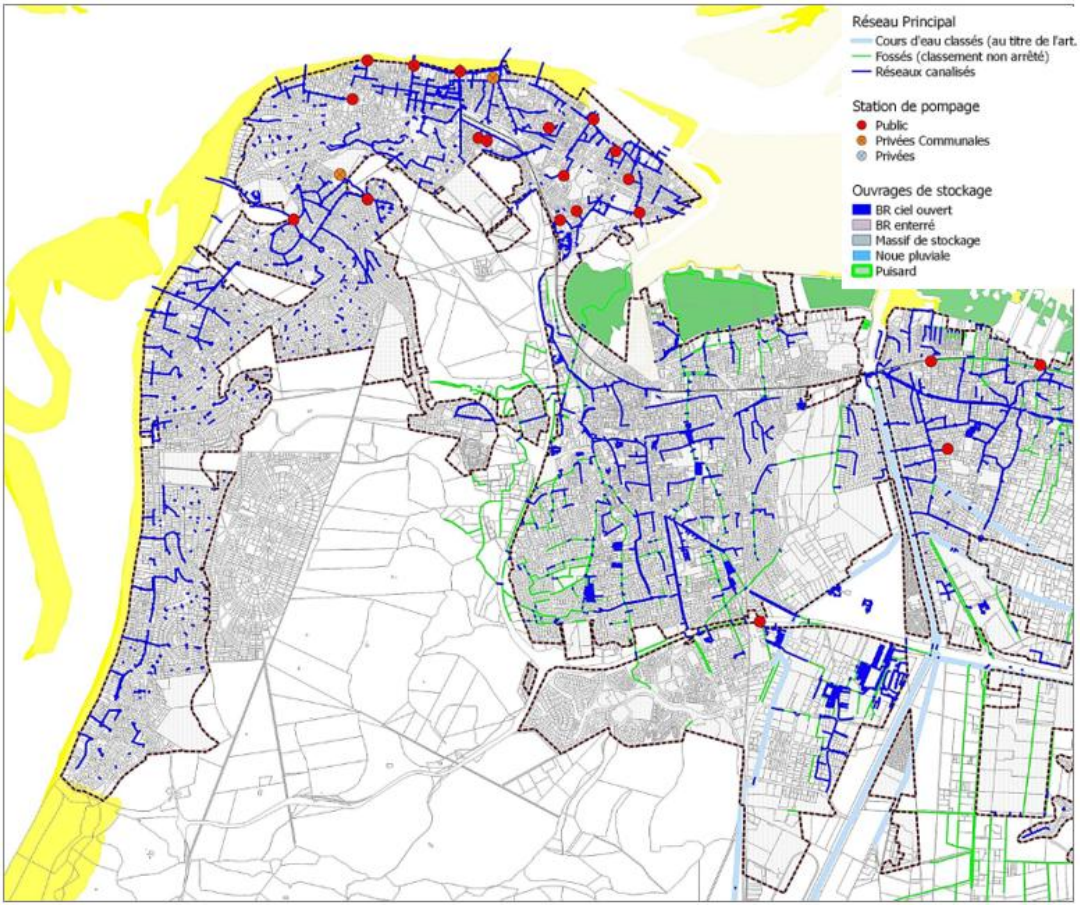
Le système de gestion des eaux pluviales est strictement distinct du réseau d'eaux usées. Le réseau d'eaux usées est séparatif à 100%, aussi, il est interdit d'y rejeter les eaux pluviales.

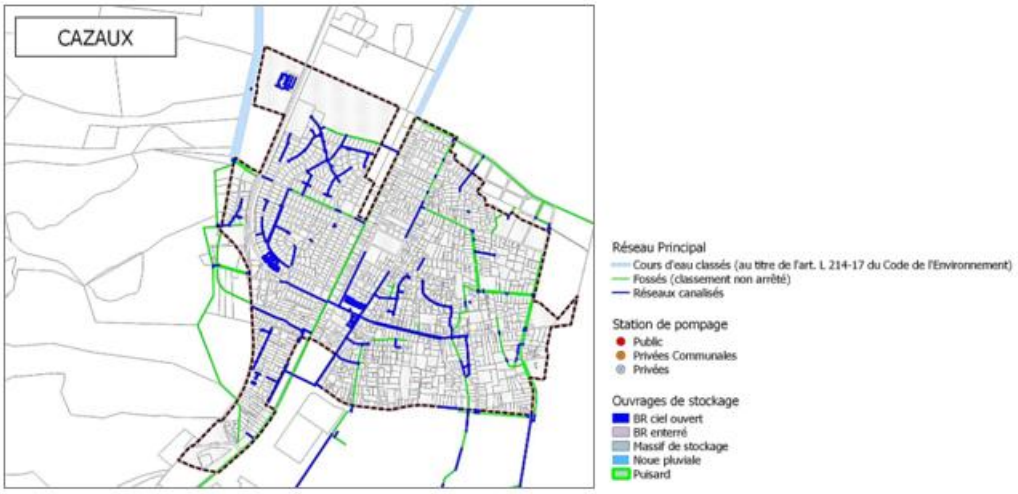
A l'échelle du SIBA, le système de gestion des eaux pluviales urbaines est constitué de :

- 267 km de canalisations et 92 km de canalisations drainantes ;
- 12 000 avaloirs ;
- 222 km de fossés publics ;
- 100 bassins de rétention/infiltration à ciel ouvert ;
- 38 bassins de rétention/infiltration enterrés ;
- 500 puisards ;
- 32 ouvrages de prétraitement ;
- 24 stations de pompage ;
- 120 clapets.

b. Le zonage pluvial

La cartographie suivante met en évidence le zonage pluvial établi sur le SIBA sur le secteur de La Teste-de-Buch.





c. Plan d'investissement pluriannuel du SIBA

Suite aux débordements et à la contamination aux norovirus observée durant l'hiver 2023, le SIBA a présenté un plan d'investissement sur les 5 prochaines années, pour un montant financier conséquent. Ce plan vise à améliorer le réseau d'assainissement et de collecte des eaux pluviales.

Le plan prévoit notamment 11 millions d'euros de travaux sur les 3 à 5 ans :

- 6 millions d'euros de travaux en zone urbaine :
  - Redimensionnement de canalisations pluviales existantes ;
  - Modification de la structure du pluvial (changement de l'orientation des écoulements pour amener les eaux de pluie vers un nouvel exutoire) ;

- 5 millions d'euros de travaux pour réguler et/ou ralentir les eaux pluviales en amont des zones urbaines, à l'instar du bassin de Canteranne (ouvrage de 18 ha créé par le SIBA, sur la commune de Gujan-Mestras visant à stocker et réguler les apports intenses d'eau provenant du massif forestier attenant).



Bassin de Canteranne, sur la commune de Gujan-Mestras (source : SIBA)

Une nouvelle station d'épuration est également attendue sur le Nord du Bassin d'Arcachon d'ici 5 ans. Ce nouvel équipement aura pour objectif de collecter et traiter un tiers des eaux usées émises au niveau du Basin. Les rejets seront infiltrés dans le sol.

Dès 2024, le SIBA a porté ses investissements (pour un montant de 3 millions d'euros) sur les actions suivantes :

- Travaux de redimensionnement de canalisations à Lège-Cap Ferret (Chemin du Cassieu)
- Création d'espaces d'infiltration à Gujan-Mestras (Chante Cigale)
- Création d'une zone d'expansion des eaux de ruissellement à La Teste de Buch (Craste de Menan)
- Recherche d'un changement de bassin versant à Arès (les Abberts)
- Gestion du Betey à Andernos les Bains
- Réalisation du plan de gestion des cours d'eau d' Aiguemorte et du Ponteils à Audenge

Les travaux à venir pour la gestion des eaux pluviales sont notamment associés aux communes de :

- Arcachon : Carmagnat
- Andernos : Boulevard du Page
- Arès : Garguehos
- Mios : Route du Masquet

Par ailleurs, le SIBA a pour objectif de poursuivre le plan pluriannuel d'investissement pour la gestion des eaux pluviales urbaines sur les 12 communes associées, pour un montant de l'ordre de 36 000 000 d'euros TTC. Il s'agit ici de permettre l'accroissement du niveau de protection face à une situation de crise et aux inondations (*source : SIBA*).

2.3.3 LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Organisation de la ressource AEP

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (C.O.B.A.S.) exerce la compétence alimentation en eau potable sur l'ensemble de son territoire. Structure de Coopération Intercommunale, la COBAS regroupe 4 communes adhérentes : Arcachon, La Teste de Buch, Gujan-Mestras et Le Teich. Au 31 décembre 2023, le service public d'alimentation en eau potable de la C.OB.A.S. dessert 69 504 habitants, soit 47358 abonnés. La répartition par commune est récapitulée dans le tableau suivant.

Commune	Nombre d'habitants estimé	Nombre d'abonnés
ARCACHON	11 391	11 043
GUJAN MESTRAS	22 485	13 442
LA TESTE DE BUCH	26 648	18 466
LE TEICH	8 980	4 407
C.O.B.A.S.	**69 504**	**47 358**

Nombre d'abonnés en 2023

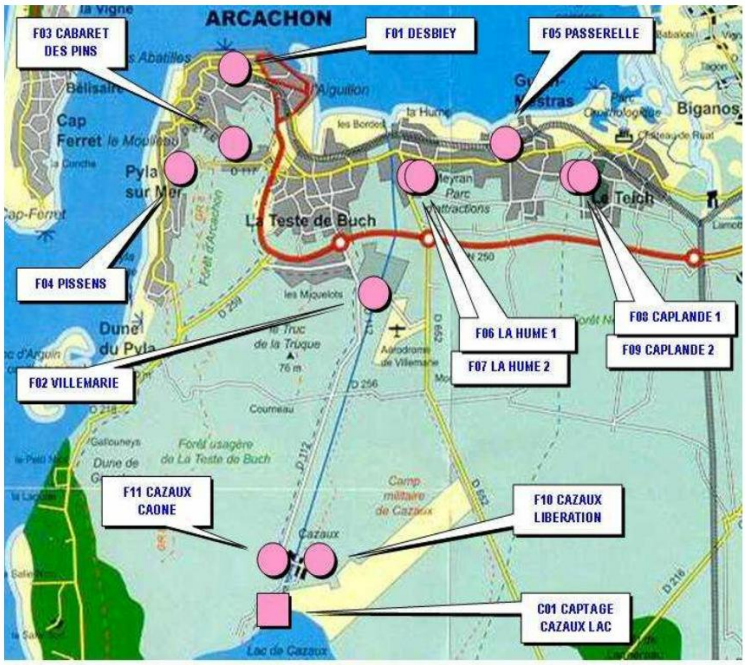
On constate que les Testerins représentent près de 40 % des abonnés du service, devant les Gujanais et les Arcachonnais. Les Teichois représentent quant à eux 9 % du nombre total d'abonnés.

On dénombre un seul usager dit « non domestique » sur le territoire de la COBAS : l'Esturgeonnière, au Teich.

Bilan autour de la ressource

a. Prélèvements et consommation observés en 2023

L'alimentation en eau potable sur le territoire de la C.O.B.A.S. s'effectuent à partir de 11 forages profonds répartis sur 9 sites de captages, ainsi que d'une prise d'eau superficielle sur le lac de Cazaux. Ainsi, 6 ouvrages captants sont situés sur la commune de La Teste-de-Buch.



COBAS - Ressources

DESBIEY	ARCACHON
VILLEMARIE	LA TESTE DE BUCH
CABARET DES PINS	LA TESTE DE BUCH
PISSENS	LA TESTE DE BUCH
LA PASSERELLE	GUJAN-MESTRAS
LA HUME 1	GUJAN-MESTRAS
LA HUME 2	GUJAN-MESTRAS
CAPLANDE 1	LE TEICH
CAPLANDE 2	LE TEICH
CAZAUX LIBERATION	LA TESTE DE BUCH
CAZAUX CAONE	LA TESTE DE BUCH
CAPTAGE CAZAUX LAC	LA TESTE DE BUCH

En cohérence avec les résultats obtenus depuis 2019, la part d'eau superficielle dans le total des volumes prélevés pour la production d'eau potable s'est stabilisée sous les 40 % du volume global.

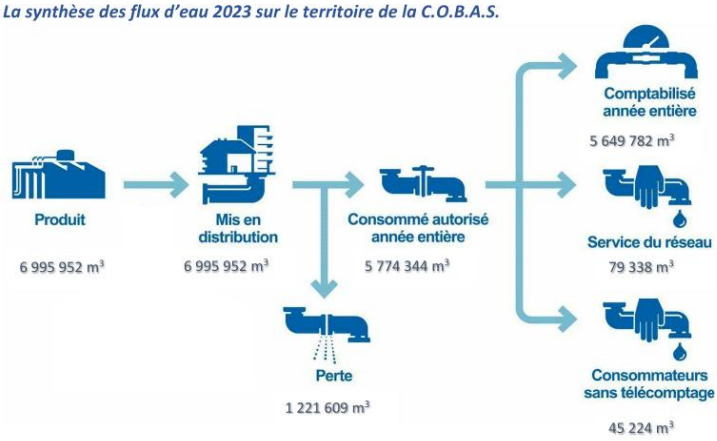
Lors de cette année 2023, près de 68% des eaux prélevées proviennent de ressources souterraines (11 forages en nappes profondes) et 32 % de la prise d'eau du lac de Cazaux.Le tableau suivant dresse le bilan des volumes totaux prélevés sur la période 2017-2022.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Volume prélevé	7 360 844	7 220 614	7 221 188	7 484 204	7 481 830	7 729 397	7 480 549
Aqualand – Volume eau brute	114 025	101 283	95 193	73 107	80 053	100 810	96 813
Besoin des usines	160 434	196 139	299 292	369 287	392 226	348 668	387 784
Pertes en adduction	0	0	0	0	0	0	0
Volume produit et mis en distribution (m³)	**7 086 385**	**6 923 193**	**6 826 703**	**7 041 810**	**7 009 551**	**7 279 919**	**6 995 952**

(Source : RPQS 2023)

La consommation moyenne des abonnés du service, qui s'élève aujourd'hui à 116 m3/an/abonné est en net recul par rapport aux trois années précédentes. Si cette consommation par abonné se situe dans la fourchette basse de la moyenne nationale, la consommation par habitant reste relativement forte à 213 l/hab/j (*source : RPQS 2023*).

La synthèse des flux d'eau 2023 sur le territoire de la C.O.B.A.S.



Synthèse des flux d'eau 2023 (source : RPQS 2023)

b. Taux de pression observé sur la ressource

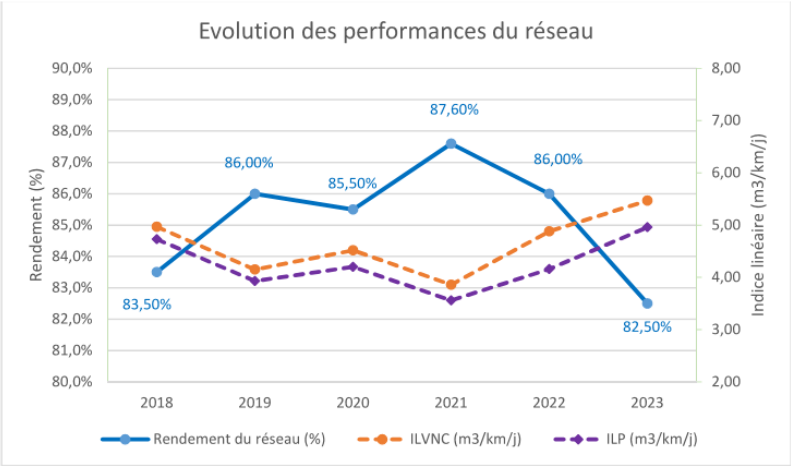
En décembre 2022, un nouvel arrêté préfectoral a été adopté concernant les autorisations de prélèvements sur les eaux brutes, pour chaque maître d'ouvrage AEP girondin. Applicable depuis début 2023, celui-ci fixe une autorisation globale de prélèvement de 8 600 000 m³ pour la COBAS.

Au regard des prélèvements totaux réalisés sur les eaux brutes en 2023 (7 480 549 m³ cumulés), le taux de pression observé sur la ressource AEP fut de 86,98%. A noter qu'en 2022, celui-ci fut de 89,9%. Ce taux de pression bien plus marqué s'explique par les violents incendies qui ont frappé la forêt de La Teste-de-Buch : la COBAS indique que près de 90 000 m³ ont été mobilisés pour la défense incendie en 2022. Pour l'année 2021, moins atypique, le taux de pression observé par rapport à l'arrêté préfectoral en vigueur fut de 87% et s'avère comparable aux prélèvements exercés en 2023.

c. Performance des réseaux de distribution

La performance des réseaux de distribution s'analyse principalement au travers de 2 indicateurs : le rendement des réseaux et l'indice linéaire de pertes en réseau.

En 2023, le rendement des réseaux fut de 82,5%. Le RPQS 2023 indique que la baisse du rendement observée en 2023, est partiellement explicable par la diminution significative des volumes consommés



Source : RPQS 2023

En 2023, **l'ILP est de 5,47 m3/j/km.** Notons qu'en 2023, le linéaire de canalisation de distribution est de près de 675 km, pour une longueur totale de réseau de 935 km sur le territoire de la COBAS.

	2019	2020	2021	2022	2023
Longueur totale du réseau (km)	**920,4**	**922,3**	**926,0**	**931,5**	**935,2**
Longueur d'adduction (km)	29,6	29,6	29,6	29,6	29,6
Longueur de distribution (kl)	890,8	892,7	896,4	901,9	905,6
dont canalisations	*666,2*	*666,5*	*668,6*	*672,3*	*674,7*
dont branchements	*224,6*	*226,2*	*227,8*	*229,6*	*230,8*

Source : RPQS 2023

Qualité de l'eau distribuée

En 2023, l'ARS Nouvelle Aquitaine indique que l'eau distribuée répond aux normes de qualité attendue. Elle est évaluée comme étant de catégorie B, soit de qualité « convenable » par le service régional.



Source : ARS NA (extrait)

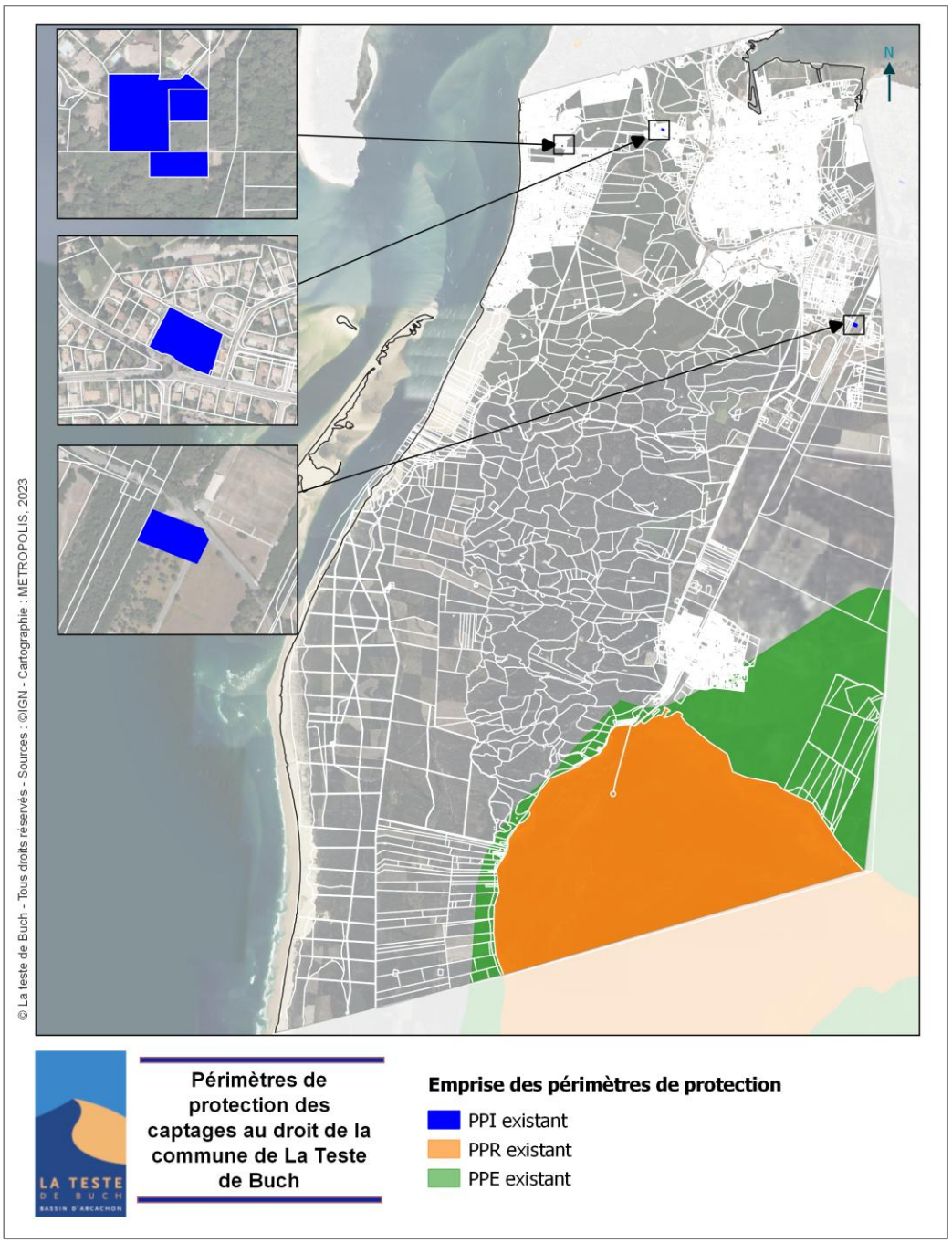
Périmètre de Protection des captages d'eau potable

Tous les captages de la COBAS sont dotés de périmètres de protection, y compris ceux présents sur la commune de La Teste-de-Buch.

Il convient de noter que la prise d'eau de Cazaux possède 2 périmètres de protection immédiate :

- un au niveau de la prise d'eau
- et un au niveau de la station de pompage et de la vanne de sectionnement.

Elle possède également un périmètre de protection rapprochée et un périmètre de protection éloignée.



2.3.4 Les Schemas d'Amenagement et de Gestion des Eaux « Nappes Profondes »

Le territoire de La Teste de Buch est concerné par :

- le SAGE Nappes Profondes de Gironde, élaboré par le SMEGREG à l'échelle du département girondin. Le SAGE a fait l'objet d'une première révision qui a été approuvée par arrêté préfectoral le 18 juin 2013. En janvier 2024, le SMEGREG annonce l'entrée dans sa deuxième révision du SAGE.
- Le SAGE Etangs littoraux Born et Buch, approuvé et mis en œuvre depuis juin 2016.

2.3.5 RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT : SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSES
• Des eaux souterraines qui témoignent d'une bonne qualité chimique • Des eaux souterraines qui démontrent un bon état quantitatif, à l'exception des nappes du Jurassique (impact des prélèvements d'eau) • Un bon état écologique et chimique des masses d'eau du Canal de Nezer, et de la Craste Douce • Un bon état écologique et chimique de la masse d'eau « Cazaux-Sanguinet » • Des eaux littorales en aval (côte landaise) qui témoignent d'un bon état écologique et chimique • Des eaux de baignade qui présentent une excellente qualité • Des STEP qui présentent d'importantes capacités résiduelles de traitement, au regard des charges moyennes reçues. • Des STEP conformes en collecte, équipement et performance • Une ressource en eau potable de bonne qualité sur le plan sanitaire • Une importante capacité de prélèvement autorisé de la ressource (8600000 m3/an) pour l'ensemble de la COBAS et un taux de sollicitation de la ressource de l'ordre de 87% • Un réseau de distribution AEP performant, qui traduit une approche patrimoniale de la ressource • Des captages AEP réglementairement protégés par des périmètres de protection • Des Unités de Gestion évaluées comme « non déficitaires » par le SAGE Nappes Profondes en vigueur	• Des pressions sur la masse d'eau côtière « Arcachon amont » (pollutions diffuses) qui dégradent l'état écologique de celle-ci, et implique un report d'atteinte du bon état écologique à 2027 • Des activités de navigation qui induisent des pressions sur les deux masses d'eau du Bassin d'Arcachon • Un suivi de l'IFREMER qui met en évidence un mauvais état chimique sur la masse d'eau côtière « Arcachon aval ». • Des eaux pluviales qui tendent à entraîner la saturation des eaux usées lors d'évènements pluviaux très marqués (ex : fin 2023), avec pour conséquences des impacts sur les activités conchylicoles notamment • Un accroissement du nombre d'abonnés AEP important sur les communes composant le territoire de la COBAS • Des pollutions diffuses et bactériologiques à noter sur le lac de Cazaux, selon le service Aménag'Eau.
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• La mise en œuvre du SCOT du Bassin d'Arcachon, pour disposer d'une approche commune sur le volet « eau » (et dans toutes ses dimensions) • La mise en œuvre attendue des travaux et investissements portés par le SIBA	• Le réchauffement climatique, qui va potentiellement induire des épisodes pluvieux plus intenses (durée, niveau…), et qui pourrait induire des problèmes de saturation des réseaux d'eaux usées plus fréquents. • Un développement démographique mal maîtrisé sur le bassin d'Arcachon, et qui ne tient pas suffisamment compte des enjeux de

• La révision du SAGE Nappes Profondes, qui va impulser une nouvelle dynamique autour de la bonne prise en compte de la ressource en eau potable à l'échelle girondine	solidarité et d'interdépendance associé à la ressource en eau

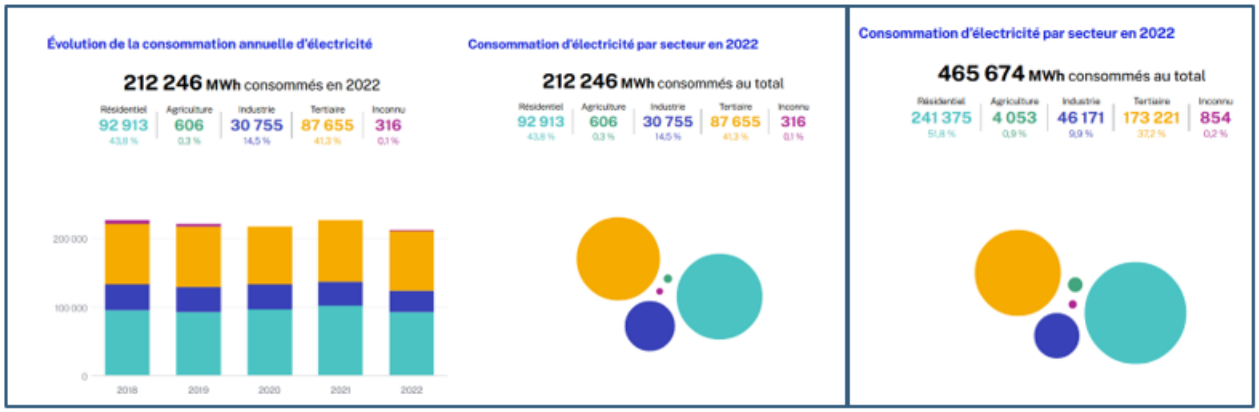
LES ENJEUX

- Proposer un développement démographique et urbain qui prenne en compte la ressource en eau potable et son caractère « partagé » à l'échelle de la COBAS (voire au-delà)
- Favoriser la mise en œuvre d'une politique de gestion économe de la ressource en eau potable, déclinée dans le PLU (règlement écrit, Orientation d'Aménagement et de Programmation notamment)
- Proposer un développement urbain et démographique qui soit compatible avec les conditions d'assainissement du territoire, en prenant en compte l'effet saisonnier qui caractérise le territoire
- Favoriser une urbanisation plus perméable (limitation de l'emprise au sol, favoriser la pleine terre…)
- Assurer la compatibilité avec les orientations du SCOT
- Veiller au respect des espèces et habitats d'intérêt communautaire (Natura 2000) liés aux milieux aquatiques et humides

2.4 AIR ET ENERGIE

2.4.1 CONSOMMATIONS D'ELECTRICITE ET DE GAZ SUR LA COMMUNE

L'analyse des données mises à disposition par ENEDIS permet de disposer d'un état des lieux précis de la consommation *électrique* pour les territoires. Différents secteurs sont distingués : résidentiel, agriculture, industrie et tertiaire. L'illustration ci-après synthétise les données ENEDIS concernant l'année 2022 pour la consommation totale d'électricité sur La Teste de Buch, par secteur. Le graphique met en exergue l'évolution tendancielle de la consommation électrique annuelle (tout secteur confondu).



Données pour La Teste de Buch **Données COBAS**

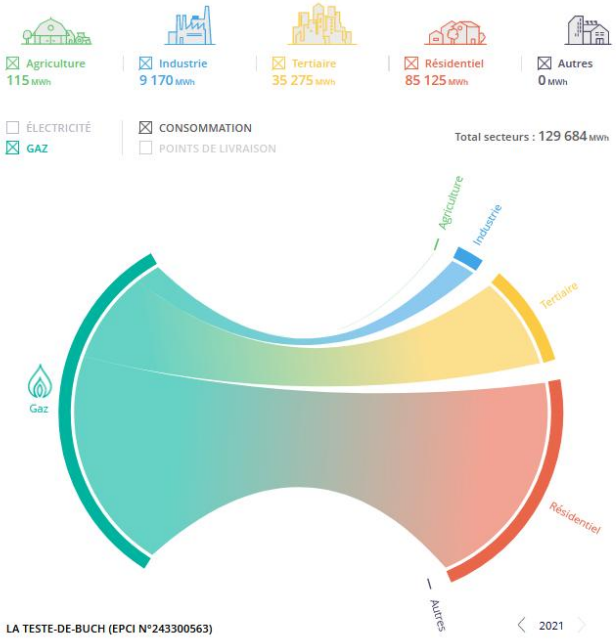
Source : ENEDIS Open DATA

En 2022, sur le territoire de La Teste de Buch, la consommation totale d'**électricité**, tout poste confondu, fut de **212 246 MWh.** Ceci équivaut à environ 8,07 MWh par habitant du territoire (chiffre pop INSEE 2020). Notons que 43,8% de la consommation totale du territoire est liée au secteur résidentiel, qui a pour corollaire notamment les consommations électriques liées au chauffage, à l'eau chaude sanitaire, la cuisson, le refroidissement, les appareils électriques spécifiques... La consommation électrique du secteur tertiaire est également très marquée, représentant 41,3% de la consommation électrique totale.

Notons que la consommation totale d'électricité est assez stable sur ces dernières années, comme l'indique le graphique d'ENEDIS.

Concernant le gaz, la commune de La Teste de Buch est desservie par le réseau de distribution exploité par GRDF. Les données mises à disposition par GRDF mettent en évidence une consommation totale de 129685 MWh en 2021, avec la répartition suivante :

- 82 125 MWh pour le secteur résidentiel ;
- 9 170 MWh pour le secteur industriel ;
- 35 275 MWh pour le secteur tertiaire,
- 115 MWh pour le secteur agricole.



2.4.2 PRODUCTION ENERGETIQUE

Les données mises à disposition par ENEDIS (données 2022) indiquent 363 sites de production d'électricité d'origine renouvelable. Tous sont de type solaire. La puissance maximale installée est de 1,8 MW.

En 2022, ces différents équipements solaires ont permis de produire 1544 MWh, permettant à la commune de La Teste de Buch d'afficher un ratio « production/consommation » de 0,7 %.

Notons que les données d'ENEDIS 2022 indiquent que la production d'électricité d'origine renouvelable est de 3722 MWh sur la CA du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), pour 948 sites de production. En 2022, le ratio « production/consommation » d'électricité d'origine renouvelable à l'échelle de l'intercommunalité fut de 0,8%.

***Production d'électricité d'origine renouvelable sur La Teste de Buch et sur la COBAS** (données : ENEDIS)*

La Teste-de-Buch
CODE INSEE **33529**

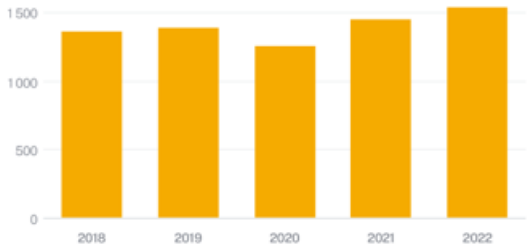
CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)
CODE INSEE **243300563**

Sources : Enedis, Agence ORE, ODRE.

Évolution de la production annuelle d'électricité

1 544 MWh de production en 2022

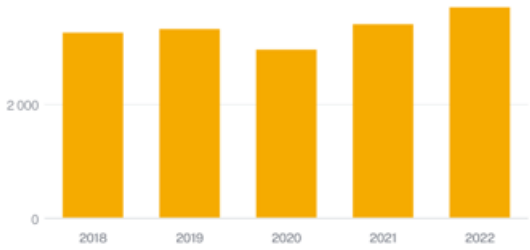
Photovoltaïque	Éolien	Hydraulique	Bioénergies	Cogénération	Autres
1 544 (100 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)



Évolution de la production annuelle d'électricité

3 722 MWh de production en 2022

Photovoltaïque	Éolien	Hydraulique	Bioénergies	Cogénération	Autres
3 722 (100 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)

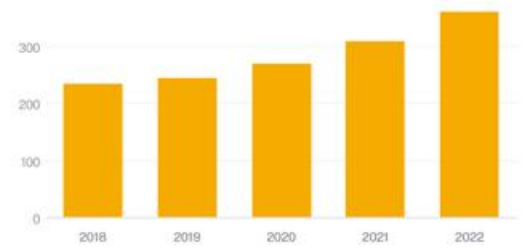


***Nombre de sites de production d'électricité d'origine renouvelable sur La Teste-de-Buch et la COBAS** (données : ENEDIS)*

Évolution du nombre de sites de production d'électricité

363 sites de production en 2022

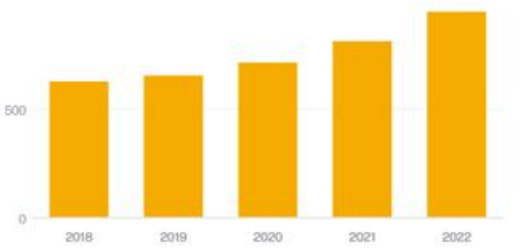
Photovoltaïque	Éolien	Hydraulique	Bioénergies	Cogénération	Autres
363 (100 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)



Évolution du nombre de sites de production d'électricité

948 sites de production en 2022

Photovoltaïque	Éolien	Hydraulique	Bioénergies	Cogénération	Autres
948 (100 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)

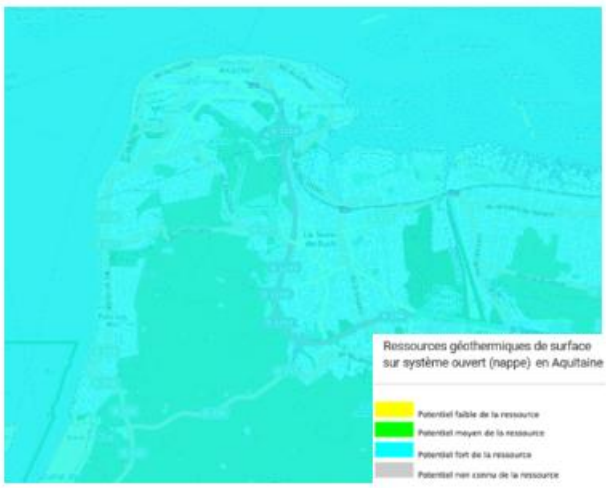


2.4.3 POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

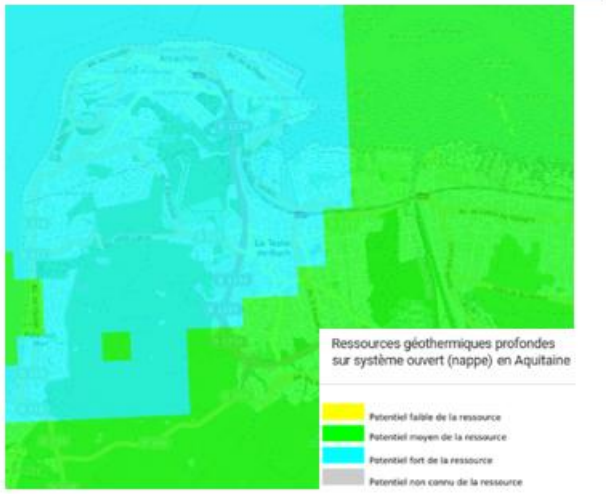
Les énergies renouvelables peuvent fournir soit de l'électricité (exemple des panneaux solaires de type photovoltaïques, hydroélectricité) ou de la chaleur (panneaux solaires thermiques, bois-énergie, géothermie…). Sur le territoire de La Teste de Buch, les sources énergétiques potentielles sont notamment.

- L'énergie solaire (photovoltaïque ou thermique) : actuellement la seule source mobilisée pour la production d'électricité d'origine renouvelable ;
- L'énergie géothermique.

Potentiel de la ressource géothermique de surface sur le secteur de La Teste de Buch *(source : Géothermies.fr)*



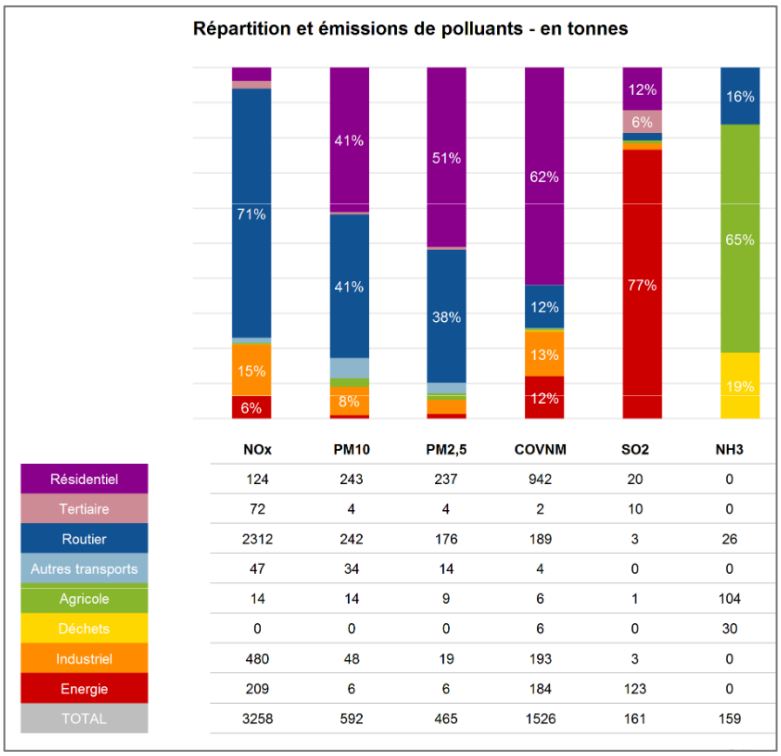
Potentiel de la ressource géothermique profonde sur le secteur de La Teste de Buch *(source : Géothermies.fr)*



2.4.4 POLLUANTS : PROFIL TERRITORIAL DU SYBARVAL

Un diagnostic portant sur la qualité de l'air a été réalisé par ATMO Nouvelle Aquitaine dans le cadre de l'élaboration du PCAET à l'échelle du SYBARVAL.

Les émissions indiquées dans le tableau ci-dessous concernant les six polluants et les huit secteurs d'activité indiqués dans l'arrêté du 4 août 2016 relatif au plan climat-air-énergie territorial. Les différents polluants sont pour la plupart des polluants primaires (NOx, PM2,5, PM10) ou des précurseurs de polluants secondaires (COVNM, NH3). Les COV incluent le CH4 (méthane). Or ce polluant est distingué à part dans les émissions de gaz à effet de serre dont le bilan n'est pas réalisé par Atmo Nouvelle-Aquitaine. Les valeurs fournies sont donc les émissions de COV non méthaniques (COVNM).

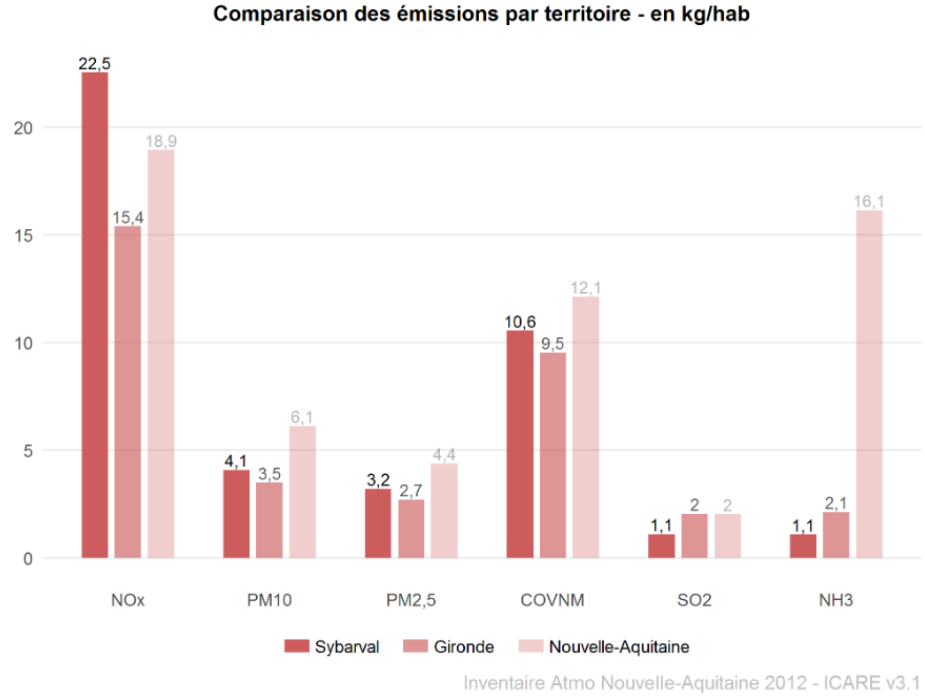


	NOx	PM10	PM2,5	COVNM	SO2	NH3
Résidentiel	124	243	237	942	20	0
Tertiaire	72	4	4	2	10	0
Routier	2312	242	176	189	3	26
Autres transports	47	34	14	4	0	0
Agricole	14	14	9	6	1	104
Déchets	0	0	0	6	0	30
Industriel	480	48	19	193	3	0
Energie	209	6	6	184	123	0
TOTAL	3258	592	465	1526	161	159

Source : diagnostic qualité de l'air

La figure précédente permet d'illustrer le fait que chaque polluant est émis par une ou plusieurs sources principales. Ainsi, on notera que l'ammoniac (NH3) est principalement émis par l'agriculture et les oxydes d'azote (NOx) par le transport routier. Quant aux particules (PM10 et PM2,5), elles sont multi-sources (résidentiel et transport routier). Les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) sont émis en majorité par le secteur résidentiel. Enfin, le dioxyde de soufre (SO2) est un polluant fortement lié au secteur énergétique dans le cas du territoire du Sybarval.

Lorsque les émissions sont rapportées au nombre d'habitants, le poids du syndicat mixte peut présenter des différences notables avec celui du département de la Gironde ou de la région Nouvelle-Aquitaine. Ceci est illustré sur la figure ci-dessous.



Des différences plus ou moins marquées entre Sybarval, le département et la région sont constatées notamment pour les émissions d'ammoniac et d'oxydes d'azote. Les émissions d'oxydes d'azote par habitant sont plus importantes sur le territoire du Sybarval que le département ou la région. Par ailleurs, la région Nouvelle-Aquitaine affiche des

émissions d'ammoniac par habitant élevées, en lien avec la faible présence d'activités agricoles sur les territoires du Sybarval et du département de la Gironde, comparativement à la région.

Pour les autres polluants, les écarts ne sont pas significatifs.

2.4.5 FOCUS SUR LES GAZ A EFFET DE SERRE

Le PCAET indiquent que les émissions de CO2, liées à la consommation d'énergie, s'élèvent sur le territoire du SYBARVAL à **802 kt eq CO2** en 2015. Notons que seules les émissions Scope 1 et Scope 2 sont comptabilisés.

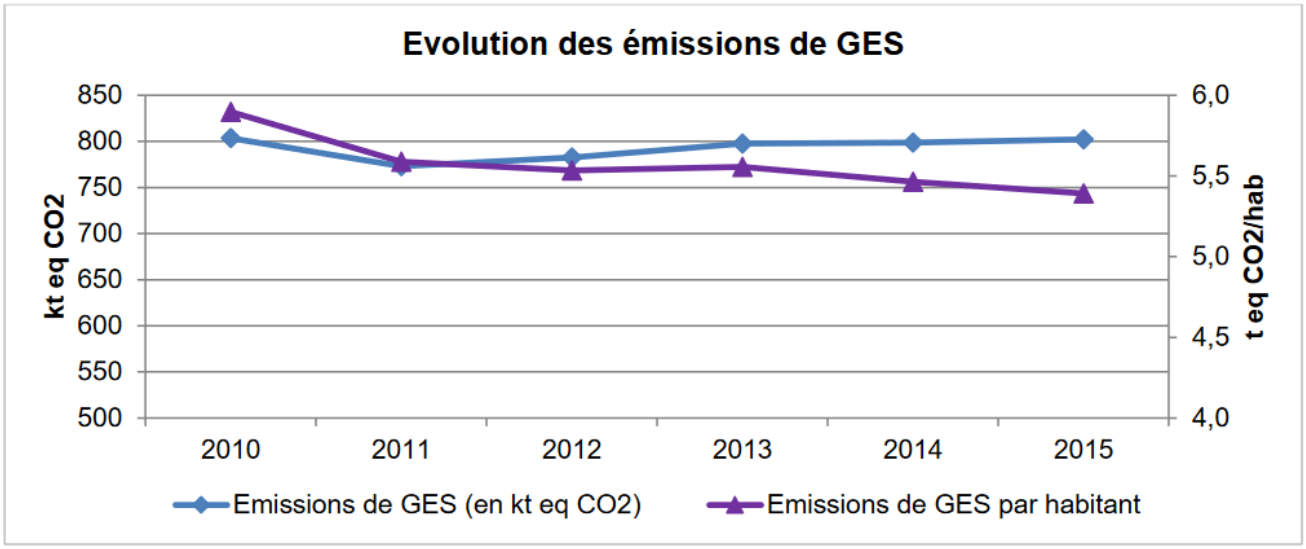
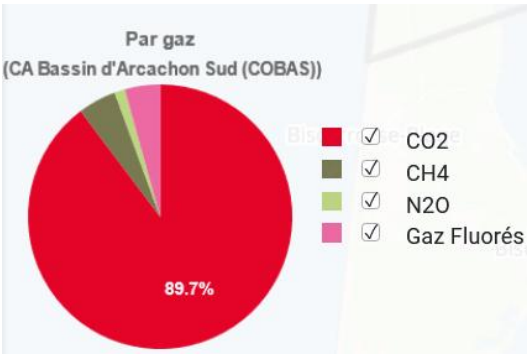
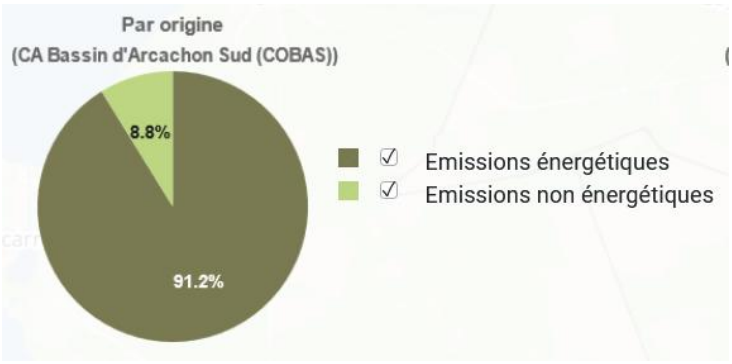


Figure 55 – Evolutions des émissions de GES entre 2010 et 2015
Source : Alec

En dehors de l'année 2010, caractérisée par une consommation électrique importante dans le secteur industriel, les émissions globales de GES sur le SYBARVAL sont en constante hausse depuis 2011. On remarque néanmoins une baisse régulière des émissions par habitant, qui passent de 5,6 teqCO2 par habitant en 2010 à 5,1 teqCO2 en 2015, avec l'accroissement de la population sur la période, passant de 136 238 à 148 743 habitants.

Le portail TerriSTORY, mis en place par l'AREC Nouvelle Aquitaine, permet d'apprécier les émissions de GES à la maille EPCI. Ainsi, pour la **COBAS**, les émissions de GES (comptabilisation Scope 1 et Scope 2) sont estimées à 226,26 KtCO2e en 2019. Le CO_2 représente environ 90% des émissions de GES.

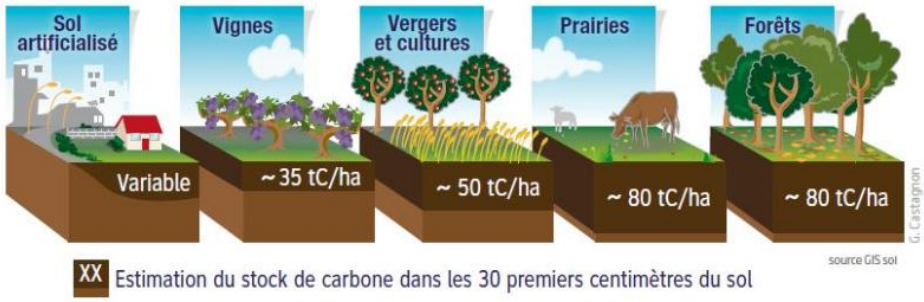




2.4.6 FOCUS SUR LA SEQUESTRATION NETTE ANNUELLE DE CO_2 SUR LE SYBARVAL

Source : diagnostic territorial du PCAET approuvé

La quantité de carbone organique stockée dans la couche superficielle du sol (30 premiers centimètres) est estimée à entre 3 et 4 milliards de tonnes de carbone en France métropolitaine, soit en moyenne 65 t/ha. Ce stock de carbone organique dépend essentiellement du type de sol et de son occupation.

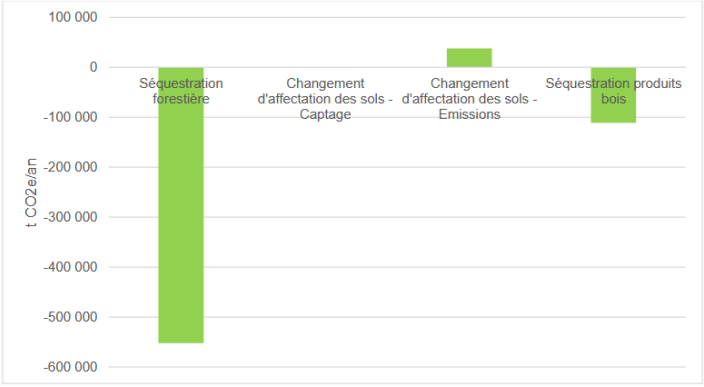


XX Estimation du stock de carbone dans les 30 premiers centimètres du sol

Source : diagnostic territorial du PCAET du SYBARVAL

Le diagnostic du PCAET du SYBARVAL met notamment en évidence les points suivants :

- Le stock de CO_2 contenu dans les sols représente un peu moins de 36 millions de tonnes en 2012. Il est essentiellement dû aux forêts, très présents sur le territoire (80 % de la superficie) et qui stockent davantage de carbone que les cultures et les prairies. L'évolution de ce stock est une très légère baisse sur la période 1990-2012 (-2,5%), qui s'explique par l'artificialisation des sols, même si celle-ci reste globalement faible.
- Le territoire du SYBARVAL séquestre annuellement environ 80 % de ses émissions de GES, soit 626 000 tCO2e.



Composante de la séquestration nette annuelle de CO2 sur le territoire du SYBARVAL (source : diagnostic du PCAET approuvé)

2.4.7 LE PCAET DU SYBARVAL

Durant l'élaboration du PCAET du SYBARVAL, les élus ont débattu et définit, au regard des potentiels du territoire, une stratégie énergétique aux horizons 2024, 2030 et 2050. Il s'agit de diminuer de moitié les consommations d'énergie du territoire et, dans le même temps, de multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables couvrant à terme la moitié des besoins.

Afin de mettre en œuvre la stratégie, le SYBARVAL a coconstruit avec les élus et acteurs du territoire (communes, EPCI, Etat, ADEME, Région, Département, Chambres consulaires, gestionnaires de réseaux d'énergie, ALEC, CAUE, PNR Landes de Gascogne, ATMO… un programme d'actions concrètes visant à la diminution des consommations d'énergie et au développement des énergies renouvelables.

Le programme d'action s'articule autour de 5 grands axes, eux-mêmes déclinés en actions.

Plan d'actions 2019-2024

Animation Transversale	
Action 1	Animer et piloter le Plan Climat Air Energie Territorial
Action 1.1	Consolider une gouvernance pérenne et multi-partenariale sur le territoire
Action 1.2	Assurer le suivi des indicateurs. Travailler à la construction des données manquantes
Action 1.3	Former, informer, sensibiliser les habitants et les acteurs du territoire
Aménager durablement pour réduire la consommation d'énergies	
Action 2	Mener une gestion dynamique du patrimoine des communes et des communautés
Action 3	Moderniser les systèmes d'éclairage extérieurs
Action 4	Informer et accompagner les propriétaires privés à la rénovation énergétique en s'appuyant notamment sur une plateforme de la rénovation énergétique couvrant à terme l'ensemble du territoire
Action 4.1	Valoriser auprès du grand public les rénovations exemplaires
Action 4.2	Accélérer le remplacement des appareils de chauffage anciens (foyers ouverts, chaudières fuel et gaz) par des appareils plus performants
Action 5	Mettre en place une Opération Programmée de Rénovation de l'Habitat - OPAH
Action 6	Faire évoluer les documents d'urbanisme pour une prise en compte des différentes dimensions du PCAET
Action 6.1	Développer un urbanisme favorable aux énergies renouvelables
Action 6.2	S'approprier les enjeux de la division parcellaire et mettre en place des stratégies adaptées dans les PLU(i)
Action 6.3	Co-construire un guide pour l'aménagement durable des nouvelles opérations
Accompagner le développement d'une économie sobre en carbone	
Action 7	Encourager les groupements d'artisans dans le cadre de la plateforme de la rénovation de l'habitat
Action 8	Assurer la lisibilité des dispositifs en matière de performance environnementale des entreprises sur le territoire
Action 9	Favoriser un tourisme éco-responsable
Action 9.1	Encourager le développement des énergies renouvelables pour les professionnels du tourisme
Action 9.2	Promouvoir les démarches environnementales auprès des professionnels du tourisme
Action 9.3	Consolider et renforcer la lisibilité de l'offre pour diminuer l'utilisation de la voiture par les touristes
Diversifier les modes de déplacement des habitants du territoire	
Action 10	Promouvoir l'utilisation de véhicules (dont vélos) à carburants alternatifs
Action 11	Poursuivre le développement de pôles d'échanges hors gares pour renforcer le maillage multimodal
Action 12	Développer la pratique du vélo (dont électriques) par les habitants et les touristes
Action 13	Coordonner l'offre de mobilité sur le territoire
Action 14	Inciter à l'émergence de plans de mobilité publics et privés
Action 14.1	Mettre en place une opération collective d'élaboration de plans de déplacements des agents des collectivités du territoire.
Action 14.2	Expérimenter un Plan de Déplacements Inter Entreprises sur une Zone d'Activités
Action 15	Promouvoir des mobilités maritimes à moindre impact environnemental
Action 16	Organiser les livraisons et la logistique urbaine
Action 17	Poursuivre l'apaisement de la traversée des communes
Développer les énergies renouvelables - Devenir un Territoire à Energie Positive	
Action 18	Développer le photovoltaïque sur les espaces artificialisés ou pollués
Action 19	Développer les pratiques d'autoconsommation et de stockage
Action 20	Développer la filière de méthanisation
Action 20.1	Objectiver le gisement des biodéchets et encourager sa valorisation énergétique
Action 21	Utiliser le potentiel en géothermie du territoire
Action 22	Garder une veille sur les opportunités de la filière hydrogène (production et consommation) en lien avec la SEM Route des Lasers
Action 23	Objectiver et mettre en œuvre le cas échéant le potentiel de récupération de chaleur sur l'assainissement
Construire un territoire résilient face aux changements climatiques	
Action 24	Valoriser les actions et initiatives des différents acteurs sur la ressource en eau
Action 25	Approfondir la connaissance sur la filière bois et sensibiliser le public et les acteurs au rôle des espaces forestiers
Action 26	Protéger la biodiversité nocturne par la création d'une Réserve Internationale de Ciel Etoilé
Action 27	Reconstituer les zones humides et les boisements vecteurs de services écosystémiques majeurs
Action 28	Agir pour la résilience du territoire face aux risques naturels

Source : Programme d'actions du PCAET du SYBARVAL

Le PCAET est entré en révision en 2024.

2.4.8 ENERGIE ET GES : SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSES
• Une consommation électrique relativement stable sur la commune, dominée par les sphères « résidentielle » et « tertiaire » • Une part de la thermosensibilité du secteur résidentiel peu marquée, qui traduit le caractère saisonnier de la consommation électrique (moindre occupation des logements en hiver) • Une stabilité du taux de motorisation des ménages et une diminution de la part des ménages disposant de « 2 voitures ou plus » • Un potentiel solaire très important, qui appuie une progression continue des installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire • Un potentiel intéressant pour la filière géothermique • Une unité de méthanisation associée à la STEP de La Teste-de-Buch	• Un déplacement domicile-travail largement tourné vers l'usage de véhicule motorisé • Un ratio « production / consommation » très faible et inférieure à 1% • Une production d'énergie renouvelable uniquement orientée sur le solaire • Les secteurs résidentiel et transport à l'origine de l'essentiel des émissions de particules à l'échelle du SYBARVAL (PM10 et PM 2,5). • Des émissions de NOx issues principalement du secteur du transport • Le secteur du transport est le principal émetteur de GES sur le territoire de la COBAS (près de 50%) • Le secteur résidentiel génère ¼ des émissions de GES à l'échelle de la COBAS
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• La mise en œuvre du PCAET du SYBARVAL • La mise en œuvre future du SCOT du Bassin d'Arcachon • La révision du PLU de La Teste-de-Buch (promotion des mobilités douces, proposition d'un urbanisme moins consommateur d'énergie, développement des EnR…) • L'application de la RT 2020 pour la maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments • Le développement du télétravail	• Le réchauffement climatique, qui va entraîner des conséquences directes sur l'impact (accru) de la pollution de l'air sur la santé humaine
LES ENJEUX	
• Encourager et favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire au travers du PLU, tout en veillant à ne pas remettre en cause les qualités écologiques , paysagères, architecturales… qui caractérisent la commune de La Teste-de-Buch ; • Promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports collectifs, déplacements doux…), notamment sur les trajets de proximité (accès aux commerces, services et équipements), via le choix des secteurs urbains à développer ; • favoriser le maintien des occupations du sol propices à la séquestration du carbone dans le sol ; • anticiper les effets du réchauffement climatique en termes de qualité du cadre de vie urbain (existant ou à venir), et notamment de prise en compte des phénomènes d'ilots de chaleur urbains : enjeu d'intégration de la nature en ville et de perméabilité urbaine vis-à-vis de l'eau ; • Accompagner la mutation du territoire vers l'électromobilité.	

2.5 NUISANCES ET POLLUTIONS, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

2.5.1 LES RISQUES MAJEURS



Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de Gironde, approuvé en 2021 ; Géorisques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Gironde précise, pour chaque commune constitutive du département, quels sont les risques majeurs identifiés. Les tableaux suivants formalisent les éléments figurant dans le DDRM 33 approuvé, et qui concernent le territoire de La Teste de Buch.

N°INSEE	COMMUNES	
33529	La Teste-de-Buch	Très Faible

Risque Inondation
Risque Littoral
Risque Feu de Forêt
Risque Mouvement de Terrain
Risque Retrait Gonflement Argile
Risque Industriel
Faible / Très Faible Risque Sismique
Risque Radon (communes en zones 2 et 3)
Risque Nucléaire
Risque Rupture de Barrage

La commune de La Teste de Buch renvoie aux risques majeurs liés aux inondations, au risque littoral, aux feux de forêt, au retrait-gonflement des argiles, au risque radon, et au risque sismique très faible.

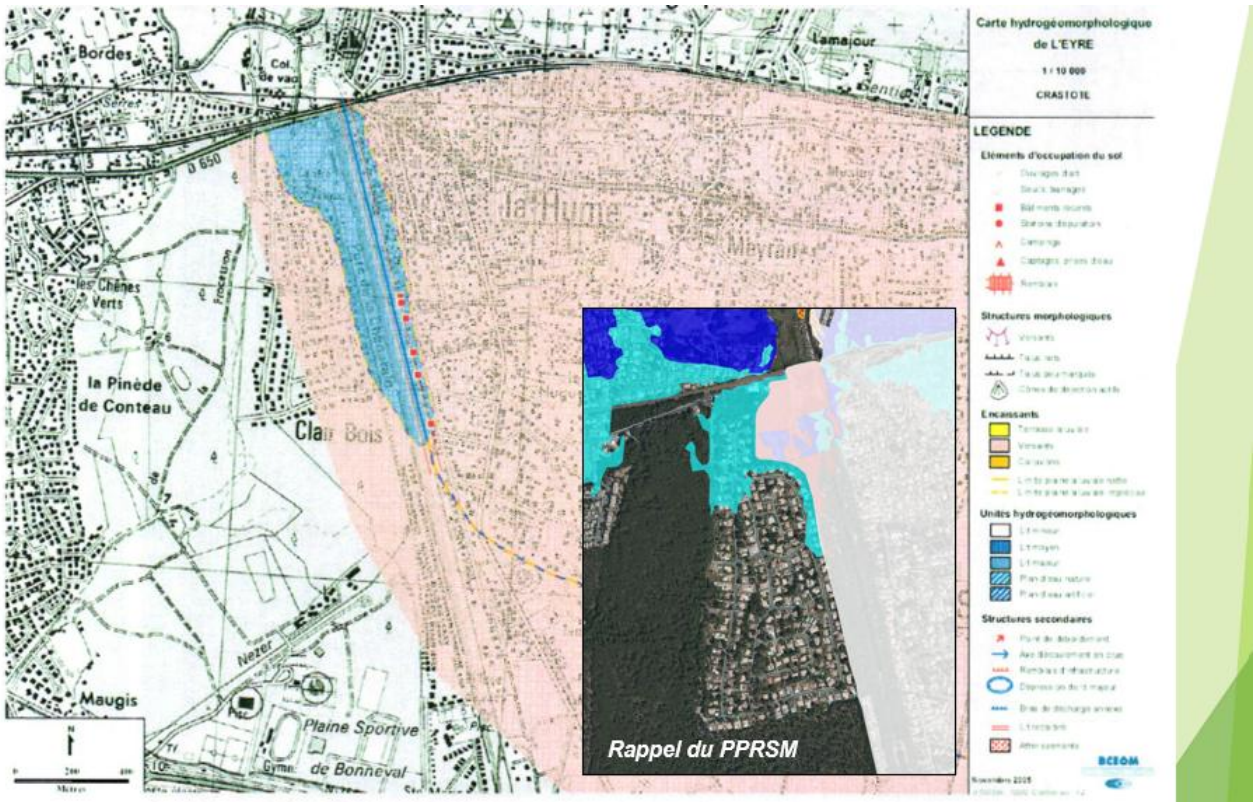
2.5.2 LES RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS

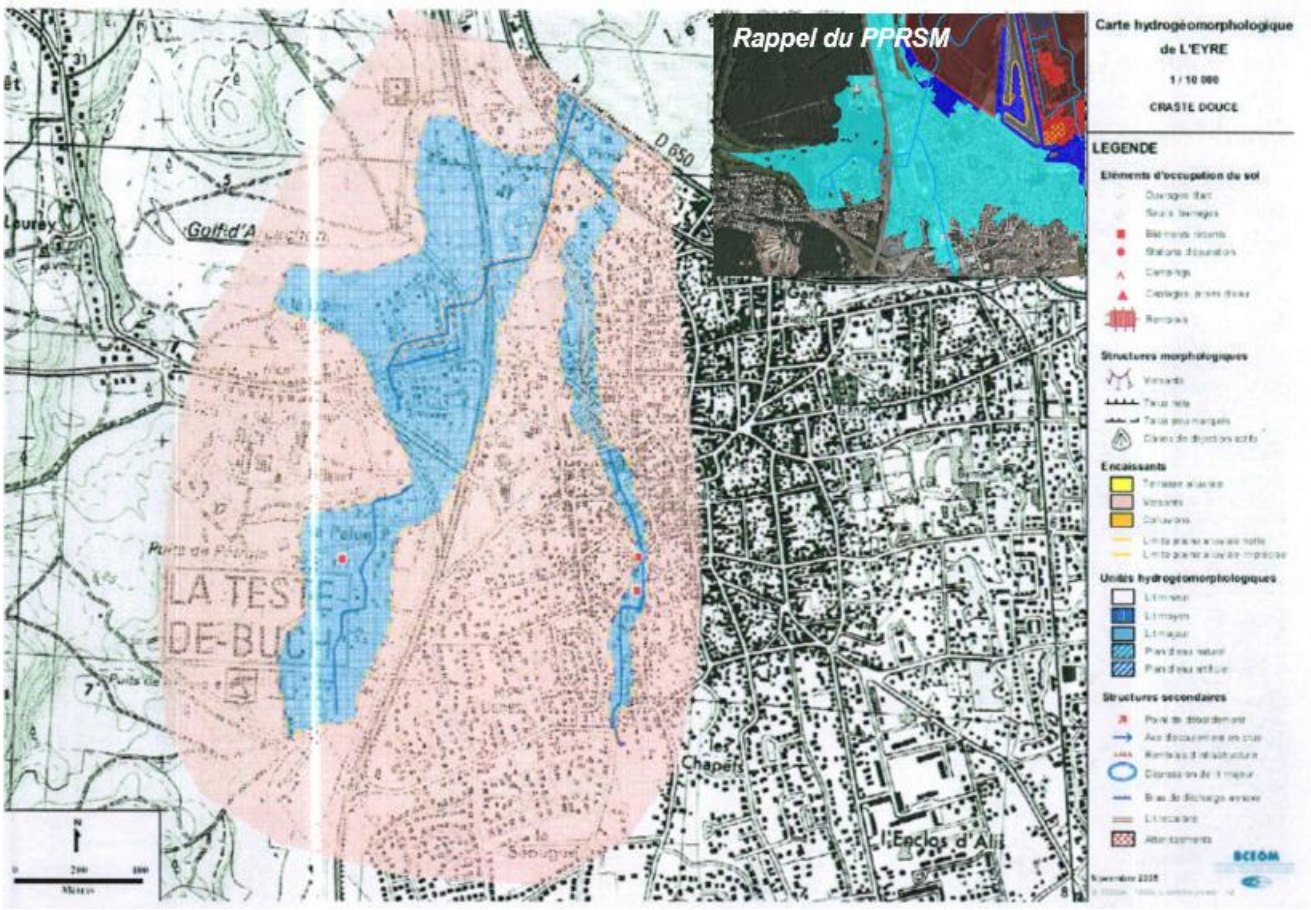
Le risque inondation par débordement de cours d'eau sur la commune de La Teste de Buch

Sources : Géorisques ; Porter à Connaissance de l'Etat

A ce jour, la commune de La Teste de Buch n'est pas concernée par un PPRi dédié aux inondations par débordement de cours d'eau. En revanche, la commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Eyre. Celui-ci, non opposable aux tiers mais constituant toutefois un porter à connaissance à considérer, a pour corollaire :

- L'aléa inondation par débordement du cours d'eau côtier « La Crastote » (ruisseau canalisé sur environ 3,5 km) ;
- L'aléa inondation par débordement du cours d'eau côtier « La Craste Douce » (une grande partie du tracé de ce cours d'eau – environ 6 km – est souterraine).


Carte hydrogéomorphologique
de L'EYRE
1 / 10 000
CRASTE TE
LEGENDE
Eléments d'occupation du sol
Structures morphologiques
Encaissants
Unités hydrogéomorphologiques
Structures secondaires
Rappel du PPRSM
Bordes
Lamajour
la Hume
les Chênes Verts
la Pinède de Conteau
Clau Bois
Maugis
Plaine Sportive
Gymn. de Bonneval
BCEOM


Rappel du PPRSM
Carte hydrogéomorphologique
de L'EYRE
1 / 10 000
CRASTE DOUCE
LEGENDE
Eléments d'occupation du sol
Structures morphologiques
Encaissants
Unités hydrogéomorphologiques
Structures secondaires
D 650
Golf d'A
LA TESTE DE-BUC
Les Chapelets
L'Enclos d'Alis
BCEOM

Le risque inondation par remontée de nappes souterraines

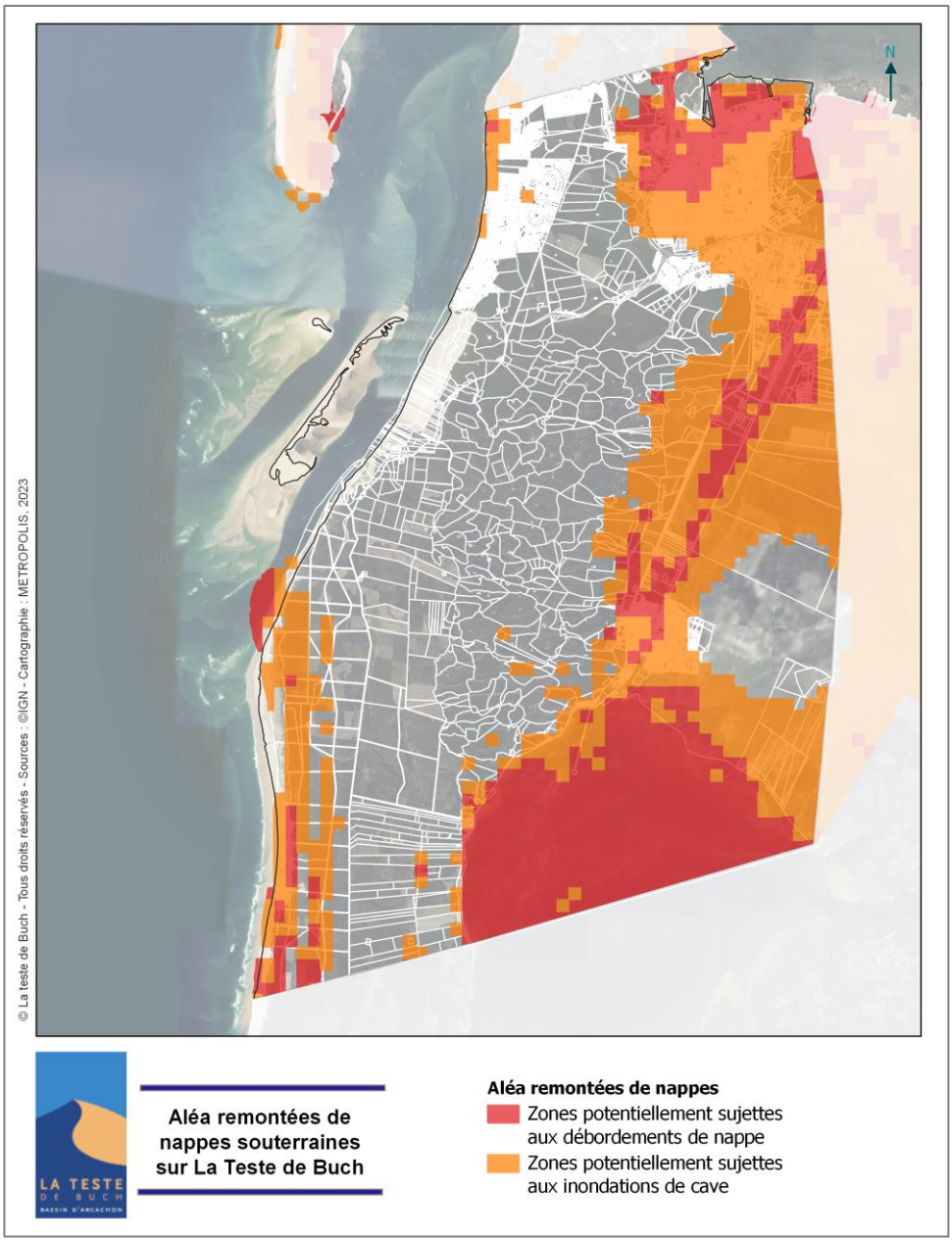
Sources : Géorisques

Le BRGM a réalisé des études permettant de cartographier, à l'échelle départementale, les zones potentiellement sensibles aux remontées de nappes, selon une méthodologie nationale. Cette cartographie (de 2ème génération) résulte de l'état des connaissances sur ce phénomène pour chaque département. Figurent ainsi :

- Les secteurs sensibles aux débordements de nappes souterraines ;
- Les secteurs sujets aux inondations de caves ;
- Les secteurs non-sujets aux débordements de nappes et aux inondations de caves.

La cartographie ci-après précise les secteurs potentiellement vulnérables aux remontées de nappe sur le territoire communal. Comme on peut le constater, La Teste de Buch est concernée par cet aléa majoritairement sur la partie Est de son périmètre.

Il convient de préciser que les limites d'interprétation fixées par le BRGM sont de 1/100000ème. Cette cartographie constitue un porter à connaissance et ne saurait être utilisée à une échelle plus fine.



2.5.3 LE RISQUE LITTORAL

La submersion marine

Une submersion marine est « une inondation temporaire de la zone côtière par la mer lors de conditions météorologiques et océaniques défavorables. Elle est généralement due à :

- une arrivée dépressionnaire entraînant une chute de la pression atmosphérique et des conditions de vent inhabituelles (surcote atmosphérique) : la chute de pression atmosphérique entraîne une surélévation du niveau du plan d'eau ; à cela s'ajoute l'effet du vent, qui en fonction de son intensité et de sa direction est susceptible de provoquer des accumulations d'eau sur la bande littorale ;
- des conditions de vagues exceptionnelles (surcote liée aux vagues) : à l'approche de la côte, les vagues générées au large déferlent en transférant leur énergie sur la colonne d'eau, dont une partie provoque une surélévation du niveau moyen du plan d'eau qui peut atteindre plusieurs dizaines de centimètres.
- Les submersions marines peuvent durer de quelques heures à quelques jours.

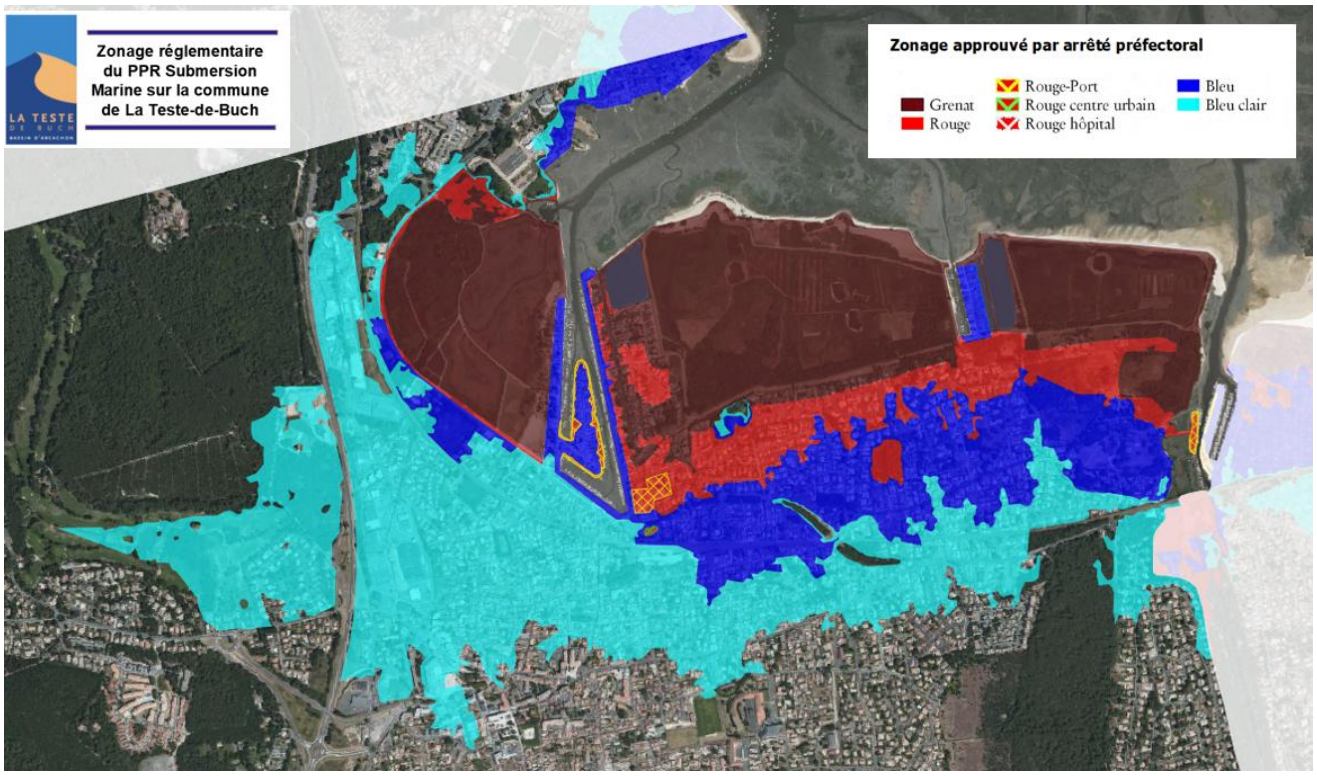
Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRSM) du Bassin d'Arcachon a été approuvé le 19 avril 2019.

Le PPRSM distingue dans la commune de La Teste-de-Buch les zones règlementaires suivantes :

- **Zone grenat** : Elle correspond aux territoires situés en aléa très fort ou correspondant aux bandes de précaution à l'arrière des ouvrages de protection contre les inondations. La règle générale de cette zone est l'inconstructibilité.
- **Zone Rouge** : Elle correspond aux territoires situés en aléa fort en secteur urbanisé ou aux zones inondables en secteur peu ou pas urbanisé (quel que soit le niveau d'aléa). Cette zone peut correspondre aux territoires non urbanisés subissant l'aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100. Elle correspond également aux secteurs soumis à l'aléa choc mécanique des vagues. La règle générale de cette zone reste l'inconstructibilité sauf pour réduction de vulnérabilité (avec prescriptions). Cette zone peut cependant recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs, ou des activités liées au plan d'eau sous réserve de la prise en compte du risque. Peuvent également être admis dans cette zone les garages liés aux habitations, les extensions mesurées, les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
- **Zone Rouge centre urbain** : Cette zone correspond aux territoires situés en aléa fort en secteur urbanisé. La réglementation de cette zone, dans ce secteur particulier, a pour objectif de concilier les exigences de prévention liées à la zone rouge et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain. Un centre urbain se caractérise par son histoire, une occupation du sol de fait importante, une densité, une continuité bâtie et la mixité des usages entre logements, commerces et services. La règle est la maîtrise globale de la construction afin de limiter l'impact du développement sur la vulnérabilité de la zone tout en préservant quelques capacités d'évolution de ces cœurs de bourg, moyennant le respect de prescriptions de mise en sécurité. Peuvent notamment être admis dans cette zone la constructibilité des « dents creuses », les nouvelles habitations, les nouvelles activités (hors industrie, camping et établissement sensible).
- **Zone rouge port** : Malgré la présence d'un aléa fort, à savoir plus d'un mètre d'eau pour l'événement de référence, qui implique un zonage rouge, la réglementation de cette zone permet de répondre à la spécificité des ports du Bassin d'Arcachon, qui mixe des activités structurelles liées aux ports et des activités de mise en valeur du patrimoine naturel, architectural et de promotion de la culture. Parmi les activités structurelles des ports prises en compte, on retrouve les activités navales, nautiques et le transport maritime, les cabanes ostréicoles, les cabanes de pêche et les activités associées de vente et de dégustation dûment autorisées au titre du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- **Zone Bleu** : Cette zone correspond aux territoires situés en aléa moyen ou faible en secteur urbanisé (y compris les centres urbains et les secteurs spécifiques). Cette zone a été créée dans le but de conserver les capacités urbaines et leur renouvellement en fonction du niveau d'aléa. La règle générale de cette zone permet la poursuite de l'urbanisation sans accroissement de vulnérabilité (avec prescriptions). Peuvent être admis dans cette zone tout projet neuf et travaux sur l'existant avec prescriptions adaptées à l'aléa, les établissements sensibles, les projets sur les bâtiments nouveaux dans le cadre de la restructuration de l'existant.

– **Zone Bleu Clair** : Cette zone correspond aux territoires déjà urbanisés soumis à un aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100 ou aux secteurs peu ou pas urbanisés soumis à un aléa moyen ou faible seulement à l'horizon 2100 et n'étant pas une zone d'expansion des inondations. Peuvent être admis dans cette zone, tout projet avec prescriptions adaptées à l'aléa.

Le PPRSM vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.



L'Avancée dunaire et le recul du trait de côte

Le phénomène de recul du trait de côte résulte du déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental. Généralement, c'est la conséquence d'une perte de matériaux sous l'effet de l'érosion marine, érosion naturelle induite par les forces marines, combinée parfois à des actions continentales, ou d'une érosion générée ou accélérée par l'homme (sur-fréquentation, extraction, aménagements et ouvrages de protection, urbanisation proche du littoral entraînant des ruissellements de surface et la présence de réseaux, etc.).

Par avancée dunaire, on entend la progression d'un front de dune vers l'intérieur des terres. Ce phénomène résulte du déplacement du sable sous l'effet du vent. Il s'observe en milieu côtier où des stocks sédimentaires sont disponibles. Sur les côtes atlantiques, les vents dominants marins en provenance de l'ouest ont tendance à transférer le sable de la plage vers la dune puis de la dune vers l'intérieur des terres. Il y a ainsi un risque d'ensablement de l'arrière-pays auquel s'ajoute un déficit sédimentaire de la plage qui en retour favorise le recul du trait de côte.

Un Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte a été approuvé le 31 décembre 2001, sur la commune de La Teste de Buch. Il détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques prévisibles d'avancée dunaires et de recul du trait de côte.

La zone d'aléa concernée par les phénomènes de recul du trait de côte et d'avancée dunaire est déterminée sur la base des études techniques dont le principe est d'évaluer la tendance évolutive de ces phénomènes, à partir des évolutions passées.

Comme l'indique le règlement du PPR, le territoire de la commune de La Teste de Buch est divisé en 2 zones :

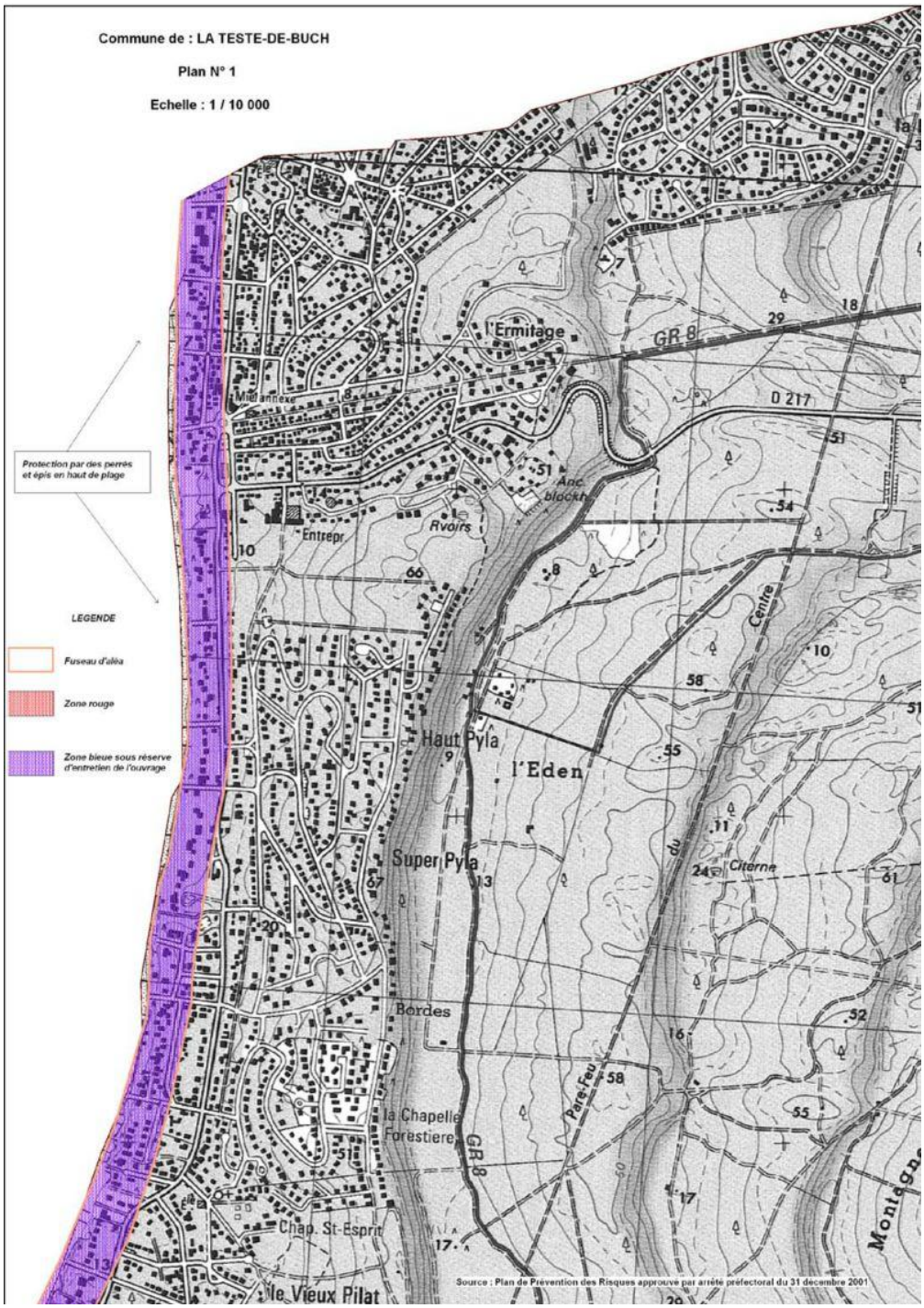
– **Une zone d'inconstructibilité (zone rouge)** : elle inclut la zone la plus exposée aux risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte. Il s'agit :

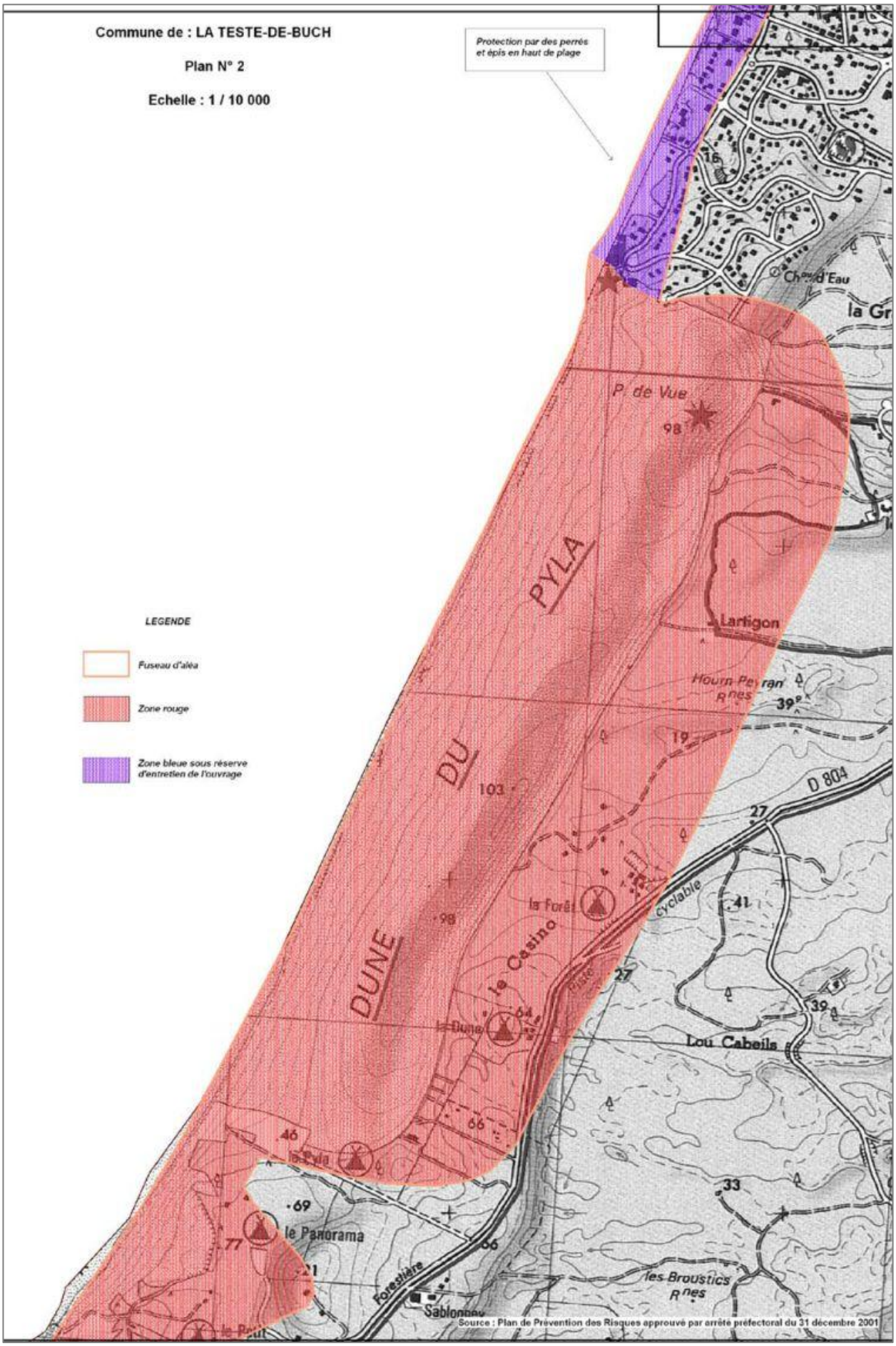
- En secteur non urbanisé, de la zone correspondant au champ d'aléa ;
- En secteur urbanisé, de la zone non protégée par un ouvrage pérenne figeant le trait de côte ou par des travaux de plantation régulièrement exécutés stabilisant durablement l'évolution de l'avancée dunaire.

– **Une zone de constructibilité sous conditions (zone bleue)** : il s'agit d'un centre urbain ou d'une partie actuellement urbanisée, en zone d'aléa faible du fait de l'existence d'un ouvrage (figeant le trait de côte) ou d'aménagements (tels que des travaux de plantation régulièrement entretenue stabilisant durablement l'évolution de l'avancée dunaire) reconnus pérennes et efficaces.

La cartographie du PPR approuvé est présentée ci-après.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique.




Commune de : LA TESTE-DE-BUCH
Plan N° 2
Echelle : 1 / 10 000
Protection par des perrés et épis en haut de plage
LEGENDE
Fuseau d'aléa
Zone rouge
Zone bleue sous réserve d'entretien de l'ouvrage
DUNE DU PYLA
P de Vue
Lartigon
Hourn Peyran
D 804
la Forêt
le Casino
la Dune
le Pyla
le Panorama
Forestière
Sablonnau
Lou Cabeils
les Broustics
cyclable
Source : Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2001

Stratégie locale de gestion de la bande côtière de La Teste de Buch

La stratégie locale de 1ère génération (2019-2022)

Les secteurs des perrés et de la Corniche concentrent les enjeux bâtis de premier rang. La combinaison lutte active dure/lutte active souple y est réalisée par les propriétaires privés et fait l'objet d'une coordination avec les acteurs publics. Au cours du premier programme, les membres de l'ASA ont procédé à la révision de leurs statuts se fixant comme objectif d'assurer la pérennité des ouvrages avec un meilleur suivi de leurs états. De manière plus opérationnelle, des actions de repli des parkings ou des postes de secours sont programmées dans les plans plages. Le suivi ou l'accompagnement des processus naturels sont globalement mis en place sur l'ensemble du cordon dunaire.

Le secteur de la Corniche a été identifié comme représentant un secteur à fort enjeu car il subit une forte érosion et constitue le point d'ancrage des perrés du Pyla-sur-Mer. Le choix technique retenu a été la réduction de la taille du musoir, ainsi que des rechargements de plage tous les 2 ans. Le SIBA a porté la réalisation des études avant-projet (définition d'une nouvelle configuration pour le musoir). La phase de travaux de reprise sera programmée pour 2025.

PROGRAMME D'ACTIONS



CONNAISSANCE & CULTURE DU RISQUE

> Etudes d'amélioration de la connaissance hydro-sédimentaire du bassin, actualisation de l'aléa

> Vulgarisation et diffusion d'informations au public, mise en place et suivi de marqueurs d'érosion

SURVEILLANCE & PRÉVISION DE L'ALÉA

> Surveillance régulière des estrans, des plages, des dunes et de l'encoche dunaire de la Corniche (notamment suivis topo-bathymétriques)

> Outils de prévision des conditions océano-météorologiques, définition de seuils d'alerte

ALERTE & GESTION DE CRISE

> Révision du Plan Communal de Sauvegarde

> Mise en place d'un protocole pour des actions anticipées en cas d'urgence (rechargements, suivis d'ouvrages)

> Mise en place d'arrêtés d'interdiction d'accès ou de restriction d'usages

PRISE EN COMPTE DU RISQUE DANS L'URBANISME

> Cohérence et mutualisation avec les autres stratégies et plans de gestion sur le bassin d'Arcachon

> Intégration du risque Erosion dans le PLU

REPLI STRATÉGIQUE

> Etude de faisabilité pour la relocalisation des campings, étude prospective pour la relocalisation de la RD218, réflexion avec la Commune et l'ASA sur les enjeux bâtis de premier ligne (Pyla + Corniche)

> Travaux de recomposition des plans plages

LUTTE ACTIVE SOUPLE

> Accompagnement des processus naturels en lien avec le Conservatoire du Littoral, l'ONF et le Syndicat de la Dune du Pilat, gestion du niveau de sable le long du Wharf

> Études techniques, environnementales et réglementaires : plan de gestion des sédiments sableux global, rechargement devant les perrés et au niveau de l'encoche dunaire de la Corniche

LUTTE ACTIVE DURE

> Gouvernance pour la gestion cohérente des ouvrages, concertation entre les acteurs publics et privés ; définition d'un nouveau périmètre de l'ASA, planning des travaux

> Etudes techniques et règlementaires pour la réhabilitation et l'entretien des épis et de l'ouvrage de la Corniche ; réalisation des travaux

PILOTAGE DE LA STRATÉGIE LOCALE

> Animation de la stratégie en lien avec l'ensemble des acteurs institutionnels

La stratégie locale de 2ème génération (2023-2026)

Un changement de gouvernance est proposé. Ainsi, le SIBA, en étroite collaboration avec les partenaires locaux, aura pour mission de porter et d'animer cette stratégie locale de gestion de la bande côtière de 2ème génération. La stratégie locale de 2ème génération s'inscrit globalement dans la continuité de la première, avec les travaux de rechargements des secteurs et les suivis du littoral avec la production de données topographiques et bathymétriques.

Témoin de l'érosion qui frappe le littoral, les postes de secours de la Salie et du Petit Nice vont être déplacés. La relocalisation des infrastructures sera portée par la commune pour un coût global estimé à 700 000 euros.

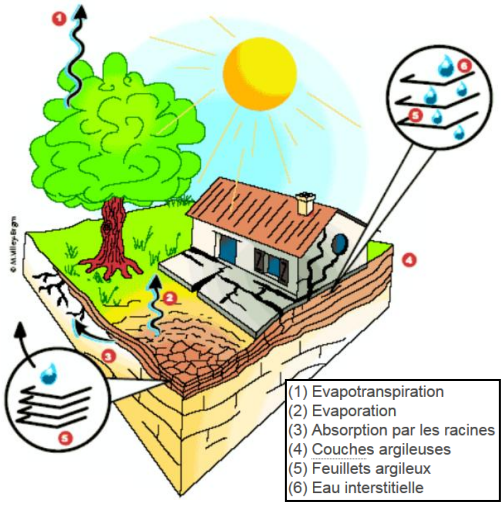
Compte tenu de la forte migration dunaire sur le secteur des Gaillouneys, la SLGBC portera un regard technique pour contenir l'érosion et étudiera le repli stratégique des enjeux identifiés en retro littoral tels que la Rd218. Ce nouveau programme prévisionnel de 4 ans (2023-2026) est chiffré à 3,5 M€ HT.

2.5.4 LES RISQUES NATURELS LIES AUX MOUVEMENTS DE SOL

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements et des tassements qui peuvent entraîner des conséquences importantes sur les bâtiments.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants soient observés en période sèche. Les enjeux particulièrement menacés sont les bâtiments à fondations superficielles, qui peuvent subir des dommages importants.



Les maisons individuelles sont souvent les principales victimes de ce phénomène, et ceci pour au moins 2 raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise,
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Du point de vue de la connaissance du risque, l'aléa a fait l'objet d'un programme de cartographie départementale conduit par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Une carte de 1ère génération a été produite. Toutefois, une mise à jour de la carte a été réalisée fin 2019, afin de permettre l'application de l'article 68 de la Loi ELAN. Cette carte, de 2ème génération et applicable depuis le 1er janvier 2020, a pour but d'imposer des études géotechniques en zone d'aléa moyen et fort, et permettre *in fine* la conception de constructions adaptées et moins vulnérables aux désordres pouvant apparaître en cas de tassement différentiel. La limite d'interprétation de la cartographie d'aléa est fixée au 1/50000ème par le BRGM.

Comme le montre la carte suivante, la commune de La Teste de Buch n'est que très peu concernée par l'aléa. Celui-ci est évalué comme « moyen » et est particulièrement sectorisé.



Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de La Teste de Buch *(données : Géorisques)*

Les autres types de mouvements de terrain

Sur la commune de La Teste-de-Buch, la consultation des données Géorisques mettent en évidence :

- l'absence de cavités souterraines d'origine non minière. ;
- et l'absence de mouvements de terrain.

2.5.5 LE RISQUE NATUREL LIE AUX FEUX DE FORET

Selon le DDRM de la Gironde approuvé en 2021, la commune de La Teste de Buch est considérée comme une commune à dominante forestière. L'été 2022, qui a détruit plus de 5500 ha de forêt, a prouvé combien le risque était présent sur la commune.

La consultation de la base de données sur les incendies de forêts en France (BDIFF) sur la période 2010-2022 met en évidence 67 incendies recensés sur cette période. Au total, environ 5760 ha ont été brûlés (quasi exclusivement de la surface forestière). Les incendies de juillet 2022 ont bien entendu été les plus dévastateurs.

Année	Alerte	Département	Commune	Surface (ha)	Nature
2010	23/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	1,50	Inconnue
2010	21/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,03	Inconnue
2010	20/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	1,50	Inconnue
2010	14/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	06/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	03/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Involontaire (travaux)
2010	01/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2010	01/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	6,00	Inconnue
2010	01/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,50	Inconnue
2010	31/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	2,00	Inconnue
2010	31/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	4,00	Inconnue
2010	30/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,04	Inconnue
2010	30/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,06	Inconnue
2010	30/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2010	28/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,20	Inconnue
2010	28/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	2,00	Inconnue
2010	12/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	02/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	17/07/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	16/07/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,04	Inconnue
2010	25/05/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,03	Inconnue
2010	16/04/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,02	Inconnue
2010	13/04/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2011	29/09/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,10	Accidentelle
2011	22/08/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,06	Inconnue
2011	22/05/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,15	Inconnue
2011	12/05/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,35	Inconnue
2011	17/04/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,45	Inconnue
2011	14/04/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,20	Inconnue
2011	02/04/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2012	18/08/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2012	16/08/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2012	10/07/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2012	29/06/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,08	Inconnue
2013	22/08/2013	33	La Teste-de-Buch	0,02	Inconnue
2014	31/10/2014	33	La Teste-de-Buch	0,04	Inconnue
2014	12/09/2014	33	La Teste-de-Buch	0,01	Inconnue
2014	31/08/2014	33	La Teste-de-Buch	0,05	Inconnue
2014	01/07/2014	33	La Teste-de-Buch	0,00	Inconnue
2014	24/09/2014	33	La Teste-de-Buch	0,02	Inconnue
2015	19/12/2015	33	La Teste-de-Buch	2,00	Inconnue
2015	02/09/2015	33	La Teste-de-Buch	0,03	Inconnue
2015	27/07/2015	33	La Teste-de-Buch	0,00	Accidentelle
2015	24/07/2015	33	La Teste-de-Buch	18,71	Inconnue
2015	12/07/2015	33	La Teste-de-Buch	0,07	Inconnue
2016	08/12/2016	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Accidentelle
2016	02/08/2016	33	Teste-de-Buch (La)	0,60	Inconnue
2016	30/07/2016	33	Teste-de-Buch (La)	3,00	Naturelle
2017	27/08/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Inconnue
2017	27/08/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2017	16/08/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,02	Naturelle
2017	20/04/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Accidentelle
2017	17/06/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,04	Inconnue
2017	30/04/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Involontaire (particulier)
2018	20/09/2018	33	Teste-de-Buch (La)	0,09	Inconnue
2018	15/09/2018	33	Teste-de-Buch (La)	4,00	Inconnue
2018	10/06/2018	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Inconnue
2019	14/09/2019	33	La Teste-de-Buch	0,00	Inconnue
2019	15/05/2019	33	La Teste-de-Buch	0,12	Inconnue
2020	26/07/2020	33	La Teste-de-Buch	0,05	Inconnue
2020	02/08/2020	33	La Teste-de-Buch	0,10	Inconnue
2021	22/03/2021	33	La Teste-de-Buch	0,10	Inconnue
2021	09/09/2021	33	La Teste-de-Buch	0,01	Inconnue
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	5709	Inconnue
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	0,3	Inconnue
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	0,06	Accidentelle
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	0,012	Inconnue
			TOTAL	**5758,061**	

Source : BDIFF



Vue depuis la D218 en mars 2023



Secteur du Lac de Cazaux en mars 2023

Une absence de PPRIF opposable

La commune de La Teste-de-Buch fait l'objet d'un arrêté préfectoral ayant pour objet la prescription d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt. **Cet arrêté préfectoral a été émis le 1er février 2007.**

Le règlement interdépartemental de Protection des Forêts contre les incendies et le plan interdépartemental 2019-2029

Jusqu'à 2016, les départements des Landes, de la Gironde et du Lot-et-Garonne disposaient chacun d'un règlement de protection de la forêt contre l'incendie. Désormais, ces trois départements disposent d'un règlement identique (signé le 20 avril 2016), issu d'un travail collectif (mené par les préfectures en concertation avec les associations de défense de la forêt contre les incendies (DFCI), les services départementaux d'incendies et de secours (SDIS), l'ONF, les maires des 330 communes forestières concernées des trois départements, et le syndicat des sylviculteurs du Sud-Ouest).

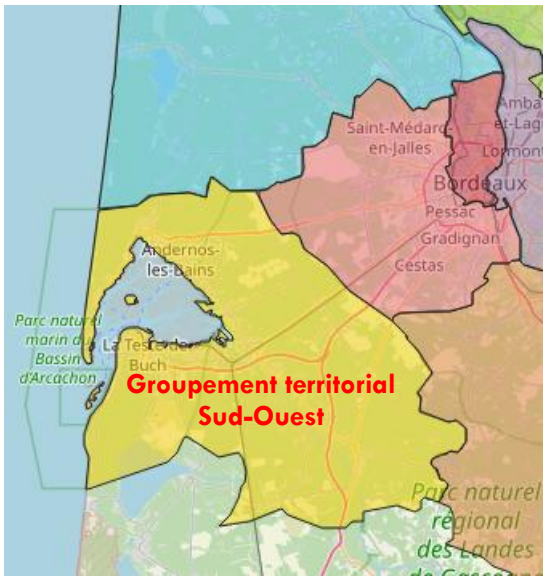
Les principales mesures de ce règlement sont :

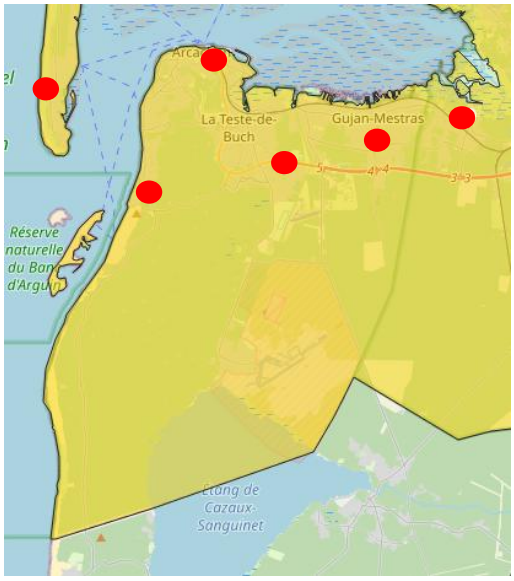
- L'interdiction d'emploi du feu en forêt ;
- L'obligation générale de débroussaillement ;
- L'interdiction du brûlage des déchets verts ;
- Les niveaux de vigilance ;
- Les limitations d'accès du grand public à la forêt.

Le Plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029 apporte par ailleurs un complément d'information sur le contexte local, par rapport à l'organisation de la protection des forêts contre les incendies. La détection des éclosions est rendue possible par un maillage dense du territoire contribuant également à la surveillance des secteurs à risque dans un but dissuasif. Le maillage du territoire comporte :

- l'implantation des centres de secours et des moyens de lutte,
- la surveillance à partir des tours de guet qui assurent aujourd'hui les relais radio,
- les visites de secteurs et les appels des particuliers.

La commune de La Teste-de-Buch est intégrée dans le Groupement Territorial Sud-Ouest.





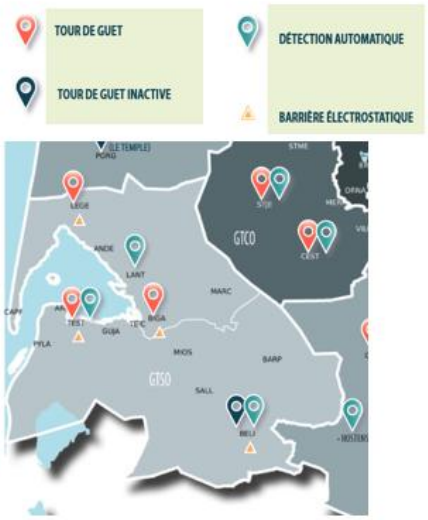
Source : SDIS 33

La commune répertorie 2 centres d'incendie et de secours (CIS) : celui de La Teste et celui du Pyla. A noter également la proximité des CIS d'Arcachon et de Gujan-Mestras.

La surveillance des massifs (détection et localisation des feux puis alerte) à partir des tours de guet est assurée par chaque SDIS grâce à des opérateurs (*source : Plan interdépartemental*). En Gironde, plus d'une vingtaine tours de guet sont recensées selon les données du OODFFEN (édition 2024), dont 3 au niveau du groupement territorial Sud-Ouest. Une tour de guet est présente sur La Teste-de-Buch (secteur du Golf). Elle est relayée par une caméra de détection (en cours de déploiement en 2024).

TOUR DE GUET

GROUPEMENT TERRITORIAL	CIS DE ATTACHEMENT	LOCALISATION		STATION MÉTÉO	PARTICIPE À LA BARRIÈRE DE DÉTECTION ÉLECTROSTATIQUE
		COMMUNE	LIEU DIT		
NORD OUEST	HOURTIN	Hourtin	Ste Hélène	Oui	
	LACANAU	Lacanau	Carreyre	Oui	Oui
	LESPARRE	Lesparre	Grand Pouyau	Oui	
	ST-LAURENT-MEDOC	St Laurent	Devidas	Oui	
	SALAUNES	Salaunes	Le Bourg	Oui	
	SOULAC	Grayan et l'Hopital	Lède de la Gastouze	Oui	
NORD EST	COUTRAS	Les Eglisottes	Le Pin	Oui	
	ST-SAVIN	St Savin	Le Bourg	Oui	
SUD EST	BAZAS	Le Nizan	Menaton	Oui	
	CABANAC	Cabanac	Le Puch	Oui	
	CAPTIEUX	Captieux	Badet	Oui	Oui
	ST-SYMPHORIEN	St Symphorien	La Mounine		Oui
SUD OUEST	ARES/LEGE	Arès	La Grande Lande	Oui	Oui
	BIGANOS	Mios	Pignadey	Oui	Oui
	LA TESTE-DE-BUCH	La Teste de Buch	Le Golf	Oui	Oui
CENTRE OUEST	CESTAS	Cestas	Jauge		
	ST-JEAN-D'ILLAC	St Jean d'Illac	Sud de Grazillas	Oui	



Moyens de surveillance sur le Nord du Médoc (source : OODFFEN du SDIS 33 – Edition 2024)

La détection des feux est également assurée par un guet aérien occasionnel et complémentaire. Le SDIS de la Gironde utilise un hélicoptère durant les périodes les plus sensibles. Sur les périodes à haut risque feu de forêt, des moyens aériens d'État (avions bombardiers d'eau - ABE) pré-positionnés à Mérignac (33) peuvent effectuer des guets aériens armés sur des créneaux horaires définis par le COZ. La flotte constituant les ABE est composée de 3 types d'appareils : les Canadairs (capacité d'emport de 6000 litres d'eau), les Dash (capacité d'emport : 10000 litres d'eau) et les Beechcraft 200 (pour la surveillance et la coordination des moyens aériens).

Prévention du risque

a. Importance du débroussaillement

Le débroussaillement consiste à réduire la végétation pour diminuer la densité de végétation autour des habitations et limiter la propagation des incendies. Il garantit la rupture horizontale et verticale de la continuité du couvert végétal.

La limitation de l'apport de feux en forêt est évidemment une mesure individuelle de nature à limiter les départs de feu (interdiction de fumer, interdiction d'incinération…). Mais le respect des obligations légales de débroussaillement s'avère essentielles en qualité de mesure préventive.




Zones enfrichées au contact de l'urbanisation sur le secteur de Cazaux en mars 2023

Conformément au règlement interdépartemental et en application du code forestier (articles L 133-1 et L134-6 du Code forestier), le débroussaillement est obligatoire dans les zones exposées situées à moins de 200 m de bois et forêts (massifs de plus de 0,5 ha), sur l'ensemble du département.

☞ Les travaux de débroussaillement sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature, même au-delà des limites de propriété. Le propriétaire ou l'occupant des fonds voisins ne peut s'opposer à la réalisation des travaux de débroussaillement. En cas de refus d'accès à leur propriété lorsque cet accès est nécessaire pour réaliser les travaux débroussaillement, ceux-ci sont mis à leur charge. Toute opposition constitue un trouble anormal de voisinage.

b. Prise en compte du risque incendie dans le développement urbain

Dans le cadre des documents d'urbanisme, la prise en compte du risque incendie de forêt doit être faite à plusieurs niveaux :

- Le développement urbain ne doit pas aggraver significativement le risque et doit intégrer la prévention. Outre l'obligation légale de débroussaillement, il s'agit d'apporter des réponses en termes de choix d'implantation des développements urbains et de formes urbaines proposées, mais également de partis d'aménager à adopter pour limiter les zones de contact entre l'urbanisation et la forêt (ex : bande tampon jouant le rôle de pare-feu) ;
- L'organisation de la défendabilité ; il s'agit d'organiser des voies d'accès normalisées pour les secours et l'accès à des dispositifs de défense incendie (ex : point d'eau incendie) afin d'éviter la propagation du feu :
    - depuis les zones boisées vers les zones urbaines ;
    - et de façon réciproque, des zones urbaines vers les boisements.

La question des interfaces forêt/urbain est un point important. Le SDIS 33 indique que l'expérience montre que ces zones d'interface sont celles où se produisent le plus grand nombre de départs de feu.

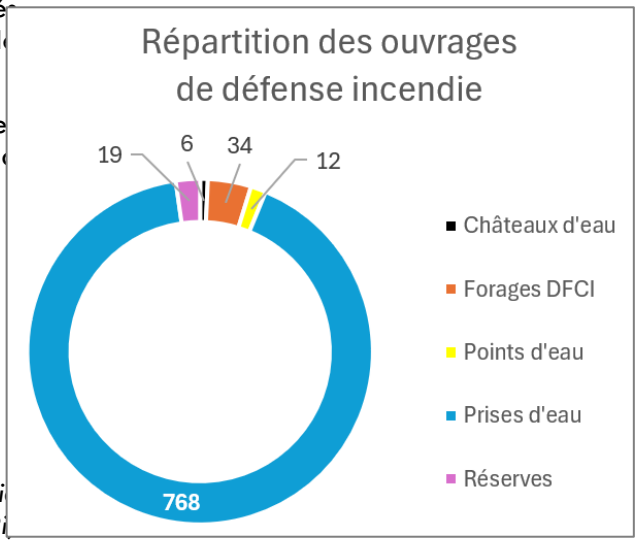
c. Défense incendie sur la commune de La Teste de Buch

En cas d'incendie, la défense des enjeux humains (personnes, biens…) s'effectue notamment grâce à des aménagements appelés Point d'Eau Incendie (PEI). Ce sont généralement des poteaux ou des bouches d'incendie,

raccordées au réseau d'eau potable sous pression et des réserves naturelles (plans d'eau, cours d'eau…) ou artificielles (puisards, réserves…).

Plus de 800 ouvrages de défense incendie sont répertorié
sur la commune de La Teste-de-Buch. Ces derniers sont d
plusieurs sortes :

- Des prises d'eau : ils constituent l'essentiel de
ouvrages de défense incendie répertoriés sur l
commune ;
- Des forages DFCI ;
- Des points d'eau ;
- Des réserves ;
- Des châteaux d'eau :



*Répartition des ouvrages de défense incendie par typologi
(données : GIP ATGeRi*

2.5.6 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Source : DDRM de Gironde ; site Géorisques (consultation en novembre 2021) ; DDTM Gironde

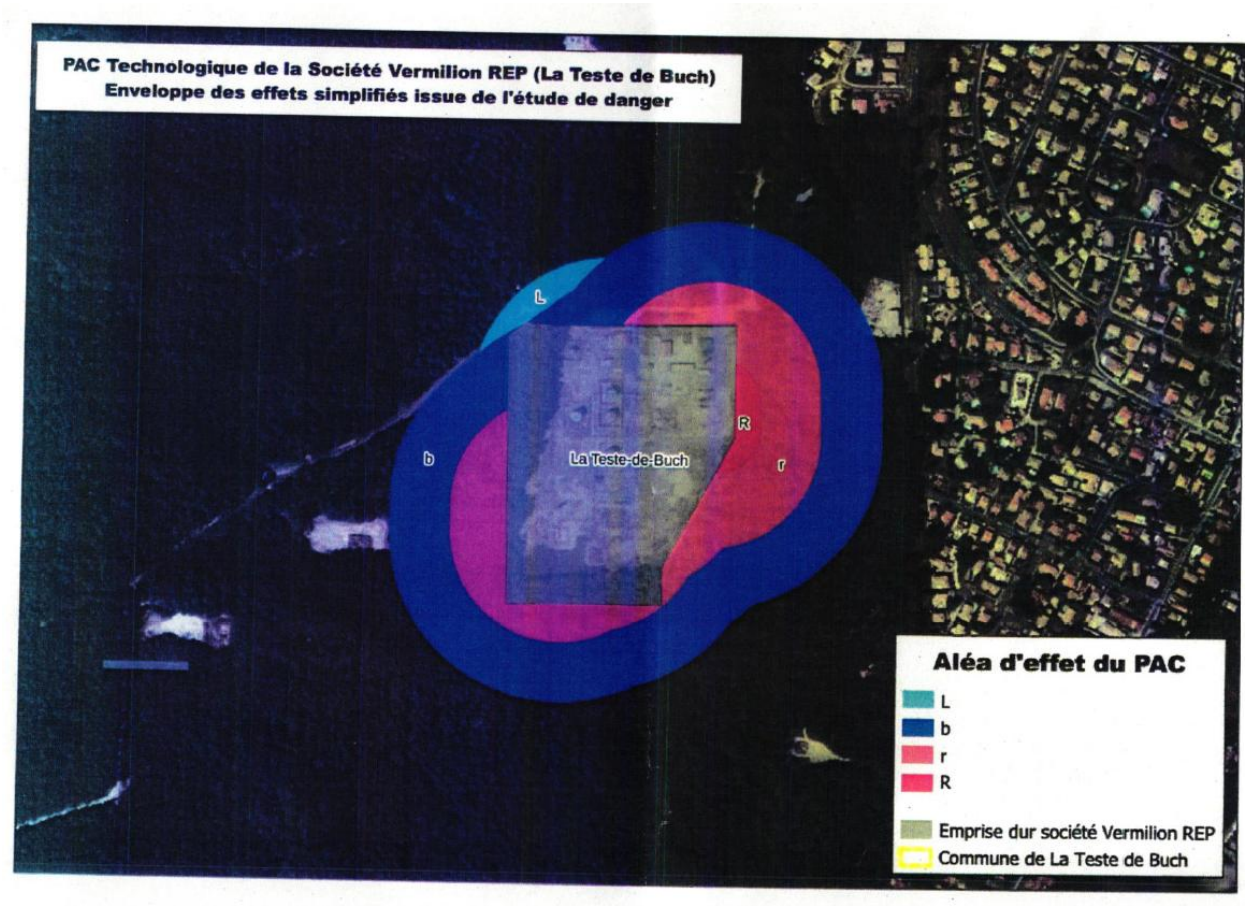
Le DDRM de Gironde approuvé en 2021 met en évidence l'absence de risques technologiques majeurs pour la commune de La Teste de Buch. Toutefois, il est à noter la présence d'activités et d'aménagements qu'il convient de considérer.

Le risque industriel

Selon la base de données Géorisques (consultation au 22/01/2024), la commune de La Teste de Buch recense de nombreuses **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, dites « ICPE ». Une seule est toutefois de type SEVESO : le site de Vermillon Rep SAS, classé en site SEVESO seuil haut.

En juin 2024, la DDTM de Gironde a transmis un Porter à Connaissance (PAC) sur les risques technologiques associés au site de Vermilion. Celui-ci s'appuie sur les études de dangers de l'établissement, intégrant les critères de probabilité, d'intensité et de gravité des phénomènes dangereux. Ce PAC repose, dans un souci de protection des populations, sur des hypothèses d'effets maximum.

Des dispositions ont été émises en fonction des différentes enveloppes d'intensité des phénomènes dangereux. La cartographie suivante met en évidence ces enveloppes (*source : PAC précité*).

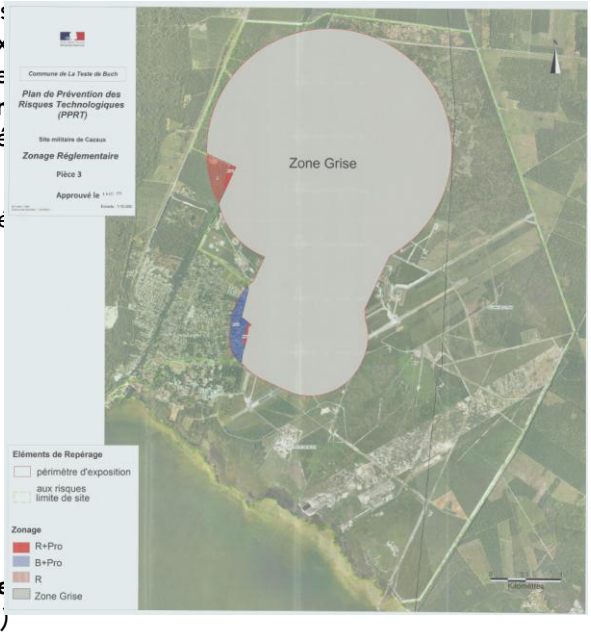


Focus sur le site militaire de Cazaux

La commune accueille également le site militaire de Cazaux au sein duquel plusieurs exploitants d'installations classées pour la protection de l'environnement sont présents. Les deux principaux exploitants sont la base aérienne 120 et l'établissement principal des munitions « Aquitaine ». Le dépôt de munitions de Cazaux est actuellement exploité par le directeur de l'établissement principal des munitions « Aquitaine » et dispose d'un arrêté ministériel de poursuite d'autorisation d'exploiter en date du 5 avril 2012.

L'exploitation de ces installations classées et les activités connexes menées sur la base aérienne 120 de Cazaux génèrent des zones de dangers sur une partie du territoire de La Teste-de-Buch (Cazaux). De ce fait, un **Plan de Prévention des Risques Technologiques** du site militaire de Cazaux a été élaboré et approuvé le 14 octobre 2016.

Le PPRT de Cazaux vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLU.



Plan de Prévention des Risques Technologiques – Zonage Réglementaire *(Source : DDTM Gironde)*

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Concernant **le transport de matières dangereuses** (risque « TMD »), il faut relever :

- le passage d'une canalisation de gaz naturel à travers la commune,
- le passage d'une canalisation de transport d'hydrocarbures.

La cartographie ci-après précise le tracé des canalisations sur la commune de La Teste-de-Buch.

Les canalisations liées à un risque TMD sont associées à des servitudes d'utilité publique.



Le risque minier

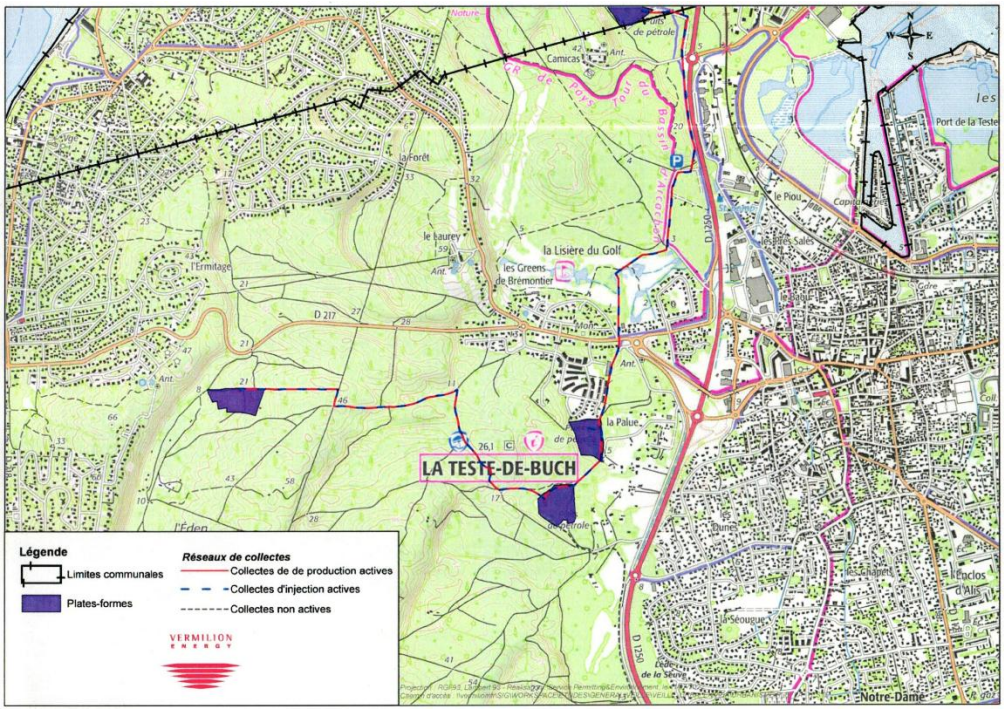
Source : Porter à Connaissance du PLU

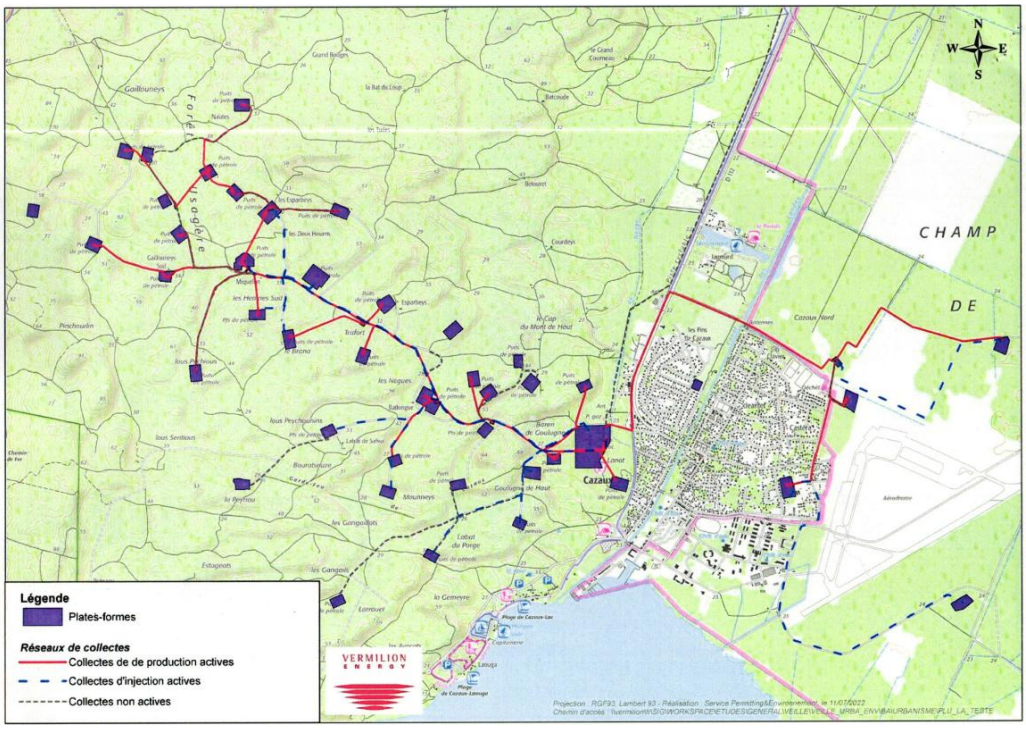
La société VERMILION exploite sept titres miniers qui s'étendent pour partie sur le territoire communal de La Teste-de-Buch:

- 6 concessions minières d'hydrocarbures liquides ou gazeux: les concessions de Cazaux, Les Mimosas et Les Arbousiers, qui accueillent des plates-formes sur le territoire de la commune, et les concessions de Lavergne, Les Pils et Courbey,

– Un permis de recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis du Pays de Buch ».

Comme évoqué précédemment, la société exploite également une canalisation de transport de pétrole brut qui traverse une partie du territoire de la commune de La Teste-de-Buch (canalisation « Cazaux - Caudos »).

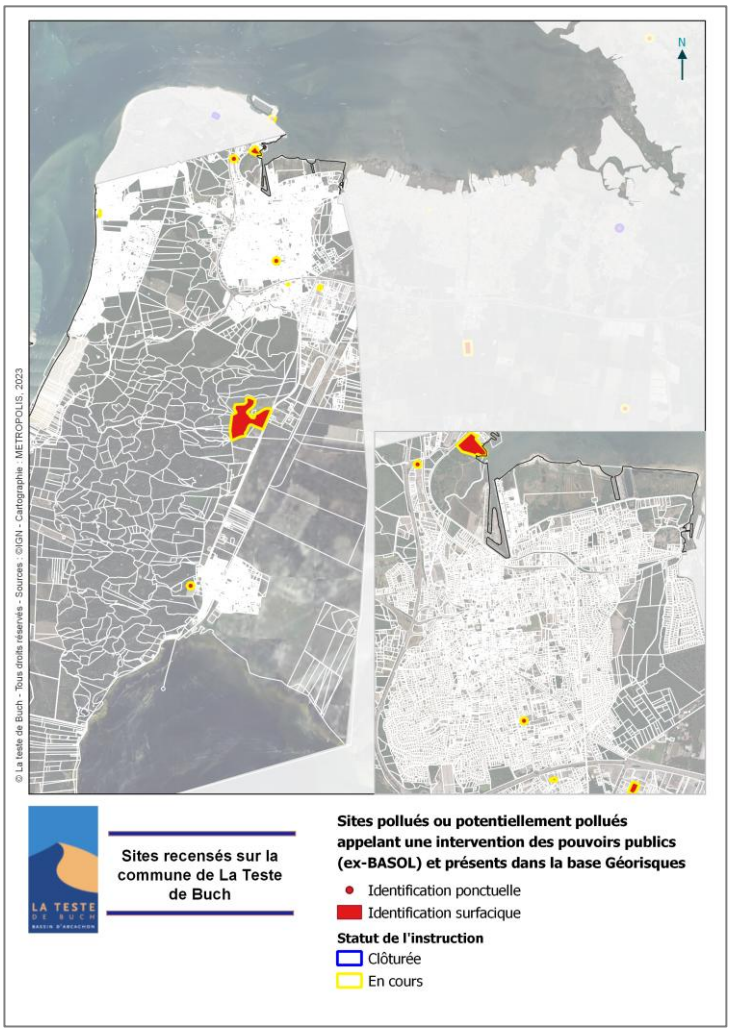




2.5.7 NUISANCES ET POLLUTIONS

Les sites et sols pollués

Selon la base de données Géorisques, 9 sites sont identifiés comme sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics (ex-BASOL), sur le territoire de La Teste de Buch.



N° identifiant SSP	N° identifiant BASOL ou SIS	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale
SSP000396201		COBAS Décharge de Natus	LE CORNEAU LE CORNEAU	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000401801		Station service LISA MAXIMUM CARBURANT	5 AVENUE BINGHAMTON	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000405801		UIOM de la Teste	181 AVENUE VULCAIN	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000406001		SHELL Pyla	5 ROND POINT DU FIGUIER	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000746601		VERMILION EMERAUDE REP	AV GUSTAVE EIFFEL BP 63	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001065001		Décharge de Mariolan		33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001177201		SNC ALVEA	260 AVENUE HENRY BECQUEREL	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001216401		Ancienne station-service jacqueline DEISS	52 RUE ST-EXUPÉRY	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001279601		Grand chantier des prés salés	imp du lapin blanc	33260 LA TESTE DE BUCH

Extrait de la base de données Géorisques

Par ailleurs, conformément à l'article R.125-45 du Code de l'Environnement, des Secteurs d'Information des Sols (SIS) ont été créés pour la COBAS par arrêté préfectoral 21 février 2019. Quatre sites concernent la commune de La Teste-de-Buch. Un arrêté préfectoral a également été émis pour le site des Grands Chantiers des Prés Salés en septembre 2024. **Les SIS doivent être annexés au PLU.**

N° identifiant SSP	N° identifiant BASOL ou SIS	Nom usuel	Commune
SSP00039620101	33SIS06199	COBAS Décharge de Natus	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00040180101	33SIS06272	Station service LISA MAXIMUM CARBURANT	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00040580101	33SIS06317	UIOM de la Teste	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00040600101	33SIS06319	SHELL Pyla	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00127960101		Grand chantier des prés salés	33529 LA TESTE DE BUCH

SIS identifiés

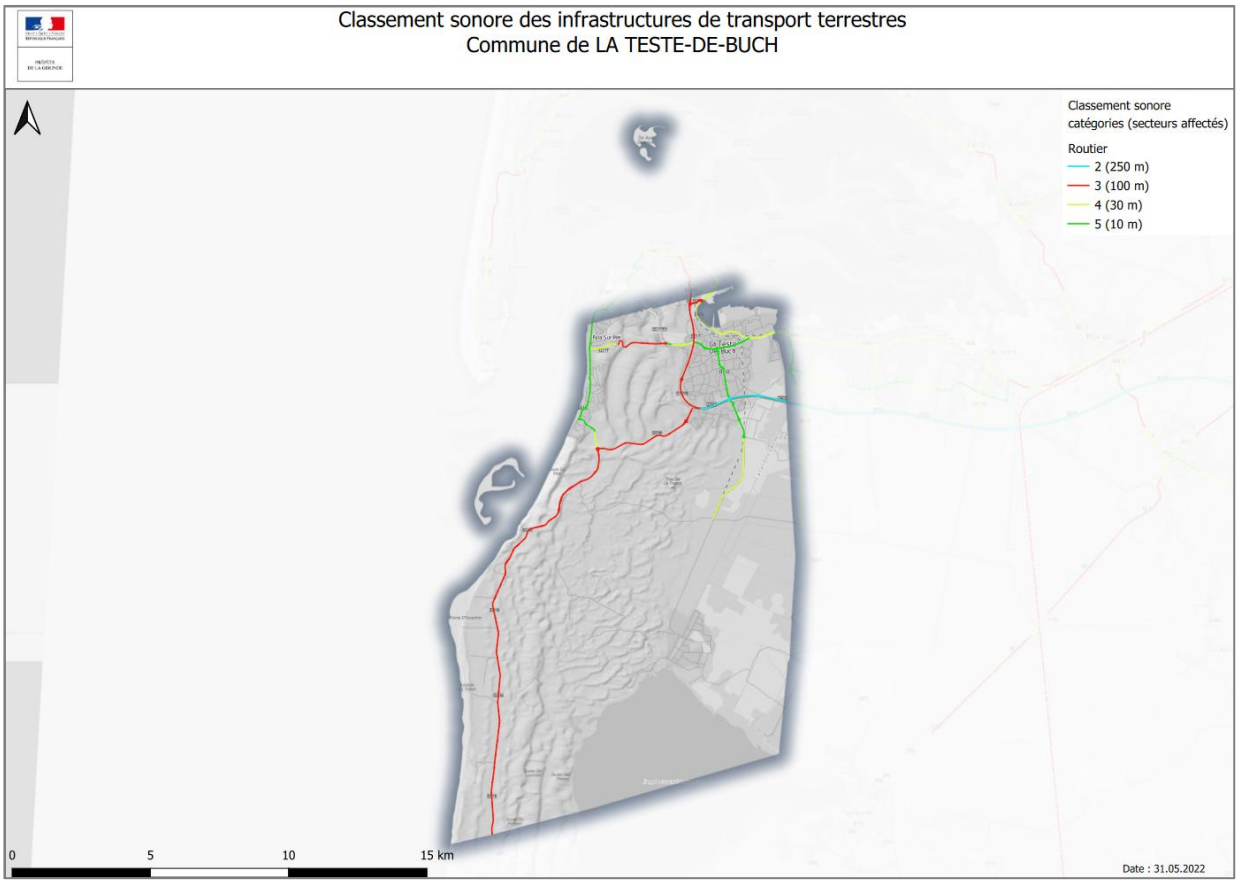
2.5.8 LE BRUIT

Le classement sonore du département girondin

Les infrastructures de transport, notamment routières, constituent des sources de nuisances sonores non négligeables. Le classement sonore des transports terrestres constitue, dans ce cadre, un dispositif réglementaire préventif qui se traduit par la classification du réseau de transport terrestre en tronçons.

Des niveaux sonores de référence permettent de classer les infrastructures de transport terrestre recensées et de déterminer les secteurs affectés par le bruit. Ces secteurs sont destinés à identifier les parties du territoire où une isolation spécifique est nécessaire.

Le classement sonore de Gironde a fait l'objet d'une révision, et un nouvel arrêté préfectoral a été signé le 8 février 2023. La cartographie suivante met en évidence les tronçons concernés sur la commune de La Teste-de-Buch.



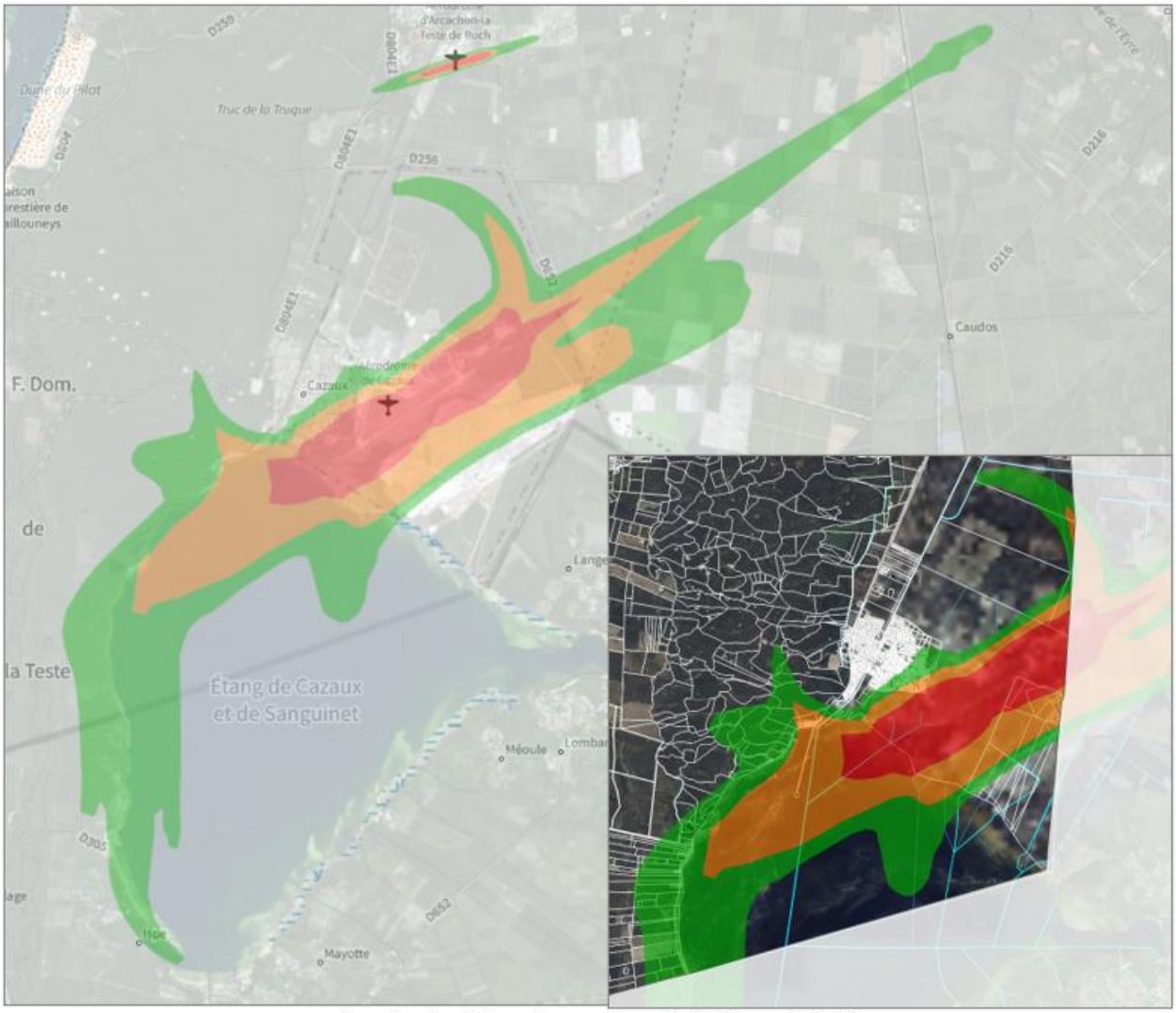
Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

La commune de La Teste-de-Buch est concernée par :

- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Arcachon La Teste-de-Buch, approuvé le 18 juin 1986 ;
- Le Plan d'Exposition au Bruit de la base aérienne 120, approuvé le 3 septembre 1992.

Les PEB règlementent l'urbanisme à leur voisinage de façon à ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores. D'une manière générale, les PEB sont destinés à :

- délimiter notamment les zones à l'intérieur desquelles la construction de logements est limitée ou interdite, en tenant compte des spécificités du contexte préexistant,
- empêcher que de nouveaux riverains soient gênés par les nuisances sonores.



Emprise des PEB sur la commune de La Teste de Buch

Les PEB constituent une servitude d'utilité publique.

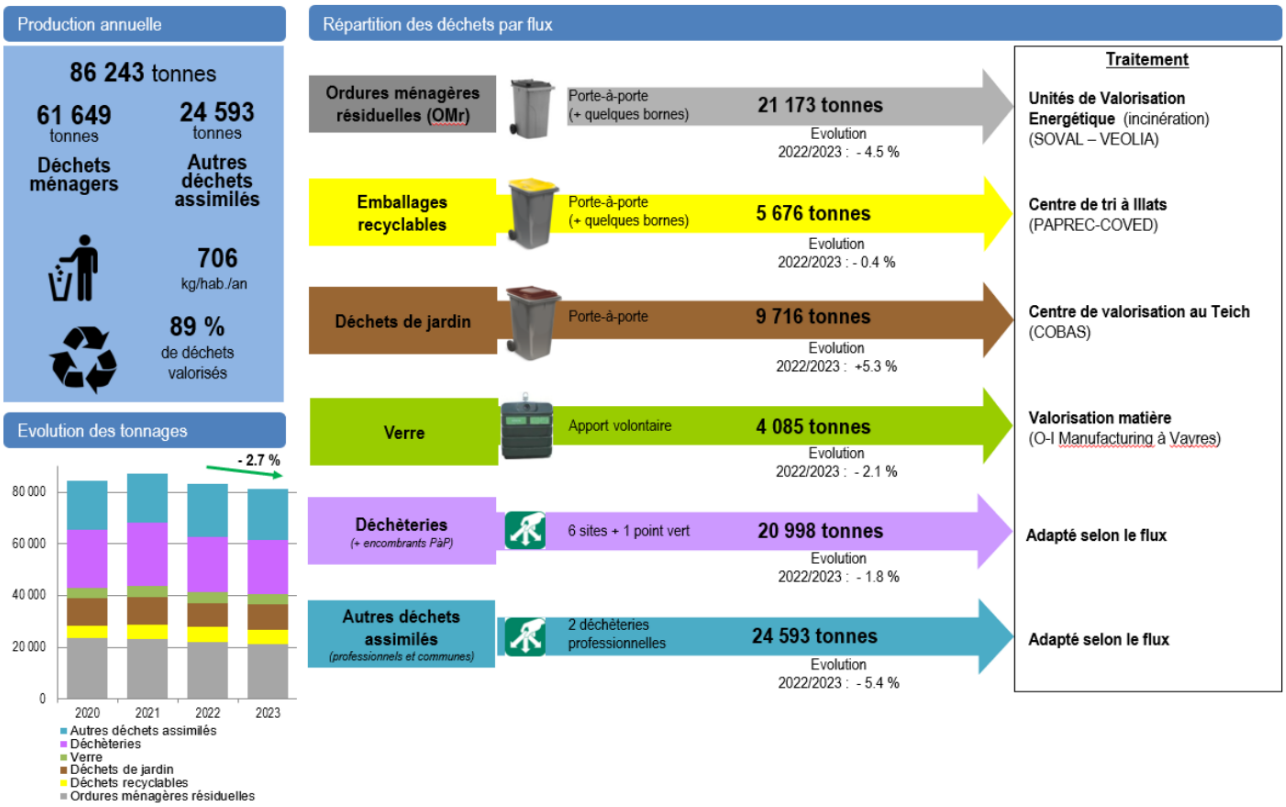
Déchets

a. Organisation et équipements structurants

Les déchets issus de la commune de La Teste de Buch sont gérés par la COBAS. Celui-ci assure sa mission d'intérêt général de prévention, de collecte et de traitement des déchets sur les communes de la COBAS auprès de 70000 habitants environ.

b. Bilan pour l'exercice 2023

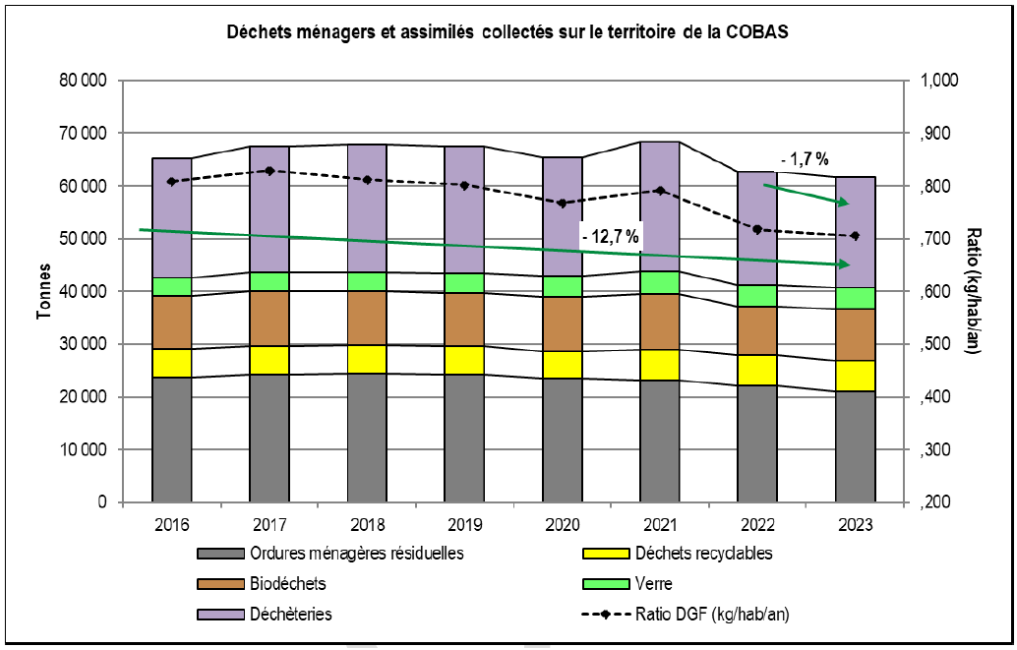
Le schéma et tableaux suivants dressent la synthèse des flux sur le territoire de la COBAS, ainsi que la production par habitant observée en 2023 (*source : rapport de la COBAS de 2023*).



Bilan sur les déchets de la COBAS pour l'exercice 2023 *(Source : Rapport d'activité 2023)*

Le taux de valorisation de la totalité des déchets pris en charge par la COBAS est de 89%. Le taux de valorisation hors déchets inertes est de 87,8%.

Avec les actions de communication et la mise en œuvre du programme de prévention des déchets, la quantité d'ordures ménagères résiduelles collectées en 2023 est en baisse par rapport à 2022 (-1008 tonnes). En tenant compte de l'évolution démographique, la production d'OMr par habitant a diminué pour la 5ème année consécutive (-4,6% entre 2022 et 2023).



Bilan établi en 2023

2.5.9 NUISANCES ET POLLUTIONS, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES : : SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSES
• Un PPR dédié à la submersion marine qui permet de mieux appréhender le risque sur le bassin d'Arcachon et de disposer d'un cadre opposable pour la révision du PLU • Un PPR dédié au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire • Un suivi de l'évolution du trait de côte et du cordon dunaire, réalisé par l'Office National des Forêts entre les secteurs du Petit Nice et du Wharf (Salie Sud) • Un territoire peu concerné par les problématiques liées aux mouvements de sols (aléa argileux, cavités souterraines, mouvements de terrain) • Un réseau d'hydrants important pour la défense incendie • Un PPRT lié au site militaire de Cazaux, qui permet d'encadrer l'urbanisation aux alentours du site	• Un risque de débordement de cours d'eau côtier qui n'est pas couvert par un document opposable aux tiers (AZI de l'Eyre) • Une vulnérabilité aux remontées de nappes souterraines qui affecte la partie Est de la commune, dont le bourg de La Teste • Un territoire soumis au phénomène de recul du trait de côte et d'avancée dunaire, qui va nécessiter le déplacement des postes de secours de la salie et du Petit Nice • Un territoire très vulnérable aux feux de forêt et un PPRIF prescrit depuis 2007 • Des obligations légales de débroussaillements parfois non respectées • Un maillage d'hydrants qui pourrait être renforcé sur la partie centrale du territoire • Des activités à enjeux localisées sur la partie Sud de la commune (site de Vermillon, site militaire de Cazaux) • Des canalisations de transport de matières dangereuses qui se concentrent sur Cazaux et les milieux forestiers • Une activité militaire qui induit des nuisances sonores, notamment aériennes (PEB)
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• La mise en œuvre de la Stratégie Locale de Gestion de la bande côtière de La Teste-de-Buch • La mise en œuvre du PAPI, qui va permettre d'avoir une meilleure connaissance de l'état des ouvrages de protection (épis, perra…) • La mise en œuvre du SCOT du Bassin d'Arcachon, qui va donner une feuille de route commune et partagée en termes de politique des risques et nuisances • Des études en cours pour mieux connaître l'état des ouvrages de défense par rapport aux risques littoraux • La mise en œuvre du zonage pluvial à l'échelle du SIBA	• Le réchauffement climatique, qui va entraîner des conséquences directes sur les phénomènes de sécheresse, avec des répercussions sur l'occurrence probable et l'intensité des feux de forêt, et plus largement des aléas extrêmes • Le réchauffement climatique, avec la montée progressive du niveau des océans
LES ENJEUX	
• Eviter de créer de nouveaux secteurs à enjeu (=développement urbain) dans les secteurs identifiés comme vulnérables aux risques naturels et encadrer les zones de contact avec les zones forestières • Accompagner la mise en œuvre du zonage pluvial, afin d'apporter une traduction réglementaire à celui-ci dans le document d'urbanisme • Favoriser la mise en œuvre d'un urbanisme qui place la gestion des eaux pluviales comme un outil d'aménagement du territoire, à l'échelle « macro » comme à l'échelle « du quartier » ; • Prendre en compte les nuisances dans l'organisation du développement urbain à promouvoir (présence d'ICPE, classement sonore de Gironde, sites et sols pollués…)	

3. EXPLICATION DU PROJET

3.1 LES ENJEUX AYANT GUIDES LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATION DE DEVELOPPEMENT

3.1.1 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE COMMERCE, D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES

En matière de développement économique :

- Conforter la spécificité des espaces actuels d'activité économique et y permettre le développement : en mobilisant les capacités foncières de densification et de mutation au sein des zones existantes (PAE du Pays de Buch, Cap Océan, Caillivolle – EIC), et au sein d'opérations mixtes (Prés Salés Ouest, secteur gare, centralités urbaines)

En matière de développement touristique :

- Accompagner la valorisation des sites touristiques et de loisirs (aérodrome, zoo, golf, ports, …)
- Accompagner la mutation de l'offre d'hébergement touristique en s'appuyant sur le patrimoine touristique existant : maîtriser l'offre en Parc Résidentiel de Loisirs, pérenniser la capacité d'accueil des campings en appréhendant les capacités de relocalisation à long terme, envisager une diversification qualitative de l'hébergement touristique avec une offre de nouveaux produits hôteliers, et répondre de manière spécifique et adaptée à la demande croissante d'hébergement saisonnier,
- Assurer une intégration cohérente et équilibrée de l'offre d'hébergement touristique sur la commune :
  - Cazaux : préserver l'entrée de ville de la présence d'activités touristiques non désirées
  - Pyla-sur-Mer : gérer les sites identifiés : secteurs du Figuier, d'Etche Ona et d'Haitza, hébergement hôtelier associé au golf existant,
  - La Teste : la réorganisation de la façade du port et de la bande urbaine des Prés Salés Ouest doivent participer pleinement à la dynamique touristique, ainsi que le quartier de Bordes avec un aménagement touristique compatible avec les conclusions du PPRI Submersion Marine.

En matière d'économie agricole, pêche, mer, sylviculture :

- Accompagner la diversification des activités des ports, en maintenant leur capacité productive première
- Assurer un encadrement adéquat des capacités d'exploitation sylvicole

En matière d'offre commerciale :

- Appréhender l'adaptation progressive des zones commerciales, vers des modèles mieux intégrés et plus durable en termes d'accessibilité / mobilité, d'optimisation foncière et immobilière, d'intégration architecturale, paysagère et écologique / énergétique, de mixité de fonctions, …
- La Teste Centre : renforcer le parcours marchand (offre commerciale et de services, lisibilité et accessibilité) et les relations fonctionnelles, urbaines et économiques avec les quartiers limitrophes (secteur gare, secteur ports, secteurs résidentiels, …)
- Cazaux et Pyla-sur-Mer : maintenir, voire développer, une offre commerciale de proximité renforçant le caractère de centralité au service des habitants (à l'année)

En matière d'équipements publics :

- Développer l'offre en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique
- Favoriser l'accessibilité des équipements (espaces publics favorables aux mobilités douces, transports en communs, …)
- Appréhender les besoins d'évolutions des équipements existants ou futurs

En matière de réseaux numériques :

- Intégrer le critère de la couverture en réseaux de communications numériques dans les choix d'urbanisation : la localisation et/ou densification des sites d'urbanisation seront principalement établies dans les zones en continuité du tissu urbain,
- Privilégier l'accès aux communications numériques pour notamment favoriser l'installation d'activités et permettre le télétravail dans de bonnes conditions.

3.1.2 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE – PECHE – MER - SYLVICOLE

Définir les modalités d'application des dispositions découlant du Code de l'Urbanisme pour les secteurs agricoles et littoraux, ce qui suppose de tenir compte :

- De la présence de quelques habitations et d'équipements au sein du milieu forestier,
- De la pérennisation des activités ostréicoles, qui passe par la capacité de diversification et par le développement d'activités liée à la fréquentation touristique.

3.1.3 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Trouver un équilibre entre développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles.

Conforter l'identité paysagère verte et bleue de la commune au sein du tissu urbain.

Permettre une lecture claire du territoire communal, en affirmant un véritable centre-ville élargi, et des vocations d'espaces définies (loisirs, équipements, activités, coulée verte…).

3.1.4 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Encadrer le dynamisme démographique par le maintien et l'accueil de jeunes et familles avec enfants pour pérenniser le rajeunissement sur la commune et lutter contre la tendance structurelle de vieillissement de la population.

Bien ajuster les besoins fonciers pour la création de logements avec les prévisions d'accueil démographique, en tenant compte notamment des phénomènes de desserrement des ménages et de rétention foncière.

Favoriser le développement d'une plus grande diversité et mixité de l'offre d'habitat sur la commune, et notamment favoriser les opérations développant l'offre en habitat locatif et/ou social afin de pouvoir faciliter l'accès au logement à tous les publics.

3.1.5 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS

Favoriser la lecture et l'intégration paysagère du réseau viaire.

Favoriser la mobilité tous modes, notamment en développant une offre plus complète de transport en commun, et en favorisant la création de cheminements doux afin de permettre le développement des circulations alternatives.

3.1.6 UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) REDIGE SELON UNE DEMARCHE ITERATIVE

La rédaction du PADD traduit le projet global de territoire de La Teste de Buch notamment sur les volets habitat, transports et déplacements, réseaux d'énergie, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs, ou encore de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (*article L. 151-5 du code de l'urbanisme*).

Son écriture, dont les premières et principales orientations ont été définies entre les mois de juin 2023 et janvier 2024, puis complétées durant les mois suivants, a fait l'objet d'une démarche itérative comme indiqué précédemment, afin :

- De consolider les enjeux ;
- D'assurer la cohérence du projet pour les années à venir ;
- De tenir compte des évolutions législatives, et notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace, avec :

- Les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (approuvé en juin 2024),
- Les orientations du Programme Local de l'Habitat, actualisées parallèlement.

Au cours de différents ateliers thématiques et lors d'une phase de concertation, les élus ont ainsi été amenés à valider les grandes orientations d'aménagements du territoire pour les années à venir (horizon 2037). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a ainsi pu faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire le 6 février 2025, puis au sein du conseil municipal.

3.2 EXPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Lors de la séance du 6 février 2025, le Conseil Municipal a débattu des principales orientations de développement figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLU, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, qui définit le champ d'action des orientations du PADD.

« *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

A ce titre, il est proposé d'expliquer le PADD au regard des grandes orientations de développement et des principales thématiques qui doivent y être traitées.

Le PADD de la Ville de La Teste de Buch, se décline ainsi autour de trois grands axes :

1. Favoriser un développement urbain vertueux

- Une Tripolarité assumée
- Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation
- Préserver le patrimoine architectural

2. Pérenniser et conforter les activités économiques

- Maintenir et développer les activités économiques
- Redéfinir l'offre commerciale
- Renforcer l'accessibilité numérique
- Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant

3. Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB

- Développer la nature en ville
- Le paysage à valoriser
- Des risques aux effets limitants
- L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire
- Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste
- Développer les énergies renouvelables

3.2.1 LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

Géographiquement, l'aménagement du territoire doit combiner la nouvelle donne de la pression foncière qui s'est fortement accélérée et accentuée ces dernières années sur le territoire communale et plus largement sur le bord du Bassin d'Arcachon. La Teste de Buch bénéficie d'une structure urbaine forte tripolaire, d'un très haut niveau d'accessibilité pour un territoire à dominante rurale et naturelle (plus de 90% de la surface du territoire est à dominante naturelle) avec la présence d'axes de communication majeurs (RN250, A660, RD650… liaison ferroviaire et une gare) amis surtout, les atouts majeurs de la façade maritime du le bassin d'Arcachon mais aussi la façade océane. Le développement induit depuis plusieurs dizaines d'années a renforcé une très forte polarisation du fonctionnement territorial autour de La Teste.

Démographiquement, avec plus de 26269 habitants sur son territoire en 2021, la Ville de La Teste de Buch se doit d'apporter des logements adaptés aux besoins, dans le temps et dans l'espace selon le contexte urbain, paysagers et environnemental. S'appuyant depuis plusieurs années sur un Programme Local de l'Habitat, le territoire bénéficie d'un portage et d'un accompagnement extrêmement important dans le suivi de l'amélioration du parc de logements existants et de la création de logements sociaux. L'enjeu de la démarche d'élaboration du PLU est désormais d'assurer une cohérence d'ensemble dans les démarches de planification et de programmation urbaine. Il s'agit donc de permettre désormais d'aller plus loin dans la recherche d'adéquation de la production de logements neufs avec les besoins réels des habitants du territoire. Le PLU doit donc mettre en place les outils nécessaires à la politique de l'habitat du territoire et qui manquait jusqu'alors, notamment pour répondre aux obligations de production de logements sociaux.

Toutefois, la régulation de l'attractivité démographique d'un territoire ne se décrète pas. A la lecture des objectifs affichés dans le chapitre introductif, la commune a identifié plusieurs hypothèses de croissance permettant de vérifier à la fois :

- La capacité à produire le logement nécessaire à cette croissance, tenant compte des obligations de rattrapage du nombre de logements sociaux ;

- La nécessité de s'assurer d'une maîtrise du développement urbain au regard des enjeux naturels présents sur le territoire.

Ainsi 3 hypothèses ont été testées permettant de s'assurer du meilleur équilibre possible. Celles-ci vont d'une hypothèse de croissance de 0,6% à 0,8%. Le tableau présenté ci-dessous récapitule les éléments qui en découlent.

	Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	2391	2391	2391
Total de logements à mettre sur le marché	3452	3698	3881

Et au regard des limites de prélèvement de la ressource en eau potable, avec toutes les difficultés que cela peut générer, la responsabilité du territoire est d'assurer une production de logements et donc un accueil de population qui soient calibrés en fonction des capacités de desserte en eau potable et des capacités d'assainissement.

Cette orientation majeure du projet conduit donc la ville de la Teste de Buch à inscrire son développement dans une perspective de mise sur le marché d'environ 205 nouveaux logements par an, soit environ 2460 logements à échéance du PLU projeté à 2037 comme seuil (il s'agit de se baser sur les objectifs du PLU, sur 6 ans en le reconduisant une fois, soit 12 ans d'application).

L'objectif est donc de répondre raisonnablement aux besoins en logements dans le cadre d'une croissance démographique plus raisonnable et réaliste au regard du recul qui peut être pris vis-à-vis des ambitions initialement affichées dans le précédent PLH et l'actuel Schéma de Cohérence Territoriale qui tablaient tous deux sur une perspective de croissance annuelle maximale de 0,8%.

La commune a fait le choix de retenir l'hypothèse intermédiaire avec un taux de croissance à 0,8%. Ce taux de croissance constitue un seuil raisonnable de développement qui permet de prendre en compte la capacité d'accueil du territoire, l'enjeu de la préservation environnementale et également les risques naturels qui pèsent sur celui-ci.

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

- Le fait que la commune soit un territoire attractif en expansion ce qui induit de nouveaux besoins en matière de logements, mais également en matière de développement économique ;

- Les obligations en matière de logements sociaux issues des lois SRU : dans le respect d'un rattrapage acceptable et soutenable des 25% de logements sociaux ;

- La protection de notre environnement, symbole de l'identité du territoire.

  - **L'équilibre territorial** est donc fondamental dans la révision du Plan Local d'Urbanisme, à la fois en déclinaison géographique pour identifier les centralités à conforter ou développer en compatibilité avec le SCoT du SYBRAVAL, mais également en matière d'accueil de population pour poursuivre en cohérence avec les besoins du territoire les engagements déjà menés par la COBAS dans sa politique d'habitat (PLH). La répartition de la programmation entre les pôles s'appuie donc sur plusieurs facteurs, parfois évolutifs dans le temps :

    - un équilibre compatible avec les objectifs du SCoT du SYBARVAL, et des objectifs de réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers,

    - un équilibre compatible avec l'application de la loi littoral,

    - un équilibre compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) : dont l'enjeu majeur est de s'assurer que la ville soumises à l'article 55 de la loi SRU soit en mesure de répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire, tout en poursuivant la politique d'amélioration de l'habitat existant dans le parc de logements public et privé.

  - **Économiquement**, l'offre d'emplois sur le territoire de La Teste de Buch bénéficie d'une très forte concentration sur le sud de l'A660. L'ambition du territoire est de profiter de l'attractivité résidentielle renforcée depuis quelques années pour fixer durablement la population sur la commune. Même si l'attractivité résidentielle concerne prioritairement une population relativement jeune et active telle que cela serait souhaité, permettant aux jeunes testerins de rester sur le territoire communal pour y habiter.

  - **Ces arguments récents amènent la commune à devoir agir de matière concomitante, afin de combiner le développement du parc résidentiel, tout en proposant un développement des activités économiques nécessaire à l'accueil de ce nouveau parc de logements, mais avec l'idée sous-jacente de garder la maîtrise sur la consommation de l'espace.**

Ainsi, une des priorités est de favoriser le développement économique des communes dans une organisation territoriale qui puisse bénéficier et irriguer l'ensemble du territoire autour de pôles stratégiques clairement identifiés

(Coutras, Vayres, Saint-Denis-de-Pile…), et ce, de manière à donner des possibilités d'ancrer de nouvelles activités et de permettre aux initiatives entrepreneuriales de s'exercer sur le territoire.

- **La mobilité** constitue un angle essentiel et complémentaire aux autres points évoqués précédemment. Essentiel car la Communauté d'Agglomération s'est déjà engagée de longue date vers une offre de services de mobilité ambitieuse auprès de la population, et complémentaire car elle doit aller de pair avec les autres orientations d'aménagement du territoire. Développement résidentiel et économique doivent dont être appuyés par une démarche cohérente d'aménagement de services pour faciliter la mobilité de tous les types de public sur l'ensemble du territoire, aussi bien dans des contextes urbains que ruraux. Cela justifie pleinement la place prise par le volet « mobilité » au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit par ailleurs de s'inscrire dans un maillage complémentaire au niveau des échelles territoriales avec deux points forts majeurs :
    - **La gare**, qui met en connexion directe le territoire avec Bordeaux Métropole, mais également avec le réseau national, en particulier vers Paris ;
    - **L'intégration du territoire dans le RER Métropolitain**, qui met en connexion directe le territoire avec Bordeaux et plus loin le libournais ;
    - **La RN250 qui se prolonge en A660 jusqu'à Bordeaux.**
- **La politique de gestion et de préservation du paysage et de la biodiversité**, via un travail plus approfondi sur le paysage, en lien avec l'intégration obligatoire de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Le travail règlementaire de l'urbanisme avec les orientations du SCoT s'inscrit ainsi en compatibilité avec la recherche d'une trajectoire et des orientations globales portées par le SRADDET dont la dernière modification a été approuvée en 2024. L'ensemble du territoire souhaite œuvrer à une recherche de plus grande densification de l'urbanisation et à développer, autant que possible les espaces urbains en continuité des bourgs et des principales centralités, dans le but d'éviter le « mitage » de l'urbanisation, et de réinterroger autant que possible le devenir des espaces potentiellement libres au sein des enveloppes agglomérées.

Ainsi, la ville a travaillé de manière prioritaire sur le renouvellement de l'urbanisation existante en s'appuyant sur une méthodologie basée sur :

- L'identification des dents creuses et des îlots mutables,

- La mise en place de secteurs de projets qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- L'identification des potentiels de densification dans le « diffus », tenant compte de l'ancienneté du parc favorisant les mutations bâties.

Ce travail permet de s'assurer d'un certain volume de logements en fonction de l'hypothèse de croissance retenue (rappel : hypothèse 3)

Le PLU doit donc prendre en compte les possibilités de développement prévues dans le SCoT, avec notamment le repérage des espaces urbanisés pouvant être supports à une urbanisation future. C'est pourquoi le choix s'est porté prioritairement sur des espaces en continuité des agglomérations de la Teste, Cazaux et Le Pyla mais en limitant des impacts des risques sur les biens et les personnes.

Le développement urbain se situe sur principalement sur des sites hors des périmètre des risques. Par exemple, les sites de développement impacté par le plan de submersion marine font l'objet d'un OAP et le règlement en renvoie vers les obligations du règlement du plan de submersion marine.

Les autres risques sont aussi pris en compte dans le règlement et les OAP afin de d'intégrer les phénomènes de ruissellement, de remontée de nappe phréatiques dans les aménagements futurs.

3.2.2 LES EQUIPEMENTS

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la ville de La Teste de Buch flèche de nombreuses orientations qui doivent conduire à maintenir voie améliorer le niveau d'équipement du territoire.

A ce titre, le PLU doit s'assurer de la bonne identification des principaux équipements (publics et d'intérêt collectif) présents dans un zonage règlementaire approprié pour assurer les évolutions nécessaires dans l'avenir. L'élaboration

du document d'urbanisme permet le confortement du rôle majeur que joue La Teste de Buch dans les services apportés sur l'ensemble du territoire, voire à une échelle locale et régionale (aire d'influence sur le département voisin des Landes).

Le projet de territoire met en avant la nécessité de pouvoir toujours apporter un meilleur niveau de services à ses habitants. Pour le Plan Local d'Urbanisme, il s'agit en premier lieu d'assurer la pérennité et la capacité aux équipements existants (scolaires, périscolaires entre autres…) à pouvoir se développer dans les années à venir. À ce titre, dans le cadre de la révision du PLU, les principales réflexions ont tourné vers la gestion d'équipements existants. Ainsi, lorsque la fonction des secteurs urbains considérés est clairement orientée en ce sens, une zone spécifique de type « UE » assure la gestion cohérente du site dans un contexte ou le foncier appartient quasi intégralement à une collectivité territoriale.

Les principaux équipements communaux et « intercommunaux » bénéficient d'un zonage spécifique (UE), en particulier lorsqu'ils sont regroupés. Ces zones doivent permettre la bonne gestion des constructions et installations publiques et/ou d'intérêts publiques ou collectifs, et se situent généralement dans les espaces de centralité des espaces agglomérés et agglomération au sens de la loi littoral.

De plus, les espaces installations et équipements liés à l'accès à la Dune du Pilat et d'accueil de lac de Cazaux (tels que les aires de stationnement, …), sont quant à eux inscrit dans un zonage naturel indicé équipements afin de permettre :

- Les installations nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public,
- Les constructions de surface limitée à usage commercial à condition qu'elles soient liées aux besoins de fonctionnement de l'aire d'accueil de la Dune du Pyla, de l'aire des bords du Lac de Cazaux,
- Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées aux besoins de fonctionnement de l'aire d'accueil de la Dune du Pyla, de l'aire des bords du Lac de Cazaux.

Ce zonage permet d'allier préservation des espaces naturels dans lesquels ces installations s'insèrent et gestions des flux vers ses sites patrimoniaux sensibles. Ainsi un zonage Ne est proposé dans le quart sur est du rond-point entre l'accès à la dune et les RD218 et 259.

La base aérienne 120 à Cazaux fait l'objet d'un zonage spécifique naturel indicé « s » (spécifique). En effet, le périmètre de la base intègre non seulement les constructions, les hangars, la piste mais aussi le lac de Cazaux : la majorité des espaces est donc à dominante naturelle.

Au regard des besoins à venir et à anticiper, la ville a pu également positionner des emplacements réservés afin d'accompagner le niveau d'équipement existant.

3.2.3 L'URBANISME : PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION

Vis-à-vis d'enveloppes urbaines aujourd'hui très largement constituées, il s'agit désormais de définir des outils visant à r**éparer ou reconvertir le tissu urbain** lorsque celui-ci s'est constitué sans prendre en compte les enjeux fonctionnels d'intérêt public (desserte d'un îlot, connexion avec un quartier limitrophe…). Une logique de reconversion de site est par exemple tout à fait révélatrice des enjeux de mutation qui peuvent exister dans les secteurs les plus anciens. En effet, la densification du centre-ville de La Teste a atteint ses limites. La volumétrie de « l'hypercentre » est limitée à une hauteur équivalente à R+3 rehaussée d'un attique. De plus, le périmètre de de « l'hypercentre » est redessiné afin de le limité aux sites où les constructions sont les plus hautes autour du pôle de la mairie.

De plus, les poches urbaines libres font l'objet d'orientations et de programmation dans lesquelles le PLU propose une évolution règlementaire pour qu'un processus de transition urbaine soit amorcé en ouvrant la possibilité à la réalisation de logements sur cette partie du centre-ville de La Teste et de Cazaux.

Enfin, le zonage est adapté pour définir un étagement de la volumétrie des constructions depuis le centre-ville, où les constructions sont les plus hauteur et donc de la plus forte densité, vers les quartiers périphériques les moins denses où les constructions sont majoritairement en R+1 ou en Rez de Chaussée.

- Assurer règlementairement la faisabilité d'un processus de densification
- Assumer règlementairement l'impossibilité à procéder à une densification

Pour s'inscrire dans le cadre législatif et règlementaire applicable, le PLU privilégie le renouvellement urbain et limite dans la mesure du possible les extensions de l'urbanisation, en compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le SCoT et le PLH, et dans le respect des exigences de la Loi littoral.

Le projet permet de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF »), dans la lignée de la Loi Climat et Résilience (2021) qui fixe la "zéro artificialisation nette" des sols en 2050, avec une division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031 (restant à territorialiser)

Les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine sont mobilisés en priorité, et ce en compatibilité avec les objectifs du SCoT. Le PLU identifie ainsi 18 hectares potentiels (et théoriques) au sein de l'enveloppe urbaine des agglomérations, pour l'accueil de futurs logements (division parcellaire, comblement de dent creuse, poches urbaines ou mutation/renouvellement urbain).

- Les possibilités de division foncière seront **e**ncadrées pour limiter la production de logements « ordinaires » qui viendrait augmenter le nombre de logements sociaux à produire, sans permettre de stabiliser l'objectif de production de logements sociaux.
- Plus généralement, les caractéristiques et des contraintes règlementaires ou de constructibilité de tels espaces libres ne permettront pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, de sorte qu'il est nécessaire de mobiliser des espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine afin de répondre, tout particulièrement, aux besoins en matière de logements sociaux.

Ainsi, et pour atteindre les objectifs de création de logements (sociaux et libres e compatibilité avec les objectifs du PLH), il ressort de l'étude de densification menée que sera nécessaire la mobilisation d'environ :

- 12 hectares d'« ENAF » situés au sein de l'enveloppe urbaine (et qui seront classés en zones urbaines ou à urbaniser).

L'objectif est de ne pas étendre l'urbanisation en privilégiant l'intensification le long de certains axes et points stratégiques pour créer de nouvelles centralités secondaires (notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle).

- 23 hectares d'ENAF situés en extension de l'enveloppe urbaine (et qui seront classés en zones à urbaniser à long terme - 2AU) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, dans le respect du principe de continuité avec de l'« agglomération » de la loi littoral.

Tout en répondant aux objectifs du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (50 logements/ha), la forme urbaine sera adaptée pour assurer l'insertion des futures constructions au caractère des quartiers environnants afin d'éviter les phénomènes de grande densité (hauteur notamment) et d'ilot de chaleur.

3.2.4 LE PAYSAGE

Le développement de la commune ne peut pas s'envisager sans tenir compte de la dimension paysagère et patrimoniale du territoire. La dimension paysagère et patrimoniale concerne tout aussi bien :

- La dimension environnementale et paysagère qui touche plus de 92 % du territoire ;
- La dimension bâtie et urbaine.

La prise en compte de la dimension architecturale et urbaine qui recouvre la protection de la dimension bâtie (cabanes forestières, cabanes de l'île aux oiseaux, cabanes ostréicoles…) et la protection de quartiers urbains.

Concernant le quartier de Pyla-sur-Mer, la ville a souhaité poursuivre la préservation de ce quartier identifié sous le vocable « de la ville sous la forêt » qui est un mode d'urbanisation intégré à son paysage, que l'on retrouve ailleurs sur le Bassin d'Arcachon. Il s'agit de définit sur le quartier du Pyla, un règlement patrimonial permettant de maintenir la forme urbaine originelle.

Par ailleurs, dans une logique de préservation des grandes unités constitutives de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de limitation des dégradations potentielles et ponctuelles sur le territoire, un certain nombre d'enjeux paysagers ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement mais aussi à travers les échanges ayant permis d'établir les nouveaux plans de zonage. Il s'agit notamment d'assurer :

- Le maintien des équilibres actuels entre activités agricoles, espaces naturels et résidentiels, et activités artisanales/commerciales/industrielles en assurant une modération des impacts par l'urbanisation en respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale ;

- Les marquages des espaces préservés réglementairement (Natura 2000, Znieff, sites inscrits,), des espaces boisés remarquables, des espaces boisés significatifs, …
- Le marquage des cours d'eau, la gestion des écoulements et la protection des ripisylves ;
- La préservation des ensembles forestiers majeurs par de la zone naturelle, à laquelle s'ajoute la mise en place d'une servitude au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). L'usage de servitudes de type « Espace Boisé Classé » doit également permettre de pérenniser sur le long terme l'occupation naturelle des sols. Son usage doit toutefois être limité pour ne pas interférer avec la forte activité sylvicole qui peut être présente sur toute la partie nord du territoire.
- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces naturels mais aussi les espaces naturels urbains à préserver pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage, via en particulier les contributions apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et le règlement.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et leur traduction réglementaire tiennent compte des composantes essentielles (haies, bosquets, arbres remarquables, zones de transition entre les espaces agricoles et les espaces agglomérés…) de la Trame Verte et Bleue (TVB). Ces OAP sectorielles, en plus du travail de zonage, apportent donc toutes les garanties nécessaires à une prise en considération adaptée des enjeux environnementaux du territoire au cas par cas.

3.2.5 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue une des contributions majeures de la révision du PLU. Comme indiqué précédemment, les espaces ruraux (en dehors de la ville de La teste et des quartiers du Pyla et de Cazaux) constituent une composante essentielle de l'identité du territoire du territoire testerin, et la définition d'une Trame Verte et Bleue dans le cadre de l'état initial de l'environnement a permis d'assurer une cohérence dans les outils de gestion et de préservation de la mosaïque d'espaces présent à l'échelle du territoire communal.
Même si l'ensemble des communes ne disposaient pas du même socle règlementaire, un bilan synthétique des efforts réalisés dans ce domaine par la mise en œuvre du nouveau document d'urbanisme intercommunal permet d'illustrer les avancées réalisées.

Évolutions du zonage entre les documents d'urbanisme précédents des communes et le présent PLU

		PLU 2025					
		U	1AU	2AU	A	N	Total général
PLU 2011	U	1740,93	4,16	2,76		62,79	1810,63
	1AU	9,50	2,76			0,65	12,91
	2AU	33,85	11,94	16,65		211,71	274,14
	A	0,00			57,68	4,54	62,22
	N	90,61	8,60		21,36	22023,72	22144,28
	Total général	**1874,88**	**27,45**	**19,40**	**79,03**	**22303,41**	**24304,19**

Ainsi, le premier outil de travail de l'agriculture que constitue la terre est à la fois mieux identifié dans le PLU révisé avec la création de nouvelles zones agricoles à l'entrée de nord de Cazaux, une plus grande reconnaissance du caractère rural du territoire, mais également moins impactée par les pressions foncières et urbaines projetées. Comme peut en témoigner la matérialisation de la Trame Verte et Bleue territoriale mais également la proportion des zones « naturelles » (N) ou « naturelles protégées » (Np, Nr, NRfu, …), la surface des espaces naturels et forestiers est considérable. Elle représente plus de 92% du territoire soit 22342,58 hectares (en comptant le domaine maritime). Le territoire testerin est effectivement composé de nombreux espaces naturels et boisés, mais également par un réseau hydrographique très important qui draine l'ensemble du territoire.
Les entités boisées comprenant les plus grands intérêts paysagers et écologiques par leur diversité et richesse (boisements le long des réseaux hydrographiques, etc…) peuvent être protégés par la mise en place d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC). Les boisements remarquables (au titre de la loi littoral) et mais aussi au sein des zones

urbaines sont également protégés, que ce soit pour leur valeur paysagère et patrimoniale (EBC ou au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) ou de leur valeur écologique (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

3.2.6 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Comme nous l'avons vu, l'environnement de la commune de La Teste de Buch constitue un patrimoine inestimable pour lequel il convient de poursuivre la préservation. Ainsi le territoire communal, riche d'une superficie de plus de 24 000 ha, dispose de plus de 92 % d'espaces naturels préservés.
La dimension environnementale constitue donc le socle sur lequel repose l'identité du territoire.

La commune au travers de la révision du PLU, a affiné l'identification des espaces remarquables du territoire. Ces espaces sont préservés en application des obligations de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

L'identification des espaces naturels remarquables s'est basée sur l'état initial de l'environnement qui a caractérisé les grands types de milieux naturels et les protections qui y sont associées (sites classés, ZNIEFF, sites Natura 2000…) Ainsi les espaces naturels concernés par ces protections ont été systématiquement classés en espace naturel remarquable (zones NR, NRfu et NM) Ainsi sont classés en espace remarquable :

→ Le site classé de la grande Dune du Pilat et de la forêt usagère ;

→ Le canal des Landes ;

→ Les sites Natura 2000 et plus particulièrement :

- Le périmètre du site FR7200702 « Forêts dunaires de La Teste de Buch »
- Le périmètre du site FR7200710 « Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage »
- Le périmètre du site FR7200714 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born »

→ Les ZNIEFF de type I et II et plus particulièrement :

- La forêt usagère de La Teste de Buch (type2) ;
- Les dunes modernes du littoral landais (type2) ;
- Les zones humides d'arrière-dune du pays de Born (type2) ;
- Les prés salés Est et Ouest (type 1) ;
- La lette de la craste de Nezer (type1) ;
- Les marais nord-ouest du lac de Cazaux (type 1).

Ces espaces naturels sont tout autant des milieux forestiers (notamment la forêt usagère), des zones humides situées le long des rives du lac de Cazaux, des crastes (fossé drainant) ou des milieux humides arrières dunaires, des milieux d'interface entre la mer et les espaces terrestres (prés salés Est et Ouest), le canal des Landes et ses rives…. Ils sont le témoin de la richesse des milieux naturels dont dispose le territoire communal.

Il est à noter que la partie maritime du territoire de La Teste de Buch est classée en zone NM, elle est protégée au même titre que les espaces remarquables terrestres et plus particulièrement le site de l'île aux oiseaux (Nmi) et la réserve naturelle du Banc d'Arguin (Nmb).

Il est à noter qu'une partie de la forêt privée et domaniale ne faisant pas partie des inventaires patrimoniaux identifiés dans l'état initial de l'environnement (site classé, site Natura 2000, ZNIEFF…) ont été retirés de la dénomination des espaces remarquables au titre de la loi littoral. Elle reste toutefois fortement protégée en zone naturelle (zone NP) et concernée par le classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).

Au-delà du patrimoine remarquable et protégé réglementairement, la dimension patrimoniale préfigure l la traduction réglementaire du PLU.

Une analyse spécifique a été réalisée sur l'identification des zones humides. Ainsi l'ensemble des zones humides prioritaires et effectives identifiées dans les inventaires réalisés dans le cadre du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » ont été prises en compte. Ces espaces sont classés en zone naturelle (N, NL, NP, NR, NRfu, NV…)

La révision du PLU s'est attachée à compléter les continuités écologiques déjà identifiées dans le PLU approuvé en 2011. Ces continuités permettent de relier de grands ensembles naturels forestiers (trame verte), ou des milieux aquatiques (trame bleue) qui favorisent le déplacement et les échanges de population de nombreuses espèces.

La dimension environnementale de la commune de La Teste de Buch, qui se traduit par la préservation des milieux naturels emblématiques du territoire, doit aussi se décliner au sein même des milieux urbains. Un effort particulier a été entrepris dans ce domaine afin de mettre le paysage au cœur du projet urbain. Cela passe par la préservation des éléments de nature en ville identifiés, mais aussi par un travail spécifique sur l'espace public où le végétal doit être un élément fondateur du projet.

L'importance de l'eau

Ainsi, l'ensemble des plans d'eau maritime du Bassin, le lac de Cazaux, les crastes et cours d'eau, quelle que soit leur importance, et qu'ils soient toujours en eau ou non, font l'objet d'une matérialisation sous forme de zone naturelle dans le zonage. Le règlement écrit intègre par ailleurs les dispositions et les prescriptions règlementaires assurant une constructibilité limitée et à distance des crastes, fossés drainants et des ruisseaux, ce sur l'ensemble des zones du PLU.

3.2.7 L'HABITAT

La ville de La Teste de Buch est soucieuse de favoriser une production de logements permettant au plus grand nombre de se loger sur le territoire, et plus particulièrement les testerins eux-mêmes. Ceci est d'autant plus important si la politique du logement est mise en parallèle des besoins qui sont issus de la dynamique économique que connait la commune. Il est aujourd'hui indispensable de produire du logement répondant aux besoins des entreprises qui se développent et des familles qui disposent d'un emploi sur la commune. Cet enjeu est d'autant plus important lorsque que l'on se retrouve sur un marché immobilier tendu, lié à l'attractivité naturelle du territoire. Ainsi cette diversification de la production de logements doit permettre d'accompagner la population dans son parcours résidentiel au sein de la commune.

Le volet « habitat » du PLU est une dimension essentielle du projet territorial, d'autant que la révision de ce document d'urbanisme constitue la première opportunité de mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat (PLH), avec les outils de planification urbaine. Si la compétence et les politiques en matière d'habitat sont déjà exercées depuis de nombreuses années, la révision de ce PLU va permettre d'aller plus loin dans l'aboutissement des objectifs programmatiques.

Plusieurs enjeux sont ressortis du diagnostic et ont justifié in fine une déclinaison programmatique des besoins en nombre de logements :

- La redéfinition de l'objectif démographique et de production de logements en lien avec le projet de territoire, le PLH et le SCOT ;
- La production de logements sociaux à assurer car la commune est concernée par l'article 55 de la loi SRU ;
- La poursuite de l'intervention pour l'amélioration de l'habitat privé existant, avec une attention particulière sur les copropriétés privées ;

La référence programmatique au Schéma de Cohérence Territoriale constitue un point de cadrage initial du projet programmatique du PLU. En effet, le SCoT du SYBARVAL approuvé en 2024 s'était appuyée sur des perspectives de croissance démographique très ambitieuses, à hauteur de 0,8% par an d'ici à 2030. Or, abstraction faite de la période de pandémie de 2020-2021, force est de constater que La Teste de Buch a plutôt connu une croissance démographique moyenne d'environ 0,2% par an, en particulier sur la période 2014-2020.

Le PLH en cours de révision définit pour la ville de La Teste un objectif de production de 205 logements par an comprenant 63 % de logements sociaux, c'est-à-dire 130 logements sociaux à produire par an. Sur la période d'application du PLH, la production de logements représente 1230 logements dont 780 logements sociaux.

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements Hypothèse minimum par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	386	2316	704

La ville a donc plutôt fait le choix initial de s'inscrire dans un scénario de croissance démographique plus soutenu que ses dernières années d'une part. Il est donc ressorti la perspective de construire un Plan Local d'Urbanisme s'appuyant sur une perspective démographique de croissance de 0,8% par an jusqu'en 2037. L'année 2037 comme horizon programmatique pour le PLU étant justifié par la logique d'intégrer l'équivalent de deux temps de vie d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) dans la déclinaison règlementaire du PLU, à savoir deux fois six ans.

Ainsi la projection démographique et la déclinaison en logements peuvent être déclinées de la manière suivante et de programmer la mise sur le marché d'environ 205 logements par an, soit 2460 logements d'ici 2037, dont 1560 logements sociaux.

Il s'agit d'une part donc de « flécher » règlementairement les secteurs urbains sur lesquels des servitudes spécifiques permettront de donner des perspectives d'amélioration de l'équilibre de l'offre de logements.

D'autre part, il s'agit toutefois de s'inscrire sur un temps plus long durant lequel le rééquilibrage de l'offre en logements sociaux va être réalisé à l'échelle du parc de logements.

Le Plan Local d'Urbanisme propose plusieurs outils pour atteindre progressivement les différents objectifs visés :

- Dans le règlement écrit, la reconduction systématique d'une proportion de logements sociaux à réaliser en fonction de plusieurs paramètres, correspondant à un objectif de diversité sociale dans les zones urbaines : les zones concernées et les tailles d'opérations de logements visés avec des seuils de déclenchement qui débutent à partir d'opération de 4 logements ou lots.
- Dans le règlement graphique, des servitudes de mixité sociale peuvent être positionnées sur certaines parcelles ou ensembles de parcelles de manière à favoriser l'émergence d'opération d'aménagement d'ensemble comportant une proportion importante de logements sociaux.
- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, la définition d'un prorata de logements sociaux à réaliser par opération d'aménagement d'ensemble, bien sur des zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU) ou sur des zones urbaines en renouvellement (zones U).
- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, que ce soit pour des communes concernées par des obligations de production de logements sociaux ou non, la définition d'un prorata de logements sociaux à réaliser par opération d'aménagement d'ensemble. Toutes les communes « SRU » sont concernées aussi bien sur des zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU) ou sur des zones urbaines en renouvellement (zones U).

Le PADD du PLU vise ainsi à développer un modèle de développement plus soutenable et notamment assurer une localisation de l'habitat cohérente afin de limiter les déplacements, favoriser des typologies d'habitat moins consommatrices d'espaces, accompagner la rénovation énergétique de l'existant et porter des exigences sur la production neuve notamment afin de favoriser la production d'énergies renouvelables…

Les OAP intègrent ces enjeux en définissant des éléments programmatiques différents. Le PLU décline le « volet programmatique » en indiquant le nombre de logements minimal à produire ainsi que le niveau de production de logements sociaux pour chaque site… Par ailleurs, la typologie des logements à mettre sur le marché ou les types

de financement des logements sociaux sont sans être imposés (LLS et BRS). Pour atteindre ces objectifs, il est nécessaire de compléter les outils réglementaires

Les objectifs de production de logements sociaux sont ambitieux. Comme nous l'avons écrit précédemment, il s'agit d'inscrire dans la traduction réglementaire, les outils nécessaires pour atteindre ces objectifs de diversité sociale dans les zones urbaines, mise ne place de servitudes de mixité dans les OAP, emplacements réservés pour la production de logements sociaux, …).

Dans les OAP, les servitudes de mixité sociales qui sont mise en place permettent de produire un certain nombre de logements sociaux (750 LLS), comme le montre le tableau suivant.

La production seule sur les secteurs d'OAP ne permet pas d'atteindre l'objectif inscrit dans le PADD.

Cependant, il ne faut pas oublier de prendre en compte dans la comptabilité des logements sociaux, tous les logements qui sont en cours de réalisation et dont les permis de construire ont été accordés depuis le recensement établi par le PLH. Le travail engagé par la ville porte ses fruits puisque le travail de rattrapage est important et le nombre de logements sociaux non encore comptabilisé s'élève à 751 logements.

Ainsi en ajoutant les logements sociaux produits dans le cadre du PLU et les logements non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1501 unités, l'objectif du PLU est devenu inférieur 60 logements.

3.2.8 LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Dans le cadre de la formalisation de son projet de territoire, il s'agit bien de s'inscrire dans la continuité et la cohérence des politiques publiques déjà mises à l'œuvre depuis quelques années par la COBAS.

Il s'agit clairement de s'appuyer sur l'un des atouts majeurs que constituent les différentes lignes de transport collectif et tout particulièrement la ligne ferroviaire pour en constituer des points de connexion à dont les usages doivent être accrues à la fois pour les liaisons internes, mais également en liaison avec les territoires périphériques (Bordeaux Métropole, Libournais, Périgueux).

Dans ce registre le quartier de gare est donc amené à prendre une importance grandissante dans leur rôle de desserte des mobilités, d'une part mais également dans une recherche de plus grande attractivité de ses quartiers pour d'autres usages, aussi bien résidentiel que sur la déclinaison d'une économie de proximité (façade maritime, rue du port par exemple). Le PLU doit dont règlementairement accompagner ce processus de valorisation du quartier de gare qui doit amener à des logiques de renouvellement urbain de certains îlots, comme, par exemple, sur l'îlot de la Humeyre qui fait l'objet d'une OAP ou dans une logique de renforcement de l'urbanisation sur la façade maritime (OAP Prés Salés Ouest).

De la même manière, un travail de raccrochement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile doit être mis en œuvre pour raccrocher les « hubs de mobilités », qu'il s'agisse de la gare ou d'aires de covoiturage, par des liaisons de mobilité douce. Relier de manière apaisée les différents quartiers à ces « hubs de mobilités » constitue un réel défi pour les années à venir afin de rapprocher les services de proximité, les bassins de vie et les bassins d'emplois de la population résidente. Cette orientation permet donc d'œuvrer au développement du covoiturage, en prévoyant dans le PLU les emprises nécessaires à création d'espaces de stationnement dédiés à proximité de la voie rapide.

En lien avec le paragraphe précédent, le travail sur l'augmentation de la part de la mobilité douce et active dans le poids important que représente la mobilité dans le quotidien des habitants de la ville est une ambition pour les prochaines années.

Ainsi, en complément des prescriptions règlementaires, les schémas d'aménagements proposés doivent favoriser la mise en connexion des espaces en projet avec les entités urbaines existantes, et donc potentiellement le réseau de transport collectif le plus proche.

3.2.9 LES RESEAUX D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

La ville de la Teste de Buch, s'inscrit déjà depuis de nombreuses années dans l'accompagnement de projets alternatifs de production d'énergies renouvelables. Aussi, le Plan Local d'Urbanisme doit à la fois :

- Accompagner règlementairement les nouveaux projets de production d'énergie renouvelable, en particulier en lien avec l'existence de sites industriels ou commerciaux existants ;
- Prédéfinir dans le règlement graphique du PLU les périmètres qui disposent d'un prérequis favorable en attendant les études préalables de faisabilités techniques et environnementales.

Ainsi en application de l'article 47 de la Loi relative à l'énergie et au climat du 9 novembre 2019, le PLU retranscrit dans le règlement la possibilité d'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation, pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux ayant une emprise au sol supérieure à 1 000 m², ainsi que sur les bâtiments à vocation tertiaire, résidentielle (hors logements sociaux) ou agricole.

Il est donc nécessaire de privilégier les nouveaux dispositifs de production d'électricité photovoltaïque à même le sol au sein des espaces déjà artificialisés, pollués, en reconversion, à réhabiliter (anciennes décharges, friches, carrières...) et, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, exclusivement dans le cadre de l'agrivoltaïsme tel que défini règlementairement.

Le PLU donne la possibilité de développer les implantations d'ombrières photovoltaïques sur les parkings (loi d'accélération des énergies renouvelables) en application de l'article 40 de la loi ApER qui rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

A contrario une grande vigilance devait être mise en avant quant aux sites dont les qualités paysagères ou environnementales pourraient être impactées négativement par la mise en œuvre d'installation de production d'énergies renouvelables. C'est donc aussi pour cette raison que la mise en œuvre de secteurs Ap (agricole protégé) ou Nr, Nrfu, Np (naturel protégé) se justifie dans le PLU.

3.2.10 LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SI pour la très grande majorité du territoire, la mise en connexion au Très Haut Débit ne constitue plus un enjeu pour la ville de La Teste de Buch, il reste toutefois quelques secteurs ponctuels où le fonctionnement n'est pas encore optimal et où il devra bénéficier d'une mise à niveau. La programmation prévue conjointement par la COBAS et les services de Gironde Numérique vont permettre toutefois de résorber les déficiences existantes dans les prochains mois.
S'appuyant sur cet outil indispensable au fonctionnement des services administratifs et des activités économiques du territoire, les pôles de développement prioritaires vont ainsi pouvoir légitimement confortés, tout particulièrement ceux identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La Teste constitue le bassin d'emplois et de services majeur à conforter et développer, la mise en connexion numérique du territoire justifie la capacité de l'ensemble des communes de la COBAS à apporter des réponses complémentaires et diversifiées d'animation du territoire, en particulier à l'échelle des centralités identifiées par le Schéma de Cohérence Territoriale du SYBRAVAL

3.2.11 L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

L'offre commerciale est bien développée à l'échelle du territoire communal. L'enjeu n'est donc pas tant de créer de nouveaux espaces que celui :

- de favoriser le regain d'attractivité des offres commerciales dans le centre-ville de la Teste dans des dynamiques d'ensemble sur un périmètre élargi du parcours marchand.
- de privilégier des logiques de requalification urbaine des espaces commerciaux existants, comme la zone commerciale de Lagura et Cap Océan dont les espaces ouverts au public doivent mieux participer aux enjeux actuels de valorisation de cette entrée de ville, de lutte contre la trop grande artificialisation des sols et les îlots de chaleur par exemple ;
- d'ambitionner un recyclage du foncier existant pour s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle plus importante dont le PLU doit permettre une mutation progressive à la fois par le maintien de la vocation commerciale mais également par la possibilité à proposer de nouvelles offres résidentielles sur le territoire.

En effet, le SCOT du SYBARVAL ne donne plus la possibilité de développer de nouvelles grandes et moyennes surfaces sur les zones d'activités existantes.

Des séquences du centre-ville de La Teste peuvent être ciblées par des servitudes au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en effet de maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux des principales séquences de rues ou de places en particulier.

De fait, le rôle des espaces publics et des cheminements doux est également important puisqu'ils devront permettre une accessibilité et une valorisation des commerces et services afin de renforcer leur attrait. C'est un point d'autant plus important que les commerces existants, et les commerces futurs souhaités, sont des commerces de proximité qui, par définition, répondent à une population résidente proche, qui privilégiera sans doute les modes actifs pour accéder à ces commerces.

Ceci justifie par exemple la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur aussi élargi que la zone commerciale du Baou. Même si cette dernière présente des orientations générales, elle met en avant la nécessité de recomposer et requalifier les espaces dans une logique de pleine intégration de cet ensemble avec les quartiers limitrophes.

Ainsi la règlementation des zones UAa et UA favorise une mixité fonctionnelle plus durable, permettant à la fois d'augmenter le nombre d'habitants en centre-ville et le déploiement d'activités commerciales et de services en pied d'immeuble. Ainsi la règlementation concernant le stationnement de ces activités a été revue afin de favoriser l'implantation des commerces, ainsi que la hauteur de bâtiment qui disposent de commerce en rez-de-chaussée. Parallèlement, la ville agit sur la requalification des espaces publics et le maintien des équipements publics en centre-ville, afin d'assurer une synergie économique.

Cette réflexion stratégique est aussi déployée dans la centralité de Cazaux et du Pyla où le zonage et la règlementation favorise l'activité économique (UB pour Cazaux et UPAc pour le Pyla).

Parallèlement, la mairie souhaite se réapproprier le secteur de la façade maritime, en étendant le parcours marchand le long de la façade du port centre le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650). Cette façade commerciale est complétée par un « parc actif et naturel » sur le lite des Prés Salés Ouest, qui s'étend le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650) en direction d'Arcachon.

Ce site fait l'objet d'une OAP. Il y est envisagé notamment le développement d'activités économiques et services (commerces, restauration, artisanat…) sur une partie de la façade maritime, où actuellement des bâtiments existants sont en état dégradé voire en friche.

- Les zones économiques périphériques

« Espace Plaisance », « Caillivole », l'Espace Industriel et Commercial de La Teste sont des zones économiques et commerciales périphériques. Elles ont la particularité de se situer à proximité immédiate de la RN250 et la RD1250, les principaux axes de desserte de la commune et donc offrant une bonne visibilité. Elles disposent d'une règlementation spécifique permettant leur développement et zone classées en zone Ulc (zone artisanale, commerciale, dans laquelle le bureau et la sous destination d'hébergement sont autorisés), permettant une évolutivité de ces sites.

Les secteurs économiques de « Cap Océan » et des « Miquelots » disposent d'une situation particulière car intégrés à des quartiers urbains (Quartier du centre-ville et des Miquelots). Ils disposent d'une règlementation spécifique en UIC* (artisanat, bureau, commerce). De la même manière, le quartier de Cazaux dispose d'une petite zone d'activités en entrée de ville sur laquelle est implantée une petite surface commerciale. Classée en zone UX, cette zone doit permettre le développement d'activités artisanales.

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport…) mais aussi bénéficiant de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale.

La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales. Afin de lutter contre cette tendance, il a été fait le choix de redéfinir le périmètre de la zone Ulc afin de recentrer l'offre commerciale dans ce secteur et favoriser l'activité artisanale dans le reste de la zone d'activité (zone Ul). Il a aussi été fait le choix d'interdire ou de limiter certaines pratiques que favorise la spéculation foncière, c'est-à-dire tout type d'habitation et les cellules de stockage autonome ou non affectées (box).

3.2.12 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

Maintenir les conditions favorables au développement économique du territoire

La commune la Teste de Buch disposait en 2020 de 12416 emplois pour 11 586 actifs sur son territoire. Ce chiffre n'a cessé de progresser ces dernières années. La Teste-de-Buch est le 5e pôle d'emploi départemental (2e hors Bordeaux Métropole, derrière Libourne).

Ainsi la commune représente quasiment la moitié du volume global d'emploi du territoire de la COBAS. 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.

Au-delà des réponses apportées au niveau de la production de logements en lien avec le développement économique qui ont été présentées dans le chapitre précédent, il convient aussi de favoriser la poursuite du développement économique du territoire qui est à la fois créateur de richesse et d'emploi.

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).

Une OAP thématique est développée dans le PLU. 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 afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projets économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

- Intensifier les fonctions urbaines et économiques
- Optimiser le foncier économique et sa gestion
- Gérer des flux de déplacements accrus
- Traiter les limites et lisières des espaces économiques
- Renforcer l'intégration architecturale et paysagère
- Intégrer les transitions écologiques et énergétiques

Pour les activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels et journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes). Cette économie se déploie aujourd'hui au sein de différents pôles économiques :

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport…) mais aussi de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale. La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales.

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 d'emprise au sol 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.

*** La prescription 235 du SCOT prescrit la possibilité de créer une agglomération économique :**

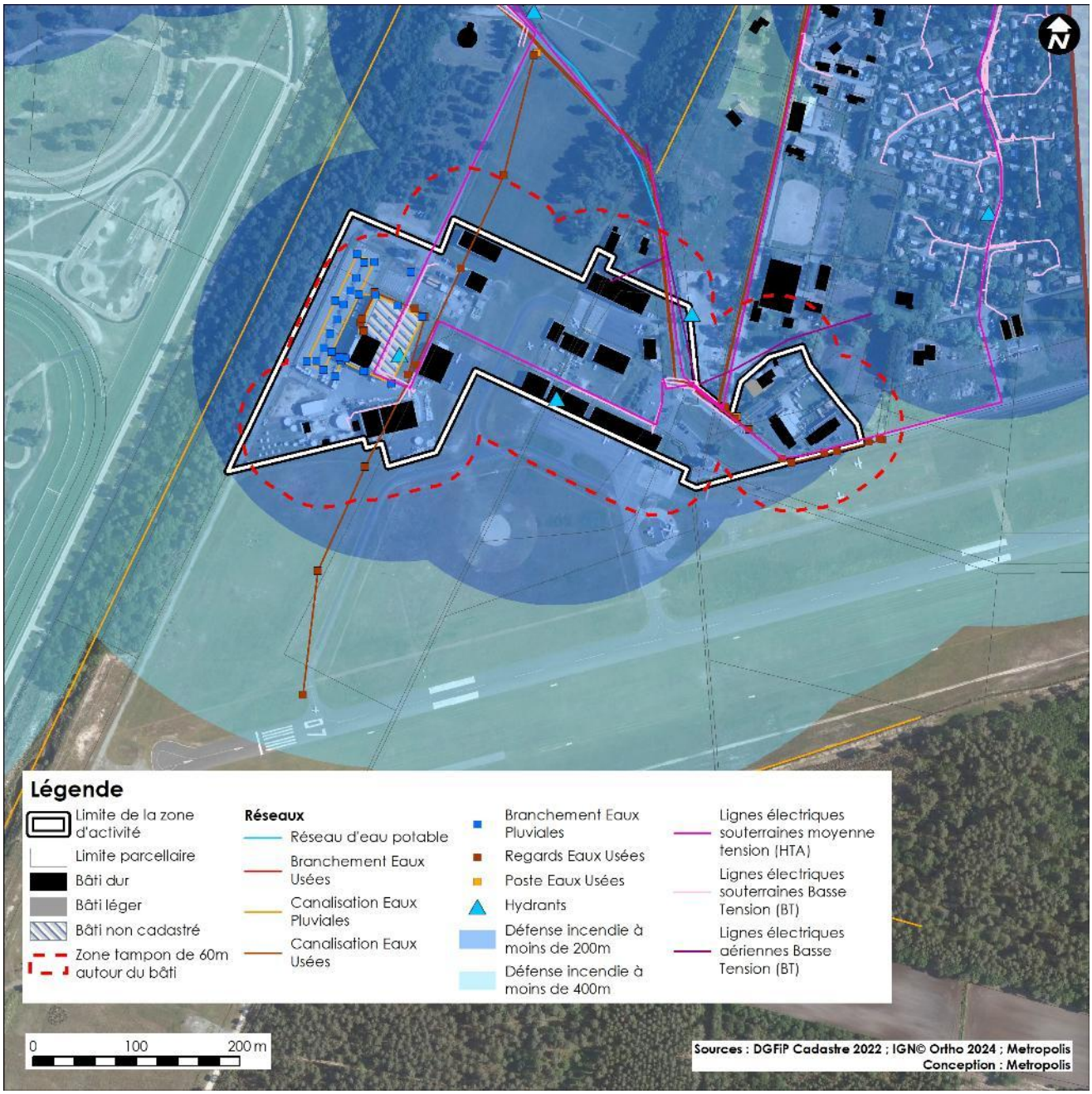
Prescription 235 (extrait SCOT SYBRAVAL approuvé en juin 2024)

L'agglomération à vocation économique est définie à partir de cinq critères cumulatifs : 1-une emprise foncière de plus de 5 hectares
2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m² de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur ;
3-une variété d'activités majoritairement artisanale ;
4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) ;
5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct.
Au regard de ces critères, les agglomérations à vocation économique sont localisés en annexe du DOO. Elles concernent la zone d'activités d'Arès, la zone d'activités CAASI d'Andernos, la zone d'activités Sylvabelle du Teich, la zone d'activités du Technoparc du Teich et la zone d'activités Actipôle de Gujan-Mestras.
Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme justifient et délimitent à leur échelle les enveloppes urbaines des agglomérations à vocation économique, conformément à la prescription 234. Les cartographies de l'atlas (Annexe 10.1 du DOO) positionnent ces agglomérations mais n'en déterminent pas la délimitation précise.
Dans ces zones, la densification est à prioriser, avant toute extension.

Une précision toutefois, : le premier critère du SCOT parle d'une surface de plancher minimale pour permettre la création de cette agglomération économique. Les rédacteurs du SCOT ont privilégié la surface de plancher alors que l'emprise au sol est plus pertinente pour les activités économiques. Les activités économiques ne créent que peu de surface de plancher (en dehors des bureaux et des activités de services, et encore !). Elles créent principalement de l'emprise au sol. C'est sur cette base d'emprise au sol que nous nous sommes appuyés pour appliquer ce critère. En effet, la zone économique actuelle présente une emprise au sol de 1507m² à l'hectare, majoritairement a vocation artisanale, une continuité de bâti inférieure ou égale à 120m, desservies par les réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et avec accès routier direct.

Le site est aussi desservi par l'aérodrome.

Carte page suivante permet d'illustrer l'application des critères du SCOT sur cette espace économique. La quantification des critères est développée le chapitre d'explication de la traduction réglementaire.



Ainsi, une zone d'activité est définie grâce à l'application de cette prescription.

En effet, le site économique de Villemarie n'est pas identifié dans le SCOT comme un espace économique et encore moins en agglomération. Cependant, la présence de l'aérodrome, de hangars, d'activités économiques existantes confère un caractère particulier à ce site.

Parmi les entreprises installées, il y a lieu de souligner la présence de l'entreprise SAFRAN*. La ville et la COBAS ne peuvent pas se permettre de limiter le développement ce cette entreprise au rayonnement international.

Ainsi, en application des 5 critères cumulés définis par le SCOT, il est possible de définir une petite agglomération économique afin permettre la délimitation d'une zone d'activités économique UI permettant l'évolution du site de l'entreprise SAFRAN qui a exprimé son souhait de l'agrandir et ainsi de s'inscrire dans cette orientation du PADD du maintien et du développement de l'emploi local.

**Safran est un groupe international de haute technologie opérant dans les domaines de l'aéronautique (propulsion, équipements et intérieurs), de l'espace et de la défense. Sa mission : contribuer durablement à un monde plus sûr, où le transport aérien devient toujours plus respectueux de l'environnement, plus confortable et plus accessible. Implanté sur tous les continents, le Groupe emploie 100 000 collaborateurs pour un chiffre d'affaires de 27,3 milliards d'euros en 2024, et occupe, seul ou en partenariat, des positions de premier plan*

mondial ou européen sur ses marchés. Safran s'engage dans des programmes de recherche et développement qui préservent les priorités environnementales de sa feuille de route d'innovation technologique.

Selon l'occupation du sol, la Teste-de-Buch compte 9960 hectares de surfaces boisées, soit 56% de son territoire.

Le site présente de nombreux atouts économiques malgré un foncier très complexe et un contexte urbain dense au Nord :

L'activité sylvicole est l'activité la plus représentée : les produits de la filière bois sont destinés principalement à la transformation en pâte à papier, la fabrication de palettes de transports, bois de chauffage, mais également à la fabrication de parquet ou bois d'œuvre pour la menuiserie.

L'activité pétrolière présente un grand intérêt, avec une exploitation du sous-sol dans le site (Site Natura 2000 FR7200702 « Forêts dunaires de la Teste de Buch ») correspondant à 13 % de la production d'hydrocarbures en France

Maintenir les activités ostréicoles, de nautisme, …

Les activités ostréicoles, de plaisance, nautiques, … constituent un ensemble productif complémentaire à l'agriculture, l'industrie, aux secteurs de l'énergie, aux services aux entreprises, au transport de marchandises, le commerce de gros.

Sur la commune, au-delà des grands acteurs nationaux, l'économie repose essentiellement sur les activités traditionnelles qui tirent ressources des caractéristiques maritimes du Bassin d'Arcachon. Le PADD affirme clairement la volonté de porter une attention particulière pour ces activités. Ainsi, le PLU classe les ports ostréicoles de La Teste-centre et du Rocher en zone UMo et les Malines, outils indispensables au fonctionnement des activités ostréicoles. Le port central de La Teste dispose d'une règlementation spécifique permettant à la fois l'exercice de cette profession et le maintien du caractère historique et patrimonial de ce secteur.

Parallèlement, un nouveau secteur dénommé UMn situé au nord des Prés salés ouest, est dédié au développement des activités nautiques et à la réalisation d'un port à sec (pôle nautique récemment réalisé). Cet équipement est compatible avec les orientations du SMVM (chapitre III-3 « les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et littoral »). Son accès direct à la mer (cale de mise à l'eau) lui confère un avantage certain pour ce type d'activités. La limite sud de ce site vient se caler sur le périmètre de la convention de concession que la commune a obtenu, lui permettant de gérer le site des Prés salés ouest. Une partie de la zone UMn se déploie au nord des Prés Salés Ouest. Cette zone concerne à la fois des espaces du Domaine Public Maritime et des propriétés privées.

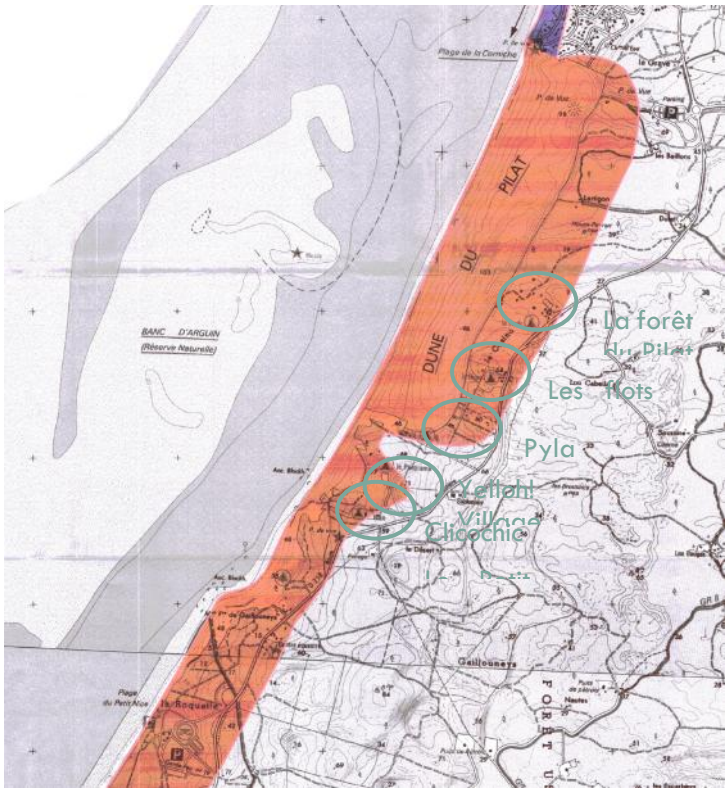
L'activité touristique et de loisirs

L'activité touristique est essentielle au développement économique du territoire. Il s'appuie plus particulièrement sur la qualité environnementale et des paysages du Bassin d'Arcachon qui est reconnue nationalement et internationalement, mais aussi sur sa localisation et sa desserte.

Ainsi les principaux sites économiques touristiques se situent au sein de la station balnéaire de Pyla sur Mer et sur les rives du lac de Cazaux. La règlementation du PLU accompagne le développement de ces secteurs. Au Pyla plusieurs secteurs situés à proximité du Boulevard de l'Océan, au niveau de l'école du Pyla et de l'observatoire de la corniche, offrent des droits à construire plus importants (emprise au sol et hauteur) pour les établissements commerciaux, hôteliers et para hôteliers (UPac).

De la même manière, la zone NLa permet l'aménagement et l'animation touristique des bords du lac de Cazaux. Toutefois l'attractivité touristique est dépendante de l'offre d'hébergement qui lui est dédiée.

L'offre marchande dans le domaine de l'hébergement touristique représente 3 924 lits dont presque 70% correspond à une offre en camping.



5 de ces campings sont implantés au pied de la Dune du Pilat, monument naturel accueillant plus de 2 millions de visiteurs par an. Ces derniers ont été lourdement impactés par l'incendie de 2022.

Ils ont bénéficié de la possibilité de reconstruction à l'identique suite à leur destruction par l'incendie mais ces installations touristiques sont dépendantes de phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.

Afin d'anticiper cette disparition programmée, la commune a, depuis 2012, participé avec le GIP littoral Aquitain à l'appel à projets national sur la relocalisation des activités et des biens, lancé par le ministère de l'environnement afin d'anticiper la recomposition sur d'autres lieux de l'hébergement touristique des 5 campings.

Ainsi, ces 5 campings ont été identifiés afin de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec d'autres activités touristiques déjà existantes.

Toutefois, ces sites ont été durement touchés par le terrible incendie de 2022. Bien que reconduits à l'identique pour certains.

La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.

Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proche du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et ni de surface.

Les campings sont donc maintenus sur leurs sites actuels. Le PLU ne prévoit pas de relocalisation des campings de la Dune.

Parallèlement, le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux.
Un vaste projet de recomposition est en cours de réalisation, lequel viserait à constituer un parcours de 18 trous en deux boucles de 9 trous, s'organisant autour du nouveau club house, qui s'implanterait à l'est du boulevard d'Arcachon (partie « basse » de 12,40 ha environ) et à l'ouest du practice actuel (partie « haute » de 49,56 ha environ).
Le PLU dans sa nouvelle configuration permet de sanctuariser en EBC dans le PLU, des espaces qui dans le document précédent figuraient en zone NLg (parcelle BI 581 pour 20 hectares, partie des parcelles FD 3 et 103 pour 6 hectares) ou en Zone 2AU (parcelle FC n°35 Hauts du Golf pour plus de 15 hectares) augmentant ainsi la quantité de surfaces en EBC dans ce secteur, et plus globalement à l'échelle de la commune, de plus de 20 ha (+ 41 ha EBC – 18 ha [futur parcours] – 3 ha [futur practice]), tout en assurant le maintien de la coupure d'urbanisation et des corridors écologiques existants (Est/ouest ; Nord/Sud).
Le quartier de Cazaux est un site touristique très apprécié notamment des familles grâce au lac du même nom, qui offre une vraie alternative aux plages océanes plutôt appréciées pour la force de la houle océanique. Toutefois l'hébergement touristique y est peu présent et mérite d'y être complété dans le cadre du redéploiement des équipements touristiques. Ainsi, l'offre qui y est envisagée se situe au niveau de l'entrée de ville (RD112) dans la continuité de la zone d'activités. Cette offre se réaliserait sous forme de camping. Ainsi le PLU a classé 4 ha en zone 1AUK afin de favoriser cette réalisation.

La commune souhaite valoriser le développement économique de l'hippodrome de La Teste de Buch qui fait partie aujourd'hui des premiers centres d'entrainement en France. Celui-ci se développe sur une emprise foncière d'environ 20 ha et est composé à boxes et constructions pour les chevaux, et de logements pour les entraineurs, leurs employés et les apprentis qui sont en formation au sein des écuries de courses

Les installations nécessaires à l'entrainement et aux courses de chevaux (anneaux d'entrainement, champs de courses, box, locaux d'accueil et administratif…) sont quant à eux classés en zones naturelles à vocations de loisirs (NL). La surface de ces installations représente environ 70 ha.

Cet hippodrome dispose de 500 chevaux à l'entrainement toute l'année et génère 200 emplois directs. Des investissements récents ont permis d'améliorer l'accueil du public lors de l'organisation des courses (PMU notamment) puisque l'ensemble des tribunes du champ de courses avec restaurant panoramique, a été reconstruit en 2013.

La société des courses qui gère l'hippodrome et la commune de La Teste portent depuis de nombreuses années, un projet qui vise à asseoir l'hippodrome de La Teste de Buch parmi les plus importants au niveau national, dans un segment en pleine mutation. Celui-ci s'appuie sur le regroupement au sein d'un même lieu de l'ensemble des activités équestres au côté de l'activité des courses (dressage, saut d'obstacle, concours complet, polo, ….). Cet ensemble économique sera par ailleurs adossé à un projet d'hébergement touristique permettant l'accueil de l'ensemble des publics visés tout au long de l'année.

Cet hébergement permettra de reconstituer une partie de l'offre touristique vouée à disparaitre progressivement au pied de la Dune du Pilat. Le PLU prévoit un classement de ce vaste ensemble en zone UHi qui offre des droits à construire spécifiques à la réalisation des constructions nécessaires à l'activité économique de l'hippodrome y compris les hébergements touristiques.

Enfin, le parc zoologique représente une surface de plus de 42 hectares situés dans une coupure d'urbanisation entre l'hippodrome et l'entrée nord de Cazaux. Ce site mérite une attention particulière car il est difficile de présenter ce site comme une simple secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

En effet, par la spécificité de sa vocation et de la localisation, il constitue un pôle économique de loisirs important à l'échelle de la commune mais aussi du bassin. C'est pour cette raison que le site est classé en zone UZ, doté d'un règlement spécifique lui permettant une extension limitée de ces constructions existantes dans cette coupure d'urbanisation et permettant de répondre aux besoins de cette installation (tant d'un point de vue sanitaire que d'un point de vue touristique).

3.2.13 REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Comme déjà évoqué précédemment, dans un contexte de forte restriction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour les années à venir et en application de objectifs du SCOT et du PLH, le PLU de la ville de La Teste de Buch est amené à traduire une trajectoire plus vertueuse et plus en adéquation avec ses besoins réels pour les prochaines années.

Par ailleurs, au regard des limites propres au territoire, d'une plus forte vigilance quant au prélèvement de la ressource en eau potable et au traitement des eaux usées, de manière mécanique les projections de croissance démographique doivent être revues de manière plus raisonnable. Il en découle des besoins fonciers moins important à mobiliser, d'autant plus qu'il doit être prioriser les capacités de « densification » au sein des espaces déjà artificialisés.

Le diagnostic a pu montrer un besoin surestimé d'espaces identifiés sur l'ensemble du territoire :

Pour l'accueil de futurs logements, avec le potentiel cumulé théorique de près de 3120 à 6900 logements bruts sur des d'espaces constructibles à vocation d'habitat (et bien que ramené à un potentiel inférieur comme expliqué dans l'étude de densification) ;

Pour le développement économique du territoire avec plus de 25 ha théoriquement mobilisables selon le SCOT, dont la localisation ne répond pas forcément à une cohérence de développement d'intérêt communautaire en application de la loi littoral. Le travail du projet communal consiste donc à mobiliser le foncier disponible en densification des espaces encore mobilisable dans les périmètres économiques existants.

Dans le domaine de l'habitat, le choix a donc été de limiter les potentialités de consommation foncière, en comptabilisant notamment les nombreux espaces libres non construits et présents au sein des principaux espaces déjà agglomérés. Toutefois, cette comptabilisation théorique est confrontée aux réalités du terrain qui peut être différente d'un quartier du territoire à un autre, ou d'un pôle urbain à l'autre (La Teste, Cazaux et Le Pyla sur Mer). De nombreux contextes sont ainsi à prendre en considération pour la mise en perspective des capacités d'accueil théorique via l'étude de densification :

Une pression foncière sur le territoire, avec un processus de division parcellaire très fortement mis en œuvre sur l'ensemble du territoire mais avec des niveaux de densité sensiblement différents dont il résulte des terrains constructibles en moyenne plus grands à Cazaux et au Pyla du territoire par rapport au Nord (La Teste) ;

Une rétention foncière qui de fait peut concerner tout terrain qui échappe à la maîtrise publique ;

Un processus de densification, et de portage de programme de logements collectifs, qui n'est pas égal sur le territoire, avec une plus grande difficulté d'amener ce type d'opérations, abstraction faites des centralités et/ou des opérations pouvant être portées par des bailleurs sociaux ;

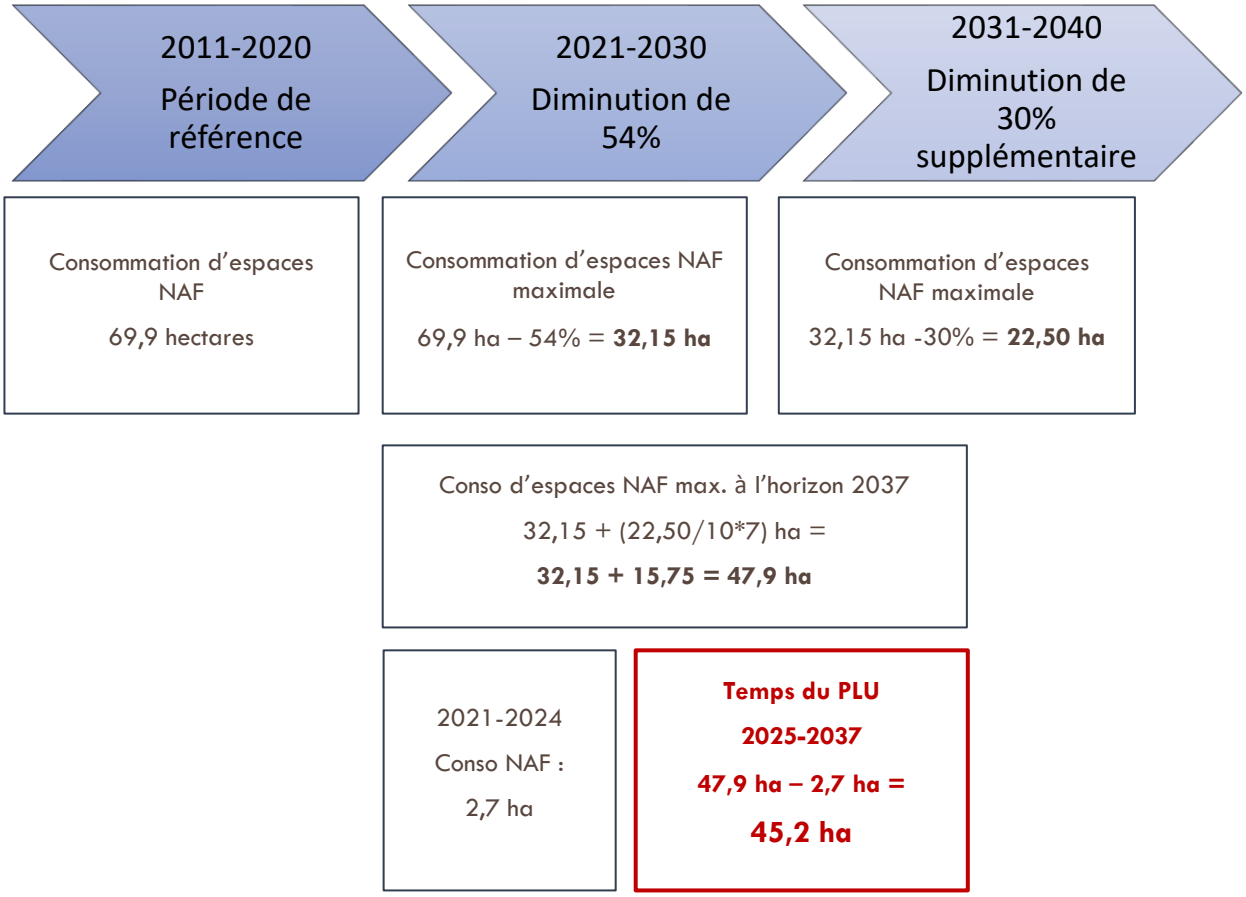
Des capacités de densification théorique qui peuvent être confrontées à des impossibilités de mise en œuvre au regard de problématiques de réseaux (défense incendie, enjeu d'atténuation de la sollicitation de la ressource en eau potable, évitement des aléas de ruissellement…).

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche l'objectif de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers suivants : « *Une consommation globale d'environ 37 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pourra être mobilisé dans le PLU, en compatibilité d'application de la loi Climat & Résilience et en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine, et toutes destinations confondues* ».

Lors de la phase d'étude, nous avons travaillé sur les objectifs que nous connaissions pendant les travaux du SRADDET, c'est-à-dire -54% sur la période 2021-2030 et -54% sur la période 2031-2040. Or, le SRADDET a approuvé des objectifs de réduction moins élevés depuis l'arrêt du PLU : la trajectoire est désormais fixée à -30% pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031.

Sur cette base, le PLU révisé est donc plus vertueux que le SRADDET puisqu'il projette une réduction de 54% sur 12 ans, au-delà des objectifs de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040 du nouveau SRADDET.

Alors que le PLU arrêté fixe une enveloppe maximale d'ENAF de 36,45 ha entre 2021 et 2037, les nouveaux objectifs sont les suivants :



Le bilan de la consommation d'espaces toutes destinations confondues établit à 50,76 hectares les espaces NAF consommés par l'application du PLU révisé, en intégrant les zones 2AU qui seront éventuellement ouvertes au-delà d'un délai de 6 ans - après la mise en œuvre d'une procédure de révision et la réalisation d'une évaluation environnementale). L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (50,76 ha) sont donc très proches : écart de 5,56 ha. Le PLU s'inscrit dans la compatibilité du SRADDET et de SCOT.
Ce Plan Local d'Urbanisme s'inscrit donc comme une première étape pour amener le territoire de La Teste-de-Buch vers la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050.
Les objectifs de consommation d'espaces NAF sont compatibles avec les objectifs du SRADDET.

Comme évoqué dans le chapitre dédié au volet « urbanisme » et au chapitre « Habitat », pour parvenir à ce résultat, un travail important a été réalisé sur la définition des zones urbaines et à urbaniser, dans une ambition de planification à 10-12 ans. Par ailleurs, la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), vise à mieux rationaliser la consommation des espaces. Ainsi, chaque zone à urbaniser, à vocation principalement résidentielle, se voit dotée d'un objectif minimum de logements à réaliser par tranche et/ou par phase, avec de surcroît un ratio de logements à réaliser qui correspond au minimum aux attentes du Schéma de Cohérence Territoriale.

Par ailleurs, les objectifs de densité mais également de forme urbaine attribués au cas par cas en fonction des caractéristiques propres à chaque zone U ou 1AU (niveau desserte par les réseaux, assainissement collectif ou non, topographie, présence ou non d'une servitude d'utilité publique…)

3.3 EXPLICATION DES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU précisent des principes d'aménagement communs afin de répondre aux enjeux partagés :
Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'**opération(s) d'aménagement d'ensemble**, portant sur une **emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable**. Pour chaque OAP, une **densité minimale de logements à produire** est prescrit afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.

Pour chaque OAP, un tableau en chapeau de la présentation du site, présente :

- le classement dans le zonage ;
- la superficie de l'OAP et la superficie de la partie qui est constructible permettant de la différencier de la surface globale de l'OAP (notamment dans les cas où le périmètre d'OAP intègre une bande tampon de 50m de large inconstructible) ;
- les superficies selon la vocation de l'OAP (logements, équipements, activités, …) ;
- le nombre minimal de logements à réaliser, la temporalité de réalisation de ces logements ;
- le pourcentage de logements sociaux est précisé dans le cas d'une OAP à vocation d'habitat.

Les OAP peuvent définir des **tranches** ou un **phasage de l'ouverture à l'urbanisation** afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps.

Chaque OAP présente un principe de **structuration du réseau viaire.**

Chaque OAP définit les **principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère, voire patrimoniale**, des sites à urbaniser.

Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les **aménagements nécessaires à la protection des interfaces** où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances.

Les OAP s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative. La **notice explicative** est composée d'un tableau comportant trois colonnes.

Le territoire de la commune de La Teste de Buch comme la plupart des espaces de la COBAS et des espaces du littoral girondin a fait l'objet d'une très forte urbanisation sous la forme d'un étalement urbain relativement peu dense. Il résulte de ce constat, comme indiqué dans l'étude de densification située en annexe du rapport de présentation, l'existence de capacités foncières de densification théoriques relativement importantes.

Passée cette analyse brute, il apparaît pourtant qu'il n'est pas pour autant évident de mobiliser via le PLU l'ensemble des espaces « libres » théoriques pour répondre aux besoins du territoire dans la mise sur le marché de nouveaux logements.

La combinaison des analyses foncières, mettant aussi bien en avant les capacités à requestionner le foncier existant que le besoin à dégager de nouveaux espaces urbanisables, découle la mise en cohérence spatialisée du développement urbain.
La somme des orientations de développement réfléchie à l'échelle communale ne faisant pas le projet de territoire, il s'agit désormais de coordonner les besoins et les modalités d'urbanisation et/ou d'ouverture à l'urbanisation en compatibilité avec les orientations adoptées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Comme vu précédemment, le diagnostic a pu mettre en avant que les objectifs d'accueil de population et de mise sur le marché de logements devaient être raisonnables au regard des dernières années.
Le projet de développement doit donc désormais identifier prioritairement les espaces libres et les logements disponibles au sein des enveloppes agglomérées du territoire.

Dans un contexte de forte montée de la pression foncière depuis quelques années, le projet de PLU s'attache donc à répondre à des objectifs de croissance maîtrisée, en limitant l'ouverture à l'urbanisation en dehors des continuités directes des principales centralités. Le travail d'identification des espaces libres théoriques pour le développement ou le confortement des entités urbaines existantes a ainsi été réalisé à partir d'une pré-identification des enveloppes urbaines agglomérées, sur la base de critères de continuité, de compacité et de densité, et en fonction du projet de développement porté par la commune.

À partir de ce travail d'identification, la nécessité d'une analyse approfondie s'est imposée, afin d'évaluer au cas par cas en fonction des enjeux environnementaux notamment, les besoins réels en foncier pour l'accueil d'une population nouvelle et la production de logements. Ainsi, la méthode a consisté à distinguer les espaces libres théoriques selon les possibilités réelles d'ouverture à l'urbanisation de ces espaces. On différencie alors, pour le projet de PLU :

- Les espaces libres effectivement constructibles au sein des périmètres agglomérés ;
- Les espaces théoriquement libres constructibles, mais qui dans les faits font l'objet d'autorisation d'urbanisme récemment délivrées (permis d'aménager, permis de construire, …) ;
- Les espaces libres non constructibles, au regard de contraintes diverses (difficultés d'accès, enjeux de protection ou de préservation, risques…).

Les espaces projetés comme devant devenir constructible en espace naturel, agricole ou forestier, qui font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

4. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

4.1 EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRES

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement a été élaboré sur la base du Code de l'urbanisme après application de la réforme du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).
Le règlement du PLU a ainsi été bâti sur la base de trois objectifs :

- l'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- la traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 25 zones (dans lesquelles des déclinaisons en secteurs existent), ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou agricoles et naturelles sur le territoire de la commune de La Teste de Buch.

À chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet.
Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement.
Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des Plans de Prévention des Risques (submersion et érosion) et servitudes de localisation.

4.1.1 ENONCE DES DEFINITIONS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.
Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.
Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

2.1.1.1 Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2.1.1.2 Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination regroupe notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

2.1.1.3 Commerce et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

2.1.1.4 Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

2.1.1.5 Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

4.1.2 DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Au-delà des servitudes d'utilité publiques qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme, et qui sont rappelées et délimitées par des informations graphiques sur les plans de zonage et en annexe, sur l'ensemble des zones du document d'urbanisme, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Ainsi, des obligations sont communes à toutes les zones.

2.1.2.1 La desserte et les réseaux

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons…).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes, notamment concernant la défense incendie, la protection civile et la collecte des déchets ménagers.

Les voiries en impasse sont à éviter, autant que possible, dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), afin de créer des connexions inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers. Sauf possibilité donnée au travers des Orientations d'aménagement et de Programmation, des aires de retournement sont admises à titre temporaire pour assurer les demi-tours des véhicules de secours ou de service public en permettant l'aménagement d'un espace libre en continuité des voies pour laisser la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure.

Les voiries sont, pour la plupart, destinées à être reversées à plus ou moins long terme dans le domaine public, et doivent donc répondre à certaines normes telles que celles concernant la défense incendie.

De plus, des prescriptions supplémentaires ont été définies pour les autres réseaux et la collecte des déchets :

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, …) réalisés en souterrain devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,…) à l'intérieur du périmètre de cette opération.
- Dans les opérations de plus de 2 lots ou logements, il pourra être demandé la réalisation d'un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères. Par ailleurs, un emplacement supplémentaire sera prévu par tranche de 5 lots ou logements.

Par ailleurs, la conception des accès devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration et au ralentissement des ruissellements des eaux pluviales, mais aussi au maintien de la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement des voies.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et des terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, énergie et réseaux de communication, électricité). Il est à noter que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal met plus particulièrement l'accent sur une recherche de bonne gestion des eaux pluviales. À ce titre, la nécessité de traiter les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet est rappelé, que ce soit pour des projets d'habitat individuel, collectif, ou pour l'implantation de nouvelles activités économiques. Il est ainsi prescrit les normes suivantes :

Lors de l'avis des PPA, la COBAS a demandé de faire référence au règlement d'intervention de la COBAS qui est les annexes du PLU.

Les règles de traitement des eaux pluviales sont les suivantes (issues du SIBA) :
Fossés, crastes, cours d'eau : conservation à ciel ouvert et création de zones non aedificandi

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse des services du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) et cas spécifiques liés à

des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.). Cette mesure est destinée d'une part, à ne pas aggraver les caractéristiques hydrauliques, et d'autre part, à faciliter leur surveillance et leur nettoyage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Lorsqu'un fossé/craste ou cours d'eau est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale doit être maintenue :

Afin de conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs de l'aval.

Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien.

Dans le cadre de l'aménagement des zones AU du PLU (lotissement, groupe d'habitation, zone d'activité, etc.) les fossés, crastes, cours d'eau existants ou à créer seront dotés d'une banquette, laissée libre d'accès en dehors de l'emprise des lots, de 3 mètres minimum de largeur à partir du haut de la berge.

Dans le cadre d'une demande d'urbanisme en zone U du PLU, lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un fossé, une craste ou un cours d'eau, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de l'axe de cet ouvrage. Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d'eau structurant ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, alors la création d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur laissée libre d'accès pourra être imposée. Les clôtures doivent être implantées à plus d'1 mètre du haut de berge des fossés.

Canalisations

Lorsqu'une canalisation d'eaux pluviales, de statut public ou privé, est concernée par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue :

Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'exploitation.

Afin de ne pas endommager ou fragiliser cette canalisation.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par une canalisation d'eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de cet ouvrage.

Restauration des axes naturels d'écoulement des eaux

La restauration d'axes naturels d'écoulements, ayant partiellement ou totalement disparus, pourra être demandée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) lorsque cette mesure sera justifiée par une amélioration de la situation locale.

Mesures relatives à la qualité de l'eau

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le SIBA peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).

Mesures constructives

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes sont imposées à toutes les nouvelles constructions sauf dérogation expresse du SIBA concernant des cas particuliers (centre-ville, terrains en pente, etc.) : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. Le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) n'imposera pas ces règles dans les cas où elles ne peuvent pas s'appliquer du fait de la configuration des lieux.

Mesures compensatoires à l'imperméabilisation

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel après accord écrit du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

2.1.2.2 Le risque incendie

Suite à l'avis des personnes publiques associées et notamment de l'Etat, le chapitre concernant l'incendie est complété en particulier pour les OAP.

Il est ajouté :

Les OAP en contact avec le massif forestier intègrent une bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre le massif boisé et le projet de construction.

2.1.2.3 Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Suite à une observation faite pendant l'enquête publique, un chapitre est inséré dans les dispositions générales du règlement concernant les saillies des constructions au-dessus du domaine public.

Il est donc précisé que :

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

Pour les zones UA et UB, cette disposition s'applique en tous points de la façade, exception faite pour les avant-toits.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

2.1.2.4 Le recul des constructions hors agglomération le long des voies départementales

Ce chapitre rappelle les dispositions de recul de constructibilité vis-à-vis des principaux axes de communication qui parcourent le territoire. Il s'agit de servitudes qui, de fait, doivent être pleinement intégrées dans le règlement du PLU.

		Recul hors agglomération et hors des espaces urbanisés par rapport à l'axe (mètres)		**Accès**	
Type de RD		**Habitations**	**Autres Constructions**	**Hors agglomération et hors des espaces urbanisés**	**En agglomération et en espaces urbanisés**
Autoroute	**A660**	**100m**		**Nouveaux accès strictement interdits**	**Nouveaux accès strictement interdits**
Section de route classée à Grande Circulation (RGC) par le décret n°2010-578 et classée en 1ère catégorie	**RN250 RD 112**	**75 m Exception maximale en cas d'étude L.111-8 du Code de l'Urbanisme, au cas par cas, avec max : 35m pour les habitations, 25m pour les autres constructions**		**Nouveaux accès strictement interdits pour des raisons de visibilité et de sécurité**	**Nouveaux accès autorisés, sous conditions de visibilité et de sécurité**

Cat. 1 (voie à vocation de transit)	**RD 218 RD 259 RD 650 RD 1250 RD 1251**	**35m**	**25m**	**Nouveaux accès interdits, sauf enclave et absence de solution alternative, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines : - Etude spécifique nécessaire, - Pas de développement linéaire de l'urbanisation.**	
Cat. 2 (voie à vocation de transit)	**RD 217 RD 217^{E}2 RD 256**	**25m**	**20m**		
Piste cyclable départementale	**RD804 RD804E4**	**10m**		**Nouveaux accès strictement interdits**	
Toutes les Routes Départementales		**Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme**		**Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental du Libournais lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire très fortement déconseillée (compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme)**	

Suite aux observations faites pendant l'enquête publique, il est précisé que les reculs de constructibilité vis-à-vis des principaux axes de communication qui parcourent le territoire s'appliquent hors agglomération mais aussi hors des espaces urbanisés. Cette précision est faite aussi dans les prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, des zones urbaines, agricoles et naturelles situées hors agglomération et hors des espaces urbanisés

2.1.2.5 La réalisation d'aires de stationnement

Si le nombre de création de places de stationnement est à déterminer au cas par cas en fonction du type de zone et de la destination principale des constructions, les surfaces affectées au stationnement sont quant à elles harmonisées sur l'ensemble de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à savoir :

- pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
- pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

2.1.2.6 Le rappel des obligations légales de débroussaillement (OLD)

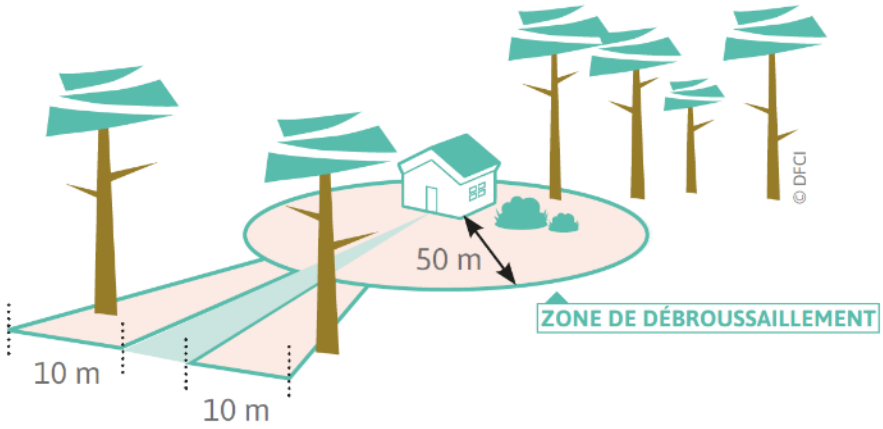
Ce chapitre rappelle les dispositions liées au débroussaillement obligatoire pour tous les terrains situés à moins de 200m des bois et forêt. Il s'agit de servitudes qui, de fait, doivent être pleinement intégrées dans le règlement du PLU, compte tenu des événements tragique de juillet

a. Principe général des règles de débroussaillement

Pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts, l'obligation de débroussailler s'applique sur :

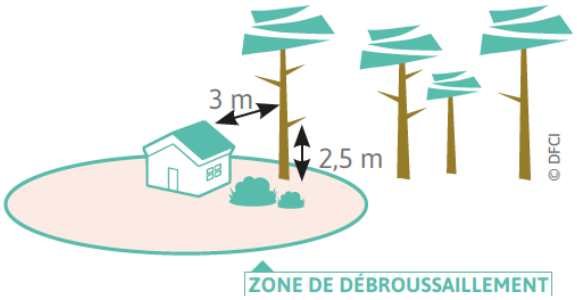
- 50 m aux abords des constructions,
- 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.

Dans le cadre d'un plan de prévention des risques contre les incendies de forêt (PPRIF), l'obligation peut-être portée jusqu'à 100 m aux abords des constructions.



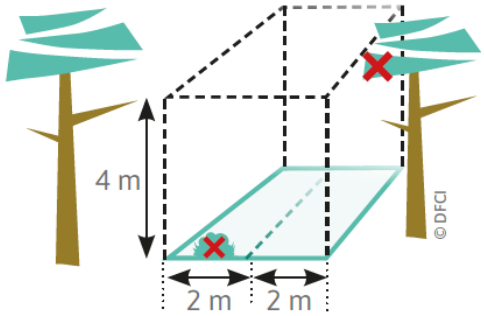
Les arbres doivent être à une distance minimale de 3 m des constructions.

L'élagage des arbres doit maintenir les premières branches à une hauteur minimale de 2,5 m du sol.



Les voies d'accès aux constructions doivent être d'une largeur minimale de 4 m.

Toute végétation doit être supprimée sur une hauteur de 4 m et sur une largeur de 2 m de part et d'autre de l'axe central de ces voies.



b. Cas concret des principes de débroussaillement

- **En zone urbaine (zone U dans le PLU)**

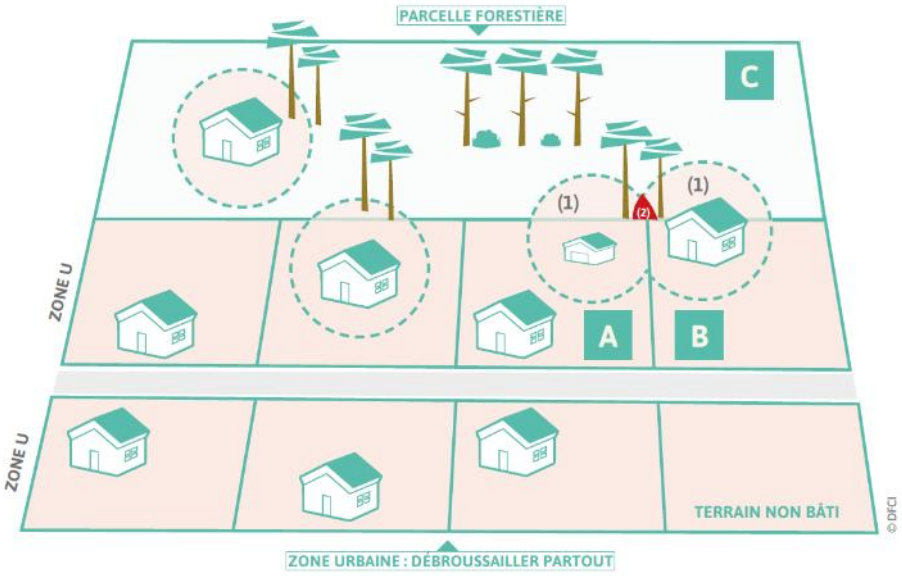
L'obligation de débroussaillement porte sur la TOTALITÉ des parcelles bâties ou non. Elle est à la charge du propriétaire ou son ayant droit (Art. L134-6 et 8 du code forestier).

- **Sur fonds voisins**

(1) A et B assument les travaux de débroussaillement dans un rayon de 50 m autour de leur construction.

(2) Les travaux incombent à B, propriétaire de la construction la plus proche du terrain C (Art. L 131-13 du code forestier).

A et B préviennent C qui ne peut s'opposer aux travaux (Art. L 131-12 du code forestier), sous peine de prendre en charge la responsabilité du débroussaillement.



2.1.2.7 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Suite à l'avis des personnes publiques associées, l'Etat a fait valoir la nécessité de développer les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, plus particulièrement pour les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Ainsi, il est ajouté dans les dispositions générales :
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (articles L151-11 du code de l'urbanisme).

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à certaines règles notamment du chapitre « Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères » de toutes les zones du PLU.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article ?

2.1.2.8 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Suite à l'avis des personnes publiques associées, l'Etat a demandé de préciser l'application de l'arrête préfectoral de 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres à l'échelle du département.
Ainsi il est ajouté dans les dispositions générale du règlement les éléments suivants :

La Gironde est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral de 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres à l'échelle du département. Ce dernier donne pour plusieurs tronçons d'infrastructures, le classement dans une des 5 catégories définies de façon réglementaire, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit, et le type de tissu urbain.
La commune de La Teste de Buch est concernée par ces dispositions. Pour consulter la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre et l'arrêté préfectoral associé, les pétitionnaires doivent se reporter aux annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure, est précisée dans le tableau ci-après.

NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAeq (6 h-22 h) en dB(A)	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAeq (22 h-6 h) en dB(A)	CATEGORIE DE l'infrastructure	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L <= 81	71 < L <= 76	2	d = 250 m
70 < L <= 76	65 < L <= 71	3	d = 100 m
65 < L <= 70	60 < L <= 65	4	d = 30 m
60 < L <= 65	55 < L <= 60	5	d = 10 m
(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2, comptée de part et d'autres de l'infrastructure			

Ce classement sonore a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction concernée par cette règlementation, et érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.
Les constructions concernées par l'application du classement sonore, ainsi que les références règlementaires portant sur l'isolement acoustique minimum attendu sur ces constructions, sont précisées dans l'arrêté préfectoral girondin figurant dans les annexes du PLU.

4.1.3 LES ZONES URBAINES

Au titre du Code de l'urbanisme (Article R151-18) « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »
Conformément au Code de l'urbanisme, les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitat, au commerce et activités de service, à l'exploitation agricole ou forestière, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.
Le zonage du PLU traduit la mise en œuvre de la stratégie territoriale, et la volonté de renforcer les centres-villes, centres-bourgs et entités urbaines traditionnelles. Le développement urbain est
localisé dans et en continuité des espaces les plus denses existants. L'accueil de la population se fait essentiellement au sein des zones urbaines existantes et à proximité des équipements publics et des réseaux existants.

Le PLU comprend 18 types de zones urbaines, à savoir :

- **La zone UA** couvre essentiellement les espaces urbanisés de la ville de la Teste. Elle se caractérise par une forme urbaine dense par rapport aux autres entités urbaines existantes (compacité du tissu bâti, fort rapport avec l'espace public) et une vocation multifonctionnelle (habitat, commerce, équipement, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération).

La zone UA comprend **un secteur UAa**, qui correspond à l'hypercentre où la densité, les hauteurs des constructions sont plus élevées.

- **La zone UB** couvre généralement les quartiers périphériques au centre-ville de La Teste et le centre bourg de Cazaux. Ces zones UB présentent souvent une homogénéité des formes urbaines en secteur ancien, avec une compacité et une forte présence des constructions en relation avec les espaces publics. La densité y est toutefois moins importante qu'en zone UA et des décalages de façades peuvent exister ce qui contribue à rythmer la perception depuis les espaces publics. Une vocation multifonctionnelle y est présente (habitat, commerce, équipement).
  L'enjeu est d'assurer un maillage cohérent des quartiers situés en zone UB pour assurer une densification maîtrisée.
  Plusieurs espaces sont identifiés en zone UB, accolés à la zone UA et/ou aux zones UE. Ces espaces offrent une mixité fonctionnelle (commerces, équipements, services…). La zone UB couver aussi le centre bourg de Cazaux structuré autour de la place du marché.

- **La zone UC** correspond à une zone urbaine intermédiaire entre la centralité formalisée par les zones UA, UAa et UB et les secteurs pavillonnaires. La zone UC est aussi bien présente sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux.
  La vocation principale est souvent résidentielle même si la présence des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, mais également les commerces de détail ou certaines activités participent à la diversification fonctionnelle de ces zones.
  Les principes règlementaires de la zone ont été remaniés afin de structurer et d'encadrer la mutation de ces secteurs soumis à de nombreuses divisions foncières. La volonté traduite dans ces espaces est de favoriser les regroupements parcellaires et de favoriser les opérations groupées ou opérations d'ensemble dans un cadre urbain plus qualitatif.
  La particularité des quartiers concernés est la présence d'unités foncières qui permettent l'émergence de projets d'ensemble qui nécessitent un cadrage règlementaire. La règlementation a pour principe des niveaux de densités inférieures à ceux autorisés dans les centralités.
  La zone UC comprend un secteur UC* dans lequel l'hébergement est autorisé contrairement au reste de la zone UC.

- **La zone UD** est une zone d'urbanisation contemporaine qui a pu se développer au cours des dernières décennies. Elle correspond à une zone urbaine à vocation résidentielle, développée sous forme de constructions pavillonnaires. Les zone UD sont aussi bien présentes sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux.
  La zone UD se développe principalement au-delà de la zone UC sur des espaces bâtis moins denses : espaces urbains au sud du centre-ville de La teste , au-delà de la zone UC et jusqu'à la RD1250, espaces urbains compris entre la voie ferrée et le bassin au nord, la zone urbaine le long du boulevard d'Arcachon, la zone urbaine de Caillivolle entre les zones d'activités, les zones urbaines entre la RD259 et la boulevard des Miquelots, tous les zones urbaines pavillonnaires en extension de la zone UC à Cazaux.

  Cependant, la zone UD comprend 3 secteurs particuliers correspondant à La conservation de quartiers identitaires. Au-delà de la préservation des éléments bâtis ou paysagers, la commune a souhaité poursuivre la préservation de certains quartiers identitaires afin de favoriser la préservation des caractéristiques et la forme urbaines de ces quartiers. Sur la Teste-centre, ils concernent :

  - Un secteur UD1 : secteur de la pinède de Conteau
  - Un secteur UD2 : secteur de le Coum au nord du centre-ville
  - Un secteur UD3 : secteur le long de l'avenue des ostréiculteurs

- **La zone UE** couvre principalement les espaces occupés par les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, sportifs, administratifs…

- **La zone UF** correspond aux quartiers des Miquelots réalisés dans les années 1970 sous la forme d'une ZAC. L'ancien règlement de la ZAC précisait la nature de la constructibilité secteur par secteur. Cette règlementation regroupait initialement 30 zones. Elles ont été regroupées en 8 zones principales. Ces 8 zones regroupent principalement des secteurs pavillonnaires et des groupes d'habitation.
  La zone urbaine résidentielle des Miquelots, comprenant :

  - - la zone UF1, avec les quartiers de la Fagotière et la SCIC SO 23 logements ;
  - - la zone UF2, avec les quartiers Le Captal de Buch, Les Genêts d'Or, Les Sternes-Les Courlis, SCI La Matelle, et Cant l'Aouset ;
  - - la zone UF3, avec les quartiers La route de Cazaux, à proximité des équipements scolaires ;
  - - la zone UF4, avec les quartiers La Marjolaine, La Pastourelle, La Chamade, Les Océanes et Marbella ;
  - - la zone UF5, avec les quartiers SCIC 2e tranche, et les Collines du Soleil ;
  - - la zone UF6, avec les quartiers Aigue Marine ;
  - - la zone UF7, avec les quartiers La Pignada ;
  - - la zone UF8, avec les quartiers La Matelle.

- La zone UG couvre des espaces dédiés aux zones d'équipement golfique (parcours du golf d'Arcachon) et des équipements d'accueil tel que le club house du golf d'Arcachon, son hôtel et son restaurant.

- La zone UHi couvre des espaces dédiés aux zones d'équipement de l'Hippodrome du Becquet (boxes, …) et des équipements d'accueil (accueil, restaurant, tribunes, …). Les constructions autorisées sont liées et nécessaire à l'activité de l'hippodrome.

- La zone UI correspond à une zone urbaine dédiée au développement économique de la zone d'activités du Pays de Buch et à la zone d'activités industrielles de Villemarie même si cette dernière se localise en discontinuité de de l'agglomération, de l'autre côté du canal des Landes. Toutefois, cette zone UI* remplit les critères du SCOT pour être une agglomération économique. Cette zone permet d'assurer l'extension limitée à 50% de l'emprise existante de constructions à destination industriel.

- La zone Ulc correspond à une zone urbaine dédiée aux activités commerciales. La zone Ulc comprend plusieurs secteurs :
  - Le secteur Ulc délimite le commercial de Caillivole, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce, hébergement (sous destination habitat) sont autorisés,
  - Le secteur Ulch délimite les pôles commerciaux d'Espace Plaisance et de Cap Océan, où le commerce est autorisée en rez de chaussée et l'habitation en étage,
  - Le secteur Ulc* délimite le pôle commercial des Miquelots, et rue Lagrua, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce sont autorisés.

- La zone UK correspond au parc résidentiel de loisir (PRL) du Domaine de la Forge et des Solariales. Il se localise hors de l'enveloppe de l'agglomération. La zone UK comprend aussi le camping Bel Air Village de Cazaux et le camping Cap fun Pinèda à au nord de Cazaux.

- La zone UM correspondant au port de pêche et plaisance d'Arcachon. Cette zone fait partie du Domaine Public Maritime dans laquelle les activités portuaires de pêche, ostréicole, plaisance et aux activités nautiques liées notamment au stationnement des bateaux. Il existe plusieurs secteurs spécifiques complémentaires sont autorisées :
  - La zone UMo : comprend le port ostréicole central et le port ostréicole de Rocher
  - La zone UMn correspond aux zones dédiées à l'activité nautique située au nord des Prés salés Ouest et la zone économique marine plaisance située avenue des Huttiers (zone rouge Port-PPRSM)
  - La zone UMb correspond aux Cabanes dans le secteur de l'Aiguillon et du Lapin Blanc

- La zone UP est une zone spécifique au quartier du Pyla sur Mer. Elle comprend 3 zones particulières qui ont été délimité au regard des règles de chacun des lotissements qui composent le quartier du Pyla sur Mer et la possibilité de regrouper les lotissements ayant des règles communes :

  - **La zone UP1** correspond aux quartiers anciens dotés d'une identité forte, situés le long de la frange littorale de Pyla-sur-Mer ;
  - **La zone UP2** qui correspond aux lotissements identitaires plus récents, implantés sur le premier flanc de dune et sur le quartier du Domaine de la Forêt ;
  - **La zone UPac** qui correspond aux implantations des activités commerciales de Pyla-sur-Mer

- La zone UR correspond aux quartiers de logements collectifs dont la hauteur de bâtiments est de plus grande hauteur que les quartiers pavillonnaires et ceux du centre-ville de La Teste comme les quartiers de la Règue Verte et d'Arcachon marine situé au nord de la commune en limite d'Arcachon, mais aussi le quartier de Marzac par exemple.

- La zone UT correspond à une zone urbaine située au nord du centre-ville de la Teste, dans le prolongement de la façade maritime du port central. La zone UT est coincée entre la RD650 et la voie ferrée entre

Arcachon et Bordeaux. Seule la RD650 sépare le site du bassin. Elle se situe au droit du site des prés salés ouest, à la jonction de plusieurs types de paysage.

L'objet de la présente le zone UT est d'encadrer réglementairement la traduction de l'OAP qui se développe le long de la façade maritime, le long de la RD650 (avenue du général de Gaulle) 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. Sa vocation est spécifiquement dédiée à l'encadrement des à l'accueil touristique, d'activités sportives, de loisirs.

- La zone UX correspond à une zone urbaine dédiée aux activités commerciales, d'artisanat, bureau et commerce à l'entrée Nord de Cazaux.

- La zone UZ correspond à la zone urbaine dédiée au parc zoologique. Ce parc est une spécificité communale et locale qui se situe dans la coupure d'urbanisation entre La Teste et Cazaux. A ce titre, elle correspond à une zone dans laquelle sont autorisées les constructions, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation économique du zoo. La construction y est limitée et encadrée qui fait de la situation du zoo, en discontinuité de l'agglomération de La Teste et de Cazaux.

- La zone Usdu correspond à la zone urbaine du lotissement de Clair Bois. Cette zone urbaine est définie comme un secteur déjà urbanisé (SDU) par le SCOT. Un seul SDU a été défini sur le territoire communal de la teste de Buch.

4.1.4 LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP ou, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

2.1.4.1 Les zones 1AU

La zone 1AU correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation, aussi bien sous forme d'extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers que sur des espaces situés au sein d'une enveloppe dite « agglomérée » du territoire de la commune de La Teste de Buch. Ces espaces à urbaniser ont pour principale vocation d'accueillir de nouvelles habitations dans une logique d'insertion ou de prolongement vis-à-vis du contexte urbain limitrophe.
Par ailleurs, au regard du contexte propre à chaque zone, aussi bien une plus grande diversité des destinations (commerce de détail, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle…) qu'une recherche de formes urbaines adaptées aux enjeux et aux contextes peuvent être souhaitables. Ainsi, la zone 1AU comprend plusieurs secteurs pour s'adapter aux orientations de développement propres à chaque quartier :

- Un secteur 1AUc correspond aux aménagements de l'entrée de Cazaux dédié à la production du logement,
- Un secteur 1AUb correspond à l'aménagement de l'entrée de ville de La Teste centre (Baou) favorisant la mixité des fonctions,
- Un secteur 1AUs correspond à l'aménagement de la zone de Sécary dédié à la production de logement,

- Un secteur 1AUk correspondant à l'aménagement à l'entrée Nord de Cazaux.

2.1.4.2 Les zones 2AU

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sur l'ensemble du PLU, les zones 2AU constituent des réserves foncières inconstructibles à la date d'approbation du présent document d'urbanisme. Plusieurs justifications répondent à ce classement dans les différentes communes concernées :

- Une nécessité de préserver la ressource en eau potable ;
- Une nécessité de programmer dans le temps les ouvertures à l'urbanisation pour répondre aux objectifs du PLH ;
- Une nécessité de préparer des aménagements et des réseaux en amont d'une ouverture à l'urbanisation au regard de leur absence ou insuffisance à la date d'approbation du PLU.
-

4.1.5 LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole « zones A », les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage. La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

4.1.6 LES ZONES NATURELLES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « zones N », les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, une partie des zones humides sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage.
Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres…
Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, …). Par exemple, les boisements des coteaux ou des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols en pente.
Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.
Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Maintenir les espaces naturels, boisés, végétalisés des communes et la valeur écologique du territoire en application des règles communes avec la zone agricole (gestion du bâti existant).
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée et encadrer les activités artisanales ou commerciales isolées par exemple.
- Accompagner la valorisation écologique des sites.
- Interdire toutes les nouvelles constructions sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

- Autoriser les seules extensions des constructions à usage d'habitation, dans le cadre de leur gestion, qui font l'objet de règles morphologiques.

2.1.6.1 La zone N

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Carte d'extrait du zonage ci-après.
Elle comprend différents secteurs :

- Le secteur Np de préservation où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt de préservation des enjeux environnementaux et/ou paysagers.

- Le secteur Nepr correspondant aux zones naturelles dans les espaces proches du rivage ;

- Le secteur Nv correspondant au secteur naturel en milieu urbain ;

Le secteur Ne correspondant au secteur naturel accueillant des équipements (cimetière, …) ;

Le secteur Ng correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;

- le secteur Nj : correspondant au secteur naturel de jardins partagés.

2.1.6.2 La zone Naturelle de sport et de loisirs (NL)

La zone NL correspond à une zone naturelle d'équipements et de loisirs où l'accueil du public nécessite des équipements, dans laquelle les secteurs ont été identifiés :

- Le secteur NLa : d'équipement lié à l'accueil du public dans les sites naturels touristiques de la Dune du Pyla, et du Lac de Cazaux ;

- le secteur NLb : secteur spécialisé dans l'aéronautique, autour de l'aérodrome Villemarie; et aux équipements sportifs autour de la plaine des sports Gilbert Moga ;

- le secteur NLc : secteur spécifique correspondant aux terrains de camping situés dans les espaces proches du rivage des communes littorales. Dans ce secteur, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont autorisées ;

- le secteur Nlg : secteur spécifique correspondant au secteur du golf et à son extension ;

- Le secteur Nlp : secteur spécifique à vocation d'habitat qui correspond au secteur bâti de La Palu ;

- le secteur NLt : secteur spécifique pour l'accueil et découverte des blockhaus du Pyla ;

- le secteur NLhi : secteur spécialisé autour de l'hippodrome.

2.1.6.3 La zone Naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon (Nm)

La zone NM correspond à une zone naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon. Cette zone correspond au domaine public maritime communal. Les ouvrages importants (concession d'endigage, port, etc.) doivent nécessairement être prévus au plan d'urbanisme pour pouvoir faire l'objet d'une décision autorisant l'occupation du domaine.

Le secteur NMb correspond au Banc d'Arguin.

Le secteur NMi correspond à l'Ile aux Oiseaux.

2.1.6.4 La zone naturelle de protection des espaces remarquables (NR et NRfu)

La zone NR correspond aux zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Le secteur NRfu correspond au périmètre de la Forêt Usagère, issu de la carte Durègne.

Les principes règlementaires du PLU 2011 ont largement été repris pour maintenir une protection maximale du patrimoine naturel de la commune.

2.1.6.5 La zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA120 (Ns)

La zone Ns correspond à la zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA120 ainsi que la zone naturelle du lac de Cazaux.

4.1.7 LES EMPLACEMENT RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
« 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le PLU de 2011, suite aux différentes procédures de modification dont la dernière a été approuvée en 2022, identifie 51 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire
Ils se répartissent en 4 catégories :

- Les emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers (14 emplacements),
- Les emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux (7 emplacements),
- Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales (10 emplacements),
- Les emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes (12 emplacements),

Le bilan de l'application du PLU a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés : emplacements réservés maitrisés, des projets réalisés, des emplacements maintenus, des emplacements abandonnés, des bénéficiaires de ces emplacements, des nouveaux emplacements réservés nécessaire à la réalisation de projets nouveaux, …

Les emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers

Les emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux

Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales
Emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes
Emplacements réservés établissant des servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements

4.1 LA PROTECTION DES ESPACES BOISES ET LES OUTILS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

4.1.1 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE LOCAL (L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

La délimitation des espaces naturels a été réalisée à partir des espaces remarquables identifiés à l'occasion du diagnostic du territoire.

L'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral s'est appuyée sur l'état initial de l'environnement, qui a mis en évidence huit grandes entités écologiques sur la commune, ainsi que les inventaires patrimoniaux et les protections existants sur le territoire :

Sur cette base le PLU a identifié plus de 6000 ha de zones naturelles remarquables au titre de la loi littoral. Cette identification recoupe :

- Les domaines maritimes emblématiques du Bassin d'Arcachon comprenant l'île aux oiseaux et le banc d'Arguin ;
- Les dunes littorales ;
- Les milieux forestiers et les lettes des massifs de dunes anciennes et modernes ;
- Les rives du lac de Cazaux ;
- Les corridors écologiques du canal des Landes et de la craste de Nezer.

Tous les espaces libres boisés majeurs des 3 polarités sont préservées. Les espaces boisés classés existants dans le PLU de 2011 ont été réajustés afin de rectifier leur tracé en fonction de l'occupation du sol actuelle.

2.2.1.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes espaces boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.
Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Les boisements classés en EBC le sont notamment pour des motifs d'ordre environnementaux. Ce classement permet de maintenir des éléments identifiés de la trame verte en tant que corridors écologiques et réservoirs de biodiversité dans la sous-trame des milieux forestiers.

Ces espaces naturels sont tout autant des milieux forestiers (notamment la forêt usagère), des zones humides situées le long des rives du lac de Cazaux, des crastes (fossé drainant) ou des milieux humides arrières dunaires, des milieux d'interface entre la mer et les espaces terrestres (prés salés Est et Ouest), le canal des Landes et ses rives…. Ils sont le témoin de la richesse des milieux naturels dont dispose le territoire communal.

Les principaux cours d'eau de la commune et leurs ripisylves sont protégés par un classement en zone NR ou NP et souvent par un EBC.
Les zones humides sont protégées par un classement adapté :

- Les principaux cours d'eau de la commune et leurs ripisylves sont protégés par un classement en zone NR ou NP et par un EBC.
- Les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux sont classés en zone NR ou NP et EBC pour les espaces boisés.

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC).
Les EBC participent pleinement à trois principaux objectifs :

- Préserver les grandes entités boisées dont le massif de la forêt usagère ;
- Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de ville ;
- Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en ville (zone Nv).

Ainsi, 9463,87 hectares d'Espaces Boisés Classés sont identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme dont :

- **9408,90 ha d'espaces boisés classés maintenus ;**
- **54,97 d'espaces boisés classés créés.**

Seulement 86,23 hectares d'espaces boisés classés sont retirés à l'échelle de la commune.



Evolution des Espaces Boisés Classés

2.2.1.2 Les éléments du patrimoine local identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

L'identification des éléments repérés proviennent notamment des documents d'urbanisme antérieurs, des retours d'élus locaux, du travail de terrain de l'équipe d'étude ou encore de données collectées lors de l'état initial de l'environnement :

- **En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,** le PLU entend préserver tous ces éléments caractéristiques du patrimoine local sur l'ensemble du territoire communal.
  Certains espaces boisés sont protégés au titre de l'article L.151-19 pour leur qualité paysagère, qu'il s'agisse des grandes masses boisées, des parcs ou jardins ou de certains sujets isolés. Des éléments linéaires (« haies ou alignements d'arbres ») sont également identifiés à ce titre, notamment des haies situées *hors* secteurs concernés par la TVB.
  En outre des éléments du patrimoine bâti de la commune ont été recensés sur la base des potentialités définies dans le diagnostic architectural et urbain, ainsi que sur les travaux précédemment engagés qui font figure de patrimoine local, sans pour autant qu'ils soient inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques. Ils sont regroupés dans des cahiers complémentaires du règlement (édifices à protéger, inventaire des cabanes forestières).
- **En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,** le PLU entend préserver des éléments présentant un intérêt écologique, à l'instar notamment :
  - des abords des cours d'eau (y compris les ripisylves comprises dans ces périmètres),
  - des habitats d'intérêt communautaires (Natura 2000) ;
  - d'éléments de la Trame Verte et Bleue, ainsi que des éléments linéaires (typologie « haies ou alignements d'arbres ») compris *dans* des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue ;
  - de milieux d'intérêt sur le plan écologique mis en évidence à la faveur d'études particulières existantes,
  - ou encore des sites destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires au titre des atteintes à la biodiversité.

- Suite à l'avis des Personnes publiques associées, les surfaces des protection patrimoniales ont évolué :

	Surface en ha
Protection patrimoniale supprimée (passage en EBC)	0,71
Protection patrimoniale supprimée	0,38
Protection patrimoniale créée	22,17
Protection patrimoniale maintenue	99,30
Total général	**106,56**

2.2.1.3 Synthèse

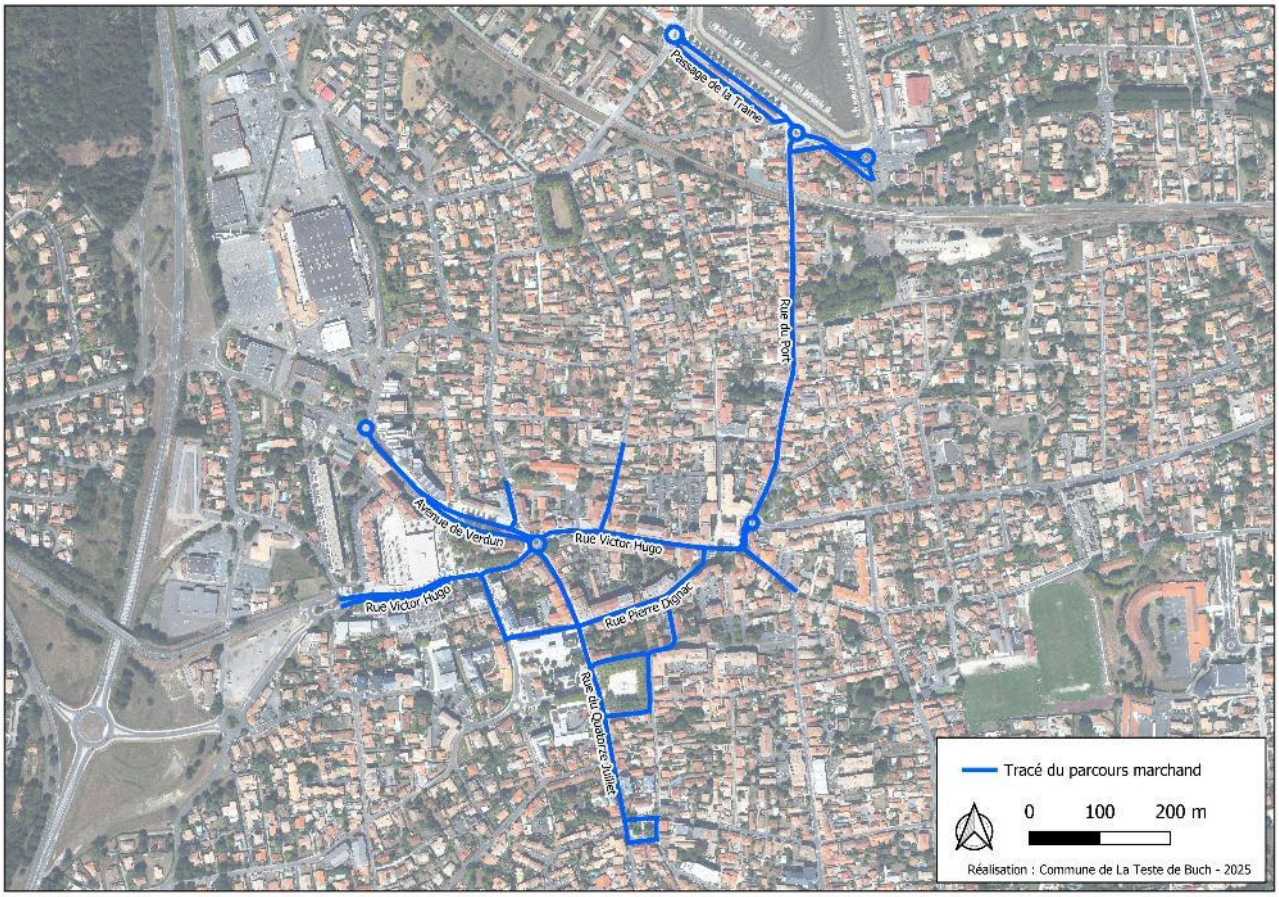
En synthèse, voici l'évolution des surfaces dédiées à la protection des espaces naturels ou du patrimoine bâti ou naturel local entre les précédents documents d'urbanisme locaux et le Plan Local d'Urbanisme :

	PLU 2024	**Projet PLU**	**Evolution en ha**	**Evolution en %**
Espace vert intérieur protégé	14,21	12,83	-1,38	-9,73%
Espaces arborés majeurs	86,02	86,02	0,00	0,00%
Patrimoine naturel / paysager protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme		0,44	0,44	
Patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme		3,67	3,67	
Patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - mesures compensatoires		18,35	18,35	
Total général	**100,22**	**121,31**	**21,08**	**21,04%**

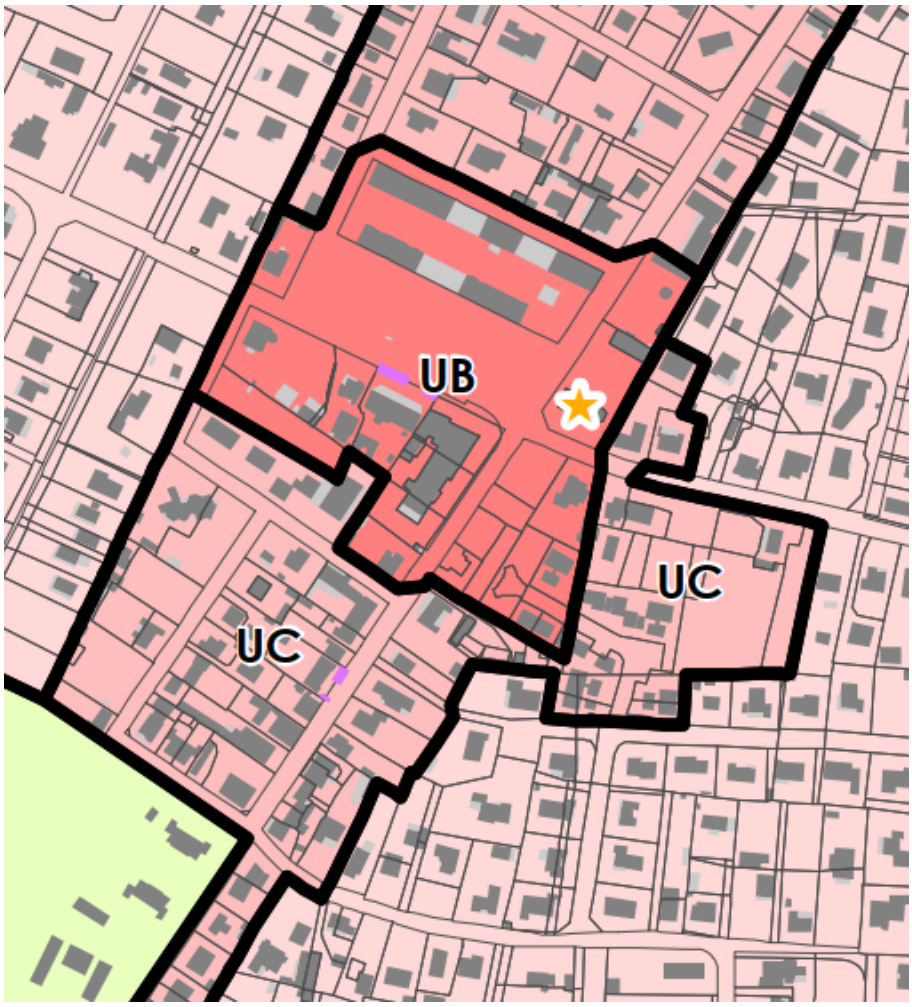
4.1.1 DEFINITION DE SECTEURS DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.151-16 du code de l'urbanisme : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Dans une logique de mise en cohérence de actions de stopper le développement des grandes et moyennes surfaces commerciales et de développer le commerce de détail dans le centre-ville de La Teste, de préserver les commerces existants sur Cazaux et le Pyla sur Mer, le Plan Local d'Urbanisme constitue également la « boîte à outil » permettant de mettre en œuvre certaines actions d'aménagement des centralités historiques.
Il s'agit donc de conforter les fonctionnalités historiques de centre-ville et des pôles de Cazaux et du Pyla, l'habitat certes mais également le commerce et les services de proximité ou encore les équipements publics.
Il est proposé dans le Plan Local d'Urbanisme d'incorporer par son règlement graphique l'objectif de maintien de certains linéaires commerciaux en rez-de-chaussée via une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Par exemple, Le centre-ville de La Teste et le bourg de Cazaux bénéficient d'un tel dispositif.
Cette règle doit permettre d'éviter le changement de destination de ces rez-de-chaussée afin de préserver le dynamisme commercial du centre-ville ou du centre-bourg et la mixité fonctionnelle à atteindre entre commerce et habitat.



Tracé du parcours marchand dans le centre-ville de la Teste le long duquel est défini une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.



Façades commerciales identifiées dans le bourg de Cazaux et sur lesquelles une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

5. SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU

5.1.1 ETABLISSEMENT DU ZONAGE DU PLU

Cette analyse repose sur les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le code de l'urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle.

L'analyse repose donc sur les évolutions de zonage entre le PLU de 2011 et le présent PLU.

Ce tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

PLU 2011		
Type de zone	**Superficie (ha)**	**Part du territoire communal (%)**
Total des zones Urbaines	**1810,63**	**7,45%**
UA	21,60	0,09%
UAa	23,43	0,10%
UAb	13,07	0,05%
UB	113,12	0,47%
UBa	13,03	0,05%
UBb	8,91	0,04%
UC	167,37	0,69%
UCb	10,73	0,04%
UE	13,58	0,06%
UG	4,14	0,02%
UGa	5,74	0,02%
UGb	14,97	0,06%
UGm	3,20	0,01%
UH	37,85	0,16%
UI	121,60	0,50%
UIb	15,66	0,06%
UIc	51,27	0,21%
UK	28,14	0,12%
UL	64,20	0,26%
ULp	19,22	0,08%
UM	34,09	0,14%
UMo	21,15	0,09%
UNA	4,35	0,02%
UNBa	3,02	0,01%
UNBb	3,02	0,01%
UNBc	5,17	0,02%
UNBd	1,11	0,00%
UNBe	3,60	0,01%
UNCa	1,58	0,01%
UNCb	2,74	0,01%
UNCc	3,23	0,01%
UNCd	3,54	0,01%
UNCe	1,05	0,00%
UNCf	3,40	0,01%

PLU 2025		
Type de zone	**Superficie (ha)**	**Part du territoire communal (%)**
Total des zones Urbaines	**1875,26**	**7,71%**
UA	24,92	0,10%
UAa	5,23	0,02%
UB	82,66	0,34%
UC	219,67	0,90%
UC*	4,34	0,02%
UD	510,29	2,10%
UD1	76,66	0,32%
UD2	18,03	0,07%
UD3	14,86	0,06%
UE	41,43	0,17%
UF1	5,52	0,02%
UF2	14,01	0,06%
UF3	1,16	0,00%
UF4	11,89	0,05%
UF5	5,72	0,02%
UF6	3,06	0,01%
UF7	2,53	0,01%
UF8	0,61	0,00%
UG1	1,88	0,01%
UG2	1,66	0,01%
Uhi	20,73	0,09%
UI	100,42	0,41%
UI*	8,17	0,03%
UIc	96,21	0,40%
UIc*	11,27	0,05%
UIch	6,84	0,03%
UK	38,54	0,16%
UM	34,41	0,14%
UMb	1,27	0,01%
UMn	7,13	0,03%
UMo	35,01	0,14%
UP1	168,35	0,69%
UP2	193,13	0,79%
UPac	5,58	0,02%

UNCg	2,17	0,01%
UNCh	2,21	0,01%
UNDa	0,54	0,00%
UNDb	2,52	0,01%
UNDc	4,41	0,02%
UNDd	0,60	0,00%
UNDf	2,88	0,01%
UNE	1,13	0,00%
UNFa	1,04	0,00%
UNFc	4,44	0,02%
UO	15,71	0,06%
UP	444,58	1,83%
UPA	242,27	1,00%
UPAc	7,65	0,03%
UPB	210,03	0,86%
UPg	1,40	0,01%
UPH	15,32	0,06%
UR	9,86	0,04%

UR	20,97	0,09%
Usdu	28,64	0,12%
UT	6,75	0,03%
Ux	3,02	0,01%
Uz	42,67	0,18%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones à urbaniser	**287,07**	**1,18%**
AUc	**12,91**	**0,05%**
1AUa	6,48	0,03%
1AUb	6,43	0,03%
AUs	**274,16**	**1,13%**
2AU	274,16	1,13%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones à urbaniser	**50,52**	**0,21%**
1AU	9,06	0,04%
1AUb	5,70	0,02%
1AUc	4,47	0,02%
1AUk	4,04	0,02%
1AUs	4,18	0,02%
2AU	19,40	0,08%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones agricoles et naturelles	**22211,9**	**7,45%**
A	**62,22**	**0,26%**
A	62,22	0,26%
N	**22149,68**	**91,11%**
inconnu	0,02	0,00%
NH	43,20	0,18%
NHc	2,47	0,01%
NL	295,30	1,21%
NLa	53,20	0,22%
NLb	118,34	0,49%
NLC	61,89	0,25%
NLg	73,26	0,30%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones agricoles et naturelles	**22389,99**	**92,09%**
A	**79,03**	**0,33%**
A	79,03	0,33%
N	**22310,96**	**91,77%**
N	582,18	2,39%
Ne	25,00	0,10%
NEPR	148,69	0,61%
Ng	7,34	0,03%
Nj	1,14	0,00%
NL	29,55	0,12%
NLa	80,17	0,33%
NLb	94,85	0,39%

NM	3991,38	16,42%
NMb	916,40	3,77%
NMi	1735,80	7,14%
NO	9,09	0,04%
NOn	8,11	0,03%
NP	506,23	2,08%
NPg	6,81	0,03%
NR	5691,81	23,41%
NRfu	3811,61	15,68%
NS	4650,94	19,13%
NV	173,81	0,71%

NLc	44,20	0,18%
NLg	61,97	0,25%
NLhi	59,35	0,24%
Nlp	19,74	0,08%
NLt	0,33	0,00%
NM	6155,27	25,32%
NMb	916,22	3,77%
NMi	1736,12	7,14%
NP	3963,10	16,30%
NR	2095,81	8,62%
NRfu	3821,85	15,72%
Ns	2417,51	9,94%
NV	50,56	0,21%

Étiquettes de lignes	**Somme de SURF_HA**
maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1822,53
maintien en zone agricole ou naturelle	22107,29
passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	99,21
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	275,16
Total général	**24304,19**

Suite à l'avis des Personnes publiques et de l'enquête publique, il est à relever que les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

- 1822,85 ha de zones urbaines sont maintenus en zones urbaines dans le PLU ;
- 22107,29 ha de zones agricoles ou naturelles sont également maintenus entre Le PLU de 2011 et le PLU de 2025.

En revanche, il est également à noter l'évolution globalement positive suivante : si 99,21 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 275,16 ha qui étaient précédemment des zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles. **Cela constitue donc plus de 175,95 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLU.**

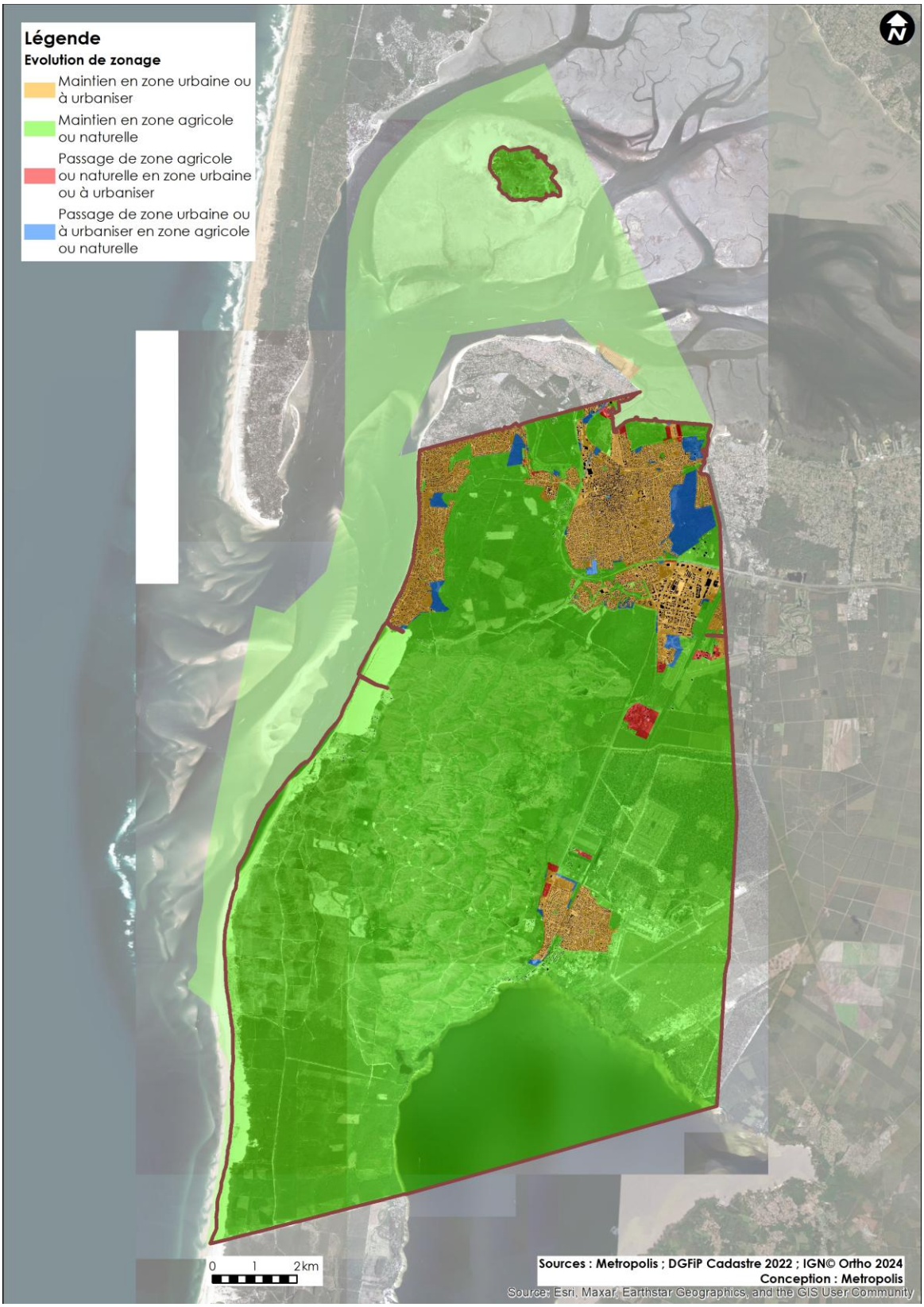
Somme de SURF_HA	**PLU 2025**					
PLU 2011	**U**	**1AU**	**2AU**	**A**	**N**	**Total général**
U	1740,93	4,16	2,76		62,79	1810,63
1AU	9,50	2,76			0,65	12,91
2AU	33,85	11,94	16,65		211,71	274,14
A	0,00			57,68	4,54	62,22
N	90,61	8,60		21,36	22023,72	22144,28
Total général	**1874,88**	**27,45**	**19,40**	**79,03**	**22303,41**	**24304,19**

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2011 et sa nouvelle version de 2025 permet de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines : 62,79 ha des zones urbaines du PLU de 2011 sont reclassées en zone Naturelles) ; un effort également sur les réserves foncières du PLU de 2011 (2AU) : 211,71 ha de ces zones sont reclassés en zone naturelle. Il s'agit par exemple de la pinède de Conteau, afin de la préserver, cet espace constituant une coupure d'urbanisation sur le territoire communal. Mais

ce reclassement en zone N correspond à un grand nombre d'espaces à dominante naturelle qui n'ont pas vocation à être urbanisée.

Illustrations cartographiques des évolutions du zonage



5.1.1ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

2.3.2.1 En matière de logements

a. Analyse de la surface mobilisée pour la production de logements dans le PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et à apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré de La Teste.

La capacité d'accueil du PLU pour la production de nouveaux logements est estimée au regard :

- De la surface disponible au sein des zones urbaines dans les espaces repérés comme densifiables (dents creuses, divisions parcellaires, cœurs d'ilots…). En cela, l'étude de densification constitue une base pour estimer théoriquement le foncier disponible.
- De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AU). Pour les zones en 1AU, la capacité d'accueil exprimée en nombre de logements fait référence à la programmation inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Toutes les surfaces sont indiquées en surface qui intègrent les espaces dédiés au logement, éventuels jardins mais aussi les voies, espaces publics et autres.

Pour l'habitat, le projet de PLU a identifié différentes formes d'espaces libres :

- les unités foncières densifiables,
- les unité foncières libres,
- les OAP et projet en cours (zone UC*).

Ces différentes capacités sont réparties selon les types de zones du PLU (U, 1AU et 2AU) :

ESPACES LIBRES MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA				
	Total U	**Total 1AU**	**Total 2AU**	**Total général**
UF libre habitat	27,79		18,99	46,78
UF densifiable habitat	41,40			41,40
OAP	9,12	20,01		29,13
Total général	**78,31**	**20,01**	**18,99**	**117,31**

Le PLU permet de réduire considérablement le potentiel constructible à vocation d'habitat par rapport au document d'urbanisme précédent. Les surfaces urbanisables, y compris à vocation d'habitat, ont été réduites d'environ **175**hectares.

a. Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU

S'appuyant ainsi sur les surfaces mobilisables par le PLU en fonction du type de zones nous avons pu estimer le nombre de logements par types de zones.

Suite à l'avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique, les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à ***2747*** logements réparties comme suit :

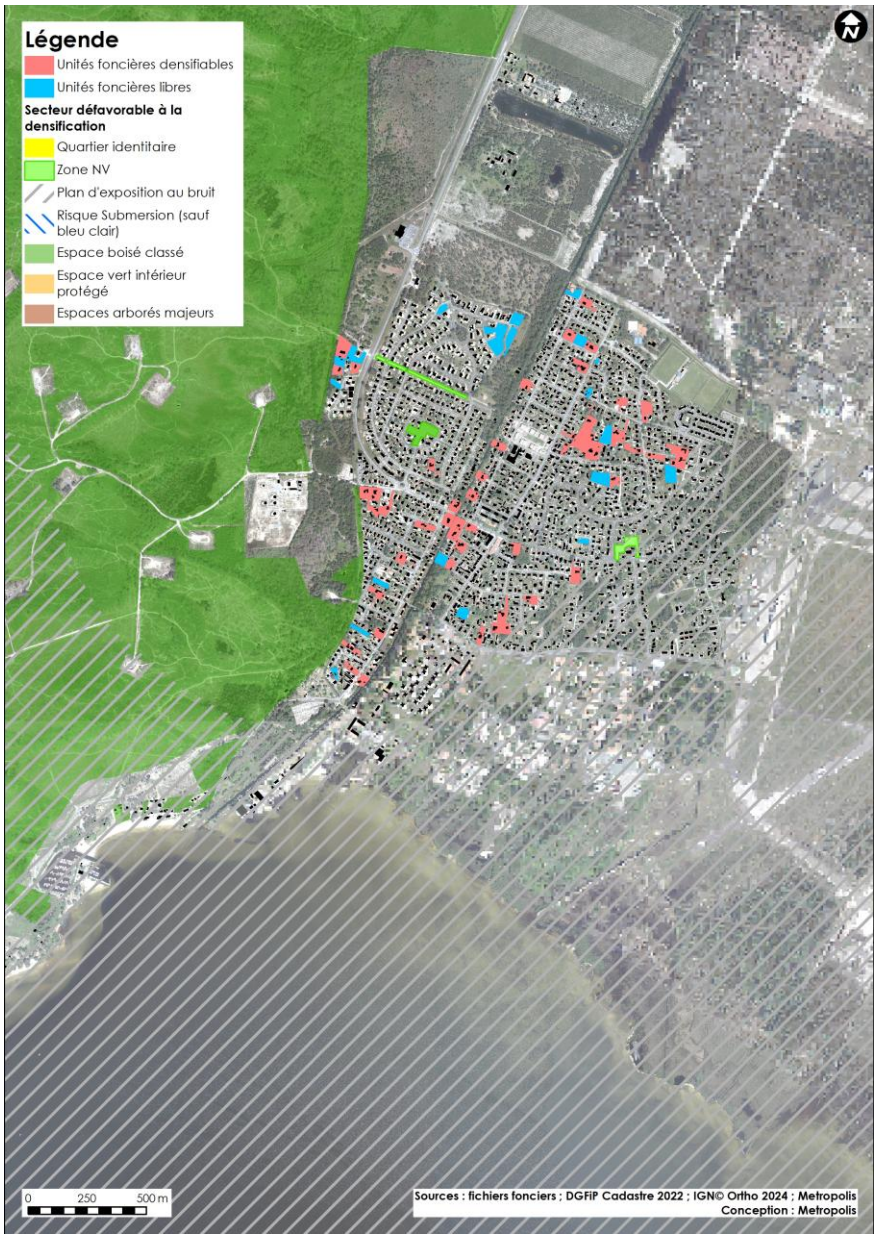
NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS				
Type d'espaces libres	**U**	**1AU**	**2AU**	**Total**
Unité Foncière libre habitat	604		420	604
Unité Foncière densifiable habitat	720			720
OAP	263	740		1423
Total général	**1587**	**740**	**420**	**2747**

Sans compter les zones 2AU qui sont soumises à révision du PLU, les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à **2327** logements

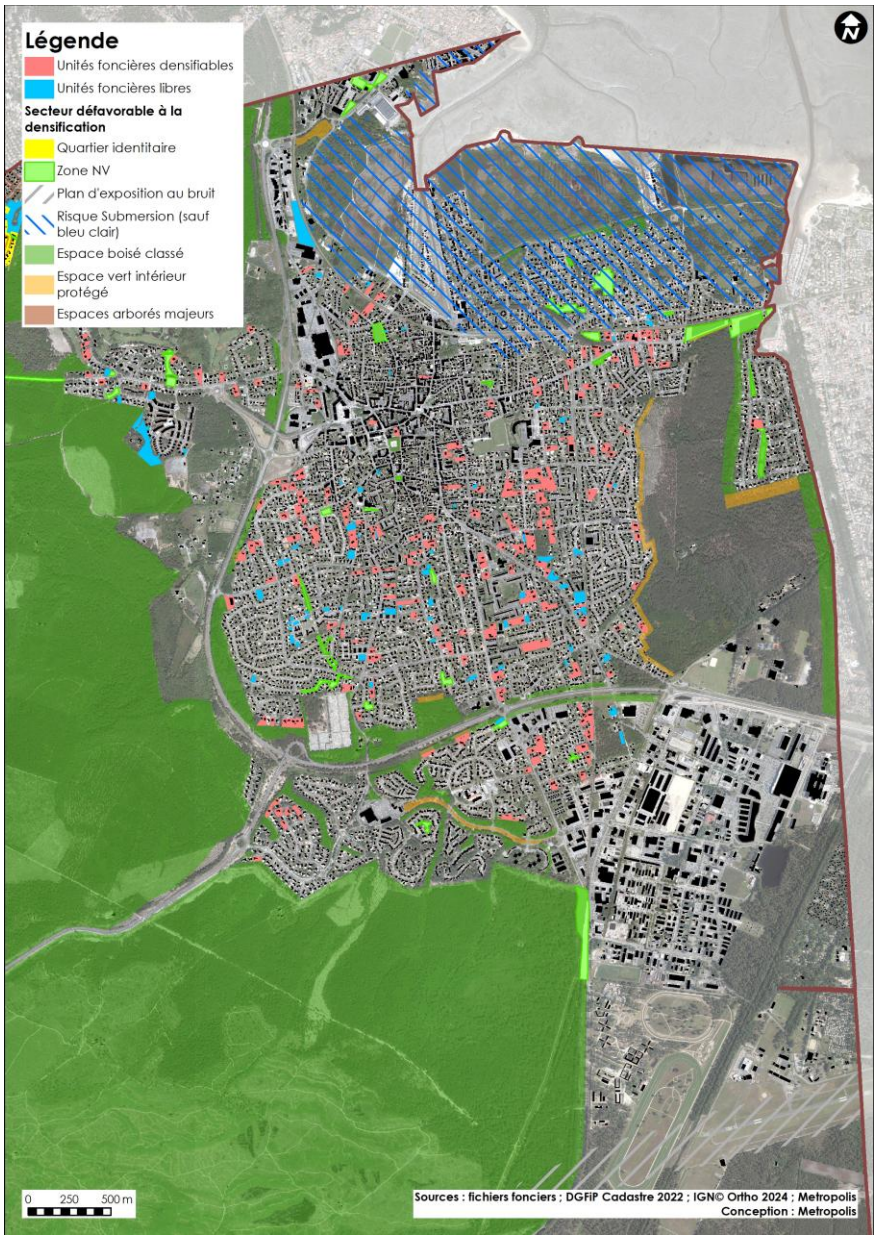
Type d'espaces libres	U	1AU	Total
Unité Foncière libre habitat	604		604
Unité Foncière densifiable habitat	720		720
OAP	263	740	1003
Total général	**1587**	**740**	**2327**

De plus il est nécessaire d'ajouter l'objectif de remise sur le marché de 132 logements vacants (objectif de 11 logements vacants/an) au total de logements possibles dans le présents PLU : soit 2879 logements au total (en intégrant les zones 2AU).

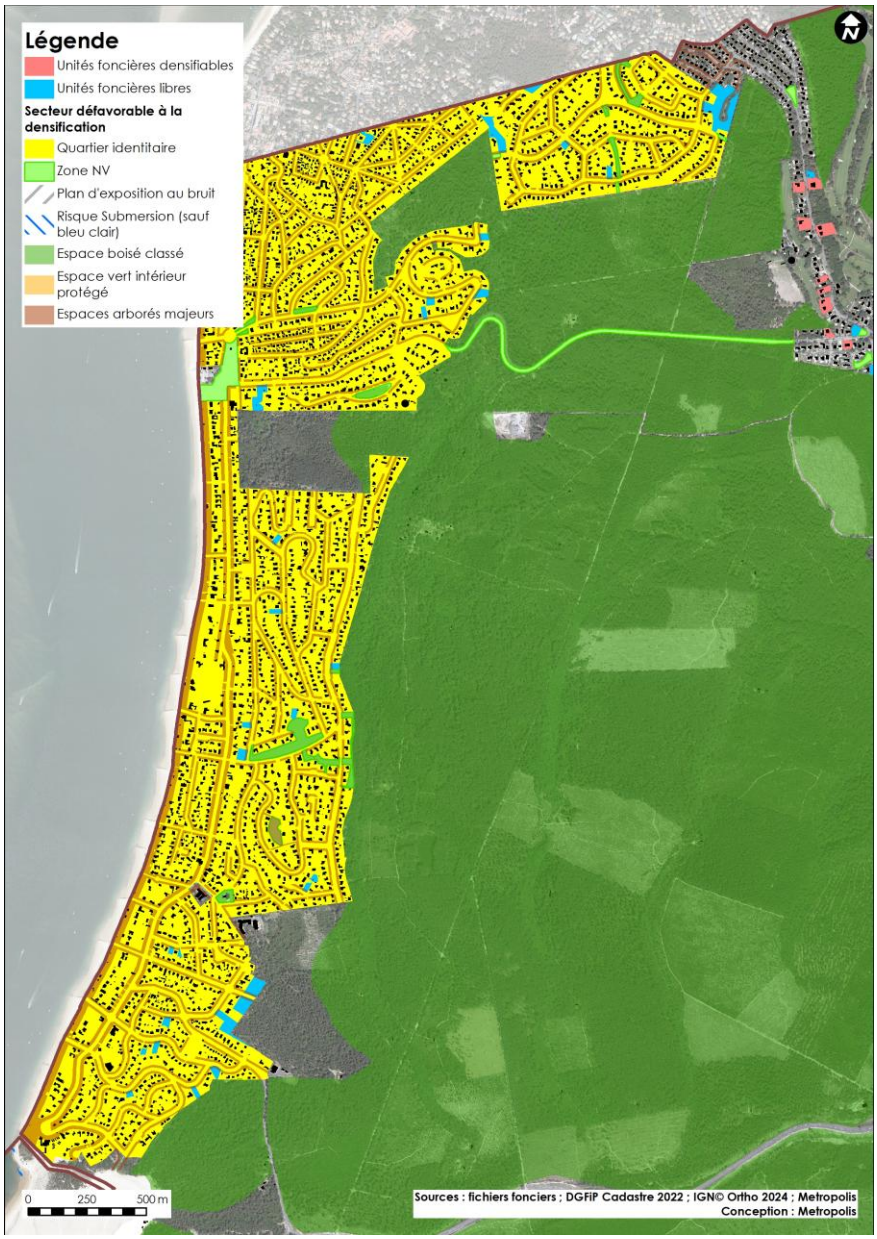
Sans compter les zones 2AU qui sont soumises à révision du PLU, les capacités de production de logement du PLU avec les objectifs de remise sur le marché de logements vacant, s'élèvent ainsi à 2459 logements.



Cartographie non réglementaire de localisation des espaces libres et densifiables des zones U : exemple Cazaux



Cartographie non réglementaire de localisation des espaces libres et densifiables des zones U : exemple la Teste



Cartographie non réglementaire de localisation des espaces libres et densifiables des zones U : exemple la Teste

b. Compatibilité avec le PLH

Ce que dit le PLH :

Pour La Teste de Buch, cela représente 205 logements à créer par an, dont 63% de logements locatifs sociaux (soit 130 logements sociaux), soit 2050 logements à créer sur les 10 prochaines années.

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements Hypothèse minimum par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	**386**	**2316**	**704**

Le PADD s'est calé sur une durée d'application du PLH, c'est-à-dire de reconduite les objectifs du PLH sur 12 ans :

- 12 X 205 logements = 2460 logements à produire sur 12 ans,
- Dont la production de logements sociaux : 12 X 130 logements sociaux = 1560 logements sur 12 ans

Les objectifs de production de logements sociaux sont ambitieux. Comme nous l'avons écrit précédemment, il s'agit d'inscrire dans la traduction réglementaire, les outils nécessaires pour atteindre ces objectifs de diversité sociale dans les zones urbaines, mise ne place de servitudes de mixité dans les OAP, emplacements réservés pour la production de logements sociaux, …).

Cependant, la production seule sur les secteurs d'OAP ne permet pas d'atteindre l'objectif inscrit dans le PADD.

Cette programmation s'appuie sur les OAP des zones urbaines et des zones à urbaniser à court terme (1AU) : toutefois la production de logements issues de ces espaces ne suffit pas pour atteindre les objectifs : production de 1003 logements dont 577 logements sociaux.

En ajoutant les zones 2AU qui seront ouvertes par révision du PLU, la production de logements augmente de 420 logements supplémentaires. Sur ces zones 2AU, des emplacements réservés sont mis en place pour établir une SMS permettant de relever le nombre de logements sociaux à produire sur ces espaces. Ainsi 173 logements sociaux pourront être produits dans les zones 2AU.

Ainsi en ajoutant les logements sociaux produits dans le cadre du PLU et les logements sociaux non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1501 unités. L'objectif du PLU est toutefois devenu inférieur 60 logements à l'objectif du PLU sur 12 ans (temporalité de deux PLH) alors que dans le PLU arrêté l'objectif de LLS était dépassé de 44 logements.

Le PLU est donc compatible avec le PLH de la COBAS puisqu'il permet d'atteindre les objectifs de production de logements ordinaires mais aussi de logements sociaux et de pouvoir à terme dépasser ces objectifs.

2.3.2.2 En matière de développement économique

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones urbaines (UI, UIc, UI*, UX),

Il n'y a pas de zone à urbaniser à vocation économique.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1AU		
Activité					
UI	8,61	0,61		0,61	**9,22**
UIc	3,83	3,93		3,93	**7,76**

UX		1,82		1,82	**1,82**
Total général	12,44	6,35		6,35	**18,79**

Par rapport au document d'urbanisme précédent, le PLU présente que la surface de la zone UI* créée à Villemarie à côté de l'aérodrome de plus dédiés aux activités économiques, qui s'explique par la volonté forte du territoire à privilégier le renforcement du bassin d'emplois pour rendre véritablement le territoire attractif pour une population résidente.

Toutefois, l'ambition de développement économique portée par la Commune et traduite dans le PLU vise une mobilisation maitrisée d'un potentiel foncier et un recentrage vers des sites stratégiques que sont les ZAE communautaires.

Pour mettre en place la politique de développement économique, très peu de territoires artificialisés sont disponibles. Plus de 33% du potentiels de développement économique consomme donc de l'espace NAF, soit 6,35 hectares.

2.3.2.3 En matière d'équipement

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones urbaines (UE).

Il n'y a pas de zone à urbaniser à vocation économique.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	**Forêts et milieux semi-naturels**		**Total Forêts et milieux semi-naturels**	**Total général**
		U	**1AU**		
Equipement					
UE	1,65				**1,65**
Total général	**1,65**				**1,65**

40, 96 hectares de zone UE sont prévus au sein des zones urbaines pour la réalisation et la gestion d'équipements publics.

L'intégralité des espaces prévus pour la réalisation d'équipements publics ne sont pas consommateurs d'espaces NAF..

2.3.2.3 En matière touristique

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AUk).

Les autres zones à vocation touristique, par leur localisation n'ont pas la capacité de se développer en application de la loi littoral et des prescriptions du SCOT.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	**Forêts et milieux semi-naturels**		**Total Forêts et milieux semi-naturels**	**Total général**
		U	**1AU**		
Tourisme					

1AUk			4,04	4,04	**4,04**
Total général			4,04	4,04	**4,04**

L'intégralité des espaces prévus pour la réalisation de structure touristique (création d'un camping à l'entrée de Cazaux) sont consommateurs d'espaces NAF. Le PLU consomme donc 4,04 hectares d'espaces NAF pour la réalisation de cette structure.

5.1.1 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

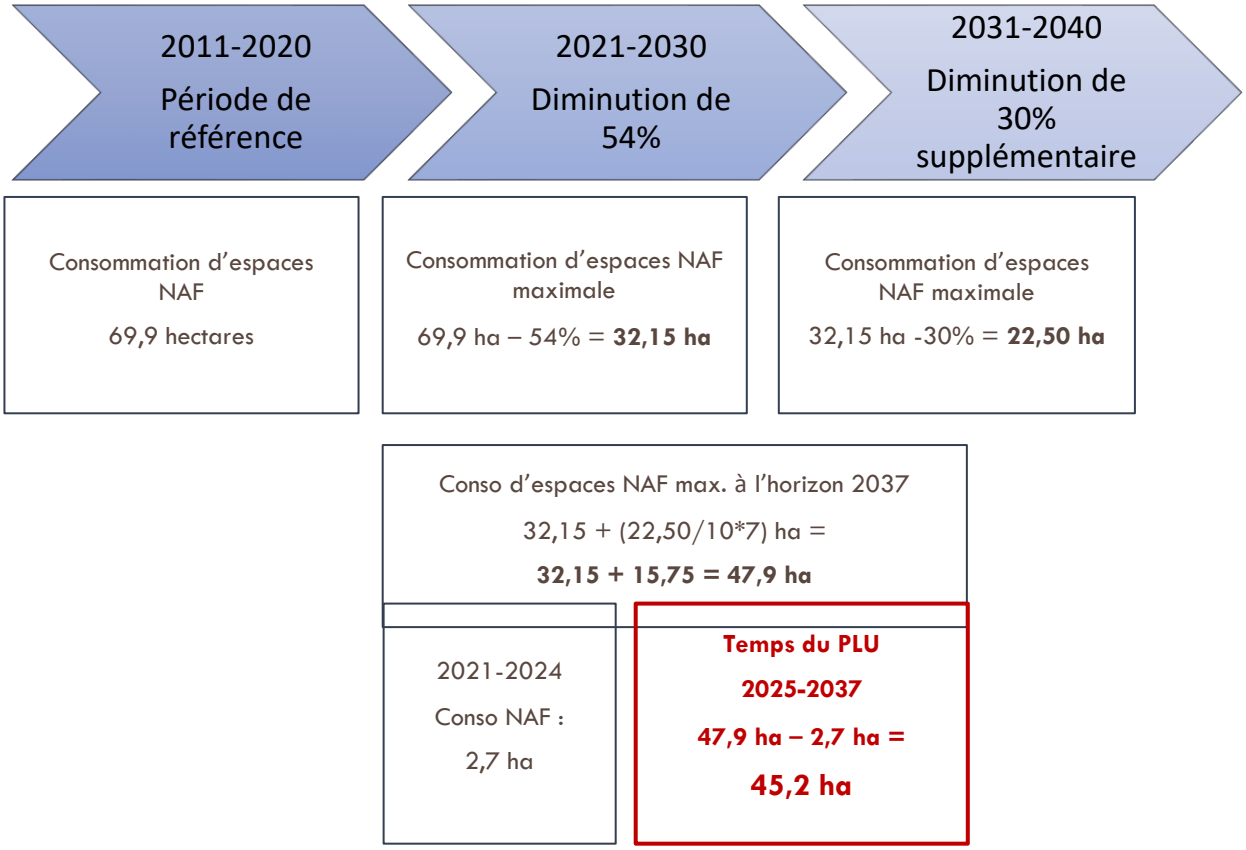
Suite à l'avis des PPA et de l'enquête publique, la consommation des espaces Naf évolue sensiblement :

	U	**1AU**	**2AU**	**Total général**
Habitat	10,36	11,02	18,99	40,37
Activité	6,35	0,00		6,35
Equipement	0,00	0,00		0,00
Tourisme	0,00	4,04		4,04
Total général	**16,71**	**15,06**	**18,99**	**50,76**

Réduction de la consommation d'espaces NAF

Lors de la phase d'étude, nous avons travaillé sur les objectifs que nous connaissions pendant les travaux du SRADDET, c'est-à-dire -54% sur la période 2021-2030 et -54% sur la période 2031-2040. Or, le SRADDET a approuvé des objectifs de réduction moins élevés depuis l'arrêt du PLU : la trajectoire est désormais fixée à -30% pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031.
Sur cette base, le PLU révisé est donc plus vertueux que le SRADDET puisqu'il projette une réduction de 54% sur 12 ans, au-delà des objectifs de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040 du nouveau SRADDET.

Alors que le PLU arrêté fixe une enveloppe maximale d'ENAF de 36,45 ha entre 2021 et 2037, les nouveaux objectifs sont les suivants :



Ainsi, suite à l'enquête publique, le rapport de présentation est ainsi complété par les éléments suivants :

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU (à savoir jusqu'en 2037), présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares (densification et extension) et intègre les zones 1AU et 2AU.

Le bilan de la consommation d'espaces toutes destinations confondues établit à 50,76 hectares les espaces NAF consommés par l'application du PLU révisé, en intégrant les zones 2AU qui seront éventuellement ouvertes au-delà d'un délai de 6 ans - après la mise en œuvre d'une procédure de révision et la réalisation d'une évaluation environnementale). L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (50,76 ha) sont donc très proches : écart de 5,56 ha. Le PLU s'inscrit dans la compatibilité du SRADDET et de SCOT

Sans comptabiliser les surfaces des zones 2AU dans la consommation d'espaces projetés, le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 31,87 hectares.

	U	**1AU**	**Total général**
Habitat	10,36	11,02	21,38
Activité	6,35	0,00	6,35
Equipement	0,00	0,00	0,00
Tourisme	0,00	4,04	4,04
Total général	**16,71**	**15,06**	**31,77**

Ce Plan Local d'Urbanisme s'inscrit donc comme une première étape pour amener le territoire de La Teste-de-Buch vers la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050.
Les objectifs de consommation d'espaces NAF sont compatibles avec les objectifs du SRADDET.

Focus sur le volet habitat

Ainsi, suite à l'enquête publique, le rapport de présentation est ainsi complété par les éléments suivants :

SURFACES NAF MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA				
	U	**1AU**	**2AU**	**Total général**
Unité Foncière libre habitat	9,19		18,99	28,18
Unité Foncière densifiable habitat	0,44			0,44
OAP	0,73	11,02		11,75
Total général	**10,36**	**11,02**	18,99	**40,37**

Afin d'atteindre les objectifs du PLH, le PLU porte des objectifs ambitieux de production de logements et notamment de logements sociaux.

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF pour la production de logements, sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification (inclus dans le PLU arrêté), fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares.

Le PLU révisé propose 40,29 hectares d'espaces NAF consommés, en intégrant les zones 2AU qui seront ouvertes, par le biais d'une révision au-delà d'un délai de 6 ans. L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (40,37) sont donc très proches : écart de 4,83 ha (plus économe)
Le volet habitat PLU s'inscrit de ce fait dans la compatibilité du SRADDET et du SCOT.

Sans compter les zones 2AU, le bilan de la consommation des espaces NAF sur la durée du PLU fait état d'une consommation maximale d'environ **21,48 hectares.**

	U	**1AU**	**Total général**

Unité Foncière libre habitat	9,19		9,19
Unité Foncière densifiable habitat	0,44		0,44
OAP	0,73	11,02	11,75
Total général	**10,36**	**11,02**	**21,38**

Les objectifs de consommation d'espaces NAF pour la production de logement sont donc compatibles avec les objectifs du SRADDET et du SCOT.

Focus sur le volet économique

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour les destinations économiques sont limités) seulement 6 hectares d'ENAF mais ces derniers se localisent dans les zones urbaines existantes à vocation d'activités. Il s'agit donc d'utiliser les espaces libres des zones urbaines qui sont caractérisées par comme des milieux semi-ouverts et forestiers.
Cet objectif est très largement inférieur à l'objectif du SCOT qui définit les possibilités de consommation d'espaces pour la vocation économique à 23 hectares.

	Total Territoires artificialisés	**Forêts et milieux semi-naturels**		**Total Forêts et milieux semi-naturels**	**Total général**
		U	**1AU**		
Activité					
UI	8,61	0,61		0,61	**9,22**
UIc	3,83	3,93		3,93	**7,76**
UX		1,82		1,82	**1,82**
Total général	12,44	6,35		6,35	**18,79**

Focus sur le volet équipement et tourisme

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la destination équipement est nulle. En effet, les zones d'équipements comptent encore 1,65 hectares d'espaces libres artificialisés et ne consomment pas d'espaces naturels agricoles et forestiers.

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la destination équipement est nulle. En effet, les zones d'équipements comptent encore 1,65 hectares d'espaces libres artificialisés et ne consomment pas d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Ces consommations sont très largement inférieures à l'objectif du SCOT

	Total Territoires artificialisés	**Forêts et milieux semi-naturels**		**Total Forêts et milieux semi-naturels**	**Total général**
		U	**1AU**		
Equipement					
UE	1,65				**1,65**
1AUk			4,04		**4,04**
Total général	**1,65**		4,04		**5,69**

6. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La loi « Littoral » du 3 janvier 1986 prescrit de nombreux objectifs relatifs à la protection des espaces littoraux en visant une urbanisation cohérente et maîtrisée :

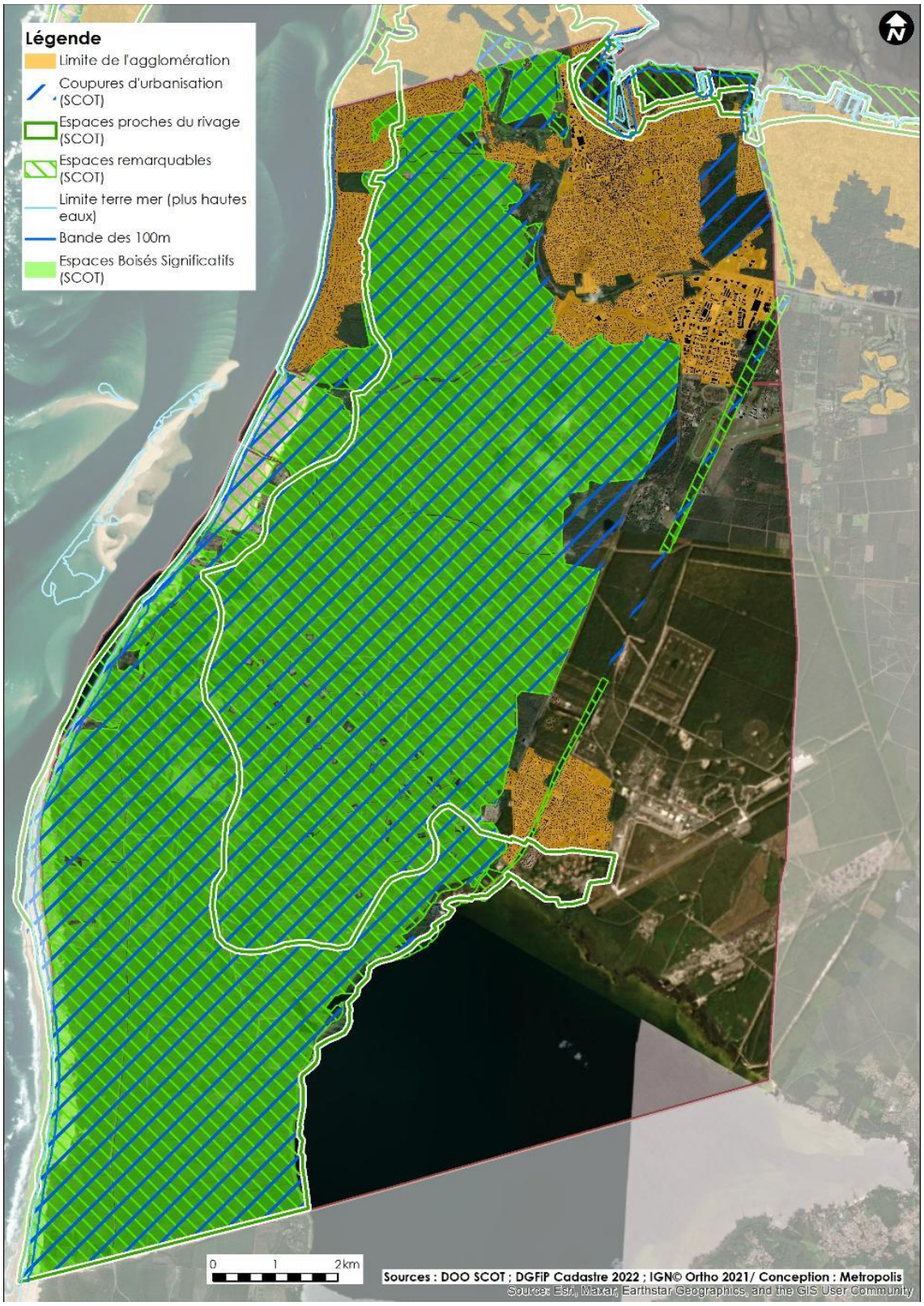
- Préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral » ;
- Développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau ;
- Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage ;
- Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux ;
- Permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux ;
- Laisser aux décideurs locaux la possibilité d'adapter la loi au territoire pour tenir compte des spécificités locales ;
- Renforcer la recherche et l'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

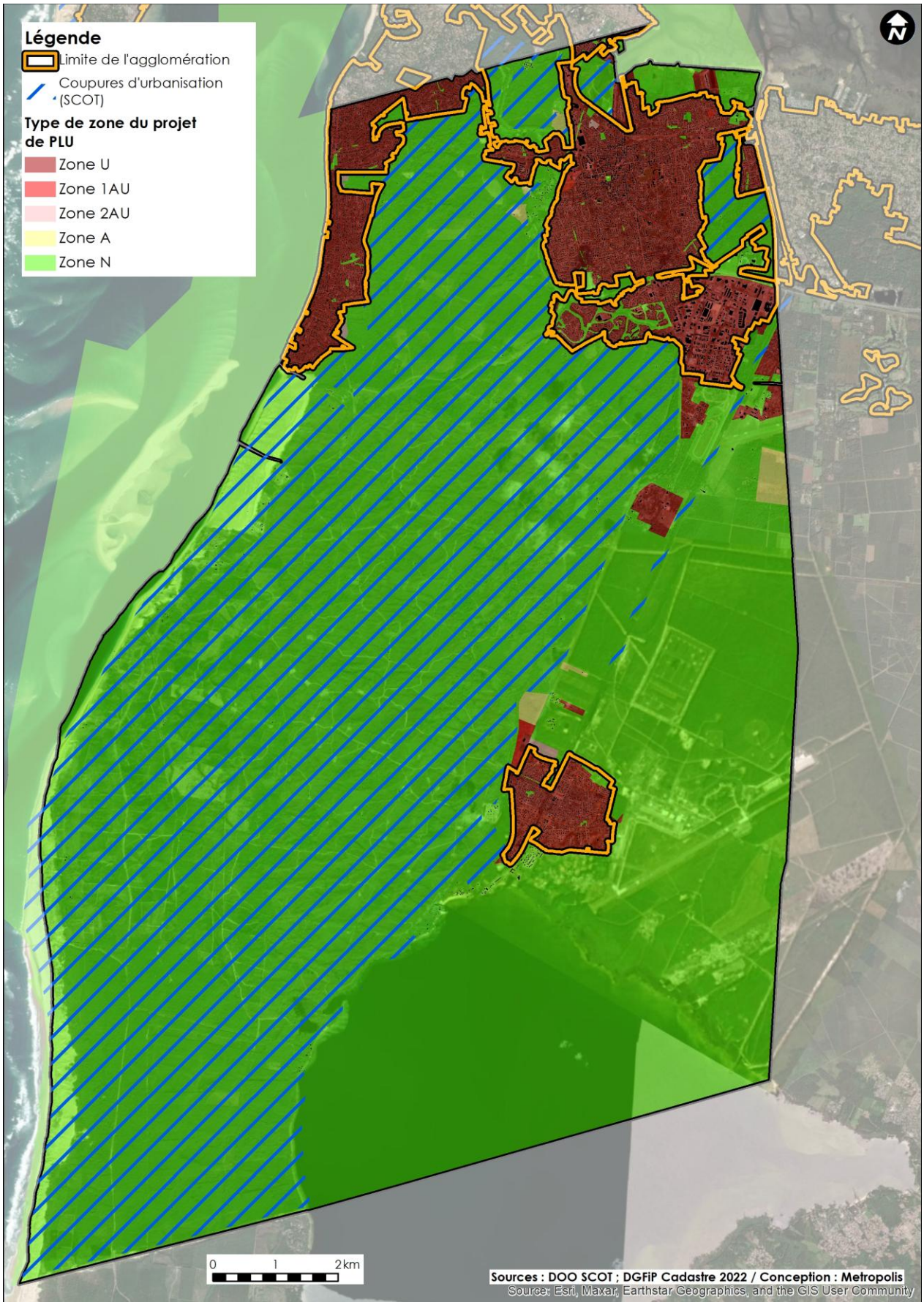
La loi Littoral concerne les communes riveraines de la mer, de grands lacs, estuaires ou deltas.

Le Scot du BARVAL :
« Territoire exceptionnel par la qualité de ses milieux et la diversité de ses paysages, le littoral du Bassin d'Arcachon apparait aujourd'hui comme un territoire fragile et convoité qui supporte de nombreuses fonctions (urbaines, résidentielles, économiques, touristiques) et bénéficie d'une valeur environnementale reconnue. Le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre traite des enjeux littoraux de manière globale et transversale en se basant sur la connaissance fine des éléments à préserver (environnement, paysages, espaces agricoles et naturels, coupures d'urbanisation), puis en définissant une stratégie claire, précise et territorialisée sur les possibilités et les conditions d'aménagement (urbanisation et activités liées du Bassin d'Arcachon). »

Ainsi le territoire de la Teste de Buch, en tant que commune littorale est concernée par cette règlementation qui vise à préserver les territoires de la pression urbaine, les phénomènes d'érosion ou submersion marine.
Elles sont ainsi soumises à des principes d'urbanisation et de protection des espaces sensibles, au regard des dispositions décrites aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'urbanisme.
Les articles L121-21 et L121-22 du Code de l'urbanisme explicitent les dispositions spécifiques aux documents d'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une justification. Les documents d'urbanisme doivent répondre aux dispositions concernant la détermination des capacités d'accueil et la préservation des coupures d'urbanisation.
« Article L.121-21 : Détermination des capacités d'accueil
Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.
Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »
« Article L.121-22 : Préservation des coupures d'urbanisation
Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Le Plan Local d'Urbanisme doit aussi préserver les espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, conformément aux articles L.121-23 du même Code. Ces espaces et milieux à préserver sont fixés par décret.
Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs doivent être classés en Espace Boisé Classé (EBC) (Article L121-27).
Sur l'ensemble du territoire, toute extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées (Article L121-8 à 12) et pour les espaces proches du rivage, l'urbanisation doit répondre à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (Article L121-13 à 15).
S'appuyant sur la déclinaison territoriale préalable des attendus de la loi littorale par le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, il s'agit donc de décliner les orientations règlementaires prises pour s'inscrire dans la continuité des dispositions prises.


Légende
Limite de l'agglomération
Coupures d'urbanisation (SCOT)
Espaces proches du rivage (SCOT)
Espaces remarquables (SCOT)
Limite terre mer (plus hautes eaux)
Bande des 100m
Espaces Boisés Significatifs (SCOT)
N
0
1
2 km
Sources : DOO SCOT ; DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2021/ Conception : Metropolis
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community


Légende
Limite de l'agglomération
Coupures d'urbanisation (SCOT)
Type de zone du projet de PLU
Zone U
Zone 1AU
Zone 2AU
Zone A
Zone N
N
0
1
2km
Sources : DOO SCOT ; DGFiP Cadastre 2022 / Conception : Metropolis
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

7. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE (BARVAL)

7.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

✓ ***Prise en compte*** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.

✓ ***Compatibilité*** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

✓ ***Conformité*** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

Le PLU de la commune de la Teste de Buch est couvert par le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, approuvé le 6 juin 2024. Il s'agit d'un document d'urbanisme de rang supérieur, avec lequel le PLU se doit d'être compatible.

Le SCoT est également un document dit « intégrateur » car il a pour charge de s'articuler lui-même avec d'autres documents cadre (ex : SAGE, SMVM,…).

Une analyse de la bonne articulation du PLU de La Teste de Buch avec le SCoT du BARVAL a été faite : les principales dispositions du PLU s'inscrivent dans les lignes directrices fixées dans le DOO du SCoT. Pour rappel, le SCoT a pour ambition les points formulés dans le tableau suivant.



AXE 1 : Préserver : *Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*
1.1. Préserver le socle structurant des écosystèmes
1.2. Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau
1.3. Favoriser les économies d'énergie
1.4. Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques
1.5. Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
AXE 2 : Accueillir : *Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification*
2.1. Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants
2.2. Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle
2.3. Améliorer et diversifier les mobilités
AXE 3 : Conforter : *Activités économiques, agricoles et commerciales*
3.1 Renforcer l'économie productive du territoire
3.2 Consolider les filières existantes et émergentes du territoire
3.3 Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire

3.4 Optimiser l'accessibilité numérique et les usages associés
3.5 Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques (DAACL)
Volet « Littoral »
4.1 Maitriser et développer durablement l'urbanisation des communes littorales
4.2 Protéger et préserver les espaces sensibles du littoral du Bassin d'Arcachon
Volet « Maritime »
5.1 Déclinaison de la loi Littoral
5.2 Les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conditions de compatibilité des divers usages

7.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BARVAL

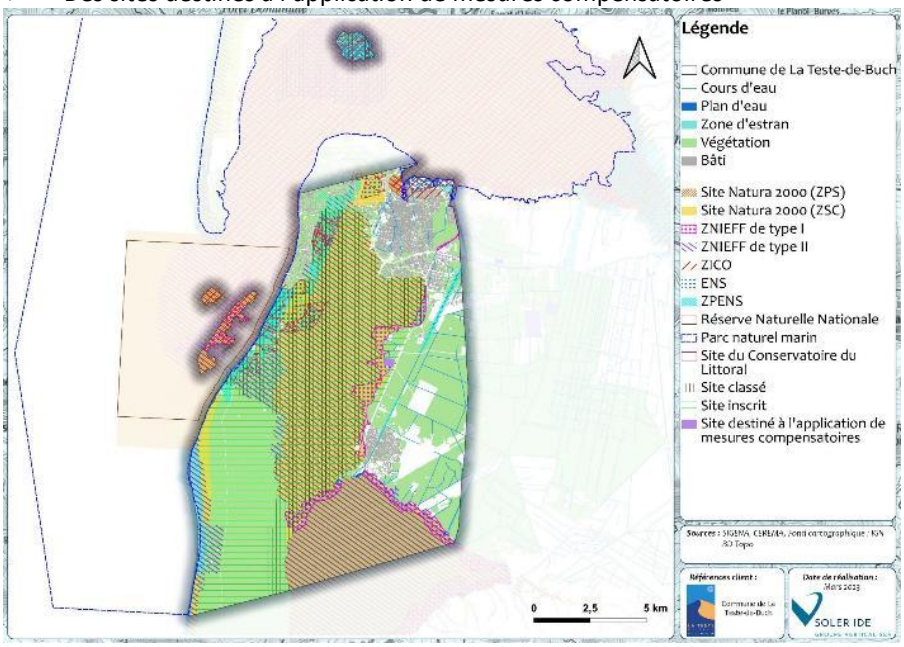
AXE 1 - Préserver : ***Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers***

1.1 Préserver le socle structurant des écosystèmes

Compatibilité du PLU

Le PLU a établi sa trame verte et bleue sur la base des espaces préservés réglementairement :

- 5 sites Natura 2000 (1 ZPS – *Zone de Protection Spéciale* – et 4 ZSC – *Zone Spéciale de Conservation*)
- 4 ZNIEFF de type I et 4 ZNIEFF de type II *(Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)*
- 1 ZICO *(Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)*
- 5 ENS *(Espaces Naturels Sensibles)* et 6 ZPENS *(Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles)*
- 1 Réserve Naturelle Nationale
- 1 Parc naturel marin
- 4 sites du Conservatoire du Littoral
- 2 sites classés et 3 sites inscrits
- Des sites destinés à l'application de mesures compensatoires



Le PLU délimitent dans le zonage un zonage Naturel (N) spécifique décliné en de tous les espaces identifiés à préserver (NR, NRfu, NP, NEPR, …) sur plus de 10658 ha.

De PLU développe la vocation des espaces agricoles, naturels et forestiers qu'ils stratégiques adaptée à la vocation de la zone. Les zones naturelles terrestres représentent une superficie de plus de 1350 ha. Le PLU développe les zones agricoles notamment à l'entrée nord de Cazaux. La surface des zones agricoles passe de 62ha à 78 ha. Ces espaces agricoles et naturels sont préservés de toutes nouvelles urbanisations : seule la construction d'extensions limitées, d'annexes, de bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

Des secteurs à vocations de loisirs, sportifs, campings sont délimités dans les espaces naturels afin de gérer les extensions limitées des constructions existantes, en fonction de la vocation et de la localisation de ces secteurs.

La consommation d'espaces NAF par l'urbanisation sur la période du PLU a été réduite de 54% par rapport à la période de référence, respectant les objectifs déclinés par le SRADDET. Cette réduction de la consommation d'espaces NAF permet de limiter la pression sur les espaces naturels agricoles et forestiers.

Le PLU a établi sa trame verte et bleue sur la base des espaces préservés réglementairement et des continuités écologiques définies dans l'EIE.
Au droit de la commune de La Teste-de-Buch, le projet de Trame Verte et Bleue du SCoT identifie :

- Des continuités terrestres et aquatiques d'intérêt prioritaire : elles constituent les trame d'importance régionale, voire internationale. Sur la commune, elles sont identifiées le long du littoral et des berges de l'étang de Cazaux et Sanguinet. Le canal des Landes est également une continuité aquatique d'intérêt prioritaire ;
- Des continuités aquatiques d'intérêt majeur : l'ensemble des cours d'eau et leurs ripisylves non considérés comme prioritaires fait partie de ces continuités. En particulier, la craste de Nézer sur la commune de La Teste-de-Buch est une continuité aquatique d'intérêt majeur ;
- Des continuités terrestres d'intérêt secondaire : elles constituent des continuités discontinues. Elles participent au bon état des autres continuités mais en moindre mesure, notamment au regard de ces discontinuités, limitant leur fonctionnalité, mais également au regard de leur proximité à l'urbanisation. Sur la commune, elles sont identifiées le long du canal des Landes.

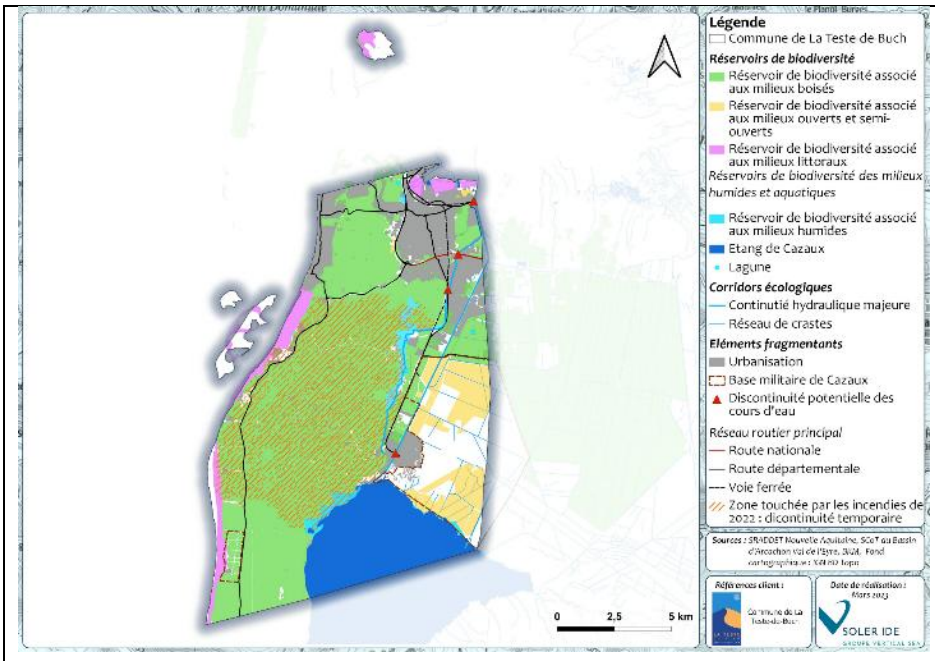
Au-delà de ces continuités, la Trame Verte et Bleue du SCoT identifie d'autres éléments non linéaires au droit du territoire communal :

- Les zones de diversité à enjeux terrestres. Sur la commune de La Teste-de-Buch, il s'agit des secteurs de forêts dunaires ainsi que des secteurs de landes au sud-est ;
- La matrice forestière : elle représente un ensemble dynamique lié aux cycles sylvicoles, participant directement à la mosaïque d'habitats naturels du territoire et par conséquent aux relations entre ses habitats. Sur la commune, il s'agit des zones boisées autres que les forêts dunaires ;
- Les lagunes : points d'eau ponctuels, ils forment des hotspot de biodiversité, répartis sur la totalité du plateau landais. Leurs fonctions écologiques font de ces habitats naturels particuliers des éléments importants pour la Trame Verte et Bleue. Trois d'entre eux sont identifiés sur la commune ;
- Le milieu marin et les plans d'eau : ces habitats naturels sont des éléments écologiques importants du territoire, au titre des nombreuses espèces qu'ils abritent ;
- Les crastes et fossés : au vu du caractère hétérogène de leurs fonctions écologiques, biogéochimiques et hydrologiques, ces éléments participent effectivement à la cohérence globale de la Trame Verte et Bleue.

La Trame Verte et Bleue de la commune de La Teste-de-Buch a été élaborée en combinant les données disponibles dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et le futur SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.
Ainsi, les éléments suivants ont été identifiés :

- Des réservoirs de biodiversité boisés, associés à la forêt dunaire et à la forêt sur plaine ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts : secteurs de landes humides et sèches, prairies relictuelles ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux humides et aquatiques : étang de Cazaux et Sanguinet, lagunes ponctuelles, zones humides le long de la craste de Nézer et sur les berges de l'étang de Cazaux et Sanguinet ;
- Des réservoirs de biodiversité associés aux milieux littoraux : cordon dunaire au sud-ouest, banc d'Arguin, prés salés, île aux oiseaux ;
- Des continuités aquatiques associées au canal des Landes et à la craste de Nézer, mais également au réseau de fossés du territoire.

Le PLU délimitent dans le zonage un zonage Naturel (N) spécifique décliné en de tous les espaces identifiés à préserver (NR, NRfu, NP, NEPR, …) sur plus de 10658 ha.



Les principales infrastructures de transport constituent des éléments fragmentant le territoire. En effet, les infrastructures routières sont susceptibles de constituer un frein à la bonne circulation des espèces.
Les principales infrastructures de transport concernées sur la commune sont :

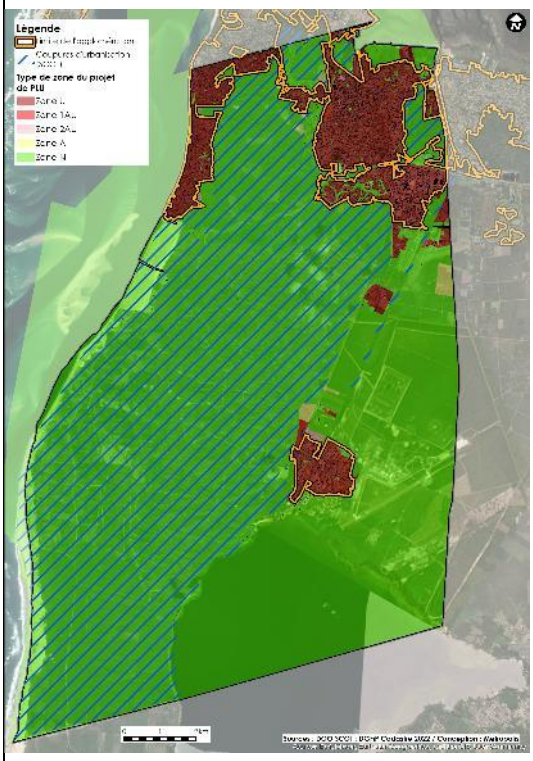
- La route nationale N250 ;
- Les routes départementales D112, D1250, D217, D218, D259 et D650 ;
- La ligne de chemin de fer Bordeaux-Arcachon ;
- La ligne de chemin de fer La Teste-Cazaux, qui est une ligne de chemin de fer secondaire utilisée par l'armée pour l'approvisionnement en carburant de la base militaire de Cazaux.

En particulier, les routes départementales D112, D217, D218 et D259 sont les infrastructures qui participent le plus à la fragmentation du territoire. Elles traversent en effet les forêts dunaires du territoire, identifiées comme réservoirs de biodiversité.
Les autres infrastructures de transport traversent des milieux urbanisés et sont donc moins susceptibles d'entraver le déplacement des espèces.
Les zones urbanisées de la commune constituent des discontinuités majeures. Elles sont concentrées au niveau de trois zones principales sur la commune :

- Au niveau du centre urbain de la commune, au nord-est du territoire. Il s'agit du principal secteur urbanisé de la commune. Celui-ci est relativement dense ;
- Au niveau du quartier de Pyla-sur-Mer, le long du littoral nord-ouest ;
- Au niveau du quartier de Cazaux au sud-est du territoire, à proximité de la base militaire et de l'étang.

Au niveau de ces zones, la perméabilité écologique est restreinte.
Dans les zones urbaines, le PLU développe les zones de naturelles en ville et les classe en zone Nv. Elle représente une superficie de plus de 50 ha.
De plus, dans les zones urbaines et à urbaniser, une part des terrains et des parcelles constructibles se voient imposées une coefficient de pleine terre permettant de préserver non seulement le couvert végétal, le développer mais aussi assurer la pérennité et le développement d'espace naturels en ville.

Les OAP en limite des zones urbaines et des espaces naturels ou agricoles définissent des interfaces (zones de contact entre l'espace urbain bâti et l'espace naturel, forestier ou agricole qui l'environne). Ces espaces sont intégrés aux périmètres des OAP qui définissent
les usages ne portant pas atteinte à leur intégrité et pouvant être autorisés sans nouvelle avancée du front bâti, mais interdit strictement la construction de nouvelles infrastructures non démontables qui ne sont pas dédiées à des services publics ou d'intérêt général.



Le PLU identifie et cartographie les coupures d'urbanisation afin qu'elles ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des constructions ponctuelles ou isolées y figurent.

En complément des coupures d'urbanisation locales identifiées au titre de la loi Littoral, le règlement du PLU classe en zone Naturelle ou Agricole la grande continuité naturelle du plateau forestier des Landes de Gascogne afin de maintenir des continuités écologiques et naturelles entre la terre et la mer : la zone naturelle est déclinée en fonction des espaces remarquables traversés (NR, NRfu, Np, N). A chacune de ces zones naturelles correspond un règlement de préservation adapté à ces enjeux. La zone naturelle représente plus de 10658 ha.

Le règlement écrit des zones naturelles définit les usages autorisés ne portant pas atteinte à son intégrité et ne permet pas la création de nouveaux bâtis ou la construction de nouvelles infrastructures non démontables (hors équipements nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt général (ex. DFCI).
Dans le cadre de nouvelles opérations définit dans les OAP, une attention tout aussi particulière est portée au traitement de ces lisières d'urbanisation tant d'un point de vue paysager et que de la valorisation des espaces urbains bâtis.

La zone A dans le PLU de La Teste comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.
La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- - être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau

CF. évaluation environnementale

1.3. Favoriser les économies d'énergie

Le PLU définit réglementairement que les matériaux et techniques innovants visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.
Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

En application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs neufs comme existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de leur superficie est obligatoire.
De manière générale, les aires de stationnement peuvent être recouvertes d'ombrières photovoltaïques.

1.4. Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques

Le PLU interdit toute construction nouvelle en zone forestière et densification des bâtis à usage d'habitation préexistants, hormis les dispositifs classiques de défense contre l'incendie (tour de guet ou agropastoralisme par exemple) ou exploitation forestière. Les extensions sont possibles sur les bâtiments existants, ainsi que la création d'annexes. Aucune création de logement ne devra y être possible.
Suite au terrible incendie de 2022, la reconstruction à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites est un point important introduit dans le règlement de la zone à l'occasion la révision du PLU.
Cette reconstruction est conditionnée.
Les cabanes de résiniers existantes, détruites lors de l'incendie de 2022, peuvent bénéficier d'une reconstruction à l'identique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- La reconstruction doit être strictement limitée à un usage et une destination d'exploitation forestière.
- Sécurité publique et mesures architecturales
- Les projets de reconstruction doivent intégrer les mesures cumulatives suivantes :
  - disposer de deux accès obligatoires,
  - procéder au débroussaillement d'un rayon de 50 mètres autour de chaque cabane.
- Justification et conformité :
  - le pétitionnaire doit prouver la régularité de l'édification initiale de la cabane,
  - la reconstruction doit respecter les caractéristiques architecturales figurant dans l'inventaire d'identification des cabanes,
  - la cabane doit apparaître à l'inventaire d'identification des cabanes et/ou sur la carte Durègne de 1901.

Conformément aux orientations du Schéma Interdépartemental de Protection de la Forêt contre l'Incendie et au Code Forestier, les propriétaires d'habitation préservent un espace entretenu de 50 mètres entre les constructions et les forêts par le biais du débroussaillage. Les OLD sont inscrites dans les dispositions générales et communes à toutes les zones. Afin de lutter contre la dispersion des feux et de favoriser l'intervention de la défense incendie, le PLU interdit au sein de ces lisières, les constructions isolées.
Le PLU inscrit dans les OAP que tout projet d'urbanisation situé à moins de 50 mètres d'un espace de forêt doit prévoir, dans son périmètre d'intervention foncière ou en périphérie de l'opération, une bande inconstructible d'un minimum de 50 mètres. Cette bande doit permettre à la fois d'assurer la défensabilité du site (piste périmétrale, hydrants, accès des secours...) et de limiter le risque de propagation de l'incendie vers les nouveaux enjeux. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme intègrent dans leur règlement écrit les règles applicables à chaque situation afin de réduire le risque dans ces nouvelles zones urbanisées (retraits, plantations, entretien...).

1.5. Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

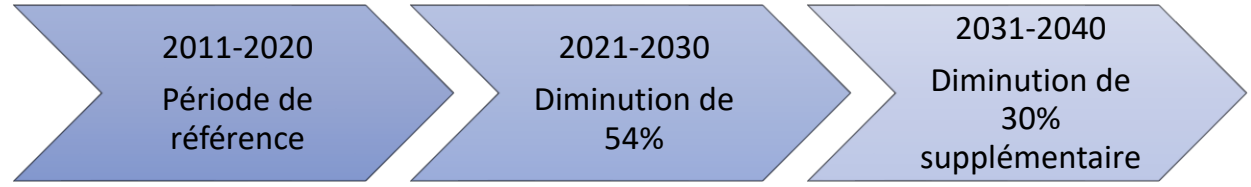
Le PLU détermine les « espaces bâtis agglomérés » en application des dispositions du SCoT. Ceux-ci sont zonés en zones urbaines U. Sont protégés au sein de cette zone urbaine les éléments présentant un intérêt écologique.

À partir de cet espace bâti aggloméré, le PLU identifie plusieurs zones 1AU en continuité directe avec le tissu bâti existant du cœur de bourg, et deux zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU (recomposition du tissu urbain en lien avec le futur pôle d'échange multimodal). Le reste du territoire est zoné en A (espaces agricoles) et N(r, rfu, p) (espaces naturels (protégés)), intégrant l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue.
Les zones d'extension de l'urbanisation (1AU et 2AU) représentent 0,19% de la surface communale contre 92% pour les zones agricoles et naturelles. Elles ne remettent donc pas en cause l'équilibre entre ces espaces.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche l'objectif de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers suivants : « Une consommation globale d'environ 37 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pourra être mobilisé dans le PLU, en compatibilité d'application de la loi Climat & Résilience et en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine, et toutes destinations confondues ».
La temporalité d'application du PLU est fixée à l'application du PLH de la COBAS renouvelé une fois : la temporalité du Plu est donc de 12 ans (2X6 ans).

Lors de la phase d'étude, nous avons travaillé sur les objectifs que nous connaissions pendant les travaux du SRADDET, c'est-à-dire -54% sur la période 2021-2030 et -54% sur la période 2031-2040. Or, le SRADDET a approuvé des objectifs de réduction moins élevés depuis l'arrêt du PLU : la trajectoire est désormais fixée à -30% pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031.
Sur cette base, le PLU révisé est donc plus vertueux que le SRADDET puisqu'il projette une réduction de 54% sur 12 ans, au-delà des objectifs de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040 du nouveau SRADDET.

Alors que le PLU arrêté fixe une enveloppe maximale d'ENAF de 36,45 ha entre 2021 et 2037, les nouveaux objectifs sont les suivants :



Consommation d'espaces NAF
69,9 hectares

Consommation d'espaces NAF maximale
69,9 ha – 54% = **32,15 ha**

Consommation d'espaces NAF maximale
32,15 ha -30% = **22,50 ha**

Conso d'espaces NAF max. à l'horizon 2037
32,15 + (22,50/10*7) ha =
32,15 + 15,75 = 47,9 ha

2021-2024
Conso NAF :
2,7 ha

Temps du PLU
2025-2037
47,9 ha – 2,7 ha =
45,2 ha

Ainsi, suite à l'enquête publique, le rapport de présentation est ainsi complété par les éléments suivants :

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU (à savoir jusqu'en 2037), présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares (densification et extension) et intègre les zones 1AU et 2AU.

Le bilan de la consommation d'espaces toutes destinations confondues établit à 50,76 hectares les espaces NAF consommés par l'application du PLU révisé, en intégrant les zones 2AU qui seront éventuellement ouvertes au-delà d'un délai de 6 ans - après la mise en œuvre d'une procédure de révision et la réalisation d'une évaluation environnementale). L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (50,76 ha) sont donc très proches : écart de 5,56 ha. Le PLU s'inscrit dans la compatibilité du SRADDET et de SCOT

Sans comptabiliser les surfaces des zones 2AU dans la consommation d'espaces projetés, le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 31,87 hectares.

La consommation d'espaces NAF par l'urbanisation sur la période du PLU (2025 à 2037) est réduite de 54% entre2021 et 2030 et 30% entre 2031 et 2040 par rapport à la période de référence, respectant les objectifs déclinés par le SRADDET. Cette réduction de la consommation d'espaces NAF permet de limiter la pression sur les espaces naturels agricoles et forestiers.

Étiquettes de lignes	Somme de SURF_HA
maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1822,53
maintien en zone agricole ou naturelle	22107,29
passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	99,21
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	275,16
Total général	**24304,19**

Le PLU révisé permet de maintenir les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

- 1822,85 ha de zones urbaines sont maintenus en zones urbaines dans le PLU ;
- 22107,29 ha de zones agricoles ou naturelles sont également maintenus entre Le PLU de 2011 et le PLU de 2025.

En revanche, il est également à noter l'évolution globalement positive suivante : si 99,21 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 275,16 ha qui étaient précédemment des zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles. Cela constitue donc plus de 175 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLU.
De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2011 et sa nouvelle version de 2025 permet de mettre en avant les points suivants :

Un effort de contraction des zones urbaines : 62,79 ha des zones urbaines du PLU de 2011 sont reclassées en zone Naturelles) ; un effort également sur les réserves foncières du PLU de 2011 (2AU) : 211, 71 ha de ces zones sont reclassés en zone naturelle. Il s'agit par exemple de la pinède de Conteau, afin de la préserver, cet espace constituant une coupure d'urbanisation sur le territoire communal. Mais ce reclassement en zone N correspond à un grand nombre d'espaces à dominante naturelle qui n'ont pas vocation à être urbanisée.

AXE 2 : Accueillir : *Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification*	
2.1. Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants	
Orientation ou objectif formulé par le SCoT	**Compatibilité du PLU**
L'objectif est donc de répondre raisonnablement aux besoins en logements dans le cadre d'une croissance démographique plus raisonnable : une croissance annuelle maximale de 0,8%. L'un des principaux enjeux de la déclinaison règlementaire du PLU vis-à-vis de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat de la COBAS, est de se donner les moyens et les outils qui doivent répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU de pouvoir le faire. La ville a donc plutôt fait le choix initial de s'inscrire dans un scénario de croissance démographique plus soutenu que ses dernières années d'une part. Il est donc ressorti la perspective de construire un Plan Local d'Urbanisme s'appuyant	

sur une perspective démographique de croissance de 0,8% par an jusqu'en 2037. L'année 2037 comme horizon programmatique pour le PLU étant justifié par la logique d'intégrer l'équivalent de deux temps de vie d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) dans la déclinaison règlementaire du PLU, à savoir deux fois six ans.
Ainsi la projection démographique et la déclinaison en logements peuvent être déclinées de la manière suivante et de programmer la mise sur le marché d'environ 205 logements par an, soit 2460 logements d'ici 2037, dont 1560 logements sociaux.
Dans les OAP, les servitudes de mixité sociales qui sont mise en place permettent de produire un certain nombre de logements sociaux (750 LLS), comme le montre le tableau suivant. De plus, le PLU intègre le nombre de logements sociaux non encore comptabilisé s'élève à 751 logements.
Ainsi en ajoutant les logements sociaux produire dans le cadre du PLU et les logements non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1501 unités.
Les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à 2747 logements réparties comme suit :

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS				
Type d'espaces libres	U	1AU	2AU	Total
Unité Foncière libre habitat	604		420	604
Unité Foncière densifiable habitat	720			720
OAP	263	740		1423
Total général	**1587**	**740**	**420**	**2747**

La capacité de production de logements du PLU intègre les perspectives de densification des espaces libres et en matière de division parcellaire qui sont maintenant encadrées réglementairement. Ce chiffre est issu du travail réalisé dans le cadre de l'étude de densification.
Les zones urbaines permettent la production de 57,5% des logements programmés dans le PLU.

Les densités induites de la programmation de logements du PLU sont compatibles avec celles du SCoT, permettant de garantir une qualité urbaine sur la commune, centralité majeure de la COBAS.
Les aménagements au sein des zones U et 1AU assurent une accessibilité par tous les modes de transport, ainsi qu'une proximité avec le réseau de transport en commun.
Le règlement des zones ouvertes à l'urbanisation favorise la mitoyenneté et la continuité. L'alignement, la volumétrie, les hauteurs…, sont également réglementés.
Par ailleurs, les OAP proposent un traitement qualitatif de l'espace public, par l'organisation de liaisons piétonnes et cyclables, une bonne répartition des fonctions et une conception architecturale contemporaine respectueuse de l'identité des sites.
L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU (2025) est inférieure à celle du PLU en vigueur (2011), s'expliquant par le choix de recentrer le potentiel de développement urbain dans et autour du centre-ville et de privilégier les extensions urbaines limitées.

Le PLU définit réglementairement que les matériaux et techniques innovants visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.
Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

En application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs neufs comme existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de leur superficie est obligatoire.
De manière générale, les aires de stationnement peuvent être recouvertes d'ombrières photovoltaïques.

2.2. Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle

L'offre marchande dans le domaine de l'hébergement touristique représente 3 924 lits dont presque 70% correspond à une offre en camping.
5 de ces campings sont implantés au pied de la Dune du Pilat, monument naturel accueillant plus de 2 millions de visiteurs par an. Ces derniers ont été lourdement impactés par l'incendie de 2022.

Ils ont bénéficié de la possibilité de reconstruction à l'identique suite à leur destruction par l'incendie mais ces installations touristiques sont dépendantes de phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.
Afin d'anticiper cette disparition programmée, la commune a, depuis 2012, participé avec le GIP littoral Aquitain à l'appel à projets national sur la relocalisation des activités et des biens, lancé par le ministère de l'environnement afin d'anticiper la recomposition sur d'autres lieux de l'hébergement touristique des 5 campings.

Ainsi, ces 5 campings ont été identifiés afin de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec d'autres activités touristiques déjà existantes.
Toutefois, ces sites ont été durement touchés par le terrible incendie de 2022. Bien que reconduits à l'identique pour certains.
La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.
Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proche du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et ni de surface.

Parallèlement, le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux.
Un vaste projet de recomposition est en cours de réalisation, lequel viserait à constituer un parcours de **18 trous en deux boucles de 9 trous**, s'organisant autour du nouveau club house, qui s'implanterait à l'est du boulevard d'Arcachon (partie « basse » de 49,56 ha environ) et à l'ouest du practice actuel (partie « haute » de 12,40 ha environ).
Les constructions sont regroupées dans deux zones UG (UG1 et UG2). Les espaces de parcours et de practice sont classés ou maintenus en zone NLg.
Cette recomposition globale permet la préservation en zone naturelle de plus 26 ha supplémentaires classés en zone NR et en EBC conformément au jugement de 2015.
Le quartier de Cazaux est un site touristique très apprécié notamment des familles grâce au lac du même nom, qui offre une vraie alternative aux plages océanes plutôt appréciées pour la force de la houle océanique. Toutefois l'hébergement touristique y est peu présent et mérite d'y être complété dans le cadre du redéploiement des équipements touristiques. Ainsi, l'offre qui y est envisagée se situe au niveau de l'entrée de ville (RD112) dans la continuité de la zone d'activités. Cette offre se réaliserait sous forme de camping. Ainsi le PLU a classé 4 ha en zone 1AUK afin de favoriser cette réalisation.

2.3. Améliorer et diversifier les mobilités

Un effort de rationalisation des espaces ouverts à l'urbanisation a été réalisé pour que la population nouvelle soit accueillie à proximité des équipements publics et des réseaux de communication présents sur la commune.
La population nouvelle y aura donc plus facilement accès.
À l'échelle de la COBAS, le PLU favorise la desserte en transports en commun, à travers la planification d'un certain nombre de projets de mobilité : Schéma Cyclable, déploiement d'un RER métropolitain (création d'un pôle d'échanges multimodal autour de la gare), amélioration du réseau de bus…
Ces projets contribuent à faire de la commune de La Teste une entrée territoriale et touristique de l'agglomération.
Enfin, comme vu précédemment, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, à travers les OAP, intégreront des cheminements destinés à développer les pratiques de mobilité douce sur le territoire communal.

AXE 3 : Conforter : *Activités économiques, agricoles et commerciales*

3.1 Renforcer l'économie productive du territoire

Compatibilité du PLU

La commune la Teste de Buch disposait en 2020 de 12416 emplois pour 11 586 actifs sur son territoire. Ce chiffre n'a cessé de progresser ces dernières années. La Teste-de-Buch est le 5e pôle d'emploi départemental (2e hors Bordeaux Métropole, derrière Libourne).
Ainsi la commune représente quasiment la moitié du volume global d'emploi du territoire de la COBAS. 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.
Au-delà des réponses apportées au niveau de la production de logements en lien avec le développement économique qui ont été présentées dans le chapitre précédent, il convient aussi de favoriser la poursuite du développement économique du territoire qui est à la fois créateur de richesse et d'emploi.

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).

Une OAP thématique est développée dans le PLU. 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 afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projets économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

- Intensifier les fonctions urbaines et économiques
- Optimiser le foncier économique et sa gestion
- Gérer des flux de déplacements accrus
- Traiter les limites et lisières des espaces économiques
- Renforcer l'intégration architecturale et paysagère
- Intégrer les transitions écologiques et énergétiques

Pour les activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels et journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes). Cette économie se déploie aujourd'hui au sein de différents pôles économiques :

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport…) mais aussi de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale. La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales.

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 d'emprise au sol 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.

La zone UI* de Villemarie, est la seule extension de zone d'activités : en fait, il s'agit d'une actualisation du zonage et du PLU, permettant d'anticiper le développement d'une entreprise phare au niveau national qui y est localisée.

3.2 Consolider les filières existantes et émergentes du territoire

Une OAP thématique est développée dans le PLU. 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 afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projets économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

- Intensifier les fonctions urbaines et économiques
- Optimiser le foncier économique et sa gestion
- Gérer des flux de déplacements accrus
- Traiter les limites et lisières des espaces économiques
- Renforcer l'intégration architecturale et paysagère
- Intégrer les transitions écologiques et énergétiques

Pour les activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels et journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes).
Le règlement favorise la multifonctionnalité dans les zones urbaines afin d'optimiser les mutations dans le sens de la diversification de l'offre.
Les sites de campings sont identifiés et le règlement adaptés afin de maintenir cette offre sur les sites existants.
5 campings localisés dans les espaces proches du rivage ont été identifiés afin de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec d'autres activités touristiques déjà existantes.
Toutefois, ces sites ont été durement touchés par le terrible incendie de 2022. Bien que reconduits à l'identique pour certains.
La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.
Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proche du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et ni de surface.
Les sites d'accueil de Dune du Pilat et du Lac de Cazaux sont identifiés spatialement afin de gérer ces sites majeurs d'attractivité touristique.
Le site du parc zoologique, même si celui-ci se localise dans un coupure d'urbanisation est classé en zone urbaine afin de donner la possibilité d'extension limitée à 30% de son emprise au sol car le zoo participe à cette attractivité touristique.

3.3 Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire

Les ports font l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques en fonction de leur vocation (ostréicole, nautique, plaisance, …).Le règlement a été travaillé avec le syndicat des ports du Bassin. Ainsi, le PLU de la Teste d'inscrit dans cette orientation de consolider l'économie de la mer.

Comme peut en témoigner la matérialisation de la Trame Verte et Bleue territoriale mais également la proportion des zones « naturelles » (N) ou « naturelles protégées » (Np, Nr, NRfu, …), la surface des espaces naturels et forestiers est considérable. Elle représente plus de 92% du territoire soit 22342,58 hectares (en comptant le domaine maritime). Le territoire testerin est effectivement composé de nombreux espaces naturels et boisés, mais également par un réseau hydrographique très important qui draine l'ensemble du territoire.
Toutefois, la forêt préservée (NR et NRfu) est une forêt de production pour laquelle le règlement permet aux activités sylvicoles d'être pérennisées sur le long terme.

La zone A dans le PLU de La Teste comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.
La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole peuvent être pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- - être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

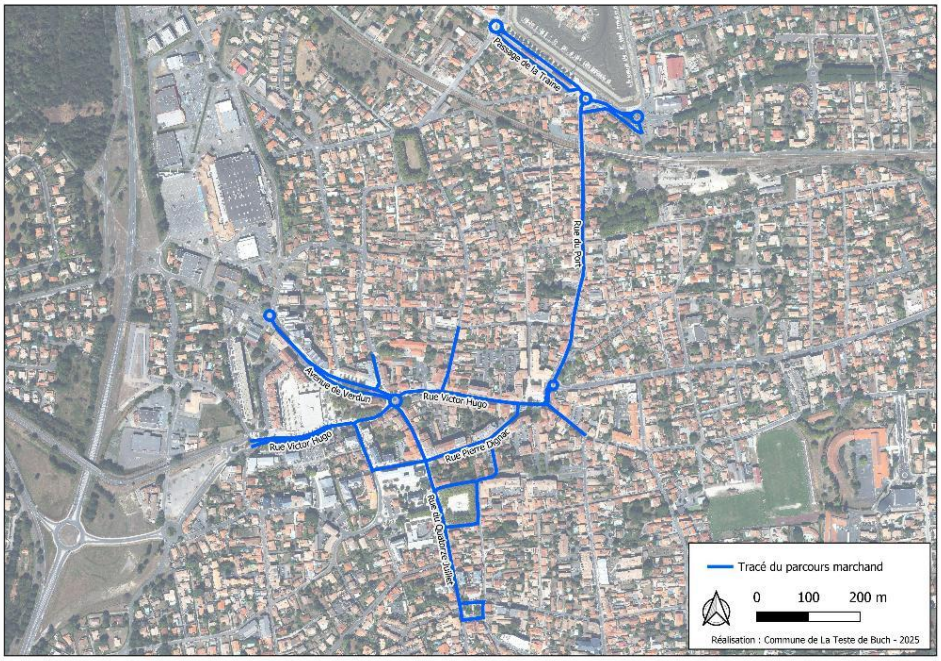
3.5 Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques (DAACL)

En application de cette logique, des séquences du centre-ville de La Teste peuvent être ciblées par des servitudes au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en effet de maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux des principales séquences de rues ou de places en particulier.
De fait, le rôle des espaces publics et des cheminements doux est également important puisqu'ils devront permettre une accessibilité et une valorisation des commerces et services afin de renforcer leur attrait. C'est un point d'autant plus important que les commerces existants, et les commerces futurs souhaités, sont des commerces de proximité qui, par définition, répondent à une population résidente proche, qui privilégiera sans doute les modes actifs pour accéder à ces commerces.
Ceci justifie par exemple la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur aussi élargi que la zone commerciale du Baou. Même si cette dernière présente des orientations générales, elle met en avant la nécessité de recomposer et requalifier les espaces dans une logique de pleine intégration de cet ensemble avec les quartiers limitrophes.

Ainsi la règlementation des zones UAa et UA favorise une mixité fonctionnelle plus durable, permettant à la fois d'augmenter le nombre d'habitants en centre-ville et le déploiement d'activités commerciales et de services en pied d'immeuble. Ainsi la règlementation concernant le stationnement de ces activités a été revue afin de favoriser l'implantation des commerces, ainsi que la hauteur de bâtiment qui disposent de commerce en rez-de-chaussée. Parallèlement, la ville agit sur la requalification des espaces publics et le maintien des équipements publics en centre-ville, afin d'assurer une synergie économique.
Cette réflexion stratégique est aussi déployée dans la centralité de Cazaux et du Pyla où le zonage et la règlementation favorise l'activité économique (UB pour Cazaux et UPAc pour le Pyla).

L'offre commerciale est bien développée à l'échelle du territoire communal. L'enjeu n'est donc pas tant de créer de nouveaux espaces que celui :

- de favoriser le regain d'attractivité des offres commerciales dans le centre-ville de la Teste dans des dynamiques d'ensemble sur un périmètre élargi du parcours marchand.



- de privilégier des logiques de requalification urbaine des espaces commerciaux existants, comme la zone commerciale de Lagura et Cap Océan dont les espaces ouverts au public doivent mieux participer aux enjeux actuels de valorisation de cette entrée de ville, de lutte contre la trop grande artificialisation des sols et les îlots de chaleur par exemple ;

- d'ambitionner un recyclage du foncier existant pour s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle plus importante dont le PLU doit permettre une mutation progressive à la fois par le maintien de la vocation commerciale mais également par la possibilité à proposer de nouvelles offres résidentielles sur le territoire.

Le parcours marchand est étendu le long de la façade du port centre le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650). Cette façade commerciale est complétée par un « parc actif et naturel » sur le lite des Prés Salés Ouest, qui s'étend le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650) en direction d'Arcachon.
Ce site fait l'objet d'une OAP. Il y est envisagé notamment le développement d'activités économiques et services (commerces, restauration, artisanat…) sur une partie de la façade maritime, où actuellement des bâtiments existants sont en état dégradé voire en friche.

- Les zones économiques périphériques

« Espace Plaisance », « Caillivole », l'Espace Industriel et Commercial de La Teste sont des zones économiques et commerciales périphériques. Elles ont la particularité de se situer à proximité immédiate de la RN250 et la RD1250, les principaux axes de desserte de la commune et donc offrant une bonne visibilité. Elles disposent d'une règlementation spécifique permettant leur développement et zone classées en zone UIc (zone artisanale, commerciale, dans laquelle le bureau et la sous destination d'hébergement sont autorisés), permettant une évolutivité de ces sites.
Les secteurs économiques de « Cap Océan » et des « Miquelots » disposent d'une situation particulière car intégrés à des quartiers urbains (Quartier du centre-ville et des Miquelots). Ils disposent d'une règlementation spécifique en UIC* (artisanat, bureau, commerce). De la même manière, le quartier de Cazaux dispose d'une petite zone d'activités en entrée de ville sur laquelle est implantée une petite surface commerciale. Classée en zone UX, cette zone doit permettre le développement d'activités artisanales.

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport…) mais aussi bénéficiant de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale.
La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales. Afin de

lutter contre cette tendance, il a été fait le choix de redéfinir le périmètre de la zone UIc afin de recentrer l'offre commerciale dans ce secteur et favoriser l'activité artisanale dans le reste de la zone d'activité (zone UI). Il a aussi été fait le choix d'interdire ou de limiter certaines pratiques que favorise la spéculation foncière, c'est-à-dire tout type d'habitation et les cellules de stockage autonome ou non affectées (box).

L'OAP thématique 3économie « définit que :

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.

Le PLU développe le parcours marchand sur les zones urbaines du centre-ville de la Teste. Il s'agit donc d'affirmer que le centre-ville de la Teste est un lieu clés de la vitalité commerciale du territoire : le règlement des zones UA, UAa, UB favorise et renforce l'armature commerciale.
Toutefois, Cazaux et le Pyla ne sont pas oubliés.
Pour cela, l'usage de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme permet de maintenir la diversité commerciale de certains rez-de-chaussée de constructions.

De plus, les zones commerciales à l'ouest du centre-ville de La Teste sont identifiées comme des sites de mutation fonctionnelle : le zonage, règlement et OAP, permettent une évolution des zones commerciales :
- Le secteur UIc délimite le commercial de Caillivole, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce, hébergement (sous destination habitat) sont autorisés,

- Le secteur UIch délimite les pôles commerciaux d'Espace Plaisance et de Cap Océan, où le commerce est autorisée en rez de chaussée et l'habitation en étage,

L'ensemble des zones commerciales maintenues sont desservies par les transports en commun. Cependant les prescriptions du règlement permettent de maintenir un certain nombre de places de stationnement afin de limiter le stationnement en centre-ville. La modification de certains articles du règlement comme la hauteur et la densité des constructions permettent ainsi de créer des parking en rez de chaussé de constructions ou sur les toitures, afin d'optimiser le foncier encore libre.
L'OAP thématique « économie » définit ainsi les principes d'aménagement pour opérer des flux de déplacements 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…).

Le ville a mis en place une stratégie de parcs relais afin de ne pas engorger

Volet « Littoral »
4.1 Maitriser et développer durablement l'urbanisation des communes littorales
4.2 Protéger et préserver les espaces sensibles du littoral du Bassin d'Arcachon
Volet « Maritime »
5.1 Déclinaison de la loi Littoral
5.2 Les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conditions de compatibilité des divers usages
Cf. chapitre précédent concernant la compatibilité d PLU avec la loi littoral

8. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en oeuvre du projet de PLU sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en oeuvre des orientations du PLU.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLU :

- elle évalue les effets **positifs et négatifs** du PLU à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU,…) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;

- elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;

- elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire communal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLU ;

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

- le paysage,

- le patrimoine naturel et les continuités écologiques,

- les ressources,

- les nuisances et pollutions,

- l'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre,

- les risques.

8.1 INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espace

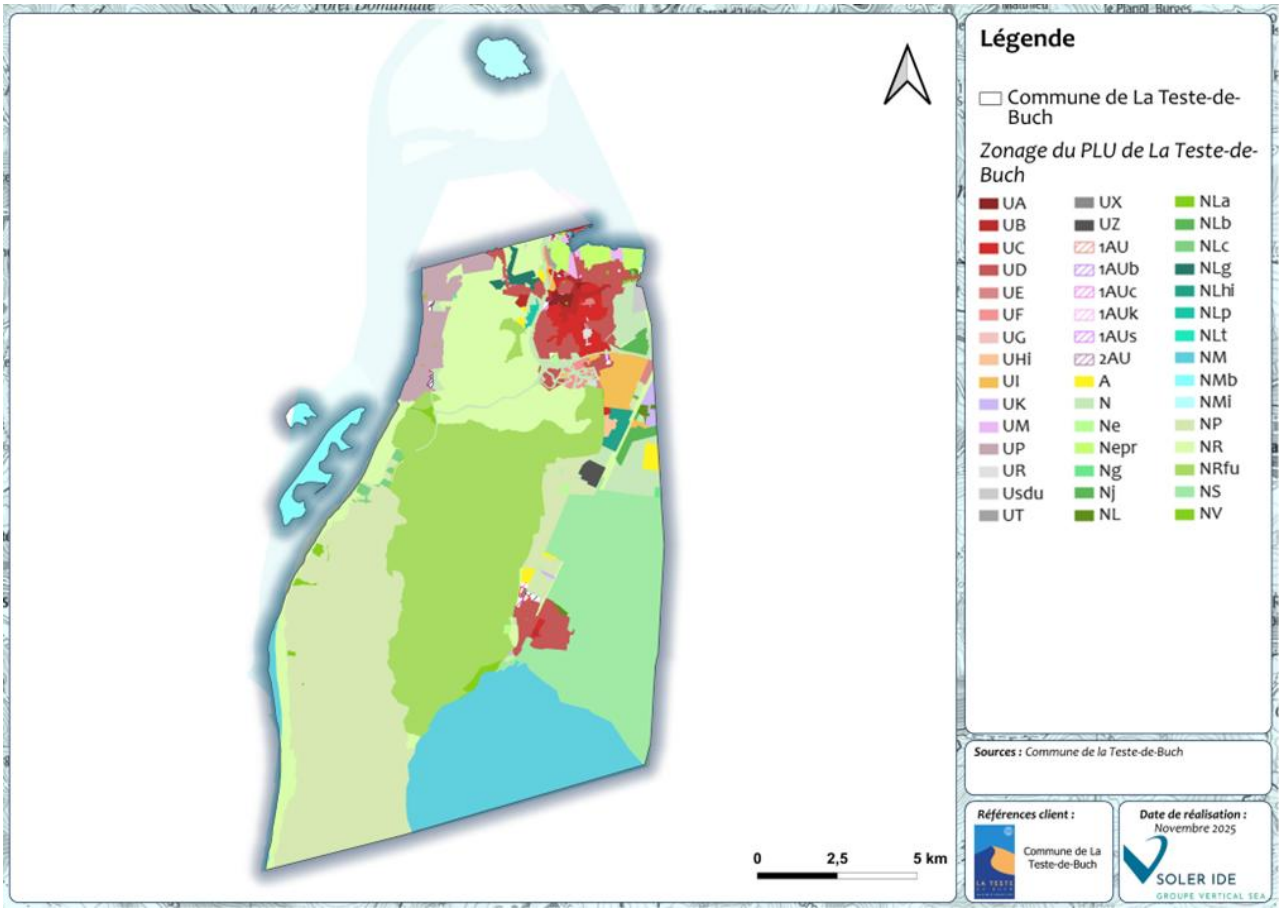
Le projet de PLU de La Teste-de-Buch va indéniablement engendrer une consommation d'espaces naturels. Cependant, celle-ci sera limitée. Le projet de PLU privilégie en effet un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, via l'urbanisation des dents creuses et la réhabilitation de bâtis existants.

Quelques zones à urbaniser sont également définies, sur une surface totale de 46,9 ha, soit 0,2% de la superficie totale du territoire. Par ailleurs, parmi elles, des zones 2AU sont définies sur une superficie de 19,4 ha. Ces zones à urbaniser fermées à l'urbanisation ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à la suite d'une évolution du document d'urbanisme.

Le règlement participe également à la limitation de la consommation d'espaces, via :

- La définition des zones à urbaniser dans la continuité du tissu urbain existant ;
- La limitation du mitage des espaces naturels et agricoles ;
- Des secteurs de constructibilité restreinte en zones agricoles et naturelles.

L'ensemble des mesures prises dans le projet de PLU de La Teste-de-Buch implique une importante maîtrise des incidences. Aucune mesure complémentaire n'est jugée nécessaire.



Zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch

Géomorphologie

Le projet de PLU contribue à la préservation des sols via notamment la lutte contre l'étalement urbain, le maintien des espaces naturels et agricoles, et la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue. La préservation des sols est également traitée positivement et indirectement par la mise en place d'un assainissement respectueux des normes et donc de moindre impact sur la qualité des sols.

De plus, concernant la gestion du sous-sol, le règlement du projet de PLU interdit les affouillements et exhaussements du sol en zone NM et NR. Ils sont autorisés sous conditions dans les autres zones.

Enfin, la limitation des emprises des constructions est également favorable à la préservation de la géomorphologie des sols.

Ainsi, le projet de PLU de La Teste-de-Buch a une incidence maîtrisée sur la géomorphologie. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.

Ressource en eau

L'accueil de nouvelles populations et le développement de l'urbanisation engendreront de nouveaux flux et de nouvelles pressions sur la ressource en eau, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.

Tout un ensemble de dispositions est pris pour la préservation de la ressource en eau dans le PADD. Ces mesures peuvent être directes (préservation des milieux humides et aquatiques, des éléments de la trame bleue...) ou indirectes (limitation de l'imperméabilisation des sols, bonne gestion des eaux pluviales dans le cadre des nouvelles constructions...).

Notons que les STEP (station d'épuration) de la commune de La Teste-de-Buch sont en capacité d'accueillir une charge supplémentaire liée à l'arrivée de nouveaux habitants. La ressource est par ailleurs suffisante pour couvrir les besoins liés à l'accueil des habitats des résidences secondaires.

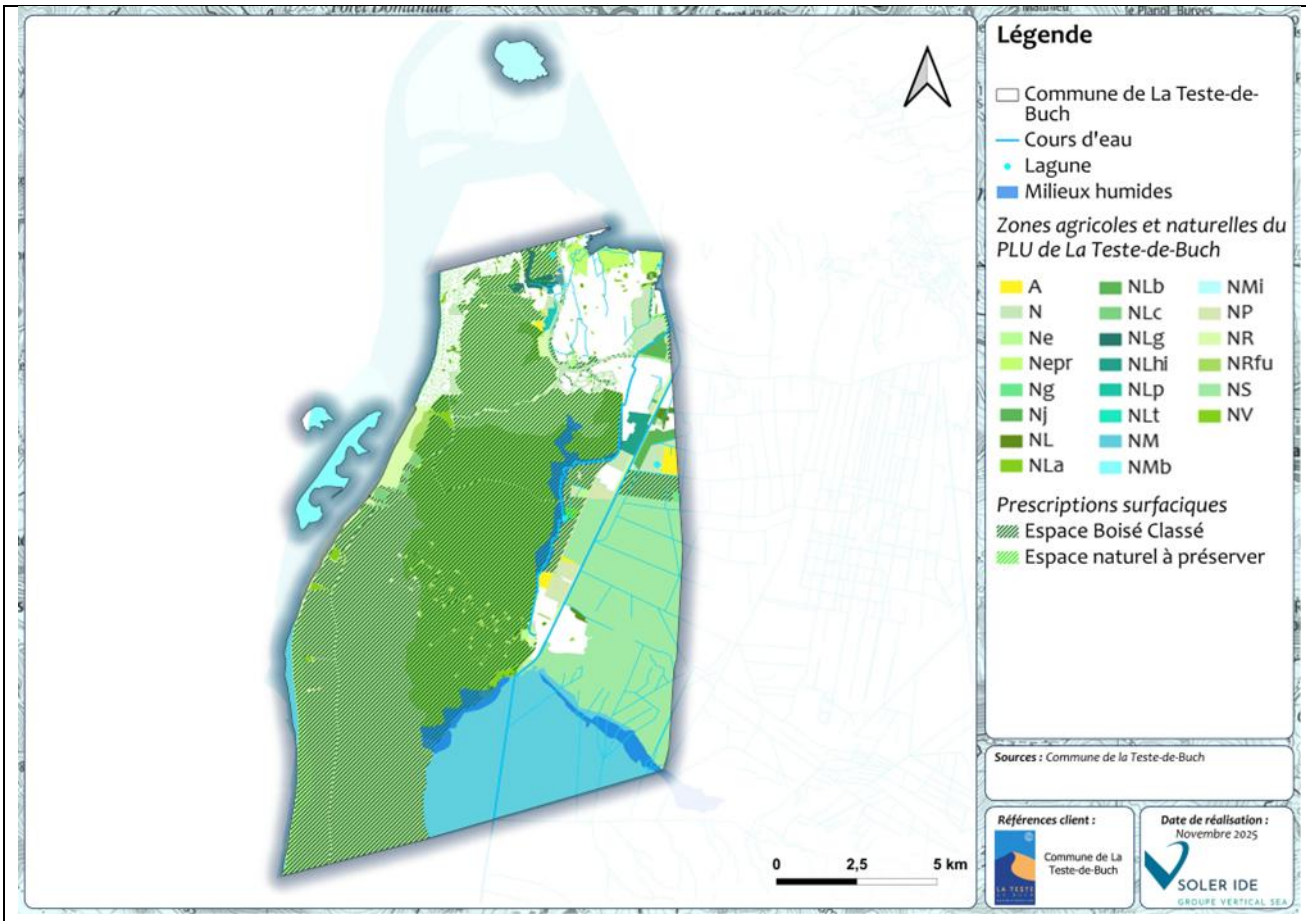
Dans le règlement du PLU, plusieurs mesures participent à la prise en compte de la ressource aquatique :

- La préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- La préservation des milieux humides du territoire ;
- La bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain, en privilégiant l'infiltration à la parcelle ;
- La prise en compte de l'assainissement collectif et non collectif ;
- La prise en compte de l'assainissement des eaux pluviales ;
- La prise en compte de l'alimentation en eau potable.

Le projet de zonage permet par ailleurs de protéger les cours d'eau et crastes du territoire et leurs abords. Le canal des Landes et la craste de Nezer sont situés quasi intégralement en zone naturelle. De plus, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge d'un cours d'eau ou d'une craste pour les nouvelles constructions (1,5 m en zone urbaine, 3 m en zone à urbaniser, 50 à 100 m en zone N). Les abords de certains cours d'eau et crastes présentent une protection supplémentaire puisqu'ils font l'objet d'une prescription surfacique (Espaces Boisés Classés notamment).

Les lagunes du territoire sont également préservées via un classement en zone naturelle.

Le projet de PLU intègre ainsi un grand nombre de mesures aux incidences positives, directes et fortes sur la ressource en eau. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.



Hydrographie et zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch

Milieu naturel et biodiversité

Le projet de PLU contribue à la préservation de la biodiversité. En effet, il présente plusieurs mesures qui permettent :

- La préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire : classement en zone naturelle de ces éléments ;
- Le maintien des continuités écologiques en milieu urbain ;
- Le maintien et le développement de la nature en ville via la végétalisation des espaces urbains et le développement d'espaces verts ;
- La prise en compte de la problématique liée aux espèces invasives : les espèces locales sont à privilégier dans les plantations (liste des espèces à privilégier et à proscrire annexée au PLU) ;
- La préservation des milieux humides et aquatiques ;
- La limitation de l'artificialisation des sols en milieu urbain.

De plus, le règlement du PLU intègre 4 prescriptions surfaciques, linéaires, et ponctuelles qui contribuent à la préservation de la biodiversité et des dynamiques écologiques :

- Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Des espaces naturels à protéger au titre de l'article L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

De plus, grâce à ces dispositions, le projet de PLU ne présente pas d'incidence significative sur les espaces naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF I et II, Espaces Naturels Sensibles et Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles, Réserve Naturelle Nationale, Parc naturel marin, sites du Conservatoire du littoral et Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux). Ces éléments sont classés quasi intégralement en zone naturelle, qui présente une constructibilité restreinte. L'ensemble de ces sites font également l'objet de prescriptions surfaciques sur certaines portions (Espaces Boisés Classés, espaces naturels à protéger), ce qui permet de garantir une protection supplémentaire.

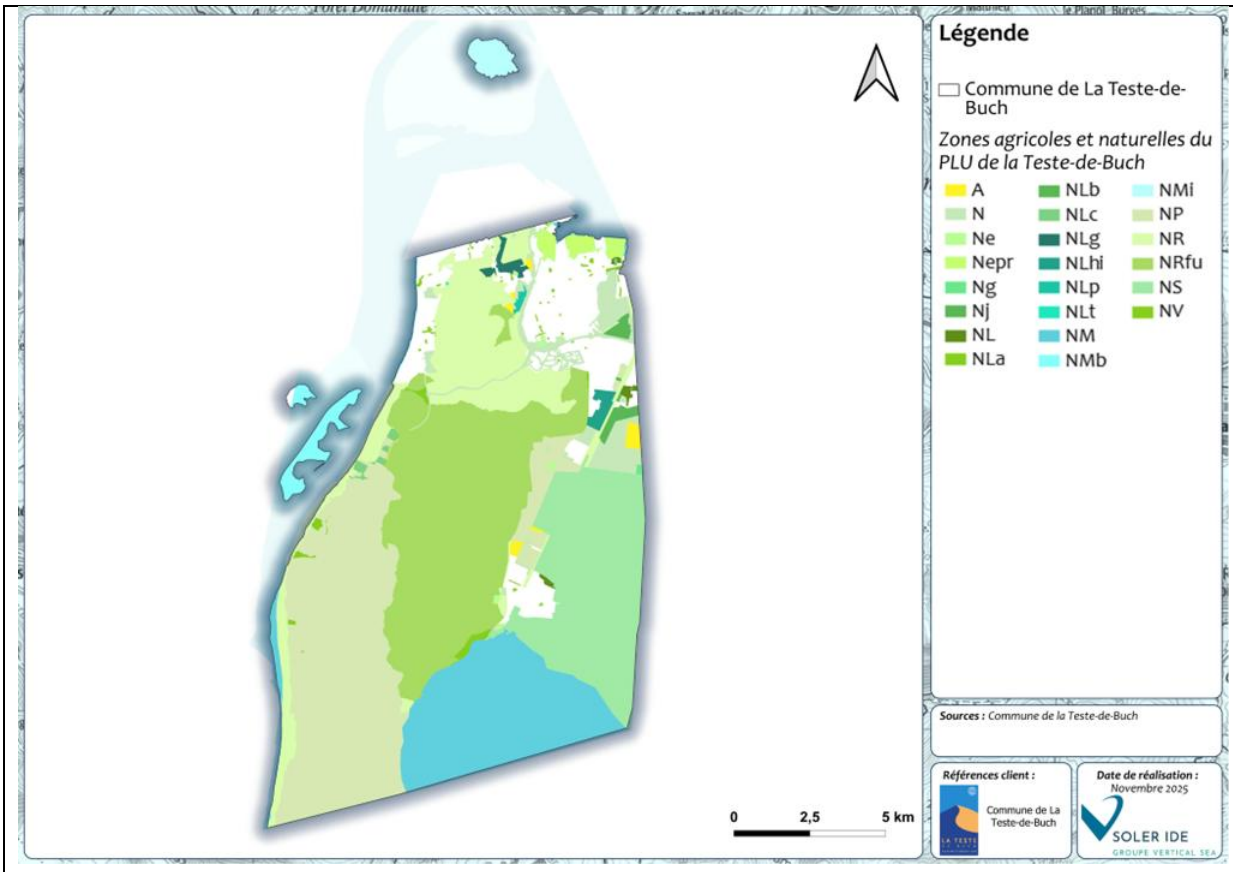
Enfin, notons qu'un diagnostic écologique a été réalisé en mars 2024, sur 18 secteurs identifiés comme secteurs de développement potentiels. Cette étude est disponible en annexe. Il a permis de guider la collectivité sur ses choix d'aménagement et de mettre en œuvre une démarche ERC (Eviter Réduire Compenser), afin d'assurer une bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU et d'aboutir à un projet de moindre impact environnemental.

Ainsi, sur les 18 secteurs investigués :

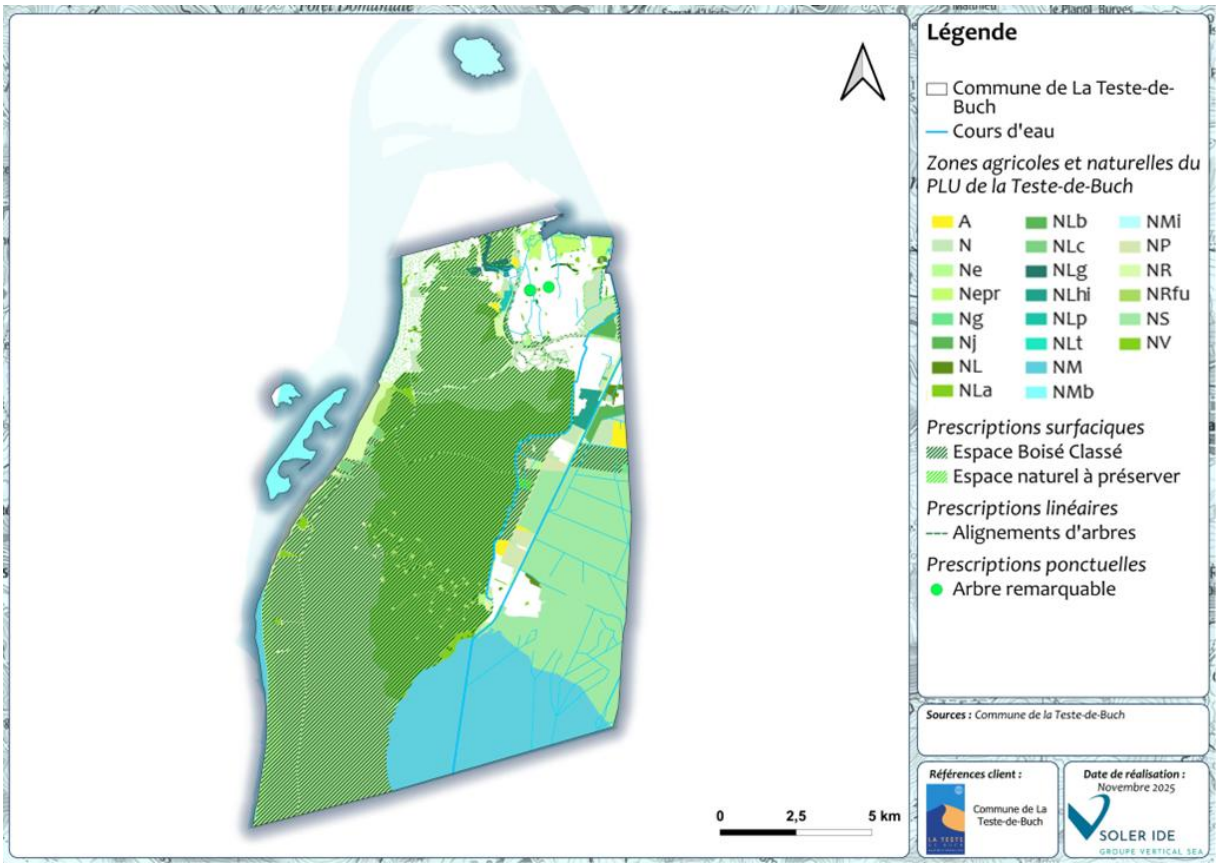
- 3 secteurs ont été totalement évités et classés en zone naturelle (secteurs 1, 3, 11) ;
- 3 secteurs ont vu leur périmètre réduit ; ils ont été classés partiellement en zone à urbaniser et en zone naturelle, agricole ou 2AU fermée à l'urbanisation (secteurs 10, 12, 13) ;
- 2 sites ont été intégralement classés en zone à urbaniser (secteurs 2, 4) ;
- 10 secteurs ont été classés en zone urbaine car ils se situent déjà au sein du tissu urbain existant (secteurs 5 à 9 et 14 à 18).

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) définies au droit des zones AU retenues et de certaines zones U ont permis de définir des mesures afin de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement dans l'aménagement futur de ces secteurs.

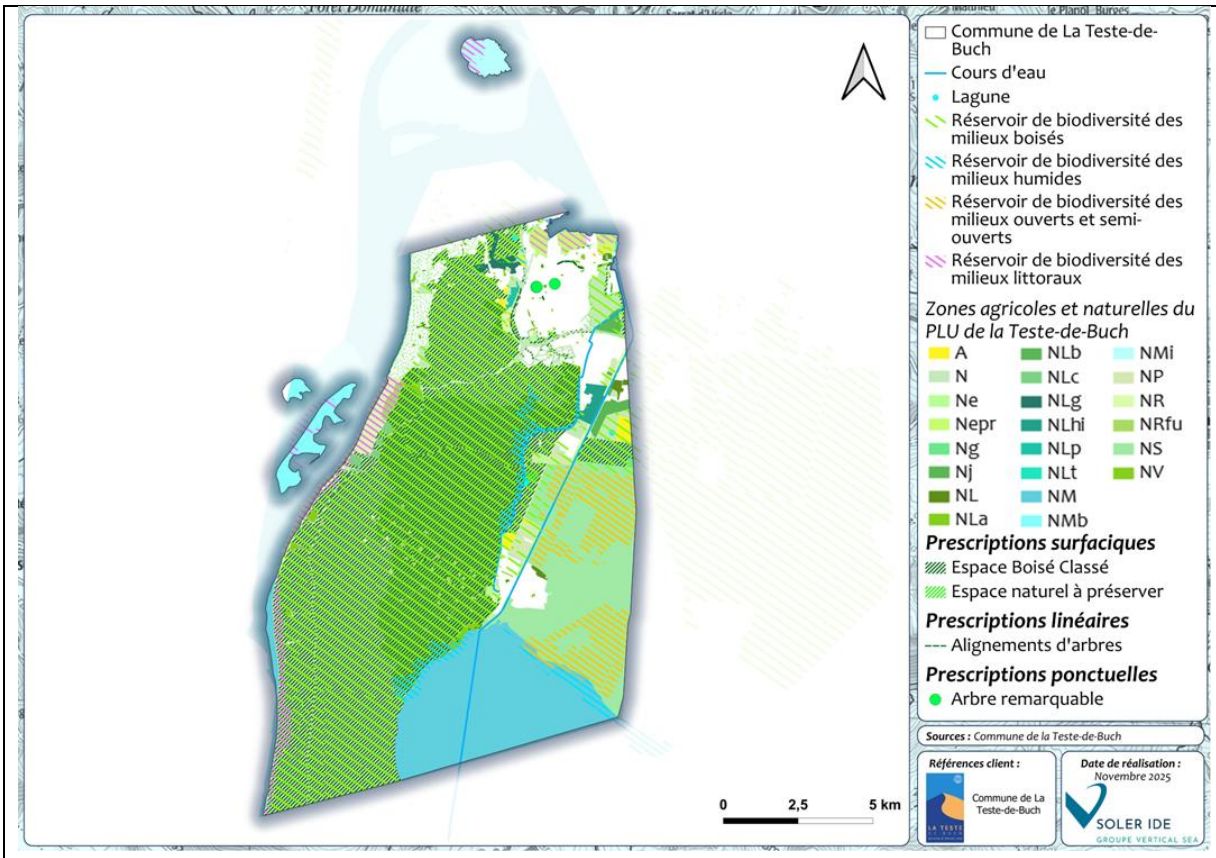
Ainsi, le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente une incidence maîtrisée sur le milieu naturel et la biodiversité. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.



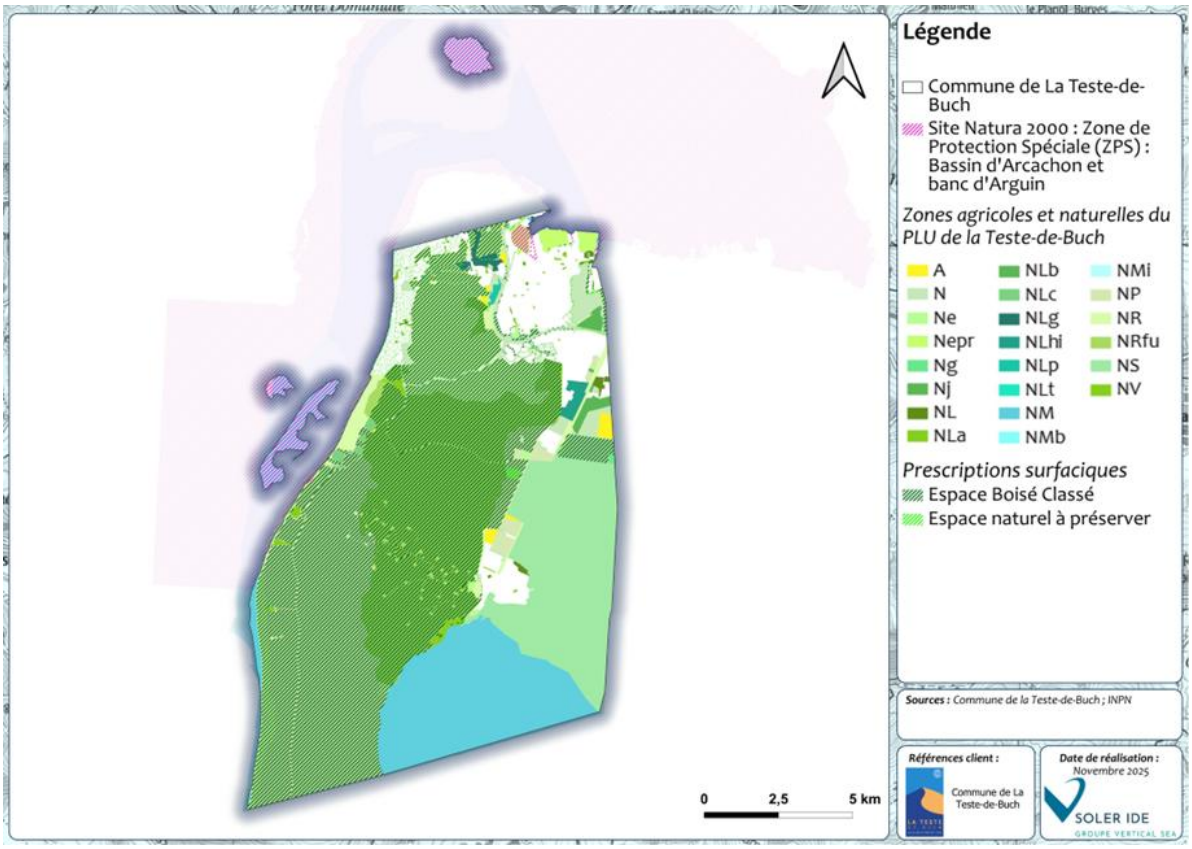
Zones agricoles et naturelles du projet de PLU de La Teste-de-Buch



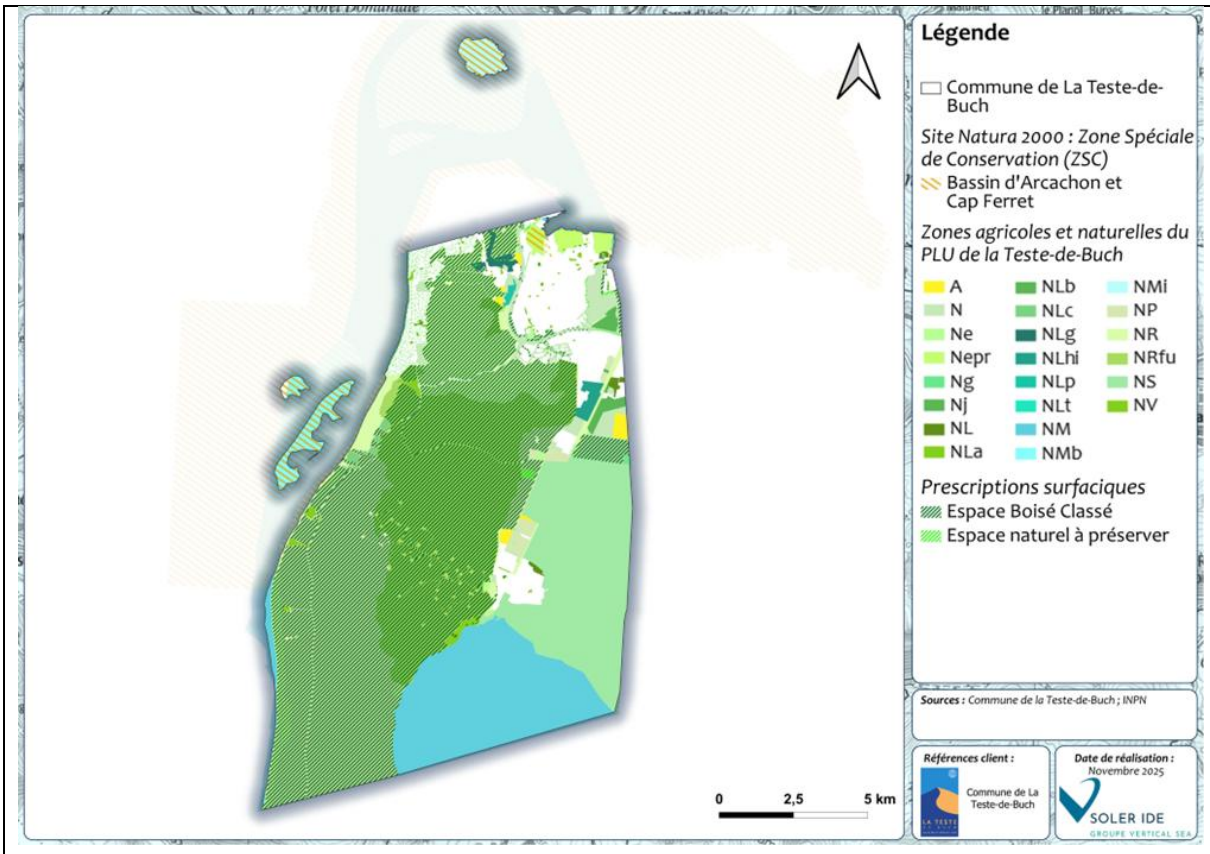
Prescriptions en lien avec la protection de la biodiversité au droit des zones agricoles et naturelles du projet de PLU de La Teste-de-Buch



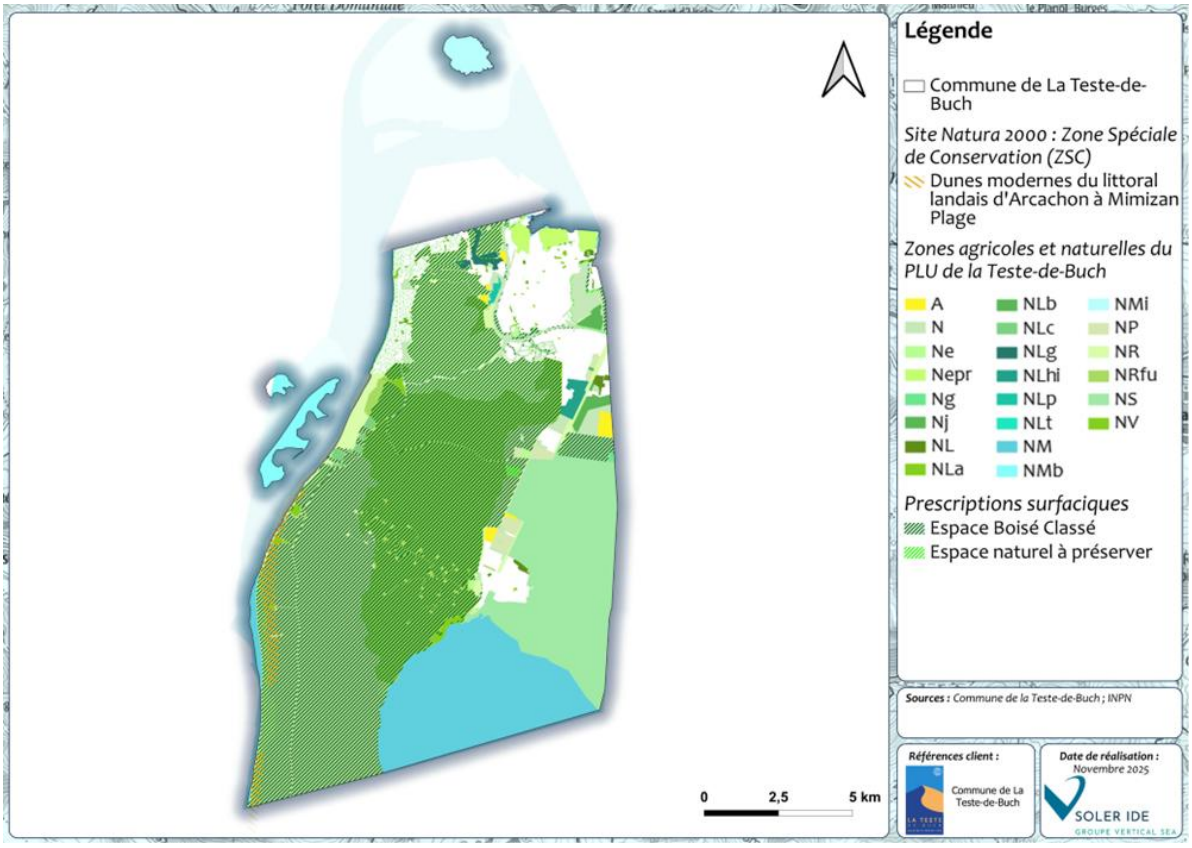
Réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue du territoire au droit des zones naturelles et agricoles du projet de PLU de La Teste-de-Buch et des prescriptions en lien avec la protection de la biodiversité



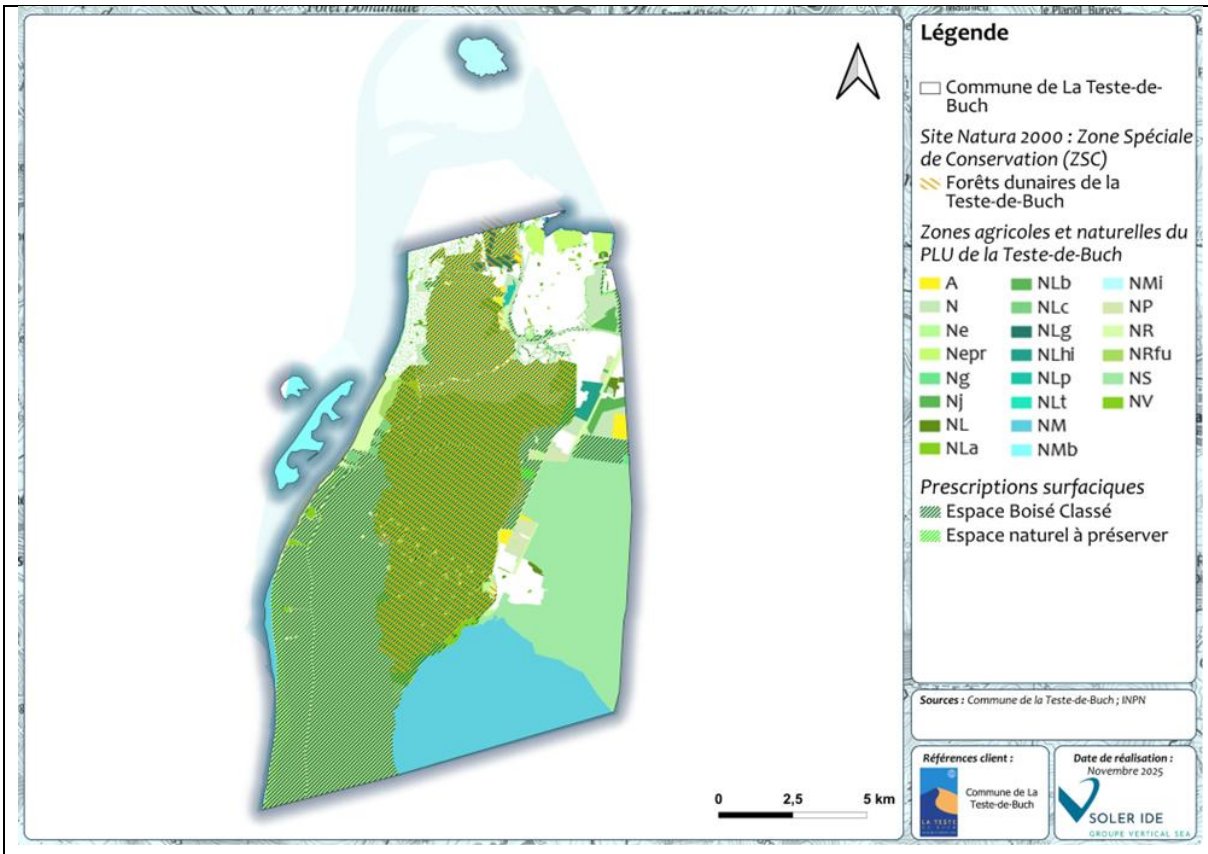
Site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin » (ZPS) au droit du PLU de La Teste-de-Buch



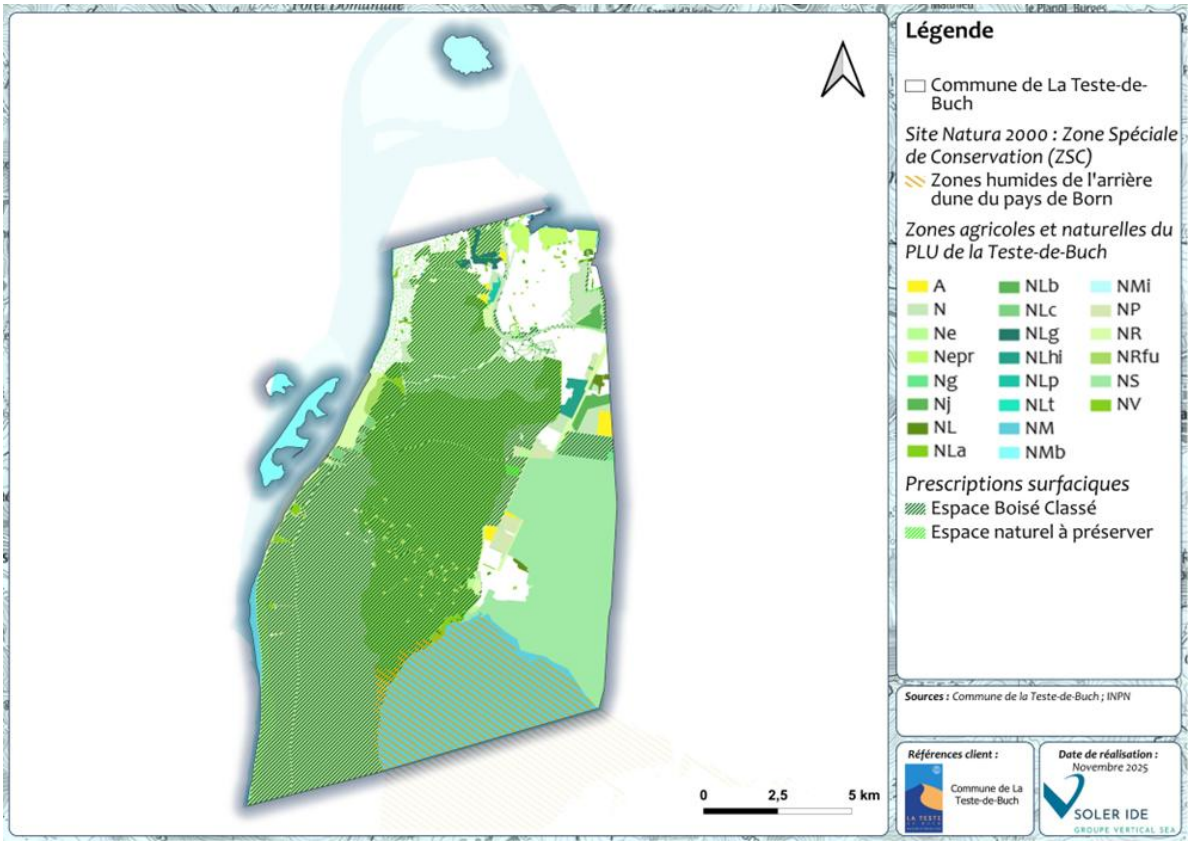
Site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch



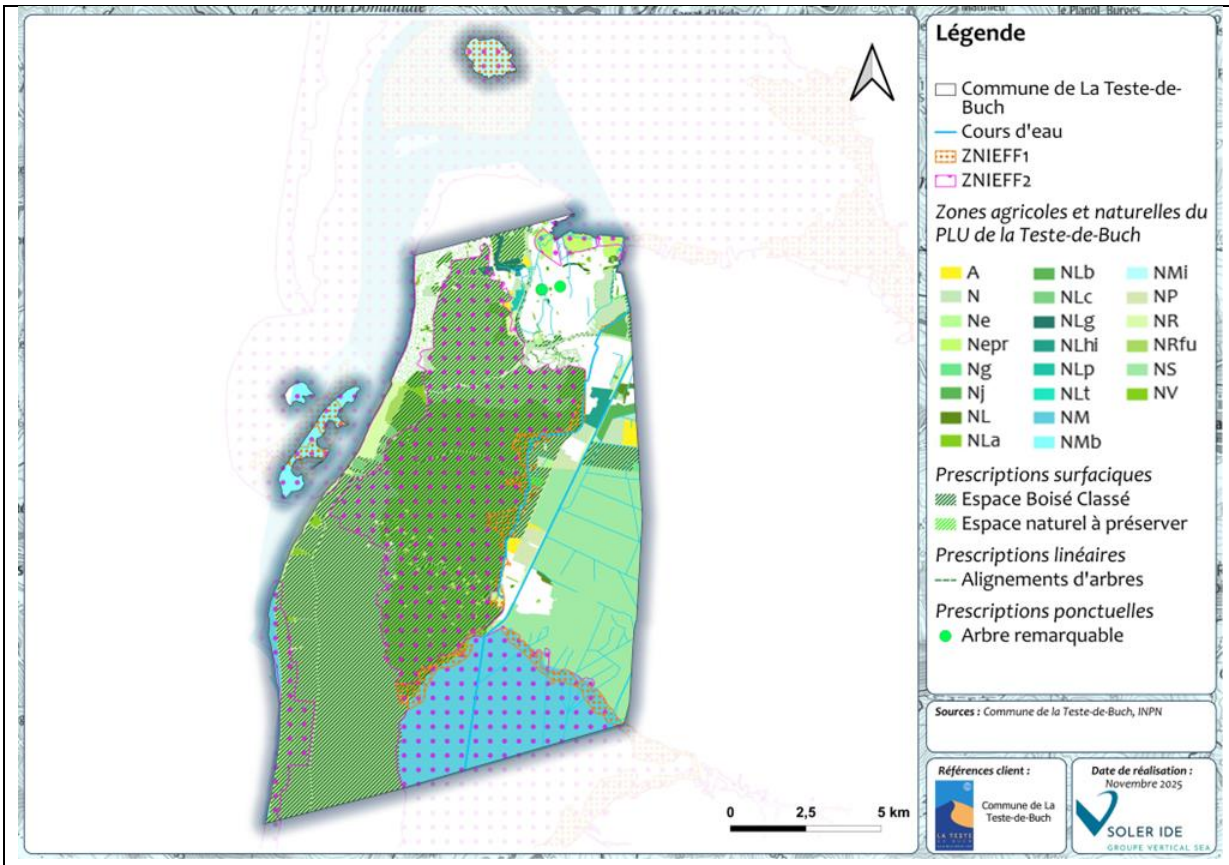
Site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch



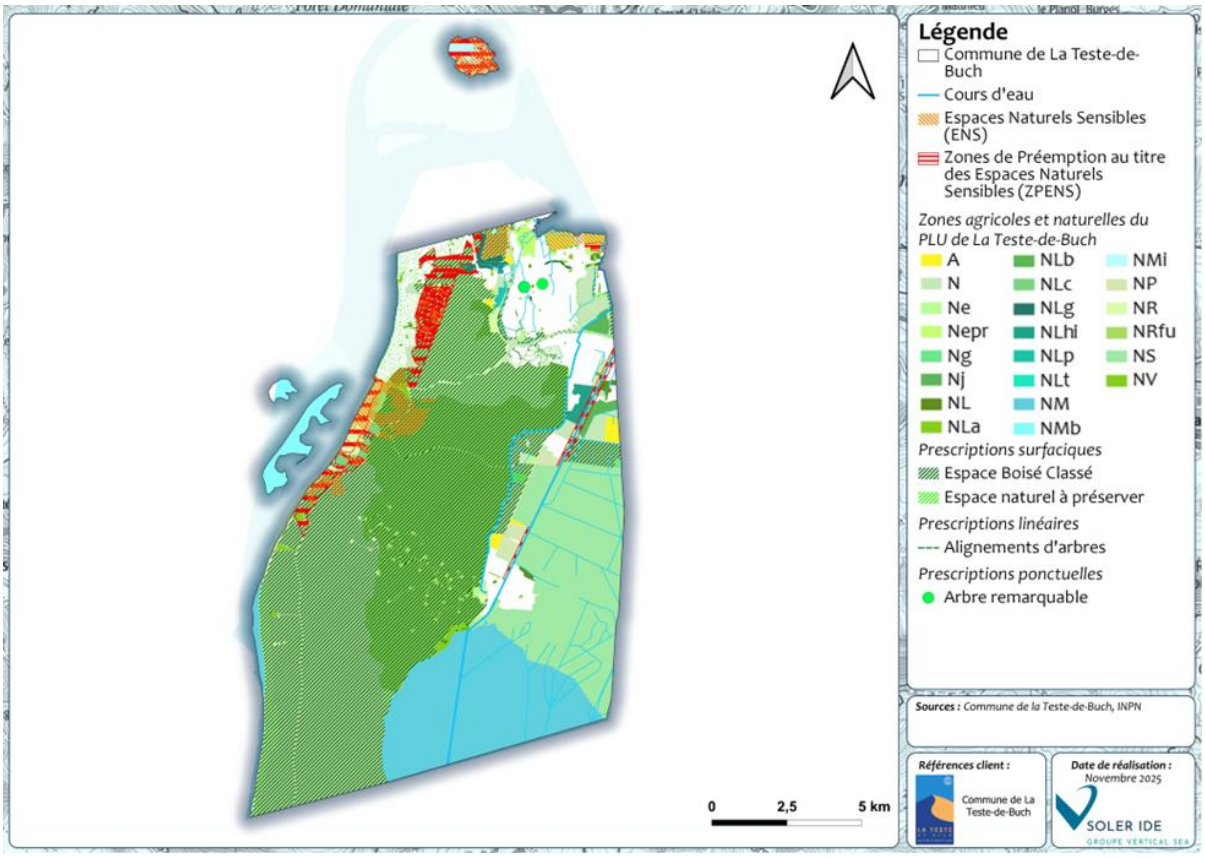
Site Natura 2000 « Forêts dunaires de la Teste-de-Buch » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch



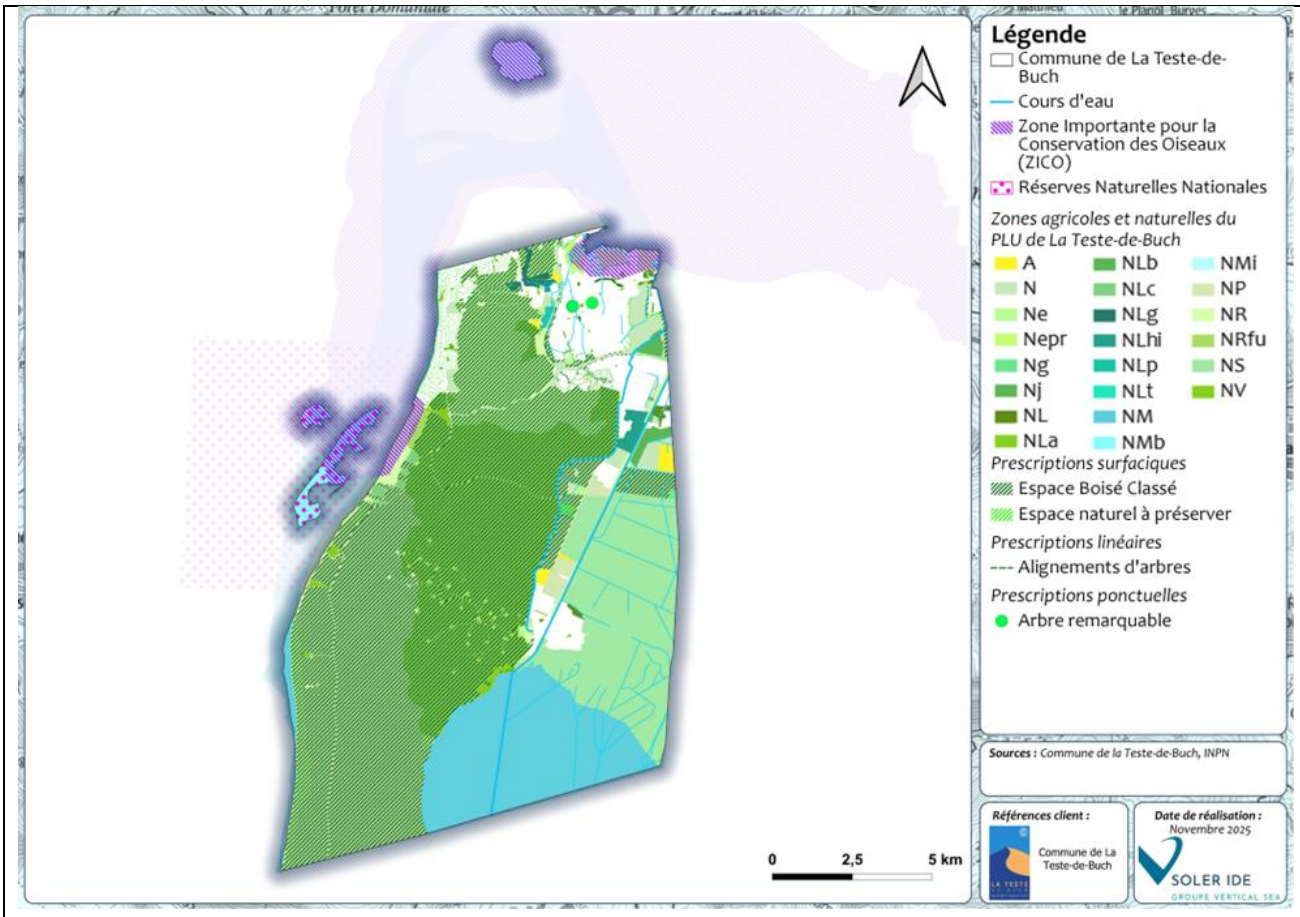
Site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch



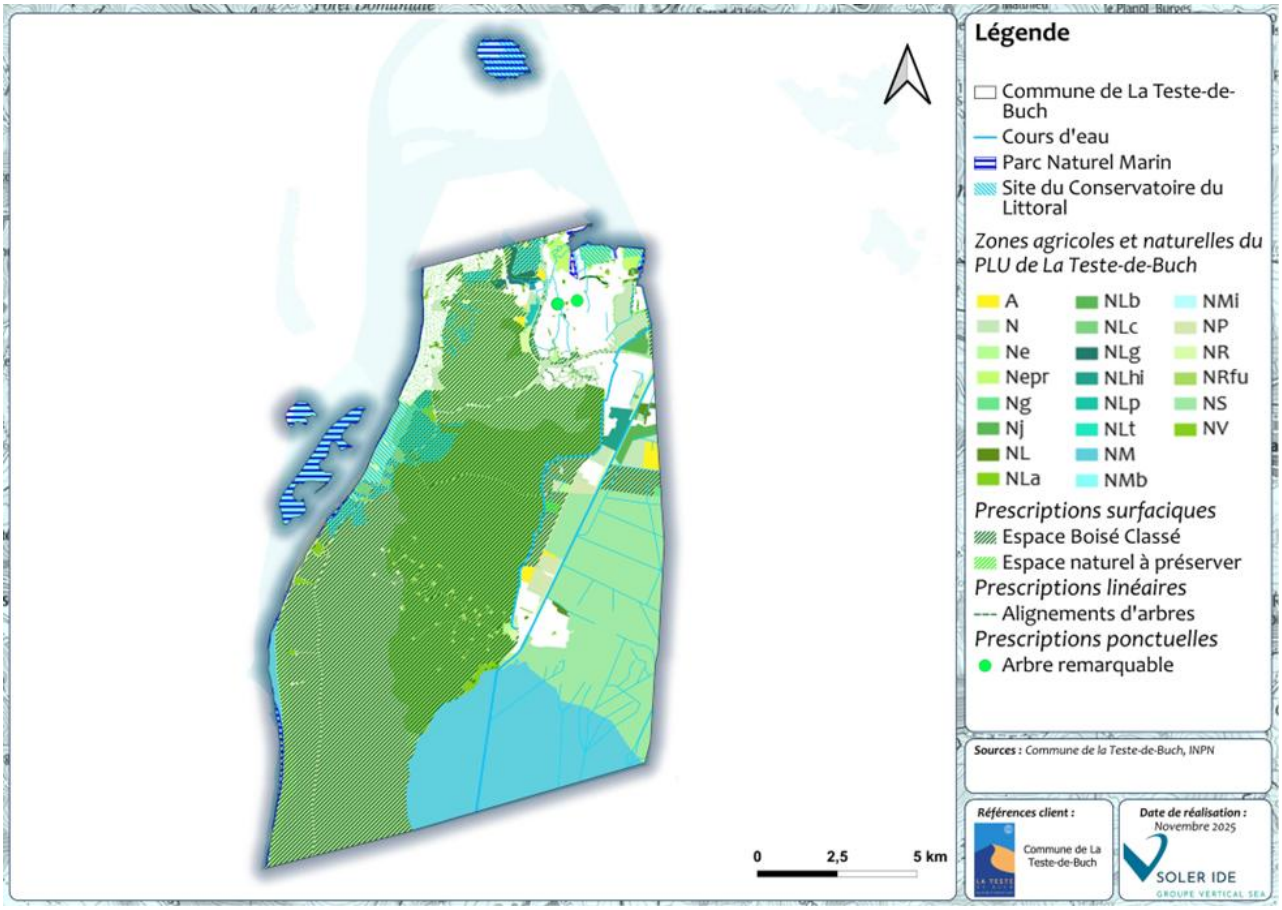
ZNIEFF au droit des zones naturelles et agricoles du PLU de La Teste-de-Buch



ENS et ZPENS au droit des zones naturelles et agricoles du PLU de La Teste-de-Buch



ZICO et RNN au droit des zones naturelles et agricoles du PLU de La Teste-de-Buch



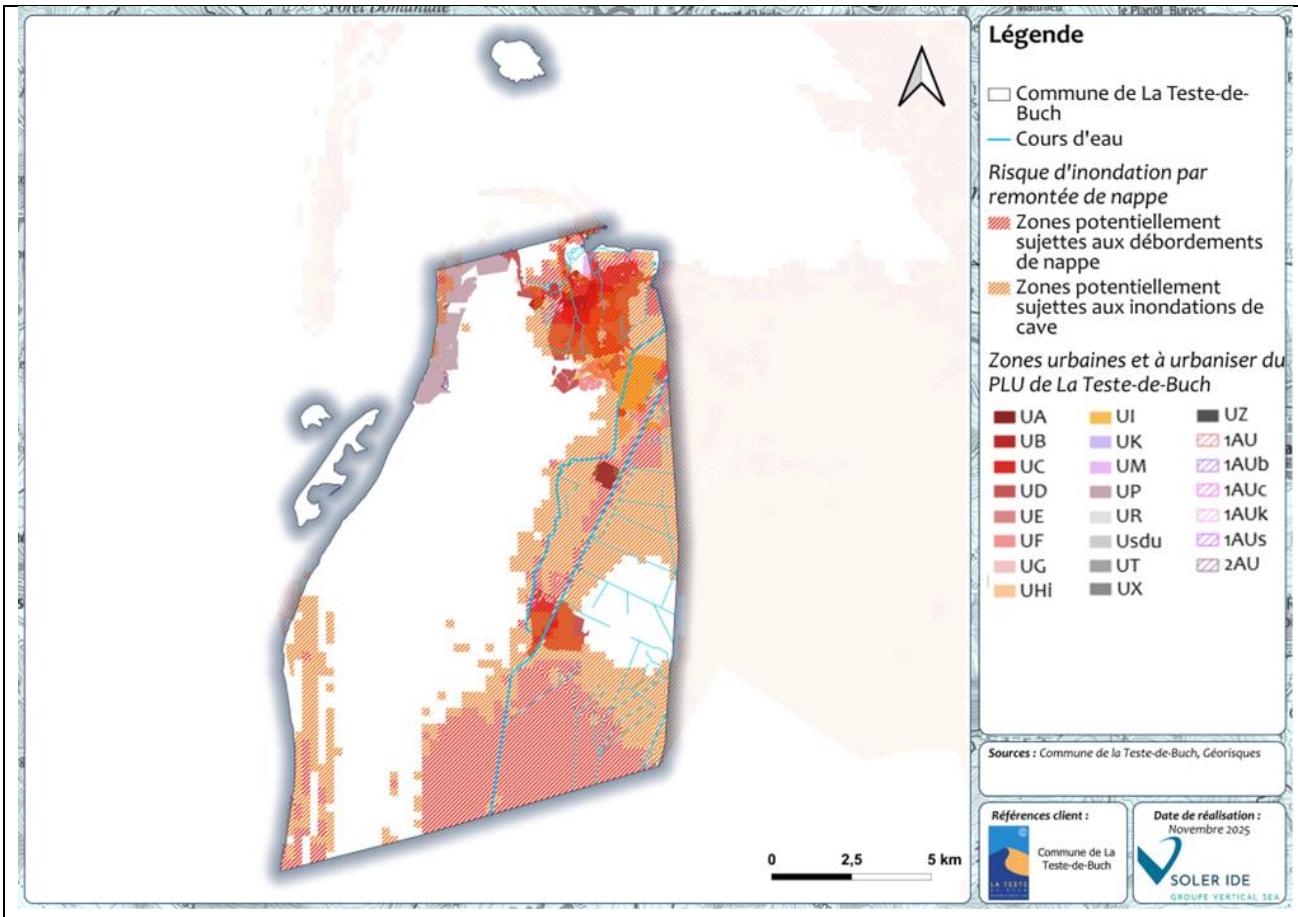
Parc naturel marin et sites du Conservatoire du Littoral au droit des zones naturelles et agricoles du PLU de La Teste-de-Buch

Risques naturels et technologiques

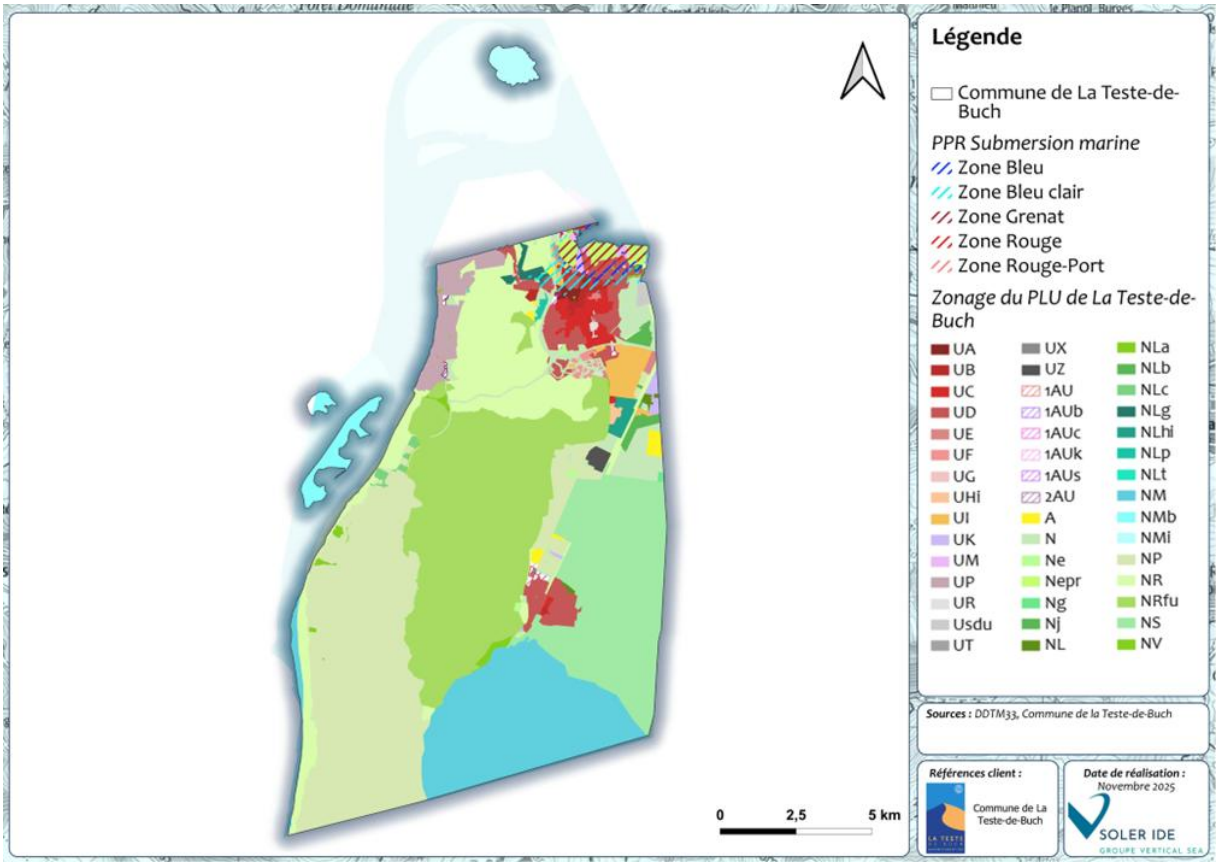
Le projet de PLU prend bien en compte les risques naturels et technologiques qui concernent le territoire :

- Risque d'inondation par submersion marine : le règlement rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions du PPRSM (Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine) couvrant le territoire, dans les secteurs concernés. Celui-ci étant une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU. Les zones inconstructibles strictes du PPRSM (zone grenat) sont classées intégralement en zone naturelle. De plus, aucune zone à urbaniser n'est définie au sein du zonage du PPRSM ;
- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement : Le PLU assure la préservation des milieux humides et aquatiques. Ainsi, la quasi-totalité du canal des Landes et de la craste de Nézer sont classés en zone naturelle. De plus, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge des cours d'eau et crastes pour toute nouvelle construction (1,5 m en zone U, 3 m en zone AU, 50 à 100 m en zone N). Le PLU préserve également les milieux humides qui sont classés en zone naturelle. Par ailleurs, le PLU entend limiter l'imperméabilisation des sols et développer la végétalisation en milieu urbain. De plus, il promeut la mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle dans le cadre des aménagements, en privilégiant l'infiltration ;
- Risque d'inondation par remontée de nappes : le règlement recommande de prendre certaines précautions dans le cadre des nouvelles constructions pour prendre en compte ce risque ;
- Risque d'érosion côtière : Conformément à la stratégie du territoire de repli stratégique, le PLU ne contribue pas à l'augmentation de la vulnérabilité des secteurs soumis à ce risque. Aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est localisée sur la façade littorale. De plus le règlement rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions du PPR (Plan de Prévention des Risques) « avancée dunaire et recul du trait de côte » couvrant le territoire, dans les secteurs concernés. Celui-ci étant une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU. La zone rouge inconstructible du PPR est classée intégralement en zone naturelle ;
- Risque de retrait-gonflement des argiles : le règlement rappelle les dispositions particulières à prendre par chaque constructeur pour limiter les potentiels désordres liés à ce risque ;
- Risque d'incendie : le règlement rappelle les dispositions à prendre en matière de lutte contre le risque incendie dans le cadre de l'aménagement du territoire (aménagements raccordés au réseau de défense incendie, Obligations Légales de Débroussaillement à respecter, plantations réalisées devant exclure les essences hautement inflammables...). De plus, le PLU promeut un développement en priorité au sein des enveloppes urbaines existantes, et restreint très fortement l'urbanisation au sein des massifs forestiers, qui sont classés en zone naturelle. Cela contribue à limiter la vulnérabilité des populations au risque de feu de forêt. Par ailleurs, le règlement précise que les cabanes de résiniers détruites par l'incendie de 2022 peuvent être reconstruites à l'identiques à condition de ne pas aggraver le risque ;
- Risque industriel : le règlement du PLU rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions du PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) couvrant le territoire, dans les secteurs concernés. Celui-ci étant une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU. Le PLU tient compte également des dispositions du PAC du site Vermilion.

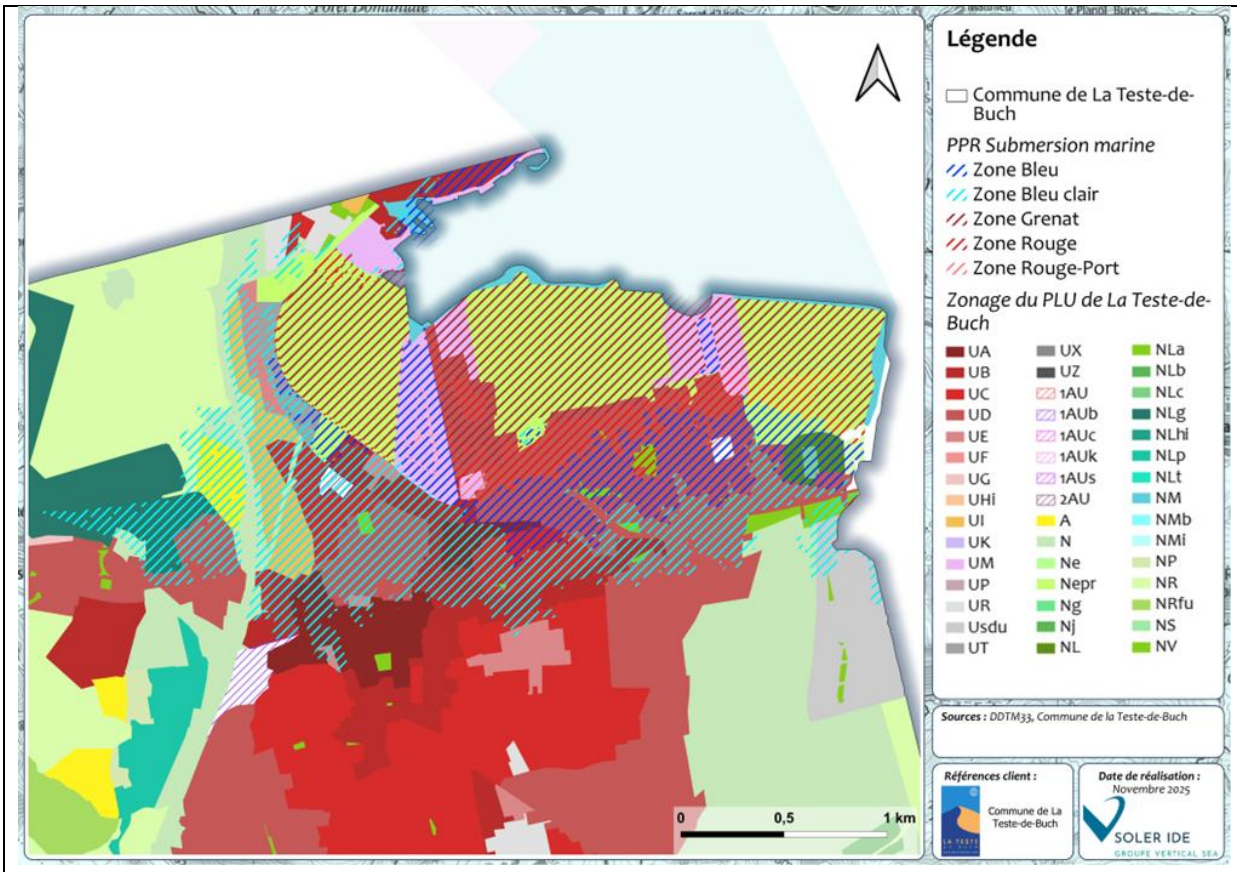
Le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence maîtrisée sur les risques.



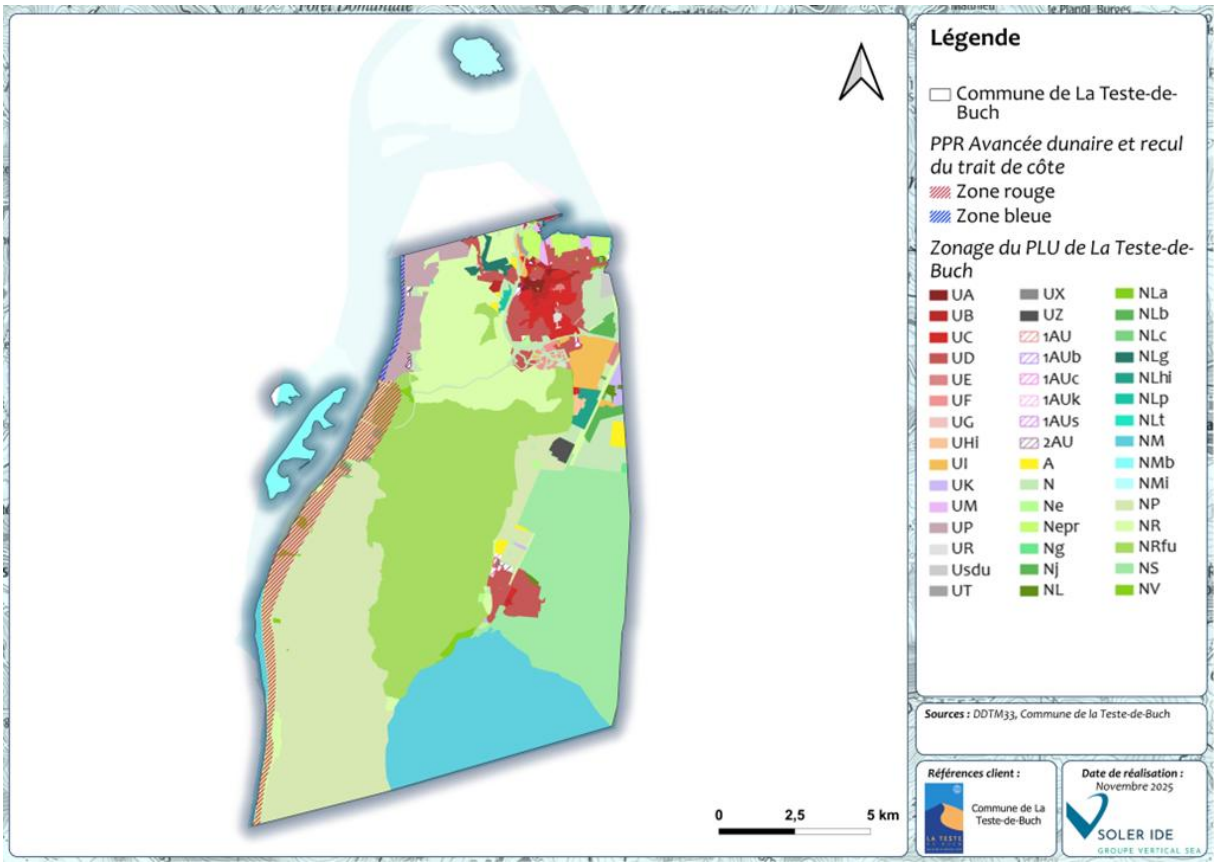
Risque de remontée de nappe au droit des zones urbaines et à urbaniser du PLU de La Teste-de-Buch



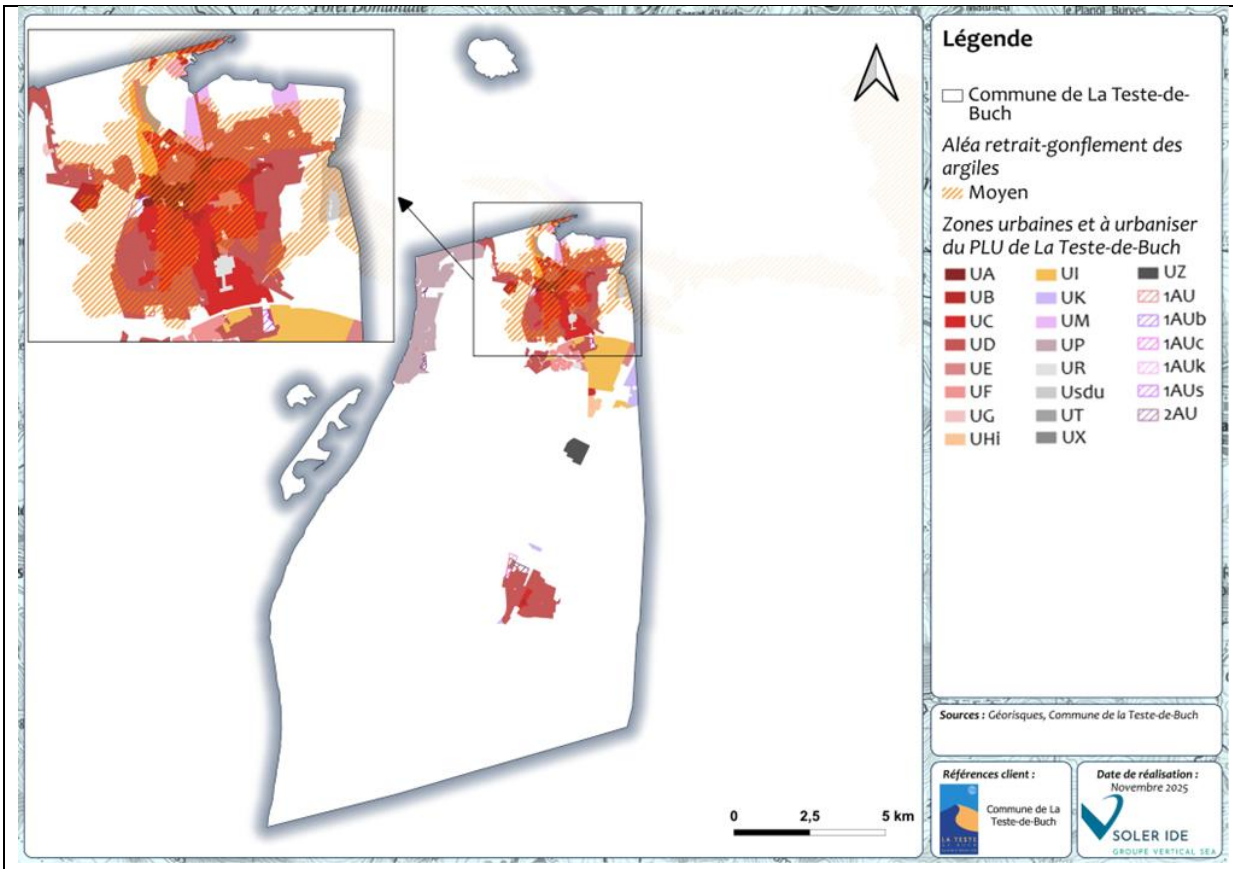
Secteurs concernés par le PPRSM au droit du zonage du projet de plu de La Teste-de-Buch



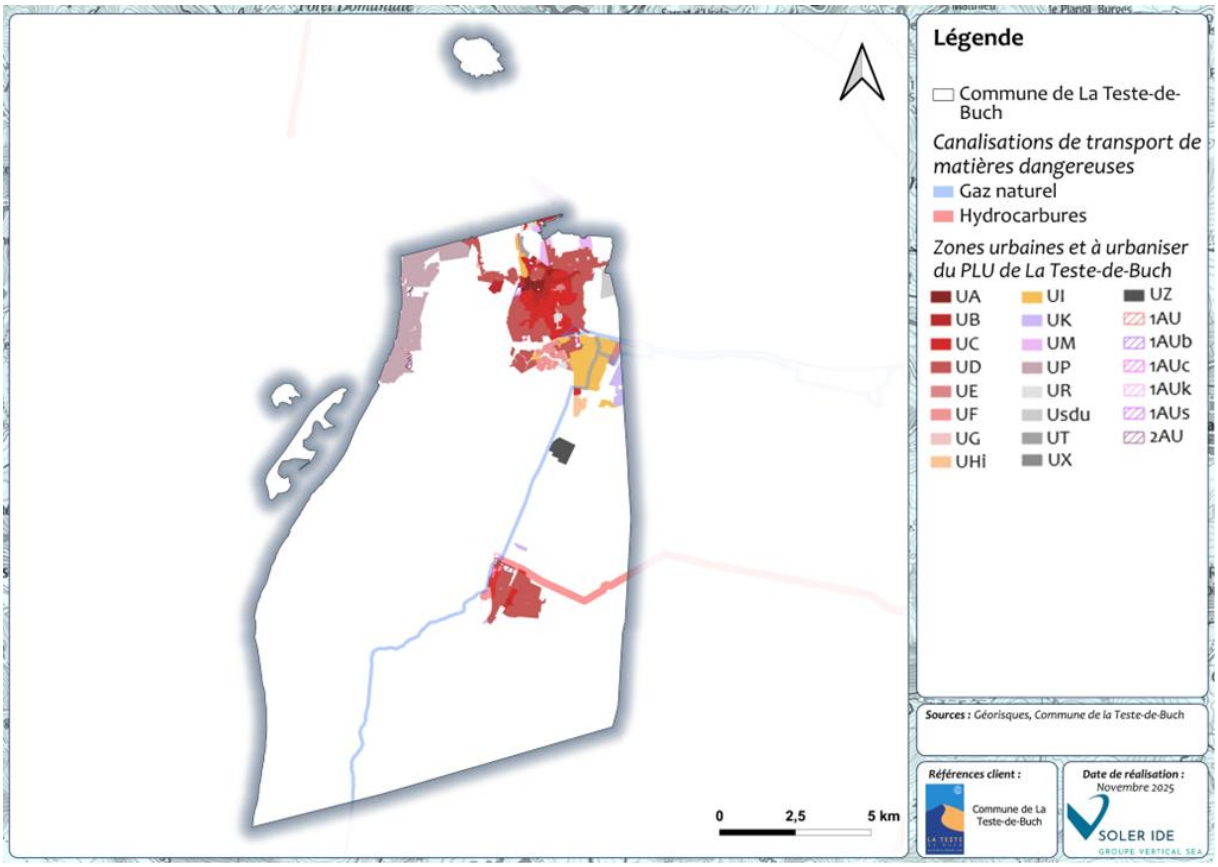
Secteurs concernés par le PPRSM au droit du zonage du projet de plu de La Teste-de-Buch – zoom



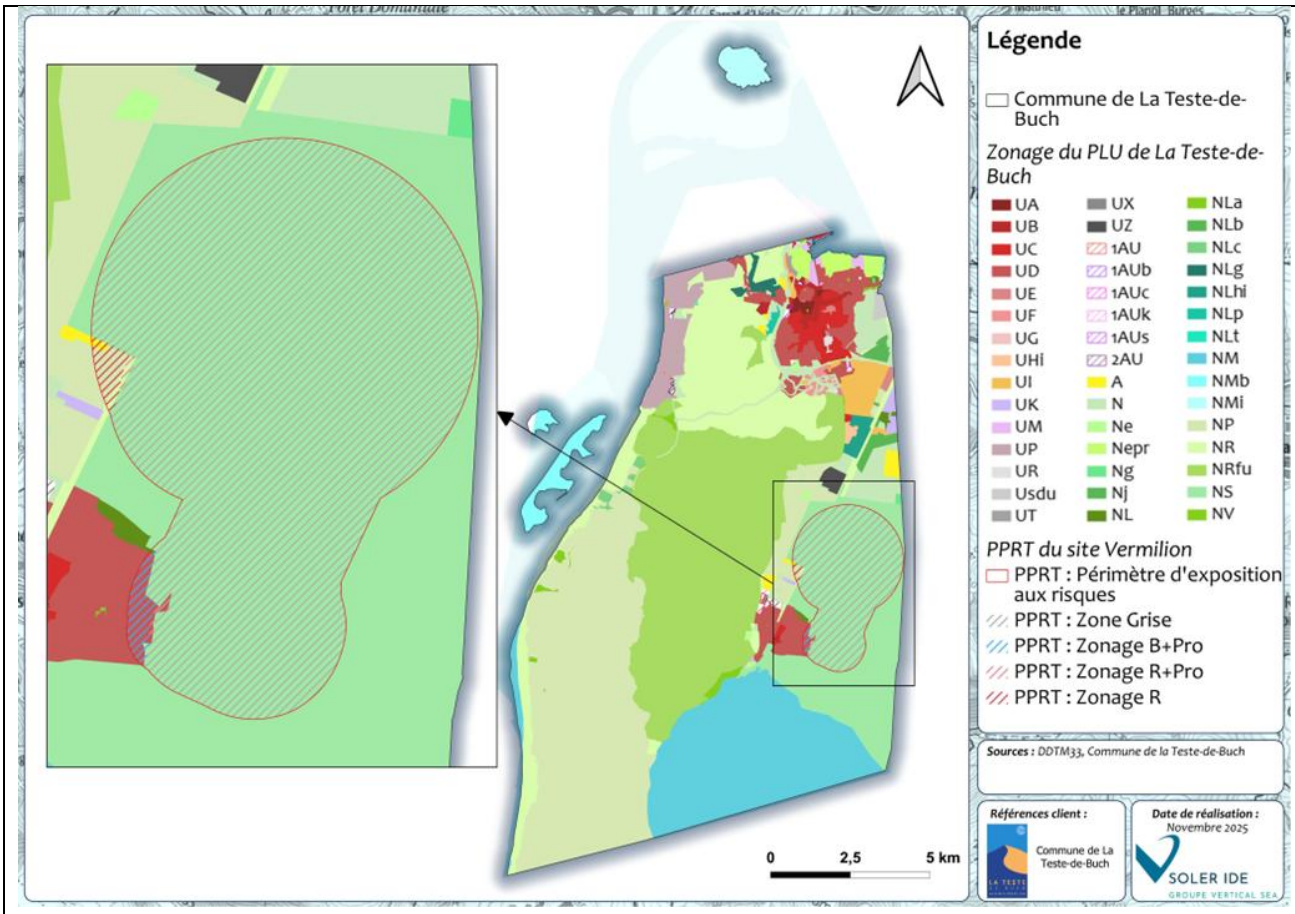
Secteurs concernés par le PPR Avancée dunaire et recul du trait de côte au droit du zonage du projet de plu de La Teste-de-Buch



Aléa retrait-gonflement des argiles au droit des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU de La Teste-de-Buch



Canalisations de transport de matière dangereuse au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch



PPRT du site Vermilion au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch

Nuisances, pollutions et santé humaine

Les dispositions du PADD entendent clairement limiter les nuisances et pollutions qui sont correctement prises en compte et proportionnées aux enjeux initiaux :

- La préservation de la trame verte et bleue locale (stockage du carbone, amélioration du cadre de vie des habitants, rôle épuratoire des zones humides...) ;
- La limitation des besoins en déplacements, permettant de limiter les émissions polluantes ;
- Le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, permettant de limiter les émissions polluantes.

Le règlement intègre par ailleurs la prise en compte des nuisances et pollutions.

Tout d'abord, plusieurs sites et sols potentiellement pollués sont recensés sur le territoire (SIS, BASOL, BASIAS), cependant aucun ne se situe en zone à urbaniser.

De plus, le règlement intègre la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre. En effet, plusieurs secteurs affectés par le bruit sont recensés sur le territoire. Au sein des secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'isolation acoustique, conformément aux prescriptions de la règlementation en vigueur. Une seule zone à urbaniser est concernée par un secteur affecté par le bruit, cependant l'OAP associée définie des mesures pour limiter les nuisances sonores dans les aménagements.

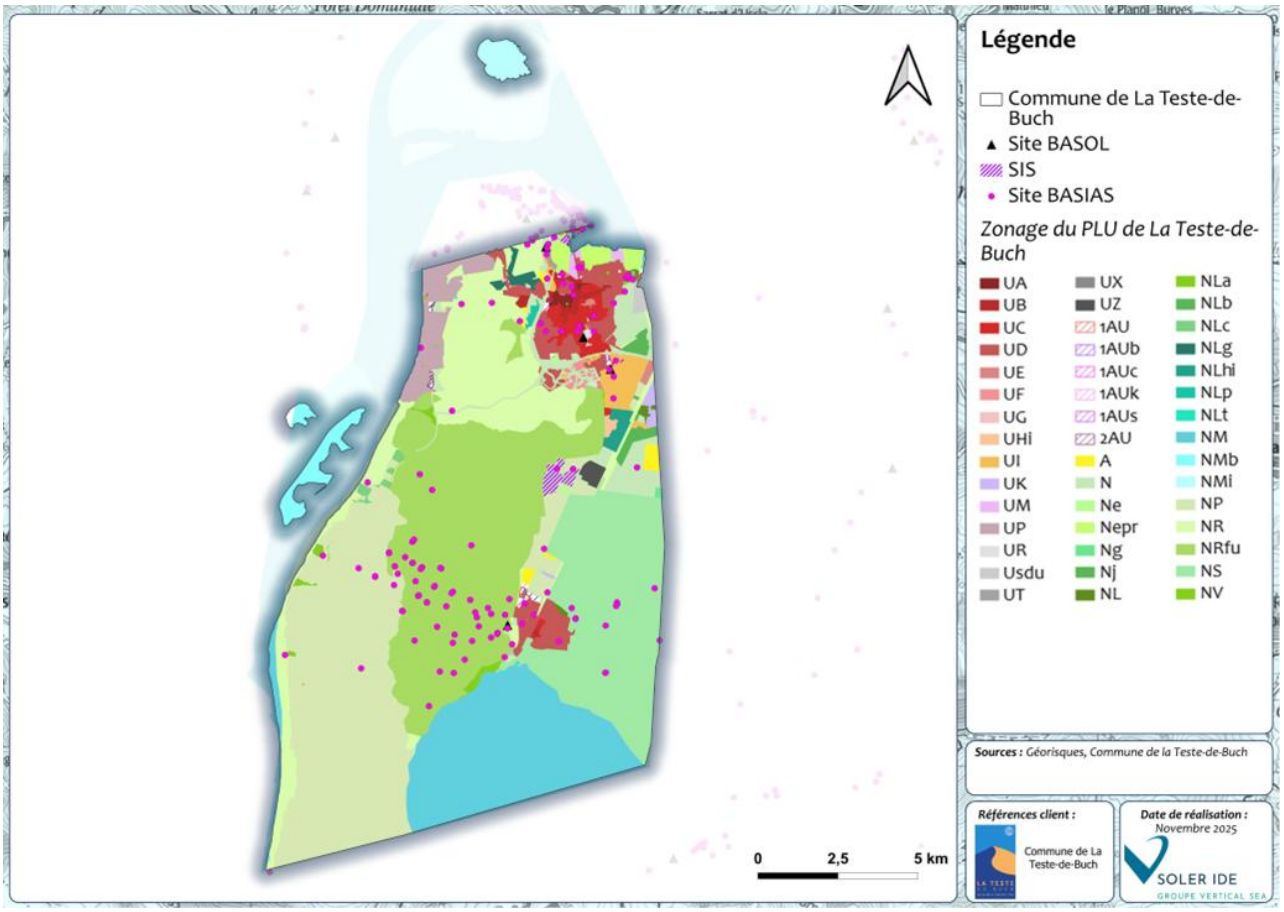
Par ailleurs, le projet de PLU intègre dans son règlement la prise en compte :

- De la préservation de la qualité de l'air, en encourageant les déplacements doux ;
- De la problématique de la gestion des déchets ;
- De la réduction des pollutions à travers la végétalisation des secteurs urbains ;

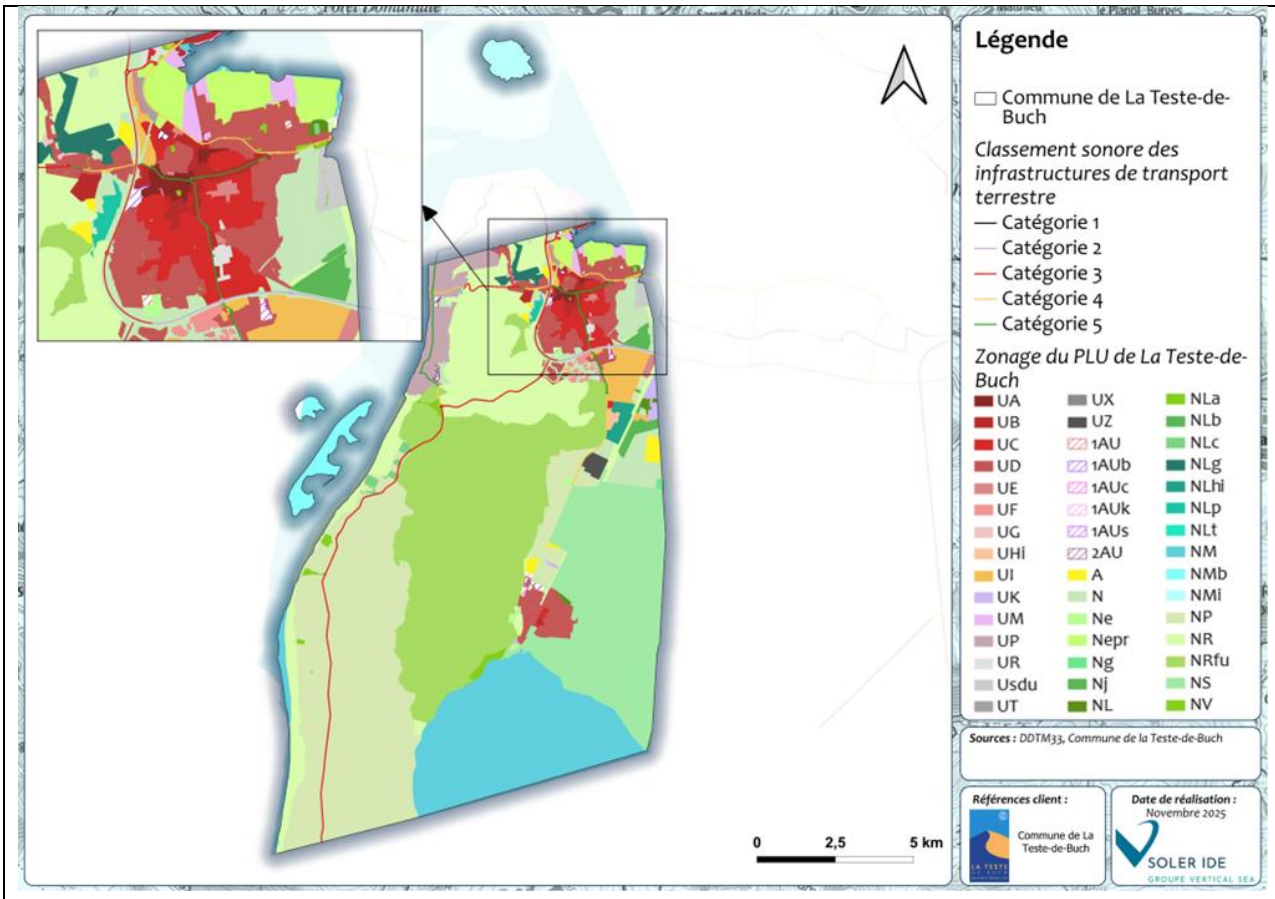
- De l'implantation d'espèces locales pour limiter les espèces invasives et les phénomènes d'allergies (liste d'espèces à privilégier et à proscrire annexée au PLU) ;
- De la protection des milieux aquatiques (protection des cours d'eau, encadrement des rejets de l'assainissement).

Le PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence maîtrisée sur les nuisances et pollutions.

Notons cependant que le règlement pourrait préciser la nécessité de veiller à la bonne prise en compte des problématiques de dépollution dans le cadre du renouvellement urbain de sites potentiellement pollués.



Sites BASOL, SIS et sites BASIAS au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch



Classement sonore des infrastructures de transport terrestre au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch

Energie et climat

Le projet de PLU participe à la lutte contre le changement climatique.

La lutte et l'adaptation au changement climatique est traitée via notamment :

- Le développement des énergies renouvelables à l'échelle collective ou individuelle, qui permet de limiter le recours aux énergies fossiles ;
- La limitation des besoins en déplacements (renforcement des centralités urbaines, développement des télécommunications...), qui participe à la réduction des émissions de GES ;
- Le développement des mobilités douces, qui participe à la réduction des émissions de GES ;
- L'intégration de la nature en ville, qui permet de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. En particulier, toutes les OAP sectorielles préconisent la création d'aménagements paysagers au sein des aménagements ;
- L'intégration d'essences locales, donc adaptées aux conditions édaphoclimatiques du territoire ;
- La bonne prise en compte des risques naturels, qui sont amenés à augmenter dans un contexte de changement climatique.

Le PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence positive sur l'énergie et le climat. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.

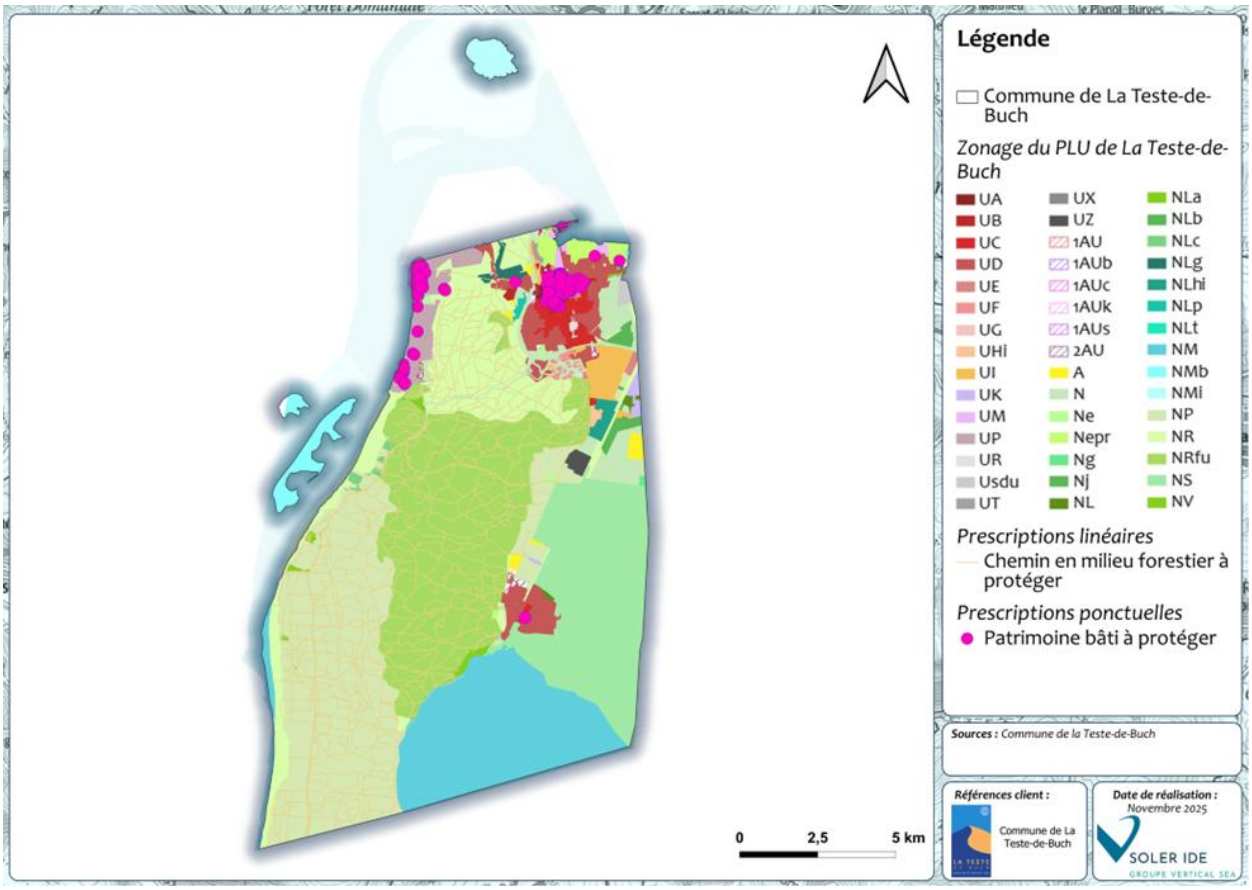
Paysage et patrimoine

Les enjeux paysagers sont correctement pris en compte dans le PADD et l'impact cumulé de ce dernier est positif. Le règlement développe pour chaque zone les prescriptions applicables.

Il intègre notamment :

- Des dispositions spécifiques vis-à-vis de l'intégration paysagère et architecturale des aménagements ;
- Le développement de la végétalisation et des espaces verts en milieu urbain ;
- L'identification d'éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- L'identification de chemins à créer ou à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence positive sur les paysages et le patrimoine. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.



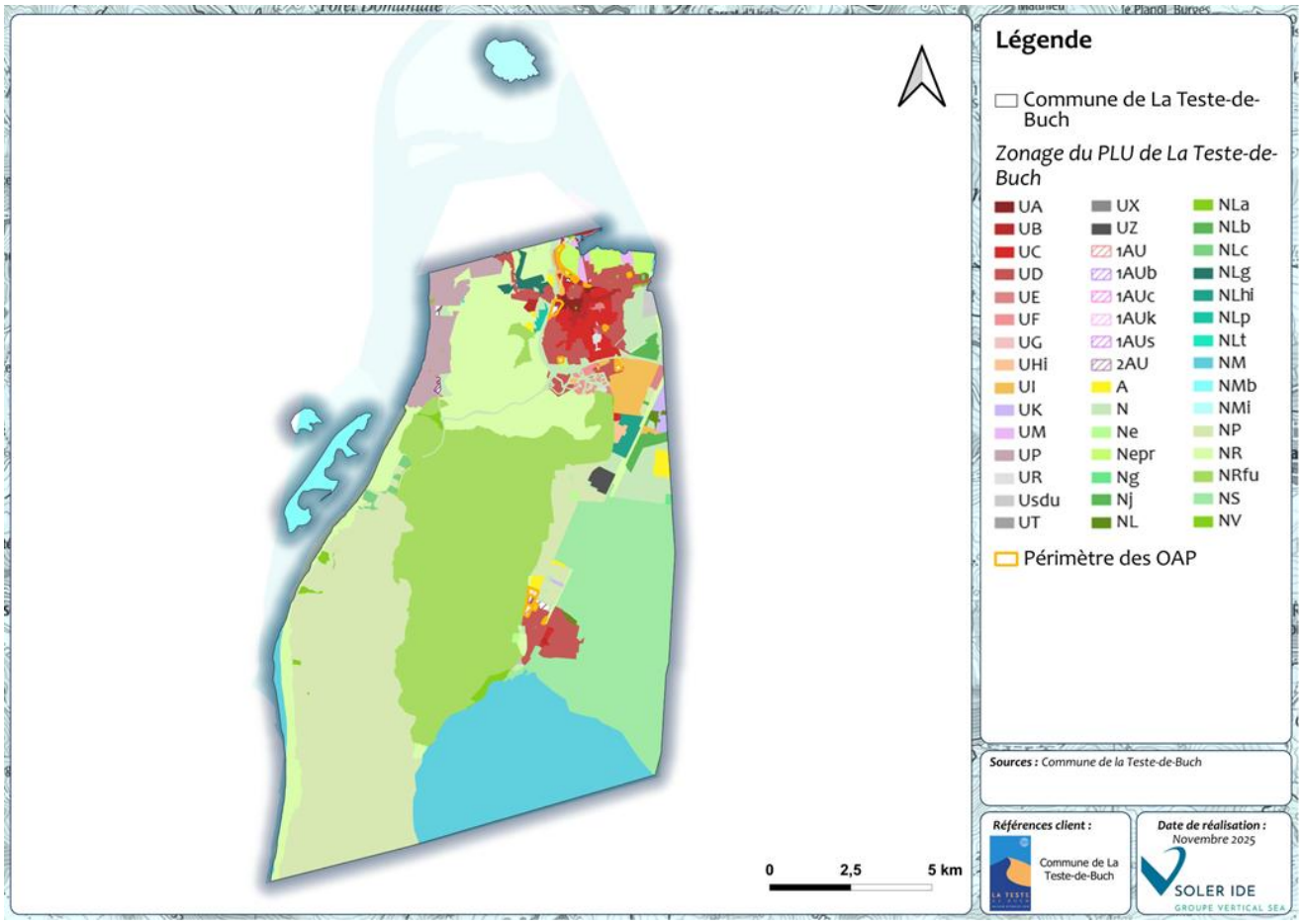
Prescriptions en lien avec la préservation des paysages et du patrimoine au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch

8.2 ZOOM SUR LES OAP

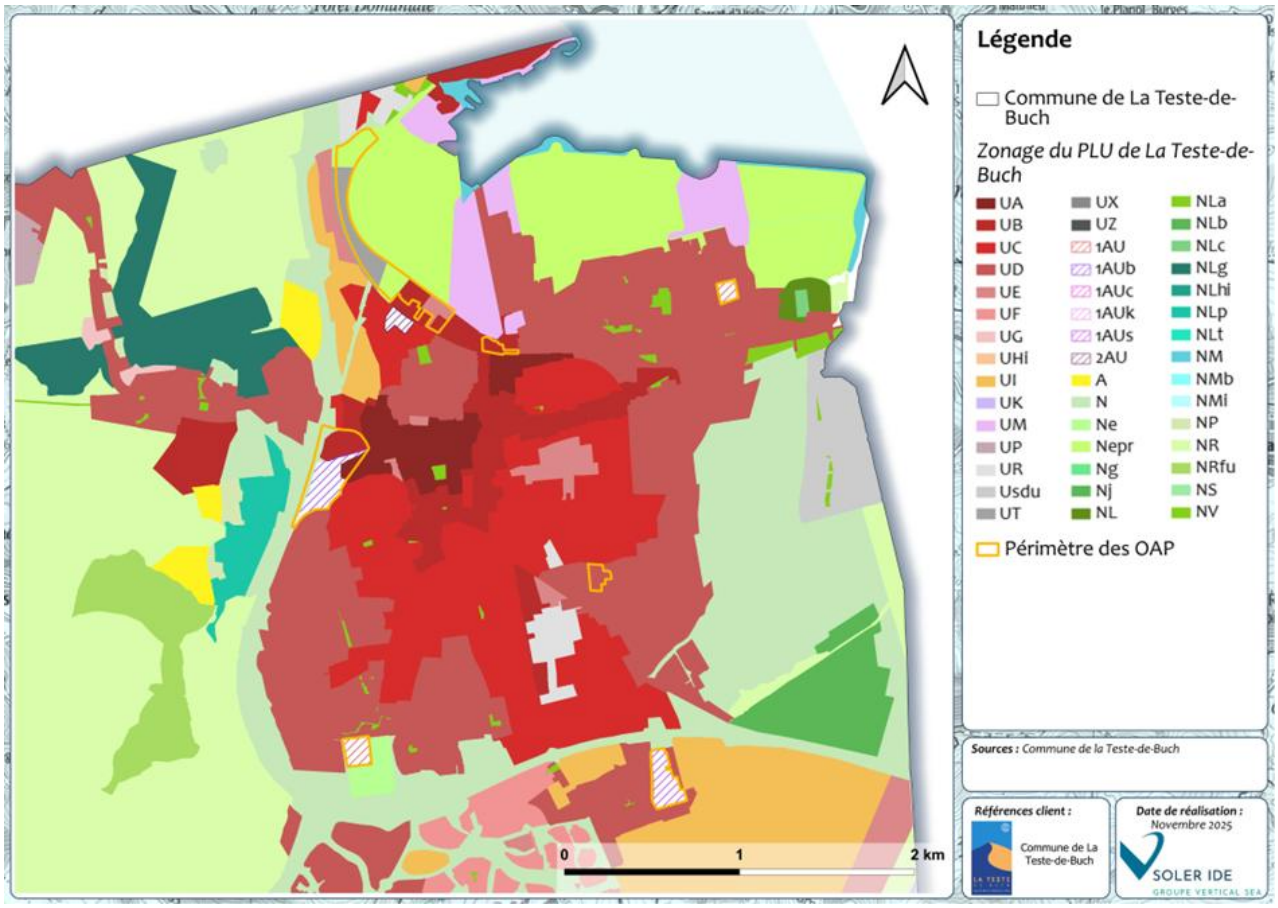
Le projet de PLU de La Teste-de-Buch identifie 12 OAP sectorielles. 6 sont définies au droit de zones à urbaniser, 4 au droit de zones urbaines, et 2 au droit de zones urbaines et à urbaniser.

Ces OAP sont à vocation résidentielle, d'activités, ou d'hébergement touristique.

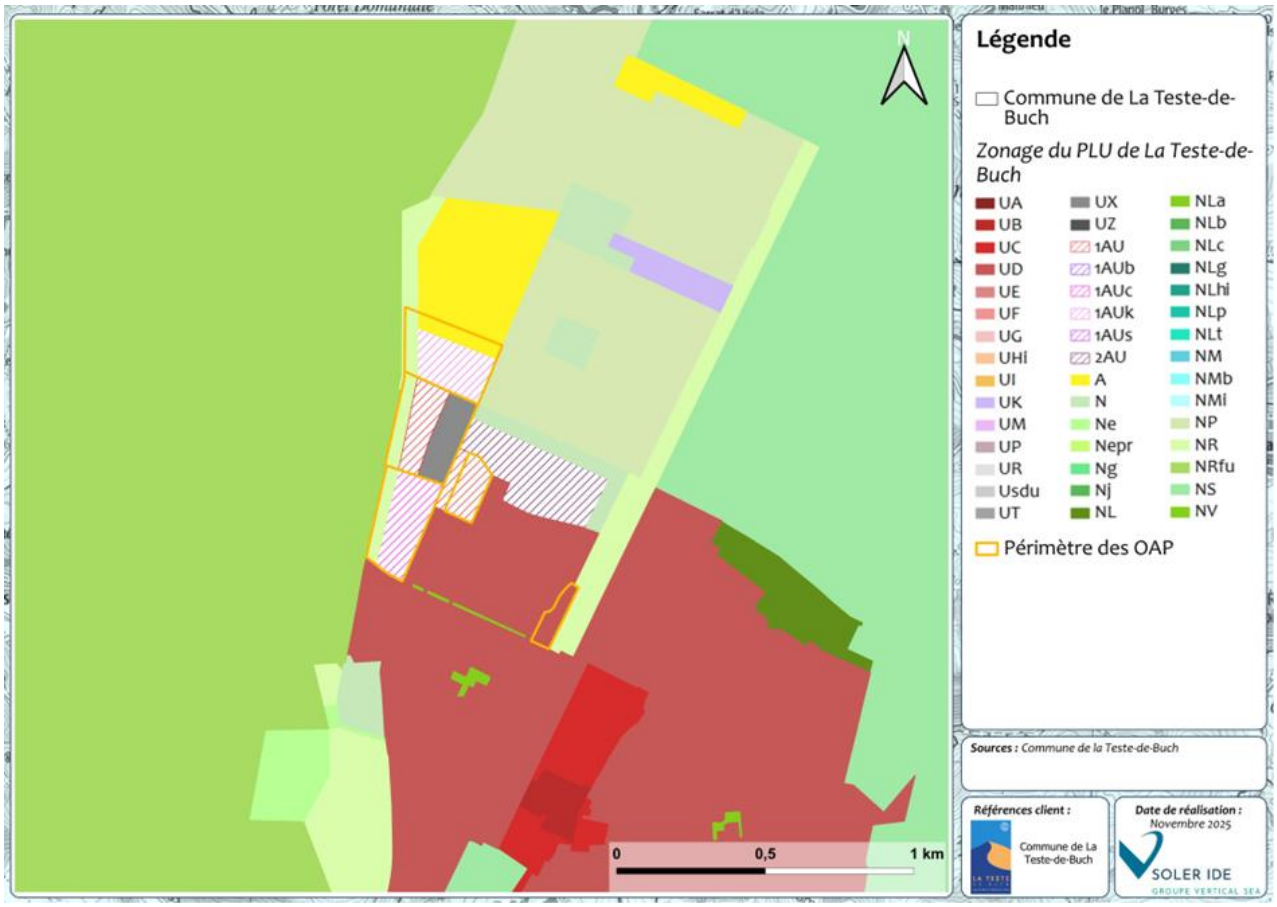
La localisation de ces OAP est présentée sur la carte suivante.



Localisation des OAP du projet de PLU de La Teste-de-Buch



Localisation des OAP du projet de PLU de La Teste-de-Buch – secteur nord



Localisation des OAP du projet de PLU de La Teste-de-Buch – secteur sud

Dans le cadre de la phase de réalisation du zonage du PLU de La Teste-de-Buch, un diagnostic écologique a été réalisé en mars 2024, sur la base du périmètre prévisionnel des secteurs d'extension du PLU. 18 secteurs ont ainsi été investigués. Le diagnostic écologique est disponible en annexe. Il a permis de guider la commune sur ses choix d'aménagement, afin d'assurer une bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU et d'aboutir à un projet de moindre impact environnemental.

Ainsi, sur les 18 secteurs initialement envisagés comme secteurs d'extension :

- 3 secteurs ont été totalement évités et classés en zone naturelle (secteurs 1, 3, 11) ;
- 3 secteurs ont vu leur périmètre réduit ; ils ont été classés partiellement en zone à urbaniser et en zone naturelle, agricole ou 2AU fermée à l'urbanisation (secteurs 10, 12, 13) ;
- 2 sites ont été intégralement classés en zone à urbaniser (secteurs 2, 4) ;
- 10 secteurs ont été classés en zone urbaine car ils se situent déjà au sein du tissu urbain existant (secteurs 5 à 9 et 14 à 18).

Les OAP définies au droit des zones AU retenues et de certaines zones U ont permis de définir des mesures afin de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement dans l'aménagement futur de ces secteurs.

Une analyse des incidences des OAP a été réalisée au regard des différentes thématiques de l'environnement.

Aucune incidence résiduelle négative n'a été identifiée.

8.3 MESURES COMPENSATOIRES

Le projet de PLU présente des incidences maîtrisées voire positives sur l'ensemble des thématiques environnementales. Ainsi, aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

8.4 ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR ET D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le tableau suivant présente les conclusions de l'étude de l'articulation des plans, schémas et programmes avec le PLU de La Teste-de-Buch.

Plan, Schéma ou Programme	**Articulation du PLU de La Teste-de-Buch par rapport au Plan, Schéma ou Programme**
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027	Compatible
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Born et Buch	Compatible
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes de Gironde	Compatible
Schéma Départemental des Carrières de Gironde	Compatible
Plan National de Prévention des Déchets 2021-2027	Prise en compte
Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Nouvelle-Aquitaine	Prise en compte
Plan de Prévention du Risque (PPR) Submersion Marine du Bassin d'Arcachon	Compatible

Plan de Prévention du Risque (PPR) Avancée dunaire et recul du trait de côte	Compatible
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du site militaire de Cazaux	Compatible
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Adour-Garonne 2022-2027	Compatible
Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine	Compatible
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	Compatible
Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	Compatible

8.5 INDICATEURS POUR LE BILAN DU PLU

Conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, des indicateurs ont été proposés afin de permettre la future évaluation du PLU par la collectivité.

Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Valeur de référence
Nombre d'habitants	INSEE	6 ans	26 556 (2021)
Nombre de logements	INSEE	6 ans	19 488 (2021)
Consommation d'espace au cours des dix dernières années	Collectivité	10 ans	69,9 ha sur la période 2011-2020
Superficie d'espaces désimperméabilisés	Collectivité	6 ans	*ND*
Superficie des dents creuses au sein de la commune	Collectivité	6 ans	*ND*
Suivi des divisions foncières	Collectivité	6 ans	*ND*
Part de logements vacants sur le territoire	INSEE	6 ans	3,2% (2021)
Part du territoire couvert par un espace naturel remarquable ou protégé	INPN	6 ans	9 873,5 ha (Natura 2000 ZSC et ZPS, ZNIEFF I et II, ZICO, ENS, ZPENS, RNN, PNM, sites du Conservatoire du Littoral)
Part de végétalisation dans les nouveaux aménagements	Collectivité	6 ans	*ND*
Production d'énergie renouvelable sur le territoire	ENEDIS	6 ans	1 544 MWh/an (2022)
Consommations énergétiques du territoire	AREC Nouvelle-Aquitaine	6 ans	589,48 GWh/an (2021)
Emissions de gaz à effet de serre du territoire	AREC Nouvelle-Aquitaine	6 ans	109 kteqCO_2/an (2021)
Part modale des déplacements	Collectivité	6 ans	*ND*
Linéaires modes doux créés	Collectivité	6 ans	*ND*
Taux de charge organique des stations d'épuration du territoire	Portail de l'assainissement collectif – Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires	6 ans	STEP de La-Teste-de-Buch : 77% (2023) STEP de Cazaux : 77% (2023)
Etat qualitatif et quantitatif des masses d'eau superficielle et souterraine du territoire	Agence de l'Eau Adour-Garonne	6 ans	Etat globalement bon
Projets intégrant une gestion de l'eau alternative	Collectivité	6 ans	*ND*
Nombre d'emplois sur le territoire	INSEE	6 ans	13 168 (2021)
Nombre d'entreprises sur le territoire	INSEE	6 ans	1 369 (2022)
Surface agricole utile du territoire	Agreste	10 ans	0 ha (recensement agricole 2020)
Nombre d'exploitations agricoles sur le territoire	Agreste	10 ans	1 (recensement agricole 2020)
Nombre d'habitations au sein d'un secteur affecté par le bruit	Collectivité	6 ans	*ND*

Indicateurs de suivi du PLU de La Teste-de-Buch

ND : Donnée non disponible

8.6 LIMITES ET DIFFICULTES RENCONTREES

Le récit de la production d'un Plan Local d'Urbanisme est difficile à restituer dans la mesure où il ne constitue pas seulement – *in fine* - un document de plusieurs centaines de pages et de cartographies. C'est avant tout un process, le résultat de la construction d'un projet de territoire dont les contributeurs et les décisionnaires sont nombreux.

Ce PLU a nécessité de nombreuses réunions à chaque phase d'élaboration du projet : diagnostic, constructions du PADD puis de sa traduction règlementaire. Il a fait l'objet de débats, d'accords et de désaccords, de compromis… afin de répondre aux enjeux du territoire qui sont nombreux.

En effet, il a fallu répondre à de nombreux enjeux : paysager et environnementaux, qui ont été mis à mal en début d'élaboration du document avec les feux de forêt de 2022, en lien le questionnement sur l'encadrement de la reconstruction des cabanes forestières en forêt, la prise en compte de la loi littoral très complexe sur ce territoire bordé par l'eau et fortement urbanisé, qui limite fortement les possibilités d'urbanisation quand l'application de la loi SRU demande une production importante de logements sociaux, une activité économique et touristique riche et à restructurer, un patrimoine naturel et architectural à valoriser et à préserver…

Il convient également de rappeler la durée de réalisation de ce document, les premières réunions étant intervenues en septembre 2022 pour un arrêt du PLU en avril 2025. Le processus d'élaboration s'est fait en continu, sans interruption durant ces deux années et demie.

Par ailleurs, durant l'élaboration du PLU, le SCOT, qui est un document intégrateur pour le PLU, a été approuvé, apportant des réponses et permettant une mise en compatibilité du PLU avec celui-ci en cours de procédure. De même le PLH a été approuvé seulement quelques semaines avant l'arrêt du PLU, des allers-retours ont donc été faits avec les services responsables de l'élaboration du PLH pour que le PLU soit cohérent avec les orientations de ce document.

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