

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

# COMMUNE DE LA-TESTE-DE-BUCH

## Plan Local d'Urbanisme

### Dossier approuvé

**Pièce n°1 : Rapport de présentation**

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 06 octobre 2011
- Modification simplifiée N°1 : délibération du Conseil Municipal du 31 mai 2012
- Modification N°1 : délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2013
- Mise à jour n°1 : arrêté municipal du 6 mars 2014
- Modification N°2 : délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2019
- Mise à jour n°2 : arrêté municipal du 3 octobre 2019
- Mise à jour n°3 : arrêté municipal du 3 septembre 2021
- Mise à jour n°4 : arrêté municipal du 20 décembre 2021
- Déclaration de projet Véloodyssée : délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2023
- Modification n°3 : délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2024
- Mise à jour n°5 : arrêté municipal du 3 mai 2024
- Le Maire,

- Bureaux d'études : CREHAM – Projet, Synthèse et Traduction réglementaire  
Atelier BKM – Etude environnementale et paysagère  
Dessein de Ville – PADD

<b>INTRODUCTION :</b> .....	<b>1</b>
<b>présentation et positionnement de la commune</b> .....	<b>1</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>2</b>
<b>Chapître 1 : Diagnostic et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes (art. L. 122-4, Code de l'Environnement)</b> .....	<b>4</b>
I - Le diagnostic prévu à l'article L. 123-1	5
A. Analyses socio-économiques .....	5
1 – Tendances et structures démographiques.....	5
2. Evolutions et caractéristiques de l'habitat.....	14
3. Population active et emploi.....	27
4. Equipements publics et infrastructures .....	35
B. Prévisions économiques et démographiques .....	43
1. Les prévisions économiques .....	43
2. Les prévisions démographiques .....	45
C. Besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services .....	49
1. Les besoins en matière de développement économique.....	49
2. Les besoins en matière d'aménagement de l'espace .....	50
3. Les besoins en matière d'environnement .....	51
4. Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat .....	52
5. Les besoins en matière de transport.....	54
6. Les besoins en matière d'équipements et de services .....	59
II - Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programme mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération	60
1. Le Schéma Multimodal de Services Collectifs de Transports .....	61
2. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon .....	61
3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) .....	62
4. Le Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée Motorisée.....	63
5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne.....	63
6. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes Profondes en Gironde.....	66
8. Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers ou assimilés .....	66
9. Le plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux .....	66
10. Le plan d'élimination des déchets ménagers d'Ile de France .....	67
11. Le plan national d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux.....	67
12. Le Schéma Départemental des Carrières.....	67
13. Le programme d'action pour la protection des eaux contre les nitrates .....	67

14. Les directives régionales d'aménagement des forêts domaniales et des forêts des collectivités .....	67
15. Le schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées .....	67

## **Chapitre 2 : Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution.....68**

I - Présentation du milieu physique de la Commune .....	69
A. Le climat.....	69
B. Les unités géomorphologiques.....	69
II - Les inventaires patrimoniaux et les espaces protégés .....	70
A. Les inventaires patrimoniaux.....	70
1. Les ZNIEFF de type 2.....	70
2. Les ZNIEFF de type 1.....	71
3. La ZICO « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin » .....	71
4. Le patrimoine archéologique .....	71
B. Les zones Natura 2000 .....	73
C. Les protections réglementaires .....	74
1. La réserve naturelle du Banc d'Arguin.....	74
2. Les espaces remarquables au titre de la loi Littoral.....	74
3. Les sites classés et inscrits et les monuments historiques .....	74
D. Les espaces acquis par le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres .....	74
III. Les espaces naturels et la biodiversité .....	76
A. Les espaces naturels de la Commune .....	76
1. Le domaine maritime .....	76
2. Les domaines endigués.....	77
3. La dune littorale .....	77
4. Les forêts des massifs de dunes anciennes et modernes .....	78
5. La forêt de pins maritimes sur la plaine .....	79
B. Le fonctionnement écologique du territoire .....	82
C. Synthèse des enjeux liés aux milieux naturels .....	83
IV. Le paysage .....	84
A. Les entités paysagères .....	84
1. L'océan, le Bassin et le rivage endigué.....	84
2. Les dunes boisées.....	87
3. Le plateau forestier .....	88
4. L'étang de Cazaux.....	88
5. Habitat et pinède.....	89

B.	Trame verte et coupures d'urbanisation .....	90
1.	La trame verte .....	90
2.	Les coupures d'urbanisation .....	93
C.	Les enjeux.....	95
V -	Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU	96
VI -	L'eau	100
A.	Les eaux superficielles .....	100
1.	Le réseau hydrographique .....	100
B.	L'assainissement.....	102
C.	Les eaux pluviales.....	103
D.	L'alimentation en eau potable .....	103
E.	Les enjeux liés à l'eau .....	104
VII -	Les déchets ménagers et assimilés	105
A.	La collecte des déchets.....	105
B.	Le traitement des déchets .....	106
VIII.	Les risques majeurs	107
A.	Généralités et réglementation .....	107
B.	Les risques naturels .....	107
1	Les phénomènes littoraux.....	107
2.	Les feux de forêt.....	108
3.	Les tempêtes .....	112
4.	Les inondations .....	112
C.	Les risques technologiques .....	122
1.	Le risque industriel .....	122
2.	Le transport de matières dangereuses .....	123
3.	Les enjeux liés aux risques.....	125
IX.	Les nuisances	126
A.	La pollution de l'air .....	126
1.	La surveillance de la qualité de l'air .....	126
2.	Evolution de la qualité de l'air sur l'agglomération d'Arcachon .....	127
3.	L'organisation des transports sur la Communauté d'Agglomération d'Arcachon du Sud Bassin (COBAS) : le Plan de Déplacements Urbains .....	130
B.	Le bruit .....	131
1.	Le bruit routier .....	131
2.	Le bruit aérien.....	134

3. Le bruit d'origine industrielle .....	137
4. L'enjeu relatif aux nuisances .....	137

**Chapitre 3 : analyse des incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plu sur l'environnement..... 138**

I - Les incidences des orientations générales en matière d'environnement	140
A. Garantir la protection des espaces naturels remarquables .....	140
B. Considérer la forêt comme une espace naturel partagé.....	141
C. Maintenir des coupures d'urbanisation.....	144
D. Préserver la trame végétale et paysagère identifiable en milieu urbain.....	144
E. VALORISER LE PAYSAGE.....	145
F. Garantir une gestion durable du système hydraulique de la Commune.....	145
G. Protéger les zones humides.....	146
D. Mettre à profit les liens de la Commune avec l'eau .....	146
II - Les incidences des orientations relatives aux secteurs d'extension urbaine	148
A. Les incidences générales communes à toutes les opérations.....	148
B. Les incidences spécifiques des zones d'extension urbaine .....	150

**Chapitre 4 : Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les traductions réglementaires et les orientations d'aménagement .....158**

I - Présentation du PADD et des choix retenus	159
A. Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	161
1 – Créer les conditions d'une dynamique économique soucieuse des équilibres sociaux .....	161
2 – Concevoir un projet urbain cohérent :.....	162
3 – Intégrer la Ville dans le milieu naturel qui l'entoure :.....	163
B. Les choix de développement et d'aménagement retenus par la Commune .....	164
1. Créer les conditions d'une dynamique économique soucieuse des équilibres sociaux .....	164
2 – Concevoir un projet urbain cohérent :.....	168
3. Intégrer la ville dans un milieu naturel qui l'entoure .....	171
C. Les approfondissements géographiques des choix de développement et d'aménagement.....	178
1. La Teste centre.....	178
2. Cazaux .....	188
3. Le Pyla.....	189

II - La compatibilité du PLU avec les documents et prescriptions supra-communales et leur prise en compte	193
A. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes concernant les aspects environnementaux	193
1. La Loi Littoral	193
2. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon	196
3. Le Schéma Directeur du Bassin d'Arcachon	197
4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne et le SAGE Nappes Profondes en Gironde	198
5. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)	198
6. Les Plans d'Exposition au Bruit	199
7. Le Plan de Prévention des Risques	200
8. Les prescriptions et contraintes liées aux infrastructures de circulation	200
9. Les lois Grenelle 1 et 2	203
B. Compatibilité avec les autres documents locaux	204
1. Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage	204
2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	204
III - Motifs de la délimitation des zones, des règles applicables, des changements et des Orientations d'aménagement	206
A. Zones, règles et changements	207
1. Les zones U	207
2. La zone A	234
3. Les zones AU	235
4. Les zones N	239
5. Exposé des motifs des changements apportés	251
6. Surfaces et évolutions	259
A. Orientations Particulières d'aménagement	262
1. Motif des orientations particulières d'aménagement pour la mixité sociale et urbaine dans la Commune	263
2. Motif des orientations particulières d'aménagement pour les voies nouvelles à créer sur les secteurs AU, comprenant les dispositions nécessaires pour faciliter les modes de déplacements alternatifs à l'automobile	263
3. Motif des orientations particulières d'aménagement pour le secteur de la Route Nationale 250	264
4. Motif des orientations particulières d'aménagement pour le centre ville de La Teste	266
5. Motif des orientations particulières d'aménagement pour la Façade Est – Bordes – Pinède de Conteau – Plaine Gilbert Moga	268
6. Motif des orientations particulières d'aménagement pour le secteur de l'Hôpital Jean Hameau	270
7. Motif des orientations particulières d'aménagement pour le secteur de la Séougue	272
C. L.123-2 a	273

**Chapitre 5 : PRESENTATION DES DISPOSITIONS ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET SI POSSIBLE COMPENSER LES INCIDENCES NEGATIVES DU PLU.....274**

I. Les mesures relatives aux incidences générales communes à toutes les opérations	275
A. Les mesures pour limiter les effets liés à la consommation d’espaces .....	275
B. Les mesures pour limiter les effets liés à l’imperméabilisation des sols .....	275
C. Les mesures pour limiter les effets liés à l’accroissement du trafic automobile.....	276
II. Les mesures relatives aux incidences spécifiques des zones d’extension de l’urbanisation	277
A. La bande urbaine des prés salés ouest et le secteur urbain entre la voie ferrée et la RD 650 .....	277
B. Le secteur de Bordes .....	277
C. La Pinède de Conteau.....	278
D. La forêt du Laurey .....	280
E. La dune de « Haut Pyla » .....	281
F. La pinède du « Vieux Pyla ».....	282
G. Les extensions de l’urbanisation au nord de Cazaux .....	282
H. Conclusion .....	282

**Chapitre 6 : INCIDENCE DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 .....284**

I. Présentation des sites Natura 2000	285
A. Bassin d’Arcachon et Cap Ferret – FR7200679 .....	285
B. Forêts dunaires de La Teste de Buch - FR7200702.....	286
C. Dunes modernes du littoral landais d’Arcachon à Mimizan – FR7200710.....	294
D. Zones humides de l’arrière du Pays de Born – FR7200714 .....	295
E. Bassin d’Arcachon et Banc d’Arguin - FR 7212018.....	296
II. Analyse des incidences du projet de territoire sur les sites Natura 2000	297
A. Analyse des incidences sur le site Bassin d’Arcachon et Cap Ferret – FR7200679 ..	297
B. Analyse des incidences sur le site Forêts dunaires de La Teste de Buch – FR7200702 .....	299
C. Analyse des incidences sur le site Dunes modernes du littoral landais d’Arcachon à Mimizan – FR7200710 .....	304
D. Analyse des incidences sur le site Zones humides de l’arrière du Pays de Born – FR7200714 .....	306

E. Analyse des incidences sur le site Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin - FR 7212018 .....	307
---	-----

**Chapitre 7 : LES METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....311**

I - L'analyse de l'état initial	312
II. L'analyse des incidences du PLU et la définition des mesures destinées à les supprimer, réduire, ou compenser	313

**Chapitre 8 : RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....314**

I - Analyse de l'état initial	315
A. Le milieu physique.....	315
B. Les inventaires patrimoniaux et les protections réglementaires .....	315
C. Les espaces naturels et la biodiversité.....	315
D. Le paysage et le patrimoine .....	316
E. Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU .....	317
F. L'eau .....	317
G. Les risques naturels et technologiques majeurs et les nuisances .....	317
II - Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement	318
A. Les incidences des orientations générales en matière d'environnement .....	318
B. Les incidences des orientations relatives aux secteurs d'extension urbaine .....	318
C. Les incidences des orientations relatives aux sites Natura 2000 .....	319
III. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes	320
IV. Les mesures destinées à supprimer, réduire, ou compenser les incidences négatives du PLU sur l'environnement	321

**Annexe.....326**

## **INTRODUCTION :**

### **PRESENTATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE**

## INTRODUCTION

### Introduction générale

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 24 616 habitants en 2007.

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 compte environ 2.100 habitants,
- Cazaux, situé à 12 km du centre ville, au bord du Lac du même nom, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 2.700 habitants.

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

Elle constitue avec les communes d'Arcachon, de Gujan-Mestras et du Teich le territoire de la COBAS, et est incluse dans le territoire du SDAU du Bassin d'Arcachon (1) qui est en cours de révision et de transformation en SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

### Introduction générale sur les critères justifiant la réalisation de l'évaluation environnementale

En application de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme, le PLU de la Commune de La Teste de Buch, commune littorale au sens de l'article L.312-2 du Code de l'Environnement, est soumis à évaluation environnementale.

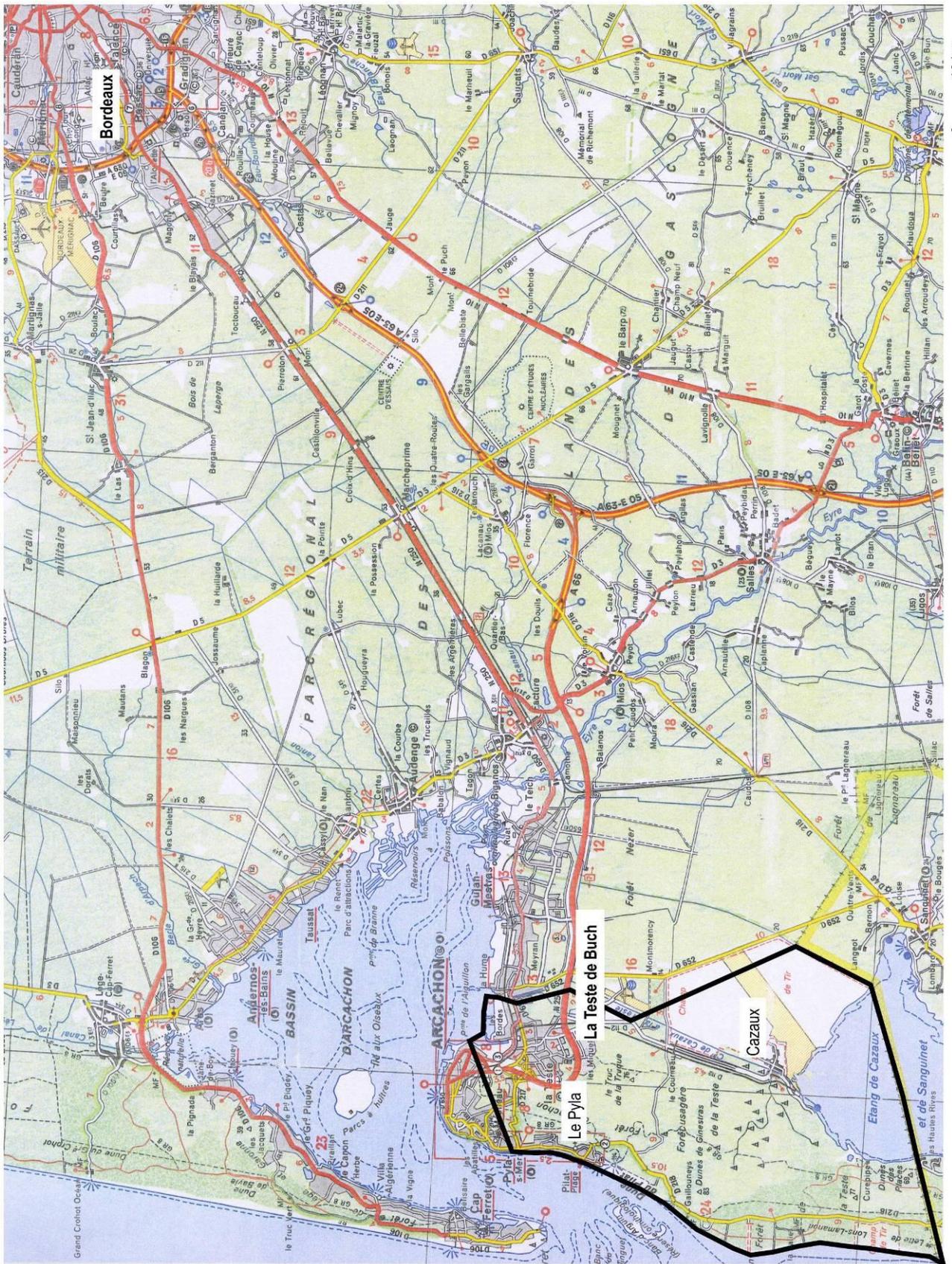
Plus précisément, au titre de l'alinéa II 2° a) de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme, le territoire concerné possède une surface de 26.020 hectares avec une population de 24 616 habitants (Population légale 2007). Le PLU de la Commune remplit les critères d'applicabilité de l'évaluation environnementale avec une surface de la Commune de plus de 5.000 hectares et une population de plus de 10.000 habitants.

Au titre de II 1° de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme, ce PLU est également soumis à évaluation environnementale dans la mesure où il est susceptible d'avoir des effets notables sur les sites intégrés au réseau Natura 2000 (notamment n°Fr 7200702 "la forêt dunaire de La Teste de Buch")

---

(1) Aire du Schéma Directeur du Bassin d'Arcachon : 12 communes, soit les cantons d'Arcachon, La Teste et Audenge

# Localisation de la commune



**CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES  
AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU  
PROGRAMMES (ART. L. 122-4, CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**

# I - Le diagnostic prévu à l'article L. 123-1

## A. Analyses socio-économiques

### 1 – Tendances et structures démographiques

#### 1.1. Cadrage à l'échelle du Sud Bassin et de la COBAS

Globalement il existe un fort dynamisme démographique dans le secteur du Sud Bassin, comparé aux moyennes régionales et départementales de croissance démographique.

L'évolution du canton de La Teste est l'une des composantes majeures de ce dynamisme démographique, avec une croissance annuelle de l'ordre de 1,5 %.

*Evolution de la population entre 1999-2007 dans les territoires du Sud Bassin*

	<b>Evolution brute de la population 1999-2007</b>	<b>Taux de croissance annuel moyen</b>
<b>Aquitaine</b>	+ 241 926	+ 1%
<b>Gironde</b>	+ 121 882	+ 1.14%
<b>Bassin d'Arcachon</b>	+ 15 706	+ 2,10%
<b>COBAS</b>	+ 5 556	+ 1,23%
<b>Canton de La Teste</b>	+ 5 336	+ 1,48%
<b>Canton d'Arcachon</b>	+ 220	+ 0,24%
<b>Canton d'Audenge</b>	+ 9 859	+ 2,55%

Source : INSEE

Au niveau des communes de la COBAS, on remarque, du point de vue de la croissance démographique et des variations de population entre 1999 et 2007, des résultats decrescendo d'Est en Ouest :

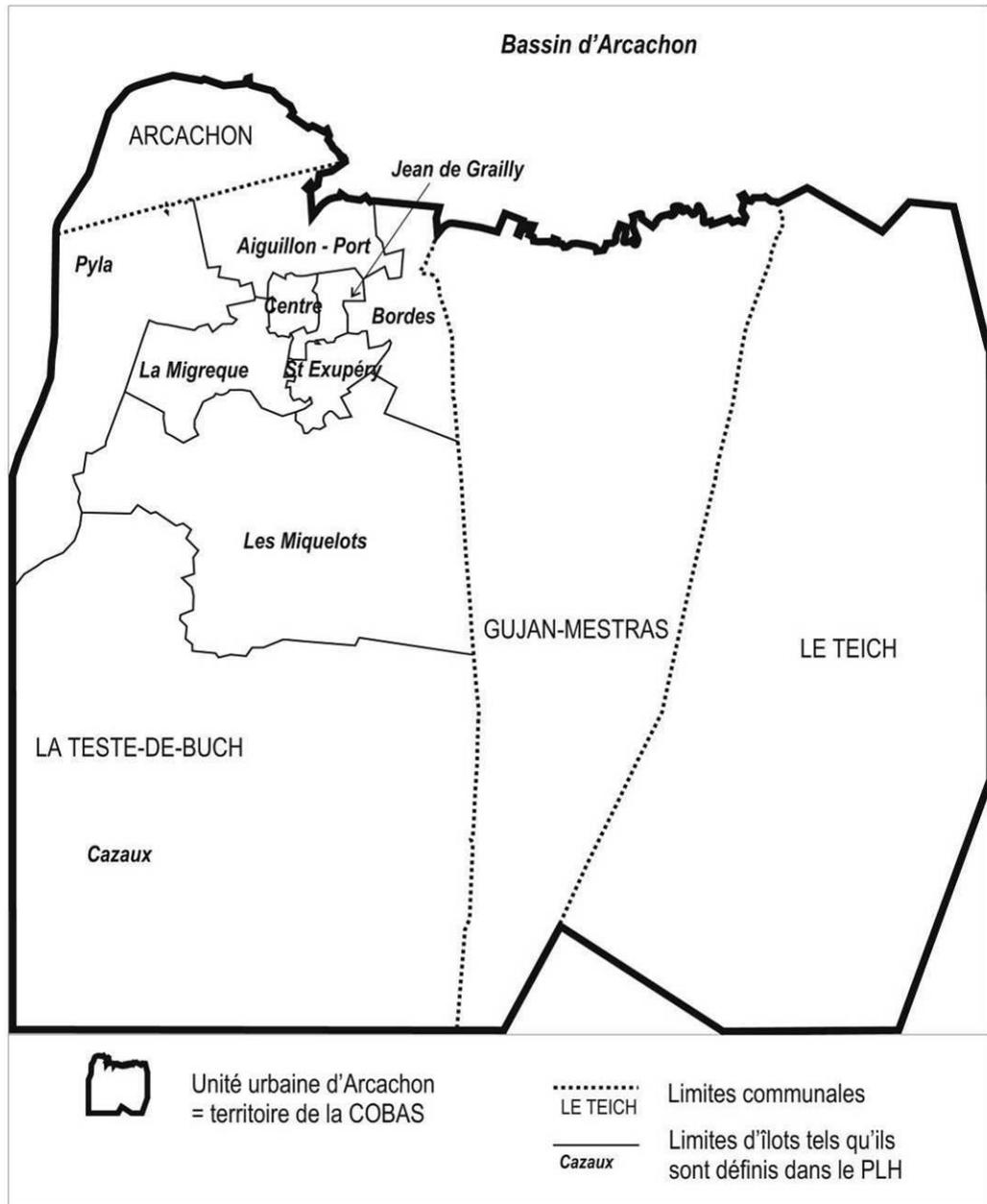
- les communes de Gujan-Mestras et du Teich connaissent une réelle dynamique de croissance), se distinguant ainsi nettement des "pôles" traditionnels du Sud-Bassin,
- la commune de La Teste est entrée dans une phase de croissance modérée, tout en consolidant sa position de commune la plus peuplée du Bassin,
- Arcachon connaît à nouveau une hausse démographique même si elle est de faible ampleur.

*Taux de croissance démographique sur les communes du Bassin Sud*

	<b>Var. ann. Moy 1982-1990</b>	<b>Var. ann. Moy 1990-1999</b>	<b>Ev. Brute Pop 1999-2007</b>	<b>Var. ann. Moy 1999-2007</b>	<b>Pop. totale 2007</b>
<b>Arcachon</b>	- 1,51%	- 0,30%	+ 220	+ 0.24%	11 679
<b>La Teste</b>	+ 1,51%	+ 1,36%	+ 1 640	+ 0.87%	24 616
<b>Gujan- Mestras</b>	+ 3,62%	+ 3,03%	+ 2 232	+ 1.75%	17 195
<b>Le Teich</b>	+ 2,56%	+ 3,27%	+ 1 464	+ 3.37%	6 284
<b>COBAS</b>	+ 1,17%	+ 1,56%	+ 5 556	+ 1.23%	59 774

*Source Insee*

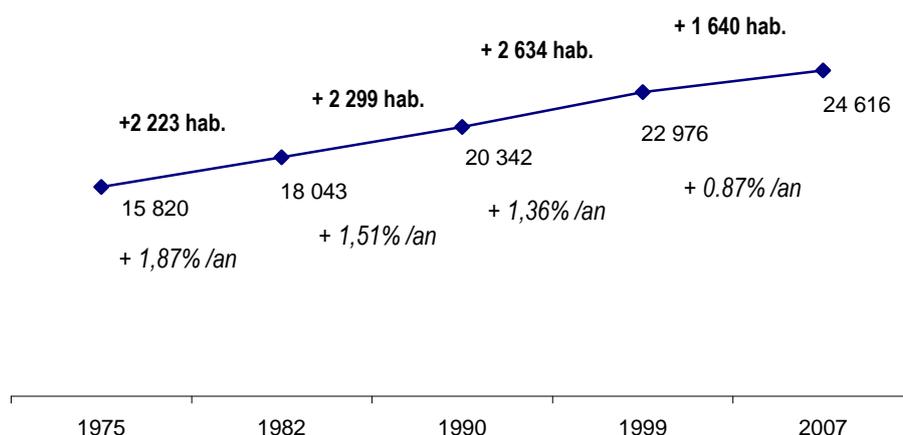
Plan de délimitation des territoires de la COBAS



Source : CODRA, 2002, PLH de la COBAS

## 1.2. Cadrage à l'échelle communale et des quartiers

Globalement, la population de La-Teste-de-Buch augmente depuis 1975. En 30 ans, la commune de La Teste est passée de 16.000 à plus 25.000 habitants, soit une augmentation de 60 %.



L'analyse de la répartition et de l'évolution de la population sur les principaux secteurs d'habitat de la commune a été réalisée dans le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, selon les quartiers IRIS du RGP 1999.

### Taux de variation de population par quartier<sup>(1)</sup> à La Teste en période intercensitaire

	1990	1999	2007	Pop.en plus (90-99)	Pop en plus (99-2007)	Variation 90-99	Variation 99-2007
<b>Aiguillon port</b>	2 960	2 879	2985	-81	106	-2,74%	3.68%
<b>Bordes</b>	2 062	2 246	2500	184	254	8,92%	11.3%
<b>Centre ville</b>	2 158	2 599	2997	441	398	20,44%	15.31%
<b>Jean de Grailly</b>	2 073	2 121	2405	48	284	2,32%	13.38%
<b>Saint Exupéry</b>	2 852	3 010	2971	158	-39	5,54%	-1.3%
<b>La Migrèque</b>	2 104	2 327	2066	223	-261	10,60%	-11.21%
<b>Les Miquelots</b>	2 036	2 893	3007	857	114	42,09%	3.94%
<b>Le Pyla</b>	1 960	2 117	2194	157	77	8,01%	3.63%
<b>Cazaux</b>	2 137	2 784	3489	647	705	30,28%	25.32%

Source : PLH et INSEE

(1) La notion de quartier est reprise du PLH de la COBAS, effectué par le bureau d'étude CODRA en novembre 2002, il est issu du découpage IRIS du RGP 1999

Entre 1990 et 1999 on remarque notamment l'impact des opérations immobilières les plus récentes, sur les zones de Cazaux, des Miquelots et du centre-ville, où en 10 ans la population a augmenté de plus de 20 %. D'une façon générale, les autres quartiers de La Teste ont bénéficié d'une croissance ou d'une stabilité à l'exception toutefois du quartier de l'Aiguillon-Port (en limite avec Arcachon), sur lequel apparaît une régression démographique.

Entre 1999 et 2007, on remarque que les variations sont moins élevées, néanmoins, de fortes augmentations, supérieures à 15%, persistent dans le centre ville et à Cazaux.

Le quartier de la Migrèque et de St Exupéry qui avaient une croissance positive, ont sur cette période une croissance négative. L'Aiguillon a quant à lui à nouveau une croissance positive.

Enfin on observe un net ralentissement de la croissance dans le quartier des Miquelots passant de 42.09% à 3.94%.

### 1.3. Le facteur de croissance démographique

De 1975 à la fin des années 90, la commune de La Teste de Buch a bénéficié d'un double facteur de croissance de la population, dû à un solde migratoire et naturel positif. Depuis le début des années 2000, le solde naturel a peu à peu diminué pour devenir négatif. Seul le solde migratoire permet aujourd'hui à la commune d'augmenter sa population.

*Taux de variation annuelle sur La Teste*

	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2007
<b>solde naturel</b>	+0,36%	+0,35%	+0,12%	- 0.02%
<b>solde migratoire</b>	+1,51%	+1,15%	+1,24%	+0.89%
<b>Variation totale</b>	<b>+1,87%</b>	<b>+1,51%</b>	<b>+1,36%</b>	<b>+ 0.87%</b>

Source : INSEE

- Le solde migratoire constitue incontestablement le principal moteur de la croissance démographique de La Teste.
- En revanche, le solde naturel s'est nettement affaibli dans les 10 dernières années et est aujourd'hui négatif. Il est inférieur à la moyenne régionale (inférieur de 0,1 points), et reste largement inférieur à celui du canton (qui s'élève à 0,13 points) dopé par Gujan-Mestras et Le Teich qui connaissent des soldes naturels bien plus importants.

**Ainsi, la commune de La Teste entre dans une période délicate d'enjeux pour pallier le vieillissement de sa population et maintenir ses équilibres démographiques. Elle ne peut aujourd'hui compter que sur son solde migratoire pour faire évoluer sa population.**

### 1.4. La structure par âge de la population

Structure par âge de la population de 1982 à 1999

	La Teste de Buch			Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich
	1982	1990	1999	1999	1999	1999
<b>0-19 ans</b>	29%	24%	22%	13%	23%	27%
<b>20-39 ans</b>	30%	28%	25%	18%	24%	27%
<b>40-59 ans</b>	24%	26%	27%	22%	28%	27%
<b>60-75 ans</b>	11%	15%	17%	24%	17%	12%
<b>75 ans et +</b>	6%	7%	9%	23%	8%	7%

Source : INSEE

Population par âge et sexe en 2007 à La Teste de Buch

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	11758	100	12858	100
<b>0-14 ans</b>	1960	16.7	1927	15
<b>15-29 ans</b>	1799	15.3	1801	14
<b>30-44 ans</b>	2297	19.5	2421	18.8
<b>45-59 ans</b>	2583	22	2799	21.8
<b>60-74 ans</b>	2090	17.8	2368	18.4
<b>75-89 ans</b>	996	8.5	1406	10.9
<b>90 ans ou plus</b>	32	0.3	137	1.1
<b>0-19 ans</b>	2629	22.4	2631	20.5
<b>20-64 ans</b>	6823	58	7184	55.9
<b>65 ans ou plus</b>	2306	19.6	3043	23.7

Source : INSEE

Parallèlement au ralentissement de la croissance démographique, on observe un vieillissement de la population communale. Cette évolution est marquée par :

- une réduction constante de la part des jeunes dans la population (0-19 ans) avec une baisse entre 1982 et 1999,
- une baisse de la part des jeunes actifs (20-39 ans) depuis 1982, alors que cette classe d'âge était la plus dynamique lors des périodes précédentes,
- une augmentation constante et marquée des plus de 40 ans depuis 1990.

En 2007 la part des jeunes de 0 à 19 ans confirme la tendance qui a été observée depuis 1982. Elle est aujourd'hui de 21.4% contre 22% en 1999.

La part des 75 ans et plus tend elle aussi à augmenter confirmant le vieillissement de la population à La Teste. Elle est aujourd'hui de 10.44% contre 9% en 1999.

Enfin nous pouvons constater que la population comprise entre 60 ans et 75 ans tend encore à augmenter.

La structure par âge de la population de La Teste présente un profil proche de la moyenne départementale. Il est clairement différencié de celui d'Arcachon (où 70 % de la population ont plus de 40 ans) et plutôt intermédiaire avec celui du Teich et Gujan-Mestras qui ont une population plus jeune.

Au sein de la Commune, 3 types de quartiers se distinguent :

- le quartier du Pyla qui suit le modèle d'Arcachon avec une population particulièrement âgée : 44,5 % de plus de 60 ans,
- les quartiers centraux où la population est classiquement plus âgée (Aiguillon, Bordes, Centre ville, Jean de Grailly),
- les quartiers périphériques, plus résidentiels qui accueillent en priorité les familles et donc une population plus jeune (Cazaux, Miquelots, Migrèque).

#### 1.54. Structure des ménages : vers un desserrement

Taille des ménages – évolution et comparaison

	La Teste de Buch			Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich
	1982	1990	1999	1999	1999	1999
<b>Nombre de ménages</b>	6 259	7 881	9 470	6040	6127	1764
<b>1 personne</b>	16%	22%	25%	46%	23%	18%
<b>2 personnes</b>	30%	34%	38%	36%	38%	33%
<b>3 personnes</b>	23%	21%	18%	10%	19%	22%
<b>4 personnes</b>	19%	16%	14%	5%	15%	18%
<b>5 personnes</b>	8%	5%	4%	2%	4%	6%
<b>6 personnes et +</b>	4%	2%	1%	1%	1%	3%
<b>Taille moyenne des ménages</b>	2,9	2,6	2,4	1,9	2,4	2,7

Source : INSEE

La période récente est marquée par une amplification du desserrement des ménages (par décohabitation, séparation et recomposition) sur la commune de La Teste. Cette baisse tendancielle de la taille moyenne des ménages est par ailleurs un phénomène observé à l'échelle nationale.

Sur La Teste de Buch, la part des ménages composés de plus de 3 personnes a chuté en 20 ans, passant de 54 % à 37 %.

La période récente est marquée par une amplification du desserrement des ménages (par décohabitation, séparation et recomposition) sur la commune de La Teste. Cette baisse

tendancielle de la taille moyenne des ménages est par ailleurs un phénomène observé à l'échelle nationale.

Sur La Teste de Buch, la part des ménages composés de plus de 3 personnes a chuté en 20 ans, passant de 54 % à 37 %.

L'analyse issue du diagnostic du PLH met en avant la cohabitation de deux types de ménages dans le territoire communal :

- les couples seuls et les personnes seules dans les quartiers centraux, à l'Aiguillon et au Pyla,
- les familles dans les quartiers résidentiels (Miquelots, Cazaux, ...).

Depuis 1999 la tendance se confirme puisque l'estimation faite de la taille des ménages en 2010 est de 2,21 personnes avec environ 65 % des ménages qui sont composés de 1 ou 2 personnes.

Dans le reste de la COBAS, ce même diagnostic montre que plusieurs tendances sont observables :

- une augmentation de la proportion de célibataires à Arcachon,
- une forte chute de la taille moyenne des ménages à Gujan-Mestras entre 1990 et 2007 passant de 2,63 à 2,34 personnes par ménage,
- une proportion importante de familles au Teich (plus de 49 % des ménages comptent plus de 3 personnes).

Ces tendances se traduisent nécessairement par un changement dans le type d'habitat et dans la taille des logements recherchés sur La Teste de Buch.

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2007	%	1999	%	2007	1999
<b>Ensemble</b>	10.913	100	9.468	100	24.105	22.512
<b>Ménage d'une personne</b>	3.261	29.9	2.400	25.3	3.261	2.400
-Hommes seuls -Femmes seules	1.243	11.4	988	10.4	1.243	988
	2.018	18.5	1412	14.9	2.018	1.412
<b>Autres ménages sans famille</b>	269	2.5	172	1.8	602	368

<b>Ménage avec famille dont la famille principale est :</b>	7.385	67.7	6.896	72.8	20.242	19.744
<b>Un couple sans enfants</b>	3.739	34.3	3.100	32.7	7.650	6.432
<b>Un couple avec enfant(s)</b>	2.752	25.2	2.984	31.5	10.279	11.216
<b>Une famille monoparentale</b>	894	8.2	812	8.6	2.313	2.096

Source INSEE :

En 2007 le nombre de ménages d'une personne à fortement augmenté passant de 25.3% en 1999 à 29.9% en 2007. Ces chiffres confirment la tendance largement amorcée depuis 1990 et décrite dans le PLH.

## 2. Evolutions et caractéristiques de l'habitat

### 2.1. Période de construction

	Nombre de logements	Proportion
<b>avant 1949</b>	2 024	15,7%
<b>1949-1974</b>	4 572	35,4%
<b>1975-1981</b>	1 942	15,1%
<b>1982-1989</b>	2 130	16,5%
<b>1990 ou après</b>	2 234	17,3%
<b>Total</b>	12 902	100,0%

Source : INSEE

La commune de La Teste de Buch s'est urbanisée en plusieurs phases :

- le centre ville et le quartier Jean de Grailly avant 1948,
- les quartiers de l'Aiguillon, Saint-Exupéry, des Bordes et du Pyla entre 1949 et 1974,
- et l'urbanisation des Miquelots et de la Pinède de Conteau entre 1982 et 1989.

### 2.2. Un fort développement résidentiel dont témoignent les évolutions récentes de la construction neuve

#### — Une évolution soutenue du parc de logements

Dans la dernière période intercensitaire, le parc de logements a évolué de manière positive, en suivant une tendance à la hausse de + 15.5% entre 1999 et 2007, ce qui correspond à un taux de croissance annuel d'environ + 1,94% (soit environ 250 logements supplémentaires par an).

#### Evolution du parc de logements entre 1990-1999 (2)

	La Teste de Buch			Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich
	1999	Variation 99-2007	2007	2007	2007	2007
<b>Rés. Principale</b>	9 470	+1 441	10 911	6437	7 576	2 373
	73%	15.21%	73%	39.2%	75%	90.4%
<b>Rés. Secondaire</b>	2 883	+526	3409	9427	1834	115
	23%	+18,24%	22.9%	57.4%	18.2%	4.4%
<b>Logements vacants</b>	549	+32	581	545	686	136
	4%	+5,8%	3.9%	3.3%	6.8%	5.2%
<b>Total parc logements</b>	<b>12 902</b>	<b>+1 999</b>	<b>14 901</b>	<b>16 409</b>	<b>10 096</b>	<b>2624</b>
	<b>100%</b>	<b>+15.5%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE

(2) Entre 1999 et 2007, le nombre de résidences principales a augmenté de 15.21%.

En 2007 les résidences principales, au nombre de 10 911, représentent 73% de l'ensemble des logements

Par type de logements, plusieurs phénomènes sont observables :

- Une croissance encore plus importante du parc de résidences principales : avec une évolution de + 15.21%, soit un taux de croissance annuel d'environ + 1.90 % (le phénomène observable sur la période 1990-1999 se confirme sur la période 1999-2007).  
Comme le fait remarquer l'analyse du PLH, La Teste semble être passée du statut d'habitat saisonnier, à celui de lieu de vie.
- Un taux important de résidences secondaires : 22.9 % du parc total, mais qui cache des situations très variables.  
Les résidences secondaires sont très concentrées : le quartier du Pyla en accueille 63,2%, et on peut également noter que le quartier des Miquelots a accueilli 150 résidences secondaires supplémentaires. Il est intéressant de souligner cette évolution de centre d'intérêt touristique.
- On peut noter le taux relativement peu important de logements vacants sur la Commune, conformément à la situation dans l'ensemble de la COBAS (autour de 4 %) qui traduit la tension qui s'exerce sur les marchés du logement et du foncier.  
Le PLH note que des écarts relativement importants apparaissent entre les quartiers de la Migrèque et de Bordes (plus faible taux de la COBAS, 1,2 %) et le centre ville et Jean de Grailly (6,5 %).

Globalement les caractéristiques du parc de logements de La Teste de Buch sont proches de celles de la commune de Gujan-Mestras.

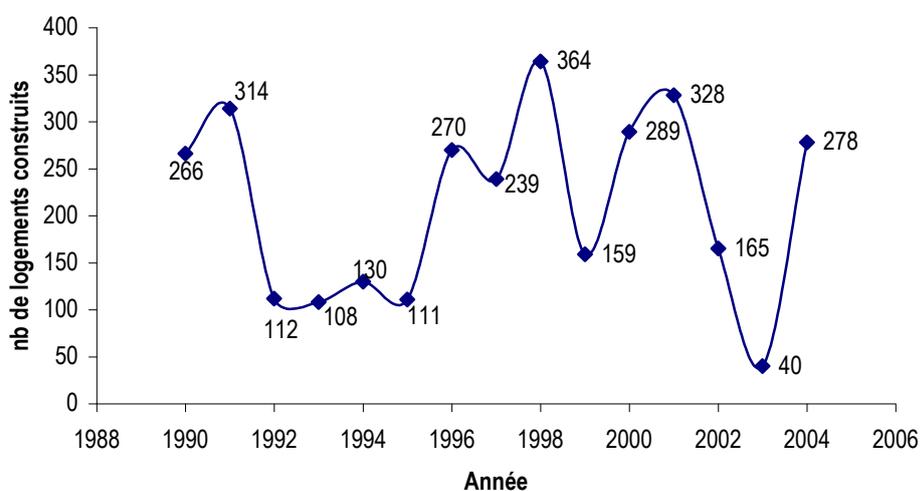
Elle se distingue de la situation d'Arcachon, marquée par une très forte proportion de résidences secondaires, et de celle du Teich où la part des résidences principale s'élève à 90.4% du parc de logement total.

### — Un dynamisme de la construction neuve

Les statistiques de la construction (Sitadelle/DDE) montrent le dynamisme en matière de logement avec, entre 1990 et 2004, 3.173 logements construits, soit une moyenne annuelle de 211 logements neufs/an. Sur la période la plus récente (2000-2004), on trouve une moyenne de 220 logements construits par an.

Toutefois le rythme moyen annuel cache des variations sensibles d'une année sur l'autre, comme le montre la courbe ci-dessous.

Constructions neuves de 1990 à 2004



Source : SITADEL

Concernant ces constructions de 1990 à 2004 :

- 68 % concernant des logements individuels de type pavillonnaire,
- 12 % des logements en individuel groupé,
- 20 % des logements en collectif.

D'une manière générale, l'individuel domine et touche près de 80 % des constructions à La Teste depuis 1990.

Le diagnostic du PLH montre qu'à La Teste de Buch, le collectif s'est majoritairement implanté sur le centre-ville (à hauteur de 60 %), alors que dans les autres quartiers, le développement de l'habitat se fait sous la forme du pavillonnaire.

Nous pouvons constater par ailleurs que la Commune a subi les effets de la crise dans le domaine de la construction. En effet la Commune, en 2007, a autorisé 243 nouveaux logements. Ce chiffre est passé à 71 en 2008 et à 28 en 2009 (source Sitadel). Toutefois les effets de la crise semblent s'estomper car en 2010 (du 01/2010 au 09/2010), 226 nouveaux logements ont été autorisés.

### 2.3. Structure des résidences principales

Le parc des résidences principales (10 911 logements) correspond à 73.2 % du parc de logement total sur la commune de La Teste de Buch. On note également que 90 % des constructions (entre 1990 et 2000) concernent la construction de résidences principales.

Il convient d'en décrire les caractéristiques majeures.

#### — Types de logements en 1999

Sur l'ensemble de la Commune, l'habitat individuel domine (à près de 80 % en 2004), et l'habitat collectif est peu représenté même s'il connaît une augmentation (16 % en 1999, 20 % en 2004).

L'analyse du PLH nous permet d'avoir une focalisation des types de résidences principales par quartier.

#### Grands types de résidences principales

	Résidence Principale	Individuel		Collectif		Autres	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>LA TESTE DE BUCH</b>	<b>9 470</b>	<b>7 663</b>	<b>80,9%</b>	<b>1 544</b>	<b>16,3%</b>	<b>263</b>	<b>2,8%</b>
AIGUILLON - PORT	1 343	955	71,1%	357	26,6%	31	2,3%
BORDES	909	879	96,7%	19	2,1%	11	1,2%
CENTRE VILLE	1 260	812	64,4%	353	28,0%	95	7,5%
JEAN DE GRAILY	965	802	83,1%	141	14,6%	22	2,3%
SAINT EXUPERY	1 184	831	70,2%	350	29,6%	3	0,3%
LA MIGREQUE	794	761	95,8%	26	3,3%	7	0,9%
LES MIQUELOTS	1 101	838	76,1%	203	18,4%	60	5,5%
LE PYLA	896	814	90,9%	65	7,3%	17	1,9%
CAZAUX	1 018	971	95,4%	30	3,0%	17	1,7%
<b>COBAS</b>	<b>25 165</b>	<b>19 694</b>	<b>78,2%</b>	<b>4 850</b>	<b>19,2%</b>	<b>621</b>	<b>2,5%</b>

Source : INSEE 1999

- Dans les quartiers des Bordes, de la Migrèque et à Cazaux la part de l'habitat individuel est largement supérieure à la moyenne (plus de 95 % de l'ensemble des logements dans ces quartiers)
- En revanche dans le centre ville (où la construction de collectifs est présente), dans les zones Aiguillon-Port et Saint Exupéry, l'habitat collectif est fortement présent, représentant plus de 25 % de l'ensemble de l'habitat dans ces zones

#### 2.4. Statut d'occupation en 2007 : une majorité de propriétaires

En 1999 la part de propriétaires et de locataires à La Teste s'inscrit, dans la tendance générale de la COBAS, avec 1/3 de locataires, et près de 2/3 des résidents qui sont propriétaires. Les analyses précédentes sur la construction neuve montre bien une pérennisation de la tendance.

##### *Statut d'occupation des résidents*

	La Teste de Buch 2007		La Teste de Buch 1999	
<b>Propriétaire</b>	7055	64,7%	5 953	62,6%
<b>Locataire ou sous locataire</b>	3 552	32,6%	3 087	32,2%
<b>Logé gratuitement</b>	304	2.8%	430	5,0%

Source : INSEE

Deux types de répartition par quartier sont observés :

- les quartiers dont la proportion de propriétaires est supérieure à 75 % : Bordes, la Migrèque et Pyla,
- les quartiers dont la proportion de locataires est supérieure à 20 % : quartiers centraux de La Teste de Buch, Jean de Grailly, Saint-Exupéry (quartiers centraux), et le quartier d'habitat social des Miquelots.

L'analyse du statut d'occupation des résidents en 2007 confirme la tendance de 1999. Le taux de propriétaires a augmenté, passant de 62.6% en 1999 à 64.7% en 2007.

### — Des résidences principales de grande taille

Les logements situés sur la commune de La Teste sont, en forte proportion, de grands logements, comme le montre le tableau ci-dessous.

Taille des résidences principales en 1999 et 2007

	La Teste			reste de la COBAS		
	1999	Variation 99-07	2007	Arcachon en 2007	Gujan-Mestras en 2007	Le Teich en 2007
<b>T1</b>	195	-60.5%	77	478	130	19
	2%		0.7%	7.4%	1.7%	0.8%
<b>T2</b>	661	+36.7%	904	1 261	462	107
	7%		8.3%	19.6%	6.1%	4.5%
<b>T3</b>	2 092	+22%	2 554	1 671	1 385	448
	22%		23.4%	26%	18.3%	18.9%
<b>T4</b>	3 531	+14.9%	4059	1 318	2 770	877
	37%		37.2%	20.5%	36.6%	36.9%
<b>T5 ou plus</b>	2 991	+10.9%	3 317	1 710	2 827	922
	32%		30.4%	26.6%	37.3%	38.9%
<b>Nombre de logements</b>	9 470	+15.2%	10 911	6437	7 576	2 373
	100%		100%	100%	100%	100%

Source : INSEE

Plusieurs tendances sont à remarquer en 1999 :

- les 4 pièces et plus constituent près de 70% de l'offre, et leur part ne cesse d'augmenter (notamment pour les 4 pièces et plus),
- toutefois les T1 et T2 augmentent, aussi bien en effectif qu'en proportion ;
- la part des T3 en revanche ne cesse de se réduire.

En 2007 ces tendances ont quelque peu évoluées.

- Les 4 pièces et plus constituent toujours l'offre principale. Néanmoins en proportion, ils diminuent.
- De plus on observe contrairement à 1999 une nette diminution de l'offre en T1, qui, compte tenu du nombre de ménage d'une personne et des prix élevés des locations peut poser problème à court terme. Le nombre de T1 a baissé de près de 60% sur la période 1999-2007.
- Le nombre des T2 suit la tendance observée en 1999, il continue à augmenter.
- La part des T3 augmente quant à elle légèrement infléchissant la dernière tendance observée. Elle passe de 22% en 1999 à 23.4% en 2007.

La lecture des typologies par quartier montre deux tendances :

- la part des T1 et T2 globalement inférieure à 10 % remonte à 15 % autour des quartiers centraux de La Teste,

- la proportion de T5 est supérieure à 35 % dans les vieux quartiers pavillonnaires comme au Pyla et dans le quartier des Bordes.

## 2.5. Le parc social

### — Parc de logement social : chiffres clefs

A la fin de l'année 2008, la commune de La Teste de Buch comptabilisait 1 201 logements sociaux, soit 10.34 % du parc de résidences principales.

La Commune est donc bien en dessous des 20 % fixés par l'article 55 de la loi SRU et ceci malgré les efforts qu'elle consent pour atteindre cet objectif.

En effet, la Commune mène de nombreuses actions en faveur de la production de logement social sur son territoire comme le démontre le tableau récapitulatif plus loin. Toutefois, à défaut de disposer d'outils efficaces nécessaires à la maîtrise foncière en vue de la réalisation de ces opérations, la Commune n'a cessé de perdre du pourcentage depuis 2002. La situation peut s'expliquer en plusieurs points :

- il est difficile de produire du logement social dans un contexte où le foncier est rare et les prix élevés. La maîtrise foncière est alors un exercice complexe qui pèse sur le budget de la Commune,
- le marché de la construction en résidence principale est dynamique et le territoire attractif. Ainsi le rythme de la construction privée en résidence principale est relativement élevé sur le territoire (entre 200 et 250 nouveaux logements par an en moyenne) ; la construction sociale ne peut suivre ce rythme car la production d'opérations locatives sociales est un acte extrêmement complexe dans un marché aussi dynamique,
- certains bailleurs sociaux vendent une partie de leur patrimoine, faisant ainsi perdre de précieux logements, toutefois, cette situation reste marginale,
- les outils mis à la disposition de la collectivité sont insuffisants pour répondre à l'attente (DPU, négociations, ...) et se heurtent aux limites budgétaires de la Ville,
- les opérateurs privés ne participent, jamais, sauf exception, à cette production.

Toutefois la Commune a tenu à inscrire la production de logements sociaux dans la durée et on observe un inversement de la tendance en 2008. En effet jusqu'en 2006 le pourcentage avait tendance à diminuer tous les ans. Depuis 2008 le pourcentage a progressé pour passer de 9 à 10,34 %

2002	2003	2004	2005	2006	2008
9,7 %	9,6 %	9,4 %	9,2 %	9 %	10.34%

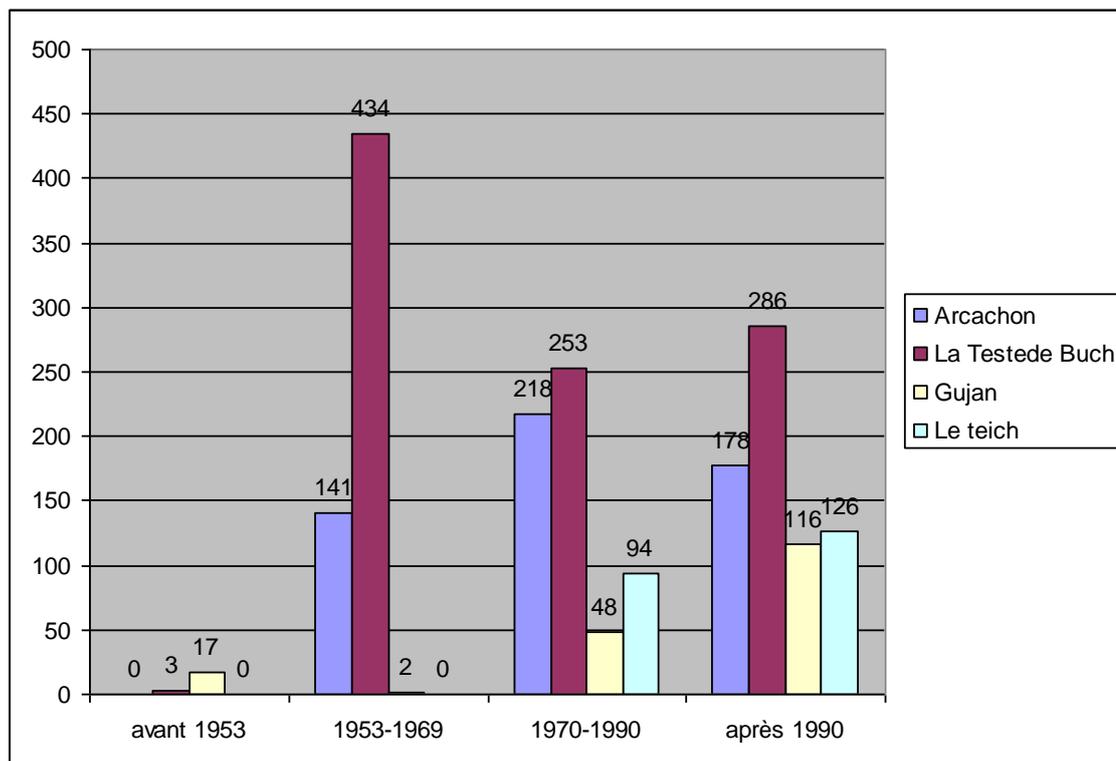
Les nouveaux outils offerts par la loi Engagement National pour le Logement (ENL), ainsi que les aides financières de la COBAS fixées en application du PLH, devraient permettre de stabiliser la situation à plus long terme.

L'opérateur le plus présent sur le territoire est Domofrance, qui gère différentes opérations comme Joli-Bois, Marbella, Les Genêts d'or, Lède de la Seuve, la résidence Quincarneau, Capitalat, la résidence du Parc, et le quartier Mozart sur Cazaux.

La concentration des opérations de Domofrance sur La Teste de Buch est due à sa participation dans la SEMLAT qui a réalisé une partie des opérations de logements.

### — Un parc ancien réhabilité

*Ancienneté du parc de logements sociaux par commune*



Source : PLH

Presque la moitié du parc de logement social de La Teste date d'avant les années 70, mais l'ensemble de ces logements ont déjà été réhabilités au moins une fois.

### — Les objectifs du PLH pour La Teste

La Teste de Buch est concernée par les dispositions de la loi SRU concernant l'obligation de construction de logements sociaux. Ces dispositions prévoient notamment :

- un taux minimum de 20 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales de la Commune,
- une obligation de rattrapage sur la base de programmes triennaux pour parvenir à ce seuil des 20 %.

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 aux objectifs fixés dans le PLH communautaire de 2002. Lors de l'arrêt du PLU le PLH était en cours de révision.

Le PLH, après un diagnostic à l'échelle de la COBAS, a établi en 2002 un programme d'actions par commune. Celui-ci prend la forme de programmes triennaux définissant des objectifs par commune.

*Objectifs communaux et intercommunaux*

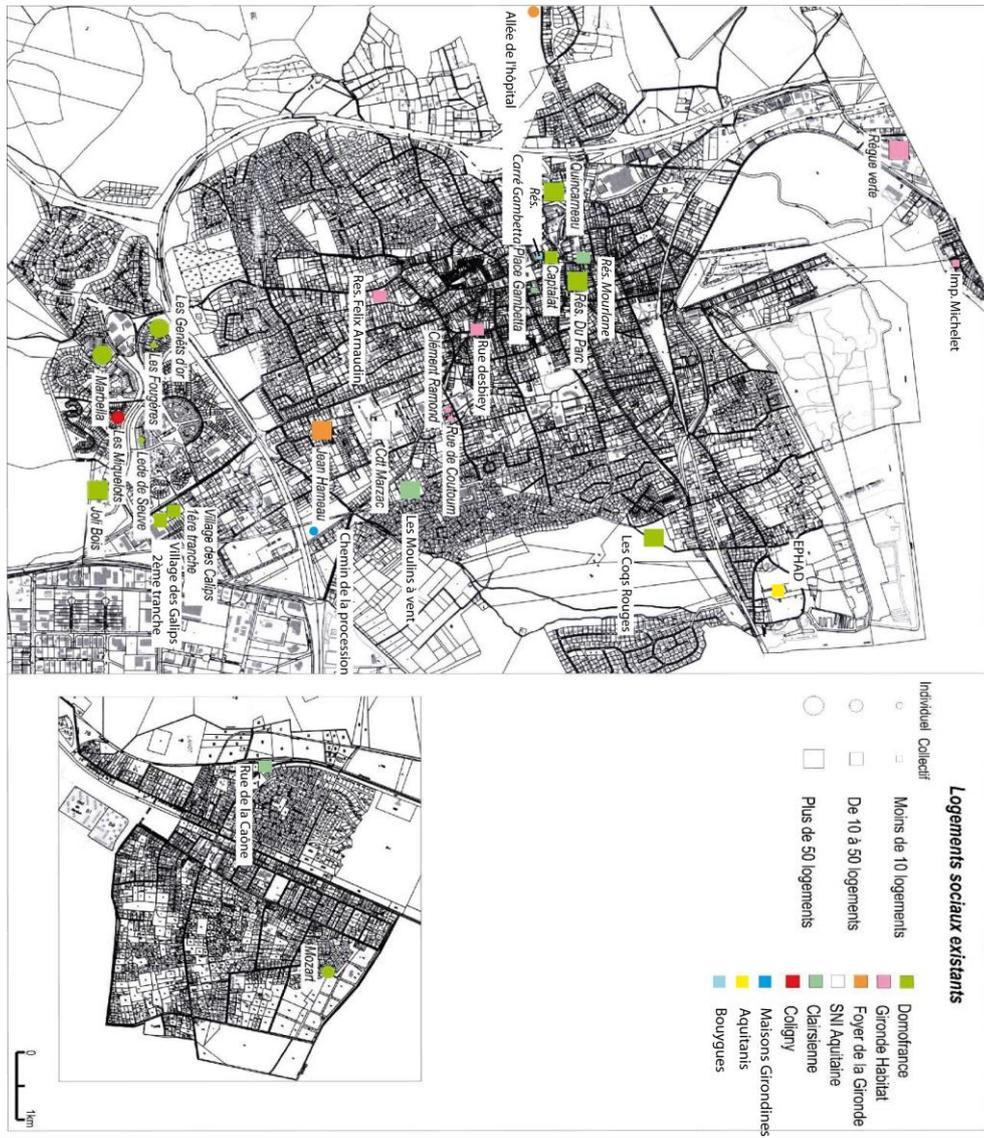
	Résidences principales 2001	Nb de logements sociaux comptabilisés	Déficit par rapport au seuil des 20%	Objectif pour le 1er programme triennal (154% du déficit)	Soit par an
<b>La Teste</b>	10 099	986	1 033	155	52
<b>COBAS</b>	25 768	1 975	3 177	477	159

Source : PLH, Porter à connaissance, DDE, 33 mars 2002

La Commune maintient sa production de logements sociaux pour atteindre les objectifs triennaux qui lui sont fixés. Le tableau ci-après dresse le bilan des actions en cours.

*Etat des lieux des projets (source : Service Urbanisme de La Teste)*

ORGANISME	SITUATION	QUARTIER	REALISATION	NOMBRE DE LOGEMENTS
<b>Travaux en cours</b>				
<b>P Pichet</b>	Captal	Centre-Aiguillon	2011	38
<b>Gironde Habitat</b>	La Règue Verte	Centre-Aiguillon	2011	54
<b>PC délivrés</b>				
<b>SNI Sud Ouest</b>	1 av de Verdun	Cazaux	2010	14
<b>Coligny</b>	BA 120	Cazaux		28
<b>SCI Le domaine des dunes</b>	Rue de Bisserié	EST		36
<b>PC en cours</b>				
<b>SNI Aquitaine</b>	Marzac	EST		46
<b>Projet</b>				
<b>Foyer de la gironde</b>		Cazaux		25
<b>Aquitanis</b>	Rue Gaston de Foix	EST		33
<b>Gironde Habitat</b>	La Peyle	Ouest Miquelots		44
<b>Commune</b>	Av de Verdun	Cazaux		38
<b>Desperies-Vinet</b>	Rue de la Caone	Cazaux		
<b>Domofrance</b>	2eme Tranche Coqs Rouges	EST		



## 2.6. Les marchés du logement

Les traits principaux des marchés de l'accession à la propriété et du locatif privé sur le territoire de La Teste de Buch sont rappelés ci-dessous.

Ces données correspondent à une photographie du marché en 2002, il convient de noter que depuis 2002 les prix ont largement augmenté.

### — L'accession à la propriété

Ce marché est largement dominant à La Teste de Buch, ainsi qu'à l'échelle de la COBAS, car il demeure de loin le plus plébiscité par les ménages. A La Teste, on compte en 2007, 64.7% de propriétaires de résidences principales. C'est la plupart du temps un objectif pour les ménages, plus ou moins fort selon le stade de leur parcours résidentiel.

#### ▪ Logements individuels – marché de l'occasion

Le marché de la revente de maisons est très présent.

- Si l'on se réfère aux DIA, la valeur moyenne des biens à La Teste s'élève à 154.373 €. Près de la moitié (49,1 %) des maisons en vente sont situées sur des entités foncières de plus de 800 m<sup>2</sup>. Cela correspond bien sûr aux types de biens largement présents mais cela peut aussi signifier que les villas sur grande parcelle sont régulièrement mises en vente.
- Mais lorsque l'on se réfère aux annonces immobilières, les prix sont très sensiblement supérieurs à ce qu'indiquent les DIA (263.767 € en moyenne à La Teste). Il s'agit de prix d'annonce et ils peuvent ainsi subir des variations au moment de la vente. Il se pourrait que les annonces immobilières concernent davantage des produits haut de gamme, qui visent une clientèle extérieure.

Ce segment de marché est très bien représenté et a été qualifié d'"équilibré" à La Teste dans le PLH, car ce marché semble s'autoréguler, et apparaît plus accessible en terme de prix que le marché du neuf.

Il faut toutefois relativiser ces chiffres. En effet de 2002 à 2007 les prix des logements n'ont cessé d'augmenter quelque soit leur situation. La stagnation des prix, voire la légère baisse de certains biens à partir de 2008 n'a pas permis de compenser les années de hausses constantes. Ainsi les prix n'ont pas réellement baissés alors que le volume de transaction a plutôt fléchi. Les études réalisées dans le cadre de la révision du PLH confirment cette tendance. En effet ce que l'on constate :

### — Le marché des terrains à bâtir

Le marché des terrains à bâtir souffre d'une offre de plus en plus rare et coûteuse. En effet les prix des terrains à bâtir ont flambé à partir de 2002 avec une très forte augmentation entre 2002 et 2004 dépassant les 50 % d'augmentation par an. Même si les prix ont tendance à stagner sur une période plus récente (à partir de 2006) il n'en reste pas moins qu'ils sont inaccessibles pour

une très grande majorité des populations vivant sur le Bassin d’Arcachon (le prix moyen au m<sup>2</sup> sur la commune est de 228 €/m<sup>2</sup>)

### — L’accession dans le neuf

L’accession dans le neuf est dynamique sur la Commune et attire un grand nombre d’acquéreurs extérieurs. La part de la construction en collectif a progressé, même si la maison individuelle reste la forme d’habitat la plus recherchée sur la Commune. Le coût d’acquisition dans une opération collective reste élevé malgré une baisse sensible ces derniers mois (environ – 13%) avec un prix au m<sup>2</sup> compris entre 3 500 et 4 000 € en fonction des biens et de leur situation. Ainsi un T2 en 2009 est vendu en centre ville au prix de 145 000 €.

### — Les biens anciens

La revente des biens anciens reste un marché très dynamique qui représente sur la COBAS un peu plus d’un tiers du volume de construction de logements (35%). La commune enregistre la majorité des reventes en 2006 avec 47% des transactions. Mais le prix des biens reste élevé et exclut de plus en plus les employés et les ouvriers du marché de l’acquisition.

### — La location privée

La location dans le parc privé souffre d’une offre coûteuse et de la concurrence avec la location saisonnière. En effet de nombreux bailleurs privés préfèrent louer leur bien au prix fort sur une courte durée. Avec environ 1 400 appartements la Commune dispose a priori d’une offre locative intéressante. Toutefois on peut s’étonner du faible volume d’offre disponible. Quant à la location de maisons individuelles elle est plutôt rare. De plus le niveau des loyers pratiqués ne permet pas de répondre aux besoins des ménages. Ainsi une maison est louée en moyenne 838 € qu’un ménage ne peut louer, avec un taux d’effort de 30 %, s’il ne dispose pas d’un budget de 2 800 € par mois.

Le parc locatif se répartit de la manière suivante :

*Répartition des locataires du privé*

	<b>Nombre de locatifs privés</b>	<b>% des résidences principales</b>	<b>part dans la COBAS</b>
<b>Arcachon</b>	2 200	32 %	28.79 %
<b>La Teste-de-Buch</b>	2 935	27%	38.42 %
<b>Gujan-Mestras</b>	2 031	27%	26.58 %
<b>Le Teich</b>	473	21 %	0.61 %
<b>COBAS</b>	7 639	27% %	100 %

Source PLH

Le marché du parc locatif privé, aussi bien en individuel qu'en collectif, est saturé autant à La Teste de Buch que sur l'ensemble des communes de la COBAS, la demande dépasse largement l'offre.

La raison principale que l'on peut évoquer est celle de l'étanchéité avec le marché touristique.

Le parc locatif privé en maison représente un tiers de l'offre locative sur La Teste, et le reste concerne donc les appartements.

### 3. Population active et emploi

#### 3.1. Une augmentation de la population active

##### — L'accroissement de la population active

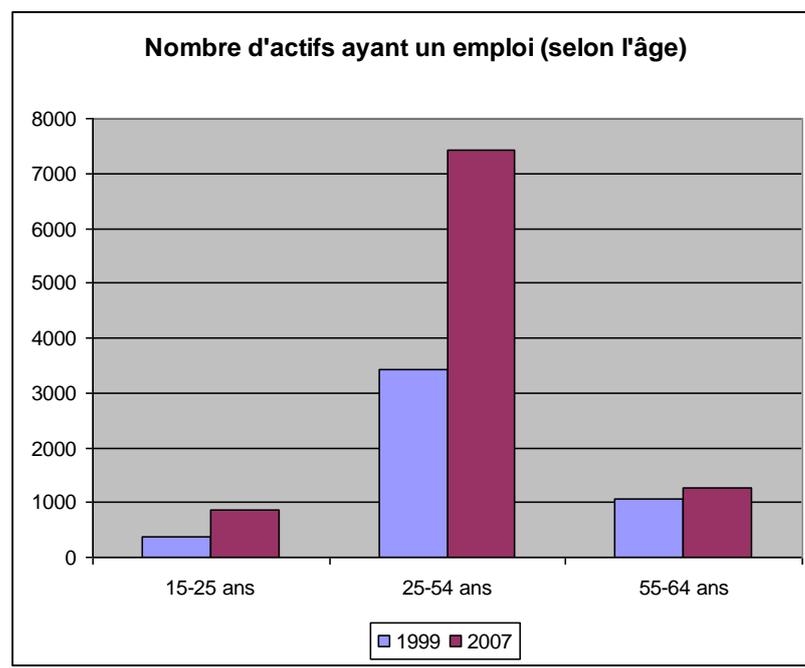
L'évolution démographique observée entre 1990 et 1999 (+12,9%) a eu pour corollaire une évolution du nombre d'actifs sur la Commune (+10%), mais aussi une progression du taux d'activité. Depuis 2007, la population active a augmenté de 7.24%, ce qui confirme la tendance observée depuis 1982. Cependant la baisse significative du taux d'activité depuis 1999 (-10.5pts) met en avant le vieillissement de la population et la part de moins en moins prégnante des actifs dans la population.

Il est aussi à noter une baisse sensible du chômage sur la période 1999-2007 (-3.4pts).

*Evolution de la population active et de l'emploi sur La Teste*

	1982	1990	1999	2007
<b>pop.active</b>	7 866	9 000	9 900	10 673
<b>taux d'activité</b>	74,9%	78,0%	79,9%	69.4%
<b>taux de chômage</b>	11,6%	13,4%	13,9%	10.5%
<b>pop. active ayant un emploi</b>	6 950	7 796	8 525	9 555
<b>dont travaillant hors commune</b>	3 664	4 728	5 331	4732
<b>dont non salariée</b>	1 269	1 202	1 256	NR

Source : Insee



Au sein de la COBAS, La Teste de Buch rassemble le plus grand nombre d'actifs, plus de 10 000, qui représentent en 2006, 43,4 % des actifs de la COBAS

On peut noter, au sein de la population active un accroissement d'une population de jeunes actifs, mais aussi d'une population active vieillissante.

Ces jeunes actifs proviennent tout à la fois : du solde naturel des jeunes Testerins âgés de 0 à 19 ans de 1975 qui représentaient près du tiers de la population, et du solde migratoire des actifs, La Teste de Buch attirant plutôt une population active jeune due à l'impact d'une activité économique (Cf. Comité d'Expansion Aquitaine et Insee).

Parallèlement on observe une forte représentation d'une population active cinquantenaire et plus, ce qui semble étayer la tendance au vieillissement progressif de la population testerine et qui explique le fort taux de progression de la population de retraités (+22.1% entre 1999 et 2007). Les retraités représentaient 27.3% de la population en 1999 contre 32.2% en 2007.

La répartition des actifs par secteurs d'activités est proche des moyennes de la COBAS. On peut noter toutefois que les activités liées aux tertiaires marchand et non marchand représentent la majorité<sup>(3)</sup>

Par quartier, comme il est noté dans le PLH, les écarts sont plus visibles et notamment dans :

- le quartier du Pyla, dont la proportion de retraités se rapproche d'Arcachon (37,5 %). Les ouvriers sont très nettement sous représentés (3,2 %) au profit des cadres (8,6 %).
- les quartiers de Saint Exupéry, des Miquelots, où la proportion d'employés dépasse 20 %, ainsi qu'à Cazaux (base militaire).

Globalement on assiste à un vieillissement de la population active. Si cette population active est encore dynamique aujourd'hui, il convient d'agir sur le logement afin de maintenir et d'attirer une population active jeune.

### — Des migrations pendulaires limitées

Du fait de la concentration d'emplois sur la Commune, les migrations pendulaires sont plus limitées.

Près de 50.5 % des actifs travaillent et résident sur la Commune et plus de 80 % des Testerins actifs travaillent sur le sud bassin. Néanmoins, la part des actifs travaillant à La Teste ne cesse de diminuer depuis 1990, passant de 54.8% à 50.47%.

#### *Evolution de la part des actifs ayant un emploi travaillant et résidant à La Teste*

	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2007</b>
<b>actifs avec un emploi</b>	7 796	8 525	9 555
<b>travaillant à La Teste</b>	4 272	4 569	4 823
<b>proportion</b>	54,8%	53,6%	50.47%

Source : Insee

Toutefois le marché du logement rend plus difficile l'accès à l'emploi sur la Commune. En effet l'augmentation constante des prix de l'immobilier oblige les populations actives à s'expatrier de plus en plus loin par rapport à leur lieu de travail (notamment pour les jeunes ménages).

(3) COBAS : agriculture: 3.1% ; industrie : 3.1% industrie : 6.4% ; emploi tertiaire marchand.: 42.5% ; emploi tertiaire non marchand: 39.6%

La-Teste-de-Buch : agriculture : 1.33% ; industrie : 7.22% ; construction : 6.96% ; commerce, transport et services divers. : 41% ; Administration publique, enseignement, santé, action sociale : 43.4%

### 3.2. L'emploi dans la Commune

#### — La Teste : 1er pôle d'emploi de la COBAS

Le taux d'emploi des 15-64 ans de la COBAS (61.4 %) relativement élevé, témoigne du dynamisme de l'agglomération.

Dans ce contexte, La Teste de Buch constitue le premier pôle d'emploi, la Commune accueillant plus de 10 000 emplois, avec notamment la Base Militaire 120 à Cazaux où sont concentrés 2.500 emplois.

Malgré cela le gisement d'emploi (10 166) ne couvre pas la population active qui y habite (10 673),

#### — Répartition de l'emploi

##### *L'emploi dans la Commune*

	2007		dont:	
	Nombre	%	Femmes(%)	Salariés(%)
<b>Ensemble</b>	<b>10 166</b>	<b>100,0 %</b>	<b>42.36 %</b>	<b>91.47 %</b>
<i>Agriculture</i>	136	1.33 %	22%	56.66%
<i>Industrie</i>	734	7,22 %	27.24 %	86.5 %
<i>Construction</i>	708	6.96 %	13.7 %	84.5 %
<i>Commerce, transport et services divers</i>	4 175	41,06 %	48 %	89.46 %
<i>Adm publ, enseign, santé, action sociale</i>	4 413	43.4%	44.8%	94.8%

Source : Insee

La répartition de l'emploi dans la Commune fait apparaître une tendance globale de tertiarisation de l'emploi (+ de 80 % de l'emploi tertiaire).

On peut tout de même noter la part importante de la construction et de l'industrie (respectivement 6,96 % et 7,22 %) qui peut être imputé aux activités de constructions navales (entretien, réparation ou garde de bateaux), ou des entreprises de bâtiments et de travaux publics tirant avantage des apports migratoires.

### **3.3. Les activités traditionnelles**

#### **— L'ostréiculture**

La Teste de Buch représente le 3<sup>ème</sup> bassin conchylicole français, le seul dont la qualité des eaux autorise la commercialisation directe des mollusques sans passer par une station « d'épuration ». Bien que le tonnage produit doit rester stable compte tenu de la capacité du Bassin, le nombre d'entreprises toutes inférieures à 5 salariés, devrait diminuer ne serait-ce que par le vieillissement important de la profession et les nouvelles normes sanitaires européennes qui nécessiteront d'importants investissements.

#### **— La pêche**

La seule pêche vraiment représentée sur la Commune est la pêche interne (c'est-à-dire à l'intérieur du Bassin d'Arcachon). La majeure partie de cette activité est intermittente et polyvalente, donc difficile à cerner (les ostréiculteurs pêcheurs étant nombreux).

#### **— La sylviculture**

Bien que La Teste soit demeurée une Commune largement forestière puisque le massif boisé occupe près de 10.000 ha, le nombre d'exploitations forestières est en baisse. Compte tenu des évolutions économiques, et de la présence de matière de substitution, la préservation de cette activité est difficile.

Il faut rappeler que la commune dispose de très peu d'activités agricoles traditionnelles sur son territoire. Toutefois elle dispose d'activités spécifiques telles que l'ostréiculture, la pêche, la sylviculture, mais aussi d'équipements qui participent à l'accueil du public comme le zoo ou les centres équestres qui, tous, s'apparentent à des activités agricoles au sens de la loi ou de la jurisprudence.

### **3.4. La Base aérienne**

La Base aérienne 120 a longtemps pesé d'un poids considérable sur la vie économique locale. La restructuration et le déménagement des activités aéronautiques et aérospatiales n'ont pourtant pas entraîné la fermeture de la base.

La BA120 est aujourd'hui devenue une base école, l'activité de centre de formation, notamment pour les pilotes étrangers (Singapouriens), a très largement compensé les départs d'activités. La BA120 demeure un pôle d'emploi majeur de la Commune.

### **3.5. L'exploitation du sous-sol**

L'exploitation du sous-sol se résume essentiellement à la production pétrolière qui était jusqu'en 1991 principalement située dans le quartier de Cazaux. En 1991, la production de ce champ a été de 203 000 tonnes.

Depuis quelques années, le site des Arbousiers (au Sud de l'hôpital Jean Hameau) a été mis en exploitation. La production est de 86 tonnes/jour pour un débit de 100 m<sup>3</sup>/j.

### 3.6. L'accueil touristique

Du fait de sa localisation géographique et de la diversité de ses paysages, la Commune de La Teste de Buch concentre sur son territoire des atouts touristiques indéniables.

Etablie au centre du linéaire Nord Sud de la Côte Aquitaine, elle est bordée à l'Ouest par l'Océan Atlantique et ses plages, le Bassin d'Arcachon au Nord Est et le Lac de Biscarosse au Sud. Le massif forestier central constitue une coupure verte entre les trois pôles urbains.

Enfin la Dune du Pyla, site classé et objet d'une opération « grand site » est l'atout attractif majeur pour le tourisme.

Pourtant, la ville n'est pas suffisamment valorisée par ses atouts exceptionnels. Son image est souvent occultée par celle d'Arcachon, qui prédomine par sa notoriété internationale et par ses équipements touristiques d'envergure.

Les sites naturels exceptionnels de La Teste de Buch qui constituent l'attrait du Bassin sont souvent associés à Arcachon et non à la commune de La Teste de Buch, à l'image :

- de l'île aux Oiseaux,
- du Banc d'Arguin,
- de la Dune du Pyla.

D'autres sites naturels d'exception se trouvent également sur le territoire communal, mais peu connus du grand public, ils constituent un potentiel peu ou pas exploité, comme :

- Les Prés Salés Ouest et Est,
- Le Canal des Landes,
- Le Lac de Cazaux,
- Les différentes forêts.

L'offre en terme d'accueil touristique est essentiellement le fruit :

- des campings,
- du parc de résidences secondaires,
- des PRL.

#### Offre en hébergement touristique

	Nombre d'établissements	Nombre d'emplacement / chambres
Campings :		
– Pyla	5 établissements	1 900
– Cazaux	4 établissements	620
– La Teste bourg	1 établissement	30
Hôtels :	14 hôtels	300
PRL	3 parcs	544
Résidences de tourisme	4 résidences	333
Résidences secondaires	3 409	soit 23 % du parc de logements

L'hôtellerie conventionnelle ne participe qu'à une faible partie de l'offre et ne correspond pas forcément aux attentes de la clientèle, malgré le potentiel du territoire au regard de la qualité de ses sites.

L'offre en PRL a progressivement dévié de sa cible première pour répondre à une offre en logement permanent, due à l'augmentation généralisée du marché immobilier et au déficit de l'offre en logement social.

Ainsi, l'ensemble de l'offre en hébergement touristique représente 21 % de l'offre touristique du Bassin d'Arcachon, ce qui semble être en dessous de son potentiel compte tenu de la superficie et de la qualité des sites de la Commune.

Pour conclure, on peut constater que :

- La Teste centre n'est pas une destination touristique ; la Ville n'existe que par son activité commerciale. Le point d'attrait touristique reste le port ostréicole mais sous-exploité également.
- Le Pyla a un potentiel important de développement touristique mais l'offre en logement et les équipements ne permettent pas une bonne exploitation de ce potentiel
- Cazaux est un site « confidentiel » (impasse routière et très peu de communication).

La Ville de La Teste a pris l'initiative d'une mise en valeur de son image, notamment à travers ses projets communaux (Centre-Ville, Prés Salés, ...) mais les enjeux d'évolution globale de l'accueil touristique s'inscrivent à l'échelle du futur SCOT.

### **3.7. Les sites d'activités économiques et de commerces**

Les zones d'activités sont principalement localisées en bordure de la RN250, qui constitue une première image de la Commune, ainsi qu'une vitrine commerciale.

L'activité économique, dans les seules zones qui lui sont réservées, a consommé 34 ha entre 1990 et 1999, soit près du quart de la superficie de l'évolution urbaine.

Les objectifs de la révision du POS de 1993 ont été atteints : puisque ces zones d'activités ont été à la fois plus nombreuses (3 nouvelles zones et une 4<sup>ème</sup> développée) et plus diversifiées (grands ou petits terrains, constructions en discontinu ou en continu, petit parcellaire).

On peut aujourd'hui dénombrer 5 zones d'activités à vocations diverses sur le pôle urbain de La Teste :

- Le parc d'activité du Pays de Buch : qui mêle activités artisanales et industrielles, et activités commerciales ;
- Le secteur de Caillivole : qui regroupe différents pôles de commerces
- Le centre commercial des Miquelots
- L'espace Plaisance à dominante commerciale
- Et Cap Océan : centre commercial en bordure de la RN250 et en situation d'entrée de ville.
- De plus, une autre zone, dans le projet des Prés Salés Ouest, est mentionnée comme pouvant attirer de l'attractivité, notamment dans le domaine hôtelier.

En 2002, 85% de l'espace dans ces zones était consommé.

Il convient de noter, en plus, que l'on observe, dans les espaces centraux de La Teste, Cazaux et du Pyla, une concentration d'activités commerciales en centre ville en manque de structuration évidente.

## 4. Equipements publics et infrastructures

### 4.1. Les équipements publics et de vie sociale

La Commune dispose d'un niveau d'équipements publics relativement adapté à la population. Toutefois, la croissance démographique, découlant d'un apport migratoire continu, implique une adaptation aux demandes locales tendant vers une meilleure répartition, notamment des équipements scolaires.

#### — Les équipements scolaires

La commune de La Teste de Buch compte un collège, six écoles maternelles (5 publiques, 1 privée) et 7 écoles primaires (6 publiques, 1 privée).

Ecoles maternelles	Inscrits	Ecoles élémentaires	Inscrits	Collège	Inscrits
Brémontier	111	Brémontier	231	Henri Dheurle	816
Victor Hugo	115	Gambetta	261		
Chambrelent	112	Jean Jaurès	129		
Miquelots	129	Miquelots	218		
la Farandole	170	Lafon	234		
Saint Vincent	43	Pyla	30		
		Saint Vincent	96		
<b>TOTAL</b>	<b>680</b>		<b>1199</b>		<b>816</b>

Les services de cantine scolaire et de ramassage y sont assurés.

Le collège a fait l'objet d'une extension à 900-1200 élèves en 1994.

Les écoles primaires et maternelles ont fait l'objet soit d'une extension, soit d'une restructuration, voire d'une reconstruction entre 1993 et 2007 (Gambetta, Saint Vincent, Miquelots, Jean Jaurès, Farandole, Chambrelent, Pyla).

Plusieurs projets sont en cours :

- Le déménagement de l'école Jean Jaurès : à l'étude ;
- Cazaux, extension : en cours de réalisation

Plusieurs projets ont été réalisés :

- L'extension au Pyla
- Le déménagement et la reconstruction de l'école Gambetta

— **Les équipements sportifs et de loisirs**

La Commune de La Teste de Buch bénéficie d'un bon niveau d'équipement en matière de sports et de loisirs ainsi que la présence d'associations nombreuses et dynamiques.

*Répartition des équipements de sports et loisirs sur La Teste*

<u>Quartier de Cazaux</u>	<u>Quartier de Pyla :</u>	<u>Quartier de La Teste Centre</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Tennis</li> <li>· Stade de foot et rugby du « Clavier »</li> <li>· Stade centre ville (football)</li> <li>· Salle de sport du « Clavier »</li> <li>· Cercle de voile de Cazaux-Lac</li> <li>· Installation ski nautique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Tennis (4 courts)</li> <li>· Club de randonneurs</li> <li>· Cercle de voile</li> <li>· Point Glisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Plaine sportive Gilbert Moga (5)</li> <li>· Salle omnisports Pierre de Coubertin</li> <li>· Complexe sportif de Brameloup (6)</li> <li>· Stade centre ville (football)</li> <li>· Salles de gymnastique</li> <li>· Stade rugby et athlétisme</li> <li>· Base-ball</li> <li>· 4 terrains grands jeux (football, rugby)</li> <li>· 2 parcours d'hébertisme</li> <li>· Salle omnisport</li> <li>· Boulodrome</li> <li>· Tir à l'arc</li> <li>· Hippodrome</li> <li>· Golf international de 18 trous</li> <li>· Terrain de moto-cross</li> <li>· Equitation (2)</li> </ul>

Sur La Teste centre, quelques équipements sont en voie d'extension et/ou diversification, comme :

- le Golf international qui offre un potentiel d'extension,
- ou la Plaine des Sports Gilbert Moga destinée à terme à être réorganisée afin d'accueillir de nouvelles activités (étude en cours).

A noter que par ailleurs, la Base Aérienne 120 située dans le quartier de Cazaux dispose en son enceinte d'installations sportives importantes dont certaines sont ouvertes au public (équitation...).

En ce qui concerne les équipements de loisirs, sont implantés de nombreux clubs et notamment des structures d'accueil pour les personnes âgées.

(5) Piscine, tennis (12 courts extérieurs) et 2 courts couverts  
 (6) arts martiaux, boxe, musculation, escrime, tennis de table

— **Les équipements culturels**

*Répartition des équipements culturels sur La Teste*

<u>Quartier de Cazaux</u>	<u>Quartier de Pyla :</u>	<u>Quartier de La Teste Centre</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Salle des fêtes (théâtre, lotos, ...)</li> <li>· Salle polyvalente (expositions, activités diverses)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Centre culturel P.Dignac avec salle polyvalente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Salle des fêtes</li> <li>· Cinéma (complexe de 8 salles)</li> <li>· Maison culturelle (7)</li> <li>· Salle polyvalente Jean Fleury (Miquelots)</li> <li>· Ecole de musique</li> <li>· Club de 3<sup>ème</sup> âge</li> </ul>

A noter également que différentes associations culturelles occupent des locaux communaux.

— **Les équipements sanitaires et sociaux**

La Teste est globalement bien pourvue en équipements sanitaires et sociaux avec :

- l'hôpital Jean Hameau qui est en cours de reconstruction sur un nouvel emplacement au sein du parc industriel de La Teste
- un centre médico-social
- la Maison d'accueil Saint-Georges dont l'extension a été réalisée
- trois résidences pour personnes âgées
- deux crèches

— **Autres équipements**

*Répartition des autres équipements présents sur la Commune de La Teste*

<u>Quartier de Cazaux</u>	<u>Quartier de Pyla</u>	<u>Quartier de La Teste Centre</u>
Mairie annexe Bureau de poste Syndicat d'initiative Lieu de culte Halte nautique Poste de police Centre Social	Mairie annexe Bureau de poste Caserne des pompiers Office de tourisme Lieu de culte	Mairie Bureau de poste Agence postale aux Miquelots Office de tourisme Lieux de culte Caserne des pompiers Aire d'accueil des gens du voyage Poste de police

(7) Hôtel Lalanne : bibliothèque, salles d'exposition, office de tourisme

## **4.2. Les infrastructures de voiries, les transports et les déplacements**

La Commune de La Teste bénéficie d'une facilité d'accès de l'extérieur notamment grâce à la voie autoroutière A660, se terminant aujourd'hui au Teich, en voie d'être prolongée jusqu'à La Teste.

Cependant les infrastructures de voirie interne sont unanimement reconnues comme problématiques sur la Commune de La Teste de Buch.

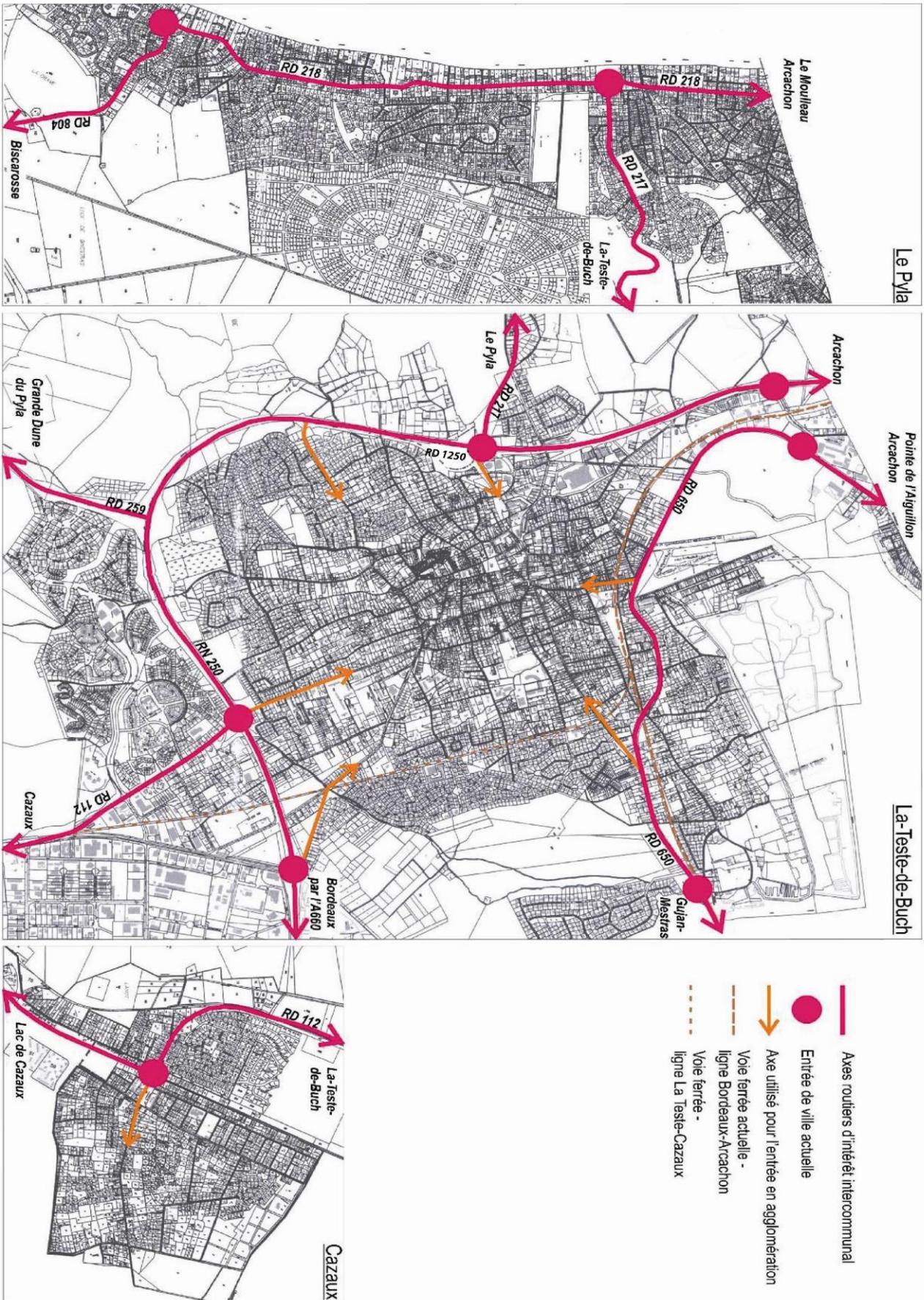
La mise en place actuelle d'un nouveau plan de circulation et de jalonnement a pour but de résorber les problèmes du manque de lisibilité, et de la hiérarchisation des voies.

Ces problèmes sont le fruit d'un manque de lisibilité et de hiérarchisation du réseau qui est en partie dû au type d'urbanisation qui s'est développé (lotissement) majoritairement ces 30 dernières années.

### **— Les axes routiers d'intérêt intercommunal**

On peut distinguer dans cette catégorie :

- la Route Nationale 250, prolongement de l'A660, dite voie directe depuis le diffuseur de La Hume, qui assure la liaison Bordeaux/La Teste de Buch, et La Teste de Buch/Arcachon en contournant le tissu urbain testerin par le Sud jusqu'à l'échangeur de la Dune du Pilat ;
- la RD650, qui permet aussi la liaison avec Bordeaux en longeant le Bassin d'Arcachon ;
- la RD112 (au sud de la RN250) qui dessert Cazaux depuis La Teste ;
- la RD217 qui dessert le Pyla depuis La Teste ;
- la RD259 qui dessert la Grande Dune du Pyla depuis la RN250 ;
- la RD218 au sud du Pyla, puis RD 804, qui dessert Biscarosse depuis la Grande Dune et le Pyla.
- La RD 1250 qui relie la Teste de Buch à Arcachon depuis l'échangeur de la dune du Pyla



### — Les axes structurants des pôles urbains

La réflexion, dans le cadre de l'élaboration du PLU, a mené à repenser des continuités viaires dans les pôles urbains de la Commune.

Le diagnostic ci-après des voies urbaines met en avant le problème actuel de lisibilité viaire.

#### ▪ **Le Pyla**

Actuellement la voie structurante du pôle urbain du Pyla est constituée par le boulevard de l'Océan, voie Nord/sud permettant de relier le Pyla à Arcachon et à Biscarosse.

Le boulevard de l'Océan est, à l'heure actuelle, la seule voie lisible urbaine.

Or le boulevard de l'Atlantique, réalisé dans les années 70, était conçu initialement comme une alternative au boulevard de l'Océan, pourtant cette voie très large est aujourd'hui une impasse qui dessert des opérations de lotissement.

#### ▪ **Cazaux**

Cazaux est un pôle urbain en impasse, bordé par le mur délimitant la BA 120 et l'avenue du Commandant Marzac, et desservi uniquement par la RD112 menant au centre bourg par l'avenue des Fusillés.

#### ▪ **La Teste centre**

Actuellement le pôle urbain de La Teste est contourné par la RN250, prolongement de l'A660, qui assure la liaison Bordeaux/La Teste de Buch, en contournant le tissu urbain testerin par le Sud. La liaison La Teste de Buch/Arcachon est assurée par la RD 1250 depuis l'échangeur de la Dune du Pyla. De plus, la RD650 permet aussi la liaison avec Bordeaux et Arcachon en longeant le Bassin d'Arcachon.

Ces deux voies ne sont actuellement pas reliées de manière directe sur le territoire communal.

Des entrées de ville sont aujourd'hui identifiables mais elles sont mal jalonnées, mal hiérarchisées et peu lisibles.

De plus l'accès au centre ville est difficile, les limites sont floues, et les voies y menant pas clairement définies.

La clarification de ces cheminements permettra une meilleure compréhension du territoire urbain, qui apparaît aujourd'hui illisible pour le visiteur.

Une réflexion a été menée, dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur une hiérarchisation du maillage viaire qui se traduira en terme d'aménagement mais aussi de zonage.

### — La question de la constitution d'un véritable réseau cyclable

Actuellement sur le territoire de La Teste, il existe un réseau cyclable interurbain plutôt à vocation touristique. Mais au sein de chaque pôle urbain, il n'existe pas de véritable réseau cyclable à vocation de déplacement quotidien. Il existe quelques pistes cyclables résiduelles, mais aucune réelle continuité.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de La Teste, une réflexion a été menée sur la nécessité de la constitution d'un véritable réseau de cheminements doux tant sur La Teste centre, que sur le Pyla ou sur Cazaux.

### — Transport en commun interurbain et urbain

Aujourd'hui, le réseau de transport collectif est géré par la Communauté d'Agglomération (COBAS) qui a structuré une offre organisée autour de la voie de chemin de fer Bordeaux/Arcachon.

#### ▪ Les bus

Actuellement il existe deux lignes régulières de bus départementaux traversant la Commune de La Teste :

- la ligne 611 : Arcachon / Le Pyla / Biscarrosse ;
- la ligne 613 : Arcachon / La Teste de Buch / Cazaux.

Comme il est rappelé dans le PDU, leur configuration n'est pas adaptée à une desserte urbaine, que ce soit en termes de tracé de niveau d'offre ou de tarification. Il n'est pas étonnant que les deux lignes soient très peu fréquentées. Il convient de noter, tout de même, une adaptation du service en période estivale à la desserte des plages.

Par ailleurs la COBAS a mis en service deux réseaux de bus interurbains :

- Le réseau Baia qui dessert et relie les 4 communes du Sud Bassin. La Commune est concernée par 4 lignes régulières (1,2, 3 et 4) qui la relie à Arcachon et Gujan-Mestras. Ces lignes se rabattent systématiquement sur les gares. Les horaires de passages des bus sont calés sur les horaires des trains. De plus le train et le bus font l'objet d'une tarification unique. L'ensemble de ces dispositions vise à faciliter l'inter modalité entre les différents modes de transports.
- Le réseau Eho qui dessert le centre ville de la Teste et le quartier de Cazaux. Ce transport est totalement gratuit.

#### ▪ La voie ferrée

La Commune de La Teste est traversée au Nord par la ligne SNCF Bordeaux – Arcachon, qui supporte un trafic journalier très important (TER et TGV).

La Gare de La Teste est située à proximité du centre ville de La Teste centre, mais elle apparaît enclavée et n'est que peu utilisée. A partir de 2007, l'amélioration du cadencement favorise ce mode de déplacement et la fréquentation de la gare. L'objectif aujourd'hui recherché consiste à

la mise en œuvre d'un pôle multimodal sur le secteur de la gare telle que prévue par le PDU de la COBAS.

La voie ferrée est un élément important dans le paysage urbain et son franchissement (principalement par passages à niveaux) est problématique et dangereuse.

## **B. Prévisions économiques et démographiques**

### **1. Les prévisions économiques**

#### ***1.1. Bilan actuel***

La Teste de Buch est le premier pôle d'emploi de la COBAS. Entre 1990 et 1999, on observe une évolution positive de la population active (+10%). Cette évolution se poursuit dans la période 1999 – 2007 (+ 8%). Le taux d'activité est lui aussi en progression. Avec 10 166 emplois recensés en 2007 La Teste de Buch est le premier pôle d'emploi du Bassin d'Arcachon.

Concernant les sites d'activités et de commerces, on constate :

- une localisation des zones d'activité principalement en bordure de la RN 250,
- une concentration d'activités commerciales dans les espaces centraux de La Teste, Cazaux et Pyla, malgré un manque de structuration évident.

#### ***1.2. Approche quantitative, estimation des surfaces à prévoir***

Afin d'estimer les surfaces à prévoir pour l'accueil des activités économiques et des équipements à l'échelle de la Commune, une analyse de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) des nouveaux locaux à usage d'activité économique 1997 à 2001 a été réalisée.

Le tableau ci-dessous met en avant l'importance du développement du tertiaire privé et public (bureaux et commerces, équipements publics et assimilés) par rapport à l'activité industrielle et artisanale. Cette évolution s'affirmera sans doute dans les prochaines années.

*Estimation des surfaces à prévoir pour l'accueil des activités économiques et des équipements*

SECTEUR	SHON constatée des constructions	Consommation foncière estimée	Surfaces annuelles à prévoir	Surfaces totales à prévoir pour 2015
	<i>Moy annuelles 1997-2001</i>	<i>Total annuel</i>	<i>Total annuel</i>	
<b>Industrie et artisanat</b>	<b>3 700 m<sup>2</sup></b>	<b>11 100 m<sup>2</sup></b>	<b>2,2 ha</b>	<b>31 ha</b>
Bureaux et commerces	6 600 m <sup>2</sup>	19 800 m <sup>2</sup>	3,9 ha	55 ha
Equipements publics ou assimilés	1 600m <sup>2</sup>	4 800 m <sup>2</sup>	0,9 ha	12 ha
<b>Sous total tertiaire privé et public</b>	<b>8 200 m<sup>2</sup></b>	<b>24 600 m<sup>2</sup></b>	<b>4,8 ha</b>	<b>67 ha</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11 900 m<sup>2</sup></b>	<b>35 700 m<sup>2</sup></b>	<b>7 ha</b>	<b>98 ha</b>

Source : données SITADEL

Ces prévisions de la consommation foncière destinée à l'accueil d'activités économiques à l'horizon 2015 permettent d'adopter une démarche d'anticipation, afin de répondre aux besoins d'offres économiques à l'échelle communale et intercommunale.

## 2. Les prévisions démographiques

### 2.1. Bilan des analyses démographiques et de l'habitat

Malgré un petit tassement du taux de croissance démographique annuel entre 1990 et 1999 (+ 1,36%/an), et entre 1999 et 2007 (+ 0,87%/an) La Teste de Buch est une Commune attractive, dont le dynamisme démographique est largement alimenté par les migrations résidentielles.

En effet depuis 1999 la moyenne annuelle de constructions neuves s'élève à environ 250 logements/an (soit + 57 logements par rapport à la moyenne annuelle entre 1990 et 1999) (source Insee).

Toutefois malgré cette production, comme nous l'avons vu plus haut, la Commune affiche une maîtrise de son développement avec une croissance démographique maintenue au alentour de 1% (0,87%) et une population communale totale de 24 616 en 2007 (source Insee).

La croissance du parc de logements permet de réactualiser les données démographiques et d'estimer les tendances d'évolutions démographiques à l'horizon 2015.

Deux hypothèses de prévisions ont été estimées ci-après :

- selon la 1<sup>e</sup> hypothèse (tendancielle), la Commune aurait une population d'environ 27.512 habitants en 2015,
- selon la 2<sup>e</sup> hypothèse (modérée), la Commune aurait une population d'environ 26.656 habitants en 2015.

Cette hypothèse reprend les *variables de croissance choisie dans le PLH* (soit un taux de croissance démographique annuel de 1%), et « concilie la continuité de l'acceptation de l'attractivité du territoire et le souci d'une plus grande maîtrise de l'urbanisation ».

### — Hypothèse tendancielle de développement démographique à l'horizon 2015

Cette hypothèse s'appuie sur l'évolution constatée entre 1990 et 1999, avec une augmentation démographique soutenue (soit un taux de croissance annuel de 1,4 %) mais aussi du rythme de la construction neuve.

Cette tendance naturelle aurait prévalu depuis 15 ans si la Commune n'avait pas fait d'importants efforts pour maîtriser son développement. Ce scénario de développement permet de projeter à l'horizon 2015 les évolutions démographiques et les besoins en logements si la tendance naturelle se pérennise.

<b><u>Evolution démographique</u></b> (24 616 hab. en 2007) soit + 1,4 % par an	→	27.512 hab (+2 896 en 2015)
<b><u>Taille des ménages</u></b> (2,21 en 2007 source Insee)		
Hypothèse 1 : évolution tendancielle du desserrement des ménages (2,03 en 2015 source filocom)	→	2,03 pers/ménage
		à
Hypothèse 2 : maintien de la tendance de 2007	→	2,21 pers/ménage
<b><u>Besoins en logements liés à l'évolution démographique</u></b>		
Evolution des résidences principales selon le besoin d'accueil de la population en 2015 (parc de résidences secondaires stable)	→	+ 1.538 à + 2.642 résidences
<b><u>Besoins liés à la fluidité du parc</u></b>	→	264 (ménage à 2,03) 154 (ménage à 2,21)
<b><u>Besoins en renouvellement du parc</u></b>	→	216 logements

**Total de création de logements 2007-2015,  
générant des besoins foncier**

→ **1.908 logements**  
(si taille des ménages = 2,21)

→ **3.122 logements**  
(si taille des ménages = 2,03)

**— Hypothèse modérée de développement maîtrisé de la croissance démographique à l’horizon 2015**

Cette hypothèse reprend les *variables de croissance choisie dans le PLH* (soit un taux de croissance démographique annuel de 1%), et « concilie la continuité de l’acceptation de l’attractivité du territoire et le souci d’une plus grande maîtrise de l’urbanisation ».

Cette hypothèse a été tenue par la Commune ces dernières années puisque que, comme nous l’avons vu plus haut, le taux de croissance entre 1999 et 2007 est de 0,87 %. C’est pourquoi, avec une population réactualisée en 2007, il sera nécessaire de fixer de nouveaux objectifs de développement maîtrisé à l’horizon 2015.

<b><u>Evolution démographique</u></b> (24 616 hab. en 2007) soit + 1 % par an	—————>	26 656 hab (+ 2.040 en 2015)
<b><u>Taille des ménages</u></b> (2,21 estimé en 2007 source Insee)		
Hypothèse 1 : évolution tendancielle du desserrement des ménages (2,03 en 2015 source filocom)	—————>	2,03 pers/ménage à
Hypothèse 2 : maintien de la tendance de 2007	—————>	2,21 pers/ménage
<b><u>Besoins en logements</u></b>		
Evolution des résidences principales selon le besoin d'accueil de la population en 2015 (parc de résidences secondaires stable)	—————>	+ 2.220 à + 1.151 résidences
<b><u>Besoins liés à la fluidité du parc</u></b>	—————>	222 (ménage à 2,03) 115 (ménage à 2,21)
<b><u>Evolution structurelle des logements</u></b>	—————>	216 logements

**Total de création de logements 2007-2015, générant des besoins fonciers**

—————> **1.482 logements**  
(si taille des ménages = 2,21)

—————> **2.658 logements**  
(si taille des ménages = 2,03)

En conclusion de ces prévisions, et compte tenu de la forte demande actuelle en habitat sur le contexte du Sud Bassin, la Commune devra gérer deux enjeux :

- éviter l'affaissement de la taille moyenne des ménages, ce qui suppose qu'elle renouvelle l'offre sur le marché de la primo-accession pour les jeunes ménages actifs,
- maîtriser le rythme de la construction neuve.

## **C. Besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services**

### **1. Les besoins en matière de développement économique**

#### **1.1. Constat**

Concernant les sites d'activités et de commerces, on constate :

- une localisation des zones d'activités principalement en bordure de la RN 250,
- une concentration d'activités commerciales dans les espaces centraux de La Teste et Cazaux, malgré un manque de structuration évident.

#### **1.2. Les besoins répertoriés**

##### — Prévisions tendanciennes à l'horizon 2015

Dans le calcul des prévisions tendanciennes de développement économique, les besoins, en terme de foncier pour l'accueil des activités économiques, sont à l'horizon 2015 :

- Secteur secondaire : 31 ha<sup>(4)</sup>
- Secteur tertiaire : 33,5 à 51 ha <sup>(5)</sup>  
(en considérant par hypothèse de mixité que : 50% des besoins sont à localiser dans les zones d'activités ; et 50% des besoins sont à localiser dans les zones d'habitat multifonctionnelles (U ou AU).

##### — Offres et besoins pour le développement économique à l'horizon 2015

Actuellement, l'offre résiduelle en Zone d'Activités (zone UG et UI non urbanisé selon le cadastre) s'élève à **68,5ha**.

De plus, d'autres terrains ont été identifiés dans le PLU comme susceptibles d'accueillir des activités économiques, telles que : les abords de l'aérodrome Villemarie, le Lapin Blanc, des secteurs le long de la RD650 et à proximité du boulevard de l'industrie.

Cette offre en terrain destiné à l'accueil d'activités économiques semble donc, dans l'ensemble, suffisante sur un raisonnement à l'échelle communale (hors prise en compte de besoins supplémentaires éventuels à l'échelle de la COBAS ou du SCOT).

De plus, afin de revitaliser le commerce de centre ville, des mesures ont été prises dans le PLU afin de faciliter l'intégration d'activités dans les zones urbaines bâties, notamment en rez-de-chaussée, de permettre une mixité de fonctions et d'intervenir sur la requalification de l'espace public.

---

(4) Secteur secondaire = industrie, artisanat, activité de stockage, garage et transport

(5) Secteur tertiaire = Bureaux et commerces, équipements publics ou assimilés (culture, enseignement, santé, action sociale, hôtels)

## **2. Les besoins en matière d'aménagement de l'espace**

Le territoire de La Teste, composée des trois entités que sont Cazaux, le Pyla et La Teste Centre est concerné par différentes problématiques en matière d'aménagement de l'espace.

### **2.1. La Teste centre**

Différents espaces ont été identifiés comme des secteurs d'enjeu :

- le centre ville, qui mérite un réaménagement et une mise en valeur piétonne dans le cadre d'un partage de l'espace ;
- l'entrée de ville du Baou et du marché ;
- l'actuel site du stade Jean de Grailly, sur lequel doit porter une réflexion menant à son désenclavement et à son éventuelle réutilisation (en reventilant les activités sportives non scolaires), voire densification ;
- la restructuration du pôle de la Gare
- la protection de secteurs d'intérêt patrimonial ;
- l'implantation de pôles de quartier et de poches de densité dans le secteur sud.

### **2.2. La Pinède de Conteau**

Ce secteur devra à terme avoir les vocations suivantes :

- participer à l'amélioration de la coupure d'urbanisation identifiée au droit du canal des Landes, et l'aménagement d'un parc urbain ;
- accueillir des logements à mixité sociale ;
- maintenir un espace naturel non accessible ;
- organiser des liaisons interquartiers Nord-Sud et Est-Ouest.

### **2.3. La Route Nationale 250**

La mise en valeur paysagère de cet axe principal est un enjeu intercommunal et devra permettre :

- la traversée piétonne et cycle ;
- l'aménagement de contre-allées,
- la lecture de séquences.

Une réflexion spécifique sur l'amélioration des conditions d'accès au parc d'activités de La Teste et au futur pôle hospitalier est à prévoir, ainsi que la réorganisation de l'entrée au centre ville de La Teste depuis l'échangeur du Pyla (secteur du Baou)

### **2.4. L'entrée de ville de Cazaux**

Il est programmé dans ce secteur :

- la définition d'une zone d'extension urbaine pour une opération de mixité sociale ;
- la définition d'une zone de développement économique et l'accueil d'activités de loisirs et de sports ;
- l'aménagement paysager de l'entrée de ville.

## **2.5. La Palue**

Ce secteur devra permettre une meilleure gestion des eaux pluviales. Celle-ci passe par la protection des espaces les plus sensibles (les zones humides à l'ouest de la zone et les espaces en confrontation avec la RD 1250 à l'Est) et le gel de la constructibilité des parcelles bâties (seuls seront autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes).

## **2.6. La Façade Maritime**

La Façade Maritime est confrontée à plusieurs problématiques : une problématique de réorganisation urbaine ; un enjeu de protection, de mise en valeur et d'accueil ; la nécessaire gestion des équipements portuaires et la création de liaisons piétonnes ; l'organisation des activités économiques maritimes (ostréiculture, nautisme, pêche...).

## **2.7. Le Pyla**

Une protection - valorisation du patrimoine pilatais est essentielle. Elle se traduit par la mise en œuvre d'une réglementation spécifique qui vise à protéger les caractéristiques paysagères de « la ville sous la forêt » et à l'instauration d'une charte paysagère.

De plus, une gestion des zones à urbaniser dans le secteur est primordiale pour conserver les mêmes qualités paysagères.

## **2.8. Le secteur de l'hôpital Jean Hameau**

Le prochain déplacement de l'hôpital Jean Hameau et son regroupement avec la clinique d'Arcachon à l'est du parc d'industriel et commercial va entraîner la mutation en zone bâtie de l'actuel emplacement sur une superficie de 13 ha. Cette réorganisation devra tenir compte des besoins en logements de la Commune mais aussi de l'intégration urbaine et paysagère de ce nouveau quartier.

# **3. Les besoins en matière d'environnement**

- En matière d'environnement, les besoins concernent :
  - la protection des milieux remarquables,
  - la valorisation des sites patrimoniaux,
  - le maintien et l'extension des coupures d'urbanisation,
  - la gestion des eaux,
  - la gestion des risques,
  - la réduction des nuisances.
  
- Quantitativement, les besoins en matière d'environnement correspondent aux superficies des secteurs à protéger au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.  
Ces espaces correspondent dans le PLU aux zones suivantes: NR, NRfu, NMi, et NMb.  
**Les besoins en matière d'environnement peuvent donc être évalués à 16 387 ha environ.**

En plus de ces besoins, la Commune a identifié d'autres espaces constituant des enjeux en terme de protection, regroupés au sein de la zone NP, soit 511 ha environ.

## 4. Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

### 4.1. Besoins fonciers pour l'habitat à l'horizon 2015

Les prévisions démographiques, établies précédemment, à l'horizon 2015 font apparaître le fait que **1 482 à 2 658 logements (toutes catégories confondues) en construction neuve seront nécessaires** dans le scénario le plus modéré, scénario conforme aux objectifs du PLH. Or, ces besoins en logements se traduiront concrètement sur le territoire communal en terme de besoin foncier.

*Surfaces unitaires et part des types de logements (6)*

Types de logements	Surfaces	Part	Consommation pour	
			1 482 logt	2 658 logt
Individuel grands lots	900 m <sup>2</sup>	10%	13 ha	24 ha
Individuel moyens lots	600 m <sup>2</sup>	55%	49 ha	88 ha
Individuel groupé, petit collectif	300m <sup>2</sup>	35%	16 ha	28 ha

**Total des consommations prévisibles : de 78 à 140 ha pour l'habitat**

A ces consommations d'habitat, il conviendra toutefois d'appliquer les pondérations nécessaires pour :

- accueillir également les équipements, commerces et services (mixité urbaine),
- les voiries et espaces verts urbains,
- tenir compte des phénomènes de rétention foncière,
- assurer une fluidité pour éviter des coûts fonciers trop élevés.

**Compte tenu de l'ensemble de ces facteurs, le besoin foncier multifonctionnel peut être évalué à minima entre 156 et 280 ha.**

(6) Critères prix en compte : la construction passée sur le territoire communal, les ratios généralement observés sur l'agglomération, une approche volontariste, fondée sur des objectifs de mixité urbaine et sociale et de gestion économe des sols.

## 4.2. Les enjeux en terme d'habitat sur le territoire communal

### — Enjeu de renouvellement urbain

L'essentiel du développement de La Teste de Buch est fondé sur de l'habitat pavillonnaire (72 % de T4 et plus), laissant dans certains quartiers d'importantes dents creuses.

Comme Arcachon, la Commune souffre du coût élevé du foncier, inaccessible pour une part importante des ménages, notamment les jeunes.

La volonté politique de la Commune est de maîtriser cette forme d'urbanisation au profit d'une valorisation et d'une densification des zones urbaines existantes lorsque le contexte le permet (dents creuses, entrées du centre ville, friches urbaines, ...).

### — Enjeu de mixité sociale de l'habitat

En 2008, la Commune de La Teste de Buch comptabilisait 1 201 logements sociaux, soit 10,34 % du parc de résidences principales.

La Commune est donc bien en dessous des 20 % fixés par l'article 55 de la loi SRU et ceci malgré les efforts qu'elle consent pour atteindre cet objectif. A défaut de disposer d'outils efficaces nécessaires à la maîtrise foncière en vue de la réalisation de ces opérations, la Commune n'a cessé de perdre du pourcentage depuis 2002 :

2002	2003	2004	2005	2006	2008
9,7 %	9,6 %	9,4 %	9,2 %	9 %	10,34

Ceci est le fruit de la conjonction de différents facteurs :

- certains bailleurs sociaux vendent une partie de leur patrimoine, faisant ainsi perdre de précieux logements ; toutefois, cette situation reste marginale,
- le rythme de la construction privée en résidence principale est extrêmement dynamique sur le territoire (entre 200 et 250 nouveaux logements par an en moyenne) ; la construction sociale ne peut suivre ce rythme car la production d'opérations locatives sociales est un acte extrêmement complexe dans un marché aussi dynamique,
- les outils mis à la disposition de la collectivité sont insuffisants pour répondre à l'attente (DPU, négociations, ...) et se heurtent aux limites budgétaires de la Ville,
- les opérateurs privés ne participent, jamais, sauf exception, à cette production.

Toutefois depuis 2006 la Commune affiche sa volonté d'améliorer la production de logements sociaux pour répondre aux besoins du territoire, en redressant la tendance à la diminution constatée depuis 2002. Ainsi en 2008 la Commune affichait un pourcentage de 10,34 %.

Les nouveaux outils offerts par la loi Engagement National pour le Logement (ENL), ainsi que les aides financières de la COBAS fixées en application du PLH, devraient permettre d'améliorer la situation même si les efforts consentis doivent être permanents.

L'objectif à atteindre est le seuil des 20 % de logements sociaux : la Commune compte donc un déficit de logements sociaux et doit mettre en œuvre une politique de rattrapage ambitieuse s'appuyant sur l'ensemble des outils possibles :

- renouvellement urbain,
- construction neuve,

- emplacements réservés pour l'habitat,
- servitudes de mixité sociale au sein des nouvelles zones à urbaniser et des opérations nouvelles,
- seuil d'opération rendant obligatoire la production de logements sociaux,
- majoration du volume constructible pour les opérations affichant des objectifs de production de logements sociaux.

## 5. Les besoins en matière de transport

Les problèmes et enjeux en matière de transport sur le territoire de La Teste sont nombreux et concernent :

- le réseau de voirie, aujourd'hui en manque flagrant de lisibilité et de clarté ;
- la nécessaire constitution de réseaux de pistes cyclables,
- les problèmes de franchissement de la voie ferrée et de la RN 250.

### 5.1. La restructuration des centres urbains par un maillage plus lisible des voiries

Concernant le Pyla la réorganisation du boulevard de l'Océan dans sa globalité est indispensable :

- à la mise en sécurité de l'ensemble des modes de déplacement et notamment les plus exposés (piétons, cycliste),
- à l'organisation d'une véritable entrée de ville identifiée autour de la place Meller,
- à l'intégration paysagère de cet axe majeur du quartier de Pyla.

**A Cazaux**, il semble intéressant de marquer plus fortement l'entrée de ville par la création d'une zone industrielle, artisanale et commerciale ainsi que les accès nécessaires à son désenclavement. C'est à partir de cet aménagement que la notion d'entrée de ville devra être affichée.

**A La Teste centre**, plusieurs orientations sont envisagées pour répondre aux besoins de lisibilité. Il est envisagé de réaliser un axe de desserte de quartier, traversant le secteur de la Pinède de Conteau reliant la RN 250 et le CD 650. Même s'il n'est pas envisagé de connexion directe entre ces deux axes principaux cette nouvelle voie permettrait :

- de créer une desserte supplémentaire nord-sud
- de concevoir une nouvelle entrée de la plaine de sports Gilbert Moga,
- de reconnecter les quartiers existants de la Pinède de Conteau.

De plus, il semble nécessaire de mettre en place des entrées de ville clairement identifiables, afin de diviser le trafic qui sature actuellement la voie de contournement que constitue la RN 250 et la RD 1250. Ce dispositif est indispensable tant pour la lisibilité que pour la sécurité routière par des aménagements paysagers qui marqueront l'entrée dans le territoire urbain.

Les entrées de villes majeures seront donc les suivantes :

- l'entrée Saint Exupéry ;
- l'entrée du Baou (en envisageant à long terme la restructuration de l'actuel échangeur en giratoire) vers le centre ville ;
- l'entrée de l'Aiguillon/ Centres commerciaux ;
- l'entrée d'Arcachon et de La Teste de la façade maritime ;
- et l'entrée Charles de Gaulle vers le centre ville.

Des entrées et sorties secondaires seront toujours utilisables mais ne seront pas jalonnées en tant que telles (notamment le rond point de Bonneval). Elles resteront certainement utilisées par les Testerins ou les personnes qui connaissent bien le territoire.

Les voies suivantes sont amenées à devenir les principales entrées, et seront traitées comme telles dans la réglementation :

- l'avenue Saint Exupéry ;
- l'avenue Victor Hugo ;
- le boulevard maritime (CD 650, avenue du GI Leclerc, bd de Curpipe) ;
- l'avenue Charles de Gaulle.

Une ceinture de centre ville sera aussi identifiée qui concernera : la continuité viaire rue des Poilus / rue Guynemer / rue des Alliés. Cette ceinture sera identifiée par une affirmation de la densité.

Le réseau des voies urbaines centrales citées ci-dessous est destiné, selon le nouveau plan de circulation à devenir la colonne vertébrale de l'organisation urbaine de la ville, avec :

- l'avenue du Président Carnot ;
- l'avenue de Verdun ;
- la rue Jean de Grailly ;
- la rue du 14 Juillet ;
- la rue Victor Hugo ;
- la rue du Port.
- 

La clarification de ces cheminements permettra, selon le nouveau plan de circulation, une meilleure compréhension du territoire urbain, qui apparaît aujourd'hui illisible pour le visiteur. Le principe général interne sera de créer des sens uniques circulaires courts.

## **5.2. La constitution d'un véritable réseau cyclable**

La nécessité de constituer un véritable réseau de cheminements doux s'est avérée majeure tant sur La Teste centre, que sur Le Pyla ou sur Cazaux. Il pourra nécessiter la mise en œuvre d'emplacements réservés ou sera aménagé sur les emprises publiques existantes.

## **5.3. Le franchissement de la voie ferrée et de la RN 250 pour des besoins de sécurité et de fluidité**

La voie ferrée est un élément important dans le paysage urbain et son franchissement (principalement par passages à niveaux) est problématique et dangereux. Le principe d'un franchissement piéton en souterrain à la gare est à envisager, ainsi qu'un franchissement souterrain automobile dans la continuité de la rue Saint Georges pour désenclaver la rue André Lesca.

La modification du franchissement de la Rue du Port pourra se poser à terme. Ce projet nécessitera la réorganisation du quartier de la Gare.

Parallèlement le franchissement de la RN 250 et de la RD 1250 nord-sud et est-ouest n'est pas s'en poser des difficultés dans un contexte d'accroissement du flux automobile sur cet axe. Ainsi certains franchissements nord-sud existent :

- l'échangeur du Pyla qui permet de relier le centre de la Teste au Pyla
- le franchissement sous terrain de la rue Jean Larrieu qui permet de relier le centre ville au quartier des Miquelots,
- l'échangeur de la dune du Pilat qui permet de relier les plages océanes au centre ville de La Teste,

Certains ouvrages de la RN 250 ont été redimensionnés pour répondre aux besoins croissants en terme de fluidité :

- le feu de Camicas a été supprimé et remplacé par un giratoire dimensionné,
- le feu de Braouet a été supprimé et remplacé par un giratoire dimensionné.

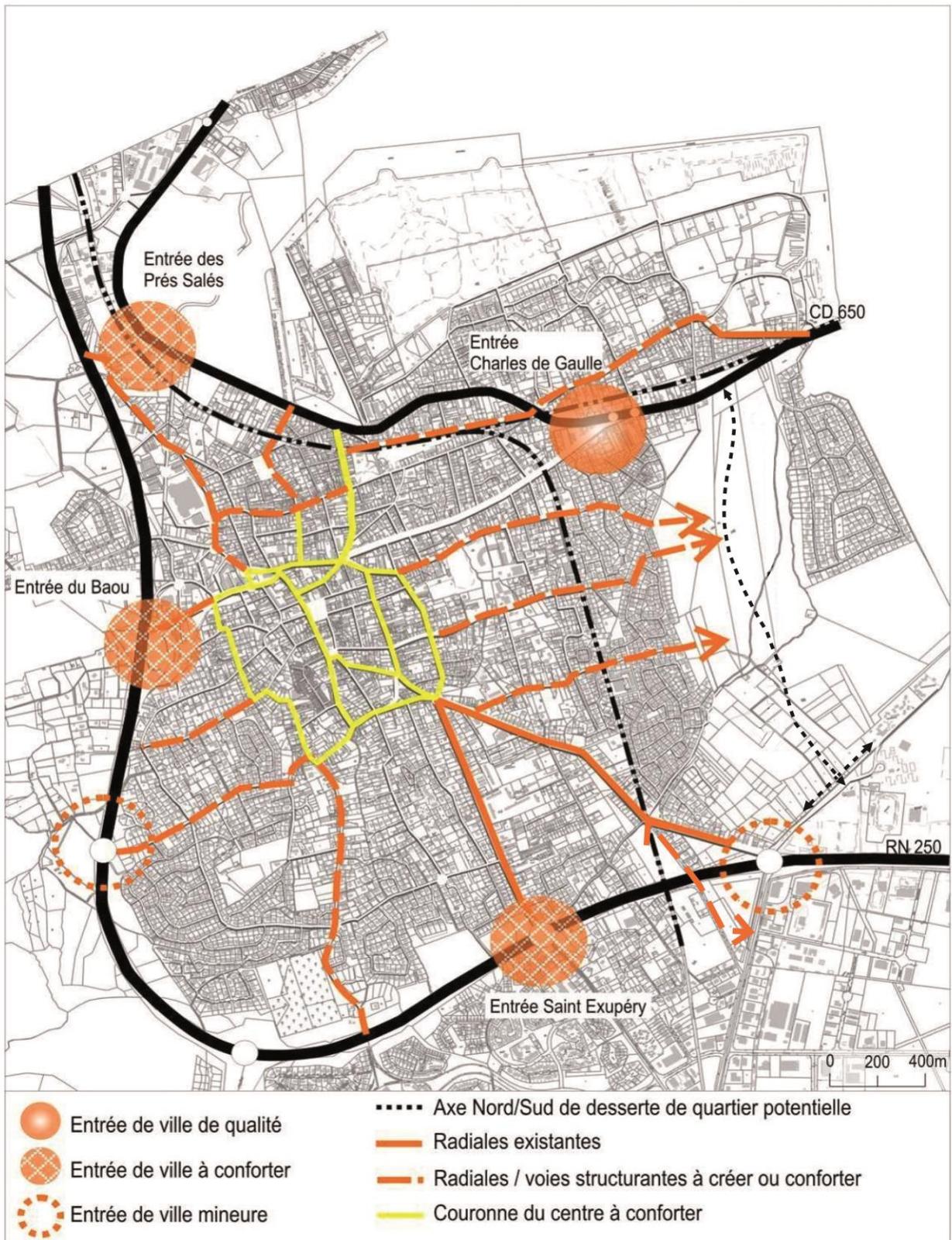
Il faut rappeler que la portion de voie située entre l'échangeur de la dune du Pilat et le giratoire de Camicas a été requalifiée en Départementale (RD 1250)

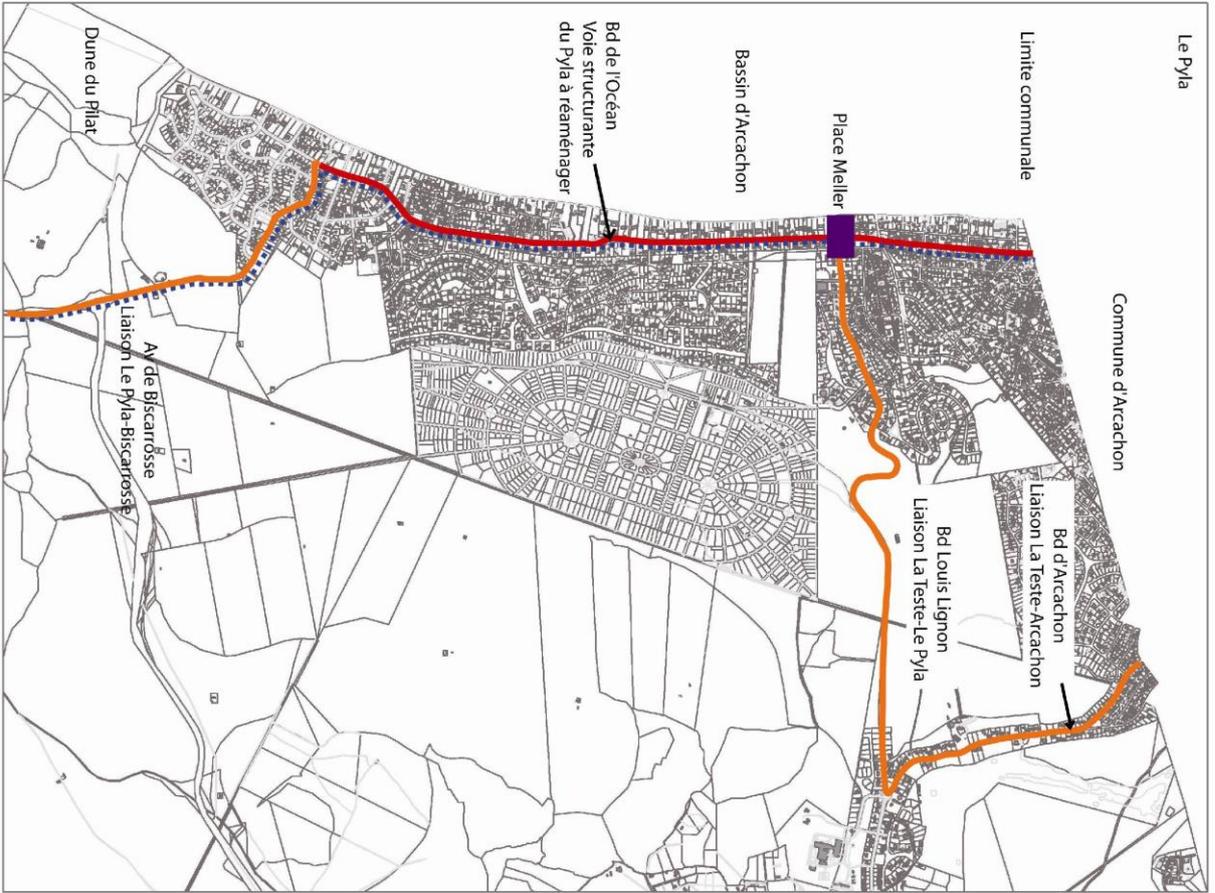
Toutefois il convient d'améliorer encore la fluidité de cet axe sans porter atteinte à son intégration dans le paysage. Ainsi la Commune a fait le choix de refuser la réalisation de nouveaux échangeurs dénivelés tout en travaillant sur la notion de franchissement.

Ainsi pour pallier aux problèmes de saturation du giratoire de Bonneval il est proposé de réaliser un franchissement souterrain au droit de l'avenue de Bisserié prolongé, de recentrer et redimensionner le giratoire aux flux existant. Ces aménagements permettront d'améliorer l'accessibilité au parc industriel et commercial qui va encore se développer dans les années à venir avec l'implantation du nouvel hôpital et d'une nouvelle zone commerciale. Un accès direct à l'hôpital depuis la RN 250 pourrait être envisagé après avoir démontré de sa réelle efficacité en terme de gestion des flux et de sécurité.

Parallèlement il est envisagé de travailler sur la réorganisation de l'échangeur du Pyla pour améliorer les conditions d'accès au centre ville depuis la RD 1250 et d'organiser une véritable entrée de centre ville depuis le quartier du Baou.

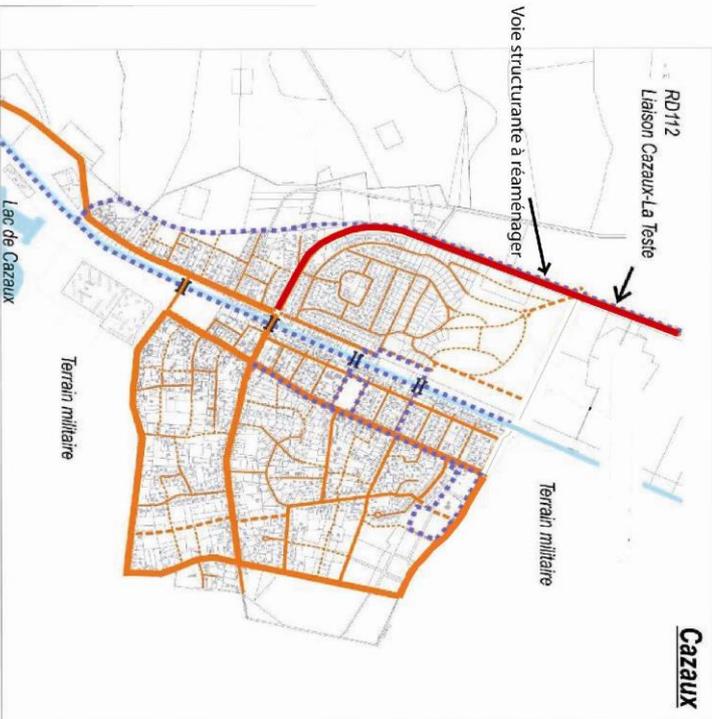
## Hierarchisation du réseau de voirie





**Hierarchisation du réseau de voirie**

-  Voie structurante existante
-  Voie à créer / continuités viaires à favoriser
-  Réseau de cheminements doux à poursuivre
-  Voirie structurante existante à réaménager
-  Franchissement du Canal
-  Gestion de l'entrée de ville



## 6. Les besoins en matière d'équipements et de services

Les besoins en matière d'infrastructures d'enseignement communiqués par l'Inspecteur Académique de Gironde sont les suivants :

- un terrain pour la création ou l'extension de l'école à Cazaux ;
- l'extension de l'école du Pyla.

En matière d'équipements touristiques, les besoins sont les suivants :

- parkings et zone d'accueil Plan Plage avec commerces et blocs sanitaires ;
- pistes cyclables, routes et pistes de desserte et de DFCI ;
- garde feux et chemins forestiers ;
- maison forestière ;
- projet de jonction cyclable Nord / Sud du Petit Nice à La Salie, à l'Est du CD218, dans la continuité de la piste DDE existante au Nord pour une liaison ne passant pas par les plages.

La Commune s'est dernièrement dotée d'une aire de grand rassemblement des gens du voyage.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la réalisation d'un bassin de stockage permettrait de sécuriser la station de pompage au lieu-dit « Lagrua ».

Celui-ci a été préconisé par des études récentes réalisées par le SIBA afin de pallier un dysfonctionnement de la station lors d'épisodes pluvieux importants et éviter que les eaux ne s'évacuent vers la zone sensible des Prés Salés avec des risques de pollution. Il est identifié par un Emplacement Réserve (ER n°B1) de 2,4 ha situé en amont de la RD 1250 au droit de la station de pompage.

## **II - Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programme mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération**

Conformément aux articles L.123.1. et suivants du code de l'urbanisme, le PLU de La Teste de Buch doit être compatible avec les documents et schémas supra-communaux et/ou les prendre en compte. Ces documents sont les suivants :

- Le Schéma multimodal de Services Collectifs de Transports,
- Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon,
- Le Plan de Déplacement Urbain approuvé,
- Le Plan Départemental des Itinéraires de randonnée motorisée,
- Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Adour Garonne
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappes Profondes en Gironde,
- Le Plan Départemental ou Interdépartemental d'Élimination des déchets ménagers et assimilés,
- Le Plan Régional ou Interrégional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux
- Le Plan d'Élimination des déchets ménagers d'Ile de France,
- Le Plan National d'Élimination de certains déchets spéciaux dangereux,
- Le Schéma Départemental des Carrières
- Le Programme d'Action pour la protection des Eaux contre la pollution par les nitrates,
- Les Directives Régionales d'Aménagement des forêts domaniales,
- Le Schéma Régional d'Aménagement des collectivités,
- Le Schéma Régional de gestion sylvicole des forêts privées,
- Les programmes situés à l'intérieur d'un site Natura 2000.

Sont rappelées dans le présent chapitre les prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte et les dispositions prévues dans le PLU.

## 1. Le Schéma Multimodal de Services Collectifs de Transports

Sans objet.

## 2. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon

### 1. Les objectifs de référence

Le **Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)** du Bassin d'Arcachon a été arrêté par le Préfet le 13 août 2002, il a été approuvé le 23 décembre 2004.

Les SMVM ont les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement, « qui peuvent fixer, sur certaines parties du territoire les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ».

Dans les orientations retenues pour la mise en valeur de l'espace marin et littoral, différentes entités géographiques sont distinguées, pour lesquelles différentes vocations de l'espace maritime et terrestre sont identifiées.

Concernant **Le Pyla**, les vocations et recommandations sont évoquées comme suit :

- Vocation de l'espace terrestre : la ville sous la forêt ;
- Vocations de l'espace maritime : loisirs balnéaires
- Activités et évolutions compatibles : mouillage, évolution urbaine respectant le couvert boisé, travaux de réensablement des plages ; navigation de plaisance réglementée.
- Recommandations : gérer et régénérer le tissu végétal de l'urbanisme, en particulier le couvert des pins ; maintenir et valoriser l'accessibilité aux plages ; respecter les sites protégés, réglementer les activités nautiques.

Concernant le **secteur de la Côte de La Teste, de la Pointe de l'Aiguillon aux Prés Salés Ouest**, il a été identifié dans le SMVM comme « *un espace stratégique pour l'aménagement général de cette partie du littoral* ».

Il est souligné, de plus, qu' « *il apparaît nécessaire de concevoir tout projet d'équipements d'accueil de la plaisance comme intégré dans le cadre d'un aménagement global (pointe de l'Aiguillon, rénovation de la façade urbaine, restauration des Prés salés Ouest, écomusée maritime et port ostréicole) participant à un projet urbain (autour de la relation centre ville – bassin et de la requalification de la RD 650).* »

Concernant la **côte ostréicole de La Teste (Port et Prés Salés Est)**, les vocations et recommandations sont évoquées comme suit :

- Vocation de l'espace terrestre : la ville ostréicole ;
- Vocations de l'espace maritime : cultures marines, environnement ;
- Activités et évolutions compatibles : reconversion de ports ostréicoles existants (cabanes, mixité), modernisation et extension portuaire justifiées, port à sec sous contrainte paysagère, écomusée, découverte des milieux, activités cynégétiques sous condition de sécurité.

- Recommandations : mettre en œuvre un projet ville-port (préservation d'activités ostréicoles, reconversions, développement urbain, relations physiques et visuelles entre ville, port et mer), promouvoir un « urbanisme ostréicole », aménager des circuits de randonnées et gérer la fréquentation, préserver les coupures d'urbanisation.

## **2. Les dispositions du PLU**

Le PLU et sa traduction réglementaire apparaissent compatibles avec ces orientations sur ces entités géographiques, notamment par le biais d'objectifs définis pour la façade maritime de La Teste dans le cadre du PADD, et des mesures de protection sur le Pyla.

D'autre part, la note de Cadrage de l'Etat met en avant plusieurs secteurs particuliers constituant un enjeu, et sur lesquels le PLU se doit d'être compatible avec les orientations du SMVM :

- concernant les ports de plaisance, le PADD précise les orientations sur le secteur allant de la pointe de l'Aiguillon au port de La Teste intégrant les Prés Salés Ouest, mettant en avant l'importance de l'identité des lieux, et l'intégration des relations avec le port ostréicole, tout en étant l'occasion d'une recomposition urbaine ;
- concernant la protection des sites remarquables sur le DPM (Banc d'Arguin, île aux oiseaux, Prés salés Est), seuls des travaux de génie écologique et des aménagements légers pourront être prévus.

## **3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)**

### **1. Les objectifs de référence**

La COBAS a lancé en mars 2002, les études d'un Plan de Déplacements Urbains qui avaient pour objectif de définir les orientations en matière de déplacements sur l'agglomération du Sud Bassin, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996.

Le PDU a été approuvé en mars 2006, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Objectif A. Développer les transports collectifs sur l'ensemble du territoire de la COBAS et les rendre attractifs :
  - créer un véritable réseau de transport collectif urbain d'agglomération ;
  - procéder à l'intégration tarifaire de la ligne SNCF au réseau TCU dans le PLU ;
  - aménager des pôles d'échanges ;
  - réaliser des aménagements de voirie en faveur de la circulation des bus ;
  - intégration de la liaison maritime Arcachon – Lège Cap Ferret au réseau TCU.
- Objectif B. Maîtriser les flux automobiles pour un meilleur fonctionnement de l'agglomération :
  - mettre en œuvre les principes d'aménagement pour la voirie principale d'agglomération ;
  - réglementer les livraisons de marchandises et définir des itinéraires poids lourds ;
  - organiser et réglementer le stationnement dans une logique d'agglomération intermodale
  - faire évoluer les plans de circulation des centres-villes

- Objectif C. Développer l'usage des modes doux, aussi bien pour la promenade que comme mode utilitaire :
  - poursuivre la mise en œuvre du réseau cyclable d'agglomération actualisé ;
  - développer l'offre en stationnement pour les vélos et les deux roues en général ;
  - faire connaître les aménagements cyclables : jalonner, informer, sensibiliser ;
  - aménager des zones 30 dans les lieux de centralité traversés par le réseau principal d'agglomération ;
  - permettre aux personnes à mobilité réduite de se déplacer confortablement et sûrement ;
  - définir une charte d'aménagement des espaces publics.
  
- Assurer un caractère durable au PDU :
  - inciter à la mise en œuvre de plans de mobilité durable des salariés ;
  - campagnes de sensibilisation des acteurs et de promotion des transports collectifs ;
  - associer la problématique des déplacements et celle du développement durable.

## **2. Les dispositions du PLU**

Dans les domaines relevant du ressort du PLU, les actions engagées dans ce document, dans le domaine des transports, sont les suivantes :

- envisager la gare comme un véritable pôle d'échange comme réponse à l'objectif A du PDU,
- envisager une nouvelle hiérarchisation viaire par un zonage spécifique et des aménagements, afin de permettre plus de lisibilité aux différentes entités urbaines, tout en envisageant une répartition nouvelle des poches de stationnement comme réponse à l'objectif B,
- mettre en place des emplacements réservés pour permettre la réalisation d'un réseau de cheminements doux à l'échelle des centres urbains, comme réponse à l'objectif C,
- sensibiliser à la notion de développement durable par le biais du PADD, comme réponse à l'objectif D.

Il ressort de ces éléments que la compatibilité du PLU semble assurée avec le PDU.

## **4. Le Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée Motorisée**

Ce Plan n'existe pas dans le Département de la Gironde.

## **5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne**

### **1. Les objectifs de référence**

La Commune de La Teste de Buch est comprise dans le territoire d'application du SDAGE élaboré par le Comité de Bassin Adour Garonne. Approuvé le 6 août 1996, ce document a été révisé et approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2009 pour tenir compte de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

Ce document s'inscrit ainsi dans le cadre des objectifs définis par la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, c'est-à-dire notamment d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

**Des orientations fondamentales ont été édictées dans ce nouveau document :**

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
- assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire,

La gestion qualitative de la ressource en eau est très importante sur le Bassin d'Arcachon en raison des objectifs de qualité des eaux de baignade, de la conchyliculture et des risques d'eutrophisation.

**2. Les dispositions du PLU**

Le projet de PLU apparaît compatible avec les orientations fondamentales définies par le SDAGE 2010/2015 :

- Tout d'abord la Commune s'attache à établir les conditions à la fois d'une meilleure connaissance de son réseau hydrographique et du partage des informations avec les partenaires concernés. Ainsi tout au long du chapitre sur les risques naturels le rapport de présentation fait état des connaissances dont il dispose sur le risque d'inondation qu'il soit lié au réseau hydrographique, aux remontés de nappe ou à la submersion marine. Par ailleurs la Commune a pris des mesures spécifiques pour lutter contre ces risques. Concernant le canal des Landes la Commune n'est pas seule impliquée dans son fonctionnement. Ainsi une démarche a été initiée avec le SIBA afin de réaliser une étude de bassin versant. Ce projet qui implique les communes de La Teste de Buch et de Gujan-Mestras, le SIBA, les services de l'Etat et Goélandes a pour objectif de mieux connaître le fonctionnement de cet ouvrage qui, au-delà de sa fonction hydraulique, constitue un corridor écologique. Cette démarche permet d'initier une nouvelle gouvernance sur cet ouvrage qui établira les conditions de sa gestion.
- Le PLU de la Commune est soucieux de la protection des milieux aquatiques et notamment de la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon et du lac de Cazaux. Le paragraphe VI-l'eau du chapitre 2. fait le point sur la qualité des eaux et notamment des eaux de baignade et conchylicole. Les mesures prises dans le PLU vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de la protection des milieux aquatiques :
  - Obligation de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou à l'îlot pour chaque opération afin de limiter les rejets dans le milieu,
  - Mise en œuvre d'Emplacements Réservés afin de permettre la réalisation de bassins de rétention en compatibilité avec les objectifs affichés dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial,

- Protection en zone naturelle des espaces d'interface entre les milieux urbains et le littoral par lesquels transitent les crastes avant leur rejet dans le Bassin d'Arcachon (exemple Prés Salés Est et Ouest)
- Protection en zone naturelle des zones humides situées en amont de la RD 1250 afin de limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration et limiter le ruissellement vers les milieux aquatiques,
- Limitation de l'imperméabilisation des parcelles avec pour objectif le maintien d'espace en pleine terre allant de 10% à 60% de la surface de la parcelle en fonction des secteurs (article 13 du règlement du PLU)

Par ailleurs chaque projet mis en œuvre par la Commune ou ses partenaires sur le territoire tient compte de la problématique de la gestion qualitative des eaux afin de limiter les impacts sur les milieux aquatiques. A titre d'exemple les projets de rénovation des voiries des boulevards Pierre Loti et de l'Océan améliorent sensiblement la situation en terme de rejet des eaux de ruissellement dans le Bassin d'Arcachon. En effet des structures réservoirs alvéolaires permettent de stocker les volumes d'eau de ruissellement avant leur infiltration prioritaire. Quand aux débits de fuite ils sont traités avant leur rejet dans le milieu par des déshuileurs et débourbeurs. En parallèle la Commune suit la qualité des eaux des crastes Douce et Menan qui sont traitées par des bassins de lagunage dans les Prés salés Ouest avant leur rejet dans le milieu naturel.

- Le PLU est soucieux de la protection de la ressource en eau tant qualitativement que quantitativement. En effet qualitativement le paragraphe précédent montre l'engagement du PLU à protéger la qualité des eaux maritimes qui dépendent aussi de la qualité des eaux drainées en amont. Il est aussi à ce titre soucieux de la qualité des eaux du lac de Cazaux dont la prise d'eau alimente en partie les foyers en eau potable. Ainsi le PLU tient compte de l'arrêté inter préfectoral du 3 décembre 2010 qui prescrit l'instauration des périmètres de protection de la prise d'eau du lac de Cazaux. Ces périmètres apparaissent sur les planches de servitude de la pièce 7.2. Parallèlement le PLU s'attache à maîtriser indirectement la gestion quantitative de l'eau. En effet la Commune a toujours été soucieuse de maîtriser son développement malgré son potentiel foncier. Comme le démontre l'analyse socio-économique présentée au chapitre 1, depuis 1982 le taux de croissance démographique n'a jamais dépassé 1,5 % par an malgré l'attractivité du territoire. Au contraire le taux de croissance démographique ne cesse de diminuer depuis 1990 pour passer respectivement à 1,36 % de 1990 à 1999 et à 0,87 de 1999 à 2007. Cette limitation souhaitée de la croissance démographique a un impact positif sur la pression qui s'exerce sur la ressource en eau. Le PLU de 2011 s'inscrit lui aussi dans cette volonté de maîtriser le développement du territoire. Ainsi la Commune a consenti un effort supplémentaire à la protection de l'environnement au détriment d'espaces voués à l'urbanisation et/ou l'aménagement (- 530 ha) et a souhaité s'assurer du choix de développement et de sa maîtrise dans le temps en déclassant la très grande majorité des zones d'urbanisation future d'INA en 2AU.
- Le PLU s'est aussi attaché à préserver les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides. En effet le PLU présente de façon claire les différentes zones humides dans le chapitre 3 quelles soient maritimes ou terrestres. Il met aussi en évidence les corridors écologiques (le canal des landes et la craste de Nezer) qui permettent de lier et rendre fonctionnel ces milieux humides. L'ensemble de ces espaces sont durablement protégés dans le PLU par des zonages appropriés.
- Le PADD a affiché clairement la volonté de placer l'eau comme élément fondamental du projet de territoire. Cet élément apparaît tout au long du document et plus particulièrement dans l'orientation

n°3 « intégrer la ville dans le milieu naturel qui l'entoure » qui fixe les conditions d'une meilleure prise en compte de l'eau dans le développement territorial et notamment dans les objectifs n°6 et 7.

## **6. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes Profondes en Gironde**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes Profondes en Gironde a été approuvé le 25 novembre 2003.

Avec une volonté affirmée de maîtriser son développement démographique le PLU est conforme aux dispositions du SAGE en limitant les sollicitations sur les nappes profondes.

## **7. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Etangs littoraux Born et Buch**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Etangs littoraux Born et Buch est inscrit sur un périmètre qui s'étend des étangs Landais jusqu'aux rives du Bassin d'Arcachon et s'étend sur 27 communes dont La Teste de Buch. Le SAGE est actuellement en cours de réalisation. Les thèmes majeurs qui sont abordés sont :

- La gestion hydraulique
- La protection de la ressource superficielle d'eau potable (Cazaux – Sanguinet)
- La préservation du fonctionnement des plans d'eau : comblement, qualité de l'eau, plantes envahissantes, marnage, zones humides connexes, milieux naturels spécifiques patrimoniaux
- Compatibilité des usages et des utilisations du sol : eau potable, nautisme, pêche, industrie, exploitation des ressources naturelles, urbanisme
- Erosion régressive des cours d'eau et protection de la nappe phréatique

## **8. Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers ou assimilés**

Les plans départementaux s'intéressent à l'élimination des déchets ménagers ou assimilés. Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Gironde a été approuvé par l'arrêté du 15 décembre 2003. Il est actuellement en cours de révision.

La collecte et le traitement des déchets ménagers de la Commune de la Teste sont conformes aux dispositions du Plan Départemental actuellement en vigueur. Le PLU n'induit pas de modifications à la gestion des déchets sur la Commune

## **9. Le plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux**

Le plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux d'Aquitaine a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 janvier 1997, puis annulé par le tribunal administratif en juillet 2003. Les réflexions sont en cours concernant l'élaboration d'un nouveau plan

## **10. Le plan d'élimination des déchets ménagers d'Ile de France**

Sans objet.

## **11. Le plan national d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux**

Sans objet.

## **12. Le Schéma Départemental des Carrières**

Le Schéma Départemental des Carrières de la Gironde a été approuvé le 31 mars 2003.  
Il n'est pas prévu de zone affectée à l'exploitation de carrières dans le PLU.

## **13. Le programme d'action pour la protection des eaux contre les nitrates**

Sans objet.

## **14. Les directives régionales d'aménagement des forêts domaniales et des forêts des collectivités**

Les forêts domaniales et communales sont classées dans le PLU en zones naturelles protégées.

## **15. Le schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées**

Le schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées a été approuvé par arrêté ministériel le 21 juin 2006.  
Les dispositions du PLU ne remettent pas en cause les dispositions du schéma.

### Remarque:

Il convient de noter l'existence de la Directive ou Schéma Régional d'Aménagement des Dunes Littorales de Gascogne publiée au Journal Officiel le 12 juillet 2006, avec laquelle le PLU est conforme.

## **CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION**

# I - Présentation du milieu physique de la Commune

## A. Le climat

Le climat de La Teste est de type océanique tempéré à hiver doux (moyenne du mois le plus froid, janvier : + 2 °C) et été relativement frais (moyenne du mois le plus chaud : juillet : + 25°C).

La moyenne des précipitations totales annuelles à Cazaux s'élève à 910 mm ; elle est un peu supérieure à celle du Cap-Ferret (860 mm). La répartition annuelle montre un maximum de précipitations d'automne, supérieur au maximum de printemps ; le minimum se situe de juin à août. En général, à un été sec et chaud s'opposent un automne et un hiver pluvieux.

Les vents forts, supérieurs à 5 m/s, viennent principalement du secteur Ouest, tandis que l'on note un pourcentage important de vents faibles (2 à 4 m/s) de secteur Est.

## B. Les unités géomorphologiques

La Commune de La Teste comprend 6 unités géomorphologiques distinctes :

- La dune littorale s'étend de la dune du Pilat jusqu'à la limite Sud, cette unité comprenant aussi le banc d'Arguin et une partie de l'île aux oiseaux ; on y trouve toutes les sous unités qui se succèdent d'Ouest en Est depuis la plage jusqu'à l'orée de la forêt de protection.
- Le massif des dunes forestières qui comprennent sur la Commune le massif de dunes modernes de type barkhanes, et celui des dunes anciennes, ou paraboliques, correspond aux limites de la forêt usagère ; les dunes, au relief escarpé, sont entrecoupées de zones plates, ou lettes. Parmi celles-ci, la lette de la craste de Nézer, en limite Est de la forêt usagère, forme une « gouttière » continue de zone humide qui présente un fort intérêt écologique.
- La plaine sableuse des Landes à l'Est des dunes forestières, parcourue de fossés ou crastes, est occupée sur la Commune par l'urbanisation de La Teste et de Cazaux, par la base aérienne, et sur une petite partie par la forêt de production de pins maritimes.
- Le Bassin d'Arcachon forme une vaste étendue d'eau à salinité variable découvrant de grandes surfaces de vasières à marée basse. Il est bordé sur la Commune par des domaines endigués (les Prés Salés Est et Ouest), espaces anciennement endigués pour la saliculture puis l'aquaculture, et aujourd'hui plus ou moins abandonnés.
- Le lac de Cazaux au Sud constitue un des grands étangs arrière-dunaire du littoral aquitain ; il est bordé de rives plates colonisées par une végétation des zones humides d'eau douce.

## II - Les inventaires patrimoniaux et les espaces protégés

La Commune de La Teste de Buch est riche en espaces naturels, souvent de grande valeur écologique et paysagère; ils s'inscrivent dans trois systèmes bio-géographiques différents :

- le Bassin d'Arcachon,
- le système dunaire littoral,
- les zones humides d'arrière-dune.

A l'intérieur de ces systèmes, les secteurs de forte valeur écologique ont été identifiés dans les inventaires patrimoniaux (ZNIEFF<sup>(7)</sup>, ZICO<sup>(8)</sup>) et certains d'entre eux bénéficient de protections (voir les cartes « Patrimoine : Inventaires » et « Patrimoine : protections »).

La Commune comprend également plusieurs éléments remarquables du patrimoine culturel.

### A. Les inventaires patrimoniaux

#### 1. Les ZNIEFF de type 2

Il s'agit des grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, présentant un intérêt écologique. Quatre espaces de la Commune appartiennent à des ZNIEFF type 2 :

Nom de la Zone	N° de la zone	Superficie	Caractéristiques principales
Bassin d'Arcachon	3645	18 450 ha	Vaste étendue d'eau à salinité variable, découvrant de grandes surfaces de vasières à marée basse ; site d'importance internationale pour plusieurs espèces d'oiseaux d'eau, lieu de ponte, d'éclosion et de grossissement pour de nombreuses espèces de poissons marins, présence au sein et en bordure de la zone de plusieurs secteurs à potentialités écologiques élevées fonctionnant en complémentarité
Forêt usagère de La Teste de Buch	3658	4 140 ha	Très vieille forêt présentant des pins au tronc en forme de bouteille, communautés végétales diversifiées abritant une population animale variée
Dunes modernes du littoral landais du Banc de Pineau à Contis les Bains	4251	2 330 ha	Flore spécifique des dunes littorales, fane entomologique particulièrement adaptée aux conditions et à la flore de ces milieux
Zones humides d'arrière-dune du Pays de Born	4201	15 300 ha	Zones humides présentant des espèces végétales et animales originales et parfois rares à l'échelle régionale, étangs jouant un rôle prépondérant dans la migration des oiseaux d'eau de l'Ouest de l'Europe

(7) ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique, et Faunistique

(8) ZICO : Zone d'Intérêt communautaire pour la Conservation des Oiseaux

## 2 Les ZNIEFF de type 1

Ce sont les zones d'intérêt écologique majeur dues à la présence d'espèces animales ou végétales rares ; elles sont au nombre de six sur la Commune :

Nom de la Zone	N° de la zone	Superficie	Caractéristiques principales
Ile aux oiseaux et vasières (grand banc et banc des Hosses)	36450002	1 660 ha	Ensemble de milieux présentant tous les faciès caractéristiques des lagunes saumâtres abritées (chenaux, slikke, schorre)
Banc d'Arguin	36450011	150 ha	Colonie de nidification de sternes caujek et nombreux autres oiseaux nicheurs, végétation typique des dunes du littoral atlantique
Prés salés de la côte sud du bassin d'Arcachon	36450001	230 ha	Intérêt botanique certain de par leur étendue et la richesse de leur flore
Lette de la craste de Nézer	36120000	270 ha	Espèces végétales peu communes au niveau régional ( <i>Erica lusitanica</i> notamment),
Marais nord-ouest de l'étang de Cazaux	42010001	163 ha	Présence d'espèces végétales rares et de mammifères aquatiques comme le vison d'Europe
Rive nord-est de l'étang de Cazaux	42010002	299 ha	Milieux humides d'intérêt botanique et ornithologique très fort

### 3. La ZICO « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin »

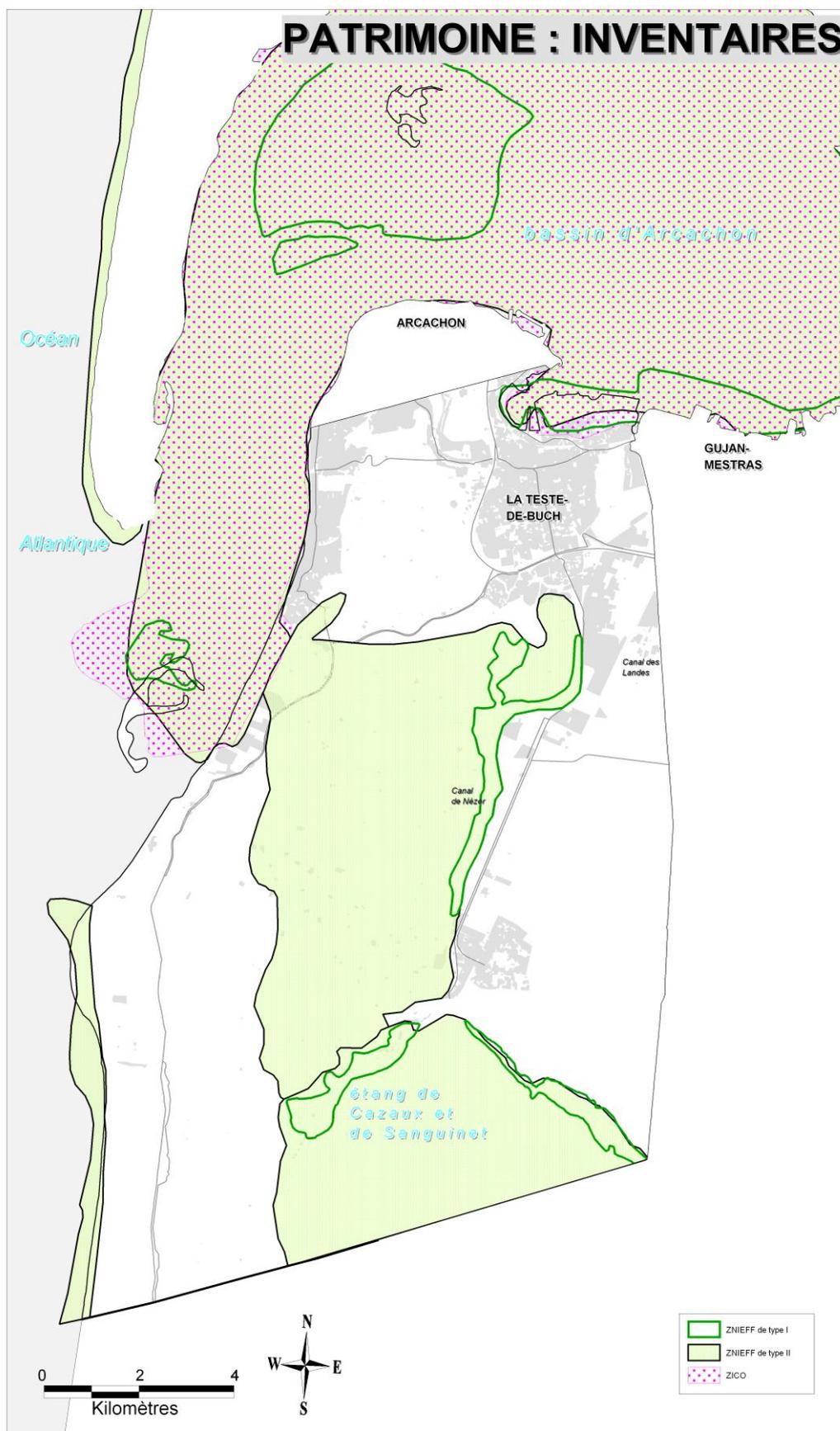
La totalité du domaine maritime du bassin d'Arcachon, les domaines endigués, l'Ile aux Oiseaux ainsi que le Banc d'Arguin constituent cette ZICO (AN01), sur une superficie de 20 100 ha. On y trouve un grand nombre d'espèces d'oiseaux nicheurs, mais il s'agit surtout d'un site d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau.

### 4. Le patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique présent sur la Commune est riche et varié, notamment en habitats anciens, vestiges gallo - romains et médiévaux. Les sites connus auprès de la DRAC sont en effet nombreux :

- agglomération de La Teste : bourg médiéval et moderne, nécropole haut-moyen-âge, époque moderne,
- motte de Pujeau (le Grand Large) : motte castrale médiévale,
- lède de la Seuve : probable agglomération antique,
- la Séougue : probable agglomération antique,
- Notre Dame des Monts : ancienne chapelle paroissiale et possible cimetière,
- lède du Baron : cimetière et possible chapelle médiévale,
- dune du Pilat : occupations du Premier Age du Fer et de l'époque moderne,
- nombreux fours à poix : lieu-dits le Becquet, les Baillions, le Pilat, Moureou, Moras, Natus, le Jaougut,
- fours à poix ou habitats anciens : les Deux Hourns, les Gangails, Nohes, Batsearte, Boy, Labat de quité, Crabeyron , Carbouneyre, Hourn Peyran, Lehot des deux Hourns, la Peyriou, Hourn Laurès.

Les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies ci avant sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.



## **B. Les zones Natura 2000**

Plusieurs sites sont désignés pour intégrer le réseau européen Natura 2000 dont l'objet est de préserver les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire au titre des Directives Européennes n° 92-43 (directive « Habitats ») et n°79-409 (directive « Oiseaux »). Ces sites sont au nombre de 5 sur la Commune :

<b>Nom du site</b>	<b>Numéro du site</b>	<b>Nature du site</b>	<b>Superficie</b>	<b>Principales caractéristiques</b>
Bassin d'Arcachon et Cap ferret	FR7200679	SIC (9)	22 684 ha	Vaste baie marine à salinité variable découvrant de grandes surfaces de vasières Site éclaté de zones caractéristiques des différents milieux du bassin. La Commune de La Teste est concernée par le Banc d'Arguin
Forêts dunaires de La Teste de Buch	FR7200702	SIC	5 312 ha	Ensemble de dunes boisées anciennes qui s'étend d'Arcachon jusqu'à proximité de Biscarrosse entre l'océan et l'étang de Cazaux Sanguinet. Forêt de pins et feuillus en mélange présentant des stades avec des individus très âgés
Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage	FR7200710	SIC	785 ha	Système dunaire comportant des plantes protégées et rares. Présence de diverses zones humides arrière dunaires
Zones humides de l'arrière dune du Pays de Born	FR7200714	SIC	14 950 ha	Grande variété de milieux humides et aquatiques. Nombreuses espèces rares ou menacées sur les rives soumises au marnage
Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin	FR721018	ZPS (11)	22 684 ha	Grande richesse en oiseaux d'eau nicheurs, hivernants, et en passage migratoire

L'incidence du projet de territoire sur les sites Natura 2000 est présentée au chapitre 6

(9) SIC : Site d'Intérêt Communautaire

(11) ZPS : Zone de Protection Spéciale au titre de la Directive « Oiseaux »

## **C. Les protections réglementaires**

### **1 La réserve naturelle du Banc d'Arguin**

Le Banc d'Arguin est une Réserve Naturelle Nationale sur une superficie d'environ 2 500 ha, créée en 1972, et gérée par la SEPANSO.

### **2 Les espaces remarquables au titre de la loi Littoral**

La délimitation des espaces remarquables au titre de la loi littoral a été réalisée en 1991 dans le Porter à Connaissance de l'Etat au Schéma Directeur du Bassin. Certains espaces de la Commune font partie de ces espaces remarquables : l'île aux Oiseaux et ses vasières, le Banc d'Arguin, la dune littorale, la forêt usagère et une partie de la forêt domaniale sur dunes modernes, les Prés Salés Est, le lac de Cazaux et ses rives humides.

### **3 Les sites classés et inscrits et les monuments historiques**

L'ensemble « la Dune du Pilat et de la Forêt Usagère » forme un site de 6 288 hectares, classé en 1994. Il s'étend globalement de la dune du Pyla à l'Ouest à la craste de Nézer à l'Est et de la RD 217 (le bourg – le Pyla) au Nord et l'étang de Cazaux au Sud.

La Commune contient en outre plusieurs sites inscrits complémentaires : le site « Grande Dune du Pilat, partie de la Grande Dune du Sablonay et de la Forêt » (1943), « le Site de la Forêt Usagère » (1978) et le site « Littoral et extension de la Forêt Usagère (1979).

L'île aux Oiseaux est devenue un site classé par arrêté en date du 21 août 2008. Site inscrit de 1943 a été abrogé.

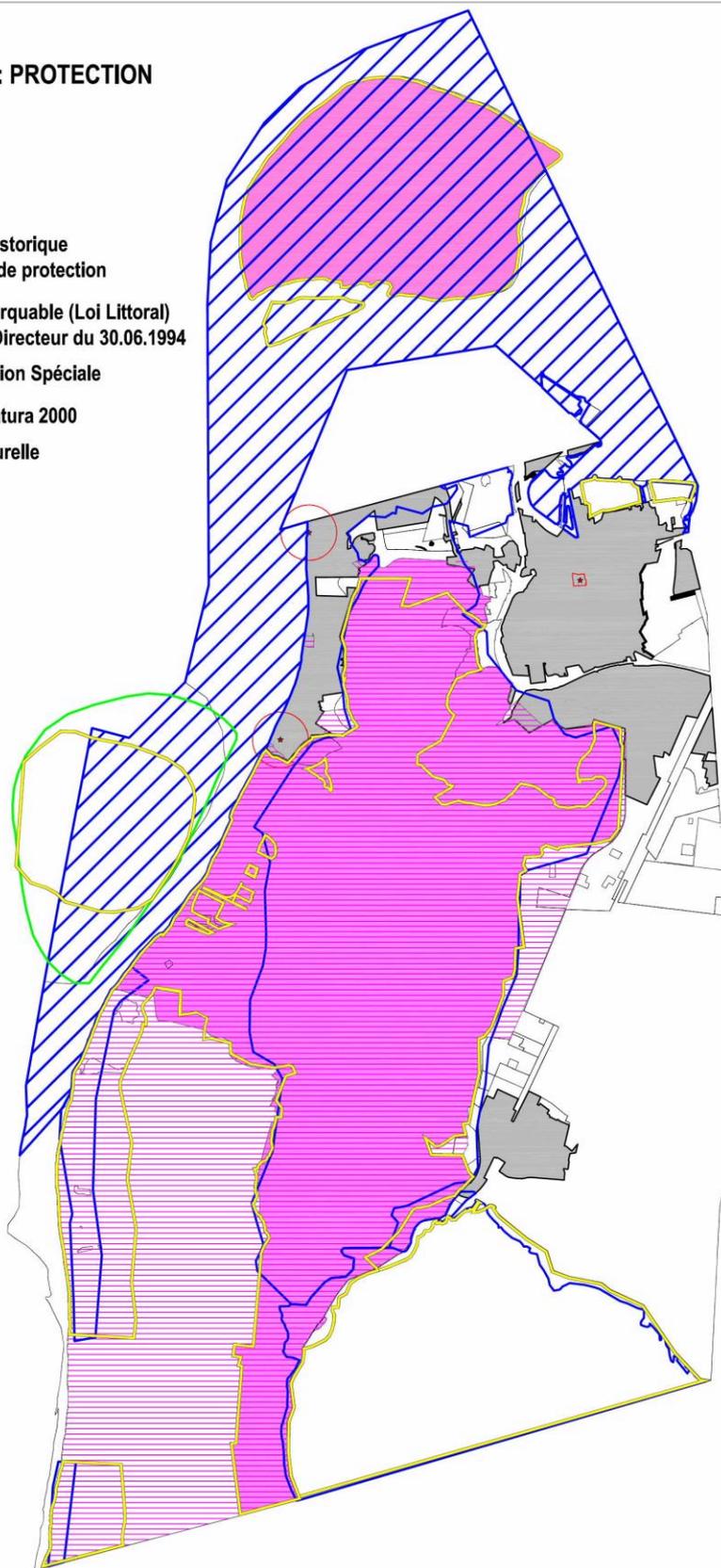
Quatre villas sont protégés : la Villa Rothschild en tant que site inscrit (1943), la villa Thétys et son jardin en tant que monument historique inscrit (2001), l'Hôtel dit de Baleste ou maison Portier en tant que monument historique inscrit (2004) et la Villa Geneste, son garage, sa clôture, ainsi que son sol d'assiette, à l'exclusion de la piscine en tant monument historique inscrit en 2011.

## **D. Les espaces acquis par le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres**

La zone dunaire de Camicas a été acquise par le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL) sur une superficie de 90 ha. Une partie de la dune du Pilat (31 ha) est aussi propriété du CELRL.

## PATRIMOINE : PROTECTION

-  Site classé
-  Site inscrit
-  Monument historique et périmètre de protection
-  Espace remarquable (Loi Littoral) du Schéma Directeur du 30.06.1994
-  Zone Protection Spéciale
-  Périmètre Natura 2000
-  Réserve naturelle



### III. Les espaces naturels et la biodiversité

#### A. Les espaces naturels de la Commune

En fonction de leur caractéristique et de leur fonctionnement écologique, les espaces naturels de la Commune peuvent être différenciés en six grands types homogènes :

- le domaine maritime du Bassin d’Arcachon,
- les domaines endigués,
- la dune littorale,
- la forêt et les lettres des massifs de dunes anciennes et modernes,
- la forêt de pins maritimes sur la plaine landaise d’arrière dune,
- l’étang de Cazaux et ses rives.

#### 1. Le domaine maritime

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 :

- 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 marées basses, 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 halophile dense et continue).

On y trouve ainsi plusieurs habitats d’intérêt communautaires (inscrits à l’annexe I de la Directive « Habitats ») :

- les replats boueux ou sableux exondés à marée basse (slikke et bas schorre) : code Corine 14,
- les prés salés atlantiques du *Glauco-Puccinellietalia maritima* (schorre à très bas niveau topographique sur substrat vaseux) : code Corine 15.13,
- les prés salés à *Spartina spp.* (même situation topographique que l’habitat précédent) : code Corine 15.12,
- la végétation d’espèces annuelles pionnières à *Salicornia* et autres zones boueuses et sableuses (schorre) : code Corine 15.11.

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 ;
- les herbiers à zostères constituent un biotope d’une importance capitale pour la faune : invertébrés, poissons, oiseaux ; ainsi, à marée basse, l’herbier est envahi par les limicoles qui se nourrissent des petits invertébrés et par des oiseaux herbivores qui consomment les zostères ;

- 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 ; le schorre a vu sa superficie nettement diminuer sur la côte sud du bassin du fait des endiguements et aménagements portuaires ; sur la Commune il n'est plus représenté que sur les vasières de l'Île aux Oiseaux.

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 élevé, surtout pour les oiseaux d'eau (limicoles, anatidés, ardéidés) : c'est une étape plus ou moins longue pour les migrateurs ; c'est aussi un lieu d'hivernage et de reproduction pour de nombreuses espèces.

## 2. Les domaines endigués

Situés à l'interface entre la terre et le domaine maritime, ils 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 et leur intérêt écologique est encore mal connu ; on y trouve cependant une mosaïque de milieux différents (prairies, friches, buissons, haies, fossés) 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.

Les Prés Salés Ouest étaient encore il y a quelques années un site totalement envahi par une végétation arbustive dominée par le baccharis (*Baccharis hamillifolia*) espèce exotique envahissante qui avait tendance à appauvrir la qualité écologique du site. Fort de ce constat la commune a fait le choix de réaliser un projet ambitieux qui avait plusieurs objectifs :

- La restauration écologique du site,
- La gestion hydraulique des bassins versant des crastes douce et menan qui se jettent dans les Prés Salés Ouest
- La gestion paysagère
- L'ouverture au public du site

Un des objectifs concernant la restauration écologique a été de reconstituer un milieu de prés salés sur une surface d'environ 16 ha par réintroduction de la mer. Afin de réaliser ce projet, le site a fait l'objet d'une concession d'utilisation signée entre le Préfet et le Maire de La Teste de Buch le 25 septembre 2007 et confirmée par arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2007. Ainsi le site a trouvé une nouvelle configuration dont les objectifs précités sont évalués dans le cadre d'un comité de suivi.

## 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 (105 m de haut sur 2 700 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.

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.

Pratiquement tous les habitats composant la dune littorale sont des habitats d'intérêt communautaire (figurant à l'annexe 1 de la directive européenne n°92-43 dite « habitats ») :

- Végétation annuelle des laisses de mer (code Corine 17.2),
- Groupement annuel des plages de sable (Code Corine 16.12)
- Dunes mobiles embryonnaires atlantiques (code Corine 16.2111),
- Dunes mobiles à *Ammophila arenaria* atlantiques (code Corine 16.2121),
- Dunes grises des côtes atlantiques (code Corine 16.222), habitat prioritaire,
- Pelouses rases annuelles arrière dunaires (code Corine 16.227), habitat prioritaire,
- Fourré pré forestier (Code Corine 16.29)

Les dunes de La Teste sont intéressantes par le développement du groupement végétal à gaillet des sables (*Galium arenarium*) et épervière laineuse (*Hieracium eriophorum*), endémique<sup>(12)</sup> du Sud de l'Aquitaine, et considérées comme en forte régression ; on y trouve aussi des groupements des lettres humides. Le Banc d'Arguin abrite une espèce végétale protégée en France, la linaria 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 sternes caujek (*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.

#### 4. Les forêts des massifs de dunes anciennes et modernes

La forêt occupe le massif dunaire, à l'arrière de la dune littoral, 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

(12) Endémique : désigne une plante ou un groupement végétal strictement localisé dans une région donnée.

chêne liège (*Quercus suber*), de l'arbousier (*Arbutus unedo*) et d'un sous arbrisseau relativement abondant, le ciste à feuilles de sauge (*Cistus salviaefolius*).

Les massifs comprennent plusieurs habitats d'intérêt européen :

- Dune boisée littorale thermo-atlantique à chêne liège et pin maritime (code Corine 16.29),
- Lande sèche thermo-atlantique (Code Corine 21.2411).

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

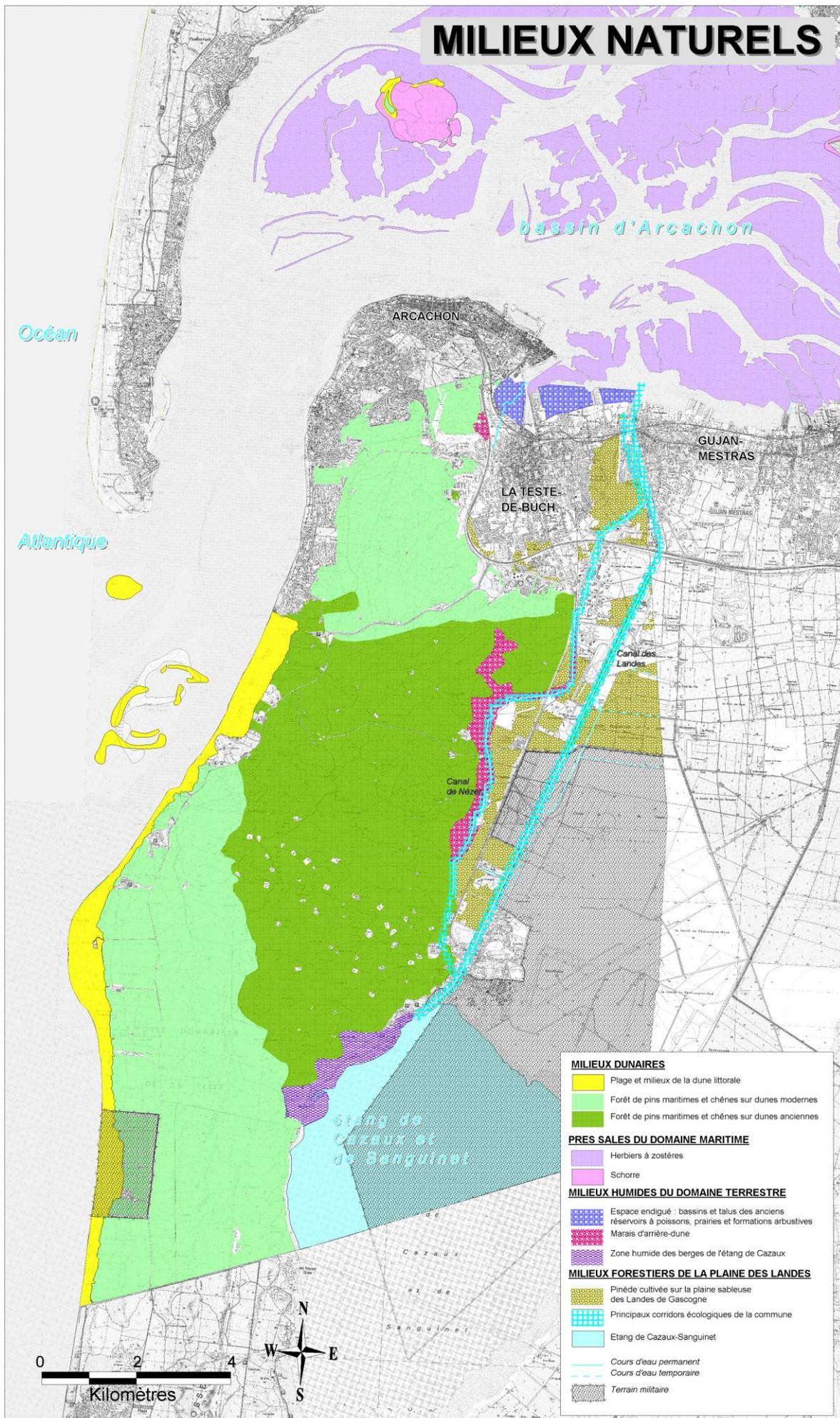
- la forêt usagère, du fait d'un relief marqué, et d'un mode de gestion sylvicole particulier, extensif, présente une végétation des sous bois plus dense et plus diversifiée que celle des massifs de dunes modernes. On y observe la présence de vieux pins au port en bouteille, l'abondance des feuillus, la grande variété des arbustes tels le sorbier domestique (*Sorbus domestica*) ou le poirier sauvage (*Pyrus communis*),
- le secteur de Camicas, propriété du CELRL, comprend de vieux chênes et des points d'eau très favorables aux insectes et chauves-souris,
- la dune de Pissens, en arrière du quartier de l'Ermitage, est un secteur remarquable par la présence d'une forêt presque pure de chênes verts, sur le versant Ouest, et d'un peuplement de vieux chênes pédonculés, côté Est,
- 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*).

## 5. La forêt de pins maritimes sur la plaine

La forêt de pin maritime de production occupe la presque totalité des parties non urbanisées en arrière du cordon dunaire littoral. La gestion sylvicole intensive limite l'intérêt écologique de cette forêt par la réduction du couvert arbustif et la pauvreté de la végétation herbacée qu'elle génère.

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 et la chaîne des étangs et zones humides d'arrière dune landaise. Ainsi ils permettent les déplacements et les échanges de population 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*), mammifères aquatiques d'intérêt communautaire (inscrits à l'annexe II de la Directive Habitats) ou l'anguille (*Anguilla anguilla*).



## 6. Le lac de Cazaux et ses rives

Le lac de Cazaux et ses rives appartiennent à la chaîne des étangs et zones humides arrière dunaire du littoral aquitain, qui se succèdent de l'estuaire de la Gironde à l'embouchure de l'Adour.

L'étang de Cazaux-Sanguinet 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.

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

L'étang de Cazaux et ses rives possèdent plusieurs habitats d'intérêt communautaire :

- les eaux eutrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses du *Littorelletalia uniflorae* : code Corine 22.11,
- les lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou *Hydrocharition* : code Corine 22.13,
- les forêts alluviales à aulnes glutineux et frênes élevés : code Corine 44.3,
- les landes humides atlantiques à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix* : code Corine 31.12,
- les dépressions sur substrat tourbeux du *Rhynchosporion* : code Corine 54.6.

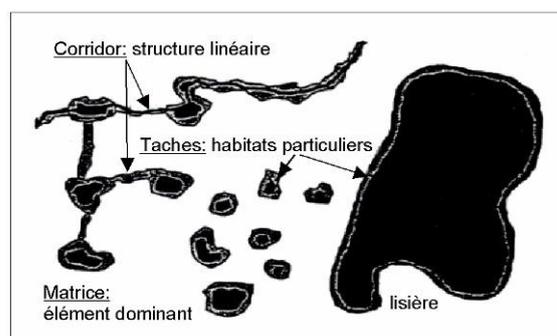
On y trouve aussi plusieurs espèces végétales protégées comme la bruyère du Portugal (*Erica lusitanica*), ou la plante carnivore *Drosera intermedia*.

Le lac et ses rives sont l'habitat de plusieurs espèces animales de fort intérêt patrimonial comme le vison d'Europe, la loutre, la cistude d'Europe, la lamproie de Planer... ; ils sont fréquentés par de nombreux oiseaux d'eau, comme l'oie cendrée, le balbuzard pêcheur, la bécassine des marais, le chevalier guignette...

## **B. Le fonctionnement écologique du territoire**

L'analyse de la répartition spatiale des espaces naturels au sein de l'espace communal permet de décrire le fonctionnement écologique du territoire sur la base des concepts de l'écologie du paysage (Forman et Godron, 1986, Baudry et Burel, 1999) : structuration du territoire en « taches – corridors – matrice » (figure 1).

Figure 1 : Structure du paysage en taches, matrice et corridors



L'aire du PLU de La Teste se caractérise par l'étendue de la tache forestière, et par la continuité de la dune littorale et du réseau hydrographique.

- La **grande tache forestière** sur la façade océane de la Commune (grand massif de dunes boisées) présente une répartition spatiale très favorable au maintien de la biodiversité.

En effet, il s'agit d'un ensemble boisé de grande taille (plusieurs milliers d'hectares), non fragmenté, et géré d'une manière extensive. Les espèces forestières vivent ainsi sur le modèle des populations continues naturellement bien connectées entre elles, et entre lesquelles les flux d'individus sont importants ; ces différents facteurs sont favorables à la conservation des populations.

On observe cependant un morcellement de cette unité : en effet, la pointe Nord-Est de la forêt dunaire (zone de Camicas) est séparée du secteur de Laurey-Ermitage et du reste du massif boisé par le golf et le boulevard d'Arcachon (RD 217<sup>E</sup>), au trafic soutenu et bordée d'une urbanisation linéaire. L'ensemble golf – boulevard d'Arcachon forme ainsi une coupure semi-perméable qui inhibe partiellement les connexions biologiques avec le restant du massif.

- La **dune littorale** forme une bande continue entre la dune du Pilat et la limite communale au Sud ; des connexions sont également possibles avec le Banc d'Arguin proche. Cette configuration est également très favorable à la conservation des populations animales et végétales des milieux dunaires.
- La Commune présente deux **milieux aquatiques** principaux : le Bassin d'Arcachon et le lac de Cazaux. Ils forment de grandes taches favorables aux espèces inféodées à l'eau et aux zones humides riveraines. Ces deux espaces sont reliées entre elles par deux corridors écologiques au sein desquels les flux biologiques sont favorisés : le canal des Landes et la craste de Nézer et leur végétation riveraine. Ces deux corridors 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*), mammifères aquatiques d'intérêt communautaire (inscrits à l'annexe II de la Directive Habitats) ou l'anguille (*Anguilla anguilla*).

## **C. Synthèse des enjeux liés aux milieux naturels**

L'analyse des milieux naturels fait ressortir les enjeux suivants.

- La Commune possède plusieurs espaces naturels de grande valeur patrimoniale, dont la qualité est à préserver :
  - l'ensemble du domaine maritime du bassin et l'Île aux Oiseaux,
  - le banc d'Arguin,
  - la dune littorale et les plages de la dune du Pilat jusqu'à la limite communale Sud,
  - le massif dunaire boisé (forêt usagère et dunes modernes),
  - les domaines endigués (Près Salées Est et Ouest),
  - le lac de Cazaux et ses rives humides.
  
- Toutefois, plusieurs d'entre eux subissent des évolutions défavorables à leur conservation :
  - le Bassin d'Arcachon présente une forte vulnérabilité à l'égard des rejets d'eaux usées et pluviales en provenance des espaces urbanisés,
  - le Banc d'Arguin souffre de conflits d'usage entre ses différents utilisateurs et se trouve menacé à terme par les modifications climatiques et les évolutions morphologiques des bancs sableux,
  - la dune littorale et les plages sont sous la pression de la fréquentation humaine estivale qui génère des perturbations directes et indirectes : piétinement de la végétation, dérangement de la faune, effets négatifs du nettoyage non sélectif des plages,...
  - les domaines endigués connaissent un déficit d'entretien qui conduit à une baisse de leur intérêt pour la biodiversité ; du fait de leurs potentialités écologiques élevées un effort de requalification y paraît intéressant.
  - le secteur forestier de Laurey-Ermitage est séparé de la zone de Camicas par l'urbanisation linéaire le long de la RD 217<sup>E</sup> et par le golf.
  
- Le canal des Landes constitue un corridor écologique majeur qui fait le lien entre le lac de Cazaux et le Bassin d'Arcachon et qu'il convient de préserver  
Par ailleurs la craste de Nézer et sa rive boisée humide (ripisylve) présente un intérêt malgré la dégradation des rives dans le secteur situé entre le Bassin d'Arcachon et la RN 250.
  
- Le maintien des différents usages dans la forêt dunaire (sur dunes modernes et anciennes), garants d'un équilibre entre production économique, fonctions sociales, et préservation des écosystèmes, est essentielle au maintien de la qualité de ces milieux.

## IV. Le paysage

### A. Les entités paysagères

L'identité des paysages du Bassin dépend étroitement de ses fondements et de la manière dont l'homme les a utilisés. Les principaux fondements sont : l'eau, le sable et le vent et la végétation, sans oublier le temps, ... La spécificité de cette lagune et ses rivages est liée à des rencontres entre les dunes et le plateau landais, entre les eaux marines et les eaux douces, entre l'homme et les divers milieux présents.

Les pêcheurs, les ostréiculteurs et les sylviculteurs occupent une place importante dans l'histoire du Bassin et dans l'identité de ses paysages. L'interaction entre ces fondements et l'homme qui les a façonnés permet de distinguer les différentes entités paysagères autour de l'agglomération de La Teste (voir la carte Paysages).

#### 1. L'océan, le Bassin et le rivage endigué

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. *« On pourrait même dire que le Bassin lui-même avec ses arrouils, ses esteys et ses chenaux, ses vasières et ses Prés Salés, ses slikkes et ses schorres, ses îles et ses bancs de sable, ses parcs à huîtres et ses pignots, ses bateaux de pêche et de plaisance, ses villages ostréicoles et ses ports, ses cabanes tchanquées et ses jetées non moins perchées, constitue par lui même la première des entités paysagères autour de laquelle gravitent les autres. »* <sup>(1)</sup>

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 et sans les cabanes ostréicoles en bois »*(13).

(1) Les valeurs paysagères-clefs du Bassin d'Arcachon à intégrer au projet de Schéma de Mise en Valeur de la Mer. Service maritime et de la navigation de la Gironde. Direction Départementale de l'Équipement. B.Follea, C. Gautier. 1996.

(13) (Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon. Préfecture de la Gironde. Service Maritime et de Navigation de la Gironde. 2004).

L'île aux Oiseaux, qui fait partie de la Commune de La Teste de Buch, est actuellement protégée en tant que site inscrit et fait l'objet d'un projet de classement. Elle 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 1 664 hectares à marée basse se réduisent à environ 190 hectares à marée haute.

L'île 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 » (14)

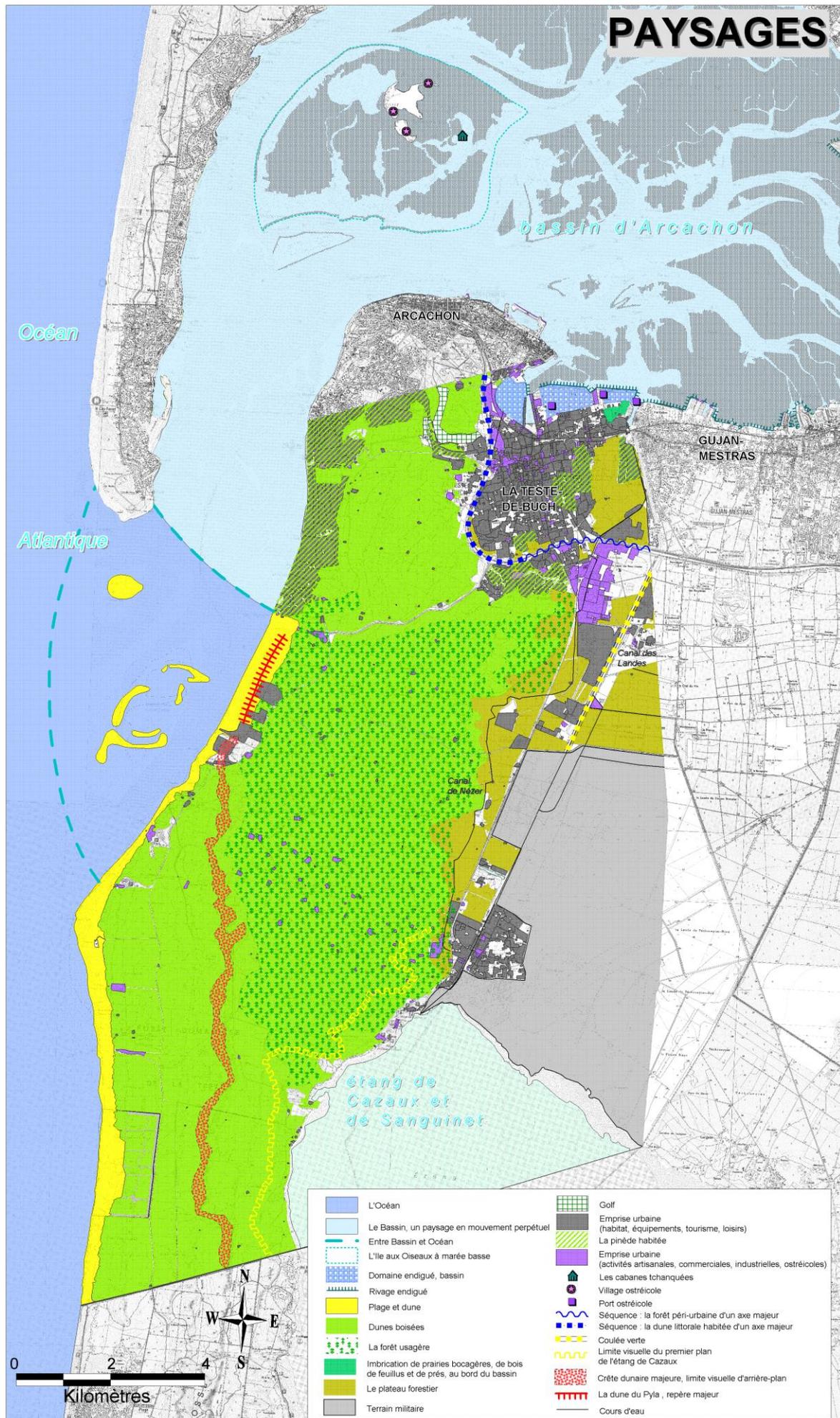
L'île est occupée actuellement par 51 bâtiments construits au sol et deux sur pilotis. Ils sont essentiellement du type cabane. Les deux constructions sur pilotis, les « tchanquées », ainsi que 40 cabanes au sol, se trouvent sur le domaine public maritime (DPM), tandis que 11 constructions sont situées sur un domaine privé. Si la cohérence architecturale des cabanes est globalement maintenue par le respect des textes en vigueur, il convient de signaler plusieurs évolutions :

- le nombre de bâtiments est stable depuis 1965, par contre pratiquement toutes les cabanes ont reçu des extensions (annexes, volumes secondaires attenants...)
- la notion caractéristique d'espace public, libre et accessible autour des cabanes sur le DPM diminue par une certaine privatisation (auvents, terrasses, clôtures,...)
- le stockage de matériaux très divers autour des cabanes et les objets jetés au rebut sont une dégradation de l'intérêt paysager de l'île

Le rivage endigué et l'activité ostréicole sont la spécificité de la côte sud du Bassin sur les communes de La Teste de Buch et Gujan-Mestras. Les digues englobent sur le territoire de La Teste des anciens prés salés. Ces schorres endigués sont plutôt à l'abandon. Il s'agit néanmoins d'espaces semi naturels relativement ouverts qui constituent une transition paysagère d'intérêt :

- les Prés Salés Est, situés entre les ports de La Teste, du Rocher et de la Hume, sont les seuls espaces terrestres semi ouverts de la côte sud entre l'urbanisation proche et le Bassin ; les petits bois du secteur des Bordes donnent une limite visuelle plus végétale aux prés salés avoisinants que plus à l'Ouest où c'est l'urbanisation qui marque la limite,
- Les Prés Salés Ouest étaient marqués par un abandon certain et l'envahissement d'une végétation arbustive dominée par le Baccharis (*Baccharis hamifolia*) espèce exotique proliférante. Fort de sa position stratégique d'un point de vue paysager que l'on ne retrouve que sur ce site et au Cap Ferret (espace situé entre les agglomérations de La Teste centre et d'Arcachon et le long de la RD 650 axe routier très fréquenté qui permet de découvrir les paysages du Bassin d'Arcachon) la commune a fait le choix de mettre en œuvre un projet dont l'un des objectifs était la restauration paysagère d'un site ouvert sur le Bassin d'Arcachon. Ainsi aujourd'hui les paysages s'ouvrent sur l'ensemble de cet espace recomposé dont l'une des particularités est la réintroduction de la mer sur une surface d'environ 16 ha. Cet aménagement est accessible au public par le biais de cheminements qui permettent de mettre en scène les différents paysages qui ont été recomposés.

(14) Etude en vue du classement au titre des sites de l'île aux Oiseaux du Bassin d'Arcachon. DIREN Aquitaine. Atelier BKM. 2004.).



## 2. Les dunes boisées

Le massif dunaire de La Teste, qui présente un relief bien plus important et complexe que celui du Cap Ferret, est composé de dunes anciennes et modernes. Les sommets atteignent ici fréquemment les 50 m NGF et la crête nord-sud qui les relie se distingue par sa continuité et par des points d'altitude qui dépassent les 70 m. La dune de Pyla, la plus grande dune d'Europe, qui fait partie de cette crête, affiche 104 m NGF. Elle est le repère majeur depuis une grande partie du Bassin et ses rivages. La crête Nord-sud constitue la limite visuelle non seulement du littoral depuis l'océan ou le Cap Ferret, mais encore depuis l'étang de Sanguinet.

La spécificité des dunes boisées de La Teste est sa forêt usagère qui se trouve sur la formation des dunes anciennes avec leurs formes paraboliques et leur couvert arboré et arbustif très dense et diversifié : « *une multitude de petits paysages composent la futaie jardinée dans une mosaïque tout à fait unique dans la région* ». <sup>(15)</sup> Les habitants de La Teste et de Gujan disposent depuis le bas Moyen-Age du droit d'y pratiquer une forme de sylviculture extensive destinée à assurer la production régulière de divers matériaux indispensables à l'économie locale : bois d'œuvre, bois de chauffage, gemme, ... <sup>(16)</sup>

Une particularité des dunes forestières de La Teste est le mitage ponctuel, d'une part par des cabanes forestières et, d'autre part, par des puits de pétrole dans des petites clairières. Ces cabanes forestières au même titre que celles liées à l'ostréiculture, présentes dans les ports et sur l'île aux Oiseaux, ont un intérêt paysager et patrimonial important. Elles sont le reflet d'une activité forestière qui a décliné avec le temps. Toutefois, la très grande majorité d'entre elles est bien entretenue. Il peut néanmoins être constaté que :

- de nombreuses cabanes ont reçu des extensions qui sont majoritairement bien intégrées aux bâtiments initiaux,
- les abords de certaines cabanes servent de stockage de matériaux divers qui nuisent au paysage dans son ensemble

Un inventaire des cabanes forestières a été réalisé. Il atteste de leur morphologie et de leurs principales caractéristiques architecturales. Ce document est annexé au PLU.

La forêt dunaire « enveloppe » 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. Elles respectent le caractère du grand espace naturel d'équilibre entre les quartiers de Pilat Plage et de Biscarrosse Plage,
- les campings situés au pied de la dune de Pyla subissent une réduction de leur surface par le déplacement de la dune vers l'Est. Leur présence dans le paysage se renforce par l'augmentation progressive des habitations légères et des mobil-home visibles depuis la dune et la RD 218,
- la zone d'accueil pour la fréquentation de la dune du Pyla : aires de stationnement, sanitaires, restauration, commerces. Elle est 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.

---

(15) Application de la loi littoral à l'aire du SCOT du Bassin d'Arcachon : contribution à l'identification des espaces naturels remarquables et à l'actualisation de leur délimitation. M.Beguer. Rapport de stage à la DIREN.2004

(16) ) Le littoral aquitain. Paysage et architecture. CAUE des Landes. Dreal Aquitaine. B.Wagon. 1986

### 3. Le plateau forestier

La forêt héritée des résiniers est présente sur le plateau landais à l'arrière des formations dunaires, notamment entre l'agglomération 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 du pin maritime 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 de cette route.

L'entité du plateau forestier, réputée monotone, possède néanmoins certaines spécificités paysagères qui sont à prendre en compte. Il s'agit des feuillus présents dans des endroits plus humides, de quelques espaces agricoles (au Sud de la RN 250), et du réseau hydrographique. Ce dernier demande une attention particulière pour le bon fonctionnement du territoire et pour ses aspects paysagers.

L'assainissement des landes a été organisé par une double action : la plantation des pins et la création d'un réseau de drainage dense. Le réseau hydrographique autour du Bassin comprend ainsi les nombreux cours d'eau existants, mais encore un linéaire très important de voies d'eau creusées.

Ces dernières sont présentes sous différentes formes à La Teste: le Canal des Landes entre le Bassin et l'étang de Cazaux, des canaux de largeur plus modestes (Canal des Forges), des crastes (Craste de Nezer) et des fossés.

L'intérêt paysager de ce réseau hydrographique structurant doit être souligné : végétation plus riche en contraste avec la pinède, couleurs, ombre, bruit de l'eau,

### 4. L'étang de Cazaux

L'étang de Cazaux contribue à la diversité paysagère de la Commune en tant que grande entité aquatique très différente par rapport au 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 limite visuelle du premier plan de l'étang est la crête la plus proche de l'étang, tandis que la limite de l'horizon perçu depuis des points éloignés, comme Sanguinet, est la crête majeure du massif dunaire. 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.

## 5. Habitat et pinède

La forêt landaise sur les dunes et le plateau landais a vu le jour dès le début du XIX<sup>e</sup> 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 XIX<sup>e</sup> 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 des quartiers ombragés se trouve surtout au Pyla. Toutefois, ce couvert forestier qui fait l'identité même de ces quartiers tend petit à petit à disparaître. En effet, nombreux sont ceux qui ne se soucient pas de son entretien et de sa régénération. Par ailleurs la densification des constructions dans ces mêmes quartiers peut également nuire à son paysage particulier. C'est afin de lutter contre ces évolutions qu'a été engagée, parallèlement à la procédure du PLU, une réflexion spécifique visant à préserver les qualités paysagères du quartier du Pyla sur Mer qui a été menée. Elle a permis d'identifier les mesures réglementaires à prendre dans le cadre du PLU accompagnées d'une charte paysagère.

Le fort développement de l'urbanisation des dernières décennies et la pression foncière ont fait diminuer, voire disparaître cette présence arborescente dans les quartiers récents. Une certaine identité locale est ainsi abandonnée au profit d'ambiances résidentielles plus périurbaines et plus banales.

Les relations entre habitat et forêt sont relativement faibles. Il s'agit, en effet, 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.

Toutefois, si les concepteurs des lotissements ne se soucient pas beaucoup du cadre forestier proche, cela ne signifie pas que les habitants s'en désintéressent. En effet, les usages (organisés ou spontanés) de la forêt par les habitants sont nombreux : promenade, jeux, footing, vélo,...

## **B. Trame verte et coupures d'urbanisation** <sup>(17)</sup>

### **1. La trame verte**

La trame verte est constituée par l'ensemble des espaces terrestres non urbanisés. Elle comprend sur le territoire de La Teste deux types d'espaces complémentaires : un grand espace d'équilibre à l'échelle interdépartementale entre les quartiers du Pyla et Biscarrosse Plage et les coupures d'urbanisation à l'échelle du littoral du Bassin. La prise en considération de la trame verte passe par la reconnaissance de ses différentes fonctions présentes ou potentielles :

- **La fonction écologique**

Les ensembles de milieux naturels ou subnaturels dont la taille et l'état de conservation sont suffisants pour héberger en permanence des populations d'espèces caractéristiques font partie d'un réseau écologique fonctionnel. Il s'agit des milieux dunaires, des forêts dunaires et des zones humides d'arrière-dune.

Ce réseau comprend également des éléments de connexion permettant aux espèces de se déplacer entre divers milieux favorables. Le Canal des Landes est un corridor écologique important à l'échelle de Bassin d'Arcachon. La craste de Nézer, avec sa ripisylve, participe, malgré la dégradation des milieux en amont du Bassin d'Arcachon, constitue une continuité écologique intéressante.

- **La fonction hydrologique**

Les secteurs de la Commune, avec des terrains au relief bas et plat, une nappe proche de la surface du sol et une contrainte de marée pour l'écoulement des eaux de pluie, possèdent un réseau hydrographique composé de ruisseaux et tout un maillage transversal de fossés de drainage.

Cet ensemble, qui est situé en grande partie dans la trame verte et également dans l'agglomération, joue un rôle intercepteur important des écoulements. La trame verte participe ainsi à l'interception et à la rétention des eaux de ruissellement et de ce fait dans la réduction du risque d'inondation. Ce réseau est partiellement négligé en milieu urbain.

- **La fonction paysagère**

La trame verte comprend des paysages naturels, agricoles, ostréicoles et forestiers. L'identité de La Teste est notamment déterminée par la qualité de ses paysages naturels, ostréicoles et forestiers.

La proximité de ces paysages par rapport aux zones résidentielles est un élément important pour le cadre de vie des habitants notamment pour leurs possibilités récréatives (voir ci-après) et leurs valeurs de repère. Ces dernières participent à la lisibilité du territoire. Il s'agit par exemple des dunes boisées entre le bourg et les quartiers du Pyla (Pyla sur Mer, le Vieux Pyla), la dune de Pyla, l'île aux Oiseaux, ...

La notion de repère est particulièrement forte à partir des routes qui traversent ou bordent les dunes boisées entre le bourg et le Pyla : RN 250, la RD 217, la RD 259.

---

(17) Etude des enjeux écologiques et paysagers du littoral du Bassin d'Arcachon. DRE d'Aquitaine. DDE de la Gironde. Atelier BKM. 2006.

## **La fonction patrimoniale**

La fonction patrimoniale de la trame verte concerne non seulement les intérêts écologiques ou paysagers évoqués ci-dessus, mais encore les intérêts culturels, sociaux et historiques. Les différents inventaires et protections présents traduisent cette fonction patrimoniale : sites classés ou inscrits, réserve naturelle, ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, ... La diversité des lieux d'intérêt patrimonial est notable : la forêt usagère, le canal des Landes, les domaines endigués.

- **La fonction préventive**

La trame verte assure différentes fonctions préventives :

- la végétation sur la dune bordière et le fourré pré-forestier, ou forêt de protection à l'arrière de cette dune, protègent la frange dunaire du littoral,
- la pinède et la lande participent à l'assainissement du plateau landais et réduisent ainsi les risques de submersion autour du bassin,
- la forêt galerie stabilise les berges des cours d'eau.

- **La fonction productive**

La fonction productive de la trame verte est principalement assurée par la forêt usagère de La Teste qui se distingue non seulement par son exploitation jardinée mais encore par l'exploitation de pétrole.

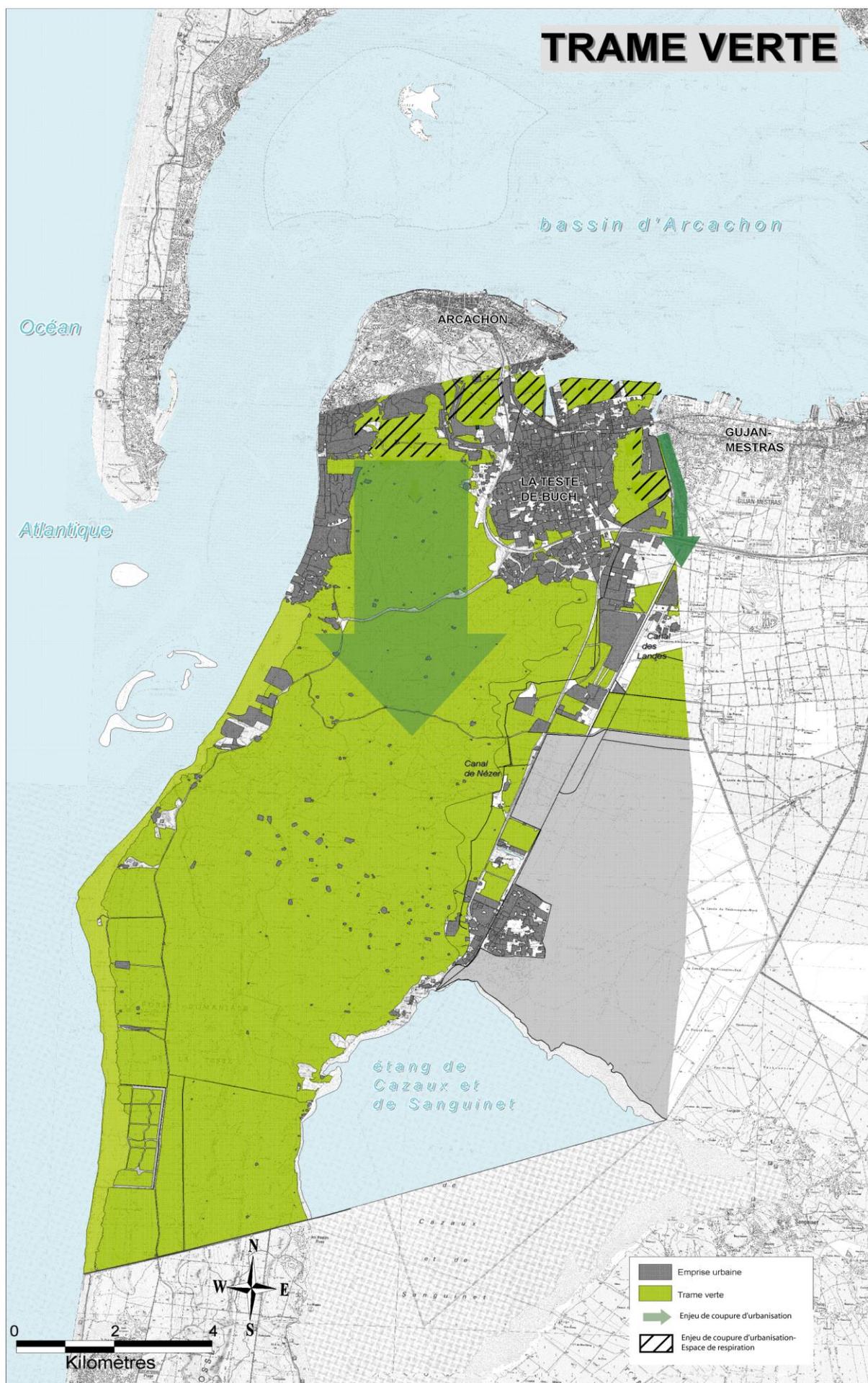
- **La fonction récréative**

La plaisance et les activités nautiques prennent une part importante dans les fonctions récréatives. Toutefois, la part de ces fonctions qui est assurée par la trame verte n'est pas négligeable : promenades à pied, à vélo, à cheval, course à pied, parcours de santé, golf, chasse, pique nique, jeux, découverte de la nature, cueillette, ...

- **La fonction structurante**

Les coupures d'urbanisation sont un élément structurant de la Ville. L'imbrication de la trame verte dans la tache urbaine apporte des transitions essentielles entre les espaces bâtis et non bâtis.

Cette alternance entre les zones urbaines et les « poumons verts » représente une plus value par rapport à une conurbation homogène. Les coupures d'urbanisation et les espaces de respiration font l'objet du paragraphe suivant.



## 2. Les coupures d'urbanisation

En application de l'article L.146-2 de la loi littoral du 3 janvier 1986 la Commune a identifié les coupures d'urbanisation. Perpendiculaire au littoral elles permettent d'éviter une urbanisation linéaire le long de ce dernier. Sur la Commune deux coupures d'urbanisation perpendiculaires ont été établies :

- Entre La Teste de Buch et Gujan-Mestras identifiée par le canal des Landes en compatibilité avec le Schéma Directeur,
- Entre La Teste de Buch et Biscarrosse du Nord au Sud et entre La Teste centre et Pyla d'Est en Ouest. Elle correspond au grand massif forestier dont la composition est très variée grâce à la complexité du relief dunaire et à la richesse de sa couverture forestière. Les fonctions de cette coupure d'urbanisation sont nombreuses : écologiques, paysagères, récréatives et productives.

D'autres espaces sont définis comme étant des espaces de respiration institués entre deux communes ou deux quartiers de la Commune. Ces espaces de respiration permettent de structurer le territoire et de maintenir, quand c'est encore possible, des continuités entre différents milieux naturels.

Par ailleurs deux types d'espaces de respiration peuvent être distingués à La Teste : les espaces de respiration discontinues et les espaces de respiration internes à l'urbanisation.

- **Les espaces de respiration discontinues**

Elles présentent des ouvertures partielles, soit sur le Bassin, soit sur la forêt :

- la configuration des prés salés de La Teste dans la courbe du littoral, bordés par l'urbanisation de La Teste et d'Arcachon en fait un espace de respiration maritime

- **Les espaces de respiration internes à l'urbanisation**

Les espaces de respiration sont considérées comme internes à l'urbanisation lorsque la quasi totalité de leurs pourtours est urbanisé ou concernée par un effet de barrière, de coupure physique, ... :

- la zone de la forêt de Camicas et du golf occupe, malgré des effets de barrière (routes, activités, golf, ...), une place importante dans la succession de plusieurs espaces non urbanisés et très proches les uns des autres entre le Bassin du côté des prés salés endigués et du côté du Pyla.
- la Pinède de Conteau est devenue une forêt urbaine par son enclavement : elle joue un rôle de « poumon » pour les quartiers environnants. Ce rôle ne peut pas être dissocié du parc de la Chêneraie le long du canal des Landes, avec ses fonctions récréatives, écologiques, paysagères,... L'intérêt écologique de cette forêt de production est faible. La Pinède de Conteau est peu visible depuis les routes en raison de sa position enclavée. La seule petite « fenêtre » depuis la RD 650 sur la pinède, qui offre une courte séquence verte à cet axe, mérite donc une attention particulière.

La continuité des trois espaces de respiration entre La Teste et Arcachon n'existe pratiquement plus. Il s'agit de la coupure maritime des prés salés, la coupure interne de Camicas et la coupure discontinue de la forêt qui sépare le bourg et les quartiers du Pyla. Cet ensemble a été morcelé progressivement par l'urbanisation en bordure des routes, par le golf et par les infrastructures de transport (RD 217<sup>E</sup>,

RD1250, RD650, voie de chemin de fer Bordeaux-Arcachon). Toutefois, quelques modestes fenêtres existent encore entre ces trois espaces.

## **C. Les enjeux**

Les communes autour du Bassin d'Arcachon possèdent dix types de paysages naturels avec un intérêt fort, voire exceptionnel : le delta de la Leyre, les grands domaines endigués, la forêt galerie, la pointe du Cap Ferret, les prairies bocagères, le Banc d'Arguin, l'île aux Oiseaux, la dune de Pyla, la forêt usagère, et l'étang de Cazaux. Les cinq derniers concernent tous la commune de La Teste qui représente de ce fait un territoire d'exceptions.

Les protections et inventaires existants confirment le fort intérêt de ces espaces. L'enjeu de la qualité des paysages et du cadre de vie à La Teste concerne bien entendu le maintien de ces espaces, mais il dépend également du niveau de la maîtrise des espaces plus « quotidiens », à la hauteur de l'identité de ce territoire d'exception :

- l'analyse précédente des coupures d'urbanisation et des espaces de respiration confirme leur importance pour l'équilibre dans l'organisation du territoire de la Commune, voire au delà. La diversité écologique, la richesse paysagère et la qualité du cadre de vie de La Teste dépendront, entre autres, de la préservation et de la gestion des coupures d'urbanisation et des espaces de respiration. La Charte du Pays confirme cet enjeu : « Cette trame verte avec des coupures préservées apportera une contribution importante dans la structuration de cette « grande agglomération étendue à l'ensemble de l'aire urbaine que constitueront inévitablement le pôle urbain du Sud et la couronne périurbaine au Nord du Bassin d'Arcachon et vers le Val de l'Eyre »,
- l'état d'abandon de l'ensemble des prés salés est en contradiction avec l'intérêt et la localisation du lieu, leur évolution qualitative est donc un enjeu important pour cette partie de la Commune. Les premières actions de reconquête des Prés salés Ouest sont positives et méritent d'être poursuivies,
- les continuités entre les espaces de respiration, même les plus étroites, ont leur importance pour le maillage d'un réseau vert sur la Commune avec ses potentialités diverses, par exemple en matière de liaisons douces,
- les quartiers tournent majoritairement le dos à la forêt. Les relations entre habitat et forêt sont faibles, ce qui traduit le fait que l'on considère les espaces boisés plutôt comme des espaces résiduels. Le renforcement de ces relations impliquera une reconnaissance des différentes fonctions, actuelles et potentielles, de la trame verte,
- le réseau hydrographique dans son ensemble est essentiel pour le fonctionnement du territoire et il représente fréquemment une diversité paysagère pour les secteurs traversés,... La prise en considération des fonctions structurantes et paysagères des nombreuses voies d'eau est cependant relativement faible. Les coupures d'urbanisation et les espaces de respiration peuvent répondre à certains besoins de la fonction hydrologique afin d'éviter des risques d'inondation (densification du réseau hydrographique, bassins de rétention, ...),
- la RN 250 et la RD 112 ont attiré un grand nombre de constructions, activités, équipements sur les communes de Gujan-Mestras et La Teste. Le morcellement hétérogène et sans souci d'ensemble du territoire qui en résulte a créé ici un secteur en conflit avec les caractéristiques paysagères,
- le devenir de ce paysage disparate dans un secteur très vaste sur ces deux communes est un enjeu important pour l'identité du Sud Bassin. Ce sujet est partiellement traité dans le livre blanc de l'A 660 qui formule des propositions pour une bande de 300 m de part et d'autre de la route.

## V - Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

L'objet de ce chapitre est d'évaluer plus finement les enjeux écologiques et paysagers relatifs aux espaces susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU, soit principalement les zones à l'heure actuelle naturelle qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation ou à des équipements. Ainsi font l'objet de cette approche :

- les zones 1AU : zones ouvertes à l'urbanisation destinées au développement des espaces urbains (habitat, équipements),
- les zones 2AU : zones non équipées ou peu équipées, destinées au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou aménagement touristique),
- les zones NL : zones naturelles de loisirs et d'équipements où l'accueil du public nécessite des équipements.

Sont toutefois exclues de l'analyse les zones AU incluses dans le tissu urbain du centre de La Teste.

Les tableaux ci-après présentent les sites étudiés et comprennent :

- un rappel des inventaires patrimoniaux et des protections qui les concernent,
- une évaluation de l'enjeu écologique basé sur la reconnaissance des habitats naturels et leur niveau d'intérêt patrimonial, l'intérêt du site ou ses potentialités pour des espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial,
- une évaluation de l'enjeu paysager notamment par rapport au contexte de la Commune en position littorale.

<b>1 : Bande urbaine des prés salés ouest et secteur urbain entre la voie ferrée et la RD 650 (zone 2AU)</b>	
Inventaires patrimoniaux	Débordement sur une faible partie de la ZNIEFFde type 1 « Prés salés de la côte Sud du Bassin d'Arcachon »
Protections	Néant
Enjeu écologique	Espace déjà en grande partie urbanisé (habitat, activités) ; espaces naturels résiduels dégradés : roselière envahie de baccharis en arrière des Prés Salés Ouest, bosquet de chênes pédonculés et robiniers au sous-bois appauvri. La zone présente de faibles potentialités floristique et faunistique. Du fait de leur petite taille, de leur caractère fragmenté, de leur état de conservation médiocre, ces parcelles isolées ne peuvent avoir d'intérêt en tant que corridor écologique. <b>L'enjeu écologique est faible</b>
Enjeu paysager	L'occupation hétérogène (imbrication de parcelles bâties et non-bâties, voie ferrée,...) fait que ces sites eux mêmes ne possèdent aucun intérêt paysager particulier et que la notion de coupure d'urbanisation entre le Bassin et le secteur de Camicas n'existe plus. Par contre c'est leur position en bordure de la RD 650 et des Prés Salés Ouest qui confère à ces sites un intérêt certain en tant que façade maritime située dans un espace proche du rivage. <b>L'enjeu paysager de cette limite visuelle du Bassin est moyen</b>

<b>2 : Bordes (zone 2AU)</b>	
Inventaires patrimoniaux	ZNIEFF de type 2 sur une faible partie à l'arrière des endiguements, ZICO
Protections	Néant
Enjeu écologique	<p>Petite zone bocagère en arrière de Prés Salés Est qui présente un intérêt potentiel car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle constitue un espace tampon, de transition avec l'urbanisation,</li> <li>- elle offre potentiellement des habitats complémentaires à ceux du Bassin d'Arcachon et des domaines endigués pour de nombreuses espèces, par exemple les oiseaux d'eau</li> </ul> <p>Mais la zone est dans un état de conservation médiocre : morcellement par des habitations, présence de zones remblayées, abandon du pâturage et de l'entretien des prairies, fortement colonisées par la végétation arbustive, parcelles entièrement colonisées par le baccharis.</p> <p>En conclusion, cet espace présente un intérêt écologique potentiel certain, mais du fait de son état de conservation médiocre, son intérêt réel est aujourd'hui faible. Il devra toutefois être pris en compte lors de la réorganisation de cette zone. Le PLU a anticipé cette réflexion en classant en zone naturelle les espaces les plus sensibles en bordure de digue.</p> <p><b><i>L'enjeu écologique est faible à moyen</i></b></p>
Enjeu paysager	<p>Il s'agit d'un paysage bocager résiduel qui est marqué par une frange pavillonnaire en limite Sud et Ouest et quelques maisons plus dispersées en partie Nord du site. Son intérêt paysager est néanmoins notable, d'une part, en raison de sa localisation en espace proche du rivage et, d'autre part, par la présence des volumes arborescents et arborés sur le site qui font partie de la limite visuelle du Bassin.</p> <p><b><i>L'enjeu paysager est moyen</i></b></p>

<b>3 : Pinède de Conteau (zone 2AU)</b>	
Inventaires patrimoniaux	Néant
Protections	Néant
Enjeu écologique	<p>Vaste ensemble boisé d'un seul tenant, principale zone naturelle entre les espaces urbanisés de Gujan-Mestras et La Teste.</p> <p>Habitat naturel : « Plantation de pins maritimes des Landes » très commun dans la région ; sous bois à chênes pédonculés abondant, moyennement diversifié, composé d'espèces communes dans la région.</p> <p>Boisement longé au Sud par la craste de Nézer qui constitue une continuité écologique.</p> <p>Les potentialités faunistiques de la pinède sont modestes (espèces communes) hormis celles de la craste de Nézer et sa végétation rivulaire (espèces spécialisées liées à l'eau).</p> <p><b><i>L'enjeu écologique est faible</i></b></p>
Enjeu paysager	<p>Il s'agit d'une forêt urbaine enclavée avec un rôle important en tant que « poumon » pour les quartiers environnants. Ce rôle est renforcé par sa relation physique avec le parc de la Chêneraie le long du canal des Landes, avec ses fonctions récréatives, écologiques, paysagères, ... Ce rôle de poumon est confirmé par l'étude des enjeux écologiques et paysagers de l'Etat. Les conditions d'une gestion de la notion de coupure d'urbanisation doivent être formalisées. Par ailleurs, la Pinède de Conteau a été identifiée par le PLH comme un secteur d'enjeux en terme de mixité sociale pour l'ensemble du Sud Bassin.</p> <p><b><i>L'enjeu paysager est moyen à fort</i></b></p>

<b>4 : Forêt du Laurey (zones 2AU et NLg)</b>	
Inventaires patrimoniaux	Néant
Protections	Proposition de site natura 2000 « forêts dunaires de La Teste de Buch »
Enjeu écologique	<p>Massif de dunes modernes barkhanoïdes aux pentes fortes qui forme la limite nord-est du grand massif dunaire boisé de la commune.</p> <p>Habitats naturels : « Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale », et « lande sèche européenne », d'intérêt communautaire, bien répandu sur tout le littoral aquitain. Végétation dominée par le pin maritime accompagné d'un sous bois à chênes pédonculés et arbousiers abondants, moyennement diversifié, sans éléments d'intérêt patrimonial (espèces communes).</p> <p>A l'Est, le secteur de Pissens-Ermitage, constitué en majorité d'une pinède à chênes verts, ainsi que celui situé le long de la RD 217 ont été classés en zone naturelle remarquable (NR)</p> <p><b>L'enjeu écologique est faible à moyen</b></p>
Enjeu paysager	<p>Le paysage forestier au relief varié est caractéristique des dunes boisées. Celles-ci ne sont cependant pas extensibles. Le site fait partie de la coupure d'urbanisation la plus vaste du Bassin d'Arcachon. Les fonctions de cette coupure sont nombreuses : structurantes, paysagères, récréatives, productives.</p> <p><b>L'enjeu paysager est moyen</b></p>

<b>5 : Pinède du « Haut Pyla» (zone 2AU)</b>	
Inventaires patrimoniaux	Néant
Protections	Néant
Enjeu écologique	<p>Versant océanique d'une dune moderne barkhanoïde à pente forte, enserré cotés Nord et Sud par l'urbanisation</p> <p>Habitat naturel : « Forêt dunaire de pins maritimes et chênes verts », d'intérêt communautaire (code 2180). Boisement important de chênes verts, accompagné de pins maritimes, arbousiers et espèces de sous bois habituelles des forêts dunaires de la région. Malgré l'intérêt de ce site, il ne présente pas de potentialités faunistiques particulières.</p> <p><b>L'enjeu écologique est faible à moyen</b></p>
Enjeu paysager	<p>Les particularités paysagères du site dépendent de son couvert forestier de qualité et de sa position dans l'urbanisation orientée vers le littoral. Il s'agit d'un boisement qui est situé dans un espace proche du rivage. Toutefois, la densité arborée dans la pinède habitée au Nord et au Sud du site ainsi que le fait qu'il soit inséré dans l'urbanisation, font que celui-ci ne se distingue pas dans le paysage vu depuis l'eau ou depuis le Cap Ferret. Toutefois les parties les plus sensibles de ce point de vue ont été classées en zone remarquables (NR).</p> <p><b>L'enjeu paysager est moyen</b></p>

<b>6 : Pinède du « Vieux Pyla» (zone 2AU)</b>	
Inventaires patrimoniaux	Une petite partie est incluse dans la ZNIEFF type 2 « la forêt usagère de La Teste de Buch »
Protections	Une partie de cet espace est en site inscrit. Toutefois, lors de la redéfinition du site inscrit en site classé de la dune du Pyla et de la forêt usagère cette partie du site inscrit n'a pas été intégrée dans le site classé.
Enjeu écologique	<p>Forêt sur dune moderne au relief peu marqué.</p> <p>Habitat naturel : « Dunes boisées », d'intérêt communautaire (code 2180), bien répandu sur tout le littoral aquitain. Végétation dominée par le pin maritime accompagné d'un sous bois à chênes pédonculés et arbousiers abondants, moyennement diversifié, sans éléments d'intérêt patrimonial (espèces communes).</p> <p>Les potentialités faunistiques sont peu élevées.</p> <p><b>L'enjeu écologique est faible</b></p>
Enjeu paysager	<p>Le paysage forestier au relief varié est caractéristique des dunes boisées. Celles-ci ne sont cependant pas extensibles. Le site est une excroissance de la coupure d'urbanisation la plus vaste du Bassin d'Arcachon. Les fonctions de cette coupure dans son ensemble sont nombreuses : structurantes, paysagères, récréatives, productives. La pente du site est orientée vers le littoral et il est situé de ce fait dans un espace proche du rivage. Toutefois les parties les plus sensibles de ce point de vue ont été classées en zone remarquables (NR).</p> <p><b>L'enjeu paysager est moyen</b></p>

<b>7 : Extensions de l'urbanisation au Nord de Cazaux (zones 2AU)</b>	
Inventaires patrimoniaux	Néant
Protections	Néant
Enjeu écologique	Forêt de production de pins maritimes en limite nord de l'urbanisation actuelle de Cazaux. Habitat naturel : « Plantation de pins maritimes des Landes » très commun dans la région ; sous bois à chênes pédonculés abondant, moyennement diversifié, composé d'espèces communes dans la région. Les potentialités faunistiques sont peu élevées. <b>L'enjeu écologique est faible</b>
Enjeu paysager	Le site se trouve en frange de l'agglomération dans le paysage du plateau forestier qui n'a pas d'intérêt particulier. Cependant il convient de souligner sa localisation à l'entrée de Cazaux <b>L'enjeu paysager est moyen par la position à l'entrée de Cazaux</b>

## VI - L'eau

### **A. Les eaux superficielles**

#### **1. Le réseau hydrographique**

Le réseau hydrographique est composé d'un réseau de crastes dont les principales sont les crastes de Nezer, Douce, Menan et Arriet ; elles coulent selon un axe Sud/Nord en direction de leur exutoire le Bassin d'Arcachon. Ces crastes ne font pas l'objet de suivi de leur qualité physico-chimique et biologique. Toutefois dans le cadre du suivi de la gestion écologique et paysagère des Près salés Ouest, des études sur la gestion hydraulique du site et de la qualité des eaux a été engagé. Ces études concernent le site en lui-même mais aussi la craste Douce en amont.

La Commune possède au Sud de son territoire le vaste plan d'eau de Cazaux - Sanguinet, mitoyen aux deux départements de la Gironde et des Landes. Il s'étend sur une superficie totale 5.500 ha et sa profondeur maximale est de 28 mètres. Le lac de Cazaux fait l'objet d'un suivi de la qualité de ses eaux au titre de la surveillance des eaux de baignade (cf VI.1.2.). Il accueille divers peuplements piscicoles : brochets, sandres, perches, black-bass, carpes, tanches, anguilles, gardons, goujons, grémilles.

#### ***Les eaux de baignade***

La qualité des eaux de baignade en mer est bonne. En 2010, les quatre points de surveillance sont classés en qualité bonne. La qualité des eaux douces est tout aussi bonne sur le lac de Cazaux.

*Tableau 1 : Qualité des eaux de baignade sur La Teste-de-Buch en 2010*

Points de baignade	Classement
La Lagune	●
La Salie Nord	●
Lac de Cazaux	●
Le Petit Nice	●
Pyla La Corniche	●

Légende :

● Bonne qualité    ● Qualité moyenne    ● Momentanément polluée    ● Mauvaise qualité    ⊗ Baignade interdite

La baignade, la pêche à pied et le ramassage des coquillages sont interdits par arrêté municipal en date du 15 mai 2001, dans une zone de 500 m au nord et de 1000 m au sud du Wharf de la Salie. Dans le cadre de la reconquête de la qualité des eaux dans l'environnement du Wharf de la Salie, des travaux d'amélioration du réseau d'assainissement et de traitement des eaux pluviales (collecte, infiltration sur site, ...) sont menés sur le Bassin d'Arcachon, dont la construction de la station d'épuration de La Teste de Buch qui est aujourd'hui en activité.

## Les eaux conchyloles

La renommée de l'ostréiculture du Bassin d'Arcachon n'est plus à faire, mais celle-ci repose sur un milieu à l'équilibre fragile. L'huître est en effet très sensible à la pollution, aux métaux lourds (plomb, mercure, cadmium), et aux substances chimiques (hydrocarbure, dioxine,...) issus des bassins versants, de l'urbanisation ou des rejets d'eau pluviale. La pérennité de cette activité dépend donc de la capacité à préserver et à maîtriser les diverses sources de contaminations.

Un suivi de la qualité des eaux des parcs ostréicoles est réalisé régulièrement. A partir de ces mesures, un classement des zones de production conchylicole est réalisé conformément à une grille de salubrité, établie sur la base du décret n°94-340 du 28 avril 1994, modifié par le décret n°99-1064 du 15 décembre 1999, relatif aux conditions sanitaires de production et de mise sur le marché des coquillages vivants. Celui-ci repose sur la mesure de la contamination microbiologique et de la pollution résultant de la présence de composés toxiques ou nocifs, d'origine naturelle ou rejetée dans l'environnement, susceptibles d'avoir un effet négatif sur la santé de l'homme ou le goût des coquillages.

La zone de production ostréicole du Bassin d'Arcachon a été classée par arrêté préfectoral du 1er août 2000, en catégorie A « zone dans laquelle des coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe », sur plus de 90 % du Bassin. La zone de production est classée en catégorie B pour les coquillages non fuisseurs.

<b>Zone A</b>	salubre	vente directe des coquillages autorisée
<b>Zone B</b>	peu contaminée	purification ou reparcage en zone de qualité A réservée à cet effet
<b>Zone C</b>	très contaminée	reparcage longue durée en zone de qualité A réservée à cet effet
<b>Zone D</b>	zone interdite	exploitation de coquillages interdite

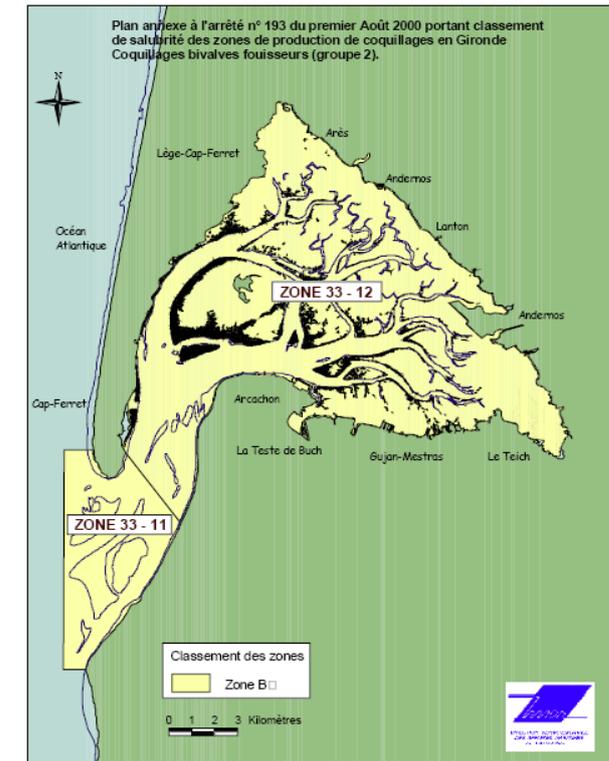


Figure 1 : Classement de salubrité des zones de production des coquillages fuisseurs (Source : Affaires maritimes)

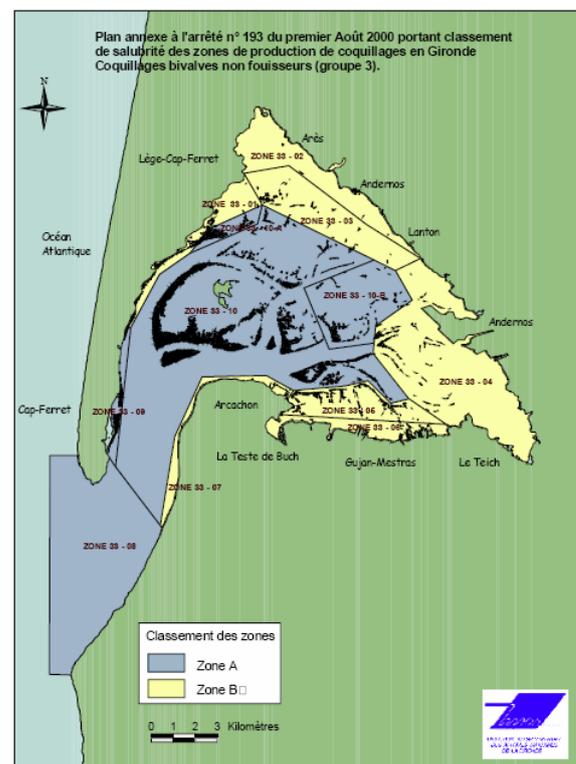


Figure 2 : Classement de salubrité des zones de production des coquillages non fuisseurs (Source : Affaires maritimes)

## **B. L'assainissement**

La Commune de La Teste fait partie du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon, qui assure la construction et l'exploitation des ouvrages d'assainissement d'eaux usées. C'est la Société d'Assainissement du Bassin d'Arcachon (SABARC), société fermière dont le contrat a été renouvelé jusqu'en 2012, qui est chargé de l'exploitation, de l'entretien et d'une partie du renouvellement du réseau d'assainissement.

### **• Le réseau de collecte**

La Commune de La Teste-de-Buch est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif. Celui-ci fait partie du système général d'assainissement des eaux usées urbaines et industrielles issues des communes riveraines du bassin d'Arcachon. Au 30 septembre 2010, 95 % des habitations étaient desservis par le réseau d'assainissement collectif.

La Teste-de-Buch dispose, d'un périmètre d'agglomération pris par arrêté préfectoral en date du 27 février 1998, portant délimitation de la carte d'agglomération des communes du Bassin d'Arcachon, au sens du décret n° 94-469 du 3 juin 1994 qui conformément à l'article L2224-10 du Code Générale des Collectivités Territoriales délimite :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations ;
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La Commune a l'obligation de réaliser l'ensemble des travaux permettant d'assurer la collecte des eaux usées dans les zones d'assainissement collectif.

### **• Le traitement des eaux usées**

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de La Teste d'une capacité de 150.000 Equivalents habitants. La nouvelle station d'épuration qui a été achevée fin 2007 réalise un traitement physico-chimique mais aussi un traitement biologique et d'une désinfection des effluents aux ultraviolets. Le quartier de Cazaux est relié à sa propre station d'épuration, de type boue activée, dont la capacité est de 5 000 Equivalents habitants. Les effluents urbains épurés sont rejetés en mer à 800 mètres de la côte par l'intermédiaire d'un émissaire sur pilotis dénommé wharf de La Salie.

## **C. Les eaux pluviales**

(Source : Schéma Directeur d'assainissement pluvial, SIBA, 2001)

La qualité des eaux du Bassin d'Arcachon est un enjeu environnemental et économique majeur.

Deux usages sont notamment à prendre en compte : l'ostréiculture et la baignade. L'amélioration de la qualité des eaux du Bassin est étroitement liée à la gestion de l'assainissement et à celle des eaux pluviales. En effet, outre la mise en place et l'extension des réseaux communaux d'assainissement d'eaux usées, l'amélioration de la qualité des eaux du Bassin passe aussi par la maîtrise de la collecte, du traitement et de l'évacuation des eaux pluviales. Les apports d'eaux pluviales polluées ne sont pas le seul risque pour la qualité des eaux du Bassin; s'ajoute celui des forts apports d'eau douce, en période de fortes pluies qui peuvent également poser des problèmes.

Les apports de polluants dans le Bassin d'Arcachon sont principalement introduits par le réseau hydrographique constitué sur la Commune par le réseau de fossés et de crastes. Les apports pluviaux peuvent être à l'origine de pollutions physico-chimique (MES, métaux lourds, hydrocarbures) et bactérienne lors du lessivage des déjections animales, des déchets alimentaires...

La diminution des rejets directs d'eaux pluviales est donc à favoriser. Le schéma d'assainissement pluvial de la Commune propose pour cela le développement de l'infiltration en amont des zones sensibles (lieu de baignade,...) et la mise en place, vers l'aval, de structures de stockage-infiltration sur le trajet des canalisations. D'autres solutions peuvent être également étudiées en particulier la ségrégation des apports à traiter en fonction de leur degré de pollution, et la mise en place de passe-débites sur les secteurs les plus sujets à une pollution régulière. Le PLU dans son règlement reprend ces principes à l'article 4. En effet il est demandé que pour toutes nouvelles constructions, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées devront être infiltrées prioritairement sur site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés. Le règlement renvoi aux annexes sanitaires pour plus de précision. Par ailleurs des Emplacements Réservés (ER) ont été instaurés pour permettre la réalisation de bassins de stockage. Ces Bassins permettront de lutter à la fois contre les risques d'inondation mais aussi contre la pollution des milieux par infiltration.

## **D. L'alimentation en eau potable**

Le réseau d'alimentation en eau potable est géré par la Communauté d'Agglomération Bassin Arcachon Sud (COBAS). Pour les quartiers de Pyla et de La Teste, il est concédé à une société fermière, Véolia, qui agit en tant que fournisseur gérant et concessionnaire de réseau. Pour le quartier de Cazaux, la COBAS est propriétaire du réseau et gère en régie l'alimentation en eau potable.

La Commune est alimentée par des prélèvements essentiellement souterrains situés à environ 400 m de profondeur. Trois forages alimentent les quartiers de Pyla et de La Teste (captage du « Cabaret des Pins », captage de « Pissens », captage de « Villemarie ») ; ils sont complétés par un pompage dans le Lac de Cazaux. La ressource est stockée dans cinq réservoirs :

- le réservoir situé au golf d'une capacité totale de 6 000 m<sup>3</sup>,
- le réservoir de Villemarie d'une capacité de 1 000 m<sup>3</sup>,
- les 3 réservoirs de Pissens d'une capacité totale de 6 000 m<sup>3</sup>).

Le quartier de Cazaux est alimenté par deux forages (captage « Le Bourg » et captage « Caonne »). La ressource est stockée dans un réservoir de 350 m<sup>3</sup>. En période estivale, le volume de celui-ci se situe en dessous du seuil de sécurité. Le volume consommé journalier en moyenne de 1000 m<sup>3</sup>/jour sur les mois d'été, n'est pas en mesure d'être stocké. Par ailleurs, le réseau étant indépendant, il n'existe pas de stratégie de secours ou de substitution à la production.

Les collectivités ont l'obligation de délivrer une eau conforme aux normes sanitaires et de mettre en place pour cela une protection autour des ouvrages de prélèvements d'eau destinés à la consommation humaine. Les périmètres de protection correspondent à un zonage autour du point de prélèvement défini sur la base de critères hydrogéologiques. Les cinq forages de la Commune sont protégés par des périmètres.

Une nouvelle unité de traitement de l'eau sera implantée sur le site de l'ancienne usine au Cabaret des Pins à La Teste-de-Buch. Celle-ci assurera le traitement de l'eau en provenance du lac de Cazaux avec une qualité et une sécurité accrues.

## **E. Les enjeux liés à l'eau**

Les enjeux liés à la gestion de l'eau, sa protection et sa mise en valeur sont :

- la protection de la qualité des eaux de surface,
- l'entretien des crastes, des fossés et des digues.

## VII - Les déchets ménagers et assimilés

Les plans régionaux et départementaux d'élimination des déchets ont été introduits par la loi n°92-646 sur l'élimination des déchets. Ils ont notamment pour objectif de prévenir et réduire la production et la nocivité des déchets, organiser leur transport, les valoriser par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir des matériaux réutilisables ou de l'énergie.

Les plans départementaux s'intéressent à l'élimination des déchets ménagers ou assimilés. Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Gironde a été approuvé par l'arrêté du 15 décembre 2003. Il est actuellement en cours de révision.

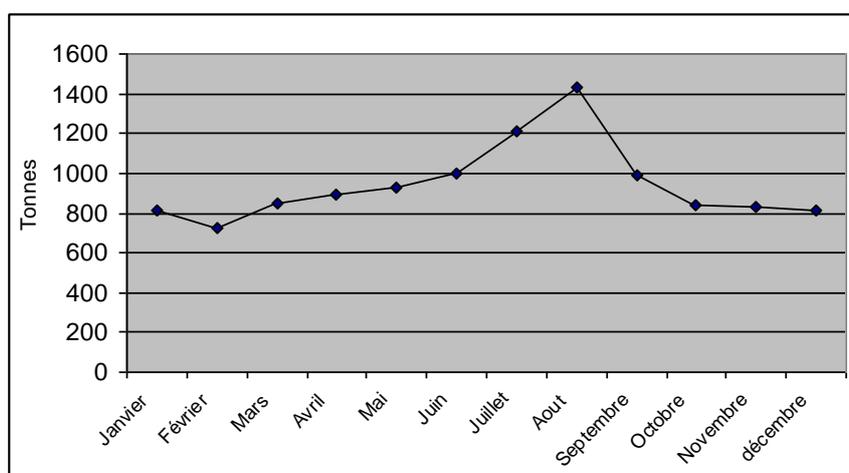
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud a compétence en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés.

### A. La collecte des déchets

La collecte s'effectue au porte à porte, en bac classique pour les habitations collectives, les administrations et les établissements scolaires, et en bac bi-compartmenté pour les habitations individuelles, permettant la séparation entre les ordures ménagères et les emballages à recycler. Elle est réalisée deux fois par semaine pour les ordures ménagères résiduelles : 11.329 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées sur la Commune en 2004, soit un ratio de 473 tonnes/hab.

L'activité touristique estivale induit une forte hausse de la collecte aux mois de juillet et d'août (+ 40 %).

Figure 3 : Evolution des tonnages d'ordures ménagères collectées sur la Commune en 2004



Depuis novembre 2003, la collecte sélective des emballages ménagers, effectuée jusqu'alors uniquement dans les maisons individuelles, a été étendue aux résidences, établissements scolaires et publics. Les emballages ménagers et les bio-déchets sont collectés en porte à porte, les premiers sont envoyés vers le centre de tri du Teich avant de partir vers les différentes filières de recyclage, les seconds vers la plate-forme de compostage du Teich pour valorisation. La collecte du verre est quant à elle effectuée par un prestataire privé, en apport volontaire.

Pour compléter le dispositif de collecte sélective, trois déchetteries situées sur le territoire communal de La Teste (Pyla, Cazaux, La Teste) permettent aux résidents l'apport de déchets de type encombrants, gravats, ferrailles, cartons, déchets verts, textile, verre.

Tableau 2 : Tonnages reçus dans les déchetteries de la commune de La Teste-de-Buch en 2004

	<b>Gravats</b>	<b>Tout-venant</b>	<b>Gravats valorisés</b>	<b>Déchets verts</b>	<b>Ferrailles</b>	<b>Cartons</b>	<b>Bois</b>	<b>Souche</b>	<b>Verre</b>
La Teste	825	749	611	1584	196	38	465	126	93
Cazaux	234	238	173	618	74	17	173	7	50
Pyla	149	92	111	430	36	12	107	0	35
<b>Total</b>	<b>1208</b>	<b>1079</b>	<b>895</b>	<b>2632</b>	<b>306</b>	<b>67</b>	<b>745</b>	<b>133</b>	<b>178</b>

## **B. Le traitement des déchets**

Les ordures ménagères collectées sont apportées au centre de transfert des déchets de La Teste, ouvert en 2001. Cet équipement dont l'objectif est d'éviter un transport routier trop important des bennes et d'optimiser le temps de collecte, accueille également les déchets des professionnels (bois cartons, DIB en mélange, déchets végétaux, gravats, ferrailles).

Depuis la fermeture de l'usine d'incinération de La Teste-de-Buch, en décembre 1999, les O.M. résiduelles de la COBAS ainsi que les encombrants – DIB valorisables sont enfouis dans le centre de stockage des déchets ultimes d'Audenge. Ce centre, dans lequel sont stockées 170 000 tonnes de déchets par an dont 37 000 issues de la COBAS, est aujourd'hui fermé. Une solution de substitution au centre de stockage d'Audenge est recherchée.

L'usine d'incinération de La Teste a été démantelée pièce par pièce en 2005 afin d'assurer la valorisation des matériaux et l'élimination dans les filières agréées. Des analyses de sol ont été réalisées sous les bâtiments afin de s'assurer de la non pollution du site désormais remis dans son état initial. La décharge du Natus a elle aussi était remise en état : une couverture étanche et un système de récupération du bio gaz et des eaux de pluie ont été installés. Le site est aujourd'hui entièrement recouvert de terre et engazonné. Toute activité y est interdite durant une période de 30 ans.

## VIII. Les risques majeurs

### A. Généralités et réglementation

*Un risque est la confrontation entre un aléa et des enjeux. L'aléa est un événement potentiellement dangereux, qu'il soit d'origine naturelle (feux de forêt, inondation...) ou technologique (explosion...). Les enjeux sont les personnes, les biens, équipements, et l'environnement menacés par l'aléa et susceptibles de subir des préjudices.*

*Un aléa devient un risque majeur lorsqu'il s'applique à une zone où des enjeux humains, économiques ou environnementaux sont en présence.*

Parce que la gravité du risque est proportionnelle à la vulnérabilité des enjeux, un des moyens de prévention est l'adoption de comportements adaptés aux menaces. Dans cette optique, la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et la prévention des risques majeurs, a instauré le droit de tout citoyen d'être informé sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire et sur les mesures de sauvegarde pour s'en protéger (article L.125.2 du Code de l'Environnement).

### B. Les risques naturels

#### 1 Les phénomènes littoraux

- **L'érosion marine et les avancées dunaires**

La Commune de La Teste est identifiée dans le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) en tant que commune sensible aux phénomènes littoraux. Ces derniers sont de deux ordres : l'érosion marine et l'avancée dunaire.

Le littoral de La Teste est une côte basse composée de plages sableuses, sur une longueur d'environ 20 km. Les formations dunaires qui la composent sont concernées par ce risque, notamment la dune du Pyla dont les dimensions en font la plus haute dune littorale d'Europe. D'une hauteur de 104 mètres, elle s'étend sur 2 700 m de long et 500 m de large et son volume de sable est évalué à 60 millions de m<sup>3</sup>. Sur la période 1985-1994, l'avancée dunaire s'est manifestée à raison de 3 à 4 mètres par an en moyenne. Ceci n'est pas sans poser des problèmes, notamment pour les campings du Pyla, sur lesquels la dune gagne du terrain et supprime pour chacun d'entre eux plusieurs emplacements par an. Dans ce contexte, les campings du Pyla qui constituent un pan important de l'économie locale nécessiteront à moyen terme une réflexion globale sur leur devenir et leur localisation. Au vu du

contexte environnemental et paysager du territoire, cette réflexion devra se faire dans le cadre du futur SCOT.

- **Les mesures de protections**

Au cours de l'hiver 2002/2003, un réensablement massif (1 100 000 m<sup>3</sup>) a été réalisé, pour protéger le littoral du Pyla (estran et talus) sur 3 250 m entre le musoir de la Corniche et la place Meller. Ce type d'opération est répété régulièrement sur des volumes moins importants pour entretenir les plages pylataises et les ouvrages de protection.

Conformément à la loi du 2 février 1995 (article L 562-1 du Code de l'Environnement) et au décret du 5 octobre 1995, un Plan de Prévention des Risques (PPR) d'avancée dunaire et de recul du trait de côte a été approuvé par arrêté préfectoral, sur la commune de La Teste, le 31 décembre 2001. Ce document délimite les zones exposées aux risques littoraux et plus particulièrement la côte océane et pylataise et définit les règles de construction, d'urbanisme et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur. Il préconise par ailleurs, les mesures de prévention à mettre en œuvre par les propriétaires et les collectivités locales.

***Par application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé vaut Servitude d'Utilité Publique.***

***Conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme et L 562-4 du Code de l'Environnement, le PPR sera annexé au PLU.***

## **2. Les feux de forêt**

- **Le risque de feux de forêt**

La Teste de Buch est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme «étant sensible au risque de feux de forêt ». Le territoire de la Commune est composé d'une importante zone boisée au Sud-ouest, qui appartient au vaste massif dunaire aquitain. Ce massif a une fonction économique mais également une fonction environnementale de protection contre les agressions éoliennes et marines et d'équilibre écologique. Il est composé essentiellement de pins maritimes, essence résineuse, par nature hautement inflammable.

Les départs de feux sont souvent dus à l'imprudence : travaux, loisirs, pique-niques, mégots, barbecues, pétards. La période estivale est particulièrement sensible pour les incendies ; elle conjugue plusieurs facteurs : chaleur, faible pluviométrie, forte occupation touristique du territoire forestier (camping, parking, pistes cyclables,...). Le niveau de risque est fortement accru à proximité des zones urbanisées et des zones d'hébergements (campings, ...).

Plusieurs zones d'habitat en contact immédiat avec la forêt sont soumises à un aléa majeur feu de forêt :

- Les Miquelots – Les Barons – Les Portes de l'Océan,
- La Pinède de Conteau – Clairbois,
- La Zone d'activités du Pays de Buch,
- Le Domaine de la Forêt,
- Vallée de l'Eden,

- Les campings et l'aire d'accueil de la Dune le long de la D218,
- Le camping de la Pinède,
- Le camping Cap du Mount
- Le camping municipal du lac de Cazaux

Dans ces zones, il y a lieu d'y favoriser la création d'accès de secours entre la forêt et les constructions, de zones tampons permettant aux secours, la mise en place d'un dispositif de lutte suffisamment en amont des constructions et d'interdire le mitage au milieu du massif forestier.

La Teste de Buch étant classée commune forestière, les règles de débroussaillage imposées par la loi n°92.613 du 6 juillet 1992 – article 5 seront incluses dans le règlement du PLU.

De plus, en application de l'arrêté préfectoral du 1er juin 1989 – article 10, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées devra être imposé tous les 500 m en moyenne. Il devra être de même à l'extrémité de toute route en cul de sac ou de tout lotissement en raquette ».

## • La Défense de la Forêt contre l'Incendie (DFCI)

### La réglementation

Toute nouvelle construction doit être réalisée dans les zones munies de défense incendie.

La responsabilité de l'autorité municipale est engagée en cas de sinistre, au titre des articles L 2212-1 et 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La circulaire du 10 décembre 1951, émanant du Ministère de l'Intérieur, fixe les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie. Elle stipule entre autres que pour assurer une zone de protection efficace, la distance entre les constructions et les points d'eau mis à la disposition des sapeurs pompiers doit être en général, inférieure à 200 m et être implantée sur des voies accessibles d'une largeur minimale de 3 mètres. Par ailleurs, les points d'eau constituant la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer pendant deux heures un débit de :

- 60 m<sup>3</sup>/h pour les zones à risque courant (habitat individuel et zones agricoles) ;
- 120 m<sup>3</sup>/h pour les zones artisanales ;
- 120 à 140 m<sup>3</sup>/h minimum assurés par le réseau pour les zones industrielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie, ou son complément, peut être assuré par des réserves d'eau aménagées.

### L'état du réseau

La commune de La Teste-de-Buch compte 650 points d'eau relatifs à la défense incendie; des emplacements réservés ont été créés dans le PLU pour permettre une meilleure accessibilité des secteurs à défendre.

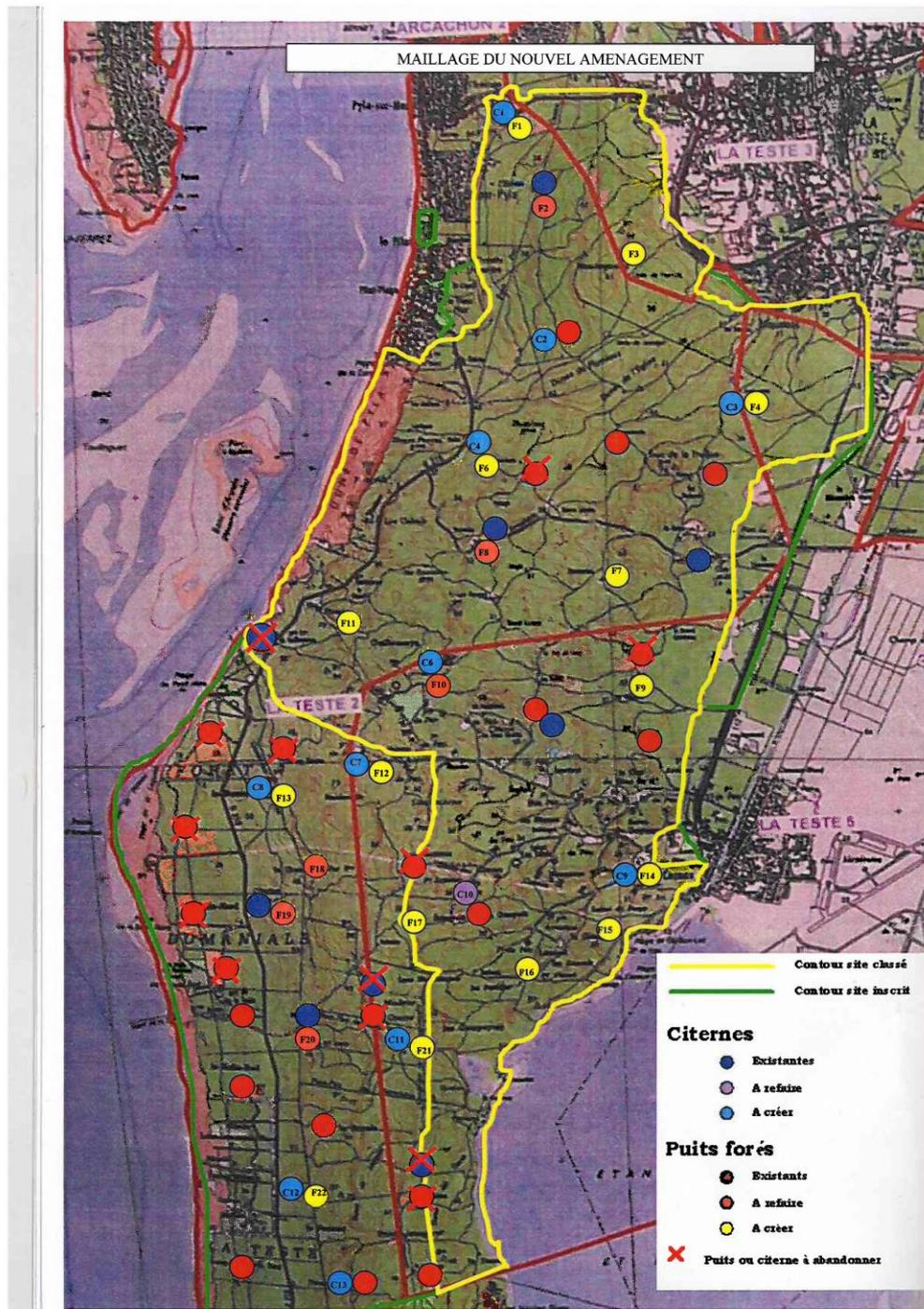
Certains secteurs laissent toutefois apparaître une défense incendie insuffisante du fait de l'éloignement des points d'eau (distance supérieure à 200 m).

- Rue Desbiey
- Chemin de Sécary, zone d'habitat individuel

- RD 112 Route de Cazaux, entre l'intersection de la piste 214 et le lieu-dit Jaumard. Plusieurs points d'eau se trouvent le long de cet axe
- Le quartier Jaumard est défendu par un PI, cependant, celui-ci est situé de l'autre côté de la RD 112. Son utilisation nécessite de couper la route, et ne permet pas un stationnement de l'engin pompe en sécurité, sur un axe en ligne droite fréquenté. De plus, il ne permet pas une couverture incendie sur la totalité du camping.
- RD 650, entre la rue Pelletan et le rond point à l'entrée d'Arcachon
- Il serait souhaitable de poursuivre le programme d'implantation de poteaux incendie le long de la RD 259 et de la RD 218 (la Salie, limite du département), dans le cadre de la défense incendie sur ces axes routiers situés en plein massif forestier.

Par ailleurs, des secteurs sont mal défendus car les hydrants présentent un débit insuffisant. Ces secteurs nécessitent la mise en place de mesures : renforcement ou maillage de réseau, implantation de bouches ou poteaux d'incendie normalisés, création de réserves d'eau auto-alimentées, ...)

Le vaste massif forestier de la Commune nécessite un dispositif spécifique de lutte contre l'incendie. Ainsi il est quadrillé d'un réseau de forages et de réserves d'eau qui permettent d'assurer la défense incendie du massif. Toutefois devant la vétusté de ce dispositif la Commune, en association avec la DFCI, s'est engagée dans un plan de rénovation de l'ensemble des ouvrages de défense. Ainsi 22 nouveaux forages doivent être réalisés ainsi que 12 nouvelles réserves sur l'ensemble de la forêt. Ces nouvelles installations ont été disposées, en concertation avec les services des pompiers, en fonction des zones à risques et de leur condition d'accessibilité. Chaque installation fait l'objet d'une convention avec le propriétaire des parcelles concernées. Les travaux sont actuellement en cours.



Dispositif de protection contre l'incendie du massif forestier de La Teste de Buch

- **Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt**

Un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt est en cours d'élaboration. Il a été prescrit le 1<sup>er</sup> février 2007. Il est actuellement en cours de réalisation.

### 3. Les tempêtes

Une tempête est une perturbation associée à un centre de basses pressions atmosphériques et provoquant des vents violents tournant autour de ce centre dépressionnaire. Les tempêtes peuvent être accompagnées, précédées et suivies de fortes précipitations, parfois d'orages.

Elle peut se traduire par :

- des vents très forts tournant dans le sens contraire des aiguilles d'une montre autour du centre dépressionnaire,
- des pluies abondantes pouvant provoquer des dégâts importants (inondations, coulées de boue, glissements de terrain),
- des chutes d'éléments de construction et d'installations de chantiers provisoires (grues, échafaudages, ...),
- des chutes d'arbres et de branches qui peuvent rendre les chaussées impraticables et mettre en péril des immeubles ou d'autres infrastructures,
- des détériorations des réseaux de distribution d'énergie et de communication.

Dans un contexte de réchauffement climatique, tout le département de la Gironde a été classé en zone à risque de tempête dans le DDRM. Ce risque peut se traduire par des événements de grande intensité comme les tempêtes de décembre 1999 qui ont détruit des centaines d'hectares de boisement en Gironde.

### 4. Les inondations

La Commune est soumise à deux types de risques d'inondation :

- Les inondations par débordement du réseau hydrographique et remonté de nappe
  - Les inondations par submersion marine
- Les inondations par débordement du réseau hydrographique

Ce risque est lié au débordement du réseau hydrographique lors des fortes pluies. Toutefois la commune ne figure pas dans la liste des communes à risque majeur dans le DDRM de la Gironde. Il n'existe pas d'étude spécifique portant sur ce risque, ni d'atlas cartographiant les zones inondables sur la Commune.

Les inondations peuvent survenir principalement au niveau du centre de La Teste. Ce secteur est drainé par quatre principales crastes : Douce, Menan, Arriet, et Nezer la plus importante qui draine les eaux depuis Cazaux. Aujourd'hui, le réseau actuel de drainage ne permet plus en l'état d'évacuer les apports pluviaux à la fois du centre-bourg et des zones périurbaines et rurales situées au Sud de la RN 250. Le même phénomène peut se rencontrer dans le quartier de Cazaux.

Le phénomène est en outre accentué par la forte imperméabilisation des sols liée au développement urbain, qui diminue les possibilités d'absorption de l'eau sur place. Le développement des voiries, des parkings, des toitures, ont accru les volumes d'eaux ruisselées et ont favorisé leur restitution rapide vers le milieu récepteur. De manière générale, les nouvelles zones urbanisées utilisent comme exutoire des eaux pluviales soit des collecteurs existants, soit des fossés et crastes qui, parfois, ne peuvent faire face aux pointes de débit par temps d'orage.

Le risque d'inondation sur la Commune est également lié à une mauvaise gestion et à un défaut d'entretien des ouvrages hydrauliques (digues des Près Salés Est et Ouest), des canaux (ex : canal des Landes) et des crastes parfois busées ou bouchées. L'entretien des crastes et des digues est essentiel, mais sa réalisation se heurte au statut privé des ouvrages et des fossés.

Les propriétaires, tenus d'assurer le libre écoulement des eaux et de veiller au bon état des ouvrages, n'effectuent pas systématiquement le nettoyage des crastes et l'entretien des digues. Il en est de même pour les ouvrages (digues) situés sur le Domaine Public Maritime (DPM) et sur le canal des Landes.

En matière de gestion des eaux pluviales, le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial réalisé en novembre 2001, par le SIBA, le CETE du Sud-Ouest et la DDE de la Gironde, a fait des préconisations.

Les principes directeurs et les mesures proposées sont les suivants :

- ▶ Favoriser l'infiltration et le traitement des eaux pluviales :
  - limiter le coefficient de ruissellement dans le règlement du PLU,
  - geler le long de la voirie publique des bandes nécessaires à l'infiltration (dans le cadre des travaux de doublement de la voie),
  - réserver des terrains pour d'éventuels lieux de stockage,
  - traiter les trottoirs en tranchées drainantes,
  - mettre en place des bassins de stockage-infiltration,
  - mettre en place des passes-débits envoyant les eaux pluviales les plus polluées vers la station d'épuration.
- ▶ Entretien et reprofiler les crastes :
  - mettre au gabarit nécessaire les profils en travers des crastes et fossés lors des travaux de réfection,
  - acquérir, dès que l'occasion se présente, le fossé et une bande de terrain nécessaires à l'intervention de nettoyage,
  - instituer une servitude ou passer une convention avec les propriétaires privés pour pouvoir nettoyer.

Au regard de ces objectifs la Commune est engagée au quotidien dans la gestion et l'amélioration du réseau hydraulique. Ces actions et préconisations touchent les quatre grands bassins versant de la Commune qui sont drainés par les crastes suivantes :

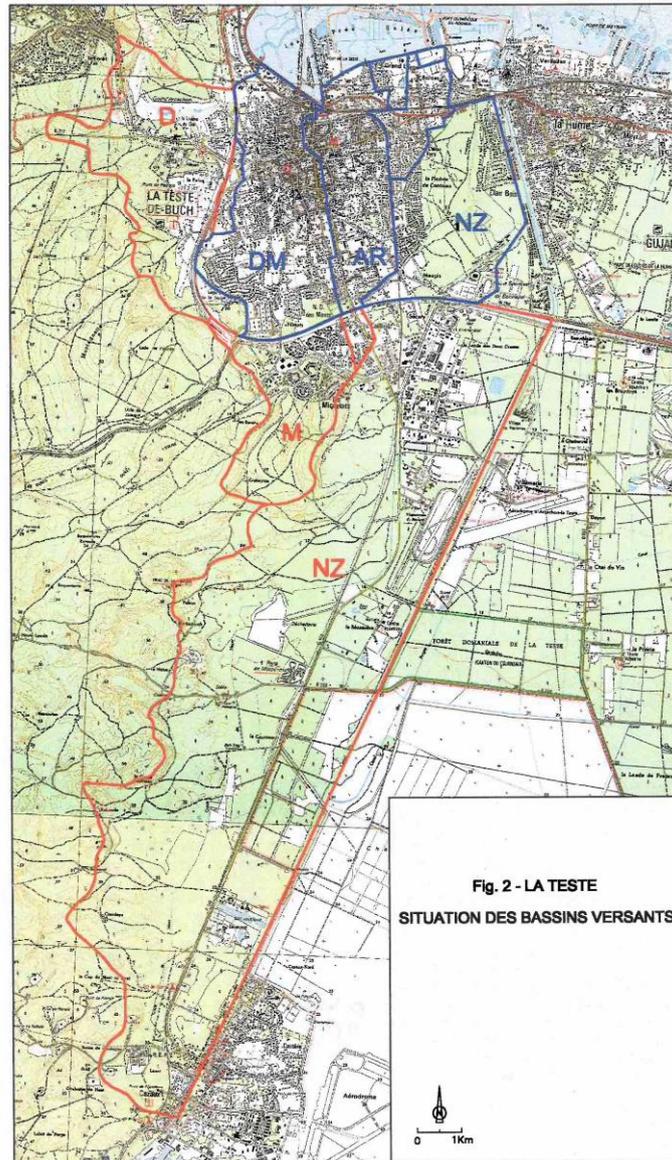
- La craste Douce
- La craste Menan
- La craste Arriet
- La craste Nezer

Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluviale a mis en évidence que la RN 250 et la RD 1250 qui contournent la partie urbanisée de La Teste centre coupent le territoire en deux, tant d'un point de vue de l'urbanisation que de la gestion hydraulique. L'idée retenue par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial repose sur ce principe et s'appuie sur deux volets :

- Stocker au niveau de la RN 250 et RD 1250 tous les apports des bassins amont, les transiter à débit régulé et améliorer le drainage pour augmenter la capacité de stockage des terrains. L'idée retenue par la Schéma sur ce sujet est de se saisir de l'opportunité des travaux de doublement de ces axes pour dissocier sur les plans hydrologique et hydraulique le

fonctionnement de la partie urbanisée de La Teste centre (aval) de celui des secteurs périphériques (amont).

- Entre la RN 250 et le Bassin, reprendre le réseau de drainage de façon à lui redonner une capacité d'évacuation immédiate et suffisante, améliorer le drainage de la nappe et stocker les apports en périphérie aval, au niveau des Prés Salés.



Commune de La Teste de Buch - Bourg de La Teste Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial p.7

Fort de ces objectifs la Commune a entrepris, dans le cadre règlementaire du PLU mais aussi sur le terrain, d'améliorer la gestion hydraulique de La Teste centre. Ces actions peuvent ainsi être déclinées par bassin versant :

- Bassin versant Douce-Menan  
Les bassins versant des crastes Douce et Menan ont le même exutoire : les Prés Salés Ouest. Les lits de ces deux crastes se rejoignent au droit de l'avenue Lagrua peu avant leur transit

dans les Prés Salés Ouest. Le bassin versant de la craste Douce a une superficie de 3,4 km<sup>2</sup> et la craste Menan 1,9 km<sup>2</sup>.

Pour la **craste Menan** en amont de la RN 250 les volumes à traiter pour une pluie centennale sont de 33.000 m<sup>3</sup> et de 12.000 m<sup>3</sup> pour une pluie décennale (il faut rappeler que le Schéma fait la distinction entre volume à traiter et à stocker, ainsi ces volumes ne sont pas à stocker dans leur totalité). Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial préconise de maintenir une capacité de stockage d'une partie de ces eaux de part et d'autre de la RN 250. Dans le cadre du PLU les terrains susceptibles d'accueillir ces eaux ont été maintenus en zones naturelles (NV) évitant ainsi l'imperméabilisation des sols et a mis en Emplacement Réservé trois terrains (B4, B5, B6) pour permettre la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales. A l'aval de la RN 250, un Emplacement Réservé a été instauré au lieu dit La seougue (B2) pour le même objet que précédemment. Parallèlement un terrain communal situé à l'intersection de la rue Nicolas Poussin et de la place des Prés verts doit être aménagé prochainement en bassin de rétention.

Pour la **craste Douce** en amont de la RN 250 et de la RD 1250 les volumes à traiter sont de 59.000 m<sup>3</sup> pour une pluie centennale et de 22.000 m<sup>3</sup> pour une pluie décennale (il faut rappeler que le Schéma fait la distinction entre volume à traiter et à stocker, ainsi ces volumes ne sont pas à stocker dans leur totalité). Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial préconise de maintenir une capacité de stockage d'une partie de ces eaux amont de la RD 1250. Pour répondre à cet objectif la Commune a défini deux principes. Le premier consiste à protéger en zone naturelle ou agricole l'ensemble des terrains concernés. Certains qui étaient jusqu'alors classés en zone urbaine ont été déclassés en zone NV (ex : terrains situés le long de la RD 1250 au droit du lotissement de la lissière du golf) Le second a consisté à interdire la poursuite de l'urbanisation du secteur de la Palue. En effet l'ensemble de ce secteur situé en amont de la RD 1250 est parcouru par le lit de la craste Douce. Dans un souci de maintenir des capacités de stockage et d'infiltration importantes dans ce secteur il a été décidé de classer en zone naturelle tous les terrains non bâti (zone NP) et de limiter strictement les droits à construire sur les terrains déjà bâti (zone NH) Ces dispositions permettent de lutter contre l'imperméabilisation des sols et de maintenir des capacités d'étalement et d'infiltration des eaux pluviales lors de forts épisodes pluvieux. A l'aval de la RN 250 et de la RD 1250 plusieurs dispositifs ont été instaurés conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. Le premier a consisté à maintenir une capacité de stockage de plus de 37.000 m<sup>3</sup> (pluie centennale) sur le site des Prés Salés Ouest. Ce dispositif actuellement en place a fait preuve de son efficacité lors des derniers phénomènes météorologiques importants qui nous avons connu ces dernières années. Par ailleurs cette zone de rétention est accompagnée de bassins de lagunage dans lesquels transitent les eaux des crastes Douce et Menan avant leur rejet dans le Bassin d'Arcachon. Ces dispositifs participent à l'amélioration de la qualité des eaux avant leur rejet dans le milieu récepteur. Ces rejets font d'ailleurs l'objet d'un suivi régulier. En parallèle une réflexion en partenariat avec le SIBA est en cours pour améliorer le transit des eaux pluviales des deux crastes sous la voie de chemin de fer et la RD 650. La reprise de ces deux ouvrages permettrait d'abaisser le niveau de la nappe d'une trentaine de centimètre et améliorer ainsi la capacité d'infiltration des terrains. Pour permettre de modifier ces ouvrages le PLU a instauré un Emplacement Réservé au droit de l'ouvrage actuel en amont de la voie de chemin de fer (B11).

- Bassin versant d'Arriet

L'exutoire du bassin versant d'Arriet est le port de La Teste centre. Ce bassin versant a une superficie de 0,15 km<sup>2</sup>.

Pour le bassin versant de la craste d'Arriet les volumes à traiter en amont de la RN 250 sont de 2.600 m<sup>3</sup> pour une pluie centennale et de 1.000 m<sup>3</sup> pour une pluie décennale (il faut rappeler que le Schéma fait la distinction entre volume à traiter et à stocker, ainsi ces volumes ne sont pas à stocker dans leur totalité). A nouveau le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial préconise de maintenir une capacité de stockage en amont de la RN 250. Ainsi le PLU a classé en zone naturelle (NV) l'ensemble des abords de cette voie. De plus les noues d'infiltrations des opérations commerciales sont en Espace Boisés à Conserver (EBC) afin de garantir leur protection. A l'aval de la RN 250 plusieurs aménagements ont été réalisés. Un bassin de stockage 120 m<sup>3</sup> a été réalisé sous le rond point de Cap lande à l'intersection des rues Bisserié et Saint Exupéry. Un espace vert de la commune situé rue Bisserié vient compléter ce dispositif de stockage. D'autres terrains communaux comme le stade Jean de Grailly pourront prévoir des espaces de rétention lorsque leur réaménagement sera programmé. Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial a identifié les Prés Salés Est comme une zone de stockage majeure pour le bassin versant de la craste d'Arriet (20.000 m<sup>3</sup> pour une pluie décennale et 29.000 m<sup>3</sup> pour une pluie centennale). Pour répondre à cet objectif le fossé situé à l'aval de la digue Sud des Prés Salés Est a été entretenu pour lui permettre d'accepter ces volumes. Parallèlement l'ouvrage de déchargement situé sur la digue Sud a été rendu opérationnel pour permettre la surverse des eaux de la craste vers les Prés Salés Est lors de forts phénomènes pluvieux. A ce titre un Emplacement Réservé sur la digue a été instauré dans le PLU (B7) pour permettre la maîtrise publique de l'ensemble de cet ouvrage. Il faut rappeler que le rejet des eaux de la craste d'Arriet dans le port de La Teste centre est contraint par le rythme des marées, ce qui rend la zone de stockage des Prés Salés Est indispensable. Pour finir l'ouvrage hydraulique Jonsthon qui permet l'évacuation des eaux des Prés Salés Est dans le Bassin d'Arcachon a fait l'objet d'une attention toute particulière au regard de son état de vétusté et fera l'objet d'une réhabilitation dans le courant de l'année 2011.

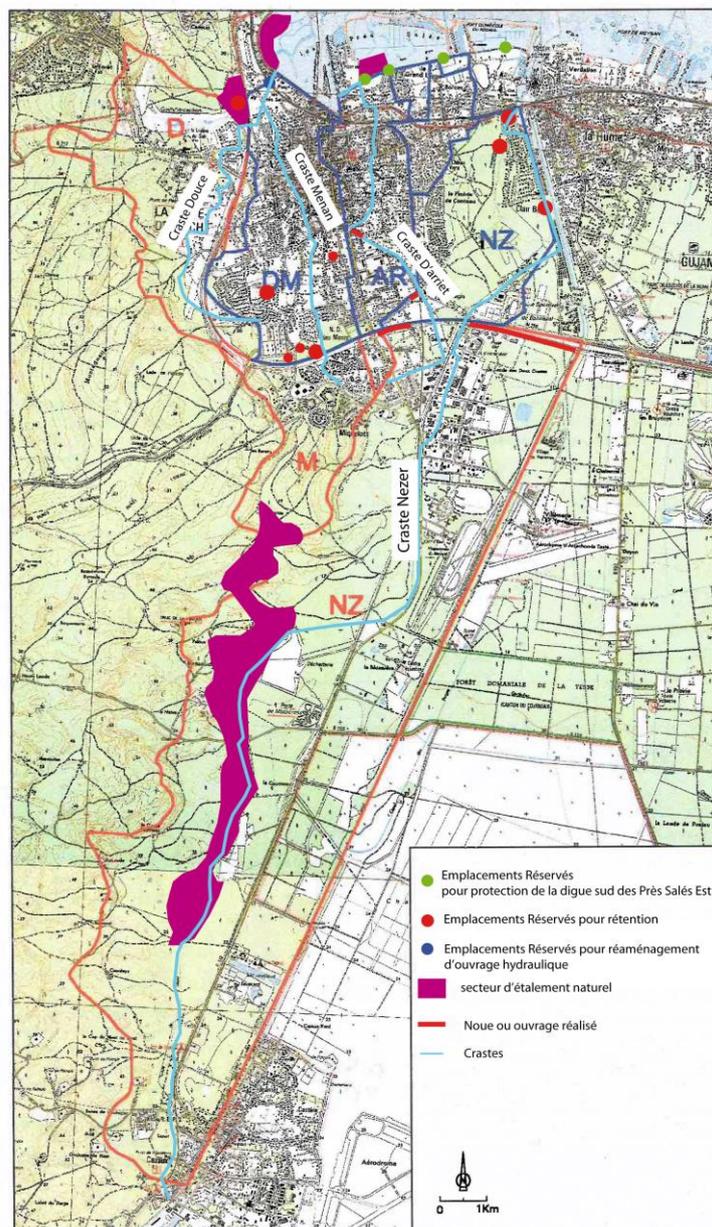
- Bassin versant de Nezer

Le Bassin versant de la craste Nezer est le plus étendu de la Commune avec 18 km<sup>2</sup>. Ainsi les volumes à traiter en amont de la RN 250 sont les plus importants. 310.000 m<sup>3</sup> pour une pluie centennale et 114.000 m<sup>3</sup> pour une pluie décennale (il faut rappeler que le Schéma fait la distinction entre volume à traiter et à stocker, ainsi ces volumes ne sont pas à stocker dans leur totalité). Toutefois au regard de la dimension du bassin versant amont les capacités de rétention sont importantes. En effet il semble difficile de traiter l'ensemble de ces volumes au pied de la RN 250 même si, comme le prévoit le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, l'aménagement du doublement de la RN 250 améliorera sensiblement la situation. Ainsi le PLU permet l'étalement des eaux de la craste Nezer dans les milieux naturels qu'elles traversent et notamment dans tous les milieux humides en point bas. En effet tous ces sites sont en zones NP et NR au PLU. Certains aménagements légers pourraient être entrepris pour favoriser cet étalement.

A l'aval de la RN 250 un bassin de rétention sur le lit de la craste de la petite Douesse, pour limiter les inondations dans le secteur de l'avenue de la Pinède, a été créé à la jonction de l'avenue Frédéric de Candale et du chemin de la Procession. Par ailleurs le Schéma Directeur d'Assainissement préconise la réalisation de zones de rétention dans le secteur de la Pinède de Conteau, le long du parcours de la craste Nezer et de la craste de la petite Douesse. Le PLU envisage dans ce vaste espace (140 ha) un aménagement qui permettrait de maintenir 50 % des espaces boisés actuellement en place. Ces espaces boisés seraient majoritairement maintenus à l'Est du site, le long des crastes de Nezer et de la Petite Douesse. Ainsi une zone 2AU a été instaurée sur l'ensemble de ce secteur et une orientation particulière d'aménagement fixe les grands principes de l'organisation de cette zone. Cette orientation identifie des objectifs en terme de gestion hydraulique et de création de bassins de rétention.

D'une manière plus générale, comme nous l'avons vu dans le chapitre C- Les eaux pluviales, le PLU oblige à l'article 4 l'infiltration prioritaire des eaux de ruissellement pour toutes opérations quelque soit sa taille. Des débits de fuite dans le réseau après stockage peuvent être admis pour les opérations les plus importantes à hauteur de 3 litres par seconde et par hectare. Ainsi tous les grands aménagements et en particulier ceux réalisés en amont de la RN 250 (extension de la zone d'activités, hôpital) ont fait l'objet de mesures compensatoires pour limiter les rejets dans le milieu des eaux issues des surfaces imperméabilisées (noues de stockage et d'infiltration, traitement spécifique des surfaces de parkings et des voiries par structures réservoirs, débit de fuite à hauteur de 3l/s/ha maximum). Ces dispositions permettent de limiter la surcharge du réseau hydrographique lors de forts phénomènes pluvieux et participent à la lutte contre les risques d'inondation.

Carte récapitulative des actions en faveur de la gestion hydraulique



Par ailleurs la commune dispose sur son territoire d'un canal qui relie le lac de Cazaux au Bassin d'Arcachon. Un écoulement continu s'effectue du Sud au Nord, c'est-à-dire du lac de Cazaux vers le Bassin d'Arcachon. Cet ouvrage a plusieurs fonctions, des fonctions hydrauliques de décharge du lac vers le Bassin d'Arcachon et des fonctions écologiques en reliant des milieux naturels de grandes valeurs. A ce titre il est identifié comme étant un corridor écologique.

La gestion hydraulique s'effectue par un ouvrage de régulation géré par les services de la base aérienne de Cazaux. Les conditions de gestion associées à la dimension du bassin versant du canal des Landes et aux phénomènes météorologiques peuvent aboutir à des débordements qui peuvent être préjudiciables pour certaines zones urbaines. A la Teste centre, la zone industrielle et commerciale peut être soumise aux risques de débordement du canal. Ainsi une zone tampon d'environ 100 m a été maintenue en espace naturel (NR) afin de limiter le risque d'inondation des premiers équipements économiques et garantir la continuité du corridor écologique. Par ailleurs une étude de bassin versant doit être réalisée par les services du SIBA afin d'améliorer les conditions de gestion de cet ouvrage.

- Les risques d'inondation par submersion marine

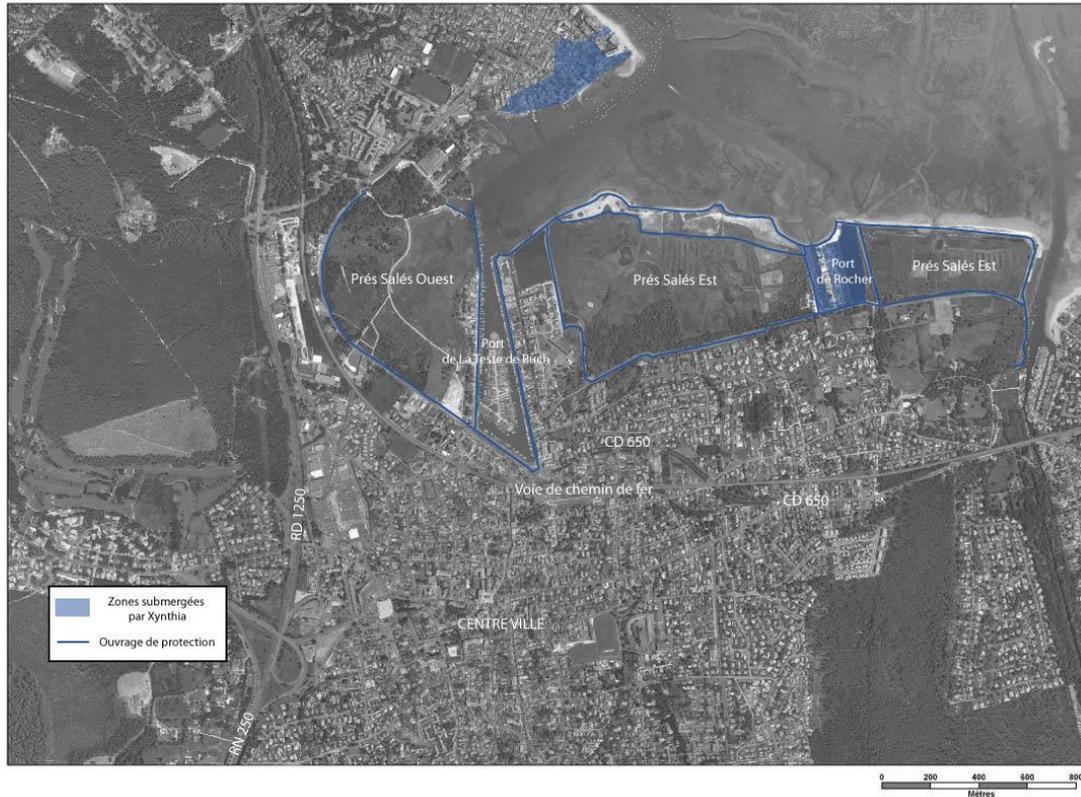
La commune de La Teste de Buch est soumise à l'aléa de submersion marine qui expose des quartiers d'habitation et d'activités. Certains quartiers sont protégés par des ouvrages (quartiers du Pyla, du Canalot, de Bordes) d'autres n'ont aucun moyen de protection (quartiers de l'aiguillon et du lapin blanc, les ports ostréicoles). La tempête Xynthia survenue dans la nuit du 27 au 28 février 2010 nous a rappelé de la nécessité de mener une réflexion spécifique dans ce domaine et de prendre des mesures adéquates pour limiter les risques. Ainsi l'Etat a initié une démarche de Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine par arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2010.

Toutefois la tempête Xynthia a submergé un nombre limité de quartiers au regard du linéaire de côte que possède la Commune. Les ouvrages de protection ont bien tenu leur rôle même s'ils ont subi des dommages. Ainsi avec une côte de 3,50 NGF la tempête Xynthia a provoqué des débordements maritimes au sein du quartier de l'Aiguillon et du port ostréicole du Rocher.

En parallèle des études spécifiques concernant le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine, la commune a réalisé une étude diagnostic sur les digues des Prés salés Ouest (digue Jonhston) et des Prés salés Est. Ces études ont permis de mettre en évidence :

- L'état général des endiguements
- leur niveau de revanche permettant d'éviter les débordements lors de phénomènes majeurs
- Les enjeux de protection des quartiers d'habitation et des secteurs économiques
- les travaux de confortement ou de rénovation qu'il convient d'entreprendre pour améliorer la protection des quartiers soumis à l'aléa.

Zones submergées par Xynthia



Concernant les Prés salés Est l'état moyen des digues est plutôt satisfaisant. Toutefois certains tronçons ou ouvrages hydrauliques présentent un état de dégradation qu'il convient de prendre en compte pour ne pas remettre en question la sécurité de l'ensemble du système de protection (cf. carte état général des digues)

Etat général des digues des Prés salés Est



Concernant le niveau de revanche, là encore, celui-ci est plutôt satisfaisant pour des côtes marines correspondant à de forts coefficients (ex : coefficient de 120 avec une côte marine de 3,02 m NGF) mais aussi pour des phénomènes météorologiques importants de type Xynthia (côte marine de 3,48 m NGF)

Niveau de revanche des digues des Prés salés Est pour une côte de 3,02 m NGF



Niveau de revanche des digues des Prés salés Est pour une côte de 3,48 m NGF



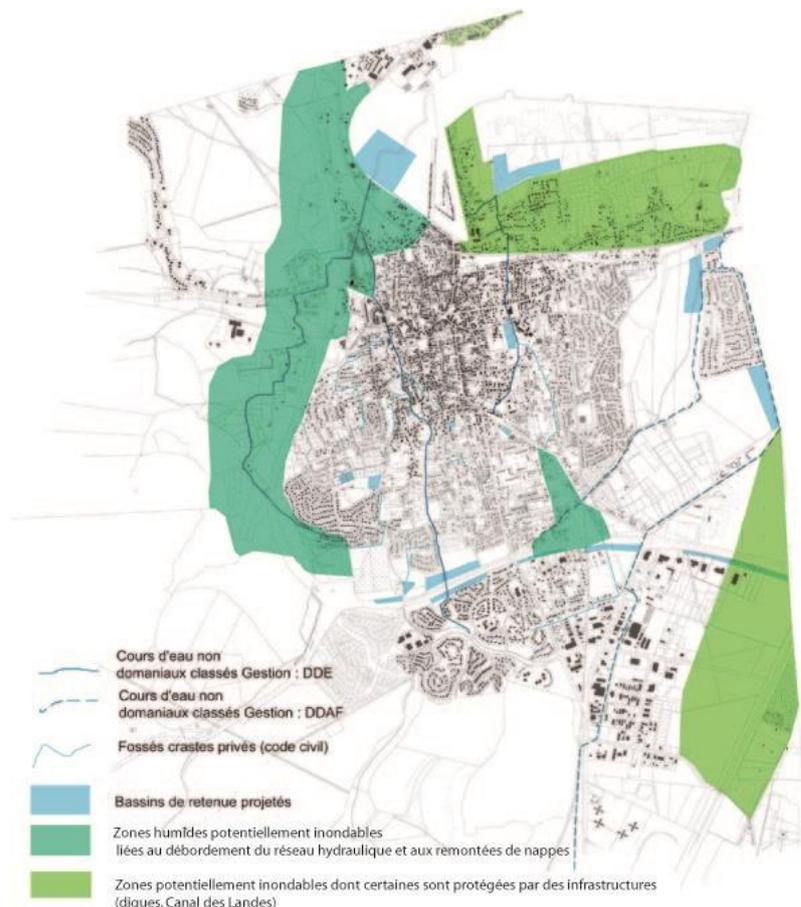
Concernant les Prés salés Ouest, l'ouvrage en béton situé dans le prolongement de la digue Ouest du port, est dans un état de dégradation avancé. Malgré son état elle résiste aux assauts de la mer notamment lors de violentes tempêtes. En effet son orientation Nord-est/Sud-est la met à l'abri des

vents dominants et donc des contraintes les plus fortes. Toutefois des études sont actuellement en cours pour définir les conditions de son confortement.

Dans le cadre de son PLU la commune a tenu compte du risque de submersion marine le temps de connaître les mesures qui seront prises dans le cadre du Plan de Prévention des Risques de Submersion marine :

- Concernant les zones urbaines soumises au risque, la densité a été limitée (ex quartier du Canalot). Les reliquats des zones INAO de ce quartier ont été déclassés en 2AU le temps de connaître les prescriptions du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine.
- Au sein des zones urbaines situées aux abords du littoral des prescriptions spécifiques concernant l'implantation des planchers habitables ont été fixées à 3,80 m NGF minimum (zones UB, UO et UL)
- Les zones d'urbanisation future du secteur de Bordes ont été déclassées de 1NA en 2AU le temps de connaître les prescriptions du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine.
- Le règlement des zones soumises à risque fait mention de la possibilité d'interdire les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Une orientation particulière d'aménagement concernant le secteur de Bordes conditionne l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à terme, à la tenue d'une réflexion spécifique sur la gestion des endiguements et des risques d'inondation.

Carte récapitulative des risques d'inondation sur la Commune



## **C. Les risques technologiques**

### **1. Le risque industriel**

Aucun risque industriel n'est recensé sur la Commune dans le DDRM de la Gironde.

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**

Certaines installations publiques ou privées peuvent entraîner des dangers, des pollutions ou des nuisances (odeurs, bruits, rejets, altérations paysagères, ...). Depuis la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées, toutes les installations susceptibles d'occasionner des dangers ou des inconvénients importants sont soumises à autorisation ou à déclaration selon leur nature et leur taille. La demande d'autorisation comprend en particulier une étude d'impact et une étude de risque et de danger qui identifie les scénarios d'accidents possibles, leurs conséquences et les dispositifs de sécurité à mettre en place.

Chaque installation fait l'objet d'un suivi particulier en fonction des impacts qu'elle peut avoir sur l'environnement ou 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.

Il existe sur la commune de La Teste 6 installations classées soumises à autorisation, c'est à dire exerçant une activité jugée dangereuse pour l'environnement. Les activités concernées sont de natures diverses : dépôts de pétrole, décharge d'ordures ménagères, fabrication de vernis, ...

Le tableau ci-après liste les installations classées soumises à autorisation à La Teste.

*Tableau 3 : Installations classées soumises à autorisation sur la commune de La Teste en 2005*

Nom de l'établissement	Activité
COBAS - Natus (ex District Sud Bassin)	Décharges d'ordures ménagères
COBAS - transit-	Regroupement d'OM, DIB
ESSENCES DES ARMEES	Dépôts de pétrole, produits dérivés ou gaz naturel
ESSO REP Cazaux	Extraction de pétrole et gaz naturel
GARRIGUE (déposante)	Regroupement d'OM, DIB
LIXOL	Fabrication de vernis

A noter, la présence d'un dépôt de munitions sur la base aérienne de Cazaux (cf tableau des servitudes).

- **Les établissements SEVESO**

Il n'existe pas, sur La Teste de Buch et sur les communes périphériques, d'établissements relevant de la Directive SEVESO II du 9 décembre 1996, relative à la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

## 2. Le transport de matières dangereuses

Le risque concernant le transport de matières dangereuses (TMD) est lié à un accident pouvant survenir lors du transport sur les axes routiers, ferroviaires, aériens ou par canalisation de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens, l'environnement.

Les principaux risques sont :

- l'explosion occasionnée par un choc d'étincelle, par le mélange de plusieurs produits, ou par l'échauffement de produits volatils ou comprimés,
- l'incendie à la suite d'un choc contre un obstacle (avec production d'étincelles), d'un échauffement anormal d'un organe du véhicule, de l'inflammation accidentelle d'une fuite,
- la dispersion dans l'air d'un nuage toxique, la pollution de l'atmosphère, de l'eau ou du sol par des produits dangereux.

Le risque lié au transport de matières dangereuses sur la commune de La Teste est présent sous trois formes.

- **Transport routier** : La circulation des véhicules assurant le transport des matières dangereuses, quel que soit leur tonnage, est interdite sur l'ensemble des voies communales et privées ouvertes à la circulation publique et sur l'ensemble des routes départementales et nationales situées à l'intérieur de la zone communale urbanisée. Cependant, pour assurer les dessertes locales, des itinéraires directs entre la RN 250 et les points de livraison situés sur la commune de La Teste peuvent être utilisés.

- **Transport par canalisation :**

Depuis le 4 août 2006, le règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, et d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés est défini par l'arrêté du 4 août 2006.

### Le transport de gaz

Le réseau de transport de gaz naturel alimentant le département s'inscrit dans le réseau Total Infrastructures Gaz de France (ex GSO). Les canalisations de transport d'hydrocarbures et de gaz qui traversent les communes engendrent des servitudes limitant le droit d'utiliser le sol qui doivent être inscrites dans les PLU. La probabilité d'une rupture de canalisation suivie d'inflammation est très faible (espacement de 100.000 ans entre deux accidents de ce type pour un kilomètre de canalisation).

La commune de La Teste-de-Buch est traversée par deux canalisations de transport de gaz naturel :

- canalisation TIGF (Total Infrastructure Gaz de France) DN 80 Facture-Arcachon exploitée par GDF,
- canalisation TIGF La Teste-de-Buch – Parentis.

L'emplacement de ces canalisations et la largeur des servitudes figurent sur le plan des servitudes du P.L.U.

### Le transport d'hydrocarbures

La commune de La Teste-de-Buch se situe dans le bassin pétrolier de Parentis, découvert en 1954.

Le bassin de Parentis reste la principale région productrice de pétrole de France. Il est constitué de 10 gisements dont 4 se situent sur la commune de La Teste-de-Buch :

- Cazaux qui est le plus ancien champ pétrolier de la Commune (production : 106 Kt en 1999),

- Les Arbousiers découvert en 1991 qui a produit 15,3 kt d'hydrocarbure en 2005,
- Les Pins découvert en 1994 dont la production a atteint 49,9 kt d'hydrocarbure en 2005.
- Les Mimosas, le plus récent, qui atteint une production de 40 m<sup>3</sup>/j.

L'ensemble de ces gisements est exploité par la société VERMILLON EMERAUDE (ex ESSO REP).

Il existe deux collectes principales d'exploitation acheminant la production des puits de chaque champ de pétrole vers les unités de traitement primaire et de stockage :

- collecte principale Les Pins – Les Arboussiers centre (2,790 km),
- collecte principale Les Arboussiers centre - Cazaux (12 km).

Les hydrocarbures sont ensuite acheminés depuis Cazaux par un pipeline en direction du terminal pétrolier de Bordeaux situé à Ambes.

L'ensemble de ces canalisations a fait l'objet de Plans de Sécurité et d'Intervention visant à protéger les populations, les biens et l'environnement.

Toutefois, seul le puits des Mimosas ne dispose pas d'un acheminement par pipeline ; le transport de produit brut est réalisé par camion citerne jusqu'au centre de traitement de Cazaux. Le fonctionnement du puits est limité par cette contrainte de transport :

- fonctionnement 16 heures par jour,
- le gaz présent dans le pétrole est brûlé par torche sur place,
- le gaz résiduel est quant à lui éliminé par évaporation dans l'atmosphère,
- le pétrole épuré de son gaz est alors acheminé par camion.

Ce dispositif complexe comporte un certain nombre de contraintes :

- Contraintes environnementales :

- dispersion du gaz dans l'atmosphère,
- nuisances sonores liées à la présence de la torche
- risques de pollutions liées au citernage des fluides
- nuisances visuelles sur le site dues à la présence de la torche et des bacs de stockage.

- Contraintes de sécurité :

- présence de la torche et du stockage sur le site,
- transfert du pétrole par camions (poste de chargement, risques d'accidents sur la voirie publique,...).

Pour s'affranchir de ces contraintes et obtenir une installation plus respectueuse du site et des milieux urbains environnants, la société gérante de l'ouvrage étudie la possibilité de créer une conduite souterraine reliant le site au centre des Arbousiers, distant de moins de 2 km à vol d'oiseau.

Le tracé envisagé emprunte des chemins existants. Le projet nécessite toutefois le « défrichage » de ces chemins des Espaces Boisés Classés.

### **3. Les enjeux liés aux risques**

Les enjeux liés à la gestion et à la prévention des risques majeurs sont :

- la maîtrise des phénomènes d'inondation,
- la présence d'équipements de défense incendie suffisants,
- la maîtrise de l'exposition des populations aux risques majeurs,
- l'information des populations.

## IX. Les nuisances

### A. La pollution de l'air

La qualité de l'air fait l'objet d'une attention croissante en raison de ses effets sur la santé et sur le climat. La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) intégrée dans le livre II, Titre II du code de l'environnement a renforcé la politique nationale dans le domaine de l'air, notamment à travers la surveillance de la qualité de l'air et la maîtrise des pollutions atmosphériques par la planification à l'échelon locale.

#### 1. La surveillance de la qualité de l'air

En Aquitaine, la surveillance de la qualité de l'air est assurée depuis 1995 par l'association AIRAQ, agréée par le Ministère de l'Environnement. Cette association a pour mission de surveiller en permanence plusieurs polluants (oxydes d'azote, hydrocarbures, dioxyde de soufre, ozone, particules, ...), représentatifs de la pollution de l'air. Elle dispose pour cela, d'un réseau d'analyseurs répartis sur l'ensemble de la région, dans des zones présentant des profils différents (zones rurales, aires urbaines, zones périurbaines, zones industrielles, sites proches d'axes routiers).

Sur le Bassin d'Arcachon, la surveillance est assurée par une station dite de fond urbain (18), située sur la commune d'Arcachon, dans le quartier Lucien de Gracia, et mise en place fin 2003. L'analyseur mesure quatre paramètres : l'oxyde d'azote, le dioxyde de soufre, l'ozone et les particules en suspension.

Les directives européennes, traduites en droit français, notamment par le décret n°2002-213 du 15 février 2002 et le décret 2003-1085 du 12 novembre 2003 relatifs à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et modifiant le décret 98-360 du 6 mai 1998, fixent pour ces polluants les objectifs de qualité, les seuils d'alerte ainsi que les valeurs limites à ne pas dépasser.

#### Les polluants mesurés

**Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)** est un gaz résultant de la combustion de matières fossiles contenant du soufre (charbon, fuel, gazole, ...) et de procédés industriels. Il est irritant et est associé à une altération de la fonction pulmonaire chez l'enfant et à des symptômes respiratoires aigus chez l'adulte (toux, gêne respiratoire). Sur l'environnement, en présence d'humidité, il contribue au phénomène des pluies acides et à la dégradation de la pierre et des matériaux de certaines constructions.

**Le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>)** est principalement émis par les véhicules (près de 60%) et les installations de combustion. C'est un gaz irritant qui peut entraîner une altération de la fonction respiratoire. Il intervient dans le processus de formation d'ozone et contribue également au phénomène des pluies acides ainsi qu'à l'eutrophisation des cours d'eau et des lacs.

(18) L'objectif des stations de fonds est le suivi du niveau d'exposition moyen de la population aux phénomènes de pollution atmosphérique dits de "fond" dans les centres urbains. Elles sont situées dans des quartiers densément peuplés (entre 3.000 et 4.000 habitants/km<sup>2</sup>) et à distance de sources de pollution directes.

*Les particules fines proviennent du trafic automobile, des chauffages fonctionnant au fioul ou au bois et des activités industrielles. Elles peuvent, surtout chez l'enfant, irriter les voies respiratoires et altérer la fonction respiratoire dans son ensemble.*

***L'ozone** est un polluant secondaire, résultant de la transformation photochimique de certains polluants primaires dans l'atmosphère. L'ozone pénètre facilement jusqu'aux voies respiratoires les plus fines. Il provoque de la toux et une altération, surtout chez les enfants et les asthmatiques ainsi que des irritations oculaires.*

Pour les agglomérations de moins de 100 000 habitants, Airaq a mis en place en juin 2004 un indice atmo simplifié dans des secteurs où la densité de population est supérieure à 4 000 hab/km<sup>2</sup>, dans un rayon d'un kilomètre autour de l'analyseur. A partir des mesures enregistrées pour les quatre polluants suivants (NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub>, PM10), l'indice ATMO qualifie l'état quotidien de la qualité de l'air sur l'agglomération, suivant une échelle de valeurs variant de 1 (état très bon) à 10 (état très mauvais).

## 2. Evolution de la qualité de l'air sur l'agglomération d'Arcachon

L'indice atmo est calculé depuis juin 2004 sur la station Lucien de Gracia d'Arcachon. Celui-ci donne l'état de la qualité de l'air de fond sur l'agglomération, il n'est pas représentatif de toutes les situations notamment celles situées à proximité de routes à fort trafic automobile (RN 250).

La station urbaine de fond d'Arcachon assure la surveillance de la qualité de l'air pour la NO<sub>2</sub>, les PM10 et l'O<sub>3</sub>. Au 31 décembre 2010, les procédures en vigueur concernant l'ozone sont régies par l'arrêté interpréfectoral du 28 juillet 2006

En 2010 les indices de qualité de l'air de l'agglomération arcachonnaise ont été « très bon à bon » 73 % de l'année. Ils ont été qualifiés de « moyen » 18% du temps. Les indices ont été « médiocre » 9 % de l'année soit 34 jours.

Indice ATMO	Qualificatif	Nombre de jours	Fréquence (%)
1	Très bonne	0	0
2	Très bonne	8	2,2
3	Bonne	68	18,8
4	Bonne	187	51,8
5	Moyenne	64	17,7
6	Médiocre	27	7,5
7	Médiocre	7	1,9
8	Mauvaise	0	0
9	Mauvaise	0	0
10	Très mauvaise	0	0

Tableau 1 : Bilan de l'incidence de qualité de l'air sur l'agglomération d'Arcachon (Bilan des données 2010, Airaq)

L'ozone, polluant estival, est principalement responsable des indices de la qualité de l'air sur l'agglomération avec 93 % des cas. Viennent ensuite les PM10 avec 15 % des cas et enfin le dioxyde d'azote avec 3 % des cas (La somme des pourcentages est supérieure à 100 % car plusieurs polluants peuvent être conjointement responsables des indices). La saisonnalité de ce polluant est marquée au printemps et en été, mais par rapport aux autres agglomérations d'Aquitaine, la proximité de l'océan a tendance à lisser davantage les concentrations sous l'effet de la brise. Les valeurs diurnes sont plus faibles que sur les agglomérations éloignées de la côte, donc moins exposés à ce phénomène et les valeurs nocturnes sont plus élevées. La moyenne annuelle est aussi légèrement supérieure aux autres agglomérations d'Aquitaine.

Concernant le dioxyde d'azote, les niveaux sont très faibles mais affichent cependant la variabilité habituelle pour ce polluant. Les concentrations les plus élevées sont observées en période hivernale lorsque les émissions sont plus nombreuses et l'accumulation des polluants favorisée par la stabilité de l'atmosphère. Les teneurs en particules suivent l'évolution similaire au dioxyde d'azote. Quant au dioxyde de soufre, il présente des teneurs particulièrement faibles pouvant être considérés comme négligeables.

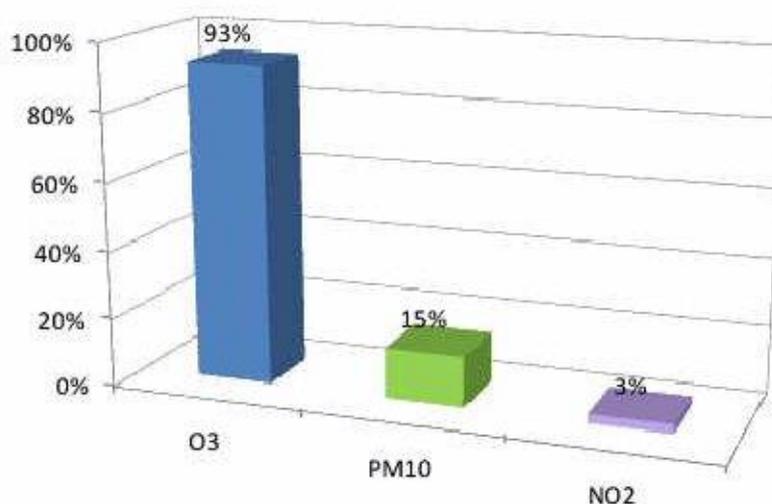


Figure 1 : Responsabilité des polluants dans la détermination des indices de la qualité de l'air (Bilan des données 2010, Airaq)

En 2010 aucune procédure d'alerte et de recommandation à la population n'a été déclenchée sur l'agglomération. De même aucune procédure d'alerte n'a été déclenchée.

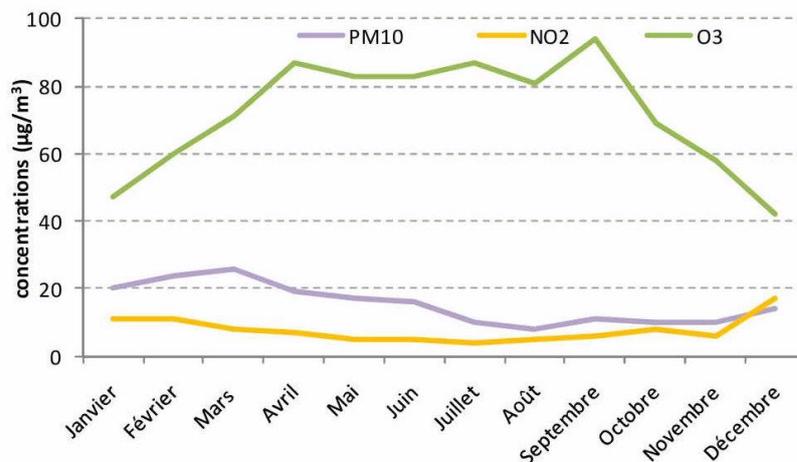


Figure 2 : Evolutions mensuelles des polluants sur l'agglomération (Bilan des données 2010, Airaq)

Depuis 2004, les premières tendances qui ont pu être mises en évidence sont les suivantes :

- Les concentrations en ozone sont en augmentation depuis 2007 et on atteint leur niveau le plus élevé en 2010. Depuis 2004, les concentrations ont augmenté de 4 %,
- Les concentrations en particules en suspension sont en constante diminution depuis 2007 et ont atteint leur niveau le plus bas en 2010. Elles ont diminué de 7 % depuis 2004,
- Les concentrations en dioxyde d'azote sont faibles et stables depuis les 7 dernières années. Elles ont tout de même diminué de 6 % depuis 2004.

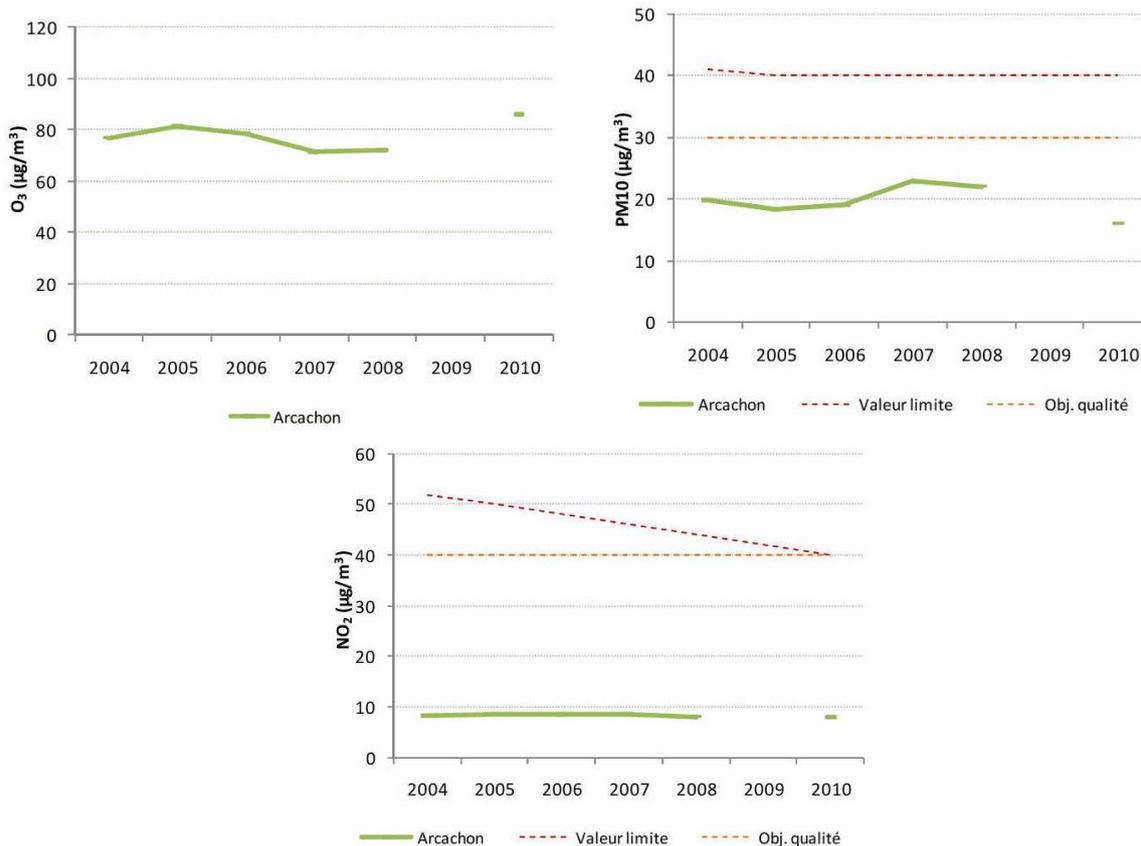


Figure 3 : Evolutions pluriannuelles des concentrations en O3, PM10 et NO2 sur l'agglomération

### **3. L'organisation des transports sur la Communauté d'Agglomération d'Arcachon du Sud Bassin (COBAS) : le Plan de Déplacements Urbains**

Les Plans de Déplacement Urbains (PDU) initiés par la Loi d'Orientation des Transports Intérieurs de 1982 (LOTI) ont été rendus obligatoires pour les agglomérations de plus de 100.000 habitants par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie.

Le PDU de l'agglomération d'Arcachon Sud Bassin répond aux orientations définies dans la LOTI et complétée par la loi n°00-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 :

- la diminution du trafic automobile,
- le développement de l'usage des transports collectifs, des moyens de déplacements économes et moins polluants,
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération afin de rendre plus efficace son usage,
- l'organisation du transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement,
- l'organisation du stationnement sur le domaine public, sur voirie, et souterrain,
- l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel par les transports en commun et le covoiturage,
- la sécurité de tous les déplacements,
- l'encouragement au développement de plans de mobilité pour les entreprises,
- le développement de la tarification intégrée pour l'ensemble des déplacements.

Le Plan de Déplacements Urbains a donc notamment pour objectif la réduction de la pollution atmosphérique, et des émissions de gaz à effet de serre responsables du changement climatique par une diminution du trafic automobile sur l'ensemble de la voirie, à l'exception de la RN 250 qui accueille un trafic intercommunal et d'échanges longs. Les principales orientations pour y parvenir sont les suivantes :

- la mise en place d'une meilleure organisation du réseau de transport collectif pour le rendre plus attractif,
- la mise en place d'une meilleure hiérarchisation du réseau de voirie, avec un développement des zones 30 dans les lieux de centralité,
- la promotion des modes de déplacements doux, moins polluants (marche, vélo).

Le Plan de Déplacements Urbains a été approuvé en mars 2006. Un suivi de ce document sera réalisé 5 ans après son application. En outre, l'évolution de la pollution atmosphérique sera analysée par l'association Airaq pour évaluer l'impact du PDU sur l'environnement.

***Conformément à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de La Teste devra être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains, une fois celui-ci approuvé.***

## B. Le bruit

Les habitants de la commune de La Teste-de-Buch peuvent être affectés par les nuisances sonores provenant essentiellement des transports terrestres et aériens.

### 1. Le bruit routier

#### • Le classement des infrastructures de transport terrestre

Les infrastructures de transports terrestres, routières ou ferroviaires, actuelles ou projetées font l'objet d'un classement sonore des voies en application de l'article 571-10 du code de l'environnement (ex : article 13 de la loi sur le bruit de 1992) et conformément au décret n°95-22 du 9 janvier 1995<sup>(19)</sup> et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996<sup>(20)</sup>.

Ce classement porte sur les voies routières dont le trafic moyen journalier est supérieur à 5 000 véh/jour et sur les lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier supérieur à 50 trains/jour.

Ce classement est défini en fonction des niveaux sonores produits par les infrastructures durant les périodes jour (6h-22h) et nuit (22h-6h). Les infrastructures sont classées en cinq catégories, depuis la catégorie 1 (voie très bruyante) jusqu'à la catégorie 5 (voie la moins bruyante) et un secteur affecté par le bruit est délimité de part et d'autre de la voie. A l'intérieur de ce périmètre, des normes d'isolement acoustique doivent être respectées pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, conformément au décret du 9 janvier 1995.

Sur la commune de La Teste-de-Buch, la RN 250 a été classée par arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 (arrêté de classement des autoroutes et des routes nationales de Gironde). Ce classement impose aux constructeurs, pour les bâtiments nouveaux inclus dans les secteurs affectés par le bruit, un niveau sonore au point de référence de 73 dB(A) en période diurne et de 68 dB(A) en période nocturne.

Les secteurs identifiés bruyants doivent figurer dans le Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs affectés par le bruit seront reportés sur le plan de zonage.

Tableau 4 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Début du tronçon	Fin du tronçon	Tissu	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit
Limite de commune	Limite de commune	Tissu ouvert	3	100 m

La RD 650 est une route de type 4 (voies routières artérielles de grandes agglomérations ne comportant pas de circonstances aggravantes du point de vue de l'émission du bruit), au sens de l'arrêté du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Les bâtiments d'habitation implantés le long de cet axe requièrent, conformément à cet arrêté, le respect de valeurs d'isolement.

Le 6 avril 2011 un nouvel arrêté est venu compléter celui du 30 janvier 2003. Il concerne les routes départementales qui pénètrent le cœur de ville et drainent au quotidien des trafics importants (RD 112,

(19) Décret n°95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la « limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ».

(20) Arrêté ministériel du 30 mai 19962 relatif aux « Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ».

RD 217, RD 218 et RD 650). De la même manière que pour les autres axes, les bâtiments implantés le long de ces axes requièrent le respect de valeurs d'isolement acoustique définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure.

Tronçon	Début du tronçon	Fin du tronçon	Tissu	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit
RD112 :1	D217	Fin sens unique	ouvert	5	10 m
RD112 :2	Fin de sens unique	Début zone 30	ouvert	4	30 m
RD112 :3	Début zone 30	Fin zone 30	ouvert	4	30 m
RD112 :4	Fin zone 30	RD1250	ouvert	4	30 m
RD112 :5	RD1250	Sortie d'agglomération	ouvert	5	10 m
RD112 :6	Sortie d'agglomération	RD256	ouvert	4	30 m
RD217 :1	RD217E1	Fin zone 30	ouvert	5	10 m
RD217 :2	Fin zone 30	Bretelle d'accès RD1250	ouvert	5	10 m
RD217 :3	RD1250	Début sens unique	ouvert	5	10 m
RD217 :4	RD112	RD650	ouvert	5	10 m
RD218 :2	Entrée d'agglomération	RD217	ouvert	4	30 m
RD218 :3	RD217	Début limitation 45km/h	ouvert	4	30 m
RD218 :4	Début limitation 45km/h	Sortie d'agglomération	ouvert	4	30 m
RD218 :5	Sortie d'agglomération	Rond point du Pyla	ouvert	3	100 m
RD259 :1	Rond point du Pyla	RD 2150	ouvert	3	100 m
RD650 :20	Sortie d'agglomération	Entrée d'agglomération	ouvert	4	30 m
RD650 :21	Entrée d'agglomération	Début 2x2 voies	ouvert	4	30 m
RD650 :22	Début 2x2 voies	Fin 2x2 voies	ouvert	4	30 m
RD650 :23	Fin 2x2 voies	100 m avant feu	ouvert	4	30 m
RD650 :24	100 m avant feu	100 m après feu	ouvert	4	30 m
RD650 :25	100 m après feu	Sortie d'agglomération	ouvert	4	30 m
RD650 :26	Sortie d'agglomération	Entrée d'agglomération	ouvert	4	30 m
RD1251 :1	RD1250	Entrée d'agglomération	ouvert	3	100 m
RD1251 :2	Entrée d'agglomération	RD650	ouvert	4	30 m

L'ensemble de ces éléments est présenté plus précisément en pièce annexe (pièce n°10)

- **L'observatoire du bruit des infrastructures de transport terrestre**

Globalement, le bilan préoccupant de l'exposition au bruit dû au développement significatif du trafic routier et ferroviaire a conduit l'Etat à fixer comme objectif, en novembre 1999, de résorber les nuisances sonores les plus élevées.

La démarche « Observatoire du bruit routier » s'inscrit dans cette politique : elle a pour objectif de recenser des informations relatives aux Zones de Bruit Critique (ZBC) de tous les réseaux routiers confondus, et des informations relatives aux Points Noirs du Bruit (PNB) du réseau routier national, de porter à la connaissance du public les diagnostics et d'appréhender les besoins nécessaires à leur résorption.

Conformément à la circulaire du 12 juin 2001 qui demande à tous les Préfets de Département de recenser les zones de bruit critique et de déterminer la liste des points noirs du bruit devant faire l'objet d'actions de résorption, la Préfecture de la Gironde a confié à la DDE la mise en place de l'observatoire du bruit du département.

**Une Zone de Bruit Critique (ZBC)** correspond à une zone bâtie sensible au bruit où les niveaux sonores dans l'environnement sont, ou risquent d'être à terme, très importants, à savoir supérieurs aux seuils suivants :

- valeur limite diurne (6h - 22 h) : 70 dB (A)
- valeur limite nocturne (22h - 6 h) : 65 dB (A)

**Un Point Noir du Bruit (PNB)** du réseau routier national est un bâtiment sensible localisé dans une Zone de Bruit Critique dont les niveaux sonores en façade dépassent ou risquent de dépasser à terme les limites ci-dessus.

**Effet du bruit sur la santé et notion de gêne**

effets auditifs		dB(A)	conversation	
<b>Turbo réacteur</b>	Troubles de l'oreille	130		Ateliers très bruyants (protection individuelle nécessaire)
<b>Seuil de la douleur</b>	Bruits insupportables (douloureux)	120	Impossible	
<b>Riveteuse</b>		110		
<b>Marteau pilon</b>		100	En criant	Ateliers très bruyants
<b>Motos sans silencieux</b>	Bruits très pénibles	90	Difficile	Ateliers courants
<b>Réfectoire bruyant</b>	Bruyant	80	En parlant fort	Appartement avec télévision
<b>Bureau dactylo</b>	Bruits courants	70		Appartement bruyant
<b>Rue tranquille</b>		60	A voix normale	Appartement calme
<b>Jardins calmes</b>		50		
<b>Voiliers</b>	Silencieux (très calme)	40		
		30	A voix basse	Studio d'enregistrement
<b>Seuil d'audibilité</b>	silence anormal	20		
		10		
		0		

- **Le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.)**

La circulation automobile importante est en forte hausse (+ 15 % au cours des années 90), provoque un accroissement des problèmes de sécurité et des niveaux sonores plus élevés pour les riverains des infrastructures routières.

Le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération du Sud Bassin en cours d'élaboration a pour objectif de contribuer à la réduction des nuisances sonores générées par le trafic routier. Des mesures, actuellement en projet, vont dans ce sens : aménagement de zones 30, développement de modes alternatifs à la voiture, ...

## **2. Le bruit aérien**

- **La réglementation en matière de bruit aérien**

La loi n°85.696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes, modifiée par la loi n°99.588 du 12 juillet 1999, détermine dans les articles L. 147.1 à L147.6 du code de l'Urbanisme, les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes et les conditions d'urbanisation de ces zones en fonction des Plans d'Exposition au Bruit (PEB). Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les exigences du PEB qui fixe les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs. Les zones de bruit sont classées en zone de bruit fort, dites A et B, en zones de bruit modéré, dite C et le cas échéant D.

Dans chaque zone, des règles de constructibilité sont applicables conformément à l'article L. 147.5 du Code de l'Urbanisme. Celles-ci figurent dans le tableau ci-après.

Tableau 5 : Règles de constructibilité dans les zones A, B et C du PEB

Constructions nouvelles	Zone A	Zone B	Zone C
<b>Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit.</b>	Autorisés	Autorisés	Autorisés
<b>Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales</b>	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés	Autorisés
<b>Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole</b>	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés	Autorisés
<b>Habitat regroupé (lotissement...), parcs résidentiels de loisirs</b>	Non autorisés	Non autorisés	Non autorisés
<b>Maison d'habitations individuelles non groupées</b>	Non autorisées	Non autorisées	Autorisées si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil
<b>Immeubles collectifs à usage d'habitation</b>	Non autorisés	Non autorisés	Non autorisés
<b>Construction à usage industriel, commercial et de bureaux</b>	Admises si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente	Idem zone A	Idem zone A
<b>Equipements de superstructures nécessaires à l'activité aéronautique</b>	Admises s'ils ne peuvent être autorisés ailleurs	Idem zone A	Autorisés
<b>Equipements publics de superstructures</b>	Autorisés s'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent pas être localisés ailleurs	Idem zone A	Idem zone A
Opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant	Autorisées sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil	Idem zone A	Idem zone A + autorisées si secteurs d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil ***
Amélioration et extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisées s'il n'y a pas d'accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement	Idem zone A	Idem zone A + autorisées si secteurs d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil

\*\*\* A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores.

Toutes les constructions autorisées dans les zones de bruit doivent satisfaire, conformément à l'article L 147.6 du Code de l'urbanisme, à des mesures d'isolation acoustique dont les niveaux sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

*Tableau 6 : Isolation acoustique selon la zone de bruit*

	A	B	C	Extérieur immédiat de la zone C
Constructions à usage d'habitation exceptionnellement admises	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux ou d'accueil du Public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

- **Les Plans d'Exposition au Bruit des aéronefs des aéroports de Cazaux et d'Arcachon - La Teste de Buch**

Deux aéroports se situent sur le territoire communal :

- la Base Aérienne 120 de Cazaux située à l'ouest en bordure du lac de Cazaux : elle accueille principalement des hélicoptères dont la mission principale est le sauvetage, et des avions de chasse.
- l'aéroport d'Arcachon – La Teste de Buch (Villemarie) situé au Nord de la Commune et propriété de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) ; il a une activité importante et diversifiée de sports et de loisirs aériens mais jusqu'ici une faible activité d'aviation d'affaires. Le trafic aérien est de l'ordre de 40 000 mouvements par an. L'objectif est de faire de cet aéroport un outil de développement économique du Bassin Sud et de développer d'ici 5 ans l'aviation d'affaires. Des travaux ont été engagés dans ce sens en 2006 : nouvelle tour de contrôle, réfection du revêtement de piste.

L'aéroport de Villemarie et la BA 120 de Cazaux sont tous deux dotés d'un Plan d'Exposition au Bruit de leurs aéronefs. Le PEB de l'aéroport de Villemarie a été approuvé le 18 juin 1986, celui de l'aéroport de Cazaux a été approuvé par arrêté préfectoral le 3 septembre 1992.

Les habitants proches de l'aéroport de Villemarie ressentent les nuisances sonores engendrées par le trafic aérien. Il en est de même pour les habitants de Cazaux lors des mouvements d'avions militaires. Le déplacement de la piste d'hélicoptères vers l'intérieur de la base devrait cependant améliorer le confort acoustique des riverains.

Les PEB antérieurs à la parution du décret du 26 avril 2002 relatif aux conditions d'établissement des plans d'exposition au bruit et des plans de gêne sonore des aéroports, doivent être révisés avant le 31 décembre 2005. Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, les PEB des aéroports de Cazaux et d'Arcachon-La Teste de Buch sont en cours de révision. Leur approbation devrait intervenir dans le courant de l'année 2006.

**Les PEB sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.**

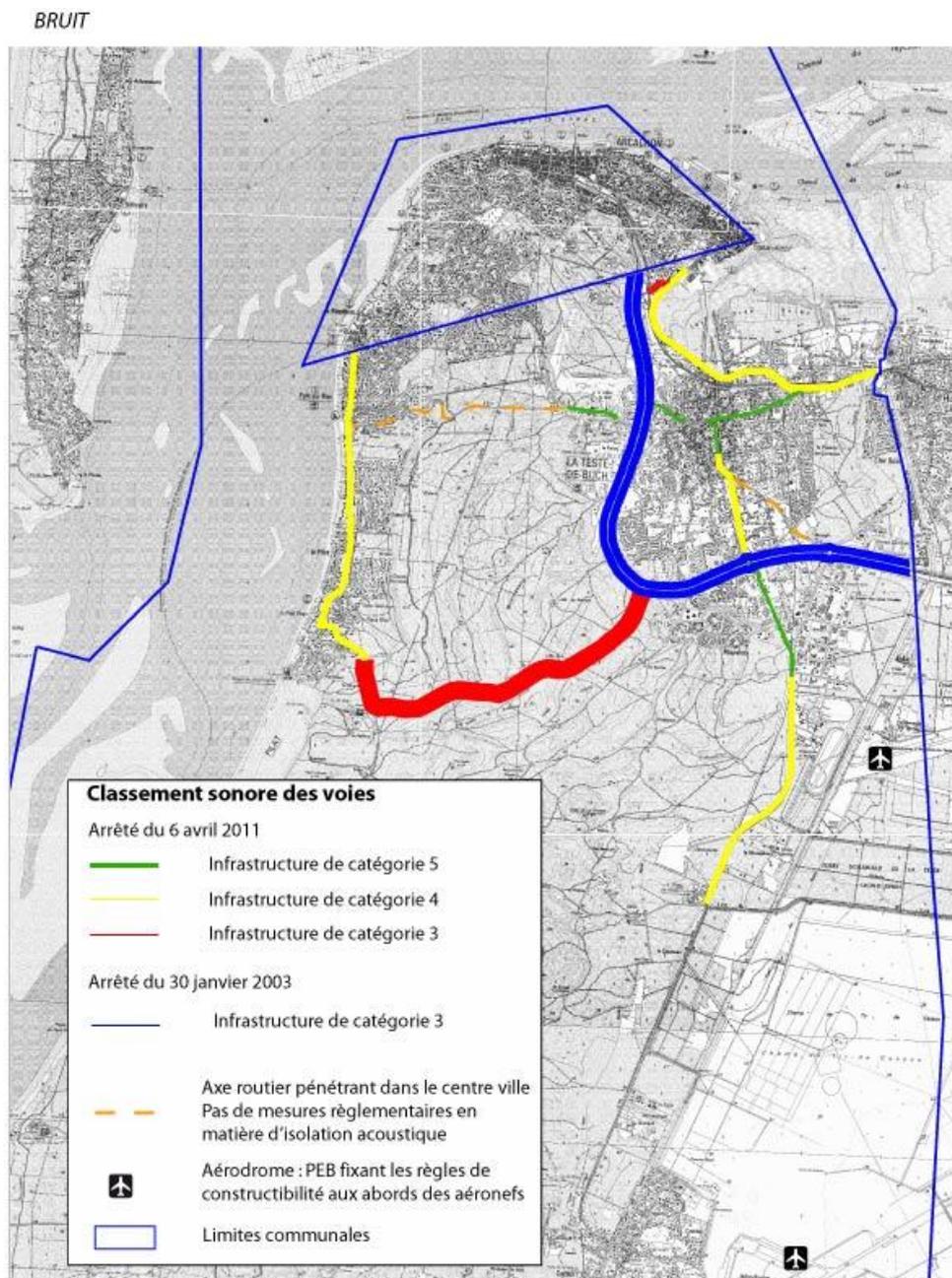
### 3. Le bruit d'origine industrielle

En ce qui concerne les activités industrielles, les nuisances sont réglementées et leur réduction relève d'une application de la réglementation sur les installations classées et de l'article L.571-6 du Code de l'Environnement.

Il n'y a pas sur la Commune d'établissements industriels générant des nuisances sonores importantes.

### 4. L'enjeu relatif aux nuisances

La préservation ou l'amélioration du cadre de vie des populations



**CHAPITRE 3 : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA  
MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'objet de ce chapitre est d'évaluer les incidences positives et négatives, directes et indirectes, du PLU sur l'environnement, avec une attention particulière sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

Si l'analyse révèle l'existence d'incidences notables, des mesures destinées à les supprimer, réduire, ou compenser, seront proposées.

Les orientations générales du PLU sont décrites dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Les incidences des différentes orientations du PLU sont examinées en distinguant :

- les incidences des orientations relatives à l'environnement,
- les incidences des orientations relatives aux secteurs d'extension urbaine.

## I - Les incidences des orientations générales en matière d'environnement

Les orientations retenues en relation directe avec l'environnement sont décrites dans l'orientation générale n° 3 du PADD « Intégrer la Ville dans un milieu naturel qui l'entoure ». Elles se déclinent en une série d'objectifs élémentaires :

- garantir la protection des espaces naturels remarquables,
- considérer la forêt comme un espace naturel partagé,
- maintenir des coupures d'urbanisation,
- préserver la trame végétale et paysagère identifiable en milieu urbain,
- Faire du paysage un outil d'intégration urbaine,
- garantir une gestion durable du système hydraulique de la Commune,
- protéger les zones humides,
- Accentuer les liens de la Commune avec toutes les formes d'eau,

Dans son orientation n° 1 la Commune affiche sa volonté de maîtriser l'aménagement des secteurs d'extension urbaine

### **A. Garantir la protection des espaces naturels remarquables**

#### ■ Les espaces naturels remarquables

La commune de La Teste possède un patrimoine exceptionnel qu'il convient de préserver et transmettre aux générations futures : le Bassin, le Banc d'Arguin, l'île aux oiseaux, les Prés Salés Est et Ouest, le cordon dunaire littoral, le massif forestier dunaire, la dune du Pyla.

Ces espaces bénéficient déjà d'une protection forte, notamment par la loi Littoral. Le PLU confirme ce principe de protection en classant ces espaces en zones naturelles de protection forte :

- le Bassin, l'île aux oiseaux, le Banc d'Arguin : zones de protection des espaces maritimes du Bassin d'Arcachon (zones NM),
- les Prés Salés Est, le cordon dunaire littoral et la dune du Pyla, le massif forestier dunaire : zones de protection des espaces remarquables (zones NR),
- les Prés Salés Ouest : zone naturelle de protection des espaces naturels (zone NP) bénéficiant d'une protection du même type que les espaces remarquables au titre de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme.

Ces zonages ont une incidence positive dans la mesure où ils permettent la protection des grandes unités naturelles de la Commune et celle des habitats et espèces d'intérêt patrimonial qui leur sont inféodés.

On observe toutefois qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation quelques espaces en frange du massif dunaire boisé : forêt du Laurey, secteurs du Haut-Pyla et du Vieux Pyla. Les incidences sont analysées dans le chapitre « Incidences des orientations relatives aux secteurs d'extension urbaine ».

### ■ Les corridors écologiques

La Commune possède un corridor écologique majeur qui fait le lien entre le Bassin d'Arcachon et le lac de Cazaux : le canal des Landes.

Par ailleurs, la craste de Nézer avec sa rive boisée humide (ripisylve) présente un intérêt malgré la dégradation de ces rives dans le secteur situé entre le Bassin d'Arcachon et la RN 250.

- Sur la commune de la Teste, le canal des Landes et ses rives bénéficient d'un zonage de protection forte (zone NR), à l'exception du centre de Cazaux où les parcelles bâties sont contiguës du canal (zones U) ; le canal est également protégé dans sa traversée du camp militaire (zone NS).  
Signalons qu'au nord de la RN 250, le canal et ses rives ne concernent plus que la commune voisine de Gujan-Mestras.
- La craste de Nézer et ses rives sont situées en zone naturelle de protection depuis Cazaux jusqu'à la limite nord de la forêt usagère.  
En aval la craste traverse des zones d'activités, des espaces verts urbains, des zones de loisirs, et elle longe des zones futures d'urbanisation (Pinède de Conteau) et des zones déjà urbanisées (Clair Bois). Dans ces secteurs, la préservation des continuités est mal assurée et les espaces dégradés. La fonction de continuité de cet espace risque donc d'être affectée par le Plan dans l'espace à urbaniser de la Pinède de Conteau.

*Globalement, les incidences de cette orientation sur l'environnement sont positives. Toutefois des incidences négatives sont identifiées sur le massif dunaire boisé et sur la protection de la ripisylve de la craste de Nézer. Des mesures destinées à supprimer, réduire, ou compenser ces incidences négatives sont donc à proposer.*

## **B. Considérer la forêt comme une espace naturel partagé**

La forêt testérine est un milieu fragile au regard de sa diversité : forêt usagère, forêt privée, forêt domaniale, comportant une forêt de production, forêt de protection. La vocation principale de la forêt est d'être protégée afin de limiter l'impact des activités humaines sur cet espace fragile.

Ainsi le PLU instaure des Espaces Boisés Classés :

- sur l'ensemble du massif boisé dunaire à l'exception des secteurs qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation (voir plus haut),
- sur certains petits boisements localisés entre la RN 250 et l'urbanisation existante de La Teste.

Par ailleurs le grand massif forestier d'une dimension de 13 000 ha est protégé à différent titre :

- site classé,

- site inscrit,
- zones NR, NRfu, NP

L'ensemble de ces classements permet de garantir la cohérence du massif forestier.

*Globalement, les incidences de cette orientation sur l'environnement sont positives.*

## Espaces remarquables et coupures d'urbanisation



## **C. Maintenir des coupures d'urbanisation**

Le PLU doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation (loi littoral, article L.146-2) ou d'espaces de respiration. Leurs spécificités ont été présentées au chapitre 2.IV.B.2. Le Plan propose la préservation de ces espaces de rupture entre les différentes zones urbaines communales et intercommunales :

- les espaces maritimes et terrestres entre l'urbanisation qui accompagne la courbe de la RD 650 sont entièrement préservés en zone NP (Prés Salés Ouest) et en zone NR (Prés Salés Est). Il s'agit d'une coupure d'urbanisation qui ne figure pas dans le Schéma Directeur. Elle est identifiée comme espace de respiration discontinu.
- le secteur de Camicas situé à La Teste (entre la RN 250, le Boulevard de Pyla et le Boulevard d'Arcachon), et à Arcachon n'est pas identifié comme coupure d'urbanisation au Schéma Directeur. Le PLU propose de conférer à ce secteur le statut d'espace de respiration qui sera maintenu en totalité sur la partie testérine par les zones A, NL, NP et NR. Le golf est compatible avec le statut de l'espace de respiration.
- la coupure d'urbanisation entre La Teste de Buch et Gujan-Mestras est identifiée le long du Canal des Landes par le Schéma Directeur. Il est proposé de prolonger cette coupure d'urbanisation par un espace de respiration au droit de la Pinède de Conteau. En effet, la partie longeant le canal des Landes est classée en zone NR garantissant cette protection. De plus l'orientation particulière, concernant ce secteur, identifie clairement la volonté de protéger 50 % de la surface boisée dont la grande majorité sera prévue à l'Est de la zone dans la continuité du canal des Landes. Cette partie sera préservée en espace vert dont différentes fonctions seront renforcées, par exemple la fonction structurante, récréative, hydraulique,... La délimitation du périmètre préservé figure à titre indicatif en « zone verte » dans le schéma de l'orientation particulière.
- la coupure la plus étendue de la Commune était déjà identifiée par le Schéma Directeur entre l'urbanisation de La Teste de Buch, Cazaux et Biscarrosse du Nord au Sud à l'Est et entre la Teste centre et Pyla sur mer d'Est en Ouest. Le PLU confirme cette coupure d'urbanisation l'étend vers la forêt au Nord de la RD 217 entre l'Ermitage et le Laurey par un espace de respiration. Le maintien de cette vaste coupure d'urbanisation est garanti par des zones NR, NP et NL. Le golf et son extension sont compatibles avec le statut de la coupure d'urbanisation. Les espaces non urbanisés entre le centre de La Teste et Cazaux seront préservés par les zones NRfu, NP et NL. Les grands espaces naturels d'équilibre du littoral aquitain, entre les quartiers du Pyla et Biscarrosse-Plage sont préservés par les zones NR et NRfu.

*La reconnaissance des coupures d'urbanisation et des espaces de respiration et leur préservation grâce aux différentes zones adaptées sont essentielles pour la qualité durable de la trame verte de la Commune et du Bassin d'Arcachon dans son ensemble.*

*Les incidences de cette orientation sur l'environnement sont donc globalement positives.*

## **D. Préserver la trame végétale et paysagère identifiable en milieu urbain**

La présence végétale en milieu urbain fait partie du cadre de vie et elle peut être un élément déterminant pour la qualité d'un quartier, l'identité d'un itinéraire, l'organisation d'une place, ... Il s'agit par exemple des arbres de la Place Thiers, des arbres d'alignement du boulevard de Curepipe, des bosquets isolés, des espaces verts dans les lotissements, des ensembles boisés autour de la RN 250 et la RD 1250. Les orientations particulières recommandent l'image de type « avenue forestière ».

Ces différentes composantes paysagères du milieu urbain sont conservées dans le Plan par les Espaces Boisés Classés, les espaces verts intérieurs protégés et les zones NV.

*Globalement, les incidences de cette orientation sur l'environnement sont positives.*

## **E. VALORISER LE PAYSAGE**

Les paysages de la Commune méritent d'être mis en valeur sans pour autant accroître la pression sur les écosystèmes les plus fragiles. Le Plan comprend différentes mesures dans ce sens, par exemple :

- les zones d'accueil spécifiques (NLa) pour la fréquentation de la Dune de Pyla et du lac de Cazaux,
- un emplacement réservé le long de la digue pour la découverte du Bassin et des Prés Salés Est,
- la prise en compte des arbres et de la topographie dans les nouvelles opérations d'aménagement,
- la mise en valeur des Prés Salés Ouest depuis le RD 650 et à l'intérieur du site,
- la mutation d'une partie de la Pinède de Conteau vers un parc urbain,
- la protection des bords du Canal des Landes (zone NR) de la RN 250 à la base militaire en vue d'une mise en valeur dans la continuité du Parc de la Chêneraie au nord de la RN 250,
- la protection des abords du port de La Hume au quartier de Bordes (zone NR) afin d'établir une continuité paysagère entre le Canal des Landes, la forêt de la Pinède de Conteau et les rives du Bassin d'Arcachon dans une logique de trame vert-bleu
- pérenniser les ouvrages de protection (digues, écluses,...).

*Globalement, les incidences de cette orientation sur l'environnement sont positives.*

## **F. Garantir une gestion durable du système hydraulique de la Commune**

Cette orientation a pour objectif, pour toute nouvelle opération d'aménagement, quelque soit sa dimension, de limiter l'impact des rejets d'eau pluviale sur le fonctionnement du réseau hydrographique, diminuant ainsi les risques d'inondation ; les moyens proposés sont notamment :

- de suivre les orientations du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (infiltration, débit de fuite, bassins de rétention...)
- d'assurer dès qu'il est possible, une infiltration des eaux de ruissellement sur le site (article 4 de la réglementation)
- de réaliser des bassins de rétention en zone urbaine et de part et d'autre de la RN 250. Des Emplacements Réservés ont été instaurés à cet effet.
- de limiter le ruissellement (au Pyla),
- de limiter l'urbanisation de certains secteurs sensibles (Palue)
- d'assurer l'entretien du réseau de crastes et des ouvrages hydrauliques.
- de créer un emplacement réservé le long de la digue des Prés Salés Est pour en assurer une gestion publique et un bon entretien.

La mise en œuvre de techniques d'infiltration et la réalisation de bassins de retenue par bassins versants permettront en effet de réduire l'importance des rejets d'eau pluviale dans les milieux récepteurs (crastes et fossés de la Commune), ce qui limitera les risques d'inondation des zones urbanisées.

Par ailleurs, ces dispositifs permettront de réduire les rejets d'éléments polluants contenus dans les eaux de ruissellement tels que les hydrocarbures, les métaux lourds, et les matières en suspension ; au final, cette orientation devrait assurer une amélioration de la qualité des rejets dans le milieu récepteur final très sensible qu'est le Bassin d'Arcachon. Ces dispositifs ont été mis en œuvre dans le cadre de la réalisation du projet de protection et de mise en valeur des Prés Salés Ouest. En effet avec la réalisation d'une zone de rétention à hauteur de 37 000 m<sup>3</sup> d'eau et la réalisation de bassins de lagunage, ces dispositifs permettent de lutter contre les risques d'inondation du bassin versant des crastes Douce et Menan et améliorent la qualité de l'eau de ruissellement avant son rejet dans le Bassin d'Arcachon.

*Les incidences de cette orientation sur l'environnement sont donc positives.*

## **G. Protéger les zones humides**

Les zones humides ont un intérêt tout particulier pour la préservation de la biodiversité et elles rendent de nombreux services à la collectivité.

Beaucoup sont déjà protégées car elles font partie des espaces naturels remarquables de la Commune. D'autres, situées en confrontation avec l'urbanisation, sont plus fragiles.

Les principales zones humides de la Commune sont :

- le Bassin d'Arcachon lui-même,
- les Prés Salés Est et Ouest,
- la zone de la Palue et la petite zone humide entre la dune de Camicas et la RN 250,
- la lette humide de la craste de Nézer,
- l'étang de Cazaux et ses rives humides.

Le Bassin d'Arcachon, les Prés Salés Est et Ouest, la zone de la Palue l'étang de Cazaux et ses rives, la lette humide de la craste de Nézer sont classés en zone N de protection forte.

La petite zone humide au pied de la dune de Camicas est classée en zone agricole (zone A) où seuls les bâtiments d'activités agricoles ou nécessaires à l'exercice de l'activité agricole sont autorisés.

Ces zonages sont de nature à préserver les zones humides de l'urbanisation.

*Les incidences de cette orientation sur l'environnement sont donc positives.*

## **D. Mettre à profit les liens de la Commune avec l'eau**

L'eau sur le territoire revêt de multiples facettes paysagères qui font la richesse des quartiers concernés : les rivages très différents du Bassin, les plages océanes, les rives du lac de Cazaux, le Canal des landes, les crastes et fossés, les plans d'eau,... Cette présence de l'eau est cependant peu perceptible. La mise en valeur de ces différentes formes d'eau est recherchée par les mesures suivantes :

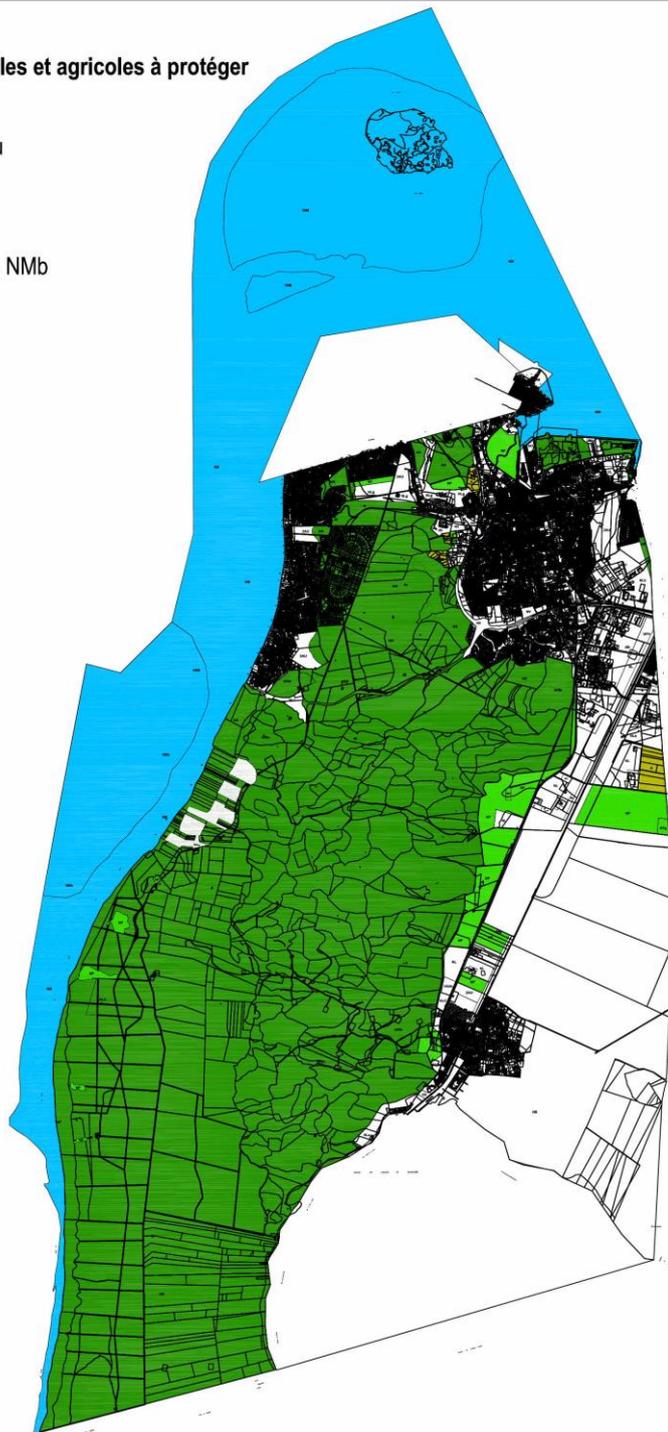
- La mise en valeur des milieux maritimes naturels (Prés Salés Est et Ouest)
- la réouverture des paysages des Prés Salés depuis la RD 650,

- l'emplacement réservé pour un cheminement le long de la digue qui permettra la découverte du Bassin et des Prés Salés Est,
- la création de la zone maritime, nautique et ostréicole au Lapin Blanc,
- les emplacements réservés pour la création de bassins de rétention,
- la protection des bords du Canal des Landes (zone NR) de la RN 250 à la base militaire en vue d'une mise en valeur dans la continuité du Parc de la Chêneraie au Nord de la RN 250,

*Globalement, les incidences de cette orientation sur l'environnement sont positives.*

**Zones naturelles et agricoles à protéger**

- NR, NRfu
- NP, NPg
- A
- NM, NMi, NMb



## **II - Les incidences des orientations relatives aux secteurs d'extension urbaine**

Les secteurs d'extension urbaine sont susceptibles de créer des incidences sur l'environnement, soit directes (consommation d'espace), soit indirectes (incidences induites par l'imperméabilisation des sols, l'accroissement du trafic automobile, ...).

L'orientation n°1 du PADD « créer les conditions d'une dynamique économique soucieuse des équilibres sociaux » décrit les propositions en matière d'implantation de nouvelles zones d'activités et de développement de l'offre de logement.

Elles sont traduites dans le plan de zonage qui localise les zones d'extensions urbaines et dans les orientations particulières d'aménagement qui décrit les conditions d'aménagement de certaines de ces zones.

### **A. Les incidences générales communes à toutes les opérations**

Quelque soit leur localisation et leur nature, les zones d'extension de l'urbanisation génèrent un certain nombre d'incidences communes :

#### **■ Consommation d'espace**

Bien que limitées en étendue, les extensions de l'urbanisation se feront aux dépens d'espaces actuellement à vocation naturelle, agricole ou sylvicole, qui seront supprimés partiellement.

La création de zones AU à l'intérieur du centre de La Teste aura peu d'effet sur l'environnement car il s'agit de petits espaces résiduels insérés dans l'urbanisation actuelle, souvent en friche, et qui ne possèdent ni valeur agricole, ni valeur écologique. Les incidences sur l'environnement de ces zones sont faibles (zones IAUa, IAUC)

En revanche d'autres secteurs sont prévus en limite de l'urbanisation actuelle et d'espaces naturels. L'incidence dépend alors de la superficie prélevée et de l'enjeu environnemental du site.

Sur la commune de La Teste, les zones suivantes sont concernées :

- la bande urbaine des Prés Salés Ouest,
- la zone des Bordes, en arrière des Prés Salés Est,
- la Pinède de Conteau,
- la forêt du Laurey,
- la pinède du « Haut Pilat »,
- la pinède du « Vieux Pilat »,
- les zones au Sud-Ouest et au Nord de Cazaux

Ces zones sont toutes en conformité avec l'Article L.146-4-1 de la loi littoral qui n'accepte que des extensions de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants ou des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Elles font l'objet d'une analyse détaillée des effets de la consommation d'espaces au chapitre suivant.

### ■ L'imperméabilisation des sols

L'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation supprime les possibilités d'infiltration sur place. Les voiries, parkings, toitures, accroissent les volumes d'eau ruisselés et favorisent leur restitution rapide aux milieux récepteurs (fossés, crastes) qui ne peuvent faire face aux pointes de débit ; ainsi, les risques d'inondation dans les secteurs urbanisés du centre-ville s'accroissent.

Par ailleurs, l'eau d'origine pluviale, longtemps considérée comme propre, véhicule en réalité une pollution comparable à celle des eaux usées après traitement. Selon les paramètres, les quantités rejetées par les eaux pluviales sont du même ordre de grandeur (matières organiques : DBO5, DCO) ou bien supérieures (matières en suspension, métaux lourds) aux eaux usées traitées. Ces eaux pluviales supplémentaires contribuent ainsi à la dégradation de la qualité des milieux récepteurs : fossés, crastes, Bassin d'Arcachon.

La mise en œuvre de l'orientation générale du PADD, « garantir une gestion durable du système hydraulique de la Commune », décrite plus haut, contribuera à réduire ces incidences négatives. Des mesures complémentaires peuvent toutefois être préconisées afin de minimiser les impacts. Elles sont décrites dans la partie « les mesures proposées pour supprimer, réduire, compenser les incidences négatives ».

### ■ L'augmentation des déplacements

L'accroissement de l'offre de logements et de zones d'activités industrielles et commerciales entraîne mécaniquement une augmentation des déplacements des personnes (et des marchandises), dont la plus grande partie se fait par véhicules motorisés.

L'augmentation du trafic automobile génère principalement deux types de nuisances :

- une augmentation des niveaux sonores émis par la circulation automobile,
- une augmentation des rejets de polluants atmosphériques.

Les conséquences sur l'environnement sont :

- des effets sur le cadre de vie des populations riveraines : dégradation de l'ambiance acoustique,
- des effets sur la santé des populations riveraines : augmentation des maladies respiratoires, effets à long terme encore mal connus sur la santé,
- des effets sur le réchauffement climatique dus à l'émission par les véhicules de gaz à effet de serre (CO<sub>2</sub> principalement),
- des effets sur la consommation de ressources énergétiques non renouvelables.

Ces conséquences négatives doivent donc être atténuées par des mesures visant à réduire les incidences de l'augmentation des déplacements.

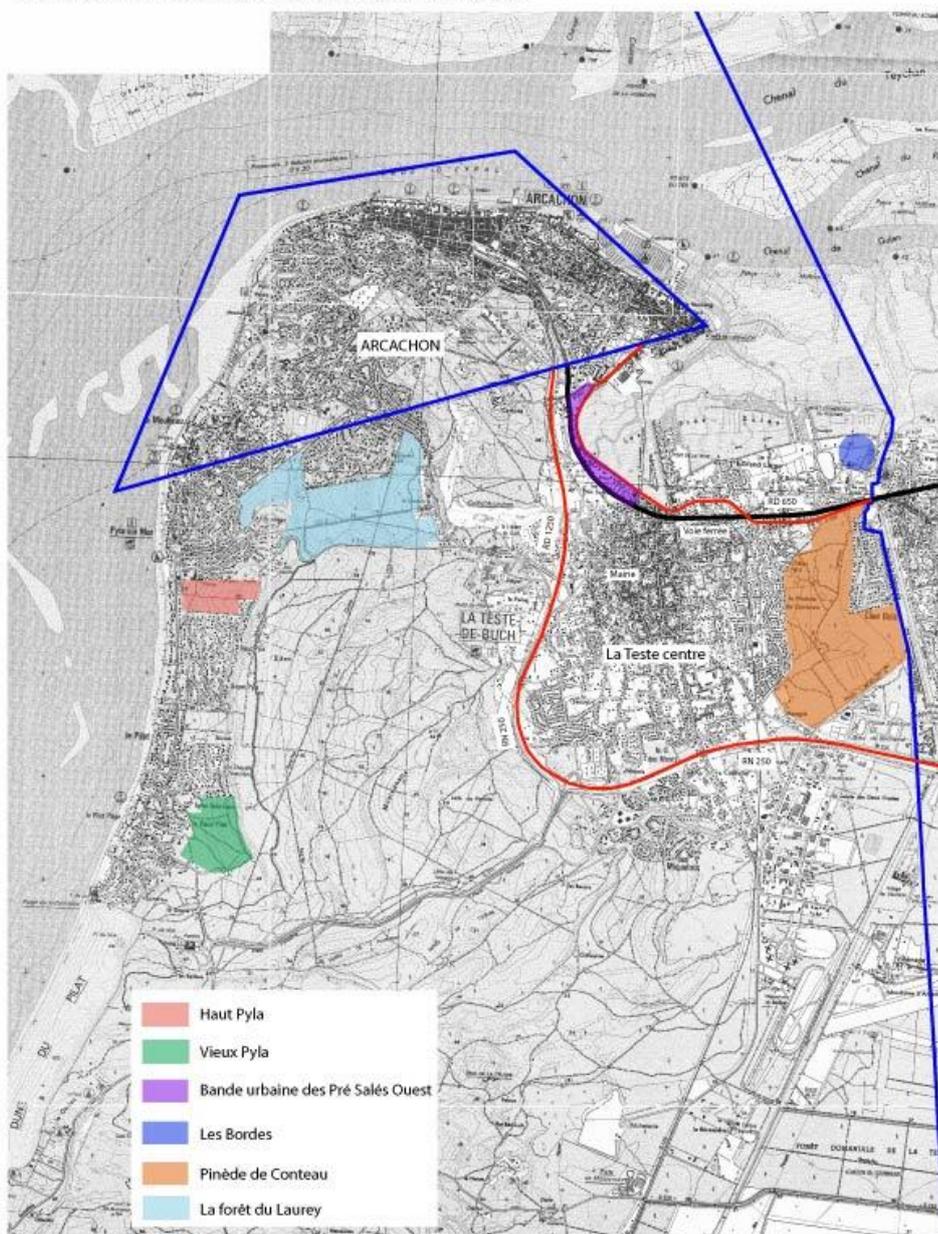
*L'extension des zones urbanisées entraîne donc un certain nombre d'incidences négatives générales qu'il convient de réduire par des mesures appropriées.*

Il faut toutefois rappeler que l'accroissement de l'offre en logement par renouvellement urbain et ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension urbaine a pour objectif de permettre aux personnes qui travaillent ou souhaitent travailler sur la Commune, de se loger sans être obligées de parcourir des distances importantes entre leur domicile et leur travail. Cet objectif a une incidence positive sur l'environnement car il participe à la réduction des trajets domicile-travail réduisant ainsi l'impact de ces déplacements sur l'environnement par une réduction des émissions des gaz à effet de serre.

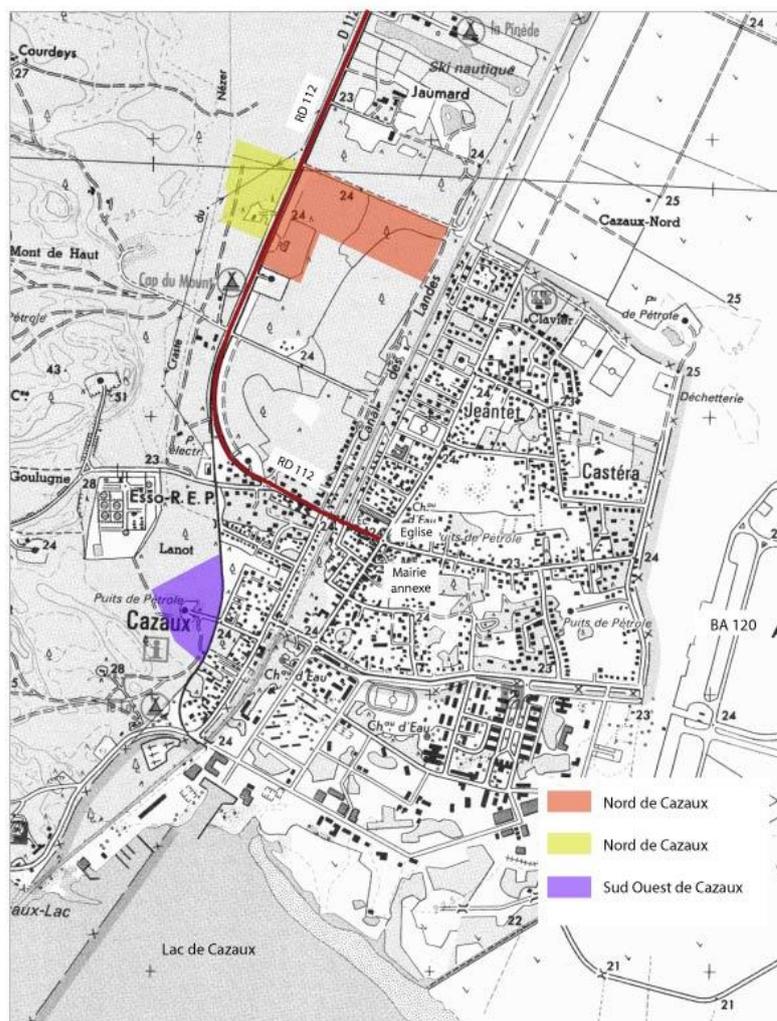
## **B. Les incidences spécifiques des zones d'extension urbaine**

Les zones d'extension urbaine (zones AU) qui peuvent avoir une incidence notable sur l'environnement font l'objet d'une approche spécifique.

Zones d'extension de l'urbanisation à La Teste centre et à Pyla



Zones d'extension de l'urbanisation à Cazaux



### ■ La bande urbaine des Prés Salés Ouest et le secteur urbain entre la voie ferrée et la RD650

Ce secteur présente un enjeu écologique faible. En effet, il est déjà dans sa plus grande partie urbanisé et les espaces naturels résiduels sont de petite taille et fragmentés, de plus, leur état de conservation est médiocre. Leur suppression aura donc une incidence faible.

La poursuite de l'urbanisation de ce secteur confirmera la coupure déjà créée par la RN 250 et l'urbanisation existante entre deux espaces naturels d'intérêt de la Commune : les Prés Salés Ouest et la zone duniaire de Camicas. La fragmentation des espaces naturels étant déjà existante, on ne peut parler dans ce cas d'une incidence négative nouvelle générée par le PLU.

Toutefois une grande partie des boisements Nord sera préservée et participera au maintien d'une continuité paysagère entre les Prés Salés Ouest et le secteur de Camicas.

Ce secteur est situé dans les espaces proches du rivage. Les constructions futures risquent de ce fait d'occuper une place importante dans les relations de covisibilité entre le Bassin et son rivage.

*Les incidences négatives sur l'environnement sont faibles. L'effet des constructions sur la covisibilité peut être maîtrisé par des mesures appropriées.*

*Les incidences négatives sur l'environnement sont faibles.*

*L'aménagement de ce quartier aura un effet positif sur le paysage et la gestion de l'assainissement.*

### ■ Le secteur de Bordes

Cet espace naturel est aujourd'hui dans un état dégradé du fait de sa fragmentation par l'urbanisation et du non entretien de la végétation : l'ancienne zone prairiale bocagère laisse peu à peu la place à un espace de friches dominé par les ronces dans les zones mésophiles, et le baccharis lorsque le sol est humide. L'intérêt du site pour la biodiversité est à l'heure actuelle faible.

Cependant ce secteur présente un intérêt du fait de sa localisation : espace tampon entre le Bassin et l'urbanisation, habitat potentiel complémentaire pour de nombreux oiseaux. Par ailleurs, il est situé dans les espaces proches du rivage. Les constructions futures risquent de ce fait d'occuper une place importante dans les relations de covisibilité entre le Bassin et son rivage.

*L'urbanisation de ce secteur entraîne une incidence négative moyenne ; elle peut être atténuée par des mesures réductrices ou compensatoires.*

### ■ La Pinède de Conteau

Cet espace boisé est occupé par un habitat naturel très commun dans la région et les espèces animales et végétales qu'il abrite ne présentent pas de caractère de rareté. Certains boisements sont dans un état sanitaire médiocre du fait d'un manque d'entretien et de gestion de cette forêt. Les récentes tempêtes ont accentué ce phénomène. L'urbanisation de la partie Ouest de la Pinède n'aura pas de répercussion notable sur la biodiversité. Il en est de même du classement de la partie Est en zone naturelle à vocation de parc urbain et forêt non aménagée.

La partie Sud de la zone à urbaniser est longée par la craste de Nézer et ses boisements rivulaires ; cet espace présente un intérêt écologique en tant que zone humide qui relie plusieurs sites en amont et en aval. Le PLU de La Teste préserve durablement la craste et sa ripisylve qui sont identifiées dans l'orientation particulière d'aménagement comme étant à protéger.

La zone d'extension de l'urbanisation présentant une superficie notable, l'augmentation des surfaces imperméabilisées est susceptible d'entraîner des incidences négatives sur la qualité et le régime hydrologique des crastes qui la longe ou la traverse. Des mesures sont donc à prendre pour limiter ces effets négatifs.

La zone à urbaniser réduit un espace naturel qui est constructible dans les documents en vigueur (SMVM, Schéma Directeur, POS). Cet effet de réduction d'environ la moitié de la surface ne peut être mentionné sans la véritable prise en considération dans le PLU de l'autre moitié par sa protection en tant qu'espace de respiration durable.

*L'urbanisation de la Pinède de Conteau entraîne quelques incidences négatives qui justifient la mise en œuvre de mesures destinées à les supprimer, réduire, ou compenser.*

## ■ La forêt du Laurey

Cet espace localisé au Nord de la RD 217 est concerné par une zone à urbaniser et par une extension du golf. La plus grande partie de ce secteur fait partie du site retenu pour le réseau natura 2000 « les forêts dunaires de La Teste de Buch ». Plusieurs incidences sont à attendre :

Le PLU entraîne la suppression d'une zone boisée de 20 ha dédiée à l'urbanisation et 33 ha dédiée à l'extension du golf (l'extension du golf ne devrait pas aboutir à la disparition totale du massif boisé concerné), alors que le site Natura 2000 représente une superficie totale de 5 300 ha.

Les investigations réalisées sur le site dans le cadre de la réalisation du DOCOB, ont permis d'identifier deux types d'habitat codifiés :

- 2180-4 : Arrières dunes boisées à chêne pédonculé
- 2270-2 : Dunes avec forêt à Pinus Pinéa et/ou Pinus Pinaster

Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été contactée sur le site et notamment le grand capricorne (*Cerambyx cerdo*) et le lucane cerf volant (*Lucanus cervus*)

Les incidences du PLU peuvent être évaluées à 2 niveaux

- Au niveau des habitats
- Au niveau des espèces

Elles sont présentées au chapitre 6 « Incidences du PLU sur les sites Natura 2000 »

Dans tous les cas, il faut rappeler que chaque projet sur ce site devra faire l'objet d'une notice d'incidence au regard des objectifs de protection affichés par le site Natura 2000.

Par ailleurs, la création de cette zone va accentuer l'effet de fragmentation de la pointe Nord-Est de la forêt dunaire, qui sera morcelée entre une partie au Nord (Camicas) et le restant de la forêt au Sud. Cette fragmentation existe déjà de par l'implantation actuelle du golf et par la voie communale vers Arcachon et son urbanisation linéaire.

La zone à urbaniser s'inscrit entre deux espaces de respiration protégées par le Plan : l'une entre le centre de La Teste et le secteur du Pyla et l'autre dans le secteur de Camicas. Cette position de la zone à urbaniser risque de compromettre le maintien des quelques potentialités de liaison (sentier pédestre) qui existent entre ces deux coupures, voire au delà entre les Prés Salés Ouest et la plage au Pyla.

L'extension du golf est compatible avec le statut de l'espace de respiration. Toutefois il faut rappeler que cette zone d'extension urbaine a été maintenue afin de ne pas anticiper les décisions juridiques des contentieux en cours (Conseil d'Etat). A ce titre la zone 2AU, qui ne donne pas de droit à construire immédiat, sera réadaptée à la lecture des jugements définitifs.

*Cette zone à urbaniser entraînera une emprise aux dépens d'un site proposé pour le réseau Natura 2000 et le renforcement de la fragmentation du massif forestier. Des mesures sont proposées pour réduire ou compenser ces incidences négatives.*

*Par ailleurs rappelons que le projet d'urbanisation concernant une zone proposée pour le réseau Natura 2000, devra faire l'objet, lors du dépôt du permis de construire, d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site Natura 2000 au titre de l'article L 414-4 du code de l'environnement.*

*Il faut toutefois rappeler que les espaces les plus fragiles d'un point de vue écologique de cet ensemble plus large ouvert initialement à l'urbanisation (env 100 ha), ont été classés en espace remarquable ou protégé. Il s'agit de la forêt de l'Ermitage composée d'un boisement important de chênes verts, de la*

*dune de Pissens et de ses espaces proches ainsi que les abords de la RD 217. Ces protections garantissent le maintien de l'espace de respiration le plus important du Bassin d'Arcachon située entre La Teste centre, le quartier du Pyla et le département des Landes. A ce titre ces dispositions répondent aux objectifs de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme.*

### ■ La pinède du « Haut Pyla »

Une partie de la pinède du « Haut Pyla » est inscrite en zone à urbaniser ; cette zone présente une superficie d'environ 15 ha, ce qui est très faible par rapport à la superficie totale des dunes forestières de la Commune : près de 10 000 ha.

La zone est située sur le versant abrupt d'une dune exposée à l'ouest et actuellement occupée par un habitat d'intérêt communautaire « Forêt dunaire de pin maritime et chêne vert ».

Par ailleurs, la pente étant très élevée, l'imperméabilisation du sol risque d'entraîner des apports brusques d'eau pluviale sur l'urbanisation en contre bas, près du littoral. Il conviendra donc de favoriser les techniques d'infiltration dans ce secteur.

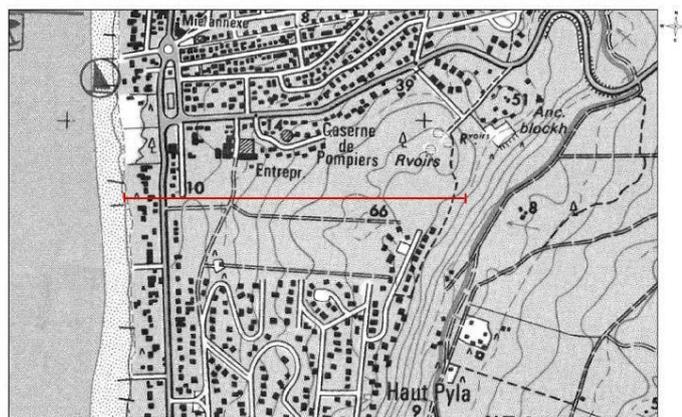
Ce secteur est situé dans les espaces proches du rivage. Les constructions futures risquent de ce fait d'être concernées par des relations de covisibilité avec le Bassin et ses rivages qui ont été pris en compte dans la définition des espaces à protéger comme l'atteste les coupes de terrains présentées ci-dessous.

La zone à urbaniser concerne un espace naturel qui est constructible dans les documents en vigueur (SMVM, Schéma Directeur, POS).

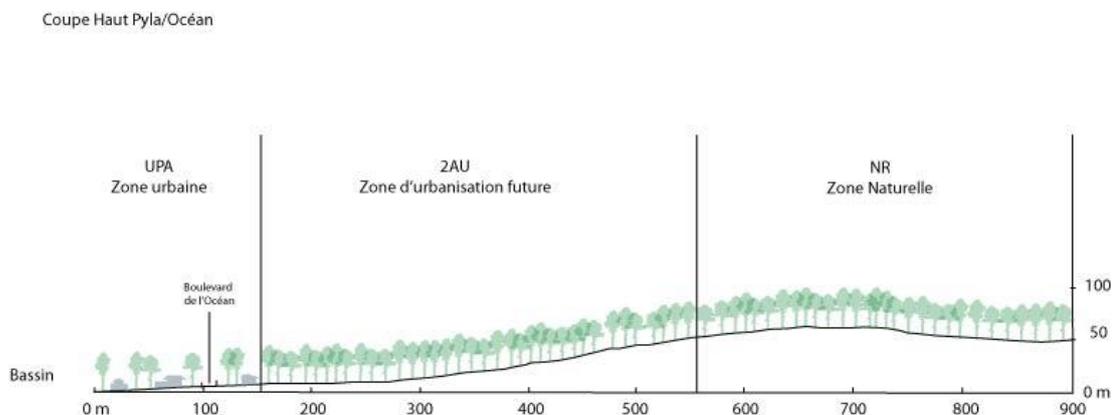
La position de la zone à urbaniser risque de compromettre le maintien de la liaison (sentier pédestre) qui existe entre l'avenue des Palombes et la grande coupure d'urbanisation conservée par le Plan entre le secteur du Pyla et le centre de La Teste.

*Bien que faible en étendue, cette zone à urbaniser engendre des incidences du fait de la disparition d'un boisement en zone urbaine et de la covisibilité avec le littoral; des mesures sont proposées pour la réduire ou la compenser. Il faut rappeler que les espaces les plus sensibles au regard de ces contraintes ont été classés en espace remarquable. Ils représentent environ 1/3 de la zone.*

Coupe Haut Pyla/Océan



Echelle : 1/7500



### ■ La pinède du « Vieux Pyla »

La consommation d'espace concerne un habitat d'intérêt communautaire, mais très répandu localement et dans la région, « la dune boisée à pins maritimes et chênes pédonculés ». L'étendue du prélèvement est modeste (environ 23 ha) par rapport à l'extension de cet habitat sur la Commune et sur la côte aquitaine.

Ce secteur est situé dans les espaces proches du rivage. Les constructions futures risquent de ce fait d'être concernées par des relations de covisibilité entre le Bassin et ses rivages, dont la dune de Pyla, qui ont été pris en compte dans la définition des espaces à protéger comme l'atteste les coupes de terrains présentées ci-dessous.

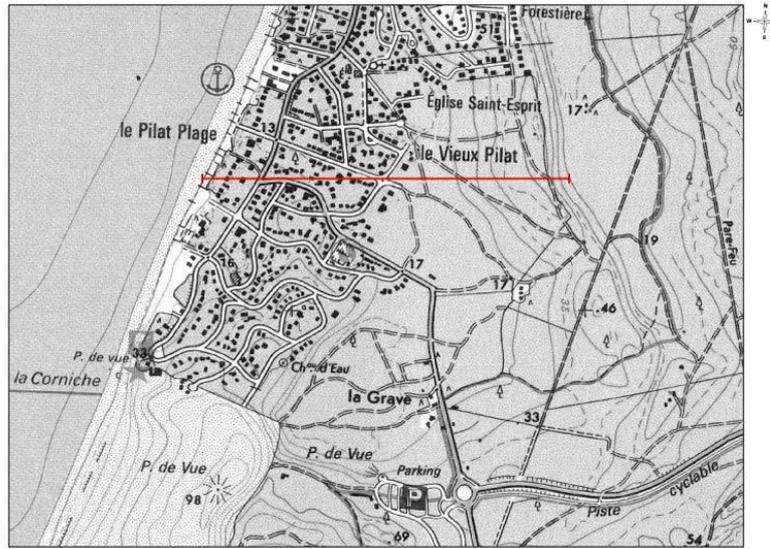
La zone à urbaniser concerne un espace naturel qui est constructible dans les documents en vigueur (SMVM, Schéma Directeur, POS).

Une partie de cet espace est en site inscrit. Toutefois, lors de la redéfinition du site inscrit en site classé de la dune du Pyla et de la forêt usagère cette partie du site inscrit n'a pas été intégrée dans le site classé.

Par ailleurs ce site inscrit ne fait pas partie des espaces remarquables identifiés dans le porter à connaissance du Schéma Directeur et confirmés par le SMVM.

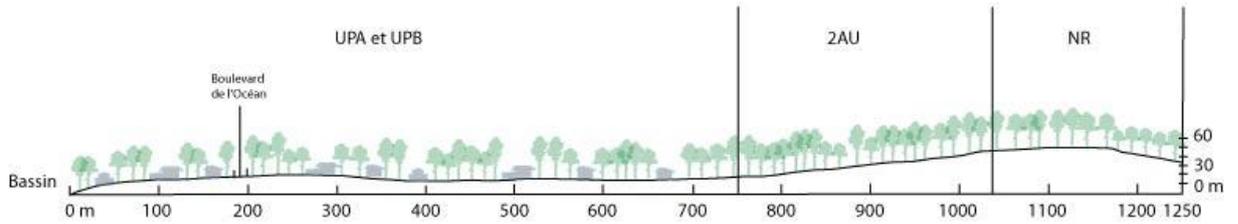
*Le prélèvement d'espace naturel entraîne une incidence faible sur la biodiversité. Des mesures sont proposées pour réduire les effets de covisibilité. Il faut rappeler que les espaces les plus sensibles ont été protégés au titre des espaces remarquables. Ils représentent environ 1/3 de la zone.*

Coupe Vieux Pyla/Océan

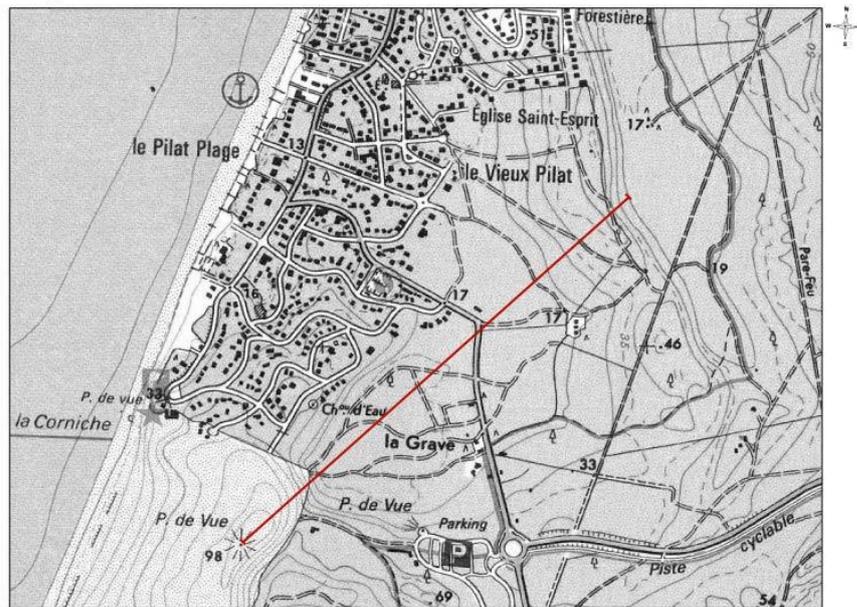


Echelle : 1/10 000

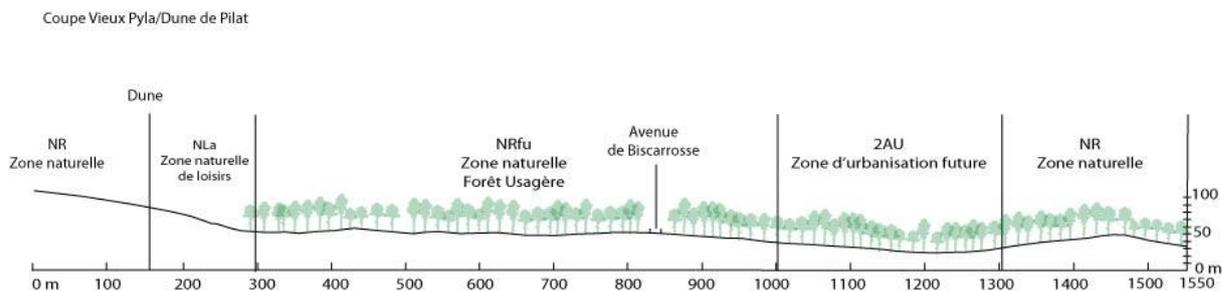
Coupe Vieux Pyla/Océan



Coupe Vieux Pyla/ Dune de Pilat



Echelle : 1/10 000



### ■ L'extension de l'urbanisation au Sud-Ouest de Cazaux

Le PLU 2001 prévoyait la possibilité d'étendre l'urbanisation dans un secteur situé au Sud-Ouest de Cazaux. Cette extension urbaine se faisait au détriment d'une zone boisée inscrite sur le site Natura 2000 « Forêt dunaire de La Teste de Buch ». Ces études ont mis en évidence la présence d'habitats codifiés 2180-4 (Arrières dunes boisées à chêne pédonculé) et 2180-5 (Aulnaie, saulaie, betulaie et chênaie pédonculées marécageuses arrière-dunaires). Par ailleurs il a été démontré que l'habitat 2180-4 était en régression sur le site Natura 2000 « forêt dunaire de La Teste de Buch ».

Devant l'enjeu de protection de ce type d'habitat il a été décidé de déclasser cette zone d'urbanisation en zone naturelle remarquable (NR)

Le déclassement de la zone d'urbanisation future au profit d'un espace naturel remarquable a une incidence positive sur la préservation de ce type de milieu.

### ■ L'extension de l'urbanisation au nord de Cazaux

Plusieurs zones sont prévues pour l'extension de l'urbanisation au nord de Cazaux. Ces secteurs concernent la forêt de production de pins maritimes, habitat très répandu en Aquitaine et qui ne présente pas d'enjeu patrimonial ou fonctionnel particulier dans ces secteurs.

Les extensions proposées respectent le principe de la continuité avec l'agglomération existante de la loi littoral. Leurs surfaces sont relativement faibles et auront un effet négligeable sur les espaces naturels qui séparent le centre de La Teste et l'agglomération de Cazaux.

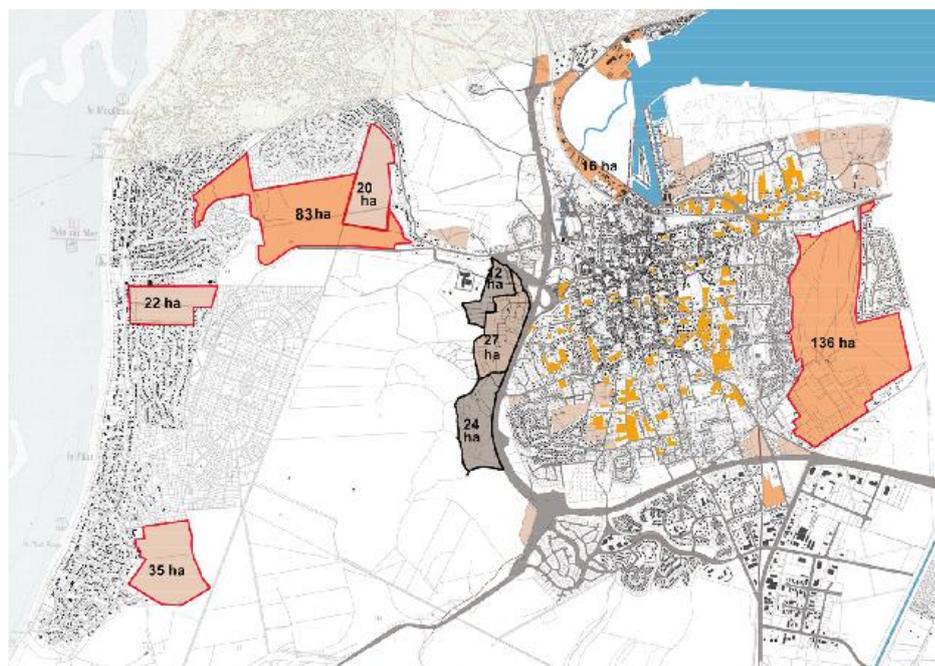
*Le prélèvement d'espace naturel entraîne une incidence faible sur la biodiversité.*

**CHAPITRE 4 : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD), LES TRADUCTIONS  
REGLEMENTAIRES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

## I - Présentation du PADD et des choix retenus

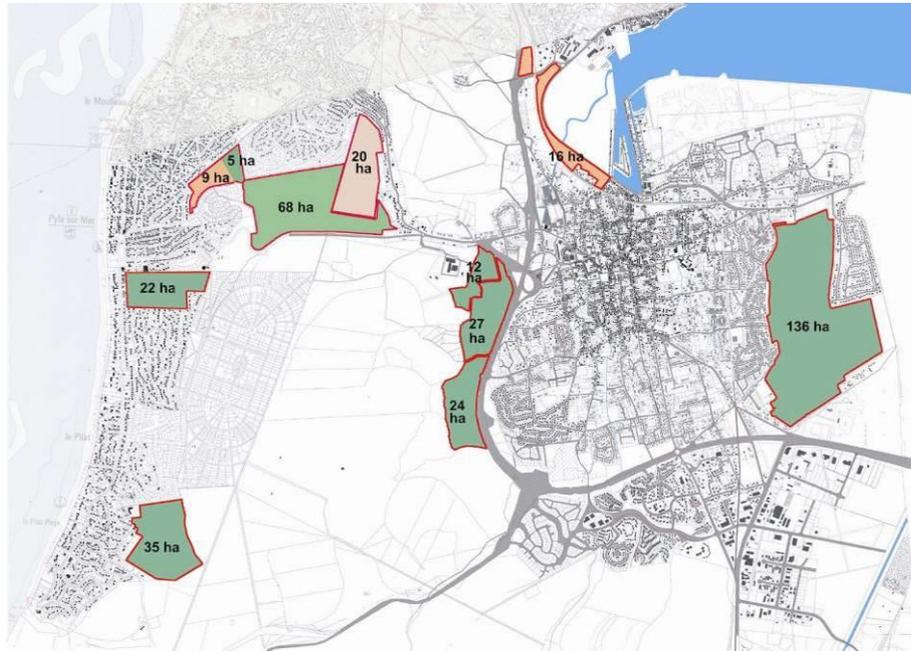
### Introduction

Le choix du projet de territoire, traduit dans le PADD, s'est construit sur la base d'un diagnostic territorial qui a mis en évidence les contradictions auxquelles la Commune est confrontée. En effet la richesse de ses milieux et de ses paysages, qui a été décrite plus haut, nécessite que le développement économique du territoire soit respectueux de cet environnement remarquable. Jusqu'à ce jour le développement s'est fait parfois au détriment des espaces naturels par étalement urbain successif sous forme principalement de lotissements. Cet étalement représente un coût environnemental, économique et parfois social pour la Ville. Un changement de pratique s'imposait. En effet les POS successifs ont toujours programmé l'urbanisation de zones d'extension urbaine grignotant les espaces naturels. Ainsi le POS antérieur de 2001 prévoyait 472 ha de zone d'urbanisation future dont 51 % pouvaient être aménagés dans des délais brefs. Il était donc nécessaire de se poser la question de l'intérêt de ces zones au regard du type de développement souhaité et de leur caractéristique paysagère et environnementale. En effet la Commune fait le choix de privilégier le renouvellement urbain principalement axé sur le centre ville et sa proche périphérie. Les opérations programmées permettront à la fois de repeupler le centre ville qui a perdu petit à petit sa population au profit des espaces périphériques de lotissements et de requalifier l'espace urbain afin de constituer un cœur de ville identifiable et attractif. C'est pour ces raisons que plusieurs scénarios de développement ont été envisagés à la lecture de ces conditions touchant essentiellement à la stratégie à adopter sur les espaces ayant des capacités d'urbanisation future.



Zones où une urbanisation pouvait être envisagée POS 2001

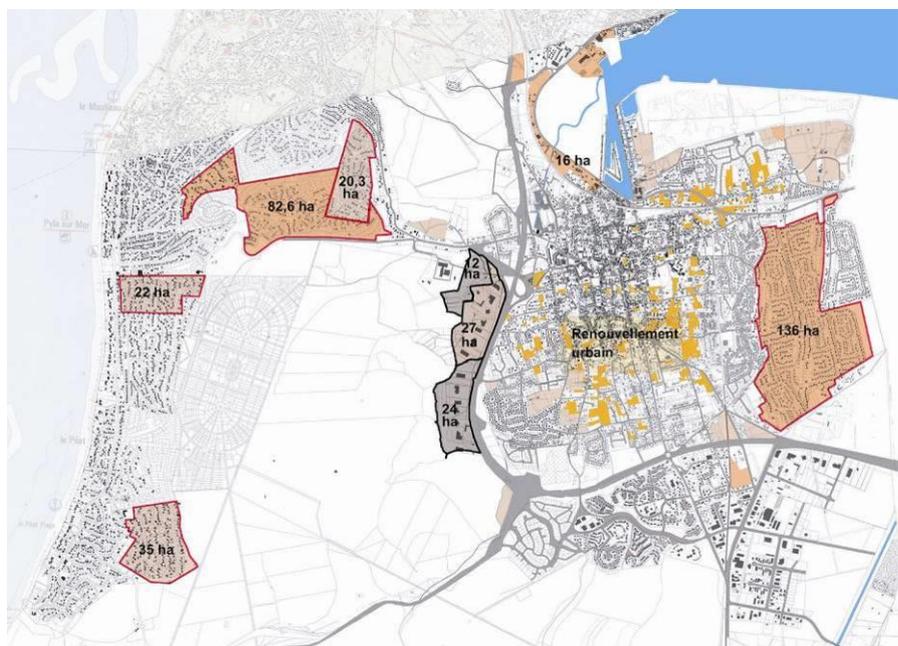
## Scénario 1 « Protection »



Ce scénario envisageait de protéger la quasi-totalité des espaces autrefois ouverts à l'urbanisation. Ce scénario permettait une prise en considération optimale des problématiques environnementales sur des sites dont certains pouvaient être considérés comme remarquables. Ce scénario avait pour conséquence d'envisager le développement de la Ville dans l'unique emprise urbaine existante, dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

Toutefois penser que l'ensemble du développement du territoire pouvait être absorbé par le renouvellement urbain paraissait peu probable au regard de la complexité de la maîtrise foncière et des délais incertains en terme de réalisation. Il ne faut pas oublier que la Commune a des obligations dans le domaine de la production de logements (notamment sociaux) qui sont affichées dans le PLH. Par ailleurs une inadéquation entre la production de logements et la demande peut s'avérer pénalisante pour le développement économique de la Commune.

## Scénario 2 « Poursuite de la tendance actuelle »



Ce scénario prévoyait la poursuite du développement urbain actuel, à savoir une urbanisation par étalement urbain successif au sein d'espaces naturels parfois emblématiques. Au-delà des conséquences en terme de coût pour la Ville et celles touchant à la sphère environnementale, cette solution envisageait une densification qui allait au-delà des capacités d'accompagnement de la ville.

## Scénario 3 « Un développement maîtrisé »

Ce scénario qui est traduit dans les objectifs du PADD recherche un équilibre entre les démarches de croissance et les démarches de protection. La réalisation de cet équilibre même s'il est au cœur du Développement Durable, est considérée sur la commune de La Teste de Buch comme un enjeu qui sous-tend tous les autres.

Ce scénario est développé dans le PADD et résumé dans les chapitres ci-après.

## **A. Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Les orientations générales du PADD se déclinent en 3 grands thèmes :

### **1 – Créer les conditions d'une dynamique économique soucieuse des équilibres sociaux**

Cette orientation est déclinée en six objectifs principaux développés en deux grands thèmes :

## **Restructurer les zones d'activités existantes, définir de nouvelles capacités foncières pour l'implantation de nouvelles activités**

### ***Objectif n°1 : Définir les espaces de développement de l'activité économique***

- Compléter l'offre des zones existantes...
- Et définir de nouveaux espaces de développement

### ***Objectif n°2 : Activités touristiques : une redéfinition de l'offre***

- Adapter qualitativement les produits touristiques à la demande ...
- Et aménager de nouveaux lieux d'attraction

### ***Objectif n°3 : Pérenniser les activités traditionnelles***

- Pérenniser les activités ostréicoles et la pêche...
- Et développer la filière nautique

### ***Objectif n°4 : Créer les conditions d'un développement en centre ville***

- Optimiser l'organisation commerciale en centre ville...
- En améliorant la lisibilité du cadre urbain et de l'espace public

## **Développer l'offre en logement**

### ***Objectif n°5 : Favoriser les opérations de renouvellement urbain***

- Développer l'habitat dans le cadre d'opération de renouvellement urbain

### ***Objectif n°6 : Les espaces d'urbanisation future***

- Programmer des opérations sur les zones d'extension urbaine hiérarchisées

## **2 – Concevoir un projet urbain cohérent :**

Cette orientation est déclinée en cinq objectifs principaux développés en trois grands thèmes :

### **Agir sur la ville actuelle**

#### ***Objectif n°1 : Renforcer la centralité de la ville***

- Améliorer l'organisation des lieux de vie...
- Et le renforcement de la centralité de la Commune

#### ***Objectif n°2 : Valoriser le cadre bâti***

- Protéger les éléments du patrimoine...
- Et les quartiers identitaires

### **Adapter les infrastructures d'équipement pour la ville de demain**

#### ***Objectif n°3 : Restructurer le réseau de voiries***

- Restructurer le réseau de voiries...

- Et traiter les principales entrées de Ville

**Objectif n°4 : Favoriser les déplacements alternatifs**

- Privilégier une politique de transport et de déplacement...
- Et favoriser la création d'un pôle multimodal

**Maîtriser l'aménagement des secteurs d'extension urbaine**

**Objectif n°5 : Définir préalablement les conditions d'aménagement**

- Etablir un diagnostic préalable à la réalisation d'une opération...
- Et définir les grands principes d'aménagement qui devront être respectés

**3 – Intégrer la Ville dans le milieu naturel qui l'entoure :**

Cette orientation est déclinée en sept objectifs principaux développés en deux grands thèmes :

**Préserver, valoriser le patrimoine naturel et le paysage**

**Objectif n°1 : Garantir la protection des espaces naturels remarquables**

- Identifier les espaces naturels remarquables...
- Et garantir leur protection

**Objectif n°2 : Considérer la forêt comme un espace naturel partagé**

- Protéger le massif forestier...
- Et identifier les sites aménagés garantissant l'accueil du public

**Objectif n°3 : Maintenir les coupures d'urbanisation**

- Identifier et protéger les coupures d'urbanisation à l'échelle de l'agglomération...
- Et celles à l'échelle de la Commune

**Objectif n°4 : Préserver la trame végétale et paysagère identifiable en milieu urbain**

- Garantir la protection de la trame boisée des principaux axes de communication...
- Et des entités paysagères des milieux urbains

**Objectif n°5 : Faire du paysage un outil d'intégration urbaine**

- Valoriser le paysage...
- Et l'intégrer à l'organisation urbaine

**Améliorer et développer le lien avec l'eau**

**Objectif n°6 : Améliorer et développer le lien avec l'eau**

- Garantir une gestion durable du système hydraulique de la Commune...
- Et protéger les zones humides

**Objectif n°7 : Accentuer les liens de la Commune avec toutes les formes d'eau**

- Accentuer les liens de la Commune avec toutes les formes d'eau...

— Et plus particulièrement sur la façade maritime de La Teste centre

Des orientations particulières d'aménagement viennent compléter et illustrer sur certains secteurs le respect de ces grandes orientations de développement communal.

## **B. Les choix de développement et d'aménagement retenus par la Commune**

### **1. Créer les conditions d'une dynamique économique soucieuse des équilibres sociaux**

#### ***1.1. Restructurer les zones d'activités existantes, définir de nouvelles capacités foncières pour l'implantation de nouvelles activités***

Du point de vue du développement économique, la Commune a fait le choix de s'appuyer sur les zones existantes en accompagnant leur évolution. Cette politique concerne :

##### **— Les activités artisanales et commerciales**

Un accompagnement réglementaire des sites existants (Cap Océan, Caillivole, Espace plaisance, Miquelots, zone d'activités du Pays de Buch) a été mis en place dans le PLU (zones UGa, UGb, UGm)

Il a été prévu un développement de la zone d'activités du Pays de Buch en tenant compte de la demande artisanale, commerciale et tertiaire. Cela passe par la création d'une nouvelle zone UI (urbaine industrielle) à l'Ouest du boulevard de l'industrie et la définition d'une zone UPH (urbaine hospitalière) à l'Est de la zone industrielle et commerciale en limite de la commune de Gujan Mestras qui doit permettre le regroupement de l'hôpital de La Teste et la clinique d'Arcachon.

Une nouvelle zone commerciale et artisanale a été prévue à l'entrée de Cazaux. Identifiée sous la forme d'une zone 1AUb qui permet le développement d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

##### **— Les activités touristiques**

Le nouveau PLU prévoit la suppression des zones NDc qui favoriseraient le développement des Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL). Le nouveau PLU permet uniquement de maintenir les PRL existants. En effet ces opérations ont tendance, au regard de la situation actuelle du logement, à se transformer en zone d'habitation permanente. Cette situation ne peut être acceptée car elle ne répond ni aux attentes en matières d'hébergement touristique, ni aux attentes en matière de logement permanent.

Concernant les sites touristiques existant, il a été convenu de favoriser la requalification d'espaces touristiques (Prés Salés Est et Ouest, Aire d'accueil de la Dune...).

De plus, dans un souci de diversifier qualitativement les produits d'hébergement touristique, des secteurs de développement de nouvelles structures d'accueils touristiques ont été identifiés (façade maritime, extension du pôle d'accueil tertiaire et touristique de la zone d'activités, secteur de l'hippodrome, secteur de la Corniche à Pyla sur mer...). Par ailleurs le PADD a identifié clairement la volonté de développer des opérations touristiques dans le secteur de Bordes. Toutefois l'Etat a clairement rappelé les enjeux de submersions marines qui concernent la façade maritime de La Teste de Buch. Le chapitre VIII-B-4 présente ces enjeux. Par ailleurs un Plan de Prévention des Risques

d'Inondation par Submersion Marine a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2010. Ainsi l'orientation particulière d'aménagement concernant le secteur de Bordes précise que des études préalables devront être réalisées tenant compte de la dimension environnementale et paysagère du secteur mais aussi de la gestion du risque de submersion. En conséquence, et afin de tenir compte de ce risque majeur, il a été fait le choix de classer en zone 2AU l'ensemble des parcelles du secteur de Bordes susceptible d'accueillir des opérations touristiques, le temps de connaître les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine.

#### — Les activités traditionnelles ostréicoles et nautiques :

Le Port Central et le Port du Rocher disposent de réglementations permettant la pratique de l'ostréiculture et de la pêche. Ainsi une nouvelle zone UMo est créée.

Parallèlement un nouveau secteur NOn situé au Nord des Prés Salés Ouest permet d'envisager le développement d'un port à sec et d'activités nautiques ainsi que les équipements nécessaires à ces activités et aux traitements des vases portuaires. Ces objectifs sont compatibles avec les orientations du SMVM (chapitre III-3- « *les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et littoral* ») La limite de la zone au sud vient se caler sur le périmètre de la convention de concession que la commune a obtenu pour lui permettre de réaliser le projet de mise en valeur des Prés salés ouest.

Il a été admis qu'il est nécessaire d'envisager le développement de nouvelles zones d'activités nautiques sur la Façade Maritime (zone 2AU).

#### — Les activités du centre ville

Il a été prévu le maintien de la réglementation favorisant le développement des activités commerciales en rez-de-chaussée dans toutes les nouvelles opérations.

De même le maintien du développement de la densité en centre ville est assuré, tout en réduisant la hauteur des constructions de 17,50 m à 16 m. Cette diminution va dans le sens d'une meilleure prise en compte des gabarits urbains existants sur le centre ville de La Teste. Le PADD a identifié que le développement commerciale en centre ville passait par :

- La densification du centre ville qui a pour objet son repeuplement,
- La prise en compte de ce type d'activités dans les nouvelles opérations de densification,
- La réorganisation de l'espace public afin d'améliorer la lisibilité et la convivialité en centre ville.

Un périmètre d'étude a été instauré, par délibération en date du 24.03.2005, sur le centre ville de La Teste et la façade maritime afin de définir les conditions de réorganisation de ces sites tenant compte du développement des activités.

#### — Les activités Aéronautiques

Une nouvelle zone a été mise en place aux abords de l'aérodrome Villemarie, pour prendre en compte de manière réglementaire le potentiel de développement de l'aérodrome.

### **1.2. Développer l'offre en logement**

Le PADD a démontré que le développement économique ne pouvait s'apprécier qu'au regard de la politique de logement mise en œuvre.

Pour travailler sur la Commune et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises, il faut aussi pouvoir y loger. Parallèlement le diagnostic a démontré que la population active, même si celle-ci présentait une certaine dynamique, avait de façon structurelle tendance à vieillir.

Il convient donc d'anticiper l'arrivée de travailleurs et mettre en place une politique de mixité sociale de l'habitat.

Cette mixité s'apprécie au regard du type d'opération qui se réalise et à la capacité des habitants de la Commune de pouvoir y accéder, dans un contexte d'augmentation notable des prix du foncier et de l'immobilier.

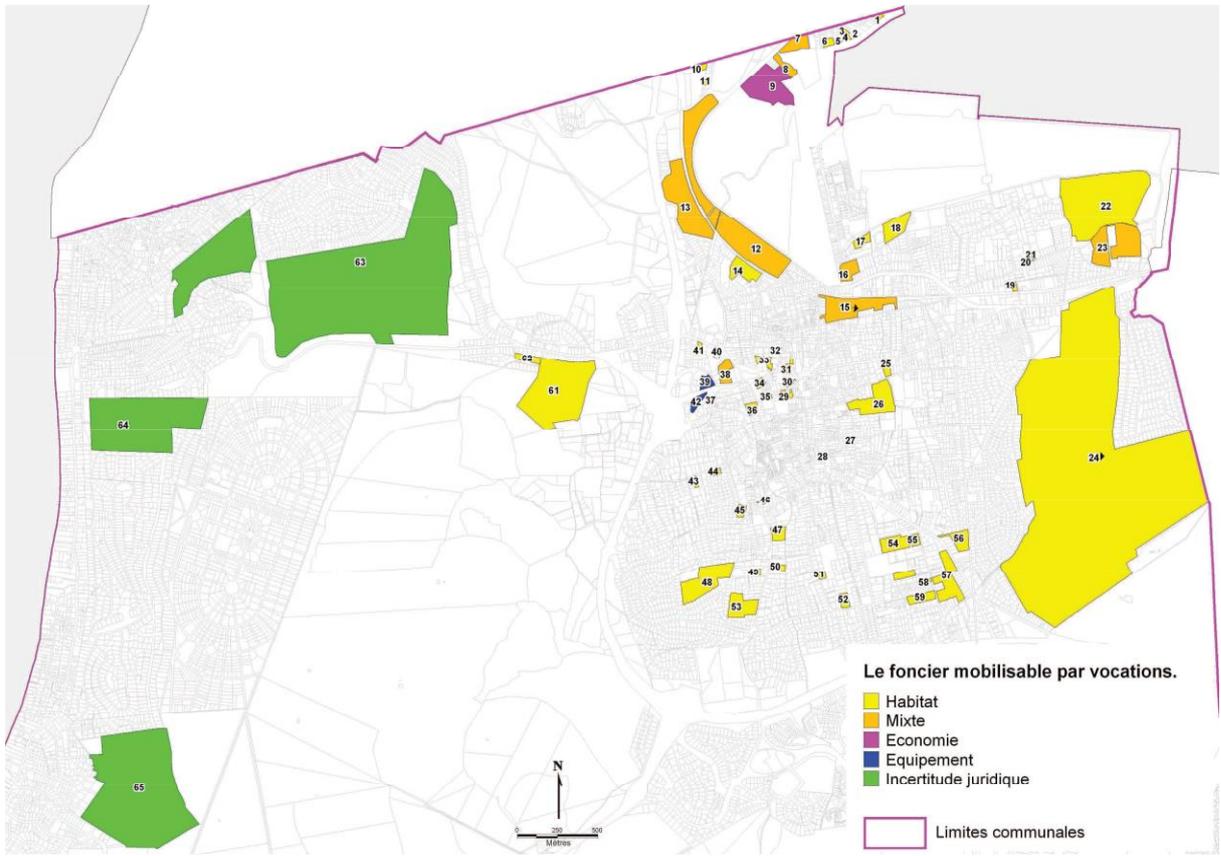
Lors des 20 dernières années, le lotissement a été la forme urbaine la plus répandue.

La réalisation de lots de plus en plus grands ( $\geq 1.000 \text{ m}^2$ ) a permis pendant de nombreuses années à la population d'accéder à un produit très plébiscité. Toutefois, les prix pratiqués aujourd'hui ne permettent plus à la grande majorité de la population d'y prétendre. Ainsi, le PLU souhaite favoriser la production de nouvelles formes urbaines plus denses, moins onéreuses, répondant aux attentes de la population.

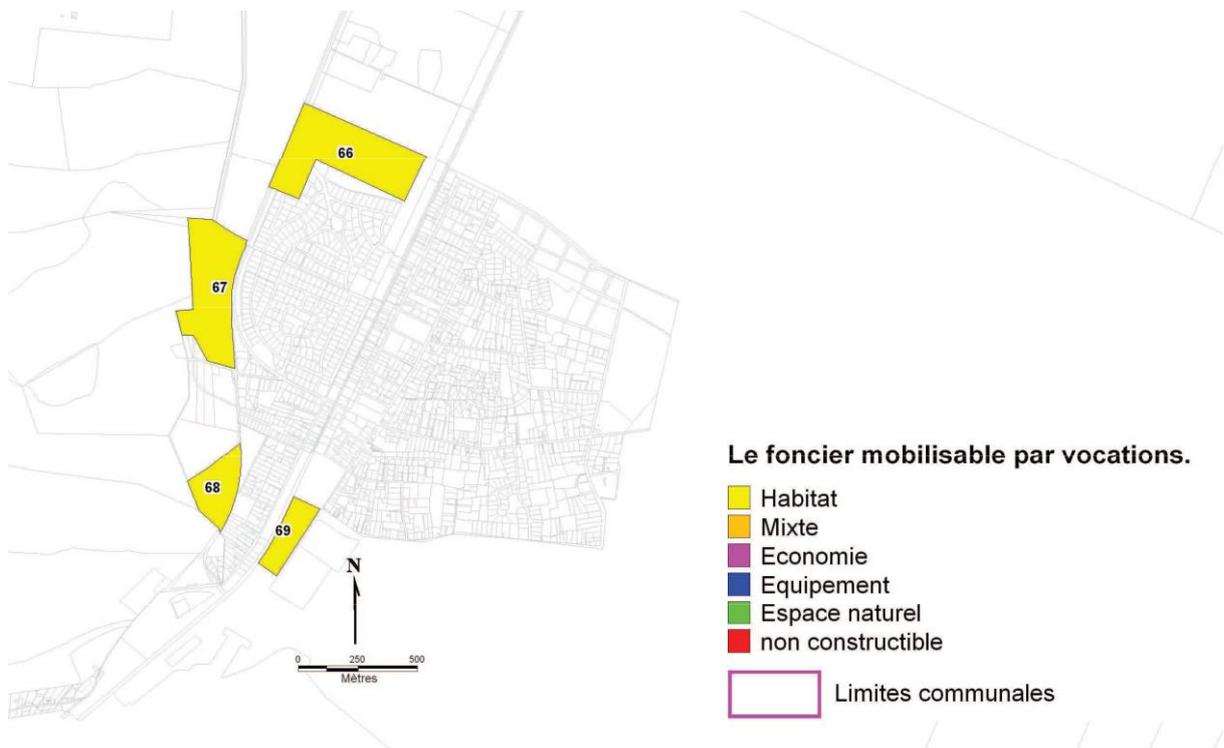
Cette politique passe par :

- la densification des zones-clés en zone urbaine (centre ville, zones péri-centrales, entrées de ville, secteur de la gare, ...),
- la maîtrise du développement des zones d'urbanisation future les plus importantes (classement en zone 2AU) avec une priorité donnée à l'aménagement de La Pinède de Conteau (court terme) et la façade maritime (moyen terme) au regard des objectifs fixés par le PLH. Le secteur de la Pinède de Conteau fait l'objet d'une orientation particulière qui tient compte de l'ensemble des contraintes qui pèsent sur ce site, et fixe les grandes orientations de son aménagement futur.

Dans tous les cas, la Commune souhaite garder la maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension urbaine. En effet la priorité étant donnée à la densification du tissu urbain existant, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones dépendra des besoins de la Commune et notamment en termes de production de logements sociaux. Ce juste équilibre entre densification et extension urbaine programmée et plus particulièrement sur la Pinède de Conteau, a été repris dans le cadre des travaux touchant la révision du PLH et du programme d'action foncière. Ces travaux ont démontré que la commune disposait de nombreux sites (environ 69) permettant d'envisager une politique du logement répondant aux enjeux du territoire, et notamment en termes de mixité sociale. Ces sites concernent aussi bien les milieux urbains existants que les secteurs d'extension urbaine. Ainsi il a été identifié qu'environ 270 ha touchant à la fois des espaces urbains ou d'urbanisation future pouvaient permettre la réalisation de 4 500 logements dont 984 logements sociaux dans des échéances plus ou moins lointaines. Cette analyse s'est appuyée en partie sur les disponibilités foncières du PLU 2001 dont certaines ont été remises en question dans le PLU 2011 (ex : Laurey-Ermitage). Ce dispositif confirme bien que la commune offre un potentiel constructible qui est, compte tenu de son niveau d'équipement, susceptible de répondre à une large part des besoins identifiés dans le PLH. Toutefois cette démonstration ne vaut que si le potentiel issu du renouvellement urbain et de l'extension urbaine est pris en considération. Par ailleurs il faut noter la faible maîtrise foncière communale des sites de développement. Cette situation est un frein à la réalisation d'opérations dans le court terme.



Source PLH révisé



Source PLH révisé

- la mise en œuvre d'une politique de mixité sociale répondant aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

Pour répondre à ce dernier objectif, le PLU met en œuvre différents outils afin de permettre la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une politique de rattrapage ambitieuse :

— **La mise en place d'une politique de production de logements sociaux qui s'appuie sur l'instauration d'outils spécifiques :**

- Les servitudes de mixité sociale pour la réalisation de logements en vue de la Mixité Sociale. Dans le PLU il existe 5 servitudes de mixité sociale, 3 à La Teste et 2 sur Cazaux.

Ces emplacements imposent la réalisation de 50 % de logements sociaux (surface de plancher) dans les opérations programmées.

Une orientation particulière d'aménagement concernant la servitude d'aménagement du quartier de la Séougue permet de fixer les grands principes d'organisation de cette zone.

- L'obligation aux opérations de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de produire 25 % de logements sociaux. Cette disposition concerne les secteurs les plus denses de la Commune (zones UAa, UA, UB) le pôle de la gare et le secteur de restructuration du stade Jean de Grailly.
- L'obligation faite aux opérations réalisées dans les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) de produire 35 % de logements sociaux.

L'ensemble de ces dispositifs font l'objet d'une orientation particulière d'aménagement

— **La majoration du COS**

Sur l'ensemble des zones U et AU de la Commune, une majoration de COS pourra s'opérer pour les opérations de logements comprenant au moins une moitié de logements locatifs sociaux.

Cette majoration de COS a été décidée pour l'ensemble des zones U et AU par délibération du Conseil Municipal.

## **2 – Concevoir un projet urbain cohérent :**

### **2.1. La gestion de la densité**

Un des objectifs majeurs du PLU révisé est d'améliorer la densité du tissu urbain existant. Cette condition va dans le sens des obligations faites par la loi SRU, confirmées par les lois Grenelles. Cette densification souhaitée participe par ailleurs à rendre plus lisible l'espace urbain en le hiérarchisant. En effet la multiplication des lotissements a eu tendance à appauvrir la qualité des espaces urbains en les banalisant.

C'est ainsi qu'un travail spécifique a été réalisé sur les espaces urbains.

En terme de densité, afin de permettre un renouvellement des espaces urbains, le PLU a mis en place :

- Une simplification du zonage par extension des zones les plus denses (UAa, UA, UB)
- Une augmentation de la densité dans de nombreux quartiers. En effet le COS a été supprimé dans les secteurs les plus denses (UAa, UA et UB). Ainsi la densité est organisée par la gestion des gabarits constructibles. Les zones périphériques voient le COS augmenter mais de façon plus modérée pour tenir compte des formes urbaines existantes (+ 0,10 en UC et UL, + 0,05 en UP, UPP, ULp, UPA et UPB)
- Une constructibilité des terrains situés au-delà d'une bande de 22 m calculée par rapport à la limite sur voie. Cette constructibilité pourra se faire sous conditions : d'implantation en discontinu, de hauteur limitée (RdC + combles), et d'une accessibilité suffisante.
- Par ailleurs certains quartiers proches du littoral ont été identifiés tel que le quartier de Bordes (Zone UL, UO et une partie des zones UB). D'autres aux densités affirmées (Canalot) ont vu leurs conditions de constructibilité réduites (UO) pour tenir compte des objectifs de la loi littoral.

## **2.2. La restructuration urbaine**

En termes de restructuration urbaine, le centre ville a tout particulièrement été identifié. Malgré une densité affirmée, la hauteur de l'hyper centre a été diminuée pour passer de 17,50 m (R+5) à 16 m (R+4) Cette diminution, sans vouloir remettre en question la gestion de la densité du centre ville, correspond à une meilleure prise en compte des gabarits existants. Les espaces du centre ville les plus denses se déclinent ainsi : UAa : 16 m au faitage et 14 m à l'égout (R+4), UA et UAb : 13,50 m au faitage et 11,50 m à l'égout (R+3), UB : 9,60 m au faitage et 8,50 m à l'égout (R+2). Par ailleurs une orientation particulière d'aménagement vient fixer les grands principes d'organisation du centre ville. Elle met en évidence la nécessité de mener des réflexions spécifiques sur certains îlots pour améliorer la lisibilité du centre ville et de l'espace public. Certains de ces îlots sont soit en cours d'aménagement (îlot du marché), soit en cours de réflexion (îlot Gambetta). D'autres méritent une attention toute particulière (secteur du Baou et îlot situé entre la place Gambetta et la rue Dignac). Ainsi l'îlot situé entre la place Gambetta et la rue Dignac fait l'objet d'une servitude d'aménagement au titre de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme. D'une durée maximale de 5 ans elle prendra fin en octobre 2015. En effet la position centrale de cet îlot, situé à proximité de la future mairie réalisée dans le cadre de la réorganisation de l'îlot Gambetta, nécessite une réflexion globale à l'échelle de l'îlot qui dépasse la juxtaposition des projets à la parcelle. Ainsi un lien évident devra être trouvé avec la place Gambetta et la nouvelle mairie, des circulations douces devront rendre l'îlot perméable, la voirie, le stationnement et l'espace public devront être réadaptés à la nouvelle organisation de l'ensemble de l'îlot. L'ensemble de ces objectifs rendent nécessaires l'instauration de cette servitude le temps qu'il soit formalisé dans un projet. Ce posera alors la question de la maîtrise foncière de tout ou partie de l'îlot par un ou plusieurs opérateurs publics et/ou privés. Il est toutefois envisageable de réaliser, sur la base du projet initial, l'opération en plusieurs tranches.

## **2.3. La recomposition urbaine**

La recomposition concerne essentiellement :

- L'organisation et la hiérarchisation des principales entrées de ville. En effet le manque de hiérarchie et de lisibilité du réseau de voiries participe à la perte d'identité du territoire urbain de la Ville. Cette réflexion touche tout autant à l'organisation de l'espace public et de

la voirie en particulier qu'au cadre urbain qui accompagne ces entrées de ville. Il a donc été fait le choix d'identifier trois entrées principales de ville sur La Teste centre :

- L'avenue Saint Exupéry,
- L'avenue Charles de Gaulle,
- L'entrée du Baou depuis la RD 1250

Les deux premières voient leur densité augmenter par l'instauration d'une zone UB. Quant à l'entrée du Baou, ce site devra faire l'objet d'une réflexion plus globale englobant l'échangeur du Pyla. Dans ces conditions l'ensemble de ce secteur a été maintenu en 2AU pour ne pas obérer l'avenir.

- La réorganisation du quartier de la gare en favorisant l'émergence d'un pôle multimodal. La politique de transport menée par la COBAS s'appuie sur la voie de chemin de fer qui relie le Bassin d'Arcachon à l'agglomération bordelaise. Ce transport ferroviaire est adossé à un réseau de bus dont certaines lignes se rabattent sur les gares. Ainsi ces dernières participent à l'organisation des transports et aux échanges organisés entre les différents modes de transport. Le quartier de la gare de La Teste centre doit être réorganisé à terme sous la forme d'un pôle multimodal permettant d'optimiser les transferts d'échange. A cette fin des Emplacements Réservés ont été disposés pour permettre cette réalisation. Parallèlement et à fin d'améliorer la fréquentation des réseaux de transport, le quartier de la gare sera densifié. En conséquence l'ensemble de ce secteur a été classé en zones UAa et UAb.
- L'aménagement du secteur de l'hôpital Jean Hameau  
Suite au déménagement prochain (fin 2012) de l'hôpital Jean Hameau, il est programmé la reconversion du site actuel vers un écoquartier ou un aménagement durable tel que défini dans les orientations particulières d'aménagement.

## **2.4. La protection du bâti**

Cette politique revêt différents aspects

### **— La protection du bâti au sein des milieux naturels**

Le diagnostic a montré l'intérêt patrimonial et paysager des cabanes forestières. A ce titre, la Commune a souhaité protéger et pérenniser ce patrimoine. Pour répondre à cet objectif, le PLU s'appuie sur :

- un inventaire des cabanes existantes, qui permet la localisation du bâti dans la forêt et la présentation de leurs principales caractéristiques,
- la carte Durègne, établie en 1901, qui permet d'inventorier les cabanes qui ont disparu et qui pourraient être reconstruites si des vestiges perdurent sur le site d'implantation d'origine,
- une réglementation qui permet la reconstruction et l'aménagement de ce patrimoine.

### — La protection du bâti au sein des zones urbaines

Le PLU identifie des secteurs de protection où des densités et des contraintes architecturales strictes ont été instaurées. Ces quartiers sont :

- les quartiers du Coum, Murlane, Mourillat et des Casses à proximité du centre ville et de la gare,
- le quartier de Graouilla à l'Est du centre ville,

Au sein de ces quartiers ainsi qu'au centre ville, des maisons ont été identifiées comme étant le reflet de l'architecture identitaire à protéger. Ainsi, ces maisons sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Un document présentant cette démarche, ainsi que ces maisons, est annexé au PLU. Il dispose ainsi d'une réglementation spécifique identifiée UAb, UBb, UCb.

Concernant le quartier du Pyla, la Commune a souhaité pérenniser son urbanisation spécifique identifiée sous le vocable de « la ville sous la forêt ». En effet dans ce quartier la présence végétale identifiée principalement sous la forme de grands pins maritimes de plusieurs dizaines d'années favorise l'intégration urbaine et offre un paysage d'une grande qualité. Afin de conserver ce cadre unique plusieurs mesures ont été prises :

- Maintien au sein du règlement d'un article 5 définissant les conditions des divisions parcellaires. Le maintien de cet article permet d'éviter les divisions parcellaires trop petites qui engendrent des coupes massives de la végétation,
- Identification des principales trames vertes de ce quartier qui sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme,
- Identification des architectures identitaires du quartier qui sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme,
- Définition de règles spécifiques qui permettent de garantir la pérennité du couvert forestier (ex : maintien d'espaces en pleine terre à hauteur de 60 % de la surface de parcelle...)
- Instauration d'une charte paysagère qui fixe les conditions de gestion du couvert forestier.

## 3. Intégrer la ville dans un milieu naturel qui l'entoure

Un travail particulier a été réalisé sur la requalification des espaces naturels.

### 3.1. La protection du patrimoine remarquable

#### — Déclassement de la fenêtre océane

Il convient de noter une modification majeure par rapport au précédent PLU : la fenêtre océane a été déclassée et identifiée comme étant un espace remarquable.

Si la fenêtre océane était prévue initialement comme solution de repli pour les campings de la façade océane étant donné le recul dunaire en marche, la problématique de l'avenir des campings n'a pas été oubliée au cours des réunions de travail pour l'élaboration du PLU, mais sera traitée lors des débats pour l'élaboration du futur SCOT.

La Commune reste attaché à la pérennité des campings, ne souhaitent pas les voir disparaître, mais mieux les réorganiser.

#### — Augmentation des espaces remarquables

**Les espaces remarquables du territoire**, définis au regard des exigences de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, **ont augmenté de près de 3.000 ha.**

Ils concernent aujourd'hui la quasi-totalité du massif forestier de la commune de La Teste de Buch.

On compte comme nouveaux espaces remarquables du PLU :

- la fenêtre océane,
- quasiment l'ensemble du massif forestier qui n'était pas classé comme tel dans l'ancien PLU,
- les espaces en relation avec le chenal de la Hume,
- les abords de Camicas,
- le secteur de L'Ermitage, la dune de Pissens et ses abords immédiats et le cordon forestier le long de la RD 217,
- Le secteur Sud Ouest de Cazaux,
- Le secteur forestier dédié aux opérations de campings situé au droit de l'entrée de la plage de La Lagune.

#### — Protection du patrimoine forestier

Le patrimoine forestier correspond aussi aux formes bâties issues de pratiques ancestrales qui ont marqué le paysage. Ainsi les cabanes forestières sont le reflet d'une exploitation ancienne de la forêt. A ce titre la Commune a souhaité disposer d'un dispositif réglementaire qui permet la protection de ce patrimoine. Celui-ci prend la forme d'un inventaire des cabanes forestières qui est annexé au PLU. Cet inventaire permet de définir les conditions de réfection et de la construction de ce patrimoine. Par ailleurs l'ensemble de ces cabanes est détourné des Espaces Boisés à Conserver (EBC)

### **1.2. Le classement en zone naturelle de certaines zones d'urbanisation future**

Les espaces les plus sensibles des zones d'urbanisation future ont été classés.

**Ainsi, environ 183 ha de zones d'urbanisation future ont été classés en zone naturelle.**

Cette disposition concerne :

#### — Au Pyla :

- le secteur du Laurey – Ermitage où seule a été maintenue une poche d'urbanisation sur le Laurey. Elle a été maintenue en zone 2AU le temps de connaître les conclusions du jugement en Conseil d'Etat du contentieux en cours sur ce site de 20 ha. Les autres secteurs ont été protégés à différents titre : En zone NR et NP pour les espaces les plus sensibles d'un point de vue écologique et/ou paysager. Un secteur NLg permet de prévoir l'extension du golf sur les secteurs les moins sensibles, limitant les incidences

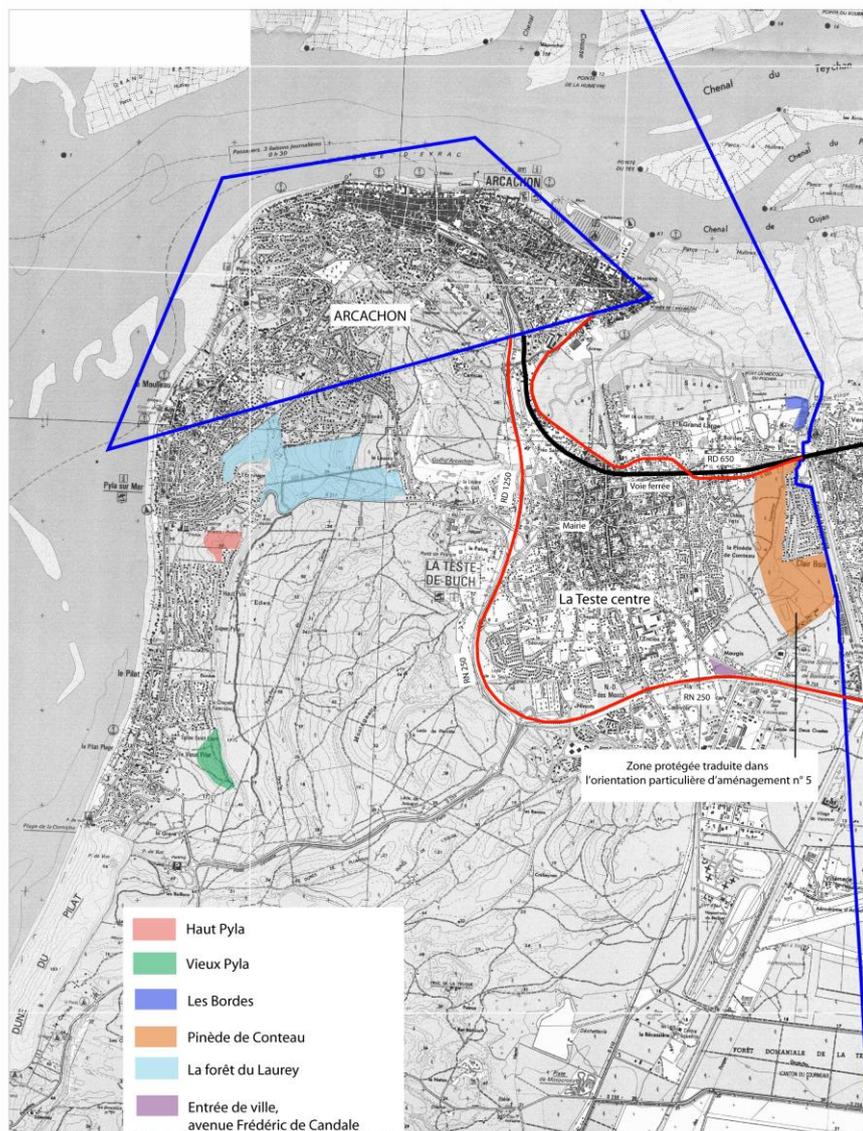
sur le site Natura 2000 « Forêts dunaires de La Teste de Buch » comme présenté au chapitre 6.

- les secteurs du Haut et Vieux Pyla sur lesquels les points hauts ont été protégés pour des raisons de covisibilité avec la Dune et le Bassin (Zone NR)

— **A La Teste :**

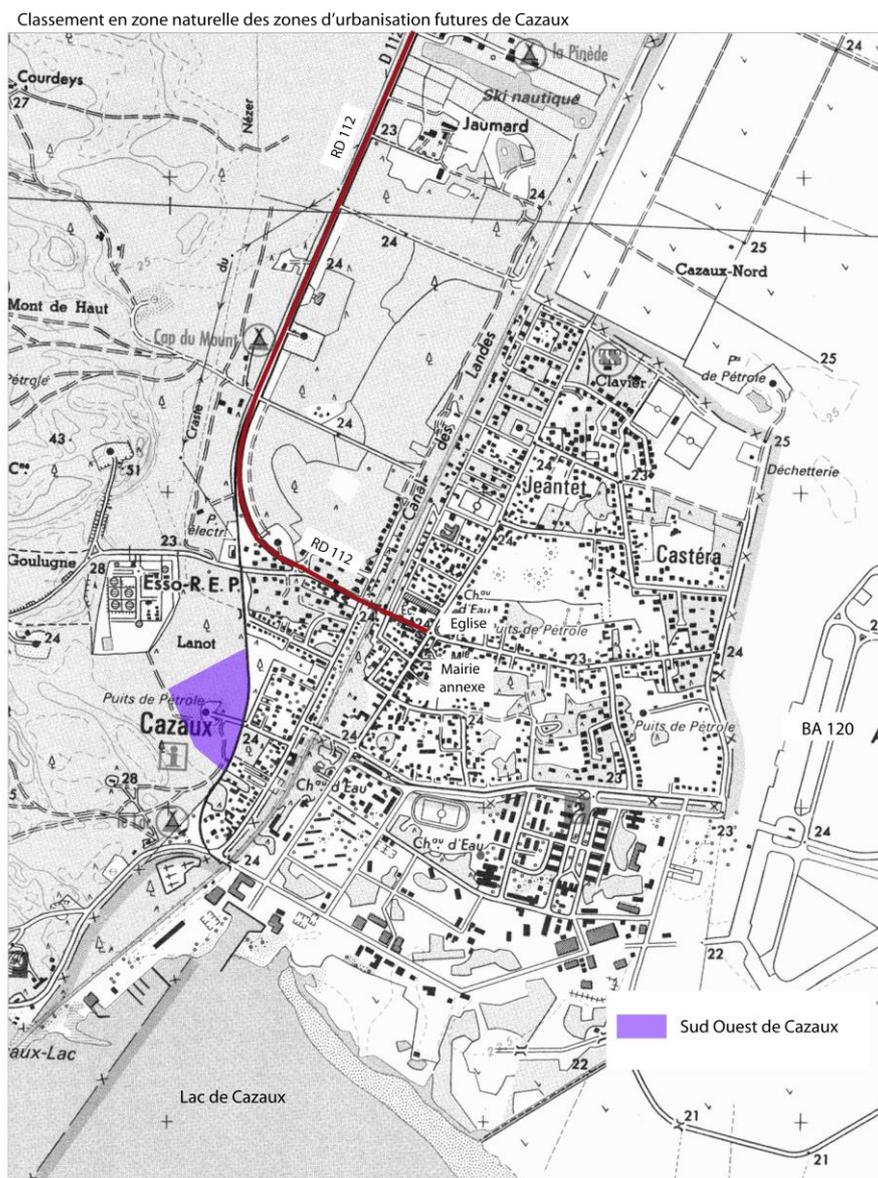
- le secteur de Bordes où les espaces en relation avec le chenal de La Hume et les Prés Salés Est ont été classés (Zones NR et NP)
- le secteur de la Pinède de Conteau où il est affirmé la volonté de protéger 50 % de ce secteur en espace naturel qui permettra à terme la réalisation d'un parc naturel urbain. Les espaces les plus sensibles seront protégés. En tant que secteur d'enjeu le site est classé en zone 2AU et fait l'objet d'une orientation particulière qui affiche les objectifs et les conditions de protection.
- le secteur d'entrée, au Sud de l'avenue F. de Candale, où le massif forestier a été classé en raison de sa proximité avec la RN 250 (Zone NV)

Classement en zone naturelle des zones d'urbanisation futures de la Teste centre et de Pyla-sur-Mer



— **A Cazaux :**

- Le secteur d'extension urbaine situé au Sud Ouest de Cazaux où en raison de la présence de l'habitat codifié 2180-5 (Aulnaie, saulaie, betulaie et chênaie pédonculées marécageuses arrière-dunaires) en voie de régression sur le site Natura 2000 « Forêts dunaires de La Teste de Buch » la zone 2AU a été déclassée en zone NR.



**1.3. La définition de coupures d'urbanisation et d'espaces de respiration**

Les caractéristiques du territoire de La Teste de Buch permettent d'identifier trois types de coupure d'urbanisation :

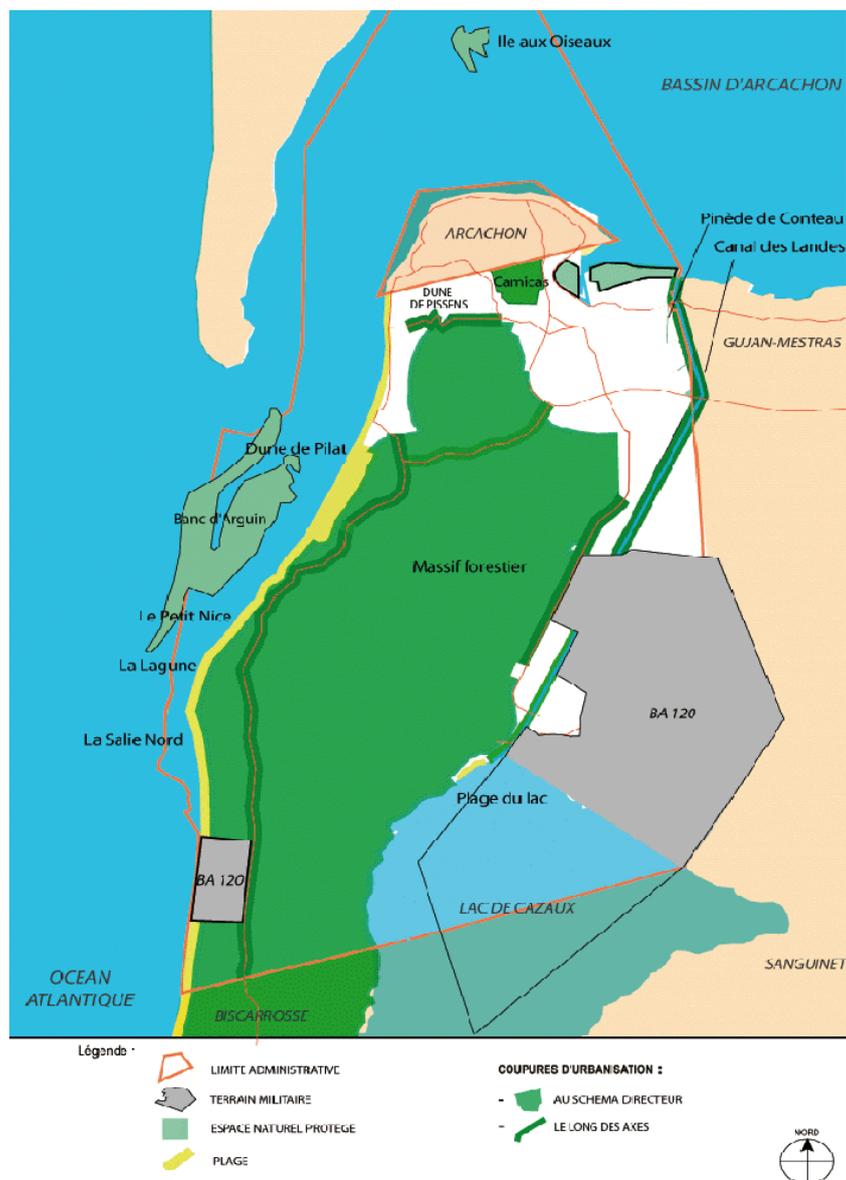
- Les coupures d'urbanisation et espaces de respiration à l'échelle des trois pôles urbains de la ville (La Teste, Pyla, Cazaux). Ces coupures sont identifiées par le maintien des principales entités forestières entre les trois pôles :

- Entre La Teste et le Pyla le massif forestier du site classé venant en limite de la RD 217 correspond à une large coupure d'urbanisation. Celle-ci est complétée au Nord de la RD 217 par de nouveaux espaces protégés dans le secteur du Laurey et de l'Ermitage (Zones NR, NP, NLg)
  - Entre La Teste et Cazaux le massif forestier du site classé et du site inscrit participe à la définition de la coupure d'urbanisation à l'Ouest de la RD 112. A l'Est de cette voie le massif forestier de la base aérienne (BA 120) complète cette coupure.
- Les coupures d'urbanisation à l'échelle de l'agglomération. Identifiées entre les différentes communes du Sud Bassin ou du Nord des Landes ces coupures sont identifiées de la façon suivante :
- Le secteur Camicas à l'Ouest et le domaine maritime à l'Est sont identifiés comme les coupures d'urbanisation entre la commune de La Teste de Buch et la commune d'Arcachon,
  - Le canal des landes et ses rives classées en ZPENS représentent la coupure d'urbanisation entre la commune de La Teste de Buch et la commune de Gujan Mestras. Ce dispositif sera complété par le maintien en zone naturelle de 50 % du secteur de la Pinède de Conteau, (identifié comme espace de respiration)
  - Le grand massif forestier qui représente 13 000 ha d'un seul tenant représente la coupure d'urbanisation entre la commune de La Teste de Buch et les communes de Sanguinet et de Biscarrosse.

Parmi ces trois coupures, deux ont le statut de coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral (L.146-2 du CU). C'est la coupure perpendiculaire entre les communes de La Teste de Buch et Gujan-Mestras identifiée par le canal des Landes et la coupure perpendiculaire entre la commune de La Teste de Buch et les communes de Sanguinet et de Biscarrosse identifiée par le grand massif forestier. La dernière est définie comme un espace de respiration qui doit être protégé.

- Le maintien des coupures d'urbanisation depuis les grands axes de circulation. Afin d'éviter le développement de l'urbanisation le long des axes de circulation les plus importants il convient de maintenir des continuités forestières le long de :
- La RD 217 entre La Teste centre et le Pyla,
  - La RD 259 entre La Teste centre et la dune du Pyla,
  - La RD 112 entre La Teste centre et Cazaux,
  - La RD 259 entre la commune de La Teste de Buch et la commune de Biscarrosse.

Ainsi l'ensemble des massifs forestiers ou maritimes qui participent au maintien de ces coupures d'urbanisation a été protégé en zones naturelles (NP, NR, NRfu, NL, NM, NS) Celles qui sont en zone d'urbanisation future font l'objet d'une orientation particulière d'aménagement affichant des objectifs de protection des espaces de respiration (ex Pinède de Conteau).



### 1.4. La protection des zones naturelles urbanisées ou en bordure de zones urbanisées

#### — La protection du secteur de la Palue

Les secteurs humides proches de la craste douce sont classés en zone inconstructible.

Le reste du secteur permettra l'extension et l'amélioration des constructions existantes mais limitera les nouvelles constructions.

Un secteur est protégé le long de la RN 250, conformément aux prescriptions du Schéma Directeur. Les divisions parcellaires seront encadrées pour limiter le développement de l'urbanisation dans le milieu naturel. De plus, les réseaux existants n'étant pas suffisants pour accepter une urbanisation supplémentaire, cette limitation se justifie pleinement.

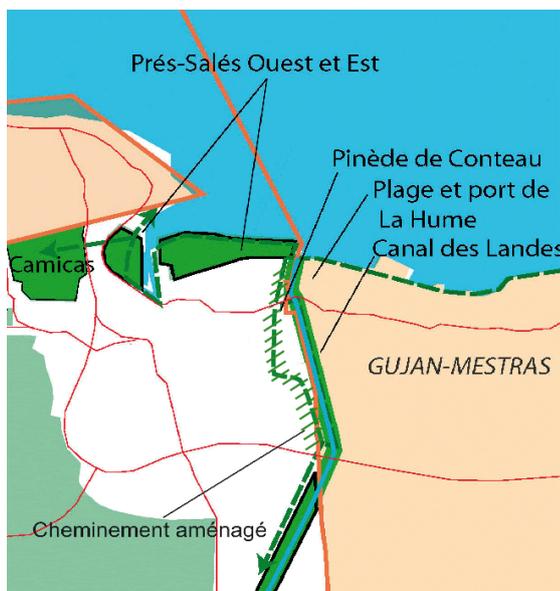
### — La protection des abords de la RN 250

La volonté d'améliorer la gestion paysagère de cet axe majeur qui constitue l'entrée principale du territoire communal, a abouti au classement en zone naturelle et/ou en EBC de secteurs proches de cet axe, notamment à la Palue ou encore vers Camicas. Ces dispositifs viennent compléter les protections et les EBC déjà existants.

### — La protection des entités paysagères formalisant la trame « vert-bleu »

La trame « vert - bleu » constitue un ensemble naturel cohérent plus ou moins relié entre eux représentant les principales entités paysagères de la Commune :

- Le massif forestier (trame verte)
- Le domaine maritime (trame bleue)



Ces entités paysagères, qui pour certaines d'entre elles reçoivent du public (prés salés est et ouest, camicas), sont protégées en NP, NR.

L'objectif à terme est de pouvoir :

- Soit maintenir les continuités existantes en protégeant les espaces les plus identifiables (exemples les rives Ouest du chenal de La Hume dans le quartier de Bordes ont été protégés en zone NR, les continuités au sein du site de la Pinède de Conteau entre la plaine Gilbert Moga et les Prés Salés Est sont clairement identifiées dans l'orientation d'aménagement concernant ce secteur)
- Soit d'améliorer les continuités notamment entre les Prés Salés Ouest et le secteur forestier de Camicas. Ainsi la pointe Sud du carrefour de Bondon a été identifiée par un Espace Vert Intérieur Protégé (EVIP)

## **C. Les approfondissements géographiques des choix de développement et d'aménagement**

A partir du diagnostic socio-économique et de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement, les forces et les faiblesses du territoire communal ont été mises en évidence.

La volonté de la Commune de maintenir son objectif de limitation de la croissance démographique et urbaine à l'horizon 2015, a conduit à opter pour une démarche de renouvellement urbain, à favoriser cette approche là où d'importants creux fonciers sont identifiables.

Un travail minutieux, dans le cadre de la démarche de PLU, de repérage du foncier disponible, ainsi que des dynamiques territoriales sur la Commune a été effectué.

Afin d'identifier des zones d'enjeux, de développement et d'aménagement, une approche par entités géographiques a été adoptée, distinguant : différents secteurs de La Teste centre (secteur centre ville et entrées associées, secteur périurbain Est et Pinède de Conteau, secteur mixte Sud, et secteur de la façade maritime), de Cazaux et du Pyla.

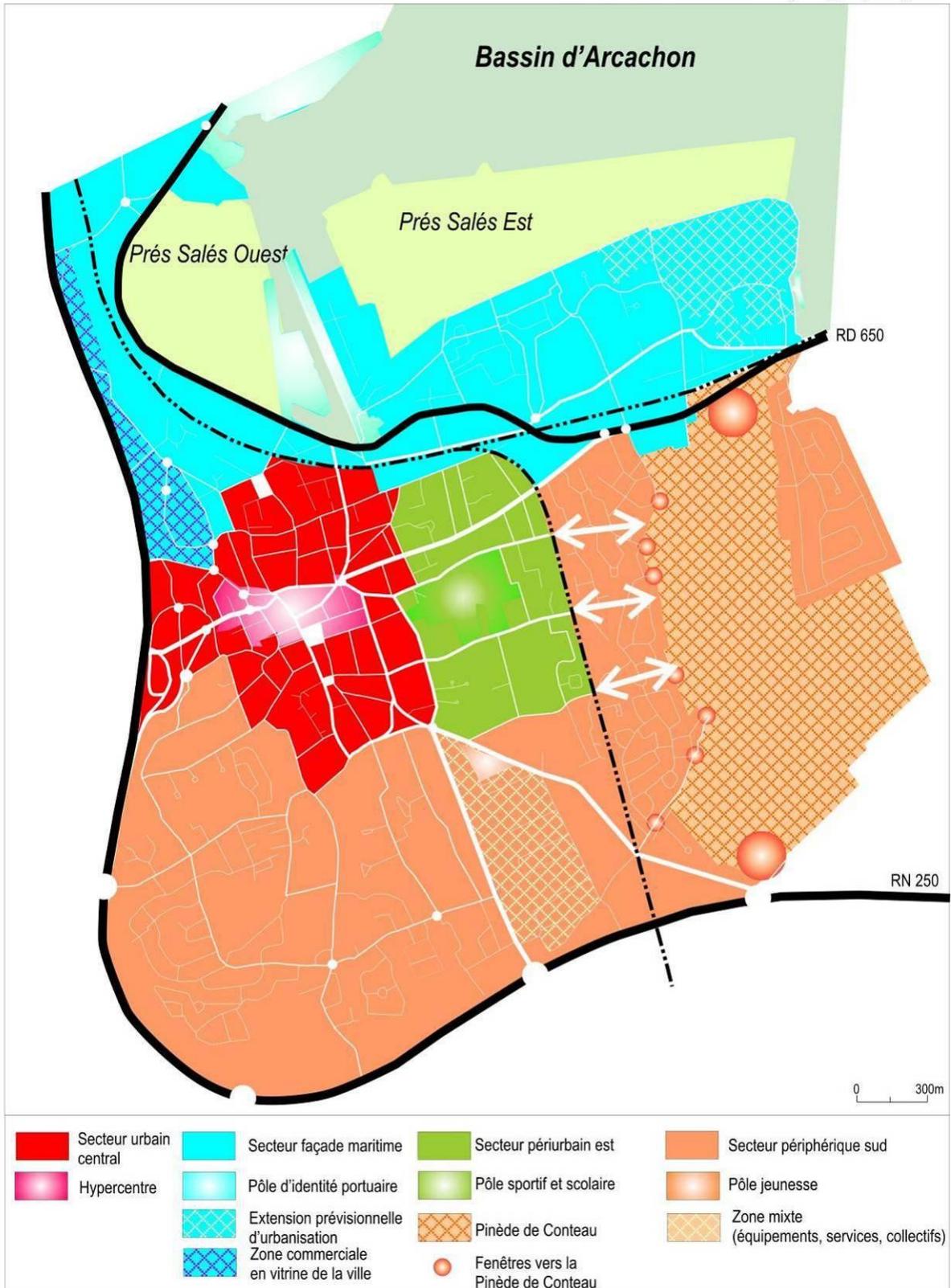
Les problématiques exposées ci-dessous sur des secteurs d'enjeux explicitent tant une vision partagée qu'un projet de territoire, projet qui est traduit de manière réglementaire dans le PLU.

### **1. La Teste centre**

La Teste centre (pôle compris à l'intérieur de la ceinture constituée par la RN 250) est l'entité concentrant le plus de creux fonciers, ainsi que des problématiques de fonctionnement et de lisibilité les plus denses.

Au cours des réunions de travail sur le PLU, une démarche par secteurs d'enjeux a été privilégiée, et ce dans le cadre d'une approche géographique basée sur les formes urbaines existantes, les fonctions identifiées de chaque zone, et une approche sensible des secteurs.

Présentation des secteurs géographiques



## **1.1. Le centre ville et les entrées associées**

### **— Particularité du secteur centre ville**

Le secteur du centre ville a été identifié en raison d'une homogénéité de la forme urbaine (densité forte, forme architecturale, forte perméabilité des îlots, présence d'espaces publics), mais aussi du fait de la concentration de fonctions centrales à l'échelle du territoire (commerces et services traditionnels, pôle administratif, ...).

Pourtant l'appréhension de ce territoire est aujourd'hui difficile, entre autres dysfonctionnements on peut noter : le manque de lisibilité du centre, son image problématique, ainsi que le manque d'espaces référents et de dynamique piétonne qui atténuent sa symbolique de centre ville.

### **— Analyse des disponibilités foncières**

Sur le centre ville, le foncier disponible semble relativement important :

- les creux fonciers en zone U du PLU actuel représentent environ 6,7 ha,
- les parcelles fragiles et/ou mutables : 2,3 ha.

Le foncier disponible doit être pensé dans une logique d'utilisation rationnelle, économe et concertée de ces terrains libres, car il est aujourd'hui convoité par des constructeurs privés dont la demande ne tarit pas.

C'est pourquoi il semble nécessaire de penser un fonctionnement d'ensemble, car le foisonnement de projets sans orientation globale ne peut que nuire à la lisibilité du secteur central. Ainsi pour répondre à cet objectif, la PLU établit une orientation particulière d'aménagement.

### **— Enjeux du secteur**

Le secteur centre-ville est marqué par un fort problème de lisibilité : du fait de seuils plus ou moins identifiables, d'un hypercentre aux limites floues, et de liaisons piétonnes inexistantes.

Pourtant il existe un fort potentiel de centralité, avec la présence de nombreux équipements structurants, de rues commerçantes présentes malgré leur manque de liaison, et du foncier disponible à plus ou moins long terme

Une démarche d'aménagement d'ensemble ou à l'îlot doit être adoptée. Les principaux axes d'intervention identifiés sont :

- la reconquête de l'hypercentre,
- la mise en visibilité et une mise en avant des zones destinées aux transports (Baou, Gare),
- l'affirmation des entrées de ville.

L'orientation particulière d'aménagement fixe les grands objectifs en terme réorganisation de l'hypercentre. Elle identifie les secteurs où la réflexion doit être portée à l'échelle de l'îlot et non plus à la simple parcelle. Cette disposition doit permettre à la Commune de mieux appréhender l'organisation

territoriale de son centre ville et le traitement cohérent de l'espace public. Ainsi certains îlots sont en cours de traitement :

- L'îlot du centre captal
- L'îlot Gambetta

D'autres sont clairement identifiés :

- L'îlot du Baou jusqu'au marché
- L'îlot compris entre la place Gambetta et la rue Dignac

Par ailleurs certaines parcelles sont concernées par :

- L'organisation de cheminements doux qui traversent les îlots et connectent différentes entités paysagères (place, parc...)
- Le maintien d'entité paysagère remarquable en centre ville notamment par l'instauration d'Emplacement Réservé

### **Conclusions et traduction réglementaire dans le PLU**

A la suite de présentations de scénario d'aménagement concernant l'hypercentre, le Baou, et les alentours de la Gare, il a été convenu que sur ces zones particulières d'enjeux la traduction réglementaire du PLU serait la suivante :

Pour le secteur d'enjeux du Baou, l'objectif à long terme est le suivant : réaménagement de l'entrée de ville Ouest avec un carrefour giratoire en remplacement du système d'échangeur (le pont serait maintenu pour les échanges entre les quartiers de La Teste centre et le Pyla). Les abords du carrefour sont donc zonés en 2AU afin de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ces sites à la capacité de réorganisation de l'échangeur.

Pour le secteur d'enjeux de l'hypercentre, différentes zones U sont distinguées :

- zone U d'hypercentre (UAa)
- zone U de centre ville (UA, UAb et UB)

En hypercentre pour répondre aux objectifs affichés dans l'orientation particulière d'aménagement, le PLU met en place deux types d'outils :

- Une servitude d'aménagement établie en application de l'article L.123-2-a sur l'îlot compris entre la place Gambetta et la rue Dignac. Cette servitude permettra durant un délai maximum de 5 ans de maîtriser l'évolution de cet îlot dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.
- Des Emplacements Réservés sur les terrains nécessaires à l'application de la politique d'aménagement souhaitée par la Commune. Elle concerne notamment l'ER n° E21 pour la réalisation d'une zone de stationnement et d'une continuité de cheminement doux et E22 pour la réalisation d'un parc public associé à du logement.

Pour les secteurs d'enjeux de la Rue du Port et du Pôle de la Gare, il apparaît important d'affirmer le rôle structurant de ces espaces et de penser la *Gare en tant que futur pôle multimodal de centralité*, c'est pourquoi un zonage spécifique est appliqué sur cette zone, affichant des objectifs de densité (UAa) Un Emplacement Réservé afin de maîtriser les terrains qui feront l'objet d'un aménagement répondant aux objectifs d'un pôle multimodal a été instauré.

Concernant le manque de lisibilité du secteur centre ville, il a été décidé d'appliquer un zonage plus dense (UB) aux entrées de ville identifiées (Avenues Saint Exupéry et Charles de Gaulle), permettant des densités plus importantes en bordure de voie, afin de permettre une hiérarchisation du réseau viaire.

Des emplacements réservés sont mis en place afin de permettre la réalisation de liaisons (viaires et de cheminements doux).

## **1.2. Le secteur Périurbain Est et la Pinède de Conteau**

### **— Particularité du secteur périurbain Est et de la Pinède de Conteau**

Le secteur périurbain Est a été distingué pour plusieurs raisons :

- du fait de la présence de fonctions identifiantes (pôle sportif enclavé mais à forte emprise au sol, un pôle scolaire d'envergure, le centre d'action sociale, la maison des associations),
- et du fait de son ambiance de « secteur intime » (caractérisé par un manque de visibilité et d'accessibilité, et une qualité architecturale et une présence végétale cachées).

La Pinède de Conteau est une vaste zone de 140 ha à la limite Est de la Commune, elle constitue une zone d'extension potentielle affichée au Schéma Directeur. De plus, cette zone est le bien de grands propriétaires, mais elle fonctionne aujourd'hui en enclave, et semble « privatisée » par les habitations qui la bordent.

### **— Analyse des disponibilités foncières**

Sur ce secteur, le foncier disponible est relativement important :

- les creux fonciers en zone U du PLU actuel représentent environ 3,8 ha ;
- les parcelles fragiles et/ou mutables : 1,9 ha.

Les creux fonciers du secteur périurbain Est sont souvent situés en cœur d'îlots, organisés et reliés par des systèmes d'impasse. Quant aux parcelles fragiles et/ou mutables: elles comprennent des maisons vétustes sur des parcelles en lanières, et les espaces en friche entre le pôle Brameloup et la voie ferrée de Cazaux.

### — Enjeux du secteur

Les enjeux du secteur périurbain Est relèvent avant tout de la problématique des liaisons. Il semble indispensable de relier les équipements structurants qui identifient ce secteur (stade, école, Point Information Jeunesse...), mais aussi de mettre en valeur le patrimoine identitaire testerin, comme le quartier traditionnel et les architectures de type « arcachonnaise », le patrimoine hydraulique (craste) et végétal, ou encore la voie ferrée de Cazaux.

Ce secteur aux formes d'habitat transitoires et aux fonctions diverses se doit d'être travaillé en tant qu'espace de liaison : liaison piétonne pour être relié au centre ville, liaison verte avec le Port et surtout la gare, permettre un rapprochement avec la Pinède de Conteau.

Concernant le secteur d'extension de la Pinède de Conteau, les enjeux identifiés sont les suivants :

- enjeux d'aménagement d'un parc urbain et de maintien d'un espace de respiration qui complètera la coupure d'urbanisation identifiée entre La Teste de Buch et Gujan-Mestras,
- création d'une voie de desserte de quartier Nord/Sud qui offrira une nouvelle entrée sur la plaine sportive Gilbert Moga,
- création nécessaire de logements pour répondre au déficit, avec des objectifs de mixité,
- création d'équipements d'accompagnement.

### — Conclusions et traduction réglementaires dans le PLU

A la suite de présentations de scénario d'aménagement, il a été convenu que sur ces zones particulières d'enjeux la traduction réglementaire du PLU serait la suivante :

Sur le *secteur Périurbain Est*, affirmation de l'actuel pôle sportif et scolaire (stade Jean de Grailly) comme futur pôle de centralité secondaire par le biais d'un zonage spécifique (UB). Il a été admis la nécessité du désenclavement et d'ouverture du stade en conservant les besoins sportifs nécessaires au scolaire. Parallèlement la Commune devra engager une réflexion sur la réutilisation possible de ce site et la reventilation des équipements sportifs non scolaires notamment vers la plaine des Sports Gilbert Moga.

Le PLU prévoit une légère densification qui s'affirme par l'extension de la zone UC et la disparition de la zone UD. Elle se traduit aussi par la volonté de marquer les entrées de ville (Avenue Charles de Gaulle) avec un classement en zone UB.

Sur le secteur de la Pinède de Conteau, les objectifs d'aménagement se traduisent dans le PLU par le maintien de la zone 2AU sur la grande majorité du secteur. Seules les rives de la craste de Nezer à l'Est du site et sur une épaisseur d'environ 100 m sont protégées en espace naturel (NR) ainsi que le boisement situé le long de la RD 650 sur une profondeur d'environ 100 m (NV). Par ailleurs une Orientation Particulière d'Aménagement est mise en place afin d'afficher clairement les objectifs de composition urbaine dans ce secteur et de protection des milieux naturels (50 % de la totalité de la surface).

### **1.3. Le secteur périphérique Sud**

#### **— Particularité du secteur mixte Sud**

Ce secteur est marqué par son caractère monofonctionnel car sa fonction principale est largement résidentielle, avec une très faible présence d'équipements et de services.

Un sentiment d'indifférenciation prédomine sur ce secteur : avec une impression de privatisation par l'espace résidentiel pavillonnaire, la présence d'îlots imperméables, et un manque de repère dans le maillage viaire.

#### **— Analyse des disponibilités foncières**

Sur ce secteur, le foncier disponible est quantitativement très important :

- les creux fonciers en U du PLU actuel représentent environ 9,2 ha,
- les creux fonciers en INA du PLU actuel : plus de 15 ha,
- les parcelles fragiles et/ou mutables : 1,8 ha.

Ces creux fonciers sont le plus souvent adjacents des systèmes de lotissements leur tournant le dos, alors que les parcelles fragiles et/ou mutables sont constituées de bâti rural qui peut muter. De plus les zones ouvertes à l'urbanisation dans l'ancien PLU ne sont pas encore totalement investies.

#### **— Enjeux du secteur**

Au sein de ce secteur périphérique le principal enjeu relève du maillage et de la hiérarchisation viaire, mais des enjeux différents sont notables selon la localisation géographique :

- on distingue un *secteur résidentiel monofonctionnel et monotone* qu'il convient d'équiper, de mailler de manière plus lisible, et sur lequel porte un fort enjeu de renouvellement urbain.
- un *secteur d'équipement* (entre l'av. St Exupéry et l'av. de Bisserié) constituant un site à désenclaver et mailler, pour rétablir des continuités, et diversifier les accessibilités (cheminement doux).
- le quartier de la Pinède de Conteau bâti qui constitue un secteur à relier au reste de la Ville, dans lequel s'impose une mise en valeur des équipements enclavés.

## — Conclusions et traduction réglementaire dans le PLU

A la suite de présentations de scénarios d'aménagement, il a été convenu que sur ces zones particulières d'enjeux la traduction réglementaire du PLU serait la suivante :

Dans ce secteur périphérique, un zonage en 1AU ouvert à l'urbanisation est mis en place et dédié à l'organisation de logements répondant aux objectifs de mixité sociale, qui constituera aussi une poche de densité adaptée au contexte du quartier.

De plus la mise en liaison de ce secteur se traduit par l'implantation d'emplacements réservés pour assurer des continuités viaires (ex ER n° V13)

Le PLU prévoit une légère densification qui s'affirme par l'extension de la zone UC et la disparition de la zone UD. Elle se traduit aussi par la volonté de marquer les entrées de ville (Avenue Saint Exupéry) avec un classement en zone UB.

Deux servitudes pour mixité sociale sont instaurées (n° L3 et L11) sur les principaux creux fonciers classés en zone IAUa. Elles ont pour objectifs de répondre aux obligations de mixité sociale affichées par l'article 55 de la loi SRU.

Pour assurer la continuité verte, un *zonage en N* sera établi en façade de la RN 250.

### **1.4. Le secteur de la façade maritime**

#### — Particularité du secteur de la façade maritime

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

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

#### — Analyse des disponibilités foncières

Sur ce secteur, le foncier disponible est quantitativement très important :

- les creux fonciers en U du PLU actuel représentent environ 14 ha ;
- les creux fonciers en INA: près de 16,6 ha ;
- le foncier gelé en IINA: 28 ha ;
- les parcelles fragiles et/ou mutables : plus de 28 ha.

Concernant les creux fonciers, on constate qu'ils sont souvent adjacents à la voie ferrée ou à des axes générant des nuisances (RN250). Les creux en zones INA ne sont pas encore totalement investis ; et les parcelles fragiles et/ou mutables correspondent à du bâti rural ou ancien qui peut muter

### — Enjeux du secteur

Les enjeux sur ce secteur de la façade maritime sont multiples :

- pour le secteur de l'Aiguillon, du Lapin Blanc et des quartiers ostréicoles, il convient d'ouvrir et de désenclaver, tout en mettant en valeur les zones ostréicoles. Le quartier du Lapin blanc dispose d'un potentiel important dans l'accueil d'activités nautiques et notamment d'un port à sec conformément aux objectifs du SMVM,
- L'enjeu de la façade maritime faisant face aux Prés Salés Ouest est important et nécessite une réflexion et un aménagement global.
- concernant la façade commerciale, il convient d'endiguer la prolifération commerciale, et de simplifier l'entrée et la mettre en valeur,
- pour le quartier des Bordes et du Canalot, à un enjeu de protection et de mise en valeur se superposent des enjeux de maillage, réorganisation et d'équipement d'un secteur relativement enclavé aux possibilités foncières encore « ouvertes ». Des améliorations sont en cours dans ce secteur concernant la desserte (création de nouvelles voies de desserte). Toutefois l'accroche du réseau viaire du quartier de Bordes vers la RD 650 restera contraint par la présence de la voie de chemin de fer. La réalisation de nouveaux passages à niveau sur cette voie ne semble pas être envisageable à moyen terme.
- maîtrise des risques d'inondation par l'entretien des ouvrages (digues,...) et prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine en cours de réalisation lorsque celles-ci seront connues.

Parallèlement, une réflexion sur le réseau viaire a été menée concernant : le problème de la double entrée de l'Aiguillon, la liaison gare/ville, et la hiérarchisation du réseau viaire.

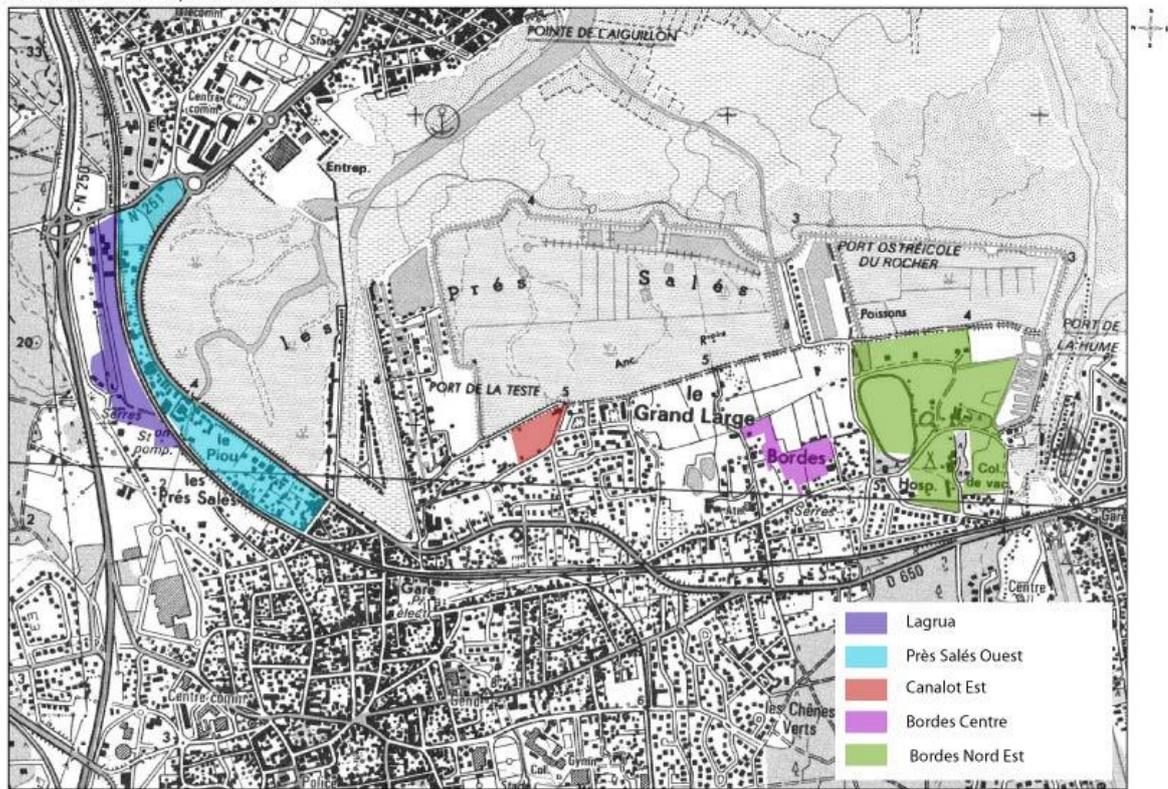
### — Conclusions et traduction réglementaire dans le PLU

A la suite de présentations de scénarios d'aménagement, il a été convenu que sur ces zones particulières d'enjeux la traduction réglementaire du PLU serait la suivante :

Pour des raisons liées à la gestion paysagère et surtout la prise en compte du risque de submersion marine des zonages 2AU non ouverte à l'urbanisation ont été instaurés :

- Sur la zone Est du quartier du Canalot (à l'arrière de la digue des Prés Salés Est)
- Au Nord-Est du quartier de Bordes (à l'arrière de la digue Sud des Prés Salés Est)
- Au centre du quartier de Bordes
- Sur la bande urbaine de la future ZAC des Prés salés Ouest dans l'attente d'une opération globale
- Sur le secteur situé à l'Ouest de la voie ferrée le long de la rue Lagrua,

Zone 2AU soumises au risque de submersion marine



Le PADD a affiché le développement prioritaire du secteur Nord Est du quartier pour permettre le développement d'opérations touristiques complémentaires de l'offre existantes sur la commune. Toutefois ce développement ne peut se faire sans tenir compte des risques de submersion marine dont le PPRI a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2010. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pour permettre le développement d'opérations touristiques ne pourra se faire qu'après avoir pris connaissance des prescriptions issues des études du Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine. Il est à noter que ce secteur fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement qui concerne la totalité du secteur Est de la Ville (Pinède de Conteau – Bordes). Cette orientation particulière d'aménagement démontre :

- de la nécessité de programmer des opérations touristiques dans le secteur de Bordes,
- de l'obligation de maintenir des continuités paysagères entre les milieux boisés du Sud de la Commune (Pinède de Conteau) et les milieux marins et/ou endigués (Bordes). Pour ce faire le PLU a classé en zone naturelle (NP et NR) toutes les continuités paysagères existantes le long du chenal de La Hume et du Sud de la digue Sud des Prés Salés Est,
- de l'obligation de réaliser des études paysagères et environnementales avant toute ouverture à l'urbanisation,
- de porter une attention toute particulière à la gestion des digues (notamment privées) dans le cadre du risque de submersion marine avant toute ouverture à l'urbanisation.

Des emplacements réservés sont mis en place pour répondre aux nécessités de liaison et de maîtrise de la digue Sud.

### **1.5. Les Miquelots**

« Les Miquelots » est un quartier issu d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC) qui a démarré dans le début des années 70. C'est un des seuls quartiers de La Teste centre, avec le quartier de Clair Bois, que l'on peut qualifier de ville sous la forêt. Cette caractéristique paysagère particulière est le fruit du plan de composition d'origine qui a laissé une large place aux espaces plantés. La réglementation de chaque sous-quartier a été aussi conçue dans cet objectif.

Afin de maintenir cette caractéristique principale, il a été décidé de maintenir les principes réglementaires de ce quartier et notamment les conditions propres à la division des parcelles.

## **2. Cazaux**

### **— Particularité du secteur de Cazaux**

Le pôle urbain de Cazaux est situé à 12 km du centre ville de La Teste, au bord du Lac du même nom, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 3 000 habitants.

La localité de Cazaux a une forme bien particulière : c'est une ville en impasse, enclavée, débouchant au Sud sur le Lac, et encerclée par la zone militaire (délimitée par des grillages ou un mur).

Dans cette localité pavillonnaire, les centralités sont peu perceptibles et mal reliées malgré la présence d'équipements publics structurants (stade, école, mairie annexe, terrain de tennis...).

### **— Analyse des disponibilités foncières**

Sur Cazaux, le foncier disponible est quantitativement très important :

- les creux fonciers en U du PLU actuel représentent plus de 24 ha,
- les creux fonciers en INA: près de 27 ha,
- les creux fonciers en INAz2 (risque technologique): près de 3,5 ha,
- les creux fonciers en NDz1 (risque technologique): plus de 18 ha,
- les parcelles fragiles et/ou mutables : près de 2,2 ha.

Mais une grande partie de cette disponibilité est contrainte par de nombreuses servitudes : risque technologique, zone de bruit, périmètre de protection autour des dépôts de munitions.

### **— Enjeux du secteur**

Sur ce territoire, les enjeux principaux identifiés sont les suivants :

- enjeu de désenclavement et de création de continuités dans le maillage ;
- enjeu de mise en valeur et de liaison du centre bourg et des équipements publics ;
- enjeu de mise en valeur du patrimoine naturel (Canal des Landes, Lac de Cazaux).

### — Conclusions et traduction réglementaire dans le PLU

A la suite de présentations de scénario d'aménagement, il a été convenu que sur ces zones particulières d'enjeux la traduction réglementaire du PLU serait la suivante :

Une zone U de centre ville plus dense à vocations mixtes sera mise en place (zone UB)

Une zone 1AU à vocation commerciale, artisanale et industrielle en entrée de ville a été mise en place.

Différentes zones N ont été identifiées, à enjeux et vocations distinctes : aux Sports et Loisirs, à la protection des espaces naturels et au camping.

La zone INAb située au Sud Ouest de Cazaux a été déclassée en zone NR en raison de la présence de l'habitat codifié 2180-5 (Aulnaie, saulaie, betulaie et chênaie pédonculées marécageuses arrière-dunaires) en voie de régression sur le site Natura 2000 « Forêts dunaires de La Teste de Buch »

Des emplacements réservés sont prévus pour créer des continuités viaires, des équipements publics et des cheminements doux.

## 3. Le Pyla

Le Pyla, situé à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2.100 habitants, compte 4 secteurs d'enjeux : le secteur du Laurey-Ermitage, le secteur du Haut Pyla, le secteur du Vieux Pyla et le site de l'hôpital.

### 3.1. Secteur du Laurey-L'Ermitage

#### — Enjeux du secteur du Laurey L'Ermitage

Ce secteur, situé à proximité du Golf international et au Nord de la zone protégée au titre du Schéma Directeur, est soumis à des pressions foncières importantes.

A la suite de présentations de scénario d'aménagement, il a été convenu que sur cette zone particulière d'enjeux la répartition serait la suivante

- la protection des zones naturelles et forestières les plus sensibles sur environ 54 ha (forêt de l'Ermitage, dune de Pissens et ses abords, bordure de la RD217),
- l'extension paysagère du golf sur environ 33 ha,
- l'ouverture à l'urbanisation d'environ 20 ha sur le Laurey.

#### — Conclusions et traduction réglementaire dans le PLU

Il a donc été convenu que sur ces zones particulières d'enjeux la traduction réglementaire du PLU serait la suivante :

Mise en place d'une zone 2AU :

- dans l'actuelle zone INAp, où est prévue l'implantation d'un lotissement par Eiffage. Ce zonage est mis en place le temps de connaître les conclusions juridiques du contentieux en cours au Conseil d'Etat sur ce foncier. Le zonage sera par la suite dans le cadre d'une autre procédure adapté en fonction de ces résultats.

Des zones N ont été identifiées, à enjeux et vocations distinctes afin :

- d'assurer la protection (Ermitage, dune de Pissens, zone boisée le long de la RD 217 et le long du lotissement de La Forêt) en établissant des zones NR et NP
- de permettre l'extension du golf (zone NLg)

Des emplacements réservés ont été mis en place pour permettre la création de cheminements doux.

Des EBC (Espace Boisé Classé) ont été mis en place afin de protéger les boisements les plus sensibles (Ermitage, dune de Pissens, abords de la RD 217 et long du lotissement du domaine de la forêt)

Les incidences de ces nouveaux zonages sur le site Natura 2000 « Forêts dunaires de La Teste de Buch » sont présentées au chapitre 6.

### **3.2. Secteurs du Haut Pyla et du Vieux Pyla**

#### **— Enjeux des secteurs du Haut Pyla et du Vieux Pyla**

Le secteur du Haut Pyla est une zone actuellement ouverte à l'urbanisation (INAp), de plus 21 ha.

Le secteur du Vieux Pyla est une zone actuellement ouverte à l'urbanisation (INAp), de plus 35 ha.

Le relief de ces zones leur confère des enjeux importants, ayant comme conséquence une covisibilité sur la Dune du Pilat et/ou sur le Bassin d'Arcachon.

Un autre enjeu, relatif à l'urbanisation, existe : le prolongement du boulevard de l'Océan.

#### **— Conclusions et traduction réglementaire dans le PLU**

Il a donc été convenu que sur ces zones particulières d'enjeux la traduction réglementaire du PLU serait la suivante :

Les zones les plus sensibles d'un point de vue de la covisibilité sont protégées. Il est à noter que pour le secteur de Vieux Pyla, la partie du site inscrit n'a pas été identifiée dans sa totalité comme étant à protéger dans la mesure où elle n'offrirait pas des conditions de qualité notamment au regard de la covisibilité avec le Bassin d'Arcachon et de la Dune du Pilat permettant d'identifier un espace remarquable. En revanche d'importantes parties en dehors du périmètre du site inscrit ont été classées en zone naturelle car offrant des covisibilités avec la dune et le Bassin.

Les zones restantes du *Haut Pyla et du Vieux Pyla* sont classées en zone 2AU

### **3.3. Secteurs de l'hôpital**

#### **— Enjeux**

L'actuel hôpital de La Teste de Buch qui se situe entre les quartiers de La Teste et du Pyla doit déménager vers un nouveau site à la limite Est de la Commune avant la fin 2012. Ainsi cet hôpital doit être démantelé et démoli pour laisser place à un nouvel aménagement. La configuration même du site et sa dimension (13 ha environ) mérite une attention toute particulière. En effet ce site offre des possibilités non négligeables à la Commune pour lui permettre de répondre à ses objectifs en terme de

production de logements fixés notamment par le PLH. Toutefois sa situation par rapport au centre ville, aux principaux axes de desserte, au contexte paysager a nécessité une réflexion spécifique qui a fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement.

#### — Conclusions et traduction réglementaire dans le PLU

Il a été décidé que dans cette zone particulière la traduction règlementaire serait la suivante :

Création d'une zone UE qui offre des droits à construire permettant à la Commune de répondre à ses obligations de production de logements. Ces droits sont toutefois en adéquation avec les qualités paysagère du quartier.

Réalisation d'une orientation particulière d'aménagement qui affiche des objectifs pour la création d'un écoquartier et/ou d'un aménagement durable sur les thèmes suivants:

- Respecter un principe de mixité sociale,
- Créer des continuités douces,
- Desservir le quartier en transport en commun,
- Proposer une mixité dans la forme bâtie,
- Gérer la problématique des accès,
- Garantir la protection des espaces les plus sensibles et notamment ceux en bordure du site classé,
- Optimiser la gestion des déchets, des eaux pluviales et de la consommation énergétique des bâtiments

Cette orientation particulière d'aménagement s'appuie sur un schéma qui fixe la destination des secteurs identifiés.

### **3.4. Les enjeux du maintien et de la régénérescence du couvert forestier en zone urbaine**

#### — Enjeux

Comme l'a rappelé l'état initial de l'environnement, le quartier du Pyla a la particularité d'être implanté sous le couvert forestier. Cette caractéristique fait tout son charme et limite grandement l'impact de l'urbanisation depuis le Bassin d'Arcachon.

Toutefois, ce principe est menacé par :

- la densification trop importante depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU,
- la méconnaissance des propriétaires qui abattent de nombreux arbres sans avoir prévu une replantation.

C'est pour lutter contre cette atteinte progressive au paysage de ce quartier que le PLU a prévu des réglementations spécifiques complétées par une charte paysagère.

#### — Conclusion et traduction réglementaire dans le PLU

Il a été convenu de mettre en œuvre :

- une réglementation particulière limitant le morcellement trop important des parcelles, qui aboutit à l'abattage de nombreux arbres. Ainsi il a été décidé de maintenir une réglementation conduisant à

limiter le morcellement parcellaire, conséquence de coupes excessives du boisement (article 5 des zones concernées). Ce dispositif ne prévaut que pour les quartiers du Pyla et des Miquelots.

- au maintien d'une emprise et d'un COS faibles (0,20) pour limiter la densification.

Toutefois, certains quartiers commerciaux auront des densités plus importantes. Ces densités sont par ailleurs déjà présentes sur les sites concernés.

Globalement, à l'échelle de la Commune, ce travail sur les secteurs d'enjeux par grandes entités spatiales, peut se traduire de manière thématique suivante :

- des principes de développement basés sur une extension urbaine raisonnée en fonction des objectifs démographiques limités et indissociables d'une mise en valeur du patrimoine naturel et paysager ;
- le choix du renouvellement urbain et de la requalification des espaces centraux pour une meilleure lisibilité ;
- un principe de protection des espaces naturels et forestiers avec des limitations des types d'usage touristiques (PRL exclus).

## **II - La compatibilité du PLU avec les documents et prescriptions supra-communales et leur prise en compte**

### **A. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes concernant les aspects environnementaux**

Conformément aux articles L.123.1. et suivants du code de l'urbanisme, le PLU de la Teste de Buch doit être compatible avec les documents et schémas supra-communaux et/ou les prendre en compte.

Concernant l'environnement, ces documents sont les suivants :

- La Loi Littoral
- le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon,
- le Schéma Directeur du Bassin d'Arcachon (1994),
- le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Adour Garonne,
- le Plan de Déplacement Urbain approuvé,
- le Plan d'Exposition au Bruit,
- les Plans de Prévention des Risques et la prise en compte des risques naturels,
- les prescriptions et contraintes liées aux infrastructures de transport.

Sont rappelées dans le présent chapitre les prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte et les dispositions prévues dans le PLU.

#### **1. La Loi Littoral**

##### ***1. Les objectifs de référence***

La loi du 3 janvier 1986, appelée « loi littoral », a pour objectif de permettre l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Elle traite notamment des espaces et milieux à préserver, des espaces proches du rivage, des coupures d'urbanisation et des ensembles boisés significatifs. En tant que commune littorale, la Commune de La Teste de Buch est soumise aux dispositions de la loi littoral.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Bassin d'Arcachon a été arrêté par le Préfet le 13 août 2002, et il a été approuvé le 23 décembre 2004 par le SIBA. Les SMVM ont les mêmes effets que les Directives Territoriales d'Aménagement, « qui peuvent fixer, sur certaines parties du territoire les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ».

Le SMVM confirme le parti d'aménagement du Schéma Directeur du Bassin d'Arcachon approuvé en 1994. L'une des orientations d'aménagement du Schéma Directeur est la « protection et la mise en valeur des espaces naturels » dont certains espaces sont identifiés dans le Schéma Directeur au titre de la loi littoral :

- les espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation (article L.146.2 du Code de l'urbanisme). Les coupures d'urbanisation figurent de façon très schématique dans le Schéma Directeur. Elles concernent notamment deux espaces : le Canal des Landes avec ses abords et un élargissement au niveau de la plaine de Bonneval ainsi qu'un secteur très vaste au Sud de la RD 217 entre l'urbanisation du centre de La Teste et les quartiers du Pyla.
- les sites protégés du fait de leur intérêt écologique ou paysager majeur (article L.146.6 du Code de l'urbanisme). La délimitation des espaces remarquables au titre de la loi littoral a été réalisée en 1991 dans le Porter à Connaissance de l'Etat au Schéma Directeur du Bassin. Certains secteurs de la Commune font partie de ces espaces remarquables : l'île aux Oiseaux et ses vasières, le Banc d'Arguin, la dune littorale, la forêt usagère et une partie de la forêt domaniale sur dunes modernes, les Prés Salés Est, le lac de Cazaux et ses rives humides.

## **2. Les dispositions du PLU**

La compatibilité du PLU avec l'actuel Schéma Directeur de 1994 assure le respect des dispositions de la Loi littoral du 3 janvier 1986 relative à l'Aménagement, la Protection et la Mise en Valeur du Littoral. Par ailleurs il convient de souligner que le PLU est plus exhaustif que le Schéma Directeur en matière de protection des espaces naturels.

Les différents principes de la Loi littoral ont été intégrés dans le PLU de la manière suivante :

- les coupures d'urbanisation (Article L146-2) et espaces de respiration

La Commune a souhaité faire la distinction entre les coupures d'urbanisation perpendiculaire au littoral qui permettent d'éviter une urbanisation linéaire le long de ce dernier, de ceux qui n'ont pas ces caractéristiques et qui sont définies comme espaces de respiration, même si les deux sont d'égale importance et font l'objet de protections identiques. Cette distinction est présentée au chapitre 2.IV.B.2.

Ainsi le PLU propose la préservation de l'ensemble de ces coupures d'urbanisation et espaces de respiration dont certains ne figurent pas parmi les coupures identifiées par le Schéma Directeur :

- les espaces maritimes et terrestres entre l'urbanisation qui accompagne la courbe de la RD 650. La protection de cet espace de respiration qui ne figure pas dans le Schéma Directeur est assurée par les zones NP et NR
- le secteur de Camicas situé entre la RN 250, le Boulevard de Pyla et le Boulevard d'Arcachon, qui n'est pas identifié comme coupure d'urbanisation au Schéma Directeur. Elle est identifiée dans le PLU comme un espace de respiration et protégée par des zones A, NL, NP et NR. Le golf est compatible avec le statut de la coupure d'urbanisation.
- la coupure d'urbanisation entre La Teste-de-Buch et Gujan-Mestras, identifiée le long du Canal des Landes par le Schéma Directeur, est protégée dans le PLU par une zone NR. Elle est

prolongée par un espace de respiration au droit de la Pinède de Conteau. La délimitation du périmètre préservé figure à titre indicatif en « zone verte » dans les orientations particulières.

- la coupure la plus étendue de la Commune était déjà identifiée par le Schéma Directeur entre La Teste de Buch, Cazaux et Biscarrosse du Nord au Sud et La Teste centre et Pyla sur mer d'Est en Ouest. Le PLU confirme cette coupure et il l'étend vers la forêt au Nord de la RD 217 entre l'Ermitage et le Laurey par l'identification d'un espace de respiration. Le maintien de cette vaste coupure sera garanti par des zones NR, NRfu, NP et NL. Le golf et son extension sont compatibles avec le statut de la coupure d'urbanisation. Les espaces non urbanisés entre le centre de La Teste et Cazaux seront préservés par les zones NRfu, NP, NL. Les grands espaces naturels d'équilibre du littoral aquitain, entre les quartiers du Pyla et Biscarrosse-Plage sont préservés par les zones NR et NRfu.

- le libre accès du public au rivage (Article L146-3)

Le libre accès aux rivages de la Commune est préservé, voire renforcé par un emplacement réservé le long de la digue pour la découverte du Bassin et des Prés Salés Est ainsi que par la mise en valeur des Prés Salés Ouest

- l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (Article L146-4)

La constructibilité des secteurs dans les espaces proches est identifiée au Schéma Directeur et confirmée par le SMVM. **Dans ce cas, la position du site dans les espaces proches du rivage peut recevoir une extension 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 immédiate de l'eau (art L.146-2-II du CU).**

L'urbanisation future dans les espaces proches du rivage concerne les zones 2AU dans les secteurs du Haut Pyla, du Vieux Pyla, de la façade maritime et des Bordes. Les extensions seront réalisées dans la continuité de l'agglomération existante et elles auront un caractère limité 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.

Par ailleurs aucunes nouvelles zones d'urbanisation future autres que celles qui sont identifiées dans le Schéma Directeur ne sont programmées dans les espaces proches du rivage.

- l'extension de l'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage (Article L146-4)

Les extensions de l'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage doivent se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Les extensions prévues dans le PLU se réaliseront toutes en continuité avec l'agglomération existante de La Teste et avec le village existant de Cazaux. Par ailleurs le site de la fenêtre océane identifié comme un hameau nouveau intégré à l'environnement a été supprimé et reclassé en espace remarquable (NR).

- la bande littorale de cent mètres (Article L146-4)

L'inconstructibilité de la bande littorale de cent mètres en dehors des espaces urbanisés est respectée. Par ailleurs la servitude concernant le risque avancée dunaire et recul du trait de côte du

Plan de Prévention des Risques est intégrée dans le PLU. La largeur de cette servitude est plus importante que la bande littorale de cent mètres.

- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping (Article L146-5)

La Commune reste attachée à la pérennité des campings, ne souhaitant pas les voir disparaître, mais mieux les réorganiser. Les périmètres des campings existants sont maintenus dans le PLU sans possibilité d'agrandissement. Ils sont strictement limités au périmètre d'aménagement des campings. Ainsi tous les terrains ne faisant pas partie de ces périmètres d'aménagement ou qui ont été envahis par l'avancée de la Dune du Pyla ont été reclassés en zone naturelle (NR) De plus des dispositifs visant à rappeler les objectifs de gestion de la densité ont été introduits dans la réglementation.

- la préservation des espaces remarquables (Article L146-6)

Les espaces remarquables au titre de la Loi littoral du Schéma Directeur du Bassin distinguent l'île aux Oiseaux et ses vasières, le Banc d'Arguin, la dune littorale, la forêt usagère et une partie de la forêt domaniale sur dunes modernes, les Prés Salés Est, le lac de Cazaux et ses rives humides. Le PLU propose une augmentation notable de près de 3 000 hectares pour les espaces remarquables sur la Commune. Les augmentations concernent notamment :

- l'ensemble du massif forestier qui n'était pas classé comme tel dans l'ancien PLU ; cet espace remarquable, qui comprend le secteur de la fenêtre océane supprimée par le PLU, s'étend au Nord pour inclure la forêt de Pissens et le côté Nord de la RD 217 afin de maintenir la qualité paysagère de cette voie. L'espace remarquable de cette grande entité forestière comprend à l'Ouest les parties hautes du Haut Pyla et du Vieux Pyla,
- les espaces en relation avec le chenal de La Hume,
- le secteur de Camicas,
- le Canal des Landes et ses abords au Sud de la RN 250,
- La zone d'urbanisation future située au Sud-Ouest de Cazaux

Les espaces de l'île aux Oiseaux et du Banc d'Arguin font l'objet d'une protection forte en tant que zones maritimes du Bassin d'Arcachon (zone NM).

Ainsi la réglementation du PLU va bien au-delà des exigences affichées dans le Schéma Directeur dans l'identification et la protection des espaces remarquables.

- les ensembles boisés les plus significatifs (Article L146-6)

Les ensembles boisés les plus significatifs de la Commune sont classés par le PLU en espaces boisés à conserver. Il s'agit notamment du secteur de Camicas et de la grande entité forestière qui s'étire de la RD 217 et de la zone de l'Ermitage au Nord jusqu'au Lac de Cazaux et à la limite communale avec Biscarrosse. Ainsi le PLU affiche 9 550 ha d'EBC.

## **2. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon**

Pour le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Bassin d'Arcachon, les prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte et les dispositions prévues dans le PLU sont exposées à la fin du chapitre 1.

### **3. Le Schéma Directeur du Bassin d’Arcachon**

#### **1. Les objectifs de référence**

Le Schéma Directeur du Bassin d’Arcachon, approuvé par le SIBA en 1994, porte sur douze communes, dont la commune de La Teste de Buch.

En tant que document de planification, il fixe les orientations fondamentales de l’aménagement à l’échelle du Bassin d’Arcachon. Ce document est actuellement en cours de révision et de transformation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

La conformité du PLU avec l’actuel Schéma Directeur de 1994 assure le respect des dispositions de la Loi Littoral du 3 janvier 1986 relative à l’Aménagement, la Protection et la Mise en Valeur du Littoral.

Concernant les objectifs d’aménagement, le Schéma Directeur précise, dans le rapport de présentation, **ses attentes en matière d’environnement :**

- des orientations concernant l’A66-RN250 et son enjeu paysager : par l’inscription d’une zone non aedificandi de 100 m de part et d’autre de l’axe de la voie, sauf secteurs particuliers marqués en annexe (cf. plan de localisation sur la commune de La Teste de Buch),
- des orientations sur le secteur de La Teste Océan – au Sud de la Dune du Pilat) affirmant : un maintien de la capacité d’accueil des campings ; la possibilité d’extension du golf et la création d’un pôle hôtelier golfique; ainsi que l’aménagement de 3 autres pôles urbains ou de services,
- des orientations concernant les ports testérins comme lieu d’équilibre entre plaisance, ostréiculture et résidence,
- les activités pétrolières et gisement de Cazaux qui seront comprises à l’intérieur d’un périmètre de protection qui intégreront les contraintes d’environnement et de paysage,
- les activités aériennes générant des nuisances phoniques, et dont un plan d’exposition au bruit définit les limites des zones de bruit fort ou modéré (A, B ou C),
- la prise en compte des risques d’avancée dunaire ou d’érosion côtière, ainsi que d’incendie de forêt.

**Concernant les objectifs d’aménagement, le Schéma Directeur précise dans le Rapport de Présentation ses attentes :**

- en matière de croissance démographique : le taux annuel de croissance doit être compris entre 0,7 à 1,4 % pendant la période 1990-2010,
- en matière d’habitat : conduire une politique liée à la présence importante de personnes âgées, et poser les jalons d’une ouverture vers les familles afin de rajeunir la pyramide des âges,
- en matière de développement économique, les axes sont les suivants : l’exploitation des milieux et ressources naturelles qui pourraient être développées ou diversifier ; une nouvelle dynamique de l’activité économique au travers de « lieux » de cohésion de nouvelles filières adaptées (agro-alimentaire, matériaux composites, recherche et enseignement supérieur, tourisme),
- en matière d’environnement : conserver un patrimoine naturel à caractéristiques écologiques exceptionnelles ; protéger les éléments d’équilibre du Bassin ; rechercher un équilibre urbanisation - espace naturel, avec un principe de coupure d’urbanisation ; mettre en valeur des espaces naturels dont la qualité en permette une exploitation spécifique,

- en matière d'objectifs urbains : limiter la consommation d'espace, répondre aux besoins importants du trafic routier, l'enjeu paysager primordial des entrées sur le Bassin,
- en matière de parti d'aménagement : extension de l'urbanisation nouvelle autour des pôles urbains existants ; protection et mise en valeur des espaces naturels.

## **2. Les dispositions du PLU**

Concernant l'ensemble de ces dispositions, le parti d'aménagement du PLU de La Teste de Buch, traduit dans ses dispositions réglementaires, apparaît en cohérence avec ces orientations du Schéma Directeur ainsi qu'avec le document graphique qui détermine la destination générale des sols, notamment en ce qui concerne la protection et valorisation des espaces naturels d'intérêt patrimonial

Concernant les orientations socio-économiques et urbaines le PLU prévoit, en outre :

- le maintien d'un taux de croissance démographique annuelle de l'ordre de 1% à l'horizon 2015 dans les zones urbaines existantes, et zone à urbaniser,
- une mixité dans le domaine de l'habitat,
- le recentrage de l'activité économique dans les pôles existants, industriels, commerciaux et/ou d'activités traditionnelles,
- la protection et valorisation des espaces naturels d'intérêt patrimonial,
- respecter le principe de renouvellement urbain, et de « croissance de la ville sur elle-même », et éviter le mitage pour répondre aux besoins de croissance.

Il ressort de ces éléments que la compatibilité spatiale des choix de développements et de localisations découlant du PLU, autant pour l'habitat que pour les activités économiques, apparaît être assurée au regard des orientations données par le Schéma Directeur.

Concernant l'ensemble de ces orientations sur des secteurs particuliers, le PLU, traduit dans ses dispositions réglementaires, s'inscrit dans un rapport de compatibilité, aussi bien avec le texte du Rapport de Présentation de l'actuel Schéma Directeur de 1994 qu'avec le document graphique qui détermine la destination générale des sols.

## **4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne et le SAGE Nappes Profondes en Gironde**

Pour le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes Profondes, les prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte et les dispositions prévues dans le PLU sont exposées à la fin du chapitre 1.

## **5. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)**

Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération d'Arcachon Sud Bassin a été approuvé en mars 2006. Il a pour objectif la réduction de la pollution atmosphérique, par une diminution du trafic automobile sur l'ensemble de la voirie, à l'exception de la RN 250 qui accueille un trafic intercommunal et d'échanges longs.

Les prescriptions du PLU sont compatibles avec les dispositions du PDU exposées à la fin du chapitre 1.

## **6. Les Plans d'Exposition au Bruit**

### **1. Les objectifs de référence**

La commune de La Teste, conformément à la loi du 11 juillet 1985 modifiée par la loi du 12 juillet 1999 – Urbanisme au voisinage des aérodromes, est concernée par des Plans d'Exposition au Bruit.

Le Porter à connaissance de l'Etat précise :

« Les Plans d'Exposition au bruit délimitent sur le terrain les zones de bruit propre à chaque aérodrome concerné par la loi. Cette délimitation est effectuée à partir des prévisions de développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne »

La commune de La Teste de Buch doit prendre en compte :

- le Plan d'Exposition au Bruit, approuvé le 18 juin 1986 pour ce qui concerne l'aérodrome d'Arcachon – La Teste de Buch ;
- le Plan d'Exposition au Bruit, approuvé le 3 septembre 1992 pour ce qui concerne l'aérodrome de Cazaux de la BA 120 (mise en révision prochaine).

### **2. Les dispositions du PLU**

Dans le PLU, les secteurs de bruit correspondant au PEB sont identifiés dans le document graphique par une trame, prescrivant des mesures spécifiques répertoriées en annexe.

## **7. Le Plan de Prévention des Risques**

### **1. Les objectifs de référence**

La commune de La Teste de Buch est classée au Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant en zone sensible, au titre du risque « érosion marine et avancée dunaire ».

Un Plan de Prévention des Risques "avancée dunaire et recul du trait de côte" a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2001.

### **2. Les dispositions du PLU**

Par application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, le PPR vaut « Servitude d'Utilité Publique ». A ce titre il est annexé au PLU, et les secteurs concernés sont identifiés dans le document graphique par une trame spécifique.

## **8. Les prescriptions et contraintes liées aux infrastructures de circulation**

### **1. Les objectifs de référence**

Les prescriptions et contraintes liées aux infrastructures de circulation ne sont pas toutes de même nature, on distingue :

- des orientations à caractère obligatoire (dispositions du Schéma Directeur, de l'article L111.1.4., prescriptions particulières d'accès et de recul par rapport au domaine routier départemental, et les zones de bruit),
- des objectifs qualitatifs d'aménagement, tels que définis dans le Livre Blanc de l'A660 ne possédant pas de caractère obligatoire.

#### **■ Principe de recul issu du Schéma Directeur du Bassin d'Arcachon**

Les prescriptions du Schéma Directeur ont un caractère obligatoire ; concernant l'axe de l'A660-RN250, ce document supracommunal fixe des obligations en matière de recul :

- le rapport de présentation prescrit une zone non aedificandi de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie pour la bretelle autoroutière A660-RN250 traversant la commune de La Teste ;
- avec toutefois des resserrements possibles en zone urbaine « afin de marquer l'entrée des communes de manières plus prégnantes » Ceux-ci ont été établis en compatibilité avec les orientations affichées dans le Schéma Directeur.

### ■ L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme – Amendement Dupont

Sur le territoire de la commune de La Teste de Buch, les voies concernées par l'article L.111.1.4. sont :

- la Route Nationale 250,
- les Routes Départementales 650 et 1250.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toutefois, des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111.1.4. peuvent être fixées dès lors que le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### ■ Le classement sonore des infrastructures de transport terrestres

La Route Nationale 250 est une route de catégorie 3 : des bandes de recul de 100 m sont définies de part et d'autre de cette voie, comptées à partir du bord extérieur de la chaussée, dans lesquelles un isolement acoustique doit être réalisé pour toute construction nouvelle ;

La RD 650 est une route de type 4 (voies routières artérielles de grandes agglomérations ne comportant pas de circonstances aggravantes du point de vue de l'émission du bruit), au sens de l'arrêté du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Les bâtiments d'habitation implantés le long de cet axe requièrent, conformément à cet arrêté, le respect de valeurs d'isolement.

Le 6 avril 2011 un nouvel arrêté est venu compléter celui du 30 janvier 2003. Il concerne les routes départementales qui pénètrent le cœur de ville et drainent au quotidien des trafics importants (RD 112, RD 217, RD 218 et RD 650). De la même manière que pour les autres axes, les bâtiments implantés le long de ces axes requièrent le respect de valeurs d'isolement acoustique définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure. Les dispositions de ce nouvel arrêté sont présentées au chapitre IX.B.1.

## ■ Les objectifs qualitatifs d'aménagement du Livre Blanc de l'A660

Le Livre Blanc de l'A660, élaboré en février 2004, constitue une première étape de la démarche 1% Paysage et Développement.

Ce document présente des objectifs qualitatifs d'aménagement, en analysant les enjeux et les perspectives du territoire. Le Livre Blanc est l'expression des objectifs de l'Etat, maître d'ouvrage du projet d'aménagement de l'itinéraire A660-RN250, ainsi que d'une vision partagée du territoire avec les acteurs locaux.

Six communes sont concernées par cette démarche : Arcachon, La Testede Buch, Gujan-Mestras, Le Teich constituant la COBAS, et les communes de Biganos et de Mios s'associant à ces dernières.

Le Livre Blanc est un document fixant des objectifs qualitatifs d'aménagement, il ne possède pas de caractère obligatoire.

La RN 250, sur le territoire de La Teste, est qualifiée dans le Livre Blanc de « séquence de dune littorale habitée » qui se distingue par :

- un boulevard urbain ;
- une rive urbaine
- une rive de forêt et de prairies bocagères à préserver,
- un contraste à révéler,
- et un projet pour les séquences urbaines.

Le PLU doit prendre en compte ses enjeux en préfigurant trois plans autour de l'axe routier qui pourrait devenir un boulevard urbain :

- en premier plan : des plantations d'arbres de grand développement,
- en deuxième plan : un filtre continu de pins de 25 m minimum d'épaisseur,
- en troisième plan : un rythme à inventer de la forêt à l'urbain, entre filtre et forêt de pins, réseau de drainage à mettre en scène par la forêt mixte qui l'accompagne en façade urbaine.

## **2. Les dispositions du PLU**

Dans le PLU, ces dispositions de prévention acoustique sont traduites sur le plan de zonage et une Orientation Particulière d'Aménagement concernant la RN 250 a été mise en place. Elle affiche la volonté de tenir compte des contraintes paysagères et des nuisances générées par cet axe.

Par ailleurs le PLU protège les abords de la RN 250 et la RD 1250 en classant en zone protégée (NV) et en EBC les terrains non bâti pour limiter à la fois l'impact de la nuisance de l'axe sur les populations et pour garantir l'intégration paysagère de la voie. Ainsi différentes séquences se succèdent le long de la voie. Les entrées de ville (Bisserié, Saint-Exupéry et Baou) sont plus urbaines et entrecoupées de séquences paysagères. Ce sont principalement au sein de ces séquences paysagères que le PLU vient conforter le classement en EBC et NV.

## 9. Les lois Grenelle 1 et 2

Le PLU étant arrêté avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, ce dernier n'a pas l'obligation de prendre en compte les dispositions de la loi Grenelle 2 publiée au Journal Officiel le 13 juillet 2010.

Toutefois l'architecture du projet de territoire est tournée inexorablement vers les objectifs de développement durable. Ainsi le PLU va dans le sens de l'article 1 de la loi Grenelle 1 qui définit que « *les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable* ».

Ainsi le PLU lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles. En effet le PLU a supprimé environ 176 ha de zones d'urbanisation future qui étaient programmées sur des espaces forestiers. Ainsi avec environ 92 % de son territoire durablement protégé, le PLU permet le maintien de la diversité écologique et paysagère de la Commune. De plus les continuités écologiques ont été identifiées et protégées par un zonage et une réglementation adaptés. Les mesures qui auraient pour effet de porter atteinte à ces continuités font l'objet de mesures compensatoires. Ainsi l'évaluation environnementale du PLU participe pleinement à cette démarche.

Par ailleurs le PLU favorise le renouvellement urbain et limite ainsi l'étalement urbain. En effet le PADD affiche le souhait de favoriser la recomposition de la ville sur la ville, notamment au sein des espaces les plus denses (centre ville, quartier de la gare, périphérie immédiate du centre ville). La réglementation des zones concernées prévoit, d'une manière générale, l'augmentation du volume constructible des principales zones de densification. De plus le PLU met fin à la règle de la bande des 22 m qui empêchait la constructibilité des fonds de parcelles dans les secteurs intermédiaires (UB, UC, UL...)

La politique de l'habitat que cherche à mettre en œuvre le PLU, en compatibilité avec le PLH, participe aussi à la lutte contre l'augmentation des gaz à effet de serre. En effet le coût du logement sur la Commune a repoussé toujours plus loin les populations actives qui sont obligées tous les jours de réaliser plusieurs dizaines de kilomètres pour venir travailler. Il est fréquent de constater que ces populations habitent à l'Est de la COBAS, dans le Val de l'Eyre ou dans le Nord du département des Landes et travaillent sur la Commune. L'augmentation du trafic sur la RN 250 atteste de cet état de fait. Ainsi le PLU souhaite favoriser le parcours résidentiel sur la Commune pour permettre au plus grand nombre de travailler et de résider sur le même territoire et éviter ainsi les parcours résidence – travail trop long facteur d'émission de gaz à effet de serre. Au-delà des objectifs de densification des espaces urbains, le secteur de la Pinède de conteau est prioritaire pour répondre à cet objectif.

Pour finir le PLU prévoit de densifier les secteurs et les axes principaux desservis par le transport en commun (train, bus). C'est ainsi que le quartier de la gare, le centre ville, les principales entrées de ville voient leur densification affirmée. Le PLU établit un lien fort entre densification et desserte par les transports en commun.

Parallèlement le PLU favorise les constructions répondant à des objectifs de performance énergétique. En effet dans certains secteurs, des bonus de densité peuvent être accordés à ce type de construction (UA, UB, UC). Par ailleurs le style architectural traditionnel n'est plus un frein à la réalisation de ce type de bâtiment, puisque le PLU accepte les bâtiments de conception architecturale contemporaine ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment, dès lors qu'il s'insère dans leur environnement. Cette dernière disposition s'applique sur l'ensemble du territoire de la Commune.

## **B. Compatibilité avec les autres documents locaux**

Le PLU de La Teste doit être compatible et/ou prendre en compte les documents suivants :

- le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage,
- le Plan Local de l'Habitat de la COBAS,
- les prescriptions issues de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager en cours d'élaboration.

### **1. Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage**

Comme toutes les communes de plus de 5 000 habitants, la commune de La Teste de Buch figure sur le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, instauré par la loi Besson du 5 juillet 2000, et elle est tenue de se doter d'une aire d'accueil permanente et aménagée.

Le nouveau Schéma Départemental des Gens du voyage a été approuvé le 27 février 2003 et modifie le précédent document élaboré en 1997.

Le diagnostic réalisé sur l'ensemble du département a pris en compte une nouvelle évaluation des besoins, un dénombrement des caravanes et une identification des flux et des itinéraires.

Sur le secteur du Sud Bassin d'Arcachon, **la commune de La Teste a l'obligation réglementaire de réaliser une aire de grand rassemblement**. D'autre part, elle doit contribuer dans le cadre de la COBAS à la création d'une aire de grand passage sur le Sud Bassin.

Conformément à l'objectif de création de cet équipement, la compatibilité du PLU se traduit par l'identification d'un terrain situé au Sud de l'aérodrome et au Nord des terrains militaires et le zonage spécifique permettant l'aménagement d'une aire de grand rassemblement, selon les normes récentes. Cet équipement est aujourd'hui réalisé.

### **2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

**Le PLH de la COBAS a été adopté en 2002**. Ce document vise à favoriser une plus grande mixité sociale sur les territoires du Sud Bassin soumis à une forte pression foncière et une grande attractivité touristique. A l'arrêt du PLU ce document est en cours de révision. En conséquence la compatibilité du PLU avec le PLH a été établie à la lecture des objectifs du PLH de 2002. Toutefois le PLH 2011 s'est attaché à prendre en compte les objectifs du PLH en cours de révision.

**La politique du logement mise en œuvre** doit permettre :

- de fluidifier le marché en multipliant et en diversifiant l'offre résidentielle tant en accession qu'en location,
- elle doit accompagner la politique de développement économique du territoire et s'attacher à proposer des solutions aux publics les plus fragiles (jeunes, personnes âgées, personnes en difficulté économique ou sociale),
- elle doit s'intégrer à une réflexion globale sur les déplacements et les transports, faciliter la mixité des fonctions urbaines au sein des quartiers et privilégier une gestion maîtrisée de l'espace.

Dans le PLU, suite à l'analyse des besoins en logements (se faisant l'écho des orientations qualitatives et quantitatives du PLH sur la commune de La Teste de Buch), la réflexion sur l'habitat et la mixité sociale a permis la mise en place de différents outils.

Afin d'assurer le développement démographique maîtrisé :

- des hypothèses de développement démographique, en adéquation avec les orientations du PLH, ont été quantifiées,
- le foncier réservé en zones AU permet de répondre au futur développement.

De plus, des outils réglementaires sont mis en place dans le PLU afin de favoriser la mixité sociale :

- des emplacements de mixité sociale qui imposent la réalisation de 50 % de logement social dans les opérations programmées,
- une Orientation Particulière d'Aménagement pour la mixité sociale imposant la réalisation de 35 % de logements sociaux dans l'ensemble des zones AU et de 25 % pour les opérations supérieures ou égales à 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les zones urbaines denses (UAa, UA, UB, UBa).

Ces composantes du projet permettent de répondre aux besoins identifiés, et d'assurer la compatibilité du PLU avec les objectifs du PLH.

### III - Motifs de la délimitation des zones, des règles applicables, des changements et des Orientations d'aménagement

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communal, tels que l'urbanisation de nouveaux secteurs, la réalisation des équipements d'infrastructures, la définition des espaces agricoles à protéger, ...,
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec les lois Solidarité et Renouvellement Urbain, et Urbanisme et Habitat, notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles,
- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD, se traduisant par :
  - des évolutions du zonage et du règlement d'urbanisme,
  - la remise à jour et le renforcement des outils fonciers (emplacements réservés),
  - l'adaptation des dispositions de protection, de valorisation ou d'identification par secteurs du territoire communal.

#### Rappel

- Les **Servitudes d'Utilité Publique** s'imposent aux règles internes des différentes zones du PLU. L'application de ces servitudes repose sur leur annexion au PLU.  
Sont ainsi désignés:
  - les Servitudes d'Utilité Publiques figurant aux articles R 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
  - le Plan de Prévention des Risques "Avancée dunaire et recul du trait de côte" approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2001
- Les prescriptions énoncées dans les **Plans d'Exposition au Bruit** s'imposent aux règles internes des différentes zones du PLU, prescrivant ainsi des règles spécifiques de constructibilité. Les PEB sont des documents d'urbanisme annexés au PLU; sont ainsi visées:
  - les règles fixées en date du 18 juin 1986 dans le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Arcachon - La Teste de Buch,
  - les règles fixées en date du 3 septembre 1992 dans le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Cazaux de la BA120.
- L'arrêté préfectoral du 19 août 1993 autorisant les stockages d'hydrocarbures de la société ESSO-REP à Cazaux définit un **Périmètre de risque technologique** de façon à limiter ou interdire le droit d'implanter des constructions ou des ouvrages et d'aménager des terrains de camping ou de stationnement de caravanes.  
Les règles spécifiques de constructibilité sont annexées au PLU, elles s'imposent aux règles internes des différentes zones du PLU.
- La présence de prescriptions s'imposant aux règles internes des différentes zones du PLU (telles que celles citées ci-dessus) est identifiable sur le Plan de Zonage par une trame de couleur.

## **A. Zones, règles et changements**

### **1. Les zones U**

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU régleme : :

- en section I : la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols
- en section II : les conditions d'occupation du sol
- en section III : les possibilités d'occupation du sol

Les zones de l'ancien PLU ont globalement été reprises avec parfois quelques modifications géographiques et réglementaires, soit les zones :

- UA, UAa, UAb
- UB, UBa, UBb,
- UC, UCb
- UG, UGa, UGb, UGm
- UI, UIb, UIc
- UNA
- UNB, UNBa, UNBc, UNBd, UNBe
- UNC, UNCa, UNCb, UNCc, UNCd, UNCe, UN Cf, UNCg, UNCh
- UND, UNDa, UNDb, UNDC, UNDD, UNDe, UNDF
- UNE
- UNF, UNFa, UNFc
- UO

D'autres zones ont disparu, soit les zones :

- UEa, UEb, UEe, UEp, UEpr, UE bruit AB, UE bruit C, UEz2
- UCa,
- UD,
- UF

De nouvelles ont été créées ou réaffectées, soit les zones :

- UBa (zone urbaine dense du secteur du stade Jean de Grailly)
- UE (zone de l'ancien hôpital)
- UH (zone de l'hippodrome)
- UK (zone dédiée aux opérations de Parcs Résidentiels de Loisirs existants (PRL))
- UP (zone urbaine pavillonnaire en remplacement des zones UD et UE), UPa et UPg
- UL (zone urbaine identifiée comme étant proche du rivage) et ULp
- UM et UMo (zones portuaires du port d'Arcachon, des ports ostréicoles de La Teste centre et du Rocher)
- UPA, UPac et UPB (zones pavillonnaires du quartier de Pyla sur Mer)
- UPH (zone urbaine du nouvel hôpital)
- UR (zone des quartiers de la Règue verte et d'Arcachon marine en remplacement de la zone UH)

Il convient de noter que :

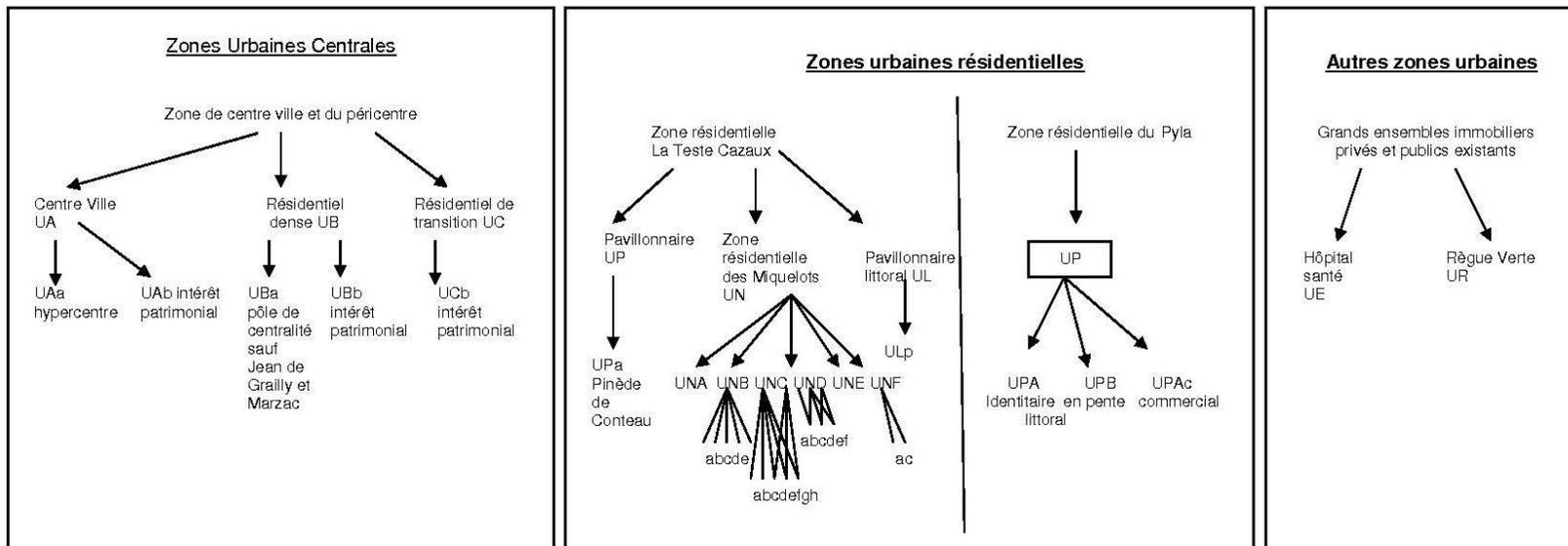
- les hauteurs évoquées pour chacune des zones correspondent à la hauteur prise à l'égout et au faitage par rapport au sol naturel avant travaux, pour les zones du centre ville (UAa, UA et UB) et pour le secteur de l'hôpital (UE). Pour les autres zones la hauteur est calculée au faitage
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles générales de COS. Toutefois, un dépassement maximal de 10% par rapport à la règle générale est autorisé pour l'implantation, l'emprise au sol et la hauteur.
- Accepter l'application de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du projet comme stipulé à l'article R123-10-1 du Code de L'urbanisme, va nécessairement à l'encontre des objectifs du P.L.U. La volonté de la commune au travers de son P.L.U. a été la réouverture de la constructibilité au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement ou en deuxième rideau sous certaines conditions. Cela se traduit par des reculs de 4 m par rapport aux limites séparatives, des hauteurs moindres. L'objectif étant une gestion adaptée de la densité en cœur d'îlot au regard des contraintes morphologiques de la ville. Accepter l'application stricte de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme permettrait de s'affranchir des reculs par rapport aux limites séparatives entre les nouveaux lots notamment.

Ainsi Conformément aux possibilités prévues à l'article R 123-10-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du Plan Local d'Urbanisme, exceptée celles de l'article 14 de chaque zone concernant le Coefficient d'Occupation du Sol\* s'appliquent, non pas sur l'ensemble du projet, mais sur chaque lot créé après division en propriété ou en jouissance. »

\*(Cf article 6 des Dispositions Générales du règlement et l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme).

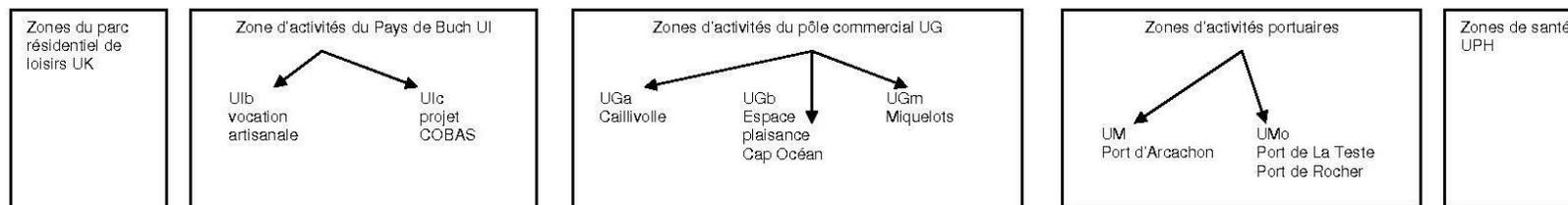
## Zones urbaines U

### Zones Urbaines à vocation d'habitat



## Zones urbaines U

### Zones urbaines à vocation d'activités



## – Zones UA, UAa et UAb

### Caractéristiques

La zone UA correspond à la zone urbaine du 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, soit un secteur plus commercial et administratif, où la densité des constructions est plus élevée.

Un secteur UAb, délimite un quartier ancien dont les caractéristiques architecturales sont à pérenniser

### Mise en œuvre dans le PLU

– Implantation des constructions : en ordre continu et semi-continu

Toute construction est implantée dans une bande comprise de 1 m à 3 mètres mesurés depuis l'alignement.

En bordure de la RN250 : à une distance de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie et de ses bretelles

– Emprise :

En UAa, UA et UAb : 60 %

– Réglementation des hauteurs :

en UA et UAb : 13 m au faîtage et 11,50 m à l'égout des toitures

en UAa : 16 m au faîtage et 14 m à l'égout

en UAa, UA et UB un prospect est établi à  $H \leq L$

– COS maximal :

Sans prescription

### Modification par rapport à l'ancien PLU

Ainsi l'implantation est portée à 1 m par rapport aux voies et emprises publiques pour améliorer le rapport entre le bâtiment et l'espace public.

Les hauteurs maximales sont baissées de 17,50 m à 16 m et des hauteurs à l'égout apparaissent

Mise en œuvre d'un coefficient de rétention des eaux pluviales : 10% de la parcelle doit rester en espace libre quelque soit le secteur concerné.

Zone UA :

– Réduction au nord : la zone s'arrête désormais au croisement de la Rue du Port et de l'Avenue Pasteur,

– Elargissement à l'ouest : en façade de la RN250, afin d'homogénéiser les hauteurs avec celles de la façade commerciale existante le long de l'avenue de Verdun.

### Zone UAa :

- Elargissement au nord, au sud et à l'ouest de quelques parcelles pour se caler à la réalité de l'hypercentre (notamment autour des équipements publics du marché et de la salle des fêtes)
- Création d'une UAa en remplacement de la zone UA dans le secteur de la gare pour répondre aux objectifs de densification autour des équipements de transport.

Déplacement de la zone UAb vers l'Est pour améliorer les conditions de densification des quartiers au Sud de la gare en tenant compte de conditions plus strictes dans l'insertion architectural des projets. L'ancienne zone UAb du secteur de Mourillat et de Mourlane est intégrée dans la zone UBb. Cette disposition tient compte de la volonté de protection plus stricte des quartiers concernés

### Modifications après procédure de modification n°3 du PLU

En zones UA, UAa et UAb, l'emprise au sol autorisée est diminuée de 60% à 45% de la superficie de la parcelle.

En zones UA, UAa et UAb, le taux minimum d'espaces en pleine terre est porté de 10% à 20% de la superficie de la parcelle.

En zones UA, UAa et UAb, des bonus de constructibilité sont introduits pour toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux. Ainsi, pour les opérations éligibles :

- Le taux d'emprise au sol est porté à 55% de la superficie de la parcelle.
- Le taux minimum d'espaces en pleine terre est porté à 15% de la superficie de la parcelle.

En zones UA, UAa et UAb, le seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social est modifié. Ainsi, dans ces zones, les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, contre 2500 m<sup>2</sup> auparavant, devront comporter au moins 35% de logements locatifs aidés. Ce dispositif ne s'applique pas aux opérations de logements spécifiques, tels que les résidences étudiantes, les résidences de services seniors, les maisons de retraites et résidences de tourisme.

## – Zones UB, UBa et UBb

### Caractéristiques

La zone UB correspond à une zone urbaine de péricentre résidentielle dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA, ce secteur reste lié au centre de l'agglomération.

Un secteur UBa délimite un secteur plus dense correspondant au pôle du quartier de Marzac.

Un secteur UBb délimite un secteur où les caractéristiques architecturales sont à pérenniser (autour de la place Jean Jaurès, et quartier de Mourlane et de Mourillat).

### Mise en œuvre dans le PLU

- Implantation des constructions : en ordre continu, semi-continu, ou discontinu

Toute construction est implantée dans une bande comprise de 1 m à 3 mètres mesurés depuis l'alignement public pour améliorer le rapport entre le bâtiment et l'espace public.

Les constructions situées en 2ème rideau (au-delà d'une bande de 22 m) par rapport aux voies seront obligatoirement édifiées en ordre discontinu.

– Réglementation de l'emprise au sol :

En ordre continu et semi continu : 60 % maximum

En ordre discontinu : 40 % maximum

– Réglementation des hauteurs :

Equipements hôteliers : 11,50 m maximum

Pour les autres constructions : 9,60 m au faîtage et 8,50 m à l'égout des toitures.

Prise en compte dans le quartier de l'Aiguillon d'un seuil pour la partie habitable à partir duquel est calculé la hauteur de la construction afin d'établir des mesures de précaution face au risque d'inondation par submersion marine.

– COS maximal :

En UB et UBb : sans prescription particulière

En UBa : 0,70

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

Constructibilité des terrains situés au-delà d'une bande de 22 m calculée par rapport à la limite sur voie. Cette constructibilité pourra se faire sous conditions : d'une implantation en discontinu, d'une hauteur limitée, et d'une accessibilité suffisante.

Mise en œuvre d'un coefficient de rétention des eaux pluviales : 10% de la parcelle doit rester en espace libre.

Zone UB :

- Maintien d'une hauteur maximale à 9,50 m quelque soit la taille de la façade de la parcelle,
- Suppression du COS en zone UB et UBb, la densité est gérée par le volume constructible,
- Elargissement au Sud de la zone jusqu'au Sud de la rue Jean de Grailly pour permettre d'établir un profil urbain cohérent de part et d'autre de cette voie. Elargissement le long de la rue Saint Exupéry pour permettre la densification de cette entrée de ville desservie par le transport en commun,
- Elargissement au Sud Ouest pour tenir compte de la réalité de la densité actuelle de ce secteur,
- Elargissement à l'Est de la zone jusqu'au stade Jean de Grailly pour favoriser la densification de quartiers dans la périphérie immédiate du centre ville. Elargissement le long de l'avenue du Général de Gaulle pour permettre la densification de cette entrée de ville desservi par le transport en commun.
- Intégration du périmètre du stade Jean de Grailly en remplacement de la zone UCa,
- Elargissement au nord sur la façade maritime (extrême Nord de la rue du port et façade de la RD 650 de l'entrée de l'avenue des ostréiculteurs à la rue Camille Pelletan) en suppression d'une zone UA pour tenir compte de la constructibilité limitée des espaces proches du rivage.

- Création d'une zone UB au quartier de l'Aiguillon en remplacement de la zone UL pour tenir compte de la constructibilité limitée des espaces proches du rivage,
- Création d'une zone UB à Cazaux en remplacement de la zone UC pour permettre une meilleure densification du centre bourg jusqu'au stade A. Chanard.

#### Zone UBa :

- Intégration du secteur de la résidence Marzac en remplacement de la zone UCa (suppression de la zone UCa) pour tenir compte du volume constructible des bâtiments actuels. Ce secteur permet des hauteurs plus importantes.

#### Zone UBb :

- Elargissement : à l'Ouest de la zone par l'intégration de l'ancienne zone UAb. Cette zone permet la protection du cadre architectural et urbain de ces quartiers

### Modifications après procédure de modification n°3 du PLU

En zone UB, UBa et UBb, pour l'emprise au sol, il n'est plus fait de distinctions entre l'implantation en continu, semi continu et discontinu, dont les taux s'établissaient comme suit :

- ordre continu et semi continu : 60%
- discontinu : 40%

Ainsi :

En zones UB et UBb, l'emprise au sol autorisée est portée à 45% de la superficie de la parcelle.

En zone UBa, l'emprise au sol autorisée est portée à 40% de la superficie de la parcelle.

En zones UB, UBa et UBb, le taux d'espaces en pleine terre est porté à 30% de la superficie de la parcelle contre 10% avant modification n°3.

En zones UB, UBa et UBb, des bonus de constructibilité sont introduits pour toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux. Ainsi, pour les opérations éligibles :

- En zones UB et UBb, le taux d'emprise au sol est porté à 55% de la superficie de la parcelle.
- En zones UBa, le taux d'emprise au sol est porté à 50% de la superficie de la parcelle.
- En zones UB, UBa et UBb, le taux minimum d'espaces en pleine terre est porté à 25% de la superficie de la parcelle.

En zone UB, UBa et UBb, le seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social est modifié. Ainsi, dans ces zones, les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, contre 2500 m<sup>2</sup> auparavant, devront comporter au moins 35% de logements locatifs aidés. Ce dispositif ne s'applique pas aux opérations de logements spécifiques, tels que les résidences étudiantes, les résidences de services seniors, les maisons de retraites et résidences de tourisme.

## – Zones UC et UCb

### Caractéristiques

La zone UC correspond à une zone urbaine proche du centre ville : marquée par un habitat de transition associant les caractéristiques des zones du centre ville (continu ou semi-continu) et des

zones pavillonnaires (discontinu), mais avec une implantation « intermédiaire » encore proche de l'alignement.

Un secteur UCb délimite un quartier ancien dont les caractéristiques architecturales sont à pérenniser

#### Mise en œuvre dans le PLU

– Implantation des constructions : en ordre continu, semi-continu, ou discontinu  
Implantation dans une bande comprise de 3 à 6 mètres mesurée depuis l'alignement.  
Les constructions situées en 2ème rideau (au-delà d'une bande de 22 m) par rapport aux voies seront obligatoirement édifiées en ordre discontinu.

– Réglementation de l'emprise au sol :  
En ordre continu et semi continu : sans prescription  
En ordre discontinu : 30% maximum

– Réglementation des hauteurs :  
UC et UCb : en ordre continu et semi-continu : 8,00 m maximum  
Pour les constructions implantées au delà d'une bande de 22 m mesurée depuis la voie publique : 6,50 m maximum

– COS maximal :  
UC et UCb : 0,40

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

Constructibilité des terrains situés au-delà d'une bande de 22 m calculée par rapport à la limite sur voie. Cette constructibilité pourra se faire sous conditions : d'une implantation en discontinu, d'une hauteur limitée, et d'une accessibilité suffisante.

Mise en œuvre d'un coefficient de rétention des eaux pluviales : 15% de la parcelle doit rester en espace libre

Zone UC :

- Augmentation du COS de 0,15
- Réduction de la hauteur pour ne conserver qu'une seule hauteur maximale à 8 m au faitage et 8,50 m pour les constructions faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment
- Elargissement au Sud, à l'Ouest et à l'Est de la zone UC par l'intégration de la zone UD. La zone UC vient en limite des zones pavillonnaires. Ceci permet une simplification du zonage et permet une densification plus homogène des quartiers concernés
- Elargissement de la zone au Sud-Est le long des rues Bissérie et Candale en remplacement d'une zone UD et UE pour permettre une densification mesurée de cette entrée de ville secondaire.
- Réduction de la zone : au Nord de la rue de la Garole, avec le passage de ces terrains en 2AU dans le cadre de la recomposition de la façade maritime pour permettre la réalisation de dessertes et d'équipements satisfaisants.
- Réduction de la zone UC à Cazaux entre le centre bourg et le stade A. Chanard au profit de la création d'une zone UB.

**Zone UCa :**

- Suppression de la zone UCa autour des résidences Jean Hameau et Marzac avenue Saint Exupéry au profit d'une zone UBa
- Suppression de la zone UCa à Cazaux au profit d'une zone UB, réduisant les hauteurs de 14,50 m à 11,50 m pour les équipements hôteliers et 9,60 m pour les autres constructions.

**Zone UCb :**

- Elargissement de la zone, avec la création de deux secteurs de protection au Sud de l'avenue Pasteur
- 

Modifications après procédure de modification n°3 du PLU

En zone UC et UCb, pour l'emprise au sol, il n'est plus fait de distinctions entre l'implantation en continu, semi continu et discontinu, dont les taux s'établissaient comme suit :

- ordre continu et semi continu : sans prescription particulière
- discontinu : 30%

Ainsi :

En zones UC et UCb, l'emprise au sol autorisée est portée à 40% de la superficie de la parcelle.  
En zones UC et UCb, le taux d'espaces en pleine terre est portée de 15% à 30% de la superficie de la parcelle.

Des bonus de constructibilité sont accordés pour toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux. Ainsi, pour les opérations éligibles :

- En zones UC et UCb, le taux d'emprise au sol est porté à 50% de la superficie de la parcelle.
- En zones UC et UCb, le taux d'espaces en pleine terre est porté à 25% de la superficie de la parcelle.

En zone UC est mis en place un seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social. Ainsi, dans cette zone, pour les opérations comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer est imposée la production d'au moins 35% de logements locatifs aidés.

– **Zones UD et UDp**

Suppression de la zone UD au profit principalement de la zone UC, UL, UP et UPa

– **Zones UE**

Caractéristiques

La zone UE correspond au pôle santé de l'hôpital Jean Hameau. Ce zonage doit permettre d'accompagner la mutation du secteur en zone d'habitat suite au déménagement de l'hôpital sur un nouveau site.

Mise en œuvre dans le PLU

– Implantation des constructions : en ordre continu, semi continu et discontinu  
En continu et semi continu implantation dans une bande comprise entre 0 et 6 m depuis l'alignement de la voie  
En discontinu implantation à une distance minimale de 6 m de l'alignement de la voie  
Une implantation différente peut être admise pour préserver les caractéristiques végétales et paysagères ainsi que la courbe naturelle du terrain concerné.

– Réglementation de l'emprise au sol :  
50 % maximum

– Règlement des hauteurs :  
Pour les constructions à usage sanitaire et hospitalier : 17,50 m  
Pour les autres constructions autorisées dans la zone : 11 m à l'égout et 12,50 m au faîtage  
Toutefois pour les constructions qui disposent de commerces en rez-de-chaussée, la hauteur maximum pourra être de 12 m à l'égout et de 13,50 au faîtage.

– COS maximal :  
Pour les constructions à usage sanitaire et hospitalier : 1  
Pour les autres constructions autorisées dans la zone : 0,28

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

L'ancienne zone UH est remplacée par la zone UE. A part le changement de dénomination de zone, aucune modification de périmètre n'a été apportée.

#### Modifications après procédure de modification n°3 du PLU

En zone UE, le taux d'espaces en pleine terre est porté de 30% à 40% de la superficie de la parcelle.

En zone UE est mis en place un seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social. Ainsi, dans cette zone, pour les opérations comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer est imposée la production d'au moins 35% de logements locatifs aidés.

### – Zone UG, UGa, UGb et UGm

#### Caractéristiques

La zone UG correspond à une zone urbaine d'activités au sein des pôles commerciaux.  
La spécificité de certains d'entre eux se traduit par la réalisation de 3 secteurs qui rendent obligatoires :

- en secteur UGa (Caillivole) des bâtiments construits en discontinu;
- en secteur UGb (Espace Plaisance - Cap Océan) des implantations et des hauteurs différentes afin de préserver les caractéristiques urbanistiques de l'opération d'origine;
- en secteur UGm (Miquelots) des mesures particulières telles que recul sur alignement, hauteur, emprise.

Mise en œuvre dans le PLU

- Implantation des constructions :
  - en UG et UGm : en ordre continu, semi-continu et discontinu,
  - en UGa : en ordre discontinu,
  - en UGb : en ordre continu et semi-continu.

Toute construction sera implantée à une distance minimale de :

- 50 m par rapport à l'axe de la RN 250,
- 35 m par rapport à l'axe des bretelles de la RN 250, pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m par rapport à l'axe des bretelles de la RN 250 pour les autres constructions.

En ordre continu et semi-continu

En zone UG toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance maximale de 3 m comptés depuis l'alignement.

En secteur UGb :

- Toute construction sera implantée conformément aux retraits sur alignement imposés (cf. plan).
- A défaut, toute construction sera soit implantée à l'alignement soit à 3 m comptés depuis l'alignement de la voie.

En secteur UGm :

Toute construction sera implantée à 5 m comptés depuis l'alignement de la voie.

En ordre discontinu

En zone UG et secteur UGa :

La façade de toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 m comptée depuis l'alignement de la voie.

En secteur UGm :

Toute construction sera implantée à 5 m comptés depuis l'alignement de la voie.

– Réglementation de l'emprise au sol :

En zone UG : Pour les commerces : sans prescriptions particulières. ; pour les autres constructions : 30 %.

En secteur UGa : 30 %

En secteur UGb : 40 %

En secteur UGm : sans prescriptions particulières

– Réglementation des hauteurs :

En UG et UGa : 11.50 m maximum

En UGb : entre 7 m et 11,50 m maximum

En UGm : 8 m maximum

– COS maximal :

En zone UG : 0,50, pour les habitations 50 lm<sup>2</sup> de surface de plancher maximum

En secteur UGa et UGb : sans prescriptions particulières.

En secteur UGm : 0.40.

Modification par rapport à l'ancien PLU

Réduction de la zone UG au sein du quartier du Baou au profit d'une zone 2AU permettant à terme le réaménagement de l'entrée du centre ville depuis la RN250.

Modifications après procédure de modification n°3 du PLU

En zone UG, UGa, UGb et UGm, pour les emprises au sol, il n'est plus fait de distinctions entre les différentes zones dont les taux d'emprise au sol s'établissaient comme suit :

- Pour les commerces : sans prescriptions particulières.
  - Pour les autres constructions : 30 %.
  - L'emprise totale des annexes implantées sera au maximum de 50 m<sup>2</sup> sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser 30 %.
- En secteur UGa : 30 %  
 En secteur UGb : 40 %  
 En secteur UGm : sans prescriptions particulières

Ainsi, après modification, pour toutes les zones, les taux d'emprise au sol ont été unifiés.

En zones UG, UGa, UGb et UGm, l'emprise au sol autorisée est portée à 50% de la superficie de la parcelle.

## – Zone UH

Caractéristiques

Zone urbaine dédiée à l'activité de l'hippodrome du Becquet qui nécessite des équipements nécessaires à son bon fonctionnement et à l'accueil du public.

Mise en œuvre dans le PLU

- Implantation des constructions par rapport aux voies : pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome et à l'accueil du public et pour les autres constructions autorisées dans la zone : sans prescription particulière, pour les constructions à usage d'habitation 6 m minimum comptés depuis l'alignement.
- Réglementation de l'emprise au sol : sans prescription pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome et à l'accueil du public et pour les autres constructions autorisées dans la zone et 30 % pour les constructions à usage d'habitation.
- Réglementation des hauteurs : sans prescription pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome et à l'accueil du public et pour les autres constructions autorisées dans la zone et 8 m pour les constructions à usage d'habitation.
- COS maximal : sans prescription pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome et à l'accueil du public et pour les autres constructions autorisées dans la zone et 0,2 pour les constructions à usage d'habitation.

Modification par rapport à l'ancien PLU

La zone UH de l'ancien PLU concernait la Règue Verte et le pôle de l'hôpital J. Hameau. Elle concerne désormais uniquement la partie bâtie du site de l'hippodrome de La Teste. Cette zone

UH vient en remplacement de la partie nord de la zone VIII ND. Elle est compatible avec le Schéma Directeur qui affiche dans ce secteur une zone de sport et loisir et zone urbaine mixte.

### – Zone UI, UIb et Ulc

#### Caractéristiques

Zone urbaine d'activités du Pays de Buch, destinée à accueillir des activités de type artisanal, industriel, hôtelier et commercial.

Le secteur UIb a vocation à accueillir plus particulièrement les petites entreprises et l'artisanat.

Le secteur Ulc a vocation à accueillir des secteurs artisanaux, commerciaux et des bureaux dans un cadre plus attractif proche ou limitrophe de la forêt et du plan d'eau.

#### Mise en œuvre dans le PLU

– Implantation des constructions :

En UI et Ulc, les constructions doivent être édifiées en discontinu.

En UIb, les constructions doivent être édifiées en ordre semi-continu ou discontinu.

Implantation à une distance minimale

20 m mesurés depuis l'alignement du C.D. 112,

100 m mesurés depuis l'axe de la R.N. 250.

10 m mesurés depuis l'alignement

– Réglementation de l'emprise au sol : 50%

– Réglementation des hauteurs :

Pour les constructions à usage d'habitations : 4.50 m au faîtage et 3 m à l'égout des toitures maximum

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

L'implantation des constructions passe de 50 m à 100 m de l'axe de la RN 250 pour être compatible avec le Schéma Directeur.

Des mesures pour limiter les constructions d'habitations non liées au caractère de la zone ont été mises en œuvre.

Elargissement de la zone UI à l'Ouest du boulevard de l'industrie le long de la RN 250

Prise en compte en zone UI du quai de transfert de la COBAS en lieu et place de la zone VIIND

-

#### Modifications après procédure de modification n°3 du PLU

En zone UI, UIb et Ulc, l'emprise au sol autorisée est portée de 50% à 60% de la superficie de la parcelle.

En UI, UIb et Ulc est instaurée l'obligation du respect d'un taux d'espaces en pleine terre minimum de 15% de la superficie de la parcelle. Ces taux d'espaces verts en pleine terre n'existaient pas.

## – Zone UK

### Caractéristiques

Zone urbaine correspondant au parc résidentiel de loisirs (PRL) du domaine de la forge et des solariales où sont autorisées les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs, réalisées dans le cadre de l'aménagement et de l'extension des PRL existants et les installations nécessaires à l'accueil et la fréquentation du public.

### Mise en œuvre dans le PLU

- Implantation des constructions par rapport aux voies: Pour les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir réalisées : sans prescriptions  
Pour les autres constructions autorisées dans la zone : toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 m comptée depuis l'alignement.
- Emprise au sol : 30 %
- Hauteur : Pour les habitations légères de loisir : 5.50 m au faîtage  
Pour les autres constructions autorisées dans la zone : 8 m au faîtage
- COS maximal : Pour les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir réalisées : 0,10  
Pour les autres constructions autorisées dans la zone : sans prescription

### Modification par rapport à l'ancien PLU

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au besoin de gardiennage des PRL existants.

La zone UK vient en remplacement de la NDc sur le périmètre des Parcs Résidentiels de Loisirs. Cette nouvelle zone est compatible avec le Schéma Directeur qui affiche une zone urbaine dans ce secteur.

-

### Modifications après procédure de modification n°3 du PLU

En zone UK, l'emprise au sol autorisée est diminuée de 30% à 20% de la superficie de la parcelle.

## – Zone UL et ULp

### Caractéristiques

Zone urbaine résidentielle littorale à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel (principalement sous forme de lotissements anciens ou plus récents).

Un secteur ULp délimite les secteurs pavillonnaires plus récents qui offrent une densité moindre

### Mise en œuvre dans le PLU

- Implantation des constructions :

En UL : en semi continu et discontinu

Les constructions situées en 2<sup>ème</sup> rideau (au-delà d'une bande de 22 m) par rapport aux voies seront obligatoirement édifiées en ordre discontinu.

En ULp : en discontinu

En UL et ULp : Implantation à une distance minimale de 6 mètres mesurée depuis l'alignement.

- Réglementation de l'emprise au sol : En UL : 30% maximum et en ULp : 25 % maximum
- Réglementation des hauteurs : En UL et ULp : 8 m au faîtage  
 Pour les constructions implantées au delà d'une bande de 22 m mesurée depuis la voie publique la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,5 m.  
 Possibilité de prise en compte d'un seuil pour la partie habitable à partir duquel est calculé la hauteur de la construction afin d'établir des mesures de précaution face au risque d'inondation par submersion marine.
- COS maximal : En UL : 0,30 et en ULp : 0,25

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

La zone UL de l'ancien PLU concernait le bâti dense en front de littoral (quartier de l'Aiguillon) et le quartier de la Règue Verte. Cette zone offrait des densités importantes. En tant qu'espace proche du rivage le quartier de l'Aiguillon a été déclassé dans une zone offrant des densités moins importantes (UB). La nouvelle zone UL correspond au quartier de Bordes. L'objectif de cette zone est d'identifier les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral. Elle s'étend sur l'ensemble des parties bâties du quartier de Bordes, du DPM jusqu'à la limite de la voie de chemin de fer et plus à l'Est jusqu'à la limite de la RD 650.

#### Modifications après procédure de modification n°3 du PLU

En zones UL et ULp, le taux d'espaces en pleine terre est porté de 15% à 25% de la superficie de la parcelle. De plus, est introduit : pour les opérations de plus de 6 lots, les espaces collectifs en pleine terre devront représenter au moins 30% de la superficie de l'opération.

En zones UL et ULp est mis en place un seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social. Ainsi, dans ces zones, pour les opérations comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer est imposée la production d'au moins 35% de logements locatifs aidés.

### – Zone UM et UMo

#### Caractéristiques

La zone UM correspond à une zone urbaine d'activités spécialisées, correspondant au port de pêche et plaisance d'Arcachon. Cette zone fait partie du Domaine Public Maritime.

Un secteur UMo délimite :

- le port ostréicole central dont le caractère patrimonial nécessite une protection du bâti traditionnel en bois, et où tout projet de construction, de rénovation et d'extension devra répondre à des règles particulières d'implantation et de construction sur le Port Central.

- Le port ostréicole de Rocher.

#### Mise en œuvre dans le PLU

- En Umo : Seules les constructions nécessaires à l'exploitation et à la transformation des produits de la mer, 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 sont autorisées, ainsi que les installations nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public.
- Implantation des constructions : sans prescriptions
- Emprise maximum :  
En UM : sans prescriptions  
En UMo : Sur le Port Central : 144 m<sup>2</sup> pour les cabanes ostréicoles, y compris les couvertures des bassins dégorgeoirs et 200 m<sup>2</sup> pour les autres constructions autorisées. Sur le complexe Rocher : sans prescriptions particulières
- Réglementation des hauteurs :  
En UM : 8 m maximum 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 UMo : Pour les cabanes ostréicoles et les couvertures de bassins dégorgeoirs : 5,50 m maximum. Pour les systèmes de levage et de manutentions : 4,50 m maximum. Pour les autres constructions autorisées : 8 m maximum.
- COS maximum : sans prescriptions

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

Le secteur du port d'Arcachon était classé en INDa dans l'ancien PLU. Cette zone a été classée en zone U Afin d'être en cohérence avec la réglementation en vigueur sur le reste du port dans le PLU d'Arcachon. Parallèlement pour mettre en cohérence le zonage de l'ensemble des ports sur la Commune, le port central et le projet de Rocher ont été déclassés d'une zone NDo dans l'ancien PLU en zone UMo. Ces dispositions sont compatibles avec le Schéma Directeur qui classe l'ensemble des ports en zone urbaine.

En UMo la dimension maximale des cabanes est passée de 70 m<sup>2</sup> à 144 m<sup>2</sup> y compris la couverture des bassins dégorgeoirs. Cette augmentation va dans le sens d'une meilleure prise en compte des besoins de la profession face à l'évolution des réglementations et notamment sanitaires.

EN UMo la hauteur des cabanes est passée de 5,00 m à 5,50 m pour s'adapter aux besoins de la profession ostréicole.

Seules les clôtures des bassins dégorgeoirs sont autorisées.

#### — Zone UNA

#### Caractéristiques

La zone UNA correspond à une zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat collectif de densité moyenne, où les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu

### Mise en œuvre dans le PLU

- Implantation des constructions : En ordre continu, et discontinu :  
Implantation primitive constatée sur le plan de masse de l'opération d'origine.
- Réglementation de l'emprise au sol :  
10% maximum de la surface parcellaire
- Réglementation des hauteurs :  
24 m maximum
- COS maximal :  
0,50

### Modification par rapport à l'ancien PLU

Aucune modification

### Modifications après procédure de modification n°3 du PLU

En zone UNA, l'emprise au sol autorisée est portée de 10% à 20% de la superficie de la parcelle.

L'implantation des constructions n'est plus déterminée par le plan de masse de l'opération d'origine. Toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 m mesurée depuis l'alignement, pour les constructions desservies par une voie publique ou privée ayant les caractéristiques d'une voie publique et destinées à être ouverte à la circulation publique.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à une distance au moins égale à 4m. Il n'est plus fait mention d'un retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toitures. Seule est maintenue la notion de 4 m de distance.

### – **Zone UNB, UNBa, UNBb, UNBc, UNBd et UNBe**

#### Caractéristiques

La zone UNB correspond à une zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat de densité moyenne comprenant des groupes d'habitation où les constructions sont édifiées en ordre continu ou semi-continu.

5 secteurs définis afin de prendre en considération les caractéristiques de chacune de des opérations :

- UNB a - AIGUE MARINE
- UNB b - LE CAPITAL DE BUCH
- UNB c - SCIC 2ème tranche
- UNB d - LES GENETS D'OR
- UNB e - LES STERNES - LES COURLIS

### Mise en œuvre dans le PLU

- Implantation des constructions : En ordre continu, et semi-continu :  
Implantation primitive constatée sur le plan masse de l'opération d'origine.

– Réglementation de l'emprise au sol :

En secteur UNBb : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 40% de la surface parcellaire sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97.

En secteur UNBc : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 35% de la surface parcellaire sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97.

– Réglementation des hauteurs :

secteur UNBa : 4,50 m maximum

secteur UNBb, UNBd et UNBe : 6,00 m maximum

secteur UNBc : 7,50 m maximum

– COS maximal :

Pour l'extension des constructions existantes, ainsi que pour les lots non bâtis créés avant le 18/09/97, la surface de plancher totale (surface existante + surface de l'extension) ne pourra être supérieure à :

secteur UNB a 30 % de la surface parcellaire privative

secteur UNB b 35 % de la surface parcellaire privative

secteur UNB c, UNBd et UNBe 40 % de la surface parcellaire privative

Modification par rapport à l'ancien PLU

Aucune modification

– **Zones UNC, UNCa, UNCb, UNCc, UNCd, UNCe, UNCF, UNCg et UNCh**

Caractéristiques

La zone UNC correspond à zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat de densité moyenne comprenant des groupes d'habitations et des lotissements, où les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu. Huit secteurs ont été définis afin de prendre en considération les caractéristiques de chacune de ces opérations :

UNC a - LA MARJOLAINE

UNC b - LA FAGOTIERE

UNC c - LA PASTOURELLE

UNC d - LA CHAMADE

UNC e - LES COLLINES DU SOLEIL

UNC f - LES OCEANES

UNC g - SCI LA MATELLE

UNC h - SCIC.SO 23 LOGEMENTS

Mise en œuvre dans le PLU

– Implantation des constructions : En ordre continu, et discontinu :

Implantation primitive constatée sur le plan masse de l'opération d'origine.

– Réglementation de l'emprise au sol :

En secteur UNCg : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 40% de la surface parcellaire sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97.

En secteur UNCh : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 30% de la surface parcellaire sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97.

– Réglementation des hauteurs :

secteur UNCb, UNCh : 5,00 m

secteur UNCG : 6,00 m

secteur UNCa, UNCc, UNCd, UNCe, UNCF : 7,50 m

– COS maximal :

Pour l'extension des constructions existantes, ainsi que pour les lots non bâtis créés avant le 18/09/1997, la surface de plancher (surface existante + surface de l'extension) ne pourra être supérieure à :

secteur UNCa, UNCb, UNCG et UNCh - 25 % de la surface parcellaire privative

secteur UNCc et UNCd - 30 % de la surface parcellaire privative

secteur UNCe et UNCF - 35 % de la surface parcellaire privative

Modification par rapport à l'ancien PLU

Aucune modification

– **Zones UND, UNDa, UNDb, UNDC, UNDD, UNDe, et UNDF**

Caractéristiques

La zone UND correspond à une zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat de faible densité comprenant les lotissements de maisons individuelles où les constructions sont édifiées en ordre discontinu ou semi-continu, ou continu, selon définition des plans de lotissement. Six secteurs ont été définis afin de prendre en considération les caractéristiques de chaque opération.

UND a - ROUTE DE CAZAUX

UND b - LA PIGNADA

UND c - CANT L'AOUSET

UND d - LOTISSEMENT LA MATELLE

UND e - LOTISSEMENT LES FOUGERES

UND f - MARBELLA

Mise en œuvre dans le PLU

– Implantation des constructions : En ordre continu, semi continu et discontinu :

Secteur UNDa :

Implantation à une distance minimale de 31 m de l'axe de la route de Cazaux.

Secteurs UNDb, UNDC, UNDe, UNDF :

Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement à l'intérieur des zones constructibles définies par chaque plan de lotissement. Ce retrait ne pourra être inférieur à 4 m.

Secteur UNDD :

Implantation à une distance minimale de 4 m depuis l'alignement.

– Réglementation de l'emprise au sol :

En secteur UNDb : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 22% de la surface parcellaire sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97.

En secteur UNDC : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 20% de la surface parcellaire sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97.

En secteur UNdf : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 25% de la surface parcellaire sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97.

– Réglementation des hauteurs :

secteur UND a : 6,50 m au faîtage et 4,50 m à l'égout des toitures

secteur UND b : 7,50 m au faîtage pour les habitations comprenant un étage partiel

6,00 m pour les habitations à rez-de-chaussée seulement et 3,50 m à l'égout des toitures

secteur UND c : 6,00 m au faîtage et 4,00 m à l'égout des toitures

secteur UND d : 7,50 m au faîtage

secteurs UND e - UND f : 7,50 m au faîtage

– COS maximal :

Pour l'extension des constructions existantes, ainsi que les lots non bâti créés avant le 18/09/1997 la surface de plancher (surface existante + surface de l'extension) ne pourra être supérieure à :

secteur UND a - 14 % de la surface parcellaire

secteur UND b - 16 % de la surface parcellaire

secteur UND c - 20 % de la surface parcellaire

secteur UND d - 164 m<sup>2</sup> pour chaque parcellaire

secteur UND e - 20 % de la surface parcellaire

secteur UND f - 30 % de la surface parcellaire

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

Aucune modification

### – Zone UNE

#### Caractéristiques

La zone UNE correspond à une zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat individuel de faible densité qui ne fait pas partie d'une opération groupée, ni d'un lotissement.

#### Mise en œuvre dans le PLU

– Implantation des constructions : En ordre discontinu :

Implantation à une distance minimale de 6 m comptée depuis l'alignement

– Réglementation de l'emprise au sol : 20%

– Réglementation des hauteurs :

6,50 m maximum (soit un rez-de-chaussée + 1 étage partiel maximum)

– COS maximal : 0,16

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

Aucune modification

## – Zones UNF, UNFa et UNFc

### Caractéristiques

La zone UNF correspond à une zone urbaine des Miquelots réservée aux services publics et généraux, le secteur UNFa a notamment été affecté aux équipements scolaires et le secteur UNFc entre autre aux équipements à caractère social, socio-éducatif, etc....

### Mise en œuvre dans le PLU

- Implantation des constructions :  
Implantation à une distance minimale de 5 m mesurée depuis l'alignement
- Réglementation de l'emprise au sol :  
UNFa : sans prescription  
UNFc : 0,20
- Réglementation des hauteurs :  
UNFa : sans prescription  
UNFc : 9,50 m maximum
- COS maximal :  
UNFa : sans prescription  
UNFc : 0.30.

### Modification par rapport à l'ancien PLU

Aucune modification

## – Zone UO

### Caractéristiques

La zone UO correspond à une zone urbaine centrale en relation avec le Port. Cette zone est caractérisée par un parcellaire souvent étroit, où coexistent des constructions à usage d'habitation, des commerces avec des activités et quelques installations ostréicoles.

Ces dernières ont donné dans le passé un caractère spécifique à la zone sur le plan architectural et urbain qu'il convient de conserver

### Mise en œuvre dans le PLU

- Implantation des constructions : en ordre continu, semi-continu, ou discontinu  
A une distance de 0 m, 3 m ou 6 m (comptée depuis l'alignement)  
Soit, sur l'avenue des ostréiculteurs, à une distance de 0 m, 1 m, 2 m ou 3 m. Toutefois, entre 0 m et 3 m il sera possible d'implanter la construction au même recul que la construction voisine la jouxtant.
- Réglementation de l'emprise au sol : 30% et 50% pour les parcelles inférieures ou égales à 300 m<sup>2</sup>
- Réglementation des hauteurs : 6,50 m maximum  
Avenue des ostréiculteurs, 6,50 m maximum au faîtage par rapport à la Digue  
Autre côté du Canalot, 6,50 m maximum par rapport au sol naturel avant travaux

Prise en compte dans ce quartier d'un seuil pour la partie habitable à partir duquel est calculé la hauteur de la construction afin d'établir des mesures de précaution face au risque d'inondation par submersion marine.

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

Les modifications apportées dans le règlement vont dans le sens d'une meilleure protection de ce quartier spécifique.

Zone UO :

- réglementation plus stricte des hauteurs, des emprises et des implantations. Toutes ces modifications participent à une gestion de la densité de ce quartier proche du rivage
- élargissement de la zone : avec l'intégration d'une partie de l'ancienne zone INAO aujourd'hui construite

#### – Zone UP, UPa et UPg

#### Caractéristiques

Zone urbaine résidentielle pavillonnaire à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel (principalement sous forme de lotissements).

Un secteur UPa délimite le secteur de la Pinède de Conteau un peu plus dense.

Un secteur UPg délimite le club house du golf d'Arcachon

#### Mise en œuvre dans le PLU

- Implantation des constructions :  
Implantation en discontinu en UP et UPg et en semi continu et discontinu en UPa  
Implantation à 6 m à compter de l'alignement de la voie en UP et UPa et 3 m en UPg
- Réglementation de l'emprise au sol : 25 % en UP, 30 % en UPa et 60 % pour les constructions à usage hôtelier et para hôtelier et 25 % pour les autres constructions autorisées dans la zone en UPg
- Réglementation des hauteurs :  
Hauteur maximale prise au faîtage : 8 m  
Pour les constructions implantées au delà d'une bande de 22 m mesurée depuis la voie publique la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50 m.  
11,50 m au faîtage et 9 m à l'égout pour les constructions à usage hôtelier en zone UPg
- COS maximal : 0,20 en zone UP, 0,30 en zone UPa et 0,60 pour les constructions à usage hôtelier et 0,20 pour les autres constructions en zone UPg

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

Constructibilité des terrains situés au-delà d'une bande de 22 m calculée par rapport à la limite sur voie. Cette constructibilité pourra se faire sous conditions : d'une implantation en discontinu, d'une hauteur limitée, et d'une accessibilité suffisante.

Augmentation du COS de 0,05 par rapport à la zone UE et UDp pour accompagner la densité des quartiers concernés sans bouleverser le cadre urbain.

La zone UP remplace la zone UE de l'ancien PLU dans les quartiers de La Teste centre et Cazaux. Ainsi la zone UE ne concerne aujourd'hui plus que le secteur de l'hôpital actuellement en fonctionnement. Par ailleurs la zone UPa englobe le secteur pavillonnaire du quartier de la Pinède de Conteau qui était jusqu'alors classé en zone UE et UDp. Ainsi la zone UD et UDp a totalement disparu.

La zone UPg prend en considération les besoins spécifiques du club house du golf d'Arcachon, notamment en termes d'équipement hôtelier. La zone UPg se substitue à la zone UE de l'ancien PLU

#### Modifications après procédure de modification n°3 du PLU

En zone UPg, l'emprise au sol autorisée est portée de 60% à 40% de la superficie de la parcelle pour les constructions à usage hôtelière et para hôtelière.

En zones UP, UPa et UPg, le taux minimum d'espaces en pleine terre est porté de 15% à 25% de la surface de la parcelle. Pour les opérations de plus de 6 lots, les espaces collectifs en pleine terre devront représenter au moins 30% de la superficie de l'opération.

En zones UP, UPa et UPg sont mis en place un seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social. Ainsi, dans ces zones, pour les opérations comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer est imposée la production d'au moins 35% de logements locatifs aidés.

### – Zone UPA, UPAc et UPB

#### Caractéristiques

Les zones UPA, et UPB sont des zones urbaines résidentielles du Pyla, protégées pour leur contenu patrimonial et paysager.

La zone UPA constitue une zone identitaire forte de front de littoral de Pyla sur mer

Un sous secteur UPAc constitue une zone destinée à conforter le commerce existant

La zone UPB constitue une zone identitaire plus récente inscrite sur le premier flanc de dune et le quartier du domaine de la forêt.

#### Mise en œuvre dans le PLU

– Superficie minimale des terrains constructibles : 1 200 m<sup>2</sup> et une longueur de façade de 20 m en UPA et UPB. Cette réglementation vise à protéger durablement les caractéristiques paysagères du quartier du Pyla en limitant les divisions foncières trop importantes source de la disparition du couvert forestier du quartier.

– Implantation des constructions :

UPA et UPB : en ordre discontinu

UPAc : implantation en continu et semi continu admise pour tenir compte des implantations existantes dans les zones plus denses dans lesquelles se trouvent les activités

La façade de toute construction sera implantée à une distance minimale de :

- 25 m par rapport au Domaine Public Maritime,
- 15 m mesurés depuis l'alignement de la voie 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 Louis Gaume du rond point Louis Gaume à l'intersection de l'avenue de l'observatoire
  - l'avenue de Biscarrosse.
- 10 m mesurés depuis l'alignement pour les autres voies,

Toutefois, dans tous les cas, l'implantation des constructions devra être compatible avec le maintien des espaces verts remarquables de bordure de parcelle qui figurent sur les plans joints en annexe

En UPAc : une implantation dans une bande comprise de 0 à 3 m mesurée depuis l'alignement pourra être admise pour les terrains inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>. En conséquence il pourra être admis une adaptation de la protection des espaces verts protégés. Cette disposition permet de maintenir l'activité dans ce quartier

– Réglementation de l'emprise au sol :

En zone UPA, et UPB

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 20%.

Toutefois :

- pour les parcelles existantes de superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> avant la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale sera de 25%
- pour les parcelles existantes de superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale sera de 30%

En zone UPAc l'emprise au sol est de 50 %

La dimension maximale des constructions, prise dans leur plus grande longueur, est de 25,00 en UPB, elle est portée à 30,00 m en secteur UPA et sans objet en UPAc.

– Réglementation des hauteurs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m

Elle peut toutefois s'élever jusqu'à 8,50 m lorsque la couverture est en tuile de Marseille.

Un cas particulier pour le terrain situé à l'angle des avenues de la Forêt et Eskualduna pour permettre la constructibilité de cette parcelle en contre bas des avenues de la forêt et Eskualduna Les activités hôtelières et para hôtelières en UPAc ont une hauteur maximale fixée à 11,5 m au faîtage. Toutefois les constructions situées sur les terrains en front de mer ne pourront dépasser 8 m au faîtage et 8,50 m lorsque la couverture est en tuile de Marseille.

– Espaces libres et plantations en pleine terre : 60 % de la superficie de la parcelle en UPA et UPB et de 40 % en UPAc

– COS maximal :

0,20 en zone UPA et UPB

0,80 en UPAc pour les activités existantes ou à créer (commerces, activités hôtelière ou para hôtelière...), 0,20 pour les autres constructions autorisées dans la zone

Modification par rapport à l'ancien PLU

Les zones UPA, UPB et UPAC sont de nouvelles zones créées sur le Pyla. Elles remplacent les anciennes zones UEa, UEb, UEe et UEp. Ces trois nouvelles zones permettent d'identifier clairement le secteur identitaire fort du Pyla (UPA), les quartiers plus récents (UPB) et les quartiers mixtes plus denses où se développent de l'activité, des équipements et du logement (UPAC). Le point commun de ces trois secteurs reste l'intégration paysagère du quartier représentée par le couvert forestier. La réglementation du quartier du Pyla cherche à protéger durablement le couvert forestier. Une charte paysagère annexée au PLU précise les conditions de gestion du couvert forestier.

Réglementairement le COS a été augmenté de 0,05 afin de permettre l'amélioration de la densité des constructions, tout en restant dans des proportions raisonnables afin de préserver les qualités paysagères de ce quartier. Les modifications réglementaires vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des objectifs de maintien des caractéristiques paysagères du Pyla. Le maintien de l'application de l'article 5, l'instauration de trames vertes protégées en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, la réglementation et l'identification des parcelles à fortes pentes, la gestion des remblais et des déblais, la réglementation de l'implantation des piscines et des garages... visent à favoriser le maintien du couvert forestier que chacun souhaite protéger. Pour accompagner cette réglementation spécifique, une charte paysagère a été annexée au PLU permettant de mieux comprendre les raisons historiques de cette protection et établit des recommandations pour y parvenir.

Concernant la gestion du développement des activités, le PLU a fait le choix d'identifier les sites au sein desquels des densités plus importantes sont proposées pour permettre le maintien des activités ou leur développement. Ainsi trois zones UPAC ont été créées pour répondre à cet objectif en remplacement des zones UEa et UEb. Ces zones sont plus circonscrites que les précédentes mais elles correspondent aux zones de concentration commerciales existantes. Réglementairement, les activités ne sont pas interdites dans les autres zones (UPA et UPB) mais elles ne font pas l'objet de bonus de densité.

#### Modifications après procédure de modification n°3 du PLU

Le PLU approuvé le 6 octobre 2011 affichait un cas particulier concernant la règle d'emprise au sol pour les zones UPA et UPB, rédigé comme suit :

« - pour les parcelles existantes de superficie inférieure à 1000m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale sera de 25%

- pour les parcelles existantes de superficie inférieure à 600m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale sera de 30% »

La règle a été modifiée comme suit :

En zones UPA et UPB, l'emprise au sol autorisée est modifiée pour les parcelles créées après modification n°3 du PLU :

- Pour les parcelles de superficie inférieure à 1000m<sup>2</sup> créées après approbation de la modification n°3 du PLU, l'emprise au sol maximale sera de 10%
- Pour les parcelles de superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup> créées après approbation de la modification n°3 du PLU, l'emprise au sol maximale sera de 20%

En zone UPAC, l'emprise au sol maximale autorisée est portée de 50% à 35% de la superficie de la parcelle.

En zones UPA et UPB, le taux d'espaces en pleine terre est porté de 60% à 70% de la superficie de la parcelle.

En zones UPA, UPB et UPAC, est mis en place un seuil à partir duquel est imposée la production d'un taux minimum de logement social. Ainsi, dans ces zones, pour les opérations comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer est imposée la production d'au moins 35% de logements locatifs aidés.

### – Zone UPH

#### Caractéristiques

Zone Urbaine située dans la continuité du parc d'activités du Pays de Buch sur laquelle doit être implanté le pôle de santé intercommunal public-privé.

#### Mise en œuvre dans le PLU

- assainissement :

Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera, à sa charge, des dispositifs déversoirs désignés par les services conseillers de la commune.

Des dispositifs spécifiques devront être pris pour limiter le risque d'inondation des bâtiments dus à la présence de la nappe subaffleurante à certaines périodes.

- Implantation des constructions :

- Implantation à une distance minimale de 100 m mesurée depuis l'axe de la RN 250
- Implantation à une distance minimale de 100 m des rives du Canal des Landes.
- Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site.

- Réglementation des hauteurs : Construction à usage d'habitation : 8m au faîtage et pour les autres constructions, sans prescription.

- Réglementation des espaces libres et plantations : les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations. Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Les arbres abattus devront être remplacés en nombre suffisant.

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

La zone UPH existait déjà dans l'ancien PLU. Elle a été portée aux plans et au règlement par délibération du Conseil Municipal en date du 16 septembre 2009 dans le cadre d'une révision simplifiée portant sur le projet d'intérêt général du pôle de santé intercommunal. Ainsi la réglementation et le zonage sont identiques à ceux présents dans le PLU révisé le 16 septembre 2009.

## – Zone UR

### Caractéristiques

Zone urbaine résidentielle de la Règue Verte, caractérisée par de l'habitat collectif.

### Mise en œuvre dans le PLU

- Implantation des constructions :  
Implantation à une distance minimale de 6 mètres mesurée depuis l'alignement.
- Réglementation de l'emprise au sol : 50% maximum
- Réglementation des hauteurs : 17,50 m maximum
- COS maximal : 1

### Modification par rapport à l'ancien PLU

La zone UH de l'ancien PLU concernait les quartiers d'habitat collectif de la Règue Verte et d'Arcachon marine. La zone UH du nouveau PLU concerne les équipements de l'hippodrome du Becquet. Ainsi la zone UH du quartier de la Règue Verte a été rebaptisée zone UR. L'emprise de la zone UR n'a pas été modifiée. La hauteur a été recalculée pour passer de 21 m NGF à 17,50 m par rapport au sol naturel avant travaux. Cette nouvelle hauteur est plus en adéquation avec la réalité des opérations qui ont été réalisées jusqu'à ce jour.

## 2. La zone A

La zone agricole est définie conformément à l'article R 123-7.  
Cette zone concerne les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole.

### Caractéristiques

La zone A est une zone à vocation agricole.

### Mise en œuvre dans le PLU

Les constructions doivent être liées à l'exploitation agricole.

Toute construction sera implantée à une distance minimale de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN 250,
- 35 m par rapport à l'axe des routes départementales.
- 25 m par rapport à l'axe des autres voies.

Hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services nécessaires aux activités existantes : à 6 m maximum.

### Modification par rapport à l'ancien PLU

La zone A correspond à l'ancienne zone NC.

Elle a été réduite : la zone au Sud de la Palue en bordure de RN250 a disparu et a été classée en NR, la très grande majorité de cet espace étant boisé et non pas cultivé. L'intérêt agricole de cet espace n'a pas été avéré, et il a été ciblé comme un espace remarquable au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

La zone agricole au Sud de l'aérodrome a été recomposée. Elle est aujourd'hui orientée Nord-Sud en limite de la commune de Gujan-Mestras. Ainsi une partie de la zone VII ND de l'ancien PLU a été classée en zone A.

Réduction des droits à construire pour les constructions à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des exploitations, à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce dispositif vise à éviter le morcellement bâti des zones agricoles dont la tendance est la transformation en zone habitable.

### 3. Les zones AU

#### – Zones 1AU, 1AUa, 1AUb

##### Caractéristiques

La zone 1AU, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

L'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissements, Z.A.C., groupes d'habitation).

Le secteur 1AUa correspond à un secteur de densité un peu plus important. Une mixité entre habitat privé et conventionné est privilégiée. Ces secteurs concernent le quartier de la Séougue.

Le secteur 1AUb correspond à l'entrée de Cazaux où l'urbanisation se fera sous la forme d'un pôle artisanal et commercial.

##### Mise en œuvre dans le PLU

Les constructions sont autorisées sous formes d'opération d'ensemble en intégrant les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics

– Implantation des constructions :

En 1AUa, 1AUb : les constructions devront être implantées en ordre continu, semi-continu et discontinu.

En secteur 1AUa, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement
- soit à une distance minimale de 3 m mesurée depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise).

En secteur 1AUb, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 m mesurée depuis l'alignement

– Réglementation de l'emprise au sol :

En 1AUa : 50 % maximum

En 1AUb : sans prescription

– Réglementation des hauteurs :

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- 8 mètres en 1AUa
- En 1AUb : sans objet pour les constructions à usage artisanal et commercial et 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone
- 8 mètres en 1UAc et 1AUt. Toutefois pour toutes nouvelles constructions il pourra être demandé que le seuil de partie habitable de la construction soit établi à une altitude minimale de 3,80 mètres NGF. En conséquence la hauteur maximale définie plus haut devra être calculée à partir de la côte qui sera imposée.

– COS maximal :

en zone 1AUa : 0,40

en zone 1AUb : 0,50

Modification par rapport à l'ancien PLU

Les zones 1AU ont été totalement réorganisées par rapport aux anciennes zones INA tant dans le fond que dans la forme, afin de répondre aux nouveaux enjeux urbains. Les anciennes zones INA construites ont été reclassées en zones urbaines. Il s'agit :

- Des zones bâties du quartier du Canalot qui ont été reclassées en zone UO
- Des zones bâties et desservies par les réseaux situées entre la rue Lagrua et la voie de chemin de fer qui ont été reclassées en zone UC
- Des zones bâties et desservies par les réseaux situées dans le quartier des Bordes qui ont été classées en zone UL et ULp
- Des zones bâties situées au Nord et Sud du secteur de la Pinède de Conteau qui ont été reclassées en UPa
- De la zone bâtie située au Sud du chemin de la Procession qui a été reclassé en UC
- De la zone bâtie et desservie par les réseaux située à l'angle de la rue Saint Exupéry et de la RN 250 qui a été reclassée en zone UB
- De la zone bâtie située à l'angle du chemin de Béranger et de la rue Gustave Loude qui a été reclassée en zone UP
- De la zone bâtie située le long de la rue de la Migreque qui a été reclassée en zone UC
- De la zone bâtie située rue de la Fontaine Saint Jean qui a été reclassée en zone UP
- De la zone bâtie située rue de l'Oustalet qui a été reclassée en zone UP
- De la zone bâtie située chemin du Moulleau qui a été reclassée en zone UP
- De la zone bâtie située au Nord de la rue Jean Lavigne à Cazaux qui a été reclassée en zone UP
- De la zone bâtie située au Nord de l'allée Jean Moulin à Cazaux qui a été reclassée en zone UP
- De la zone bâtie située au Nord de l'avenue des Fusillés qui a été classée en zone UP

D'autres ont été classées en zone d'urbanisation future à plus long terme (2AU). En effet le PADD a affiché son souhait de favoriser la densification des zones urbaines existantes et notamment du centre ville, de sa proche périphérie et des entrées de ville identifiées. Ainsi la Commune a souhaité maîtriser le développement sur les zones d'urbanisation future. Ces zones ont été identifiées comme pouvant se développer à court, moyen ou long terme. Les zones identifiées comme devant se développer à moyen et long terme ont été classées en zone 2AU. Il s'agit :

- Des secteurs situés au Nord de l'entrée de Cazaux
- Des secteurs du Haut et Vieux Pyla
- Du secteur du Laurey

- Du secteur situé au Sud de la rue du chemin de Petit Bordes en raison de sa situation d'espace proche du rivage
- Du secteur situé entre la rue Lagrua et la voie de chemin de fer au Nord de la Commune
- Du secteur situé à l'Est du chemin de la Péguillière

Par ailleurs certaines zones INA présentant des enjeux de protection ont été déclassées en zone naturelle. Il s'agit :

- Du secteur du Haut Pyla : A la lecture des contraintes environnementales et paysagères de ce site, qui sont décrites au chapitre V, les reliefs dunaires offrant des covisibilités avec le Bassin d'Arcachon ont été classés en zone naturel remarquable (NR). Ceci représente environ 1/3 de la zone.
- Du secteur du Vieux Pyla : Dans les mêmes conditions, les reliefs dunaires offrant des covisibilités avec le Bassin d'Arcachon et la dune du Pyla ont été classés en zone naturelle remarquable (NR) Ceci représente environ 1/3 de la zone.
- De la zone INAz2 située à proximité du dépôt pétrolier de Vermillon. En effet cet espace industriel faisant l'objet d'un périmètre de risques Technologiques, il a été décidé de protéger tous les terrains compris dans ce périmètre. Ainsi la zone INA a été déclassée en zone naturelle protégée (NP)
- Du secteur qui longe la RD 650 au droit de la Pinède de Conteau : Cet espace participe à la rupture paysagère franche entre les communes de La Teste de Buch et Gujan Mestras. En effet le maintien de cette frange forestière permet d'éviter une continuité urbaine le long de la RD 650 entre les deux communes. Cette rupture est indispensable dans l'appréciation des différents territoires et de leur valeur patrimoniale. En conséquence la zone INAc a été déclassée en zone naturelle (NV)
- Des espaces situés à l'arrière des digues des Prés salés Est et du chenal de La Hume (NR et NP) qui participent à la protection paysagère de l'ensemble de ce secteur
- La Zone INAb située au Sud Ouest de Cazaux a été déclassée en zone NR afin de préserver l'habitat 2180-5 en voie de régression au sein du site Natura 2000 « forêts dunaires de la Teste de Buch »

D'autres secteurs ont été déclassés pour tenir compte des risques d'inondation le temps de connaître les prescriptions du Plan de Prévention des risques d'inondation par Submersion Marine qui a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2010. Il s'agit :

- Du secteur situé entre l'avenue des Huttiers et la digue Sud des Prés Salés Est qui a été déclassé en 2AU
- De la zone d'urbanisation future située à l'est du quartier de Bordes qui été déclassée en 2AU
- De la zone située au centre du quartier de Bordes au sud du lotissement du « Moulin de Bordes » qui a été déclassée en 2AU

## — Zones 2AU

### Caractéristiques

La zone 2AU correspond à une zone encore non équipée ou insuffisamment équipée, destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou aménagement touristique).

Ces zones ne pourront faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U (Plan Local d'Urbanisme).

#### Mise en œuvre dans le PLU

Seuls l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés sous conditions, ainsi que la recherche et l'exploitation des gisements.

#### Modification par rapport à l'ancien PLU

Les zones 2AU ont été largement réduites par rapport aux anciennes zones IINA, comme sur le secteur du Laurey – Ermitage ou conditionnées comme sur le secteur de la Pinède de Conteau. Ainsi les modifications les plus importantes sont les suivantes :

- Secteur du Laurey – Ermitage : Le secteur de l'Ermitage ainsi que la dune de Pissens ont été déclassés en zone naturelle remarquable (NR). En effet, comme l'atteste le chapitre V, ces zones offrent des variétés de boisements (notamment un abondant sous bois, chênes verts...) qui ont justifié une protection en application de la loi littoral. Par ailleurs deux autres secteurs ont été protégés : les abords de la RD 217 qui participe avec le site classé au Sud à la formalisation de l'espace de respiration entre les quartiers de la Teste centre et ceux de Pyla (zone NR). Pour finir une partie du secteur du Laurey a été déclassé en zone NLg, espace protégé autorisant l'extension du golf. Ainsi environ 80 % de la zone IINA du secteur du Laurey – Ermitage a été réduite par déclassement en zone naturelle.
- Pinède de Conteau. La zone IINA a été maintenue en 2AU, sauf pour la partie bâtie des Coqs rouges qui a été classée en zone UPa. Par ailleurs la Pinède de Conteau fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement qui fixe comme objectif la protection de 50 % de l'espace actuel. Un schéma affiche qu'une grande partie de ces espaces protégés devront se situer à l'Est de la zone dans la continuité du canal des Landes.
- La zone du DPM du secteur situé au Nord des Prés Salés Ouest qui a été classé en zone NO
- La zone du DPM située au Sud du port du Rocher a été classée en zone NV. En effet les deux dernières zones citées en tant qu'espaces du Domaine Public Maritime ne pouvaient être maintenues en zone d'urbanisation future.

Certaines zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement dans l'ancien PLU (zones INA) ont été reclassées en 2AU (Haut Pyla, Vieux Pyla, rue Lagrua, Cazaux...) pour permettre à la Commune de maîtriser son urbanisation à long terme ou comme dans le quartier de Bordes le temps de connaître les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation par submersion marine. Ces zones ont été décrites dans le paragraphe précédent.

Pour finir une nouvelle zone a été créée à l'entrée de Cazaux entre le canal des landes de la RD 112 en compatibilité avec le Schéma Directeur. Cette zone doit compenser les contraintes de servitudes qui pèsent sur Cazaux (ex PEB, Périmètre de risques technologiques, Servitude liée aux dépôts de munitions...) et qui limitent son développement.

## 4. Les zones N

Les zones naturelles sont définies conformément à l'article R 123-8.

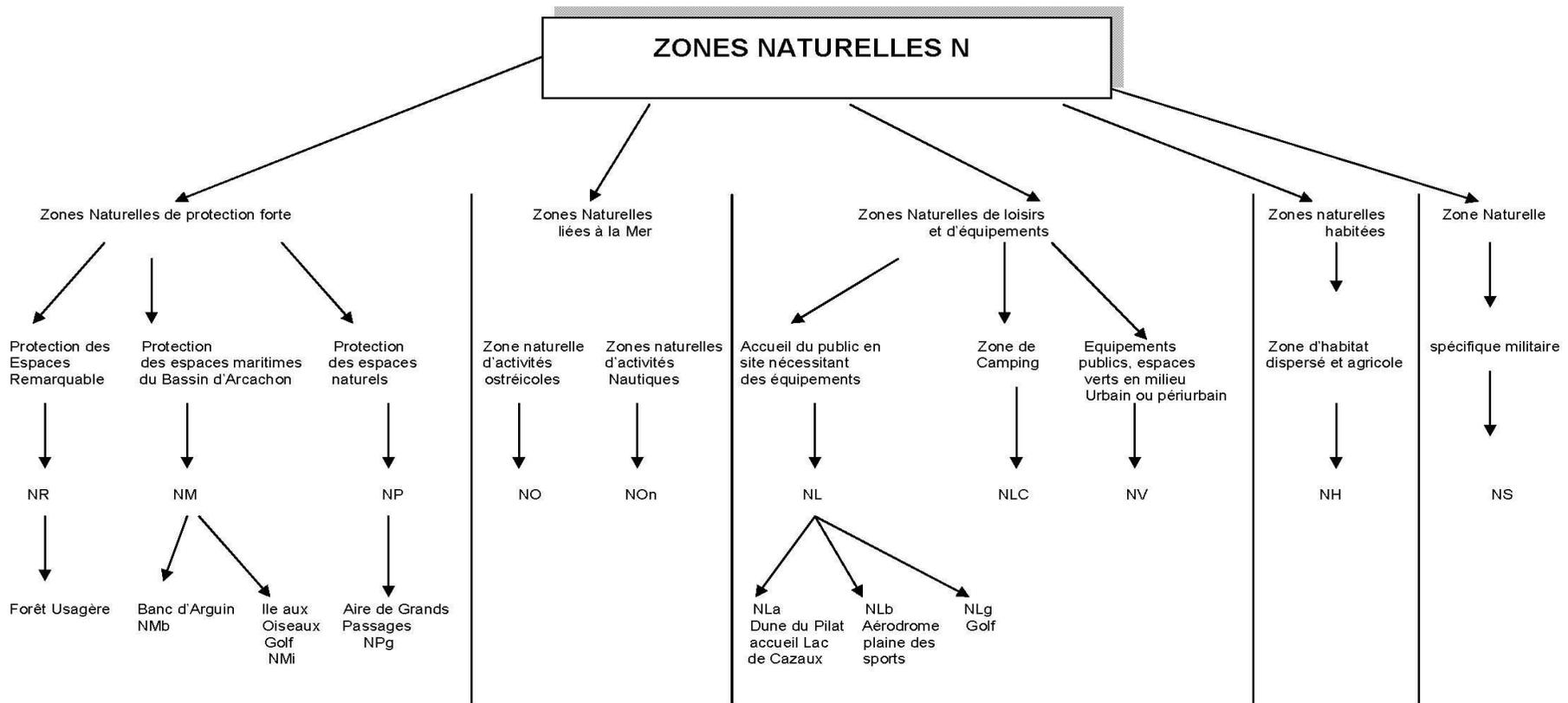
Les zones N sont des zones naturelles et forestières. Equipées ou non, elles doivent être protégées en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement du PLU réglemente

- en section I : la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols
- en section II : les conditions d'occupation du sol
- en section III : les possibilités d'occupation du sol

Les zones naturelles N ont été réorganisées dans le fond (limites de zones et/ou nouvel emplacement), et dans la forme (changement des dénominations) par rapport à l'ancien PLU. On trouve désormais les zones :

- naturelles de protection forte :  
NR, NRfu  
NM, NMi et NMb  
NP, NPg
- naturelles d'équipements ostréicoles et portuaires :  
NO, NOn
- naturelles de loisirs et d'équipement  
NL, NLa, NLb et NLg  
NLC  
NV
- naturelles habitées  
NH et NHC
- naturelles spécifique militaire  
NS



## – Zones NR et NRfu

### Caractéristiques

La zone NR correspond à une zone naturelle de protection des espaces remarquables, au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme 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 à la Forêt Usagère.

### Mise en œuvre dans le PLU

Les occupations du sol admises sont celles mentionnées à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme

En dehors des cabanes existantes, toute autre construction doit être implantée à une distance :

- 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.

La hauteur des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 4,50 m par rapport au sol naturel avant travaux.

Les constructions autorisées seront de type "cabane" (forestière ou ostréicole selon le milieu) et devront respecter l'environnement.

### Modifications par rapport à l'ancien PLU

Les espaces remarquables du territoire définis au regard des exigences de la loi littoral ont augmenté de près de 3 000 ha.

Ces 3 000 ha supplémentaires concernent essentiellement d'anciennes zones d'urbanisation future (INA, ou IINA) ou des anciennes zones NDS, IIIND, NDk et NDkr. Les modifications les plus importantes sont :

- Le classement en zone remarquable du site de la fenêtre océane. Ainsi cet espace est déclassé de la zone IIIND en NR,
- Le classement en zone remarquable de la forêt privée et domaniale et de la zone du Trincat. Ainsi ces espaces sont déclassés de la zone NDS en NR,
- Le classement en zone remarquable des boisements situés au Sud de la RD 217. Ainsi cet espace est déclassé de la NDS en NR,
- Le classement en zone remarquable des espaces forestiers situés au Sud du quartier des Miquelots et des Portes de l'océan. Ainsi ces espaces sont déclassés de la zone NDS en NR
- Le classement en zone remarquable des espaces situés au Sud de la RD 1250. Ainsi ce secteur est déclassé des zones NC et NDS en NR,
- Le classement en zone remarquable des espaces en covisibilité avec le Bassin d'Arcachon et/ou avec la Dune du Pilat des secteurs du haut et vieux Pyla. Ainsi ces secteurs ont été déclassés de la zone INAp en NR,
- Le classement en zone remarquable du secteur du l'Ermitage, de la dune de Pissens et des abords de la RD 217. Ainsi ces secteurs ont été déclassés de IINA en NR,
- Le classement en zone remarquable des espaces longeant le chenal de La Hume dans le quartier de Bordes. Ainsi ce secteur a été déclassé des zones INA et INAa en NR,
- Le classement en zone remarquable du secteur de la Pinède de Conteau longeant le canal des Landes. Ainsi cet espace a été déclassé de la zone NDS en NR.

Les espaces remarquables concernent aujourd'hui la quasi-totalité du massif forestier de la Commune. Ce classement permet d'identifier la cohérence du massif forestier qui doit être protégé au regard de ses qualités environnementale, paysagère et en tant que patrimoine de la Commune de La Teste de Buch. D'autres sites comme les espaces qui longent le chenal de La Hume sont protégés car ils participent à la qualité des paysages maritimes du Bassin d'Arcachon et notamment des Prés Salés et qu'ils permettent de maintenir des continuités entre les paysages forestiers et maritimes. A ce titre ils font aussi partie du patrimoine de la Commune.

Par ailleurs certains espaces ont été retirés de la catégorie des espaces remarquables identifiée dans le PLU 2001 en zone NDL. Ces espaces correspondent aux parkings aménagés des plages océanes du Petit Nice, de la Lagune et de la Salie. Ces espaces au travers des différents aménagements qui ont été réalisés pour permettre l'accueil des populations en période estivale (zones de parkings, sanitaires, restaurants, pistes cyclables...) ne permettent pas raisonnablement de les qualifier d'espaces remarquables. Ils ont été déclassés de la zone NDL en NP. Il faut toutefois préciser que la protection réglementaire de la zone NP est très proche de la zone NR, ce qui permet de garantir la protection durable de ces espaces aménagés.

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 pastilles rouges. Ces cabanes ont été maintenues en espaces remarquables car elles sont d'un point de vue patrimonial indissociable de 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. Réglementairement la zone NR autorise :

- La réfection des cabanes forestières conformément aux caractéristiques fixées par l'inventaire joint en annexe du PLU.
- La construction à l'identique après sinistre des constructions existantes. Toutefois en site classé l'aspect extérieur des constructions devra être conforme à l'article 11.
- 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. De plus en NRfu les cabanes forestières répertoriées sur la carte Durègne ayant disparu pourront être reconstruites à la condition que des vestiges soient encore visibles sur le site. Dans ce dernier cas, les constructions devront avoir une superficie de 8 x 4 m.

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 anciennes zones liées au périmètre de risque d'avancée dunaire et de recul du trait de côte ont été supprimés. En effet, le document étant une servitude d'utilité publique, il s'applique dans tous les cas et est joint en annexe du PLU.

## – Zones NM, NMi et NMb

### Caractéristiques

La zone NM correspond à une zone naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon.

Le secteur NMb correspond au Banc d'Arguin.

Le secteur NMi correspond à l'Île aux Oiseaux.

### Mise en œuvre dans le PLU

En NM, les occupations et utilisations du sol admises sont celles nécessaires au maintien en l'état du milieu naturel.

En NMi et NMb : les occupations du sol admises sont celles mentionnées à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme.

La hauteur des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 4,50 m par rapport au sol naturel avant travaux, sauf pour le cas spécifique des cabanes Tchankées dont la hauteur ne doit pas dépasser 9 m.

Les constructions autorisées seront de type "cabane" ostréicole et devront respecter l'environnement.

### Modifications par rapport à l'ancien PLU

Bien que l'Île aux Oiseaux et le Banc d'Arguin soient des espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, ils ont été groupés en terme de zone réglementaire au sein des espaces maritimes communaux pour une meilleure lisibilité entre les espaces naturels terrestres et marins. Il n'en reste pas moins que réglementairement sont autorisées les occupations des sols qui respectent les conditions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent aux espaces remarquables.

## – Zone NP et NPg

### Caractéristiques

La zone NP correspond à une zone naturelle de protection des espaces naturels. Ces espaces, non remarquables au titre de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme, bénéficient d'une protection du même type afin de préserver les zones non bâties de la Commune.

Le secteur NPg permet les aménagements nécessaires à la réalisation de l'aire de grands rassemblements des gens du voyage.

### Mise en œuvre dans le PLU

En NP, les occupations du sol admises sont les aménagements légers qui ne dénaturent pas le caractère des sites ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des gisements pétroliers

En NPg les aménagements nécessaires à la réalisation de l'aire de grands rassemblements des gens du voyage sont autorisés.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale :

de 50 m de part et d'autre de la route départementale 112 (CAZAUX-LA TESTE)

de 50 m de part et d'autre de la piste 214, des pistes pétrolières et celles pouvant être créées

de 50 m au droit des crastes, canaux et cours d'eau

La remise en état ou l'aménagement des constructions existantes ne pourra conduire à excéder les dimensions des cabanes traditionnelles soit 8 m sur 4 m.

La hauteur des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 4,50 m par rapport au sol naturel avant travaux.

La gestion du patrimoine forestier s'appuie sur un inventaire des cabanes forestières annexé au PLU. La réfection et la reconstruction de ce patrimoine doivent se faire sur la base de cet inventaire.

### Modifications par rapport à l'ancien PLU

Les zones NP peuvent s'apparenter aux zones NDS de l'ancien PLU. Ainsi au delà du changement de dénomination, certains espaces ont été modifiés :

- Certaines zones ont été déclassées de la zone NDS en NR. Ces changements ont été décrits dans le paragraphe concernant les zones NR.
- De nouvelles zones NP ont été créées :
  - Classement en zone NP de la bande forestière située au Sud du lotissement du Domaine de la Forêt afin d'améliorer l'intégration paysagère de l'extension du golf et permettre des continuités écologiques. Ainsi ces espaces sont déclassés de la zone IINA en NP
  - Classement en zone NP du parc maritime des Prés Salés Ouest. Ainsi ces espaces sont déclassés de la zone NDo en NP
  - Classement en zone NP des terrains non bâtis du secteur de la Palue. En effet cette ancienne zone NB mitée par les constructions se situe dans une zone humide parcourue par le lit de la craste douce. Dans le cadre de la gestion hydraulique du bassin versant de cette craste et en application des préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, il a été décidé de ne pas accentuer l'urbanisation et la densification de cet espace naturel mité (cf. chapitre VIII). Ainsi les terrains déjà bâtis font l'objet de restriction concernant les conditions d'aménagement et les zones non bâties sont protégées. En conséquence ces espaces sont déclassés de la zone NB en NP
  - Classement en zone NP des parkings des plages océanes. Comme nous l'avons vu dans le paragraphe concernant les zones remarquables, les parkings des plages océanes n'ont pas été identifiés comme étant des espaces remarquables. Ainsi ces secteurs restreints ont été déclassés de la zone NDl et NDlr en zone NP. Il faut toutefois préciser que la réglementation de la zone NP définissant les occupations des sols admises est très proche des conditions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent aux espaces remarquables. Ces espaces disposent donc d'une protection adaptée et durable.
  - Classement en zone NP des parcelles au Sud de la digue Sud des Prés Salés Est. Ces espaces, qui sont en confrontation directe avec les Prés Salés Sst qui sont protégés au titre des espaces remarquables, et qui sont en partie concerné par une ZNIEFF méritent d'être protégés pour leur qualité environnementale et paysagère. Ainsi ce secteur est déclassé de la zone INAA en NP.

## — Zone NO et NOh

### Caractéristiques

La zone NO correspond à une zone naturelle destinée à l'activité ostréicole et au stationnement des bateaux.

Il s'agit de zones littorales du Bassin d'Arcachon, dont la plupart sont sur le Domaine Public Maritime et l'occupation de ce dernier fait l'objet de concessions réservées à ces activités.

Cette zone couvre :

- Le secteur du DPM du Lapin blanc et de l'Aiguillon ;

- Le complexe des Bassins dégorgeoirs du Canalot ;

Un secteur NOn correspond à la zone dédiée à l'activité nautique située au Nord des Prés Salés Ouest et aux équipements nécessaires au traitement des vases portuaires.

#### Mise en œuvre dans le PLU

Seules les constructions nécessaires à 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 commerces, services et structures administratives et associatives liées à la pêche, la conchyliculture et la plaisance, et les équipements publics, sont autorisées, ainsi que les installations nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public.

Le caractère patrimonial nécessite une protection du bâti traditionnel en bois pour le secteur de l'Aiguillon et du Lapin Blanc.

Hauteurs autorisées :

Pour les cabanes ostréicoles et les couvertures de bassins dégorgeoirs : 5 mètres maximum.

Pour les systèmes de levage et de manutentions : 4,50 mètres maximum.

Pour les autres constructions autorisées : 8 mètres maximum.

En secteur NOn :

10 m pour les équipements techniques (hangars, équipements de stockage et de manutention...)

8 m pour les autres constructions autorisées dans la zone

#### Modifications par rapport à l'ancien PLU

La zone NO correspond aux zones NDo de l'ancien PLU. Les principales modifications sont :

- Les secteurs portuaires existants (partie testérine du port d'Arcachon, port central de La Teste et port de Rocher) ont été classés en UM et UMo afin d'avoir une cohérence réglementaire entre les trois ports et avec le PLU de la commune d'Arcachon qui dispose sur son territoire de l'autre partie du port d'Arcachon.
- Le secteur de l'Aiguillon et du Lapin blanc et le complexe des bassins dégorgeoirs du Canalot ont changé de dénomination de zone pour passer de NDo en NO.
- Une nouvelle zone NOn au Nord des Prés Salés Ouest permet d'envisager le développement d'activités portuaires sous la forme de port à sec, d'activités nautiques et des constructions et équipements nécessaires aux traitements des vases portuaires. Ainsi ce secteur est déclassé de la zone IINA en NOn

Réglementairement des dispositions spécifiques à la zone NOn dont les principes sont présentés ci-dessus ont été rajoutées.

### – Zones NL, NLa, NLb et NLg

#### Caractéristiques

La zone NL correspond à une zone naturelle de loisirs et d'équipements où l'accueil du public nécessite des équipements, dans laquelle 3 secteurs sont identifiés :

- le secteur NLa où la densité des équipements est plus importante (Dune du Pyla, accueil du Lac de Cazaux);
- le secteur NLb correspondant à un secteur spécialisé dans l'aéronautique, autour de l'aérodrome Villemarie; ainsi qu'à la Plaine des Sports
- le secteur NLg correspond au secteur du golf et à son extension;

Mise en œuvre dans le PLU

En NL, sont autorisées :

- les constructions d'habitations à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage du zoo, des centres équestres, de l'hippodrome, de l'aérodrome et des activités qui y sont liées et des équipements sportifs de la plaine Gilbert Moga.
- les installations liées aux aires de sport telles que définies par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient nécessaires à leur bon fonctionnement
- Les installations sportives et de loisirs nécessaires à l'accueil du public dans le cadre des PRL existants.
- Les constructions à usage agricole liées à l'exploitation des centres équestres.

En NLa, sont autorisées : les installations et constructions nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public, les constructions de commerces et de bureaux à condition qu'elles soient liées aux besoins de fonctionnement de l'aire d'accueil de la dune du Pilat et de l'aire des bords du lac de Cazaux.

En NLb, sont autorisées : les installations et équipements liés aux activités de l'aérodrome et de télécommunication, de même que les bâtiments nécessaires aux activités technologiques.

En NLg, sont autorisées : les parcours de golf et leur extension, ainsi que les équipements techniques nécessaires au parcours de golf

Implantation des constructions à une distance minimale de 20 m comptée depuis l'alignement

En NLa, implantation des constructions à une distance minimale de 100 m des rives du Lac de Cazaux

En NLb, implantation des constructions à une distance de 10 m comptée depuis l'alignement

Emprise au sol :

En NLg et NLa : sans prescription,

En NL et NLb : 30 % maximum

Hauteur :

En NL : 8 m pour les constructions à usage d'habitation et sans prescription pour les autres constructions autorisées dans la zone

En NLa : 4,50 m au faîtage

En NLb : 11,50 m au faîtage

EN NLg : sans prescription

COS : sans prescription

Modifications par rapport à l'ancien PLU

Les zones NL correspondent aux anciennes zones VIIND et NDc. Afin de simplifier le zonage et la réglementation du PLU, il a été décidé de regrouper ces deux zones en une seule zone NL. Ainsi les modifications suivantes ont été apportées :

- Secteur de l'hippodrome, transformation de la zone VIIND, VIIND bruit B et VIIND bruit C en NL
- Sud de l'hippodrome et secteur du zoo, transformation de la zone VIIND en NL
- Sud de l'aérodrome, transformation d'une partie de la zone VIIND en NL.
- Sud de l'aérodrome, transformation d'une partie de la zone NC en NL
- Aérodrome, transformation des zones VIIND, VIIND bruit B et VIIND bruit C en NLb
- Secteur Est du parc d'activités de La Teste, transformation de la zone NDc en UPH et NL
- Plaine Gibert Moga, transformation de la zone NDc en NLa
- Secteur du golf, transformation de la zone NDc en NLg
- Secteur du Laurey, transformation d'une partie de la zone IINA en zone NLg pour permettre l'extension du golf existant (9 trous supplémentaires et une académie de golf)
- Secteur des parcs résidentiels de loisirs, transformation de la zone NDc en zones UK et NL
- Secteur du Natus, transformation de la zone NDc en zones NP, NL et NH
- Entrée de Cazaux, transformation de la zone NDc en NL
- Secteur Nord de Cazaux, transformation de la zone NDc en NL

- Secteur Sud du cimetière de Cazaux, transformation de la zone VIIND bruit C en NL
- Secteur de l'aire des bords du lac de Cazaux, transformation de la zone NDKa en zone NLa
- Secteur de l'aire d'accueil de la dune du Pilat, transformation des zones NDKa et NDKar en zone NLa

Pour affirmer la compatibilité de la zone NL avec le Schéma Directeur la réglementation a été rendue plus stricte concernant les conditions de constructibilité dans cette zone. En effet la notion d'hébergement autre que celle nécessaire au besoin de gardiennage des activités a été supprimée.

## – Zones NLC

### Caractéristiques

La zone NLC correspond à une zone naturelle de loisirs et d'équipements où les campings sont autorisés

### Mise en œuvre dans le PLU

Sont autorisées :

- les constructions nécessaires à l'organisation et à la surveillance des terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que celles nécessaires aux activités sportives.
- les installations liées aux aires de sport telles que définies par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient nécessaires à leur bon fonctionnement
- Les résidences mobiles de loisirs à condition qu'elles soient prévues au sein de campings ou de PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) Toutefois en application de l'article R.111-33 du Code de l'Urbanisme les résidences mobiles de loisirs seront destinées à une occupation temporaire ou saisonnière et conserveront leurs moyens de mobilité leur permettant d'être déplacée par traction
- 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 :
  - Etre inférieur à 35 lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements
  - Comprendre 20 % du nombre total d'emplacement dans les autres cas

Implantation des constructions à une distance minimale de 10 m comptée depuis l'alignement et 25 m par rapport à la RD 218

Hauteur : 8 m maximum et 5,5 m pour les habitations légères de loisirs

Pour les campings situés en Périmètre de prévention des risques d'Avancée Dunaire et du Recul du Trait de Côte il sera fait application de la réglementation de la servitude qui est annexée au PLU (cf. pièce 7.3)

COS maximal : sans prescription

### Modifications par rapport à l'ancien PLU

Concernant les zones de camping, il convient de noter une modification majeure par rapport au précédent PLU : la disparition de la « fenêtre océane », prévue initialement comme solution de repli pour les campings étant donné le recul dunaire en marche. L'ensemble de cette zone a été reclassée en zone NR au regard de l'application de la loi littoral.

Les zones destinées au camping sont donc situées sur les zones existantes, anciennement classées en NDk. Les zones de risques liées à l'avancée dunaire et au recul du trait de côte ont été supprimées. En effet la servitude d'utilité publique est jointe en annexe du PLU pour application.

Toutefois la zone a été renommée de NDk et NDkr en NLC.

Les zones de campings NLC ont été recalées strictement aux périmètres aménagés des différents campings. Les parties de zonage ne faisant pas partie des périmètres aménagés des campings ont été reclassées en zone NR. Par ailleurs la zone de camping située au Sud de l'entrée du parking de la plage de la Lagune a été reclassée en zone NR.

La problématique de l'avenir des campings sera traitée lors des débats pour l'élaboration du futur SCOT.

Règlementairement des précisions ont été apportées aux conditions d'implantation des HLL et résidences mobiles de loisirs dans les campings. Elles font référence aux articles R.111-32 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme. Parallèlement il est demandé une attention toute particulière pour l'insertion de ce type d'installation en site classé.

## – Zone NV

### Caractéristiques

La zone NV correspond à une zone naturelle de loisirs et d'équipements où sont autorisés des équipements publics dans les espaces verts en milieu urbain et périurbain. Elle comprend les principaux espaces libres et espaces plantés urbains et péri-urbains qu'il convient de protéger et d'aménager, des espaces verts de lotissements, des places publiques, ainsi que les espaces affectés à la coulée verte/voirie primaire de desserte des quartiers des Miquelots et des Portes de l'Océan.

### Mise en œuvre dans le PLU

En NV, sont autorisés : les équipements d'infrastructures liés à la fréquentation journalière du milieu naturel ainsi que des équipements de superstructure d'accompagnement liés à l'équipement de plein air ouvert au public dans la mesure où ils ne comportent aucun type d'hébergement

Hauteur : 4,50 m maximum

### Modifications par rapport à l'ancien PLU

La zone NV correspond à l'ancienne zone VIIIND, elle est plus vaste du fait de l'intégration des espaces verts des nouveaux lotissements et des nouveaux espaces le long de la RN250, notamment au droit du quartier de la Palue. Les anciennes zone VIIIND ont été reclassées en zone NV et les modifications les plus importantes sont :

- Création d'une zone NV le long de la RN 250 et de la RD 1250 en remplacement de la zone VIIIND pour améliorer l'accompagnement paysager de ces axes et limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores des ces voies.
- Création de nouvelles zones NV le long de l'axe au droit du carrefour d'entrée du parc d'activités de La Teste pour répondre aux mêmes objectifs définis précédemment. Ainsi au nord le zone INA est reclassée en zone NV et au sud une partie de la zone NDS est reclassée en NV
- Création d'une nouvelle zone NV le long de la RD 1250 au droit du quartier de la Palue pour répondre aux mêmes objectifs définis précédemment. Ainsi une partie de la zone NB est reclassée en zone NV
- Création d'une nouvelle zone NV le long de la RD 1250 au nord et au sud de l'échangeur de Pyla pour répondre aux mêmes objectifs définis précédemment. Ainsi une partie de la zone UE est reclassée en zone NV.
- Création d'une nouvelle zone NV au nord de la RD 1250 en limite de la commune d'Arcachon, pour répondre aux mêmes objectifs définis précédemment. Ainsi la zone IINA est reclassée en zone NV
- Création d'une nouvelle zone NV sur la place Meller et l'espace boisé qui lui fait face pour permettre de pérenniser les aménagements paysagers de ce secteur. Ainsi la zone NDc est reclassée en zone NV.

- Création d'une nouvelle zone NV dans le secteur du bois de Rome pour permettre de pérenniser la gestion paysagère de cet ensemble boisé situé au pied de l'échangeur de Pyla. Ainsi une partie de la zone NC est reclassée en zone NV.
- Création d'une nouvelle zone NV au droit de la Pinède de conteau le long de la RD 650 pour permettre de formaliser une coupure verte entre les communes de La Teste de Buch et de Gujan Mestras. Ainsi les zones INAc et IINA sont réclassées en zone NV.
- Création de nouvelles zones NV à l'Est et l'Ouest du boulevard des crêtes pour maintenir des continuités douces entre le boulevard d'Arcachon et le quartier du Pyla. Ainsi une partie des zones UEp a été déclassée en zone NV

## – Zone NH et NHc

### Caractéristiques

La zone NH correspond à une zone naturelle d'habitat dispersé et/ou agricole.  
Un secteur NHc correspond au quartier bâti de Camicas.

### Mise en œuvre dans le PLU

Les constructions d'habitation doivent être dispersées en NH, et aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée. Seuls l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés et ne devront pas dépasser 50 % de la surface de plancher de l'existant sans dépasser une surface de plancher totale de 250 m<sup>2</sup>. Ainsi que les annexes et/ou les cabanes forestières qui ne devront pas dépasser au total 50 m<sup>2</sup>.

En NHc : les constructions sont autorisées en ordre continu, semi-continu et discontinu

Toute construction sera implantée à une distance minimale de :

100 m par rapport à l'axe de la RN 250,

35 m par rapport à l'axe des bretelles et routes départementales.

15 m par rapport à l'axe des autres voies.

En NHc : la façade de toute construction sera implantée à : 0 m, 3 m ou 6 m (comptée depuis l'alignement). Des dispositions spécifiques sont prises pour permettre l'extension des constructions existantes

Emprise : 10 % en NH et 30 % en NHc

Hauteur : 8 m maximum en NH

8,50 m maximum en NHc

COS maximal : sans prescription

### Modifications par rapport à l'ancien PLU

Dans le secteur de la Palue les anciennes zones NB ont été supprimées et remplacées par des zones NP et NV, seules persistent en zone NH les parcelles bâties. Ainsi un travail minutieux des zones naturelles bâties a été réalisé afin d'isoler ces secteurs des zones naturelles protégées. Ainsi les modifications apportées sont :

- Création d'une zone NH dans le secteur de la Palue. Ainsi une partie de la zone NB est reclassée en zone NH,
- Création d'une zone NHc dans le secteur de Camicas. Ainsi la zone VIINDa est déclassée en zone NH,
- Création de deux zones NH au Sud de l'aérodrome. Ainsi une partie des zones NC et VIIND sont déclassées en zone NH,

- Création de trois zones NH au Nord, au Sud et à l'Est du secteur du zoo. Ainsi une partie de la zone VIIND est déclassée en zone NH,
- Création d'une zone NH dans le secteur du haras de la Bécassière. Ainsi une partie de la zone VIIND est déclassée en zone NH,
- Création d'une zone NH dans le secteur du Natus. Ainsi une partie de la zone VIIND a été déclassée en zone NH,
- Création d'une zone NH dans le secteur de Jaumar à Cazaux. Ainsi la zone NB est déclassée en zone NH
- Création de deux zones NH au Sud du secteur de Jaumar à Cazaux. Ainsi la zone NDk est déclassée en zone NH

## – Zone NS

### Caractéristiques

La zone NS correspond à une zone naturelle spécifique militaire, comprenant l'ensemble des terrains militaires de la BA120.

### Mise en œuvre dans le PLU

Sont autorisées les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol 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.

### Modifications par rapport à l'ancien PLU

Aucune modification

L'ensemble des zones du PLU sont soumises à d'autres obligations, liées notamment à la présence d'Espace Boisé Classé (EBC), d'emplacements réservés, d'une protection plus forte au titre de l'article L.123-1-7°, des Espaces Verts Intérieurs Protégés (EVIP), et des servitudes.

## 5. Exposé des motifs des changements apportés

Sont exposés ci-après les principaux motifs des changements apportés.

### 5.1. Changements apportés sur les zones U

Globalement, les principes de délimitation des zones U et des règles qui y sont applicables, répondent aux motifs suivants :

- le principe de garder les mêmes types de zones U, malgré leur nombre important, relève des caractéristiques propres de la Commune. En effet avec plus de 26 000 ha et trois pôles urbains, le territoire communal est complexe, et dispose de quartiers qui ont des configurations différentes qu'il convient de prendre en compte. La Ville sous la forêt des quartiers du Pyla et des Miquelots, les espaces urbains proches du rivage des quartiers, de Bordes et de l'Aiguillon, les espaces denses du centre ville, les quartiers portuaires, les espaces proches des rives du lac de Cazaux, les quartiers identitaires proches du centre ville, les quartiers pavillonnaires au Sud et à l'Est de la Ville, les entrées de ville... sont autant de composantes qui constituent l'armature urbaine de la Commune qu'il est nécessaire de prendre en compte par un zonage spécifique et une réglementation adaptée. Toutefois la Commune a souhaité initier une simplification du zonage. Ainsi certaines zones ont disparu : les zones UD, UEa, UEb, UEc, UEp, UCa, UF. Autre exemple de simplification du zonage, les servitudes d'utilité publique ne sont plus zonées (périmètre de risques technologiques, PEB Villemarie et Cazaux, périmètre de risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte). En effet ces périmètres sont tramés sur les planches graphiques du PLU et la réglementation des servitudes est annexée au PLU. Ce principe permet de supprimer des zonages superflus du type UEpr, UE bruit B, UE bruit C ou UEz2.
- le principe d'instaurer une superficie minimale des terrains constructibles sur les Miquelots et au Pyla se justifie par la nécessité de préserver les spécificités paysagères de ces secteurs. En effet ces deux quartiers de la ville ont la particularité d'être insérés au sein d'une trame boisée qui participe à leur intégration paysagère. Ceci est d'autant plus vrai sur le quartier Pyla qui est un espace proche du rivage. Le maintien du couvert forestier permet d'afficher une intégration harmonieuse de la côte pylataise depuis les eaux du Bassin d'Arcachon. Ainsi de nombreuses règles participent au maintien du couvert forestier. Le maintien de superficies minimales de terrain permet d'éviter des divisions parcellaires trop petites qui sont source de la destruction du couvert forestier. Par ailleurs les grandes entités paysagères boisées de ces quartiers (voiries arborées, espaces publics, espaces verts de lotissements...) sont protégées en zone naturelle et/ou en EBC.
- le principe d'instaurer des zones de densité se justifie par la nécessité de répondre :
  - aux enjeux de renouvellement urbain
  - aux besoins en termes de mixité sociale de l'habitat.
 Afin de limiter l'extension urbaine, l'objectif principal affiché par le PADD est la densification des espaces urbains. Toutefois cette densification ne se traduit pas de la même façon dans tous les quartiers de la ville. En effet les objectifs de densification sont pour l'essentiel tournés vers le centre ville, le quartier de la gare et les entrées de ville, qui par ailleurs sont desservis par le réseau de transport en commun. Cette densification permettra à la fois de recomposer la ville sur la ville mais aussi d'améliorer la lisibilité de la trame urbaine de la ville et d'affirmer son identité. Toutefois la densification ne s'arrête pas à ces quartiers là. Le PLU tout entier est tourné vers cet objectif avec l'instauration de zonages et de règles spécifiques :
  - augmentation ou suppression des COS,

- Disparition de la bande des 22 m qui permet une densification des cœurs d'îlots (la constructibilité est toutefois subordonnée aux conditions d'accès et la densification est maîtrisée)
- Augmentation de la densité dans certaines zones d'urbanisation future (zones d'urbanisation future insérées dans les milieux urbains)
- Densification de certains quartiers par suppression de zones et intégration dans une zone plus dense (exemple suppression de la zone UD)

Il est à noter que cette densification se fait en respectant la trame urbaine des quartiers existants qui pourront se densifier progressivement sans rompre avec le cadre bâti.

Par ailleurs le PADD a démontré que le développement économique du territoire était intimement lié à la politique de l'habitat et aux objectifs de mixité sociale. En conséquence le PLU affiche des objectifs de mixité sociale qui passe aussi par la densification des secteurs qui ont été cités plus haut.

- le principe d'instaurer des zones de protection se justifie par la nécessité de maintenir un patrimoine local, notamment sur les quartiers situés entre le centre ville et le port de La Teste centre, et au Pyla. Ainsi les quartiers qui affichent des objectifs de protection ont été identifiés et décrits dans le document intitulé inventaire du patrimoine et annexé au PLU (cf. pièce 9-7). Ainsi ce travail s'appuie sur l'application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme qui stipule que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espace publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». La commune a fait le choix de permettre l'évolution de certains quartiers comme le centre ville et de pérenniser le caractère architectural et/ou paysager d'autres secteurs de la Ville. Cela ne veut pas dire que ces quartiers seront figés mais une attention toute particulière sera portée sur les conditions de leur évolution.

## **5.2. Changements apportés sur la zone A**

Globalement, les principes de délimitation de la zone A et des règles qui y sont applicables, répondent aux motifs suivants :

Une réduction de cette zone, du fait de la disparition d'une zone ancienne zone NC, mais qui apparaît majoritairement boisée et non cultivée. Cet espace a été classé en NR, car il a été identifié comme un espace remarquable au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.

Il faut toutefois rappeler que la pratique de l'activité agricole sur le territoire communal est majoritairement représentée par : l'ostréiculture et la sylviculture.

Nous pouvons donc affirmer que les zonages naturels forestiers et maritimes participent pleinement à la pratique agricole sur le territoire.

La réduction des droits à construire pour les habitations au sein des zones agricoles vient du constat d'un détournement de plus en plus important de l'utilisation des espaces dédiés à l'agriculture au profit du projet purement immobilier.

## **5.3. Changements apportés sur les zones AU**

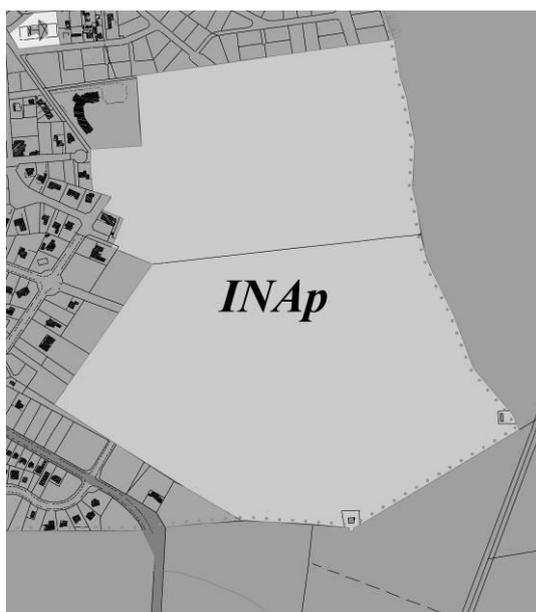
Globalement, les principes de délimitation des zones AU et des règles qui y sont applicables, répondent aux motifs suivants :

- le principe de reclassement d'anciennes zones NA en zone naturelle se justifie par l'identification de ces espaces comme espaces remarquables au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme (cf. analyse de l'état initial de l'environnement et évaluation environnementale).
- le principe de reclassement d'anciennes zones NA en zone naturelle aux abords de la RN 250 se justifie par les enjeux paysagers le long de la route nationale, et par le souhait de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances de plus en plus importantes générées par cet axe.
- le principe d'extension des zones AU sur le secteur de la façade maritime sur d'anciennes zones classées en UC se justifie par la nécessité de réaliser des dessertes et des équipements satisfaisants et de concevoir un projet d'aménagement d'ensemble.
- Le principe de reclassement de zones INA en 2AU se justifie par le souhait de maîtriser le développement urbain de la Commune au regard des objectifs du PLH mais aussi d'établir un principe de précaution au regard du risque d'inondation le temps de connaître les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation par submersion marine.
- Le principe de reclassement de zones INA en zone U se justifie par l'aménagement et la construction des secteurs concernés par les périmètres des zones INA.

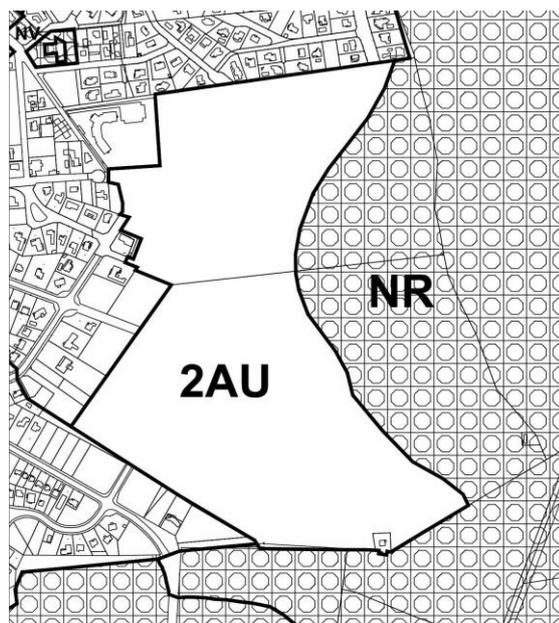
Certains secteurs ont été maintenus en zone AU (1AU ou 2AU) pour permettre le développement futur du territoire. Le maintien de ces zones 2AU est compatible avec le Schéma Directeur qui les identifie toutes comme des zones urbaines et le SMVM qui reprend dans ce domaine les objectifs du Schéma Directeur.

## VIEUX PYLA

PLU 2001



PLU 2011

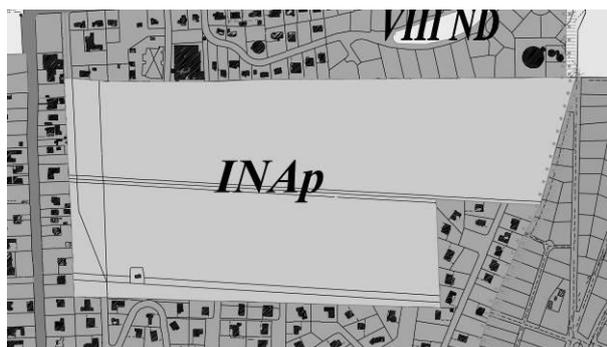


Le secteur du Vieux Pyla a été déclassé de la zone INAp en zone 2AU pour permettre à la Commune de maîtriser le développement de son territoire. Ainsi cette zone ne sera aménageable qu'après avoir modifié ou révisé le PLU. Une partie de la zone INAp a été classée en NR en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme et complétée par des EBC pour tenir compte des enjeux

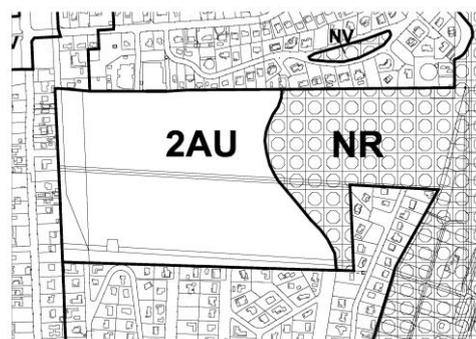
environnementaux et paysagers du secteur. En effet ces parties correspondent aux espaces qui offrent des covisibilités avec la Dune du Pilat et le Bassin d'Arcachon.

### HAUT PYLA

PLU 2001



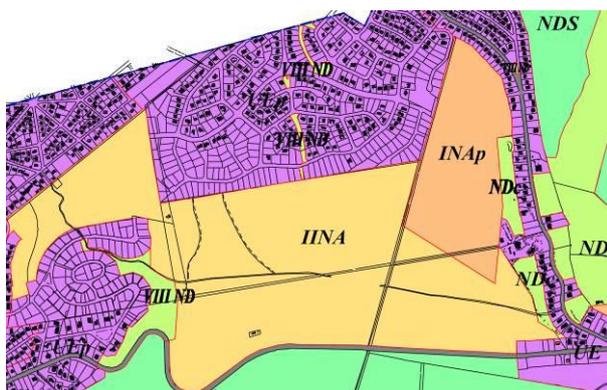
PLU 2011



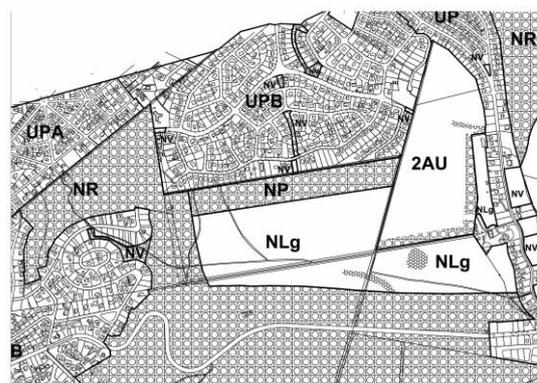
Le secteur du Haut Pyla a été déclassé de la zone INAp en 2AU pour permettre à la Commune de maîtriser le développement de son territoire. Ainsi cette zone ne sera aménageable qu'après avoir modifié ou révisé le PLU. Une partie de la zone INAp a été classée en NR en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme et complétée par des EBC pour tenir compte des enjeux environnementaux et paysagers du secteur. En effet ces parties correspondent aux espaces qui offrent des covisibilités avec le Bassin d'Arcachon.

### LAUREY L'ERMITAGE

PLU 2001



PLU 20011

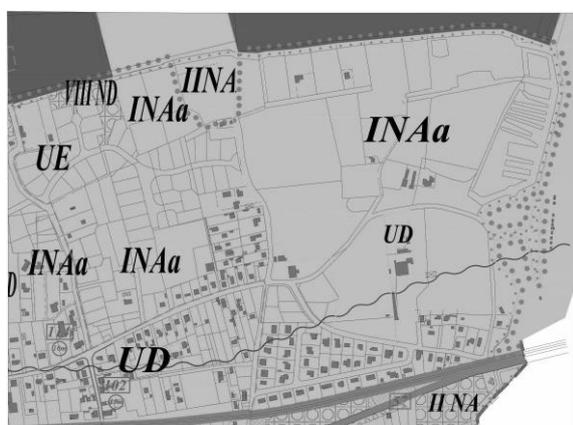


Le secteur du Laurey-Ermitage a été recomposé. En effet ce site boisé d'une centaine d'hectares situé entre les quartiers de La Teste centre et du Pyla est longé par la RD 217 et bordé au Sud par site classé de la Dune du Pilat et de la forêt usagère. Il est concerné par le site natura 2000 n° FR7200702 dénommé « forêts dunaires de La Teste de Buch ». La grande majorité de la IINA a été déclassée en zones naturelles au regard de ces enjeux environnementaux et paysagés. Ce site fait partie des espaces de respiration identifiés entre les quartiers de La Teste centre et le Pyla. A ce titre les bordures boisées de la RD 217 ont été classées en zone NR. Le secteur de l'Ermitage et de la dune de Pissens a été protégé au regard de sa richesse environnementale et notamment de la qualité du sous bois (chênes verts et pédonculés abondants, arbousiers...). Le reste du site a été classé en zone NLg pour

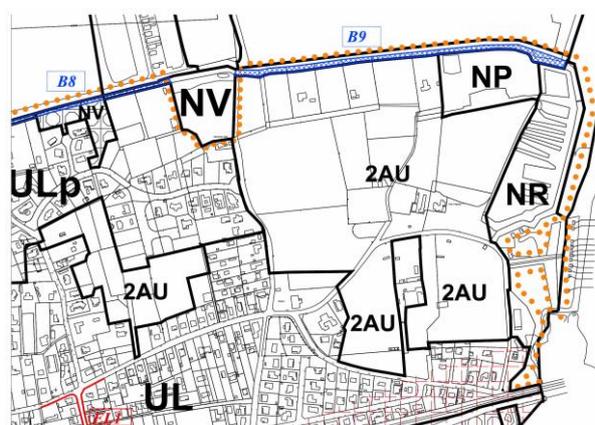
permettre à terme l'extension du golf. Cette extension est prévue sur les sites les moins sensibles et en retrait de la RD 217 et des quartiers bâtis du Domaine de la forêt protégé par une zone NP. L'incidence de cette extension sur le site Natura 2000 « forêt dunaire de La Teste de Buch » est faible comme le démontre le chapitre 6 dédié à l'analyse des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire. L'extension du golf est compatible avec la notion d'espace de respiration. Seule une poche d'urbanisation a été maintenue en 2AU sur le secteur du Laurey sur une vingtaine d'hectares.

## BORDES

PLU 2001



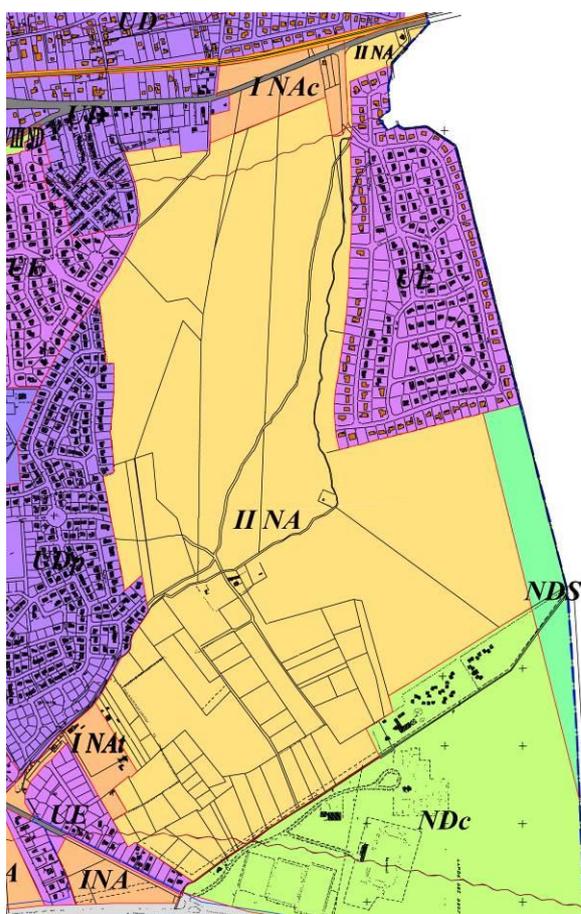
PLU 2011



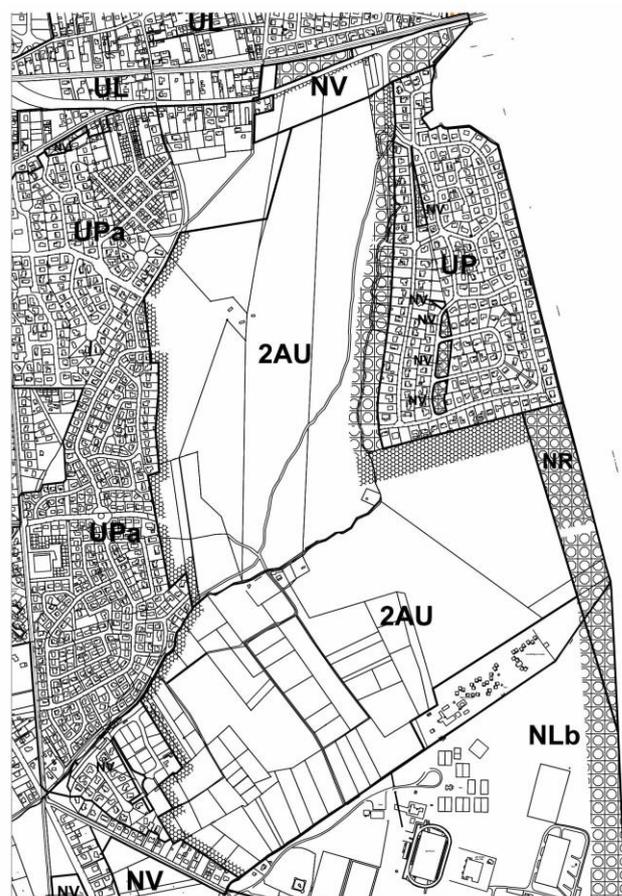
Le secteur de Bordes a été recomposé. Le PADD a affiché ce secteur comme étant aménageable prioritairement pour permettre le développement d'opérations touristiques. Toutefois, afin de tenir compte des risques d'inondation par submersion marine et des études en cours réalisées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques qui a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2010. Ainsi il a été décidé, par mesure de précaution, de déclasser en zone 2AU l'ensemble des zones d'urbanisation future identifiées dans le PLU 2001, le temps de connaître les prescriptions du futur PPRI, à savoir la zone INAO située à l'Ouest du quartier et les zones INAa situées au centre et à l'Est du quartier. Par ailleurs les espaces les plus sensibles situés contre le chenal de La Hume et à l'arrière de la digue Sud des Prés Salés Est ont été protégés en zone NR et NP. Ces deux secteurs et leur protection participent à la volonté affichée dans le PADD de maintenir des continuités entre les différents milieux naturels de la Commune (trame vert-bleu, milieux forestiers au sud et à l'Ouest et milieux maritimes au Nord).

## PINEDE DE CONTEAU

PLU 2001



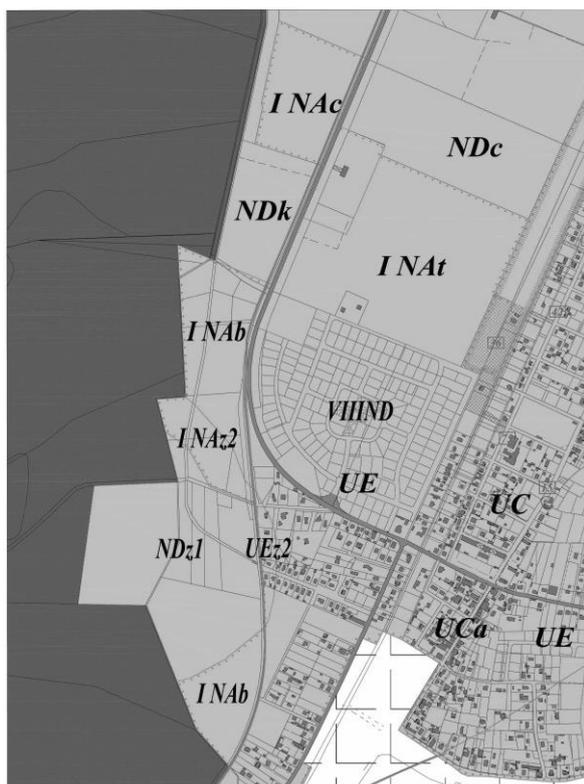
PLU 2011



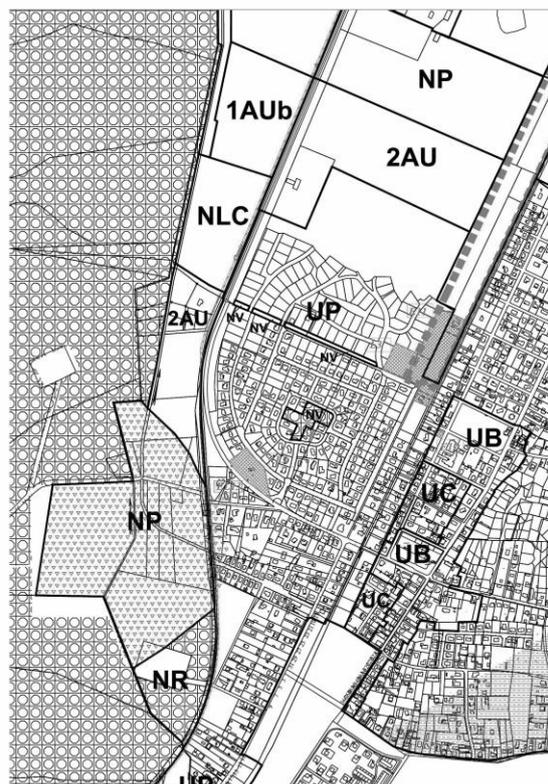
La grande majorité du secteur de la Pinède de conteau a été maintenu en 2AU. Seule la partie située à proximité du canal des Landes a été classée en zone NR afin de conforter la coupure d'urbanisation affichée dans le Schéma Directeur entre les communes de La Teste de Buch et de Gujan Mestras. Plus au nord la zone INAc a été déclassée en zone NV afin de conforter l'espace de respiration entre les deux communes. Le PADD a défini que ce site était prioritaire pour répondre aux objectifs de mixité sociale affichés dans le PLH. Toutefois au regard de sa dimension (environ 140 ha) et des enjeux paysagers et de continuité de la trame vert-bleu, il a été décidé de la maintenir une zone 2AU le temps de la réalisation des études préalables à son aménagement. Ce n'est qu'à la suite de ces études que une modification ou une révision du PLU permettra l'aménagement de cette zone. Toutefois la commune a souhaité établir une orientation particulière d'aménagement sur l'ensemble du secteur allant du quartier de Bordes jusqu'à la Pinède de conteau et la plaine Gilbert Moga. Cette orientation affiche les grands objectifs d'aménagement de cette zone et notamment la mixité sociale et la préservation d'une entité verte à hauteur de 50 % de la superficie de la zone située majoritairement à l'est dans la continuité des espaces du canal des Landes.

## CAZAUX

PLU 2001



2011



Afin d'assurer sur le long terme le développement de Cazaux malgré l'évolution programmée de Plan d'Exposition au Bruit sur le centre bourg, il a été décidé de maintenir au nord de Cazaux la zone d'urbanisation future située le long de la RD 112, afin de permettre le développement d'activités nécessaires au dynamisme de ce quartier. Par ailleurs il a été fait le choix de se saisir de l'opportunité, offerte par le Schéma Directeur, d'étendre l'urbanisation au Nord-Est afin de marquer l'entrée de ville et répondre aux besoins de logements notamment sociaux dans ce secteur. Cette zone prend la forme d'une zone 2AU en lieu et place d'une zone NDc, qui sera ouverte à l'urbanisation à long terme. Toutefois il a été fait le choix de déclasser la zone INAb située au Sud Ouest de Cazaux en zone naturelle remarquable. En effet suite aux études élaborées dans le cadre du diagnostic Natura 2000 « Forêt dunaire de La Teste de Buch » il a été fait la démonstration que cette zone d'urbanisation programmée impactait l'habitat dénommé « 2180-5 » en voie de régression sur l'ensemble du site. Il a donc été fait le choix de protéger cette zone du développement de l'urbanisation en la déclassant en zone NR.

#### 5.4. Changements apportés sur les zones N

Globalement, les principes de délimitation des zones N et des règles qui y sont applicables, répondent aux motifs suivants :

- le principe d'une protection plus stricte étendue géographiquement se justifie par l'identification d'espaces remarquables au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.
- le principe d'extension de la zone NO se justifie par la nécessité de permettre le développement de l'activité nautique et portuaire, composante majeure de l'identité testérine
- le principe d'instaurer des zones NH a pour objectif d'identifier les zones naturelles bâties et de circonscrire la construction dans ces secteurs. Ainsi le PLU a établi 12 zones NH qui pour la plupart sont issues du déclassement des zones NB, NDK et VIIND.
- le principe d'interdiction des nouveaux PRL se justifie par l'évolution de ces modes d'habitat temporaire en habitat permanent dans les faits, pratique illégale refusée par la Commune.

## 6. Surfaces et évolutions

### 6.1. Surfaces des zones du PLU<sup>(1)</sup>

Zones du PLU révisé	superficies en ha
UA (tous secteurs)	58
UB (tous secteurs)	133.8
UC (tous secteurs)	176.5
UP (tous secteurs)	914.6
UN (tous secteurs)	55,9
UO	15,7
UR	9,6
UE	13,5
UL (tous secteurs)	83.4
UH	40
UK	28.4
UPH	15.6
UG (tous secteurs)	27.9
UI (tous secteurs)	180.9
UM (tous secteurs)	55.2
<b>TOTAL</b>	<b>1809.10</b>

Zones du PLU révisé	superficies en ha
1AU	12.7
2AU	272
<b>TOTAL</b>	<b>284.70</b>

Zones du PLU révisé	superficies en ha
A	69,2
<b>TOTAL</b>	<b>69,2</b>

(1) La superficie totale communale, calculée par l'addition de l'ensemble des zones, ne tombe pas sur le chiffre toujours évoqué de 26 020 ha. La raison en est la suivante : le tracé des limites communales sur l'espace maritime est difficile.

Zones du PLU révisé	superficies en ha
NR (tous secteurs)	9733
NP (tous secteurs)	511.6
NM (tous secteurs)	6654.5
NV	225.6
NO	17.9
NL (tous secteurs)	541.2
NLC	61.7
NH	45.4
NS	4 651,0
<b>TOTAL</b>	<b>22441.94</b>

PLU révisé	superficies en ha
EBC	9502.8

## 6.2. Evolutions

Globalement, les évolutions par rapport au PLU précédent sont les suivantes :

- le périmètre des zones U est plus important du fait de l'intégration des zones INA aujourd'hui construites et de l'intégration des équipements de l'hippodrome du Becquet (zone UH), des opérations de Parcs Résidentiels de Loisirs de la Forge et des Solariales (UK) et des ports de La Teste (UM et UMo) en compatibilité avec le Schéma Directeur. Ces intégrations en zones urbaines a pour objectif de clarifier la situation des zones naturelles en supprimant de ces dernières les espaces totalement aménagés et desservis par l'ensemble des réseaux.
- les zones AU sont moins importantes : des zones NA ayant été déclassées soit en zones naturelles, soit en zones urbaines (du fait de leur caractère bâti) ;
- les zones A sont un peu moins importantes, du fait du déclassement d'une zone en espace naturel remarquable ;
- les zones N sont plus importantes du fait de l'intégration d'anciennes zones NA et NC.
- les EBC(\*) sont largement plus importants du fait du maintien de la quasi-totalité des EBC (à l'exception de la nouvelle zone NPg déclassée), et de l'intégration de nombreux secteurs tels que :
  - les nouveaux espaces remarquables du Haut Pyla, du Vieux Pyla, de l'Ermitage, de l'ancienne Fenêtre Océane et zones NDK le long de la RD218 ;
  - le long des voies comme le boulevard Louis Lignon, la RN 250, ou en bordure de la piste cyclable de Cazaux ;
  - au cœur des lotissements, comme à Clair Bois, ou encore au Laurey pour préserver une lisière boisée avec les limites du golf.

Toutefois un travail important a été fait sur les EBC pour détramer les espaces aménagés (parkings, puits de pétroles, cabanes forestières...) ou les réseaux (voiries, pistes cyclables, chemins forestiers, lignes électriques...). Ce travail minutieux est repérable sur les planches du

\* Il convient de noter concernant les EBC que la Planche d'ensemble permet d'identifier les cabanes, chemins, et la piste cyclable menant à Biscarosse qui sont détramés des EBC.

PLU. La planche dénommée « planche d'ensemble » recense tous les chemins et cabanes en forêts qui sont par définition détramés des EBC. Les cabanes sont par exemple repérées par des points rouges. Cette méthode permet de rendre lisible la politique de détramage que la Commune a entrepris à juste titre dans son PLU.

Ainsi les EBC couvre environ 53 % des espaces terrestres de la Commune et près de 60 % des espaces naturelles terrestres.

D'une manière générale il est à noter que, ces évolutions sont difficilement quantifiables : les surfaces dans le précédent PLU ont été exprimées en pourcentages et ne semblent pas refléter toujours la réalité des surfaces.

Toutefois on peut noter les évolutions quantitatives suivantes :

- environ 176 hectares de zones NA de l'ancien PLU sont voués à être protégés en zones naturelles dans le nouveau PLU. Cette disposition prend soit la forme d'un classement direct en zone N dans les planches du PLU, soit l'identification d'objectifs clairs de classement en zone protégée dans une orientation d'aménagement (ex orientation particulière d'aménagement du secteur de la Pinède de Conteau)
- les espaces naturels remarquables de la Commune ont augmenté de près de 3 000 ha dans le nouveau PLU
- Les EBC ont augmentés de plus de 315 ha.

## **A. Orientations Particulières d'aménagement**

Les orientations d'aménagement sont définies en cohérence avec les orientations générales PADD. Elles "peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics...".

Les orientations particulières d'aménagement concernent plusieurs thèmes, ou secteurs géographiques de la Commune :

- la mixité sociale et urbaine dans la Commune,
- les voies nouvelles à créer sur les secteurs AU, comprenant les dispositions nécessaires pour faciliter les modes de déplacements alternatifs à l'automobile,
- le secteur de la Route Nationale 250,
- le secteur du centre ville,
- le secteur de la façade Est comprenant le secteur de Bordes, de la Pinède de Conteau et de la Plaine Gilbert Moga
- le secteur de l'hôpital Jean Hameau
- Le secteur de la Séougue

## **1. Motif des orientations particulières d'aménagement pour la mixité sociale et urbaine dans la Commune**

Lors du diagnostic, un important déficit en logements sociaux a été identifié sur la Commune : en 2008, la Commune de La Teste de Buch comptabilisait 1 201 logements sociaux, soit 10,34 % du parc de résidences principales.

La Teste de Buch est concernée par les dispositions de la loi SRU (art 55) relatives à l'obligation de construction de logements sociaux. Ces dispositions prévoient notamment :

- un taux minimum de 20 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales de la commune,
- une obligation de rattrapage par des programmes triennaux pour parvenir à ce seuil des 20 %.

Les difficultés rencontrées par la Commune dans la production de logements sociaux face à l'évolution rapide et constant du marché libre ont été largement évoquées

C'est pourquoi, dans le cadre du PLU, des orientations particulières d'aménagement pour la mixité sociale et urbaine dans la Commune ont été élaborées.

## **2. Motif des orientations particulières d'aménagement pour les voies nouvelles à créer sur les secteurs AU, comprenant les dispositions nécessaires pour faciliter les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.**

A l'issue du diagnostic, les besoins en matière de transport ont été identifiés, et les problèmes et enjeux en matière de transport sur le territoire de La Teste ont été listés comme suit :

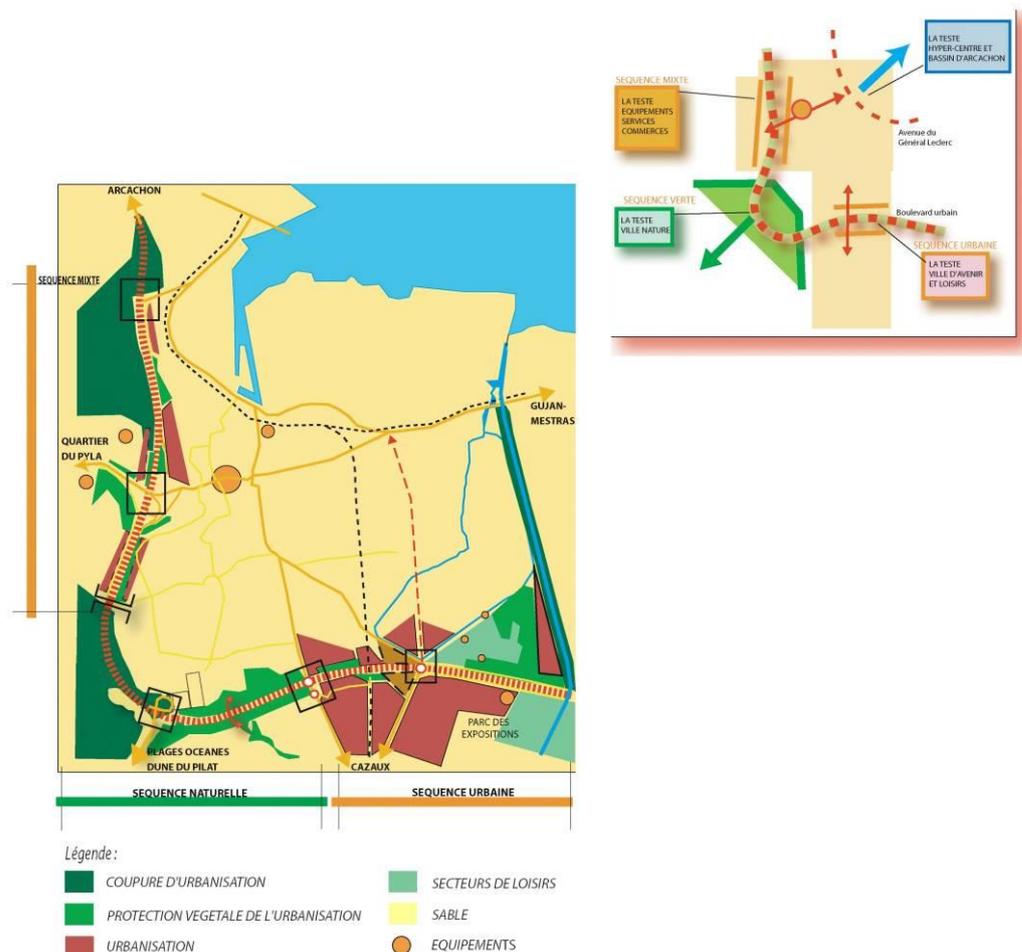
- le réseau de voirie, aujourd'hui en manque flagrant de lisibilité et de clarté ;
- la nécessaire constitution de réseaux de pistes cyclables.

C'est pourquoi, dans le cadre du PLU, des orientations particulières d'aménagement pour les voies nouvelles à créer sur les secteurs AU, comprenant les dispositions nécessaires pour faciliter les modes de déplacements alternatifs à l'automobile ont été élaborées.

Les orientations sont les suivantes :

- dans les secteurs AU de développement résidentiel ou d'équipements, les opérations d'aménagement et les projets d'implantation devront prévoir des emprises de voirie conformes aux objectifs de liaisons et de dessertes indiqués aux schémas de secteurs,
- les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres ainsi que les modes de déplacements doux (piétons - cycles), conformément aux orientations prévues au P.A.D.D. et aux orientations particulières d'aménagement.

### 3. Motif des orientations particulières d'aménagement pour le secteur de la Route Nationale 250.



#### — Un constat :

C'est une voie de contournement de La Teste centre, une voie de transit qui fonctionne comme un couloir qui conduit à Arcachon.

Son franchissement piéton et cycle est quasiment impossible.

Elle pourrait être considérée comme une limite à l'urbanisation mais celle-ci s'étend au delà. Elle est plutôt une coupure.

L'augmentation du trafic sur cet axe, ainsi que le report sur cette voirie nationale des échanges locaux augmentent les risques d'insécurité et les problèmes de congestion.

Son environnement paysager proche constitue un atout paysager certain. Il n'est cependant pas suffisamment exploité.

Dans son « contournement » de La Teste centre, trois séquences, rythmées par des entrées de ville, peuvent être identifiées.

Ces séquences peuvent servir de cadre thématique à la conception de son aménagement.

## – Les enjeux

Deux enjeux, l'un d'ordre fonctionnel, l'autre d'ordre symbolique doivent être traités en même temps.

L'aménagement de la RN 250 et de la RD 1250 et de leurs abords doit permettre une meilleure répartition de la circulation entre transit et desserte locale. Il doit également produire des solutions pour assurer une meilleure traversabilité afin d'établir des continuités dans les déplacements locaux entre le Nord et le Sud de la voie. Ces solutions s'appliqueront essentiellement aux déplacements doux.

L'arrivée prochaine du futur hôpital et de la clinique sur le parc d'activités de la Commune va permettre d'améliorer la lisibilité et l'accessibilité de cet équipement majeur pour le Bassin d'Arcachon et le Nord des Landes, mais va accentuer la circulation sur la RN 250 entre les secteurs de la plaine Gilbert Moga et de La Hume. La création d'une voie directe d'accès à cette équipement depuis La Hume, la requalification du giratoire d'accès au parc d'activités et la création d'un franchissement inférieur au droit de l'avenue Bisserié prolongée - Sécary doit permettre d'assurer une meilleure desserte Nord-Sud sans perturber la circulation de transit Est-Ouest.

La réorganisation des entrées de ville depuis ces axes doit permettre d'améliorer la lisibilité du cadre urbain de la Ville. L'identification des entrées de ville est indispensable. A ce titre la réorganisation de l'échangeur du Baou est indispensable à la lisibilité de l'entrée de ville du centre de La Teste.

L'aménagement global de la RN 250 et de la RD 1250 doit participer au renforcement de l'identité de La Teste de Buch à travers l'amélioration de son image.

C'est pourquoi, dans le cadre du PLU, des Orientations Particulières d'Aménagement ont été élaborées pour le secteur de la RN250.

#### 4. Motif des orientations particulières d'aménagement pour le centre ville de La Teste



##### — Un constat :

Le centre ville de La Teste est peu identifiable. Il souffre d'un manque de lisibilité et d'attractivité. La densité est trop peu importante. Il a été constaté qu'au sein du centre ville sur une superficie de 5 ha il n'y avait que 50 habitants. Par ailleurs le centre ville souffre d'un déficit d'organisation et de traitement de l'espace public.

Toutefois des équipements publics attractifs comme le marché et son carreau ou la mairie et la nouvelle école Gambetta permettent d'envisager dans une brève échéance une réorganisation du centre ville à la hauteur d'une Commune de 25 000 habitants.

De la même manière la desserte en réseaux de transport en commun du centre ville (Baïa et Héo) participe à sa nouvelle organisation.

## – Les enjeux

Plusieurs enjeux liés aux centres ville, liés à des problématiques différentes:

Problématiques fonctionnelles:

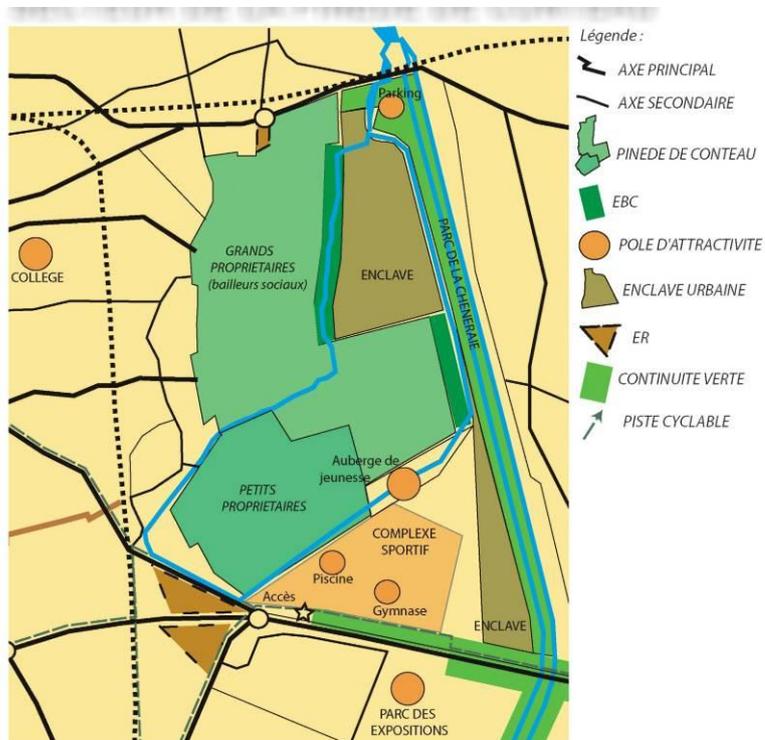
- La réorganisation de l'espace public est indispensable à l'identification du centre ville
- Le désenclavement de certains îlots du centre ville permettrait d'améliorer son organisation (îlot Gambetta et îlot situé entre la place Gambetta et la rue Dignac)
- Le partage de l'espace entre les différents modes de transport permettrait l'amélioration de la circulation douce en centre ville (piétonne essentiellement)
- L'amélioration de la qualité de l'espace public rendrait le centre ville plus agréable à fréquenter
- La réorganisation des équipements publics améliorerait la fréquentation du centre ville
- La densification du centre ville participerait à sa lisibilité
- L'accessibilité du centre ville est à rechercher notamment depuis la RD 1250 en réorganisant l'échangeur et le quartier du Baou.

Problématique symboliques:

- La réorganisation du centre ville permettrait à la Commune d'afficher son identité. Sa reconnaissance passe aujourd'hui par la qualité de ses espaces naturels de renommées nationales et internationales. La qualité sur les espaces urbains est à recherché et notamment sur le centre ville pour permettre aux populations de mieux identifier la Commune de La Teste de Buch.

C'est pourquoi, dans le cadre du PLU, des Orientations Particulières d'Aménagement ont été élaborées pour le secteur du centre ville.

## 5. Motif des orientations particulières d'aménagement pour la Façade Est – Bordes – Pinède de Conteau – Plaine Gilbert Moga



### L'essentiel:

Un caractère remarquable dû à une situation au coeur d'un milieu urbain.  
 Pas ou peu de relation entre la Pinède et les lotissements qui la bordent.  
 Des axes principaux qui se terminent en impasses face à la forêt.  
 Des pôles attractifs liés au tourisme et au loisir à proximité.  
 Un potentiel important de chemins utilisés par des promeneurs et des joggers, mais peu valorisé aux abords de la route.  
 Un risque d'incendie important causé par un mauvais entretien des sous-bois.  
 Des emplacements réservés au nord pour la création d'un barreau Nord/Sud reliant la RD à la RN



### – Un constat :

Le secteur Est de la Commune situé en limite de la Commune dispose de réserves foncières pour la Ville (Pinède de Conteau, secteur de Bordes classés en NA dans l'ancien PLU). La Pinède de Conteau est un espace naturel, intéressant par sa position au sein de l'espace urbanisé. Elle en constitue le seul véritable poumon vert. Elle est également un lieu de promenades et de parcours sportifs non aménagés mais de fait. De même le secteur de Bordes qui longe le site naturel des Prés Salés Est possède des atouts indéniables du fait de sa situation à proximité du rivage. La gestion des endiguements et des ouvrages hydrauliques est toutefois indispensable pour maîtriser le risque d'inondation. Par ailleurs la plaine Gilbert Moga est un complexe sportif situé au Sud de la Pinède de Conteau et qui bénéficie d'un cadre paysager avantageux.

L'ensemble de ces sites sont longés plus ou moins directement par le canal des Landes qui formalise la coupure d'urbanisation entre les communes de La Teste de Buch et Gujan Mestras. Il constitue de plus un corridor écologique établi entre le lac de Cazaux et le Bassin d'Arcachon.

Située entre deux quartiers de La Teste (dont le quartier de Clair-Bois aujourd'hui enclavé), la Pinède doit affirmer sa place en tant qu'espace à vocation sociale. En effet le PLH a identifié la Pinède de Conteau comme étant un des seuls secteurs qui pouvaient répondre dans les années à venir aux enjeux de mixité sociale. Par ailleurs le PADD a affiché que le secteur de Bordes avait des atouts importants permettant d'envisager la réalisation d'opérations touristiques.

### – Les enjeux :

L'ensemble de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :

- La Pinède de Conteau doit conforter la coupure d'urbanisation entre La Teste et Gujan-Mestras en tant qu'espace de respiration. Une partie de la Pinède sera aménagée en parc urbain au droit du canal des Landes. Elle participera à la continuité des cheminements institués du quartier de l'Aiguillon jusqu'au Canal des Landes (liaison vert/bleue).
- La Commune souhaite privilégier la Pinède de Conteau pour répondre aux objectifs:
  - de mixité sociale,
  - de production de logements répondant aux déficits constatés sur le territoire,
  - d'aménagements intégrés à la composante paysagère.
- Le secteur de Bordes doit permettre l'accueil d'opérations touristiques en :
  - protégeant les espaces les plus sensibles
  - apportant une attention toute particulière à la gestion des endiguements notamment privés.
- L'ensemble du secteur Est doit participer au maintien des continuités naturelles et paysagères identifiées par la définition d'une trame vert-bleu

D'autres enjeux découlent de ces choix :

- la création d'une liaison sur une voie de desserte de quartier Nord/Sud, et avec les quartiers existants dans le secteur de la Pinède de Conteau
- la vocation des espaces naturels à protéger et de la trame vert-bleu

C'est pourquoi, dans le cadre du PLU, des Orientations Particulières d'Aménagement ont été élaborées pour la façade Est.

## 6. Motif des orientations particulières d'aménagement pour le secteur de l'Hôpital Jean Hameau

Scénario de réaménagement du pôle Hospitalier



Echelle : 1/2000

– **L'essentiel :**

L'hôpital Jean Hameau va prochainement se déplacer pour se regrouper avec la clinique d'Arcachon sur un terrain de 12 ha situé au sein du parc d'activités de la Commune en bordure de la RN 250. Ainsi le site actuel de l'Hôpital d'une superficie de 13 ha va être affecté à la réalisation d'opérations d'aménagement suite à sa vente à un ou plusieurs opérateurs.

Ce site a une situation privilégiée :

- en bordure de la RD 217 à mi chemin du centre ville et du quartier du Pyla
- à proximité de la RD 1250 un des axes majeurs de desserte de l'agglomération
- en lisière de forêt contre le site classé de la Dune du Pilat et de la forêt usagère

– **Un constat :**

Une urbanisation de cette zone pour un développement de l'habitat ne pourra se faire que par le biais d'un aménagement global tenant compte des enjeux spécifiques de ce site. Par ailleurs ce site de part sa dimension et sa capacité d'accueil doit participer aux objectifs de mixité sociale que la Ville s'est fixée.

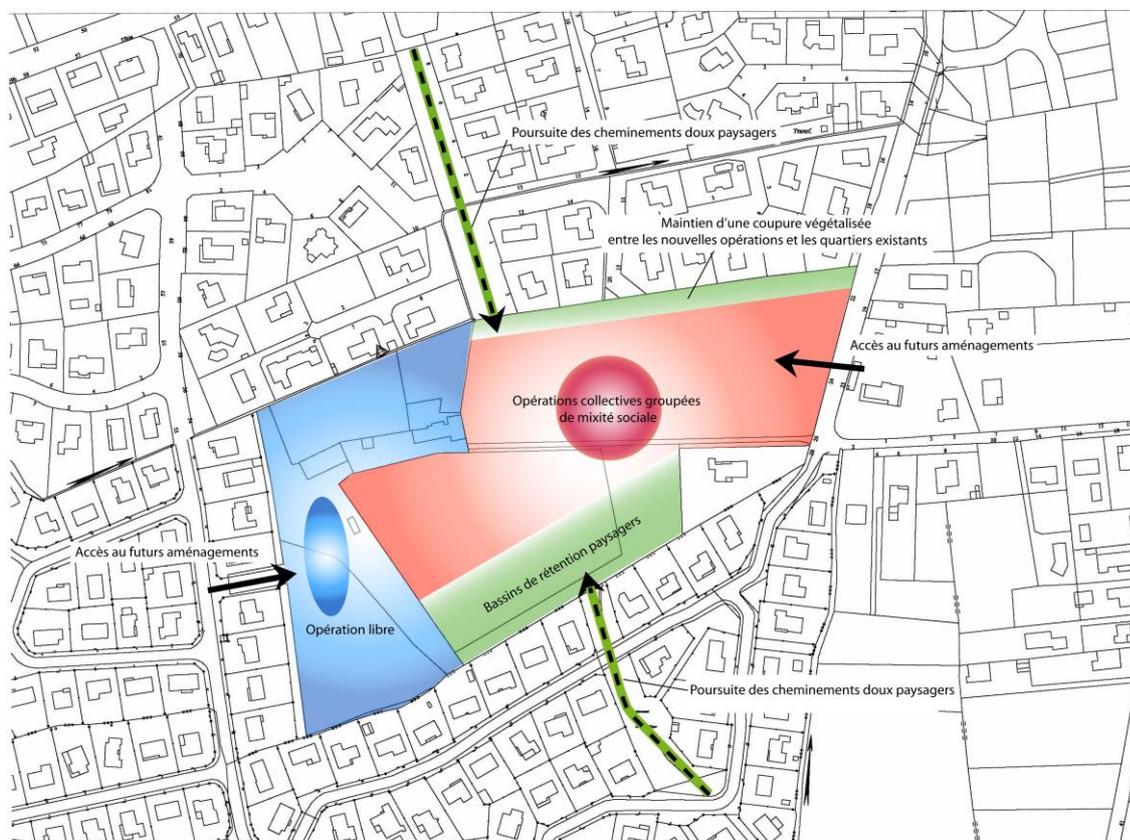
– **Les enjeux :**

L'organisation de ce site devra tenir compte :

- Des enjeux paysagers du site et notamment au travers de la protection des entités boisées majeures du site et du relief dunaire
- Des enjeux de mixités sociales afin de répondre aux objectifs du PLH
- Des objectifs de production de logements répondant aux besoins du territoire. La mixité des produits immobiliers est à rechercher
- Des objectifs de développement Durable. La réalisation d'un écoquartier est recherchée
- Des enjeux de desserte de l'ensemble de cet espace qui n'est aujourd'hui desservi que par une seule voie. Cette réflexion devra s'attacher à répondre aux enjeux des liaisons
- Des objectifs de gestion des eaux pluviales

C'est pourquoi, dans le cadre du PLU, des Orientations Particulières d'Aménagement ont été élaborées pour le secteur de l'hôpital Jean Hameau

## 7. Motif des orientations particulières d'aménagement pour le secteur de la Séougue



### – Un constat :

Le secteur de la Séougue dispose des derniers grands espaces libres en cœur de ville. Ces espaces de plusieurs hectares sont entourés d'espaces urbains qui sont issus soit d'une urbanisation plus anciennes diffuses, soit de lotissements plus récents. Ils sont bien desservis en réseaux divers (voiries, assainissement, électricité...) qui permettent d'envisager leur urbanisation à court terme. A ce titre le quartier dispose d'un foncier de 5 ha environ qui est classé en zone 1AUa. Par ailleurs des conditions de gestion hydraulique pas toujours favorable nécessitent une attention particulière et une réponse adaptée sur ce terrain. Ces enjeux sont décrits dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

### – Les enjeux :

La Commune souhaite saisir l'opportunité de ce foncier pour :

- Afficher ses objectifs de mixité sociale au regard des obligations de la loi SRU (article 55) Pour ce faire un Emplacement Réservé pour mixité sociale a été instauré sur une partie de ce terrain affichant un objectif de production de 50 % de logements sociaux
- Répondre aux objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Assainissement pluvial qui identifie sur ce terrain la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales
- Etablir les conditions d'une densification respectueuses des quartiers environnants
- Favoriser la poursuite et la connexion des cheminements doux
- Favoriser la diversité des opérations (opérations de mixité sociale et opérations libres)

C'est pourquoi, dans le cadre du PLU, des Orientations Particulières d'Aménagement ont été élaborées pour le secteur de la Séougue

### **C. L.123-2 a**

Il n'a pas été institué de secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2.

**CHAPITRE 5 : PRESENTATION DES DISPOSITIONS  
ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET SI POSSIBLE  
COMPENSER LES INCIDENCES NEGATIVES DU PLU**

# I. Les mesures relatives aux incidences générales communes à toutes les opérations

## A. Les mesures pour limiter les effets liés à la consommation d'espaces

Afin de limiter les effets de consommation d'espaces naturels ou forestiers, il sera recherché des formes urbaines économes de l'espace et en continuité de l'urbanisation actuelle. L'ensemble des espaces naturels ou boisés non dédiés à une ouverture à l'urbanisation a été classé en zone naturelle (ou localement agricole) afin de limiter les risques de pression foncière et préserver leur caractère naturel.

## B. Les mesures pour limiter les effets liés à l'imperméabilisation des sols

Afin de limiter les effets liés à l'imperméabilisation des sols et l'augmentation des ruissellements, plusieurs mesures sont préconisées :

- prévoir la construction de bassins de stockage des eaux de ruissellement permettant également l'abattement des charges polluantes (par effet de décantation, et éventuellement de retenue des hydrocarbures) dans chaque zone nouvelle d'urbanisation. Dans le PLU des Emplacements Réservés en zones urbaines (ER n° B1, B2, B4, B5, B6) ont été établis pour répondre à cet objectif. Parallèlement la densification de certaines zones a été délibérément diminuée pour conserver leur capacité de stockage et d'infiltration (c'est le cas du secteur de la Palue)
- mettre en œuvre, chaque fois que possible, des techniques alternatives d'assainissement des eaux pluviales, par ailleurs définies dans le schéma directeur d'assainissement de la commune : développement de l'infiltration en amont des zones sensibles (lieu de baignade,...) et mise en place de structures de stockage-infiltration sur le trajet des canalisations. L'aménagement du site des Prés salés ouest a tenu compte de ces exigences en réalisant des bassins de lagunage et des zones de rétention avant le rejet des eaux pluviales dans le Bassin d'Arcachon. D'autres solutions peuvent être également étudiées en particulier la ségrégation des apports à traiter en fonction de leur degré de pollution, et la mise en place de passe-débites sur les secteurs les plus sujets à une pollution régulière,
- privilégier l'infiltration par rapport à la collecte dans les zones de forte pente prévues à l'urbanisation (secteur de « Haut Pyla),
- encourager la récupération des eaux de pluie sur les bâtiments conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- élaborer à terme un schéma directeur de gestion des eaux pluviales à l'échelle du Sud Bassin.

## **C. Les mesures pour limiter les effets liés à l'accroissement du trafic automobile**

Afin de limiter les nuisances liées au trafic automobile, les mesures suivantes sont préconisées :

- proscrire l'urbanisation linéaire le long des voies qui expose les habitants aux nuisances sonores et aux polluants atmosphériques et engendre à terme des effets sur la santé : cette disposition est respectée dans le zonage à l'exception de la zone 2AU au droit des prés salés ouest, qui longe la RD 650. Toutefois afin de lutter contre les nuisances de cette voie, il sera préconisé dans la phase aménagement la réalisation d'un boulevard urbain paysagé.
- disposer le long des voies à grande circulation (principalement les RN 250 et RD 650), au droit des zones habitées, d'écrans arborés et/ou arbustifs, dont les effets bénéfiques sur la fixation des particules solides, et la dispersion des particules gazeuses issus de la circulation automobile, sont aujourd'hui montrés,
- favoriser les modes de circulation doux et les transports en commun qui réduisent les nuisances apportées par la circulation automobile : ces dispositions sont développées dans le Plan de Déplacement Urbain de la commune.
- Promouvoir la réalisation d'un projet de territoire global qui tienne compte d'un développement économique associé à une politique du logement rigoureuse, afin de réduire les distances domicile – travail source d'encombres, de nuisances et de pollution. Le PADD est fondé sur cette logique et a défini les sites prioritaires pour répondre à cette logique.

## **II. Les mesures relatives aux incidences spécifiques des zones d'extension de l'urbanisation**

### **Préambule**

Chaque nouveau document d'urbanisme s'inscrit plus ou moins dans la continuité du document précédent. Quant aux zones d'extension de l'urbanisation, cette continuité n'est que partielle en raison de la volonté de nuancer l'application de la loi littoral sur le territoire de la commune. La prise en compte de « L'étude des enjeux écologiques et paysagers du littoral du Bassin d'Arcachon », (éditée par la Préfecture de la région Aquitaine et par la Préfecture de la Gironde en 2006) a entraîné la modification de la délimitation de plusieurs zones d'urbanisation future du Plan d'Occupation des Sols (POS). Ces modifications, qui sont justifiées par la présence d'intérêts écologiques et paysagers, se résument pour les zones concernées par une réduction de la constructibilité par rapport au POS. Il s'agit des zones suivantes : le secteur de Bordes, la Pinède de Conteau, la zone de Laurey – Pissens, le Haut Pyla et le Vieux-Pyla.

### **A. La bande urbaine des prés salés ouest et le secteur urbain entre la voie ferrée et la RD 650**

La constructibilité de ces secteurs est identifiée au Schéma Directeur et confirmée par le SMVM. Dans ce cas, la position du site dans les espaces proches du rivage peut recevoir une extension 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 immédiate de l'eau. Le caractère limité de l'urbanisation s'exprimera dans son respect du tissu bâti environnant et par sa faible covisibilité avec le bassin. Toutefois une grande partie des boisements nord est préservée pour garantir le maintien d'une continuité paysagère entre les Prés Salés Ouest et le secteur de Camicas.

### **B. Le secteur de Bordes**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bordes va supprimer un espace tampon entre l'urbanisation actuelle et la zone des prés salés est, qui peut être utilisé potentiellement par des espèces animales en complément du bassin d'Arcachon et des prés salés. Toutefois cet espace est aujourd'hui dans un état très dégradé.

L'incidence de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est compensée par le renforcement de la protection des Prés salés est et ouest, des terrains situés le long du chenal de la Hume en limite communale et des terrains à l'arrière de la digue sud des Prés salés est. Ces terrains qui étaient en zone urbanisable dans le POS seront conservés en tant qu'espaces remarquables, au titre de la loi littoral (NR) et en espace naturel protégé (NP). La protection stricte des prés salés est (zone NR), déjà effective dans le POS en vigueur est complétée par le zonage des prés salés ouest en zone de protection stricte (NP) et des terrains au bord du chenal (zone NR). Par ailleurs cet espace doit bénéficier d'une réorganisation environnementale visant à la fois des objectifs de protection et de mise en valeur, décrite dans le PADD.

En outre, il est proposé de requalifier l'espace des prés salés est dans le but de conforter leur intérêt pour la biodiversité. Un plan de gestion devrait être établi qui programme les actions à mettre en œuvre pour l'entretien ou la restauration :

- du système hydraulique (fossés, ouvrages) et des digues,
- de la végétation en privilégiant les couverts herbacés, les plus intéressants pour la diversité floristique et faunistique.

Ce travail sera établi en étroite collaboration avec le Conservatoire du Littoral.

La constructibilité du secteur de Bordes est identifiée au Schéma Directeur et confirmée par le SMVM. Dans ce cas, la position du site dans les espaces proches du rivage peut recevoir une extension 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 immédiate de l'eau. Le caractère limité de l'urbanisation s'exprimera dans son respect du tissu bâti environnant et par sa faible covisibilité avec le bassin. Toutefois dans un souci d'organisation du territoire, il a été décidé de prioriser ce secteur afin de permettre la réalisation d'opérations touristiques. Par ailleurs, afin de tenir compte des risques d'inondation par submersion marine et des études en cours réalisées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques qui a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2010, il a été décidé, par mesure de précaution, de déclasser en zone 2AU l'ensemble des zones d'urbanisation future identifiées dans le PLU 2001, le temps de connaître les prescriptions du futur PPRI, à savoir la zone INAO située à l'Ouest du quartier et les zones INAA situées au centre et à l'Est du quartier. Lors de la réalisation des opérations dans le cadre de la délivrance des autorisations, les conditions nécessaires aux respects des principes fixés pour les espaces proches du rivage (densité, covisibilité, protection...) seront établis.

Après mise en œuvre de ces mesures, l'incidence résiduelle sera faible.

## **C. La Pinède de Conteau**

Il convient de rappeler que la totalité de la pinède de Conteau constituait une zone d'urbanisation future dans le POS. L'identification des enjeux sur ce site tels que le confortement de la coupure d'urbanisation identifiée au droit du canal des Landes, l'identification de ce lieu comme espace de respiration, le maintien de continuités paysagères entre les milieux forestiers et matîmes, a abouti à la réalisation d'une orientation particulière d'aménagement opposable. Ainsi afin de répondre à ces enjeux il a été décidé de prévoir la réduction de la constructibilité du site de 50 %.

En effet l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la pinède de Conteau consommera environ la moitié de la superficie de cet espace naturel de transition entre les agglomérations de Gujan-Mestras et la Teste et elle induira une augmentation de l'imperméabilisation des sols à proximité du Bassin.

Les effets sur la biodiversité ne sont pas très élevés car les habitats et espèces sont communs, à l'exception des ses limites. En effet, cette zone est longée au sud par la craste de Nézer qui constitue une continuité écologique intéressante, et à l'est par le canal des Landes qui est l'un des corridors écologiques majeurs du autour du bassin d'Arcachon. Toutefois les espaces proches du canal sont tous protégés durablement (zone NR et EBC), quant aux abords de la craste de Nézer, ils devront faire l'objet d'une attention toute particulière.

Afin d'éviter les incidences de l'urbanisation sur cet espace, on préservera une zone tampon d'au moins 50 mètres de large sur la rive nord du cours d'eau à l'intérieur de laquelle la végétation naturelle sera laissée en l'état (pas d'aménagement d'espace vert); cette marge de recul par rapport aux espaces

artificialisés devrait être suffisante pour maintenir les conditions écologiques nécessaires à la préservation du cours d'eau et de sa ripisylve et de leurs fonctionnalités.

Pour limiter les incidences des apports accrus d'eaux de ruissellement au réseau hydrographique, les mesures décrites au I.2 seront mises en œuvre. Notamment, afin de ne pas modifier de manière sensible le régime et la qualité des milieux récepteurs (fossés et crastes), les systèmes d'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés, par exemple sous forme de noues : fossés de faible profondeur, sub-horizontaux et constitués de matériaux drainants végétalisés, facilitant l'infiltration, et situés le long de la voirie. Il pourra être défini dans les futures opérations un coefficient maximum d'imperméabilisation pour favoriser l'infiltration sur le site.

La suppression partielle de cet espace naturel sera compensée par la protection durable d'une coupure d'urbanisation à l'est de la zone à urbaniser. Cette reconnaissance se traduira par le maintien de la « fenêtre verte » sur la RD 650 et par la création d'un parc urbain avec un fort rôle social, récréatif et structurant. La relation de ce parc avec le Parc de la Chêneraie du Canal des Landes sera maintenue.

## **D. La forêt du Laurey**

L'évolution des zones d'urbanisation future par rapport au POS est notable dans le secteur relativement vaste de Pissens - l'Ermitage – Laurey. En effet, la prise en compte des espaces remarquables au titre de la loi littoral et d'un vaste espace de respiration entre le centre de La Teste et le quartier de Pyla sont à l'origine d'une mesure importante : la réduction de la constructibilité dans ce vaste secteur (environ 80 % de cet vaste espace ouvert à l'urbanisation dans le POS ont été déclassés en zone naturelle).

L'urbanisation future et l'extension du golf dans cette forêt ont pour incidences :

- de consommer une partie des habitats forestiers du site proposé pour intégrer le réseau Natura 2000 « les forêts dunaires de la Teste de Buch » ; toutefois la partie consommée est faible par rapport à l'étendue du site Natura 2000 et les habitats et espèces d'intérêt communautaire en présence sont très communs en France ou dans la région ;
- d'accentuer la fragmentation de la pointe nord-est de la forêt ; toutefois cette fragmentation est déjà effective du fait de la présence de la voie communale vers Arcachon et de l'urbanisation linéaire qui la borde.

Ces incidences négatives sont réduites ou compensées par les mesures suivantes :

- la consommation de cet espace forestier est compensée par la protection renforcée des espaces de dunes forestières de la commune, notamment dans le secteur de L'Ermitage – Laurey, au nord de la RD 217 ; en effet, par rapport au Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur, le présent PLU marque une amélioration importante de protection des surfaces forestières :

- la forêt de Laurey – Ermitage était entièrement en zone future d'urbanisation (zone II NA) dans le POS ; dans le présent PLU, cette forêt est protégée en zone naturelle sur environ les 3/4 de sa superficie coté ouest, sud et nord en confrontation avec le domaine de la forêt : zones NR, NP de protection stricte, le tout en EBC et NLg pour permettre l'extension du golf.
  - le secteur de Camicas, au nord du golf bénéficie dans le présent plan d'une protection forte en espace naturel remarquable au titre de la loi littoral, ce qui n'était pas le cas dans le POS.
- à l'intérieur de la zone à urbaniser et dans l'extension du golf des îlots d'« espaces verts intérieurs protégés » sont maintenus afin de préserver une partie des boisements ; de même, coté sud, une bande boisée le long de la RD 217 protégée en zone NR et Espaces Boisés Classés,
  - il est proposé en outre de maintenir une bande boisée linéaire de 30 m de large environ entre les zones 2AU et NLg afin de réduire l'effet de fragmentation et maintenir une zone de connexions biologiques entre les secteurs de Camicas et de l'Ermitage. Par ailleurs cette bande boisée permettra de conserver une possibilité de liaison pour des sentiers entre les prés salés ouest et la plage au Pyla.
  - Il est mis en place un emplacement réservé sur les derniers terrains libres de part et d'autre du boulevard d'Arcachon pour afficher la continuité entre le Laurey et Camicas.

La mise en œuvre de ces différentes mesures permettra de réduire les incidences à un niveau faible.

## **E. La dune de « Haut Pyla »**

Le maintien d'une zone 2AU se traduit par la suppression, sur une superficie d'environ 15 ha, d'une forêt dunaire à pin maritime et chêne vert.

Cette incidence est compensée par la protection, sur une superficie d'un peu plus de 30 ha, d'un habitat de même nature, comprenant une densité importante de chênes verts, au nord de la RD 217 : forêt dunaire de Pissens et de l'Ermitage. Ce secteur, voué à l'urbanisation dans le POS actuellement en vigueur (zone IINA), bénéficie dans le PLU d'une protection stricte en zones NR et d'un Espace Boisé Classé. De plus, les espaces les plus sensibles du Haut Pyla ont été protégés au titre des espaces remarquables (zone NR) Il s'agit notamment du sommet et de la partie haute de la dune, qui sont les espaces les plus sensibles en matière de covisibilité et qui constituent la frange d'une grande coupure d'urbanisation entre le bourg de La Teste et le quartier de Pyla.

La constructibilité du Haut Pyla est identifiée au Schéma Directeur et confirmée par le SMVM. Dans ce cas, la position du site dans les espaces proches du rivage peut recevoir une extension 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 immédiate de l'eau (art L.146-4 du Code de l'Urbanisme). Le caractère limité de l'urbanisation s'exprimera dans son respect du tissu bâti environnant et par sa faible covisibilité avec le bassin.

La prise en compte du relief par les nouvelles constructions et la conservation optimale des arbres existants sont prévues pour maintenir les qualités de la pinède habitée du Pyla avec une covisibilité modérée des habitations par rapport au littoral. Il est recommandé de conserver une bande boisée entre le sommet et l'avenue des Palombes afin de conserver une possibilité de liaison pour des sentiers entre les prés salés ouest et la plage au Pyla. Toutefois dans un souci d'organisation du territoire et de priorités données à d'autres secteurs au sein des espaces urbains ou à urbanisés, il a été décidé de décaler dans le temps l'urbanisation de cet espace (zone 2AU). Lors de son ouverture à l'urbanisation les conditions nécessaires aux respects des principes fixés pour les espaces proches du rivage (densité, covisibilité, protection...) devront être établis.

## **F. La pinède du « Vieux Pyla »**

La constructibilité du Haut Pyla est identifiée au Schéma Directeur et confirmée par le SMVM. Dans ce cas, la position du site dans les espaces proches du rivage peut recevoir une extension 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 immédiate de l'eau (art L.146-4 du Code de l'Urbanisme). Le caractère limité de l'urbanisation s'exprimera dans son respect du tissu bâti environnant et par sa faible covisibilité avec le bassin. Toutefois, le sommet et la partie haute de la dune, qui sont les espaces les plus sensibles en matière de covisibilité et qui constituent la frange d'une grande coupure d'urbanisation entre le bourg de La Teste et le quartier de Pyla, ont été préservés par leur classement en espace remarquable au titre de la loi littoral (zone NR).

La prise en compte du relief par les nouvelles constructions et la conservation optimale des arbres existants sont prévues pour maintenir les qualités de la pinède habitée du Pyla avec une covisibilité modérée des habitations par rapport au littoral. La covisibilité des habitations actuelles et futures avec la Dune de Pyla devra être la plus faible possible, notamment par la conservation optimale des arbres existants, voire par la plantation d'arbres. Les espaces les plus sensibles du Haut Pyla ont été protégés au titre des espaces remarquables (zone NR). L'identification sur le site des espaces sensibles et remarquables ne concerne que très peu les espaces situés en site inscrit. Il a donc été décidé de protéger par des zonages appropriés les espaces sensibles identifiés directement sur le site. Par ailleurs dans un souci d'organisation du territoire et de priorités données à d'autres secteurs au sein des espaces urbains ou à urbanisés, il a été décidé de décaler dans le temps l'urbanisation de cet espace (zone 2AU). Lors de son ouverture à l'urbanisation les conditions nécessaires aux respects des principes fixés pour les espaces proches du rivage (densité, covisibilité, protection...) devront être établis.

## **G. Les extensions de l'urbanisation au nord de Cazaux**

Les extensions proposées respectent le principe de la continuité avec l'agglomération existante de la loi littoral. Elles ne font pas l'objet de mesures réductrices ou compensatoires particulières en raison de leurs incidences brutes sur les espaces naturels et le paysage qui sont très faibles.

## **H. Conclusion**

Le tableau ci-après résume les incidences futures et résiduelles (après mise en œuvre des mesures destinées à les supprimer, réduire, ou compenser) de chacune des zones naturelles susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU.

Nom de la zone	Incidence future	Mesures réductrices et compensatoires	Incidence résiduelle
Bande urbaine des prés salés ouest	Incidence faible sur les espaces naturels Risque de covisibilité forte avec le bassin	Une urbanisation qui respecte le bâti environnant et qui présente une faible covisibilité avec le littoral Maintien d'une grande partie des boisements nord.	Incidence faible
Bordes	Suppression d'un espace tampon, en interrelations avec les prés salés Risque de covisibilité forte avec le bassin	Protection renforcée des prés salés est et ouest Requalification et plan de gestion des prés salés est Une urbanisation qui respecte le bâti environnant et qui présente une faible covisibilité avec le littoral Protection dès à présent des parties les plus sensibles (zones NP et NR)	Incidence faible
Pinède de Conteau	Risques d'incidences sur la craste de Nézer et sa ripisylve et de perturbation du fonctionnement des crastes Suppression de la moitié d'une pinède en milieu urbain	Protection d'une zone tampon de 50 m de large le long de la craste de Nézer Mise en place de techniques alternatives de collecte des eaux pluviales Protection durable d'une coupure d'urbanisation et création d'un parc urbain ouvert au public	Incidence faible
Forêt du Laurey	Emprise sur une zone Natura 2000 en projet Renforcement de la fragmentation de la pointe nord-est de la forêt dunaire	Protection renforcée des forêts dunaires au nord de la RD 217 (env moitié du secteur en zone NP et NR et environ 1/3 en zone NLg) Maintien de zones boisées dans le secteur à urbaniser et d'une bande d'EBC le long de la RD 217 Maintien d'une zone de connexion biologique en limite des zones 2AU et NLg Maintien d'une possibilité de liaison pédestre entre les prés salés est et le Pyla	Incidence faible
Pinède du Haut Pyla	Suppression d'une partie de l'habitat « forêt dunaire à pin maritime et chêne vert » Risque de covisibilité avec le littoral	Protection renforcée d'un habitat du même type sur une superficie plus importante à Pissens et Ermitage Une urbanisation qui respecte le bâti environnant et qui présente une faible covisibilité avec le littoral Conservation optimale des arbres existants Maintien d'une possibilité de liaison pédestre entre les prés salés est et le Pyla. Protection dès à présent des espaces les plus sensibles. Décalage dans le temps de l'urbanisation de cette zone.	Incidence faible
Pinède du Vieux Pyla	Incidence faible sur les espaces naturels Risque de covisibilité avec le littoral Emprise partielle sur un site inscrit qui n'est pas identifié comme étant remarquable	Une urbanisation qui respecte le bâti environnant et qui présente une très faible covisibilité avec le littoral Conservation optimale des arbres existants Protection dès à présent des espaces les plus sensibles après avoir sur le site identifié les espaces remarquables Décalage dans le temps de l'urbanisation de cette zone.	Incidence faible
Nord de Cazaux	Incidence faible	Aucune mesure spécifique	Incidence faible

## **CHAPITRE 6 : INCIDENCE DU PLU SUR LES SITES**

### **NATURA 2000**

## I. Présentation des sites Natura 2000

La Commune dispose sur son territoire de 5 sites Natura 2000 au titre des Directives Européennes n° 92-43 (directive « habitats ») et n° 79-409 (directive « oiseaux »). Ils ont été présentés brièvement dans le chapitre 2 dénommé « Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution ». Pour mémoire un tableau récapitulatif est présenté ci-dessous.

Nom du site	Numéro du site	Nature du site	Superficie	Principales caractéristiques
Bassin d'Arcachon	FR7200679	SIC (9)	6 431 ha	Vaste baie marine à salinité variable découvrant de grandes surfaces de vasières Site éclaté de zones caractéristiques des différents milieux du Bassin. La Commune de La Teste est concernée par le Banc d'Arguin
Forêts dunaires de La Teste de Buch	FR7200702	SIC	5 312 ha	Ensemble de dunes boisées anciennes qui s'étend d'Arcachon jusqu'à proximité de Biscarrosse entre l'océan et l'étang de Cazaux Sanguinet. Forêt de pins et feuillus en mélange présentant des stades avec des individus très âgés
Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage	FR7200710	SIC	785 ha	Système dunaire comportant des plantes protégées et rares. Présence de diverses zones humides arrière dunaires
Zones humides de l'arrière dune du Pays de Born	FR7200714	SIC	14 950 ha	Grande variété de milieux humides et aquatiques. Nombreuses espèces rares ou menacées sur les rives soumises au marnage
Bassin d'Arcachon : Banc d'Arguin	FR7210015	ZPS (11)	500 ha	Grande richesse en oiseaux d'eau nicheurs, hivernants, et en passage migratoire

### A. Bassin d'Arcachon et Cap Ferret – FR7200679

Ce site a été proposé comme SIC en Juillet 2003. Il correspond au Bassin d'Arcachon qui présente le plus grand herbier à Zostères (*Zostera noltii*) d'Europe, une mosaïque de différents types d'habitats et une forte diversité biologique. Par ailleurs le Bassin d'Arcachon joue un rôle fondamental pour l'accueil de l'avifaune. C'est un site d'importance internationale pour la reproduction, l'hivernage ou la migration de certaines espèces. Le Bassin d'Arcachon abrite des poissons migrateurs pour une grande partie de leur cycle. Il a une dimension de 22 684 ha.

Les principaux habitats présents sont :

- Replats boueux ou sableux exondés à marée basse
- Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine
- Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale
- Végétation annuelle des laissés de mer
- Dunes mobiles embryonnaires
- Prés salés atlantiques (*Glauco-Puccinellietalia maritima*)
- Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (dunes blanches)

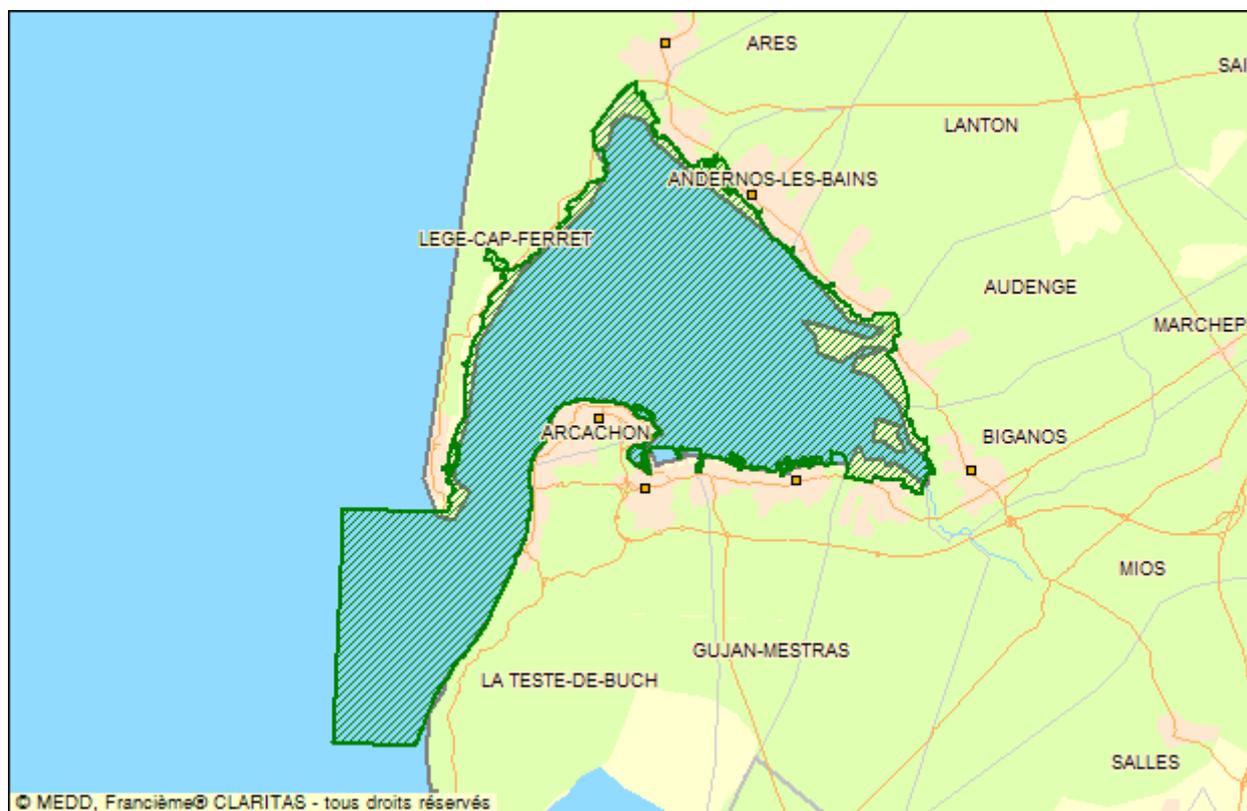
(9) SIC : Site d'Intérêt Communautaire

(11) ZPS : Zone de Protection Spéciale au titre de la Directive « Oiseaux »

- Prés à *Spartina* (*Spartinion maritima*)
- Végétations pionnières à *Salicornia* et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses
- Lagunes côtières
- Récifs

Les principales espèces présentes au titre du site Natura 2000 sont :

- Amphibiens et reptiles
  - Cistude d'Europe
- Mammifères
  - Grand Dauphin
  - Loutre
  - Vespertilion de Bechstein
  - Vison d'Europe



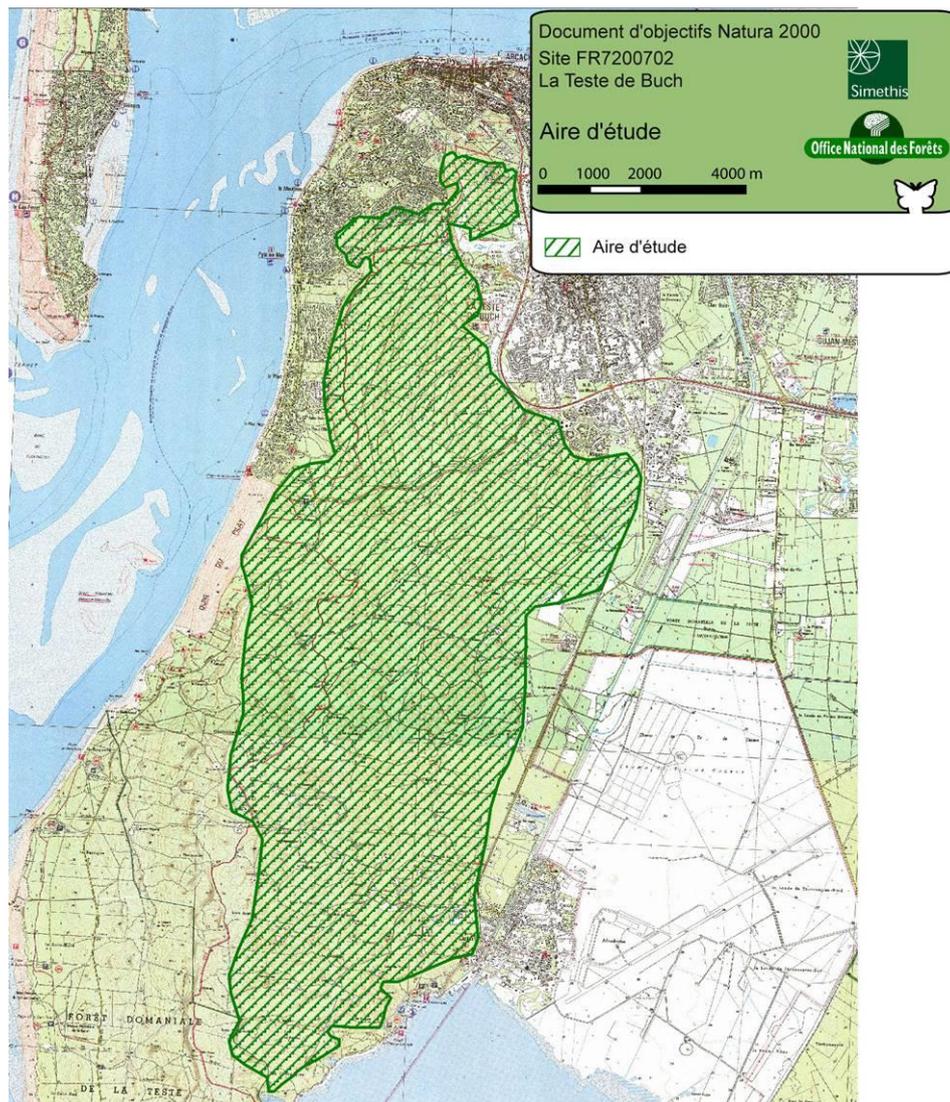
Un Document d'Objectif devrait prochainement être réalisé. Les instances du Parc Marin du Bassin d'Arcachon en cours de constitution pourraient piloter la réalisation de ce document.

## **B. Forêts dunaires de La Teste de Buch - FR7200702**

Le site a été proposé comme SIC en Juillet 2003. Il correspond aux forêts dunaires de la commune et recouvre en grande partie la forêt usagère. Etabli sur une superficie totale de 5 312 ha, il a été retenu sur la base de 3 habitats et 2 espèces :

- Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale (2180) :
  - Dunes boisées littorales thermo-atlantiques à Chêne vert : 2180-1,
  - Dunes boisées littorales thermo-atlantiques à Chêne liège : 2180-2,
  - Aulnaie, Saulaie bétulaie et chênaie pédonculées marécageuses arrière-dunaires : 2180-5.
- Landes sèches européennes (4030) :

- Landes sèches thermo-atlantiques : 4030-4,
- Landes atlantiques subsèches : 4030-7,
- Landes atlantiques fraîches méridionales : 4030-8.
- Dunes avec forêts à *Pinus pinea* et/ou *Pinus pinaster* : habitat prioritaire (2270) :
  - Forêts dunales à Pin parasol : 2270-1,
  - Forêts dunales à Pin maritime : 2270-2.
- Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) ;
- Lucane cerf volant (*Lucanus cervus*).



Périmètre du site FR7200702

Un DOCOB est en cours de réalisation sur ce site. Le comité de pilotage a été constitué par arrêté préfectoral en date 27 octobre 2009, complété par arrêté Préfectoral en date 4 juin 2010. Monsieur le Maire de La Teste de Buch a été désigné président du COPIL. Ainsi la Commune mène les études qui sont nécessaires à la réalisation du DOCOB. Les études du diagnostic environnemental ont permis de mettre en évidence que :

- Tous les boisements dunaires sont éligibles à la directive habitats,
- 5 habitats d'intérêt communautaire ont été recensés

Code Natura 2000	Habitats élémentaires	Intitulé de l'habitat sur le site Natura 2000	Type de boisement	Strate arborée	Strate arbustive	Strate herbacée
2180-2	Dunes boisées littorales thermo-atlantiques	Boisement dunaire à Chêne vert et Pin maritime	Chênaie-pinèdes	Dominance quasi exclusive du Pin Présence éparse du Chêne vert	Strate arbustive bien développée de Chêne vert Espèces accompagnatrices : Genêt à balais, Chêne liège, Pin maritime, Ciste à feuilles de sauge, Chêne vert	Strate herbacée bien développée Espèces : Sceau de Salomon odorant, Chèvrefeuille des bois, Canche flexueuse, Fougère aigle, Garance voyageuse, Germandré scorodaine...



Code Natura 2000	Habitats élémentaires	Intitulé de l'habitat sur le site Natura 2000	Type de boisement	S trate arborée	S trate arbustive	S trate herbacée
2180-4	Arrières dunes boisées à Chêne pédonculé	Boisement acidiphile mésophile dunaire à Chêne pédonculé et Chèvrefeuille des bois	Chênaie-pinèdes et plus rarement Chênaie pure (versant)	Dominanc e du Pin et présence localisée du Chêne pédonculé	S trate arbustive bien développée de Chêne pédonculé et d'Arbousier Espèces accompagnatrices : Fragon, Houx, Pin maritime,	S trate herbacée bien développée Espèces : Sceau de Salomon odorant, Chèvrefeuille des bois, Canche flexueuse, Fougère aigle, Garance voyageuse, Germandré scorodaine...



Code Natura 2000	Habitats élémentaires	Intitulé de l'habitat sur le site Natura 2000	Type de boisement	Strate arborée	Strate arbustive	Strate herbacée
2180-5	Aulnaie, Saulaie, Bétulaie et Chênaie pédonculées marécageuses arrière-dunaires	Aulnaie marécageuse arrière-dunaire	Aulnaie pure	Aulne glutineux	Strate arbustive peu développée	Strate herbacée bien développée Espèces : Sceau de Salomon odorant, Chèvrefeuille des bois, Canche flexueuse, Fougère aigle, Garance voyageuse, Germandré scorodaine...
		Boisement hygrophile arrière dunaire à Bouleau pubescent, Aulne glutineux (Sauleroux) et Osmonde royale	Boisement mixte de feuillus et présence localisée du Pin maritime	Dominance du Bouleau verruqueux, de l'Aulne glutineux et du Chêne pédonculé	Strate arbustive bien développée Sauleroux, Bourdaine, Tremble, Aulne glutineux	Strate herbacée bien développée Espèces : Sceau de Salomon odorant, Chèvrefeuille des bois, Canche flexueuse, Fougère aigle, Garance voyageuse, Germandré scorodaine...



Code Natujra 2000	Habitats élémentaires	Intitulé de l'habitat sur le site Natura 2000	Type de boisement	Strate arborée	Strate arbustive	Strate herbacée
9190-1	Vielles chênaies acidiphiles des plaines sablonneuses à <i>Quercus robur</i>	Chênaie pédonculée à Molinie bleue	Chênaie/Pinède Dominance du Chêne	Dominance du Chêne pédonculé et du Pin maritime	Strate arbustive développée Chêne pédonculé, Sauleroux,	Strate herbacée bien développée Espèces : Sceau de Salomon odorant,

					Piment royal	Chèvrefeuille des bois, Canche flexueuse, Fougère aigle, Garance voyageuse, Germandré scorodaine...
--	--	--	--	--	--------------	---

Code Natura 2000	Habitats élémentaires	Intitulé de l'habitat sur le site Natura 2000	Type de boisement	Strate arborée	Strate arbustive	Strate herbacée
4030-4	Landes sèches thermo-atlantiques	Landes sèches à Ciste à feuilles de sauge et Bruyère cendré	-	-	Dominance du Ciste à feuilles de sauge, de la Bruyère cendré, de l'Ajonc d'Europe...	Melampyre des près, Chèvrefeuille des bois, Luzule des champs, Queue de lièvre

Un habitat d'intérêt prioritaire a été recensé au niveau des pare-feux et de façon ponctuelle sur les chemins forestiers et cabanes forestières :

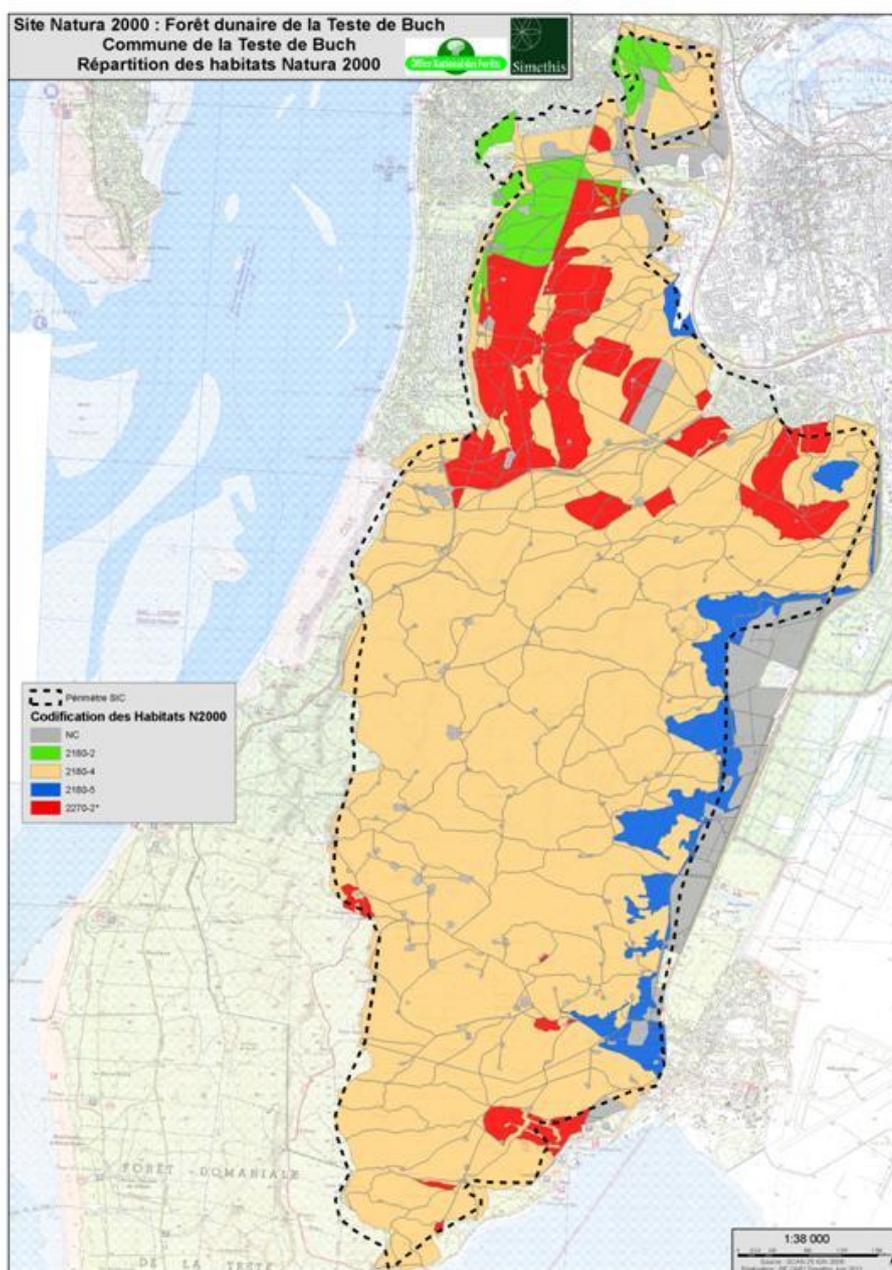
- 2130-5 : « Pelouses rases annuelles arrière-dunaires »,

C'est un habitat identifié sur les pare-feux avec un recouvrement de 10 à 50 %. Il peut être localisé sous forme dégradée sur les chemins forestiers (surface de 5 à 30 %) ou au sein de certaines cabanes peu visitées.

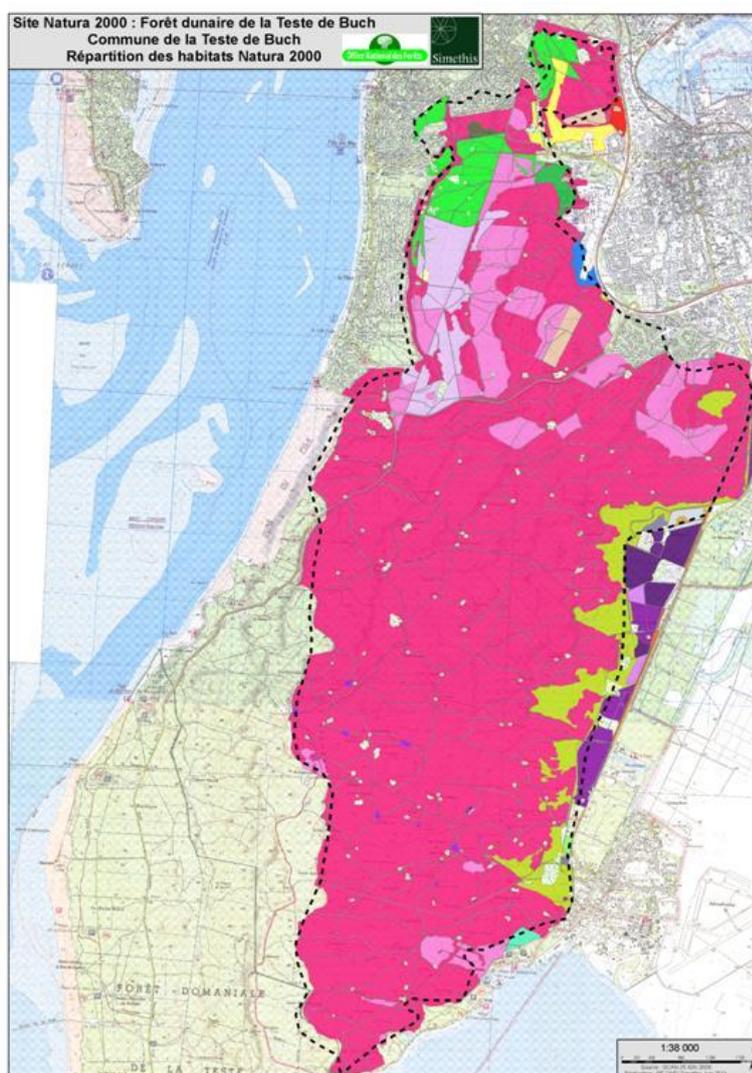


Un autre habitat d'intérêt prioritaire est potentiellement présent sur le site d'après la bibliographie et les rapports scientifiques :

- 2270\* « dunes avec forêts à *Pinus pinea* et/ou *Pinus pinaster* ». Toutefois il apparaît une ambiguïté entre le 2270\* et le 2180-4 (Arrières dunes boisées à Chêne pédonculé). En effet il existe un problème de cohérence vis-à-vis des forêts naturelles ou semi-naturelles non prioritaire (2180) auxquelles cet habitat se substitue. Une mission d'évaluation a été confiée au CBNSA par la DREAL Aquitaine sur ce sujet afin d'éviter toute interprétation préjudiciable. Les conclusions de cette mission ne sont pas connues à ce jour.



- **2180-2** : Dunes boisées littorales thermo-atlantiques à chêne vert ;
- **2180-4** : Arrières dunes boisées à chêne pédonculé ;



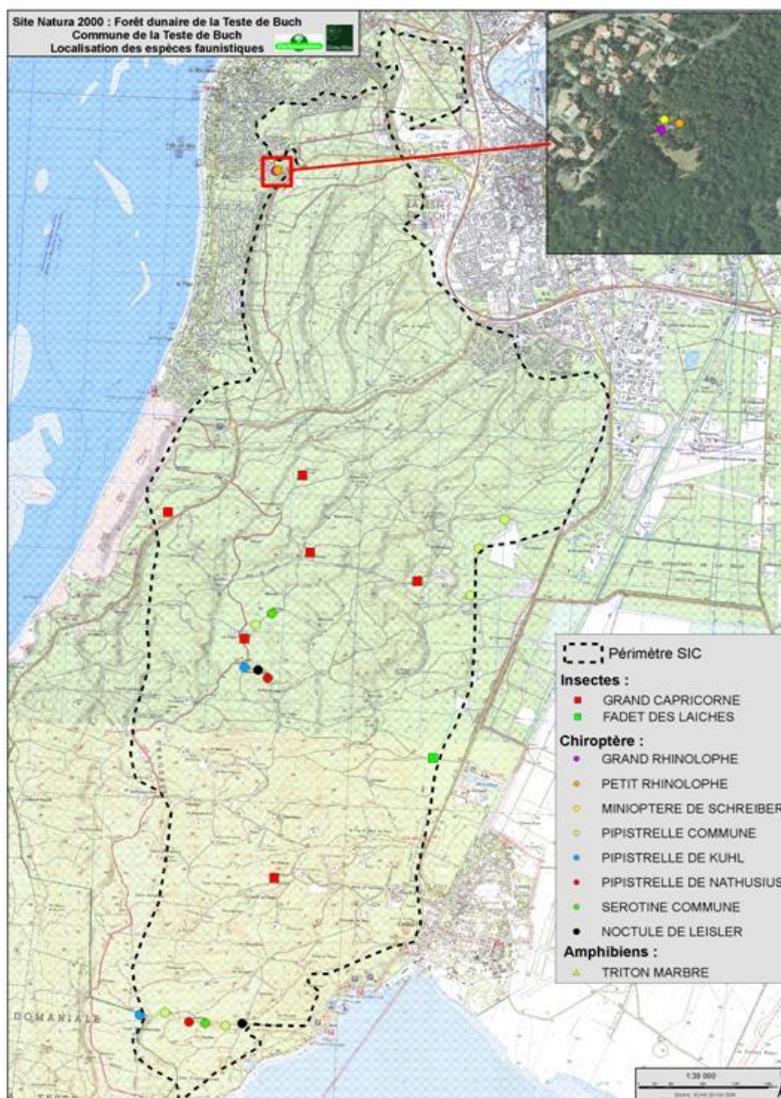
Périmètre SIC	
Définition des habitats Natura 2000	
	AULNAIE MARECAGEUSE ARRIERE DUNAIRE
	BOISEMENT ACIDIPHILE MESOPHILE DUNAIRE A CHENE PEDONCULE ET CHEVREFEUILLE DES BOIS
	BOISEMENT DUNAIRE A CHENE VERT ET PIN MARITIME
	BOISEMENT HYGROPHILE A SAULE ROUX (HORS CONTEXTE DUNAIRE)
	BOISEMENT HYGROPHILE ARRIERE DUNAIRE A BOULEAU PUBESCENT, AULNE GLUTINEUX (SAULE ROUX) ET OSMONDE ROYALE
	BOISEMENT MESOPHILE MIXTE A CHENE PEDONCULE ET PIN MARITIME (HORS CONTEXTE DUNAIRE)
	BOISEMENT PIONNIER A AJONC D'EUROPE, PIN MARITIME ET CHENE PEDONCULE
	CHENAIE PEDONCULEE MESOHYGROPHILE A SAULE ROUX ET MOLINIE BLEUE
	CRASTE DE NEZER (HABITAT NATUREL NON IDENTIFIE)
	FOURRE DUNAIRE A BRANDE ET GENET A BALAI
	FOURRE DUNAIRE A CHENE PEDONCULE
	FOURRE DUNAIRE MIXTE
	FOURRE MESOHYGROPHILE A MOLINIE ET BURDAINE (HORS CONTEXTE DUNAIRE)
	FOURRE PRE-FORESTIER SUITE A UNE COUPE RASE DE PIN MARITIME
	LANDE MESOPHILE A FOUGERE AIGLE ET AJONC D'EUROPE (HORS CONTEXTE DUNAIRE)
	PARC BOISE (PIN MARITIME)
	PARC BOISE SUR DUNES
	PELOUSE
	PELOUSE ACIDIPHILE A AGROSTIDE CAPILLAIRE
	JEUNE PLANTATION DE PIN MARITIME SUR DUNES
	PLANTATION DE PIN MARITIME SUR DUNES (FACIES DE SUBSTITUTION ANTHROPOGENE DU BOISEMENT DUNAIRE A CHENE VERT ET PIN MARITIME)
	PLANTATION DE PIN MARITIME SUR LANDE A MOLINIE (HORS CONTEXTE DUNAIRE)
	PLANTATION DE PIN MARITIME SUR LANDE A AJONC (HORS CONTEXTE DUNAIRE)
	PLANTATION DE PIN MARITIME SUR LANDE A MOLINIE ET FOURRE (HORS CONTEXTE DUNAIRE)
	CARRIERE DE SABLE
	TERRAIN EN FRICHE
	STATION D'EPURATION ET BOISEMENT DE PIN MARITIME
	PUITS PETROLE
	TERRAIN DE GOLF
	RESEAU ROUTIER
	CABANES FORESTIERES
	BATIMENTS

Concernant les espèces il a été identifié :

- 8 espèces de Chauves-souris toutes protégées dont 3 espèces d'intérêt communautaire inscrites à l'Annexe 2 de la Directive Habitat
  - o Le petit Rhinolophe,
  - o Le grand Rhinolophe,
  - o Le minioptère de Schreibers.
- 58 espèces d'insectes saproxylophages dont 1 espèce d'intérêt communautaire
  - o Le grand capricorne

Le lucane cerf volant n'a, quant à lui, pas été contacté

- 42 espèces d'oiseaux ont été contactées, parmi lesquelles 2 espèces d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe I de la directive oiseaux :
  - o Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*)
  - o Milan noir (*Milvus migrans*)
- 14 espèces de rhopalocères (papillon de jour dont deux d'intérêt communautaire)
  - o Fadet des laiches
  - o Damier de la suisse
- 7 espèces d'Odonates relativement communes

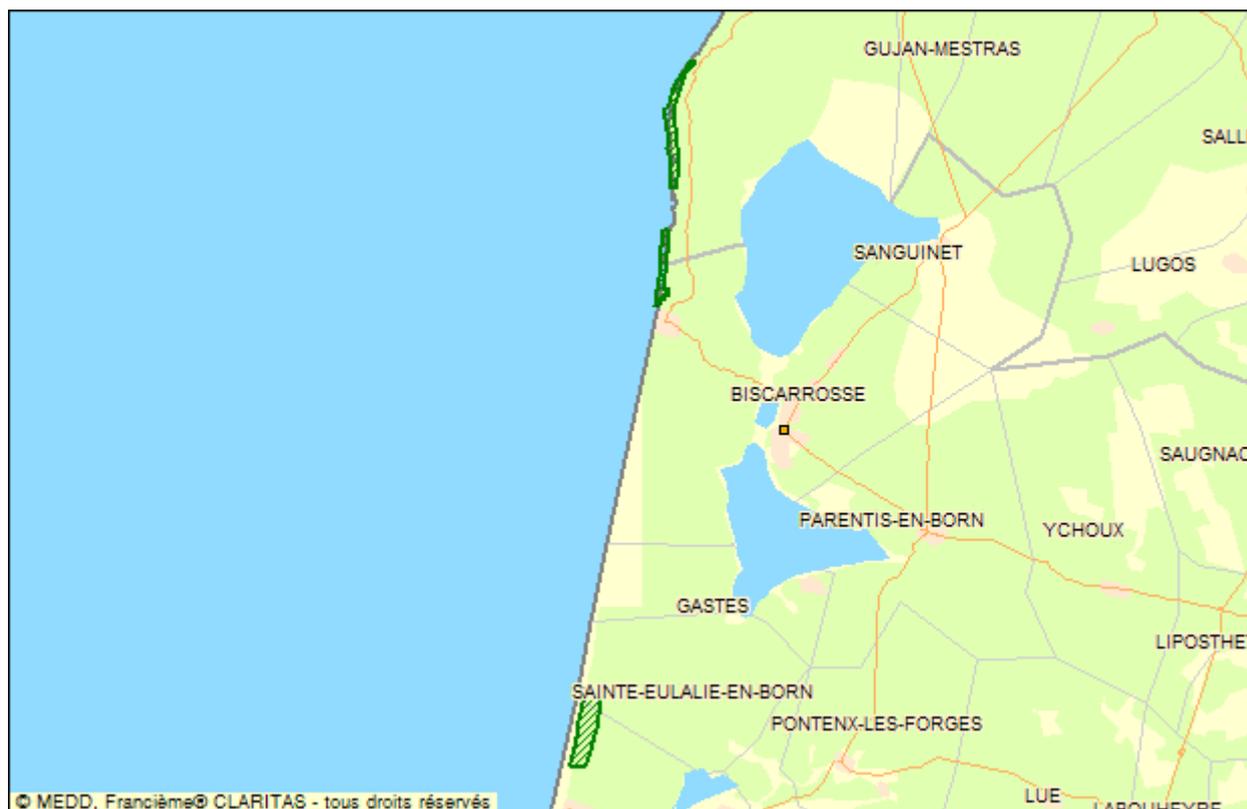


### **C. Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan – FR7200710**

Ce site a été proposé comme SIC en mars 2001. Il ne concerne qu'en partie le territoire de la commune de La Teste de Buch puisqu'il s'étend sur deux départements : la Gironde et les Landes. D'une superficie totale de 739 ha, il correspond à un système dunaire comportant des plantes protégées et rares et la présence de diverses zones humides dunaires. Un premier COPIL, dont les membres ont été désignés par arrêté préfectoral en date du 9 juin 2011, a été organisé le 20 juin 2011 afin de définir des modalités de réalisation du DOCOB.

Les principaux habitats présents sont :

- Les dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale
- Les dunes avec forêts à *Pinus pinea* et/ou *Pinus pinaster*
- Les dunes mobiles embryonnaires
- Les dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (dunes blanches)
- Les dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)
- Les dunes à *Salix repens* ssp. *argentea* (*Salicion arenariae*)
- Les dépressions humides intradunales
- Les landes sèches européennes



## **D. Zones humides de l'arrière du Pays de Born – FR7200714**

Ce site a été proposé comme SIC en mars 1999. Il ne concerne qu'en partie le territoire de la commune de La Teste de Buch puisque la très grande majorité du site concerne le département des Landes. Seule la partie du lac de Cazaux, et ses rives, est impactée par ce périmètre. La CDC des Grands Lacs a été désignée pour piloter le COFIL qui a été instauré récemment. Les études du diagnostic sont actuellement en cours de réalisation. D'une superficie de 14 950 ha, il présente une grande variété de milieux humides et aquatiques.

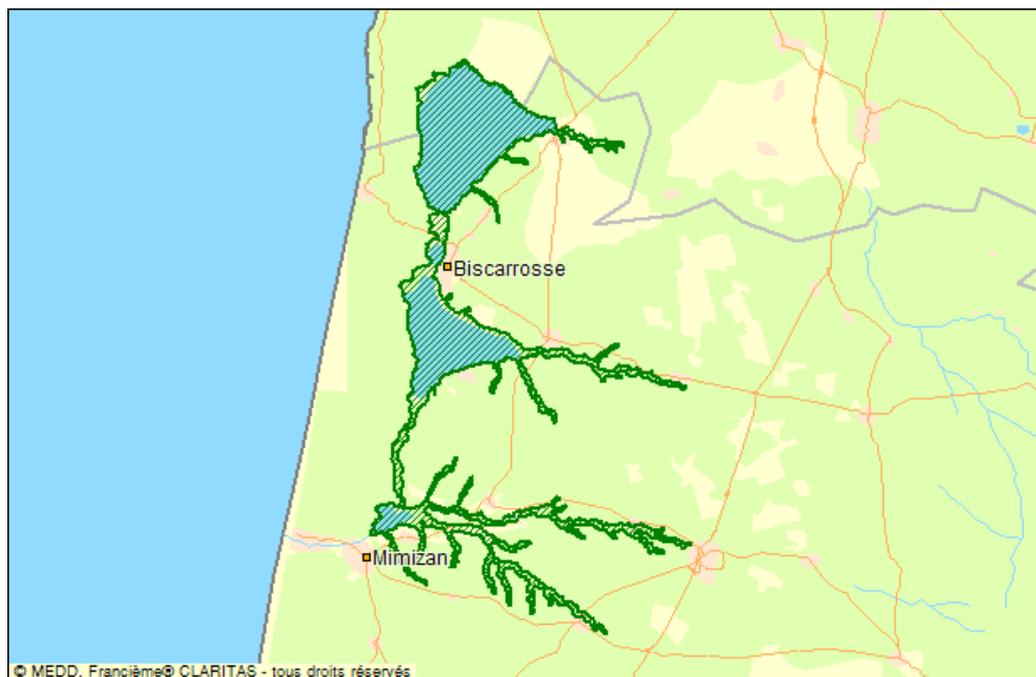
Les principaux habitats présents sont :

- Les eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses,
- Les lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition,
- Les vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*,
- Les forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*),
- Les landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*,
- Les tourbières hautes actives,
- Les tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle,
- Les dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion*.

Les principales espèces végétales et animales présentes sont :

- Amphibiens et reptiles

- La cistude d'Europe
- Mammifères
  - Le grand rhinolophe
  - La Loutre
  - Le vison d'Europe
- Les plantes
  - Le faux cresson de thore
  - Le flûteau nageant
  - L'isoète de bory
- Les poissons
  - La lamproie de planer



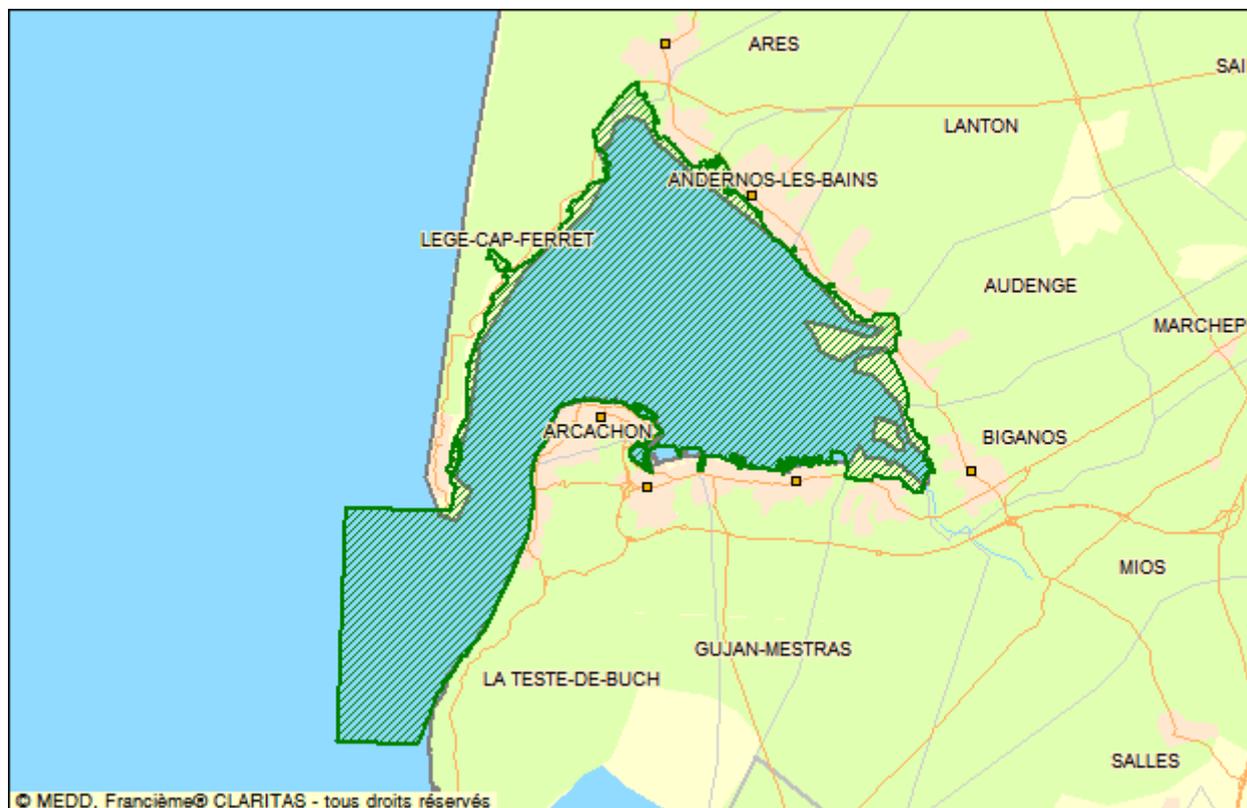
## **E. Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin - FR 7212018**

Ce site correspond au Bassin d'Arcachon dont le classement comme ZPS est intervenu par arrêté ministériel en date du 8 décembre 2009. Il est à ce titre une zone d'importance pour la reproduction, l'alimentation et le repos de l'avifaune marine. Le Bassin d'Arcachon dispose de la plus grande surface d'herbier à zostère d'Europe. Par ailleurs une biodiversité importante de mollusque et de crustacés ainsi que de zones de frayères et de nurseries de poissons permet aux oiseaux d'eau et marins de se nourrir dans la lagune. Le Bassin d'Arcachon abrite une importante communauté d'oiseaux d'eau d'origine européenne (100000 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. Ce site est d'une importance prioritaire pour l'avifaune qui justifie pleinement son classement en réserve naturelle nationale. Ainsi le site a été reconnu d'importance nationale en 2010 pour les espèces suivantes :

- La Sterne caugek
- Le Bécasseau variable,
- Le Grand Gravelot,
- Le Barge rousse,
- Le Gravelot à collier interrompue,
- Le Courlis cendré,

- Le Goéland brun.

Ainsi la gestion du Banc d'Arguin est assurée par la SEPANSO qui réalise un suivi annuel des espèces nicheuses sur le site et plus particulièrement de la colonie de Sterne caugek, du Gravelot à collier interrompue, l'Huîtrier pie, le Goéland leucophée, le Goéland brun, le Goéland argenté, le Cochevis huppé.



## II. Analyse des incidences du projet de territoire sur les sites Natura 2000

L'objectif de ce chapitre est d'analyser les incidences positives et/ou négatives du projet de territoire affiché dans le PLU sur chacun des sites Natura 2000 qui ont été présentés plus haut.

### **A. Analyse des incidences sur le site Bassin d'Arcachon et Cap Ferret – FR7200679**

La partie maritime du Bassin d'Arcachon située sur le territoire de la Commune de La Teste de Buch fait l'objet d'une protection toute particulière dans le PLU. Ainsi trois grandes zones naturelles NM, NMi et NMb protège l'ensemble du site.

Zones	Caractéristiques de la zone	Espaces concernés
NM	Zone naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires	L'ensemble du domaine maritime du Bassin d'Arcachon

	du Bassin d’Arcachon	situé sur le territoire de La Teste de Buch
NMi	Zone naturelle de protection spécifique de l’île aux oiseaux	Île aux oiseaux : partie terrestre et découverte à marée basse
NMb	Zone naturelle de protection spécifique du Banc d’Arguin	Périmètre de la Réserve Naturelle Nationale du Banc d’Arguin

D’autres sites sont concernés par le site Natura 2000 Bassin d’Arcachon et Cap Ferret :

- Les Prés salés Ouest. Ce site, qui a fait l’objet d’une revalorisation environnementale par réintroduction de la mer afin de reconstituer des milieux de prés salés et permettre l’accueil du public, est protégé dans le PLU par un zonage NP (naturel protégé) qui fixe strictement les conditions d’occupation du site en s’appuyant notamment sur l’application de l’article R.146-2 du Code de l’Urbanisme.
- Les espaces portuaires d’Arcachon, de La Teste centre et du Rocher. Ces espaces professionnels de la plaisance et de l’ostréiculture font l’objet d’un classement en zone UM adapté à la pratique portuaire exclusivement.

A ce titre le zonage du PLU a plutôt une incidence positive sur la protection des milieux identifiés dans le site Natura 2000.

Par ailleurs le Bassin d’Arcachon est soumis aux risques de pollution générés par les bassins versants amont qui se jettent dans le plan d’eau. Cette pollution est susceptible d’altérer les milieux que le site Natura 2000 protège. Le projet de territoire traduit dans le PLU prend en compte cette problématique de différente façon :

- En établissant un juste équilibre entre développement et protection de l’environnement, traduit dans le PADD, le projet de territoire cherche à limiter le plus possible l’impact des activités et de la croissance urbaine sur les milieux marins.
- En contenant sa croissance démographique depuis le début des années 1982 sur un territoire très attractif, la commune a pris conscience de l’impact des activités humaines sur les milieux maritimes. Le PLU 2011 reste dans cette tendance de maîtrise de la croissance.
- En intervenant sur la gestion et l’écoulement des eaux pluviales bassin versant par bassin versant, afin de limiter les écoulements vers le Bassin d’Arcachon (dispositions décrites au chapitre 1 – II- 5 et chapitre 2 – VI et VIII), le PLU participe à la protection des milieux aquatiques.

D’une manière générale le projet de PLU limite les incidences sur le site Natura 2000 et participe à l’amélioration de la protection des milieux maritimes du territoire.



## **B. Analyse des incidences sur le site Forêts dunaires de La Teste de Buch – FR7200702**

Au regard de la dimension du site (5 312 ha) et de sa situation géographique, le zonage et la réglementation du PLU protège très largement les forêts dunaires de la commune. Ainsi le site Natura 2000 – FR7200702 est concerné par le zonage ci-dessous :

Zones	Caractéristiques de la zone	Espaces concernés
NR	Zone naturelle de protection des espaces remarquables, au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise	La très grande majorité du massif forestier de la commune et notamment le site Natura 2000 forêts dunaires. Il faut rappeler que le PLU 2011 a augmenté de plus de 3 000 ha les zones naturelles

	en valeur du littoral.	remarquables
NRfu	Zone naturelle de protection des espaces remarquables et plus particulièrement le secteur de la forêt usagère	Périmètre de la forêt usagère
NP	Zone naturelle de protection des espaces naturels qui n'ont pas le statut d'espace remarquable au titre de l'application de la loi littoral	Certaine partie de la forêt du Laurey et le long de la RD 112 reliant La Teste centre à Cazaux
NL	Zone naturelle de sports, de loisirs et d'équipements où l'accueil du public nécessite des équipements	Le long de la RD 112 reliant La Teste centre à Cazaux
NLg	Zone naturelle de sports, de loisirs, dédiée exclusivement à la pratique du golf	Périmètre du golf existant et à son extension dans le secteur du Laurey
NLa	Zone naturelle dédiée à l'aire d'accueil de la Dune du Pyla	Aire d'accueil de la Dune du Pyla
NLC	Zone naturelle de loisirs et d'équipements où les campings sont autorisés	Une partie des campings du Cap de Mount à Cazaux et de la forêt sur la façade maritime
NHc	Zone naturelle d'habitat dispersé du secteur de Camicas où les conditions de constructions sont limitées	Quartier habité de Camicas
2AU	La zone qui correspond à une zone encore non équipée ou insuffisamment équipée, destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou aménagement touristique)	Secteur du Laurey
UE	Zone urbaine du pôle santé actuel de l'hôpital Jean Hameau	Pôle de l'hôpital Jean Hameau
UP	Zone urbaine résidentielle pavillonnaire à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel (principalement sous forme de lotissements)	Une partie des quartiers bâtis des Miquelots, et de part et d'autre du boulevard d'Arcachon
UPB	La zone UPB est une zone urbaine résidentielle du Pyla, protégée pour son contenu patrimonial et paysager.	Une partie des quartiers bâtis du Domaine de la Forêt et le long du boulevard de l'Atlantique

**Forêt dunaire de La Teste de Buch  
FR7200702**

- NR, NRfu
- NP, NPg
- A
- NM, NMi, NMb
- Périmètre natura 2000



Comme le démontre la carte affichée ci-dessus, la très grande majorité du site Natura 2000 « Forêt dunaire de La Teste de Buch » est concernée par les zones NR et NRfu qui correspondent aux réglementations qui fixent des objectifs de protection les plus élevés avec les espaces du Domaine Maritime. Les zones NP viennent compléter ces protections notamment le long des rives de la craste de Nezer. Ces zonages sont par ailleurs accompagnés d'Espaces Boisés Classés à Conserver (EBC) qui renforcent significativement les dispositifs de protection. En conséquence le PLU participe pleinement à la protection durable du site Natura 2000. Reste toutefois à analyser les cas particuliers du périmètre initial.

- Les espaces de sports et de loisirs (NL)  
Situés le long de la RD 112 qui relie La Teste centre à Cazaux ils ont été identifiés dans le diagnostic environnemental du site Natura 2000, comme ayant peu d'intérêt aux regards des habitats et des espèces inventoriées. Ce zonage n'a donc pas d'effet notable sur le site Natura 2000.
- L'aire d'accueil de la Dune du Pyla (NLa)

De la même manière que dans le paragraphe précédent l'aire d'accueil de la Dune du Pyla qui a fait l'objet d'aménagement afin de recevoir le public qui vient visiter ce site unique en toute sécurité, ne présente pas d'intérêt au regard des habitats et des espèces inventoriés. Ce zonage n'a donc pas d'effet notable sur le site Natura 2000.

- Les espaces de camping (NLC)  
Deux parties de campings sont concernées par le site Natura 2000, un à Cazaux (camping du Cap de Mount) et un sur la façade maritime océanique (le camping de la forêt). Ces campings qui sont déjà aménagés ne présentent pas d'intérêt au regard des habitats et des espèces inventoriées. Ce zonage n'a donc pas d'effet notable sur le site Natura 2000.
- Le golf et son extension (NLg)  
Le golf d'Arcachon situé sur la commune de La Teste est organisé de part et d'autre du boulevard d'Arcachon, dans les secteurs de Camicas et du Laurey. Concernant le parcours du golf actuel il est bien identifié dans le diagnostic du site Natura 2000 mais n'est bien évidemment pas recensé comme un habitat d'intérêt communautaire. La zone NLg correspondant à la zone du golf aménagée n'a donc pas d'effet notable sur le site Natura 2000. Toutefois la commune a un projet d'extension du golf sur une superficie de 33 ha située dans le secteur du Laurey. A la lecture des inventaires établis dans le cadre du diagnostic du site Natura 2000, ce futur aménagement impacte les habitats suivants :
  - 2180-2 : Dunes boisées littorales thermo-atlantiques à chênes vert pour environ 5 ha soit 15 % de la zone NLg
  - 2180-4 : Arrières dunes boisées à chênes pédoncules pour 19,2 ha soit 58 % de la zone NLg

Le reste des surfaces soit environ 8,8 ha qui représentent 27 % de la superficie n'est pas codifié au titre des habitats Natura 2000.

A la lecture de ces chiffres, nous pouvons constater que :

- L'habitat le plus concerné par cette extension est le 2180-4 qui est par ailleurs le plus représenté sur l'ensemble du site Natura 2000,
- 27 % des surfaces nécessaires à cette extension ne sont concernés par aucune codification et donc ne porte pas atteinte aux habitats Natura 2000
- Aucun habitat prioritaire n'est concerné par cette extension potentielle,
- A l'échelle de l'ensemble du site Natura 2000 soit 5 312 ha, l'extension projetée ne concerne que 0,6 % de la totalité du site et les habitats codifiés ne concernent que 0,45 % de la totalité du site

Par ailleurs nous pouvons constater qu'aucune espèce identifiée au titre de Natura 2000 n'a été contactée dans ce secteur.

En conclusion nous pouvons affirmer que l'incidence de l'extension du golf sur le site Natura 2000 est faible d'autant plus que l'aménagement du parcours de golf ne devrait pas utiliser les 33 ha. En effet cet aménagement devra tenir compte de la topographie du site parfois escarpé et de la volonté d'intégrer le parcours dans le site comme l'actuel golf. En conséquence une partie du site dédié à l'extension du golf sera maintenue en espace boisé.

- Les zones urbaines (UE, UP et UPB)  
Nous avons constaté plus haut que le périmètre du site Natura 2000 englobe des zones urbaines du PLU :
  - Le site de l'hôpital Jean Hameau (zone UE du PLU)
  - Les zones urbaines situées de part et d'autre du boulevard d'Arcachon (zone UP du PLU)
  - Une partie du quartier des Miquelots (zone UP du PLU)

- Une partie du quartier du Domaine de la forêt (zone UPB du PLU)
- Une partie des zones urbaines situées le long du boulevard de l'Atlantique au Pyla (zone UPB du PLU)

Parmi l'ensemble de ces zones urbaines seules deux sont concernées par des habitats Natura 2000 :

- Les parties boisées du site de l'hôpital Jean Hameau concernées par l'habitat 2080-4 sur environ 2,5 ha
- Quatre lots non bâtis d'un ancien lotissement situés de part et d'autre du boulevard d'Arcachon concernés par l'habitat 2080-4 sur environ 4626 m<sup>2</sup>

Nous pouvons considérer que l'incidence de ces parcelles situées en zone urbaine sur le site Natura 2000 est extrêmement faible pour les raisons suivantes :

- Concernant l'impact sur les habitats, les surfaces concernées sont particulièrement réduites au regard de l'ensemble du site (0,05 % du site pour le premier et 0,009 % du site pour le second) et ne remettent donc pas en question l'intégrité du site Natura 2000,
- Par ailleurs les habitats présents sur ces parcelles correspondent à ceux qui sont le plus représentés sur le périmètre global,
- Concernant les espèces d'intérêt communautaire ces dernières n'ont pas été contactées sur ces parcelles,
- Ces parcelles, dans leur configuration actuelle et future, ne représentent pas un obstacle créant des discontinuités entre les différents secteurs du site Natura 2000 pour les espèces d'intérêt communautaire. En effet les espèces se déplaçant essentiellement par la voie des airs elle ne sont pas impactées,
- Le PLU favorise le maintien des caractéristiques paysagères de ces parcelles. En effet pour les parcelles situées en zone UP, l'article 13 de cette zone demande que 15 % de la surface de parcelle soient maintenus en espace libre et plantation en pleine terre, de plus les pins et arbres de haute tige ne pourront être abattus que sur l'emplacement des constructions à édifier et sur celui des allées à ouvrir. En conséquence, un état de la végétation existant accompagné d'un relevé topographique doit être joint à chaque demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, permis de lotir,...). Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de un arbre existant ou à remplacer par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface du terrain. Par ailleurs un Emplacement Réserve a été instauré de part et d'autre du boulevard d'Arcachon pour maintenir des continuités paysagères. Pour la parcelle de l'hôpital une orientation particulière d'aménagement fixe les conditions d'organisation de la parcelle et identifie les espaces contenus dans le site Natura 2000 comme devant être préservés.

- Les zones d'habitats dispersés (NHc)

La zone bâtie du secteur de Camicas fait partie du site Natura 2000. Cette zone est circonscrite aux aménagements existants qui historiquement étaient liés à l'exploitation de la station radioélectrique de Camicas. La commune dans le PLU n'a pas souhaité permettre le développement de ce secteur et a donc fait le choix de maintenir ce site en zone naturelle. L'analyse du diagnostic environnemental démontre que le site bâti de Camicas ne contient aucun habitat et espèce identifiés au titre de Natura 2000. Le choix de contenir l'urbanisation du secteur à la stricte enveloppe urbaine existante est la garantie de ne pas empiéter sur des habitats situés à proximité (habitats 2180-2 et 2180-4). Ce zonage n'a donc pas d'effet notable sur le site Natura 2000.

- Les zones 2AU

Le PLU 2011 a fait un effort considérable quant à la protection du site Natura 2000 « forêt dunaire de La Teste de Buch » impacté par des zones d'urbanisation future par rapport au PLU

de 2001. En effet le PLU 2001 impactait deux secteurs par la présence de zones d'urbanisation future :

- Le secteur d'urbanisation future au Sud de Cazaux,
- La vaste zone d'urbanisation future du secteur du Laurey-Ermitage.

Concernant le site de Cazaux, le PLU 2011, à la lecture du diagnostic environnemental qui identifie l'habitat 2180-5 en régression sur le périmètre Natura 2000, a déclassé la zone IINA en zone NR (naturelle remarquable) soit 4,5 ha

Sur le secteur du Laurey-Ermitage, il faut rappeler que le PLU 2001 prévoyait l'urbanisation à terme de l'ensemble du secteur à savoir environ 100 ha. Le PLU 2011 a changé radicalement la destination de ce secteur allant dans le sens d'une meilleure prise en compte du site Natura 2000. En effet la grande majorité de cet espace a été déclassée en zone naturelle évitant ainsi la destruction définitive des habitats Natura 2000 identifiés dans le diagnostic environnemental. Ainsi :

- la totalité du secteur de l'Ermitage, de la dune de Pissens et des abords de la RD 217 a été classée en zone Naturelle Remarquable (NR) soit environ 39 ha protégeant les habitats 2180-2 et 2180-4,
- les parties forestières situées aux abords du lotissement du Domaine de la forêt ont été classées en zone Naturelle protégée (NP) soit environ 8 ha protégeant l'habitat 2180-4,
- la partie centrale du secteur du Laurey est impactée par l'extension du golf dont nous avons vu dans un paragraphe plus haut que l'impact était limité,
- Seule a été maintenue une zone 2AU sur une superficie de 20 ha au Nord du site du Laurey. Elle impacte les habitats 2180-4 et 2270-2. Le propriétaire du terrain concerné dispose d'un permis de lotir qui fait l'objet d'un contentieux qui est actuellement en cours de jugement en Conseil d'Etat. Afin de ne pas anticiper les décisions définitives de justice, la commune a maintenu une zone d'urbanisation future sur cette parcelle. Toutefois elle a retiré tout droit à construire immédiat en passant d'une zone INA à une zone 2AU. Lorsque le Conseil d'Etat aura rendu ses conclusions la commune modifiera son PLU en conséquence. La commune ayant retiré les droits à construire immédiat sur cette parcelle, elle a minimisé l'impact sur le site Natura 2000.

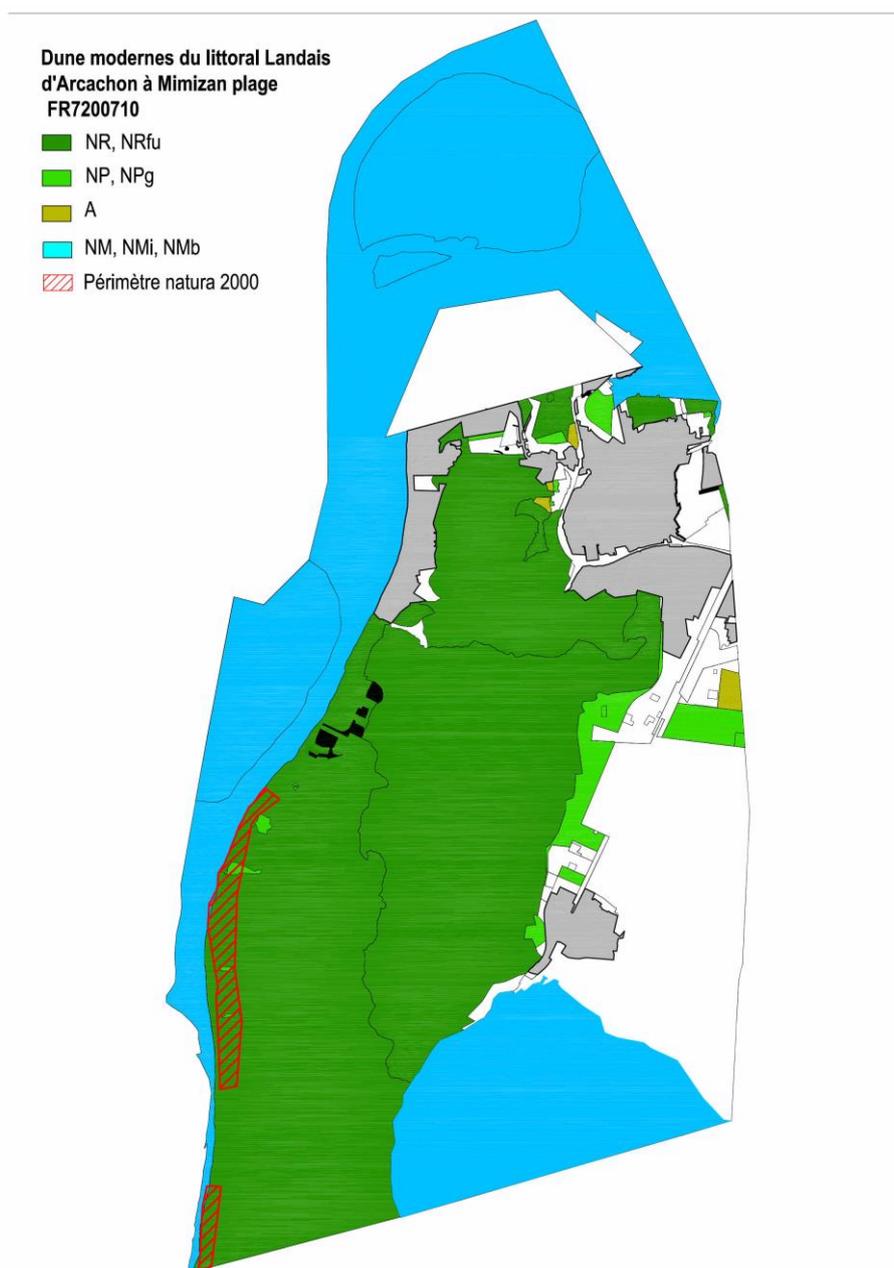
En conséquence sur les 104,5 ha de zone d'urbanisation future qui impactaient le site Natura 2000, le PLU 2011 a déclassé en zone naturelle 84,5 ha dont 33 ha destinés à l'extension du golf et maintenu 20 ha en zone d'urbanisation future sans droit à construire, le temps que le jugement en Conseil d'Etat soit rendu. Nous pouvons donc affirmer que le PLU 2011 a, concernant les zones d'urbanisation future, amélioré la situation quant à la protection des espaces Natura 2000 par rapport au PLU 2001 et limité sensiblement l'impact du projet. Par ailleurs rappelons que le projet d'urbanisation concernant une zone Natura 2000 devra faire l'objet, lors du dépôt du permis d'aménager ou de construire, d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site Natura 2000 au titre de l'article L 414-4 du code de l'environnement.

### **C. Analyse des incidences sur le site Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan – FR7200710**

L'inscription du site FR72200710 a pour objet l'identification et la protection du système dunaire situé le long de la façade océanique. A la lecture des données actuelles, qui seront complétées au fur et à mesure des analyses qui sont en cours, le projet de territoire identifié et traduit dans le PLU participe largement à la protection de ces milieux. En effet la totalité du site est classée en zone Naturelle

Remarquable (NR) au titre de l'application de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme. Ce dispositif de protection est de plus complété par la présence d'un Espace Boisé Classé à Conserver (EBC). C'est, dans le PLU 2011, le degré le plus élevé de la protection des espaces terrestres. Seules les zones recevant du public sur des espaces aménagés à cet effet dispose d'une protection un peu moins drastique (NP). En effet afin de limiter l'impact de la fréquentation des plages océanes sur l'environnement, des aménagements spécifiques ont été réalisés par l'ONF qui gère ces terrains. Ils prennent la forme de parkings légers réalisés sous le couvert forestier. Ils disposent de quelques équipements qui permettent d'accueillir les visiteurs en toute sécurité (sanitaires, poste de sécurité....). Ces dispositifs participent à la protection des espaces limitrophes en concentrant la fréquentation du public sur des espaces dédiés et aménagés à cet effet. De plus le PLU 2011 ne prévoit pas d'étendre ou de multiplier ces zones d'accueil. Par ailleurs le PLU 2001 prévoyait, au droit de l'accès de la plage de La Lagune, la possibilité de réaliser un ou plusieurs campings sur une superficie de 34,5 ha. Ce zonage dénommé NDK au PLU 2001 a été supprimé et remplacé par une zone NR dans le PLU 2011.

En conséquence nous pouvons affirmer que le PLU 2011 n'a pas d'incidence notable sur le site FR7200710 et participe au contraire à sa protection durable.



## **D. Analyse des incidences sur le site Zones humides de l'arrière du Pays de Born – FR7200714**

Comme nous l'avons vu plus haut le site FR7200714 concerne pour l'essentiel le département des Landes. Toutefois la partie girondine du lac de Cazaux et de ses rives fait partie de ce site Natura 2000.

A la lecture de la réglementation du PLU et au regard des connaissances actuelles du site « zones humides de l'arrière du Pays de Born » la protection du site est assurée. En effet il est concerné par les zonages suivants :

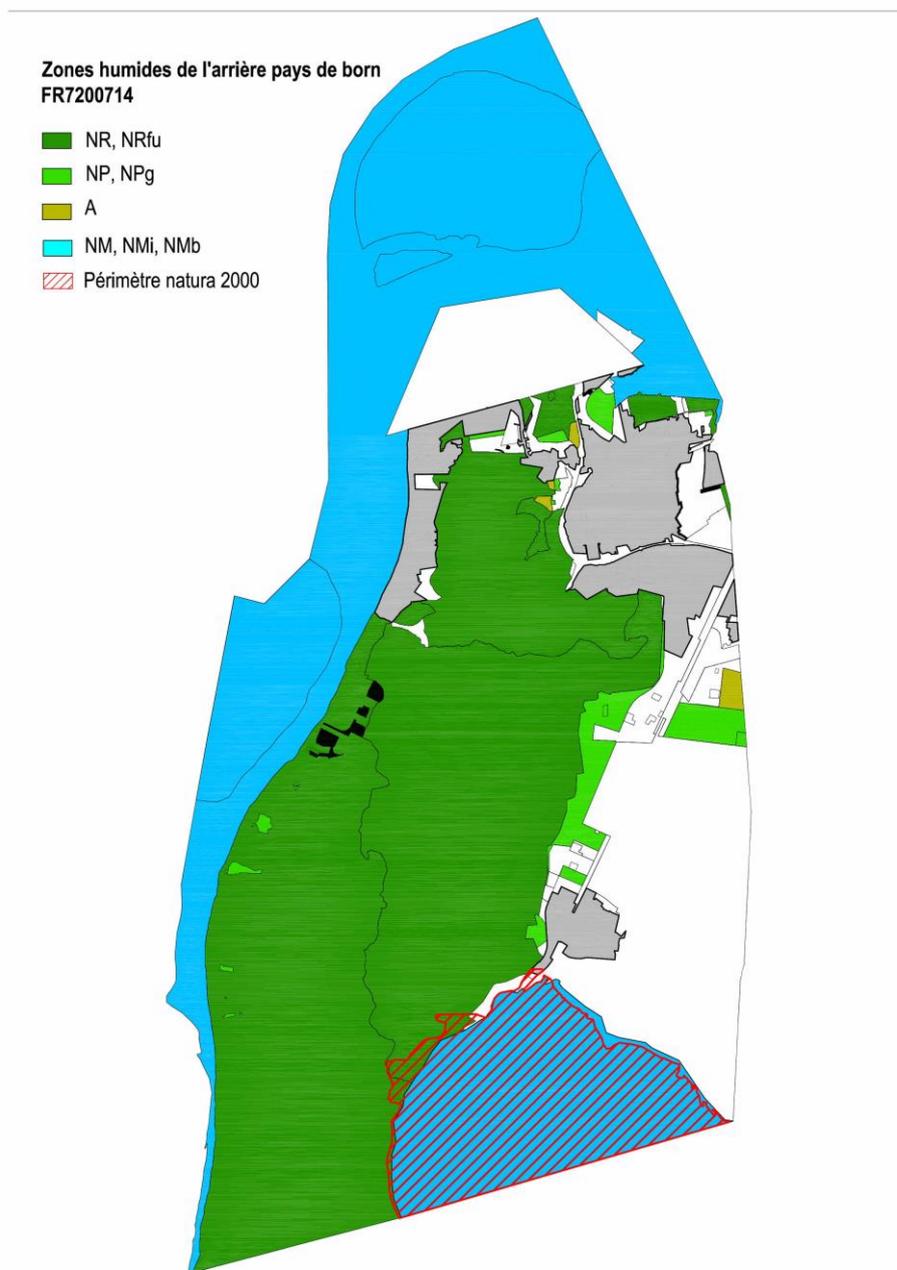
<b>Zones</b>	<b>Caractéristiques de la zone</b>	<b>Espaces concernés</b>
NS	Zone naturelle spécifique militaire, comprenant l'ensemble des terrains militaires de la BA120.	Partie lacustre du lac de Cazaux et des rives du domaine militaire
NR et NRfu	Zone naturelle de protection des espaces remarquables, au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme 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 correspondant à la Forêt Usagère.	Rives du lac de Cazaux situées du secteur de Laouga à la limite des Landes
NLa	Zone naturelle de sports, de loisirs et d'équipements où l'accueil du public nécessite des équipements	Zone d'accueil du public située au droit des plages aménagées de Cazaux
NV	Zone naturelle en milieu urbain et périurbain qui participe à l'accompagnement paysager de ces espaces qu'il convient de protéger	Sud du cimetière de Cazaux
UP	Zone urbaine résidentielle pavillonnaire à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel (principalement sous forme de lotissements)	Cimetière de Cazaux

Nous pouvons constater que l'ensemble des espaces sensibles (partie lacustre, rives naturelles du lac de Cazaux...) composant ce site Natura 2000 est protégé par des zonages naturelles. En effet la grande majorité du site est classée en zones NS, NR et NRfu. Par ailleurs les parties terrestres sont dotées d'EBC.

De la même manière que sur les plages océanes, le lac de Cazaux dispose d'aménagements spécifiques permettant l'accueil du public. Ils prennent la forme de parkings légers implantés sous le couvert forestier. Ils sont accompagnés pour certain d'équipements tels que poste de secours, sanitaires... Ces aménagements participent à la protection des milieux les plus sensibles en évitant la fréquentation anarchique des rives du lac. Ces aménagements sont identifiés par le zonage NLa. De plus la partie boisée située au sud du cimetière de Cazaux correspondant à l'ancien camping militaire est protégé en zone naturelle périurbaine.

Seule une zone urbaine concerne le site Natura 2000. Elle correspond à une partie du cimetière de Cazaux qui est inscrite dans le site.

En conséquence nous pouvons affirmer que le PLU 2011 n'a pas d'incidence notable sur le site FR7200714 et participe au contraire à sa protection durable.



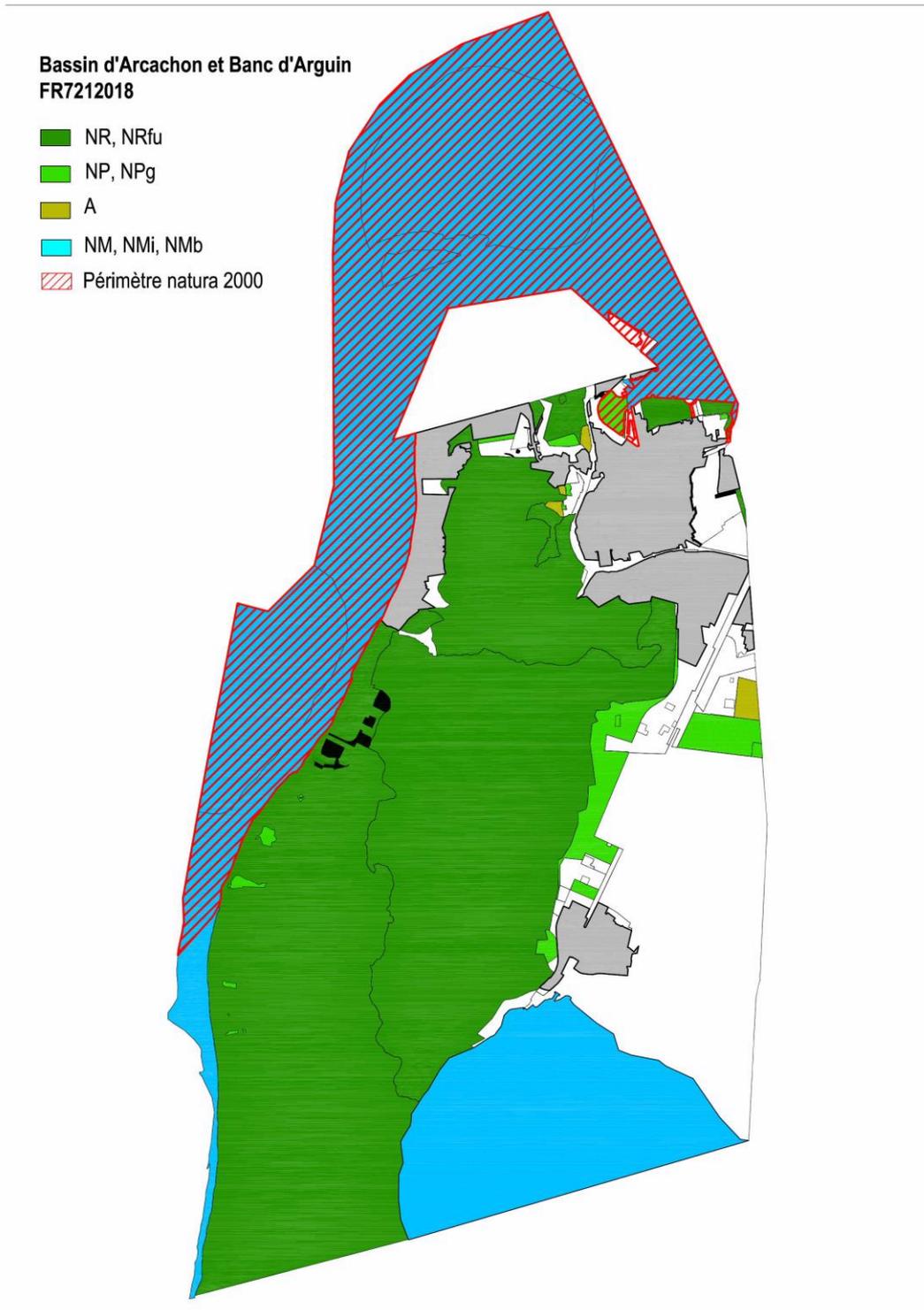
## **E. Analyse des incidences sur le site Bassin d’Arcachon et Banc d’Arguin - FR 7212018**

Comme nous l’avons vu dans le chapitre 2, le Banc d’Arguin est une réserve naturelle nationale créée en 1972 et gérée par la SEPANSO. A ce titre le PLU 2011 garantit la protection de ce site emblématique du Bassin d’Arcachon. Ainsi cet objectif de protection est affirmé tout au long de l’objectif n°1 de l’orientation n°3 du PADD au même titre que d’autres sites tels que l’île aux oiseaux, le lac de Cazaux, la Dune du Pyla, le massif forestier, les Prés salés... En conséquence le PLU 2011 a classé le Banc d’Arguin en zone NMb (zone naturelle maritime du Banc d’Arguin) qui n’admet que les occupations et utilisations du sol qu’à condition qu’elles soient nécessaires au maintien en l’état du milieu naturel.

Par ailleurs le PLU participe à la protection des milieux maritimes à partir de zonages spécifiques :  
 NM (espace naturel maritime) qui concerne le plan d’eau du Bassin d’Arcachon  
 NMi (espace naturel maritime spécifique à l’île aux oiseaux)

Les éléments du PLU qui participent à la protection de l'ensemble des milieux maritimes situé sur la commune de La Teste de Buch ont été présentés au chapitre A concernant l'analyse des incidences sur le site Bassin d'Arcachon et Cap Ferret – FR7200679

En conséquence nous pouvons affirmer que le PLU 2011 n'a pas d'incidence notable sur le site FR7212018 et participe au contraire à sa protection durable.



## Tableau récapitulatif

Nom du site	Incidences prévisibles	Mesures prises par le PLU	Incidence résiduelle
<b>Bassin d’Arcachon et Cap Ferret – FR7200679</b>	Risques de pollution liés aux bassins versants <b>en</b> amont qui se jettent dans le Bassin d’Arcachon	Espaces maritimes du Bassin d’Arcachon protégés par les zones NM, NMI, NMB Prés salés ouest protégés en zone NL  PADD qui établit un projet garantissant l’équilibre entre protection de l’environnement et développement économique Maîtrise de la croissance démographique Mesures prise en faveur de la gestion des eaux pluviales	Pas d’incidence  Incidence faible
<b>Forêts dunaires de La Teste de Buch - FR7200702</b>	Extension du golf faite en partie sur des habitats 2180-2 et 2180-4  Parcelles urbaines Partie boisée de l’hôpital d’Arcachon concernée par l’habitat 2180-4  Parcelles urbaines situées de part et d’autre du boulevard d’Arcachon concernées par l’habitat 2180-4  Zones d’urbanisation future	Très grandes majorités du site protégées par zone NR, NRfu, NP et par EBC  L’habitat le plus concerné par l’extension du golf est le 2180-4 <b>qui</b> est le plus représenté sur l’ensemble du site 27% de l’extension ne concernent aucun habitat codifié Aucun habitat prioritaire n’est concerné par l’extension L’extension ne concerne que 0,6% de la totalité du site qui fait 5 320 ha Aucune espèce identifiée au titre de Natura 200 n’a été contactée dans le secteur concerné par l’extension du golf. Obligation de réaliser au dépôt des autorisations ?? une évaluation des incidences au titre de l’article L414-4 du code de l’environnement  Surface réduite par rapport à l’ensemble du site (0,05%) Concerne les habitats les plus présents sur le site Aucune espèce identifiée au titre de Natura 200 n’a été contactée dans le secteur concerné Orientation particulière d’aménagement identifie les espaces inscrits dans le site Natura 2000 comme étant à préserver  Surface réduite par rapport à l’ensemble du site (0,009%) Concerne les habitats les plus présents sur le site La configuration actuelle et future des parcelles ne représentent pas un obstacle créant des discontinuités entre les différents secteurs du site Natura 2000 pour les espèces d’intérêt communautaire Mesures prise dans le PLU afin de favoriser le maintien des caractéristiques paysagères des parcelles (art 13, ER)  Suppression de 84,5 ha de zone d’urbanisation future concernée par les habitats 2180-5 (Sud de Cazaux), 2180-2	Pas d’incidence  Incidence faible  Incidence faible  Incidence faible  Pas incidence  Pas d’incidence

	Zone 2AU du secteur du Laurey concerné par les habitats 2180-2 et 2180-4	et 2180-4 (Laurey-Ermitage) Suppression des droits à construire immédiat prévus dans le PLU 2001 Attente de la décision du recours en Conseil d'Etat avant modification du zonage du PLU	Incidence faible
<b>Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage – FR7200710</b>	Impact de la fréquentation des plages océanes	Protection de la grande majorité du site en zone naturelle remarquable (NR)  Délimitation de zones dédiées et aménagées pour l'accueil du public (NP) évitant ainsi l'impact sur les sites les plus fragiles	Pas d'incidence  Pas d'incidence
<b>Zones humides de l'arrière dune du Pays de Born – FR7200714</b>	Impact de la fréquentation des plages de Cazaux	Protection de la quasi-totalité du site Natura 2000 pour les zonages NS, NR, NRfu, NV  Délimitation de zones dédiées et aménagées pour l'accueil du public (NLa) évitant ainsi l'impact sur les sites les plus fragiles	Pas d'incidence  Pas d'incidence
<b>Bassin d'Arcachon : Banc d'Arguin – FR7212018</b>		Protection de la réserve naturelle du Banc d'Arguin par la zone MNb qui n'admet que les occupations et utilisations du sol qu'à condition qu'elles soient nécessaires au maintien en l'état du milieu naturel	Pas d'incidence

**CHAPITRE 7 : LES METHODES UTILISEES POUR EVALUER  
LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

## I - L'analyse de l'état initial

L'analyse de l'état initial est effectuée à partir d'un recueil de données disponibles auprès des différents détenteurs d'informations, complété par des analyses documentaires et des investigations de terrain.

Le **recueil bibliographique** a compris l'examen des documents suivants : carte IGN, carte géologique (BRGM), carte de la végétation (CNRS), atlas scientifiques, « Etude des enjeux écologiques et paysagers du littoral du Bassin d'Arcachon » (DRE de l'Aquitaine, DDE de la Gironde ; 2006).

Ont été de plus consultés tous les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, dans le domaine de l'environnement : Schéma de Mise en Valeur de la Mer, Schéma Directeur, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Plan Régional de la Qualité de l'Air, Plans d'Exposition aux Risques, le porter à connaissance.

**L'enquête auprès des détenteurs d'informations** a porté sur les points suivants :

- ◆ les inventaires patrimoniaux et les protections réglementaires qui existent sur le site : protection de captages, espaces naturels protégés, espaces inclus dans des inventaires patrimoniaux, sites et monuments protégés, vestiges archéologiques, servitudes d'urbanisme,
- ◆ le fonctionnement actuel du site : existence de données sur le régime, la qualité, et les usages de l'eau, les potentialités du site pour la flore et la faune

Les **investigations de terrain** ont permis de compléter les informations sur les aspects suivants :

- ◆ le réseau hydrographique naturel : relevé des caractéristiques morpho-dynamiques des cours d'eau,
- ◆ les milieux naturels : identification des habitats naturels et de leurs potentialités à l'égard des espèces animales et végétales,
- ◆ le paysage : analyse de la composition du paysage avec une attention particulière pour la répartition et la délimitation des espaces bâtis et non bâtis, le cadre de vie des habitants et la perception des paysages

## **II. L'analyse des incidences du PLU et la définition des mesures destinées à les supprimer, réduire, ou compenser**

L'identification et l'évaluation des effets, tant positifs que négatifs, sont effectuées chaque fois que possible selon des méthodes normalisées. L'évaluation est effectuée thème par thème, puis porte sur les interactions, si elles existent, entre les différentes composantes de l'environnement. Cette évaluation est quantitative chaque fois que possible compte tenu de l'état des connaissances, ou seulement qualitative.

Les mesures d'insertion sont définies soit par référence à des textes réglementaires, soit en fonction de l'état des connaissances disponibles.

L'identification de l'état actuel de l'environnement sur la commune, d'une part, et l'examen des orientations générales et particulières du PLU, d'autre part, ont permis d'évaluer les incidences de celui-ci sur les différentes composantes de l'environnement :

- ◆ Les effets sur les espaces naturels et la biodiversité sont estimés à partir de l'évaluation de :
  - la superficie d'espaces naturels qu'il est autorisé de consommer par le Plan,
  - l'enjeu écologique et paysager de chacun des espaces naturels voués à l'urbanisation,
  - l'évaluation du risque de fragmentation des espaces naturels induit par le développement de l'urbanisation,
  - l'évaluation du risque de perturbation des habitats ou de dérangement des espèces induit par le développement de l'urbanisation.
- ◆ Les effets sur le réseau hydrographique sont évalués à partir des risques de modification du régime des cours d'eau et des apports polluants générés par l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation ; la sensibilité des milieux récepteurs est également prise en compte.
- ◆ Les nuisances sonores et les émissions de polluants atmosphériques sont évaluées de manière qualitative, à partir de l'augmentation des déplacements induits par le développement des zones urbanisées.
- ◆ Les effets sur le paysage sont évalués à partir des modifications engendrées par le projet, en termes de composition et de perception.
- ◆ La prise en compte de la loi littoral est analysée pour tous les projets susceptibles de toucher de manière notable des zones naturelles.

**CHAPITRE 8 : RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION  
ENVIRONNEMENTALE**

# I - Analyse de l'état initial

## A. Le milieu physique

Le climat, de type océanique, est caractérisé par des hivers doux et des étés relativement frais ; les vents dominants sont de secteur ouest (pour les vents forts), et de secteur est (pour les vents faibles).

La commune comprend six grandes unités géomorphologiques : la dune littorale, le massif boisé dunaire, la plaine sableuse des Landes de Gascogne, le Bassin d'Arcachon, les domaines endigués, le lac de Cazaux et ses rives.

## B. Les inventaires patrimoniaux et les protections réglementaires

La commune de la Teste-de-Buch est riche en espaces naturels, souvent de grande valeur écologique et paysagère ; ils s'inscrivent dans trois systèmes bio-géographiques différents :

- le bassin d'Arcachon,
- le système dunaire littoral,
- les zones humides d'arrière-dune.

A l'intérieur de ces systèmes, des secteurs de forte valeur écologique ont été identifiés dans les inventaires patrimoniaux (ZNIEFF<sup>3</sup>, ZICO<sup>4</sup>) et certains d'entre eux bénéficient de protections : protections au titre de la loi littoral, réserve naturelle, sites inscrits et classés, Zone de Protection Spéciale, proposition de site Natura 2000. Certains espaces ont été acquis par le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres.

La commune comprend également plusieurs éléments remarquables du patrimoine culturel : monuments historiques, vestiges archéologiques.

## C. Les espaces naturels et la biodiversité

L'analyse a fait ressortir les enjeux suivants :

- La commune possède plusieurs espaces naturels de grande valeur patrimoniale, dont la qualité est à préserver:
  - l'ensemble du domaine maritime du bassin et l'île aux Oiseaux,
  - le banc d'Arguin,
  - la dune littorale et les plages de la dune du Pilat jusqu'à la limite communale sud,
  - le massif dunaire boisé (forêt usagère et dunes modernes),
  - les domaines endigués (près salées Est et Ouest),
  - le lac de Cazaux et ses rives humides.

3 ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique, et Faunistique

4 ZICO : Zone d'Intérêt communautaire pour la Conservation des Oiseaux

- Le canal des Landes qui constitue une importante continuité écologique qu'il convient de protéger et la craste de Nézer dont la végétation rivulaire qui est à préserver.
- Le maintien des différents usages dans la forêt dunaire (sur dunes modernes et anciennes), garants d'un équilibre entre production économique, fonctions sociales, et préservation des écosystèmes, est essentielle au maintien de la qualité de ces milieux.

## **D. Le paysage et le patrimoine**

L'enjeu de la qualité des paysages et du cadre de vie à la Teste concerne bien entendu le maintien des espaces d'intérêt fort, voire exceptionnel, mais il dépend également du niveau de maîtrise des espaces plus « quotidiens », à la hauteur de l'identité de ce territoire d'exception :

- L'analyse des coupures d'urbanisation et des espaces de respiration confirme leur importance pour l'équilibre dans l'organisation du territoire de la commune, voire au-delà ;
- L'état d'abandon de l'ensemble des prés salés est en contradiction avec l'intérêt et la localisation du lieu ; leur évolution qualitative est donc un enjeu important pour cette partie de la commune ;
- Les continuités entre les coupures d'urbanisation et les espaces de respiration, même les plus étroites, ont leur importance pour le maillage d'un réseau vert sur la commune avec ses potentialités diverses, par exemple en matière de liaisons douces ;
- Les quartiers tournent majoritairement le dos à la forêt. Le renforcement de ces relations impliquera une reconnaissance des différentes fonctions, actuelles et potentielles, de la trame verte ;
- le réseau hydrographique dans son ensemble est essentiel pour le fonctionnement du territoire et il représente fréquemment une diversité paysagère pour les secteurs traversés. La prise en considération des fonctions structurantes et paysagères des nombreuses voies d'eau est cependant relativement faible.
- la RN 250 et les RD 1250 et 112 ont attiré un grand nombre de constructions, activités, équipements sur les communes de Gujan-Mestras et la Teste. Le morcellement hétérogène et sans souci d'ensemble du territoire qui en résulte a créé ici un secteur en conflit avec les caractéristiques paysagères ;
- le devenir de ce paysage disparate dans un secteur très vaste sur ces deux communes est un enjeu important pour l'identité du sud bassin. Ce sujet est partiellement traité dans le livre blanc de l'A 660.

## **E. Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU**

Il a été identifié 8 zones naturelles susceptibles d'être touchées par le PLU ; ces secteurs présentent des niveaux d'enjeu environnemental moyens à faibles. Il s'agit de :

- la bande urbaine des prés salés ouest et le secteur urbain entre la voie ferrée et la RD 650,
- le secteur de Bordes (en arrière des prés salés est),
- la pinède de Conteau,
- la forêt du Laurey,
- la pinède de « Haut Pyla »,
- la pinède de « Vieux Pyla »,
- l'extension urbaine au sud-ouest de Cazaux,
- les extensions urbaines au nord de Cazaux.

## **F. L'eau**

*Les enjeux liés à la gestion de l'eau, sa protection et sa mise en valeur sont :*

- la protection de la qualité des eaux de surface,
- l'entretien des crastes, des fossés et des digues.

## **G. Les risques naturels et technologiques majeurs et les nuisances**

*Les enjeux liés à la gestion et la prévention des risques majeurs et des nuisances sont :*

- la maîtrise des phénomènes d'inondations,
- la présence d'équipements de défense incendie suffisants,
- la maîtrise de l'exposition des populations aux risques majeurs,
- l'information des populations,
- la préservation ou l'amélioration du cadre de vie des populations.

## **II - Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement**

### **A. Les incidences des orientations générales en matière d'environnement**

Les orientations retenues en relation directe avec l'environnement sont décrites dans l'orientation générale n° 3 du PADD « Intégrer la ville dans un milieu naturel qui l'entoure ». Elles se déclinent en une série d'orientations élémentaires :

- garantir la protection des espaces naturels remarquables,
- considérer la forêt comme un espace naturel partagé,
- maintenir les coupures d'urbanisation,
- préserver la trame végétale et paysagère identifiable en milieu urbain,
- Faire du paysage un outil d'intégration urbaine,
- garantir une gestion durable du système hydraulique de la commune,
- protéger les zones humides,
- mettre à profit les liens de la commune avec l'eau,
- maîtriser l'aménagement des secteurs d'extension urbaine.

Globalement ces orientations génèrent des incidences positives sur l'environnement.

### **B. Les incidences des orientations relatives aux secteurs d'extension urbaine**

***L'analyse des incidences des secteurs d'extension urbaine sur l'environnement s'établit  
comme suit :***

- bande urbaine des prés salés ouest : incidence faible.
- Bordes : suppression d'un espace tampon entre l'urbanisation et la zone naturelle des prés salés est.
- Pinède de Conteau : incidences sur la craste de Nézer et sa ripisylve, et risque de perturbation du fonctionnement des crastes, diminution d'une partie d'une surface boisée en milieu urbain.
- Forêt du Laurey : emprise sur une zone proposée pour le réseau Natura 2000, fragmentation accrue de la pointe nord-est de la forêt dunaire.
- Pinède du Haut-Pyla : suppression d'un milieu naturel en zone urbaine.
- Pinède du « Vieux Pyla » : incidences faibles.
- Zone au sud-ouest de l'urbanisation de Cazaux : légère emprise sur une zone proposée pour le réseau Natura 2000, mais incidence faible.
- Zones au nord de Cazaux : incidences faibles.

## **C. Les incidences des orientations relatives aux sites Natura 2000**

### ***L'analyse des incidences du projet sur les sites Natura 2000 s'établit comme suit :***

- Bassin d'Arcachon et Cap Ferret – FR 7200679 : pas d'incidence à incidence faible
- Forêts dunaire de La Teste de Buch – FR7200702 : pas d'incidence à incidence faible
- Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage – FR7200710 : pas d'incidence
- Zones humides de l'arrière dune du Pays de Born – FR7200714 : pas d'incidence
- Bassin d'Arcachon : Banc d'Arguin – FR7212018 : pas d'incidence

### **III. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes**

Conformément aux articles L.123.1. et suivants du code de l'urbanisme, le PLU de la Teste de Buch doit être compatible avec les documents et schémas supra-communaux et/ou les prendre en compte.

L'examen des orientations et du zonage du PLU montre que celui-ci est compatible ou prend en compte ces documents.

## **IV. Les mesures destinées à supprimer, réduire, ou compenser les incidences négatives du PLU sur l'environnement**

Lorsque l'évaluation des incidences du PLU a mis en évidence des incidences négatives sur l'environnement, des mesures sont proposées pour les supprimer, réduire, ou compenser. Une partie de ces mesures concerne la réduction des zones urbanisables du Plan d'Occupation des Sols en raison des qualités de certains espaces au regard des dispositions de la loi littoral (espaces remarquables, coupures d'urbanisation,...).

- Bande urbaine des prés salés ouest : Les risques d'une covisibilité forte avec le littoral seront réduits par une urbanisation adaptée et la protection de la grande majorité des boisements nord.
- Bordes : l'incidence négative est compensée par une protection renforcée de la zone des prés salés ouest et la mise en place d'un plan de gestion des prés salés est. Les risques d'une covisibilité forte avec le littoral seront réduits par une urbanisation adaptée et par la protection dès à présent des espaces les plus sensibles (NP et NR)
- Pinède de Conteau : les incidences négatives sont réduites par la mise en place d'une zone tampon de 50 m de large le long de la craste de Nézer et le développement de techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales. La réduction de la pinède sera compensée par la conservation durable d'une coupure d'urbanisation et d'un espace de respiration et l'aménagement d'un parc urbain ouvert au public.
- Forêt du Laurey : les incidences négatives sont compensées par la protection renforcée des espaces les plus fragiles qui participent à l'espace de respiration entre la teste centre et le Pyla (forêt dunaire au nord de la RD 217, forêt de l'Ermitage, dune de Pissens et ses abords – zones NP et NR) et réduites par le maintien de zones vertes à l'intérieur des espaces à urbaniser et par le maintien d'une zone de connexion biologique en limite des zones 2AU et NLg.
- Pinède du Haut-Pyla : les incidences négatives sont compensées par la protection des espaces les plus fragiles qui ont été classés en zone remarquable (sommet et rebords). Les risques d'une covisibilité forte avec le littoral seront réduits par une urbanisation adaptée et la conservation optimale des arbres existants dont les grands principes sont fixés dans une orientation particulière d'aménagement.
- Pinède du Vieux-Pyla : les risques d'une covisibilité forte avec le littoral seront réduits par la protection au titre des espaces remarquables des parties les plus sensibles (sommet et rebord) et par une urbanisation adaptée et la conservation optimale des arbres existants dont les grands principes sont fixés dans une orientation particulière d'aménagement.

## LEXIQUE ET ABREVIATIONS COURANTES

**ABF** : Architecte des bâtiments de France

**AFU** : Association foncière urbaine

**Annexe** : Bâtiment de moindre volume, non accolé à la construction principale (garage, atelier, abri, ...)

**ANAH** : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

**AOT** : Autorisation d'occupation temporaire du domaine public

**APL** : Aide personnalisée au logement

**Arénicole** : Qui vit dans le sable en parlant d'un animal

**Avifaune** : Partie de la faune d'un lieu constituée par les oiseaux

**BA** : Base aérienne

**BTP** : Bâtiments et travaux publics

**CA** : Cour d'appel

**CADA** : Commission d'accès aux documents administratifs

**CAA** : Cour administrative d'appel

**CAUE** : Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement

**CEL** : Centre d'essais des Landes

**CE** : Conseil d'Etat

**Chemin du douanier** : Servitude de passage de 3m en faveur des piétons (disposition très ancienne confirmée par la loi du 31 décembre 1976)

**Code de l'Urbanisme** : Ce code regroupe l'ensemble des textes législatifs et réglementaires relatifs à l'urbanisme. Ils ont été codifiés par décret en 1973.

**Conchylicole** : Relatif à l'élevage des coquillages (huîtres, moules, etc)

**Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres** : Créé en 1975 pour mener une politique foncière et de sauvegarde de l'espace littoral et des conseils de rivage (Méditerranée, Corse, Atlantique, Manche et mer du Nord, lacs) pour déterminer les orientations de la politique d'aménagement.

**CIADT** : Comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire

**CM** : Conseil Municipal

**COS** : Coefficient d'occupation des sols

**Craste** : Petit cours d'eau drainant l'arrière pays

**CU** : Certificat d'urbanisme (il en existe deux types, le CU d'information et le CU d'opération)

**DATAR** : Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale

**DDAS** : Direction départementale de l'action sanitaire et sociale

**DDTM** : Direction départementale des territoires et de la mer

**Deuxième rideau** : S'entend comme deuxième rideau, toute construction ou parcelle située au-delà du premier rideau indépendamment de la notion de bande des 22 mètres

**DGCL** : Direction régionale des collectivités

**DGI** : Direction générale des impôts

**DIA** : Déclaration d'intention d'aliéner (précède toute aliénation d'un bien dans le périmètre d'un droit de préemption ; DPU-ZAD-ENS)

**DP** : Domaine public

**DPC** : Domaine public communal

**DPM** : Domaine public maritime

**DPU** : Droit de préemption urbain : à l'intérieur de certaines zones, l'Etat, le Département ou la Commune use d'un droit spécifique en vertu duquel il a la possibilité de se porter acquéreur prioritaire d'un bien immobilier à l'occasion, le plus souvent, de sa mise en vente par un propriétaire

**DRAC** : Direction régionale des affaires culturelles

**DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

**DRE** : Direction régionale de l'équipement

**DRIRE** : Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement

**DTA** : Directives territoriales d'aménagement

**DUP** : Déclaration d'utilité publique

**EBC** : Espace boisé classé. Classement de bois, forêts, parcs ... à conserver, à protéger ou à créer. Le 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 (cf. art. L 130-1 du code de l'environnement)

**Emprise au sol** : Projection au sol de l'ensemble de la construction (exceptés les terrasses non couvertes d'une hauteur inférieure à 0,60m, les balcons et **avant-toits forfaitairement** jusqu'à une largeur maximale de 1.20m)

**EPA** : Etablissement public d'aménagement

**EPCI** : Etablissement public de coopération intercommunale

**ER** : Emplacement réservé (emplacement délimité par le PLU ou le document d'urbanisme en tenant lieu, destinés à recevoir des équipements d'intérêt public. Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination)

**ERP** : Etablissement recevant du public

**E.N.S** : Espaces naturels sensibles. Ils permettent de renforcer dans certaines zones la réglementation existante en matière de camping, de permis de construire, d'autorisation de lotissement, afin de protéger certains espaces naturels ou ruraux et de mener une politique d'organisation d'espaces verts. A l'intérieur de ces espaces verts est instituée une redevance départementale d'espaces verts, payée par le constructeur, lors de toute opération de lotissement et de construction. Le produit de la redevance sert à acheter des terrains à protéger.

**E.P.T** : Espace en Pleine Terre non artificialisé, végétalisé et/ou planté. Peuvent être assimilées aux EPT les toitures terrasses végétalisées qui participent à la limitation du ruissellement des eaux pluviales.

**EVIP** : Espaces verts intérieurs protégés (outil de protection des espaces, moins rigide que l'EBC. S'adressent aux espaces verts, espaces d'accompagnement de voirie, etc, qu'ils soient boisés ou non)

**GR** : Chemin de grande randonnée

**Halophile** : Se dit d'une plante vivant dans les sols salés

**HLL** : Habitation légère de loisirs

**HLM** : Habitation à loyer modéré

**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques

**JO** : Journal officiel

**ONF** : Office national des forêts

**OPAC** : Office public d'aménagement et de construction

**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

**Opposabilité aux tiers** : On dit qu'un document d'urbanisme est opposable aux tiers quand ses dispositions s'appliquent à tous les propriétaires du sol, qu'ils soient publics ou privés

**PAC** : « Porter à la connaissance » (de l'Etat) dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme (PLU)

**PAE** : Programme d'aménagement d'ensemble

**PAP** : Prêt à l'accession à la propriété

**PAZ** : Plan d'aménagement de zone

**PC** : Permis de construire

**PDIPR** : Plan départemental itinéraire promenade et randonnée

**PEB** : Plan d'exposition au bruit

**PER** : Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles

**PIG** : Projet d'intérêt général. Projet à prendre en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme

**PLA** : Prêt locatif aidé

**PLU** : Plan local d'urbanisme (remplacent les POS)

**PLH** : Programme local de l'habitat

**PNR** : Parc naturel régional

**PPA** : Personnes publiques associées

**PRL** : Parc résidentiel de loisirs

**Premier rideau** : S'entend comme premier rideau, toute construction ou parcelle située en façade sur voie.

**PSMV** : Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Règlement national d'urbanisme : c'est un décret de 1961 qui définit les règles générales que l'autorité publique doit faire respecter lorsqu'elle instruit une demande de permis de construire sur un territoire dépourvu de documents d'urbanisme (PLU...)

**RD** : Route départementale

**RN** : Route nationale

**Réserve foncière** : Stocks de terrains que constituent des collectivités publiques pour anticiper sur les évolutions des marchés fonciers qui leur interdiraient de maîtriser le développement urbain ou qui rendraient plus coûteuses les acquisitions nécessaires

**SAFER** : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

**SCOT** : Schéma de cohérence territoriale (remplace les Schéma directeurs)

**SEM** : Société d'économie mixte (opérateur le plus fréquent à l'intérieur des ZAC)

**SEMLAT** : Société d'économie mixte de La Teste

**SEPANSO** : Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le Sud Ouest

**SHOB** : Surface hors œuvre brut

**SHON** : Surface hors œuvre nette

**SIBA** : Syndicat intercommunal du Bassin d'Arcachon

**SDAP** : Service départemental d'architecture et du patrimoine

**SIVOM** : Syndicat intercommunal à vocation multiple

**SURFACE DE PLANCHER** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après certaines déductions.

**TA** : Tribunal administrative

**TLE** : Taxe locale d'équipement

**TGI** : Tribunal de grande instance

**VRD** : voies et réseaux divers

**ZAC** : Zone d'aménagement concerté

**ZAD** : Zone d'aménagement différé

**ZICO** : Zone d'intérêt communautaire pour la conservation des oiseaux

**ZNIEFF** : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

**Zones AU** : Zones d'urbanisation future du PLU (zones « ouvertes » sous conditions à l'urbanisation)

**Zones 2NA** : Zones non équipées ou peu équipées destinées au développement futur de l'agglomération (zones non ouvertes à l'urbanisation)

**Zones U** : Zones urbaines du PLU

**Zones A** : Zones agricoles du PLU

**Zones N** : Zones naturelles et forestières du PLU

**Zones NM** : **Zones naturelles maritimes du PLU**

**Zostère naine** : Plante à fleurs et à feuilles en longues lanières plaquées au sol à marée basse

**Zostère marine** : Se développe dans les chenaux profonds, mains exondés

**ZPENS** : Zone de préemption des espaces naturels sensibles au profit des départements

**ZPPAUP** : Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

**ANNEXE**

