



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

Tome 6 Résumé non technique

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

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

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

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



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable



Rivière | Avocats | Associés

SOMMAIRE

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

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

Le présent document formalise le Tome 6.

TOME 6 : RESUME NON TECHNIQUE

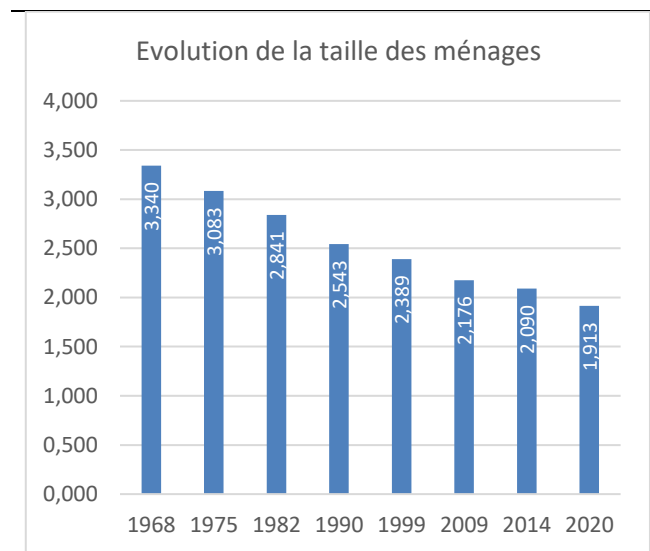
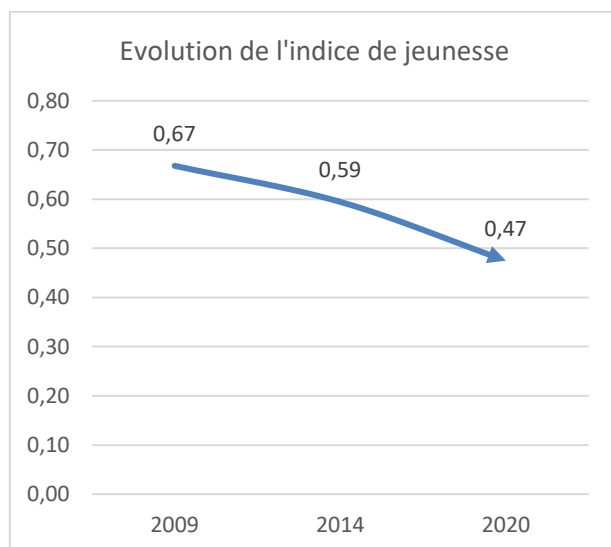
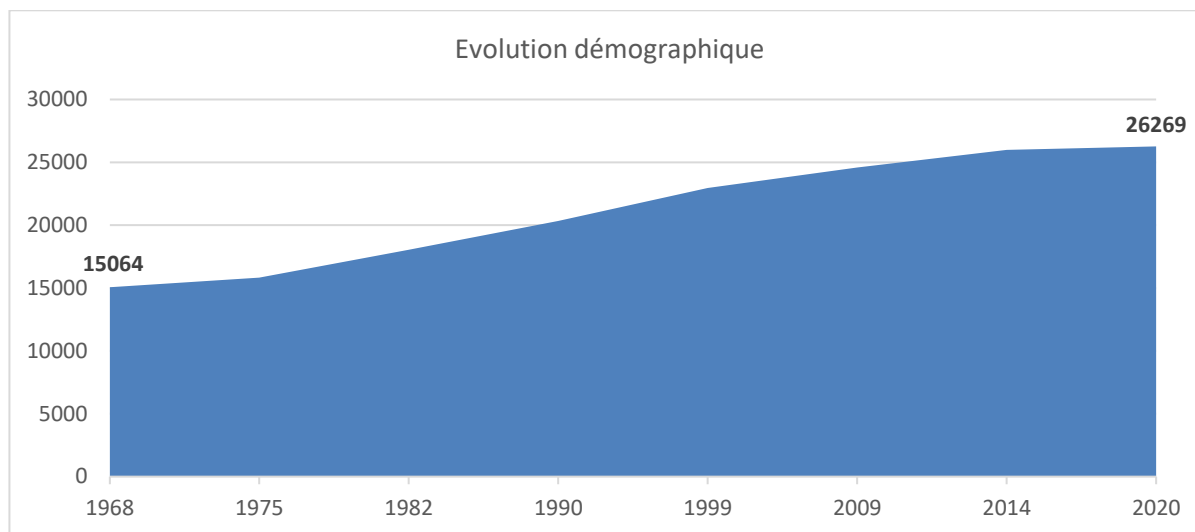
1. DIAGNOSTIC : LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR	5
1.1 Evolutions socio-démographiques	6
1.2 Développement économique	11
1.3 Equipements et infrastructures	16
1.4 Analyse de la consommation d'espaces	22
1.5 L'étude de densification.....	29
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	32
2.1 Volet « milieux naturels et biodiversité »	33
2.2 Paysage : les grands enjeux	50
2.3 Ressources et capacités de développement	58
2.4 Air et énergie.....	77
2.5 Nuisances et pollutions, Risques naturels et technologiques	85
3. EXPLICATION DU PROJET	110
3.1 Les enjeux ayant guidés les réflexions préalables aux orientations de développement	111
3.2 Explications du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	113
3.3 Explication des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.....	133
4. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	135
4.1 Explication de la traduction réglementaires	136
4.1 La protection des espaces boisés et les outils de mise en valeur du patrimoine	150
5. SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU.....	156
6. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	170

7. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE (BARVAL).....	174
7.1 Rappel réglementaire.....	175
7.2 Articulation du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale du BARVAL.....	176
8. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	191
8.1 Incidences du PLU sur l'environnement	193
8.2 Zoom sur les OAP.....	211
8.3 Mesures compensatoires.....	213
8.4 Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur et d'autres plans et programmes	213
8.5 Indicateurs pour le bilan du PLU.....	215
8.6 Limites et difficultés rencontrées	217

1. DIAGNOSTIC : LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR

1.1 EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

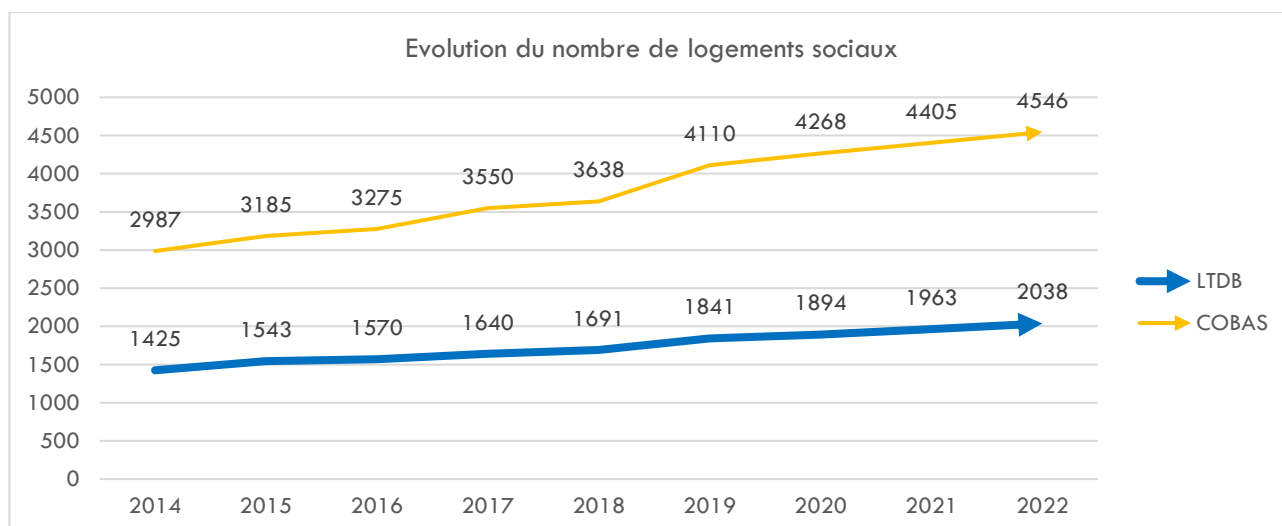
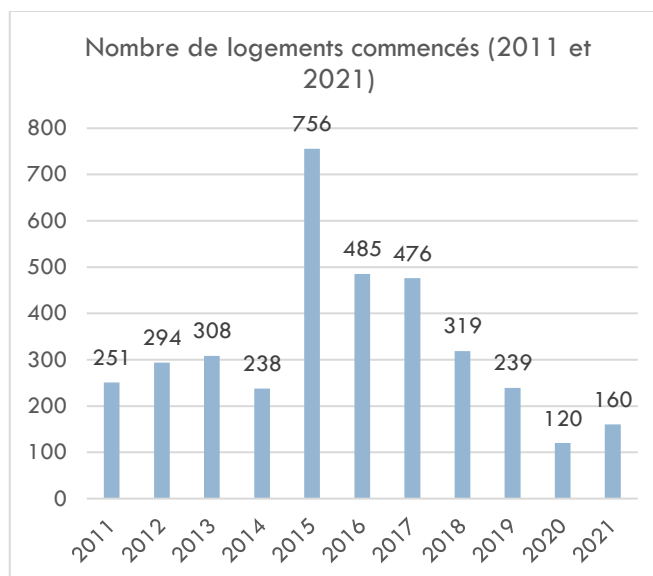
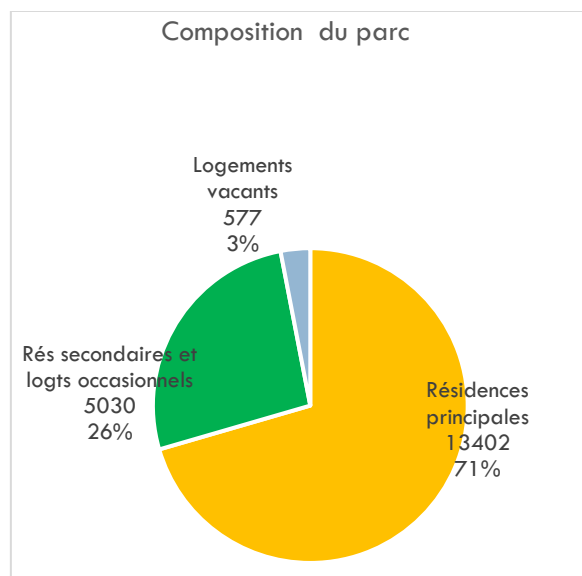
1.1.1 TENDANCES ET STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES



- Une population en augmentation constante depuis 1975, du fait de son attractivité, notamment pour les plus de 60 ans.
- Sur la période récente, 2014-2020, la commune connaît un net ralentissement de son attractivité, avec un solde migratoire qui diminue (0,69%) et qui peine à compenser le solde naturel fortement négatif (-0,52%).
- Globalement, la population communale vieillit, et la taille moyenne des ménages se réduit (1,91 personnes par ménage). Cela va de pair avec la part des ménages avec famille qui diminue.

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

1.1.2 ÉVOLUTIONS ET CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT



- Le parc de résidences principales augmente plus vite que la population communale.
- Le parc de logements est marqué par la prédominance des résidences principales, par un faible taux de vacances, et une part importante de résidences secondaires, caractéristiques des secteurs sous tension de la zone littorale.
- Un parc de logements monospécifique, composé à 70% de maisons individuelles, et avec des résidences principales de grande taille (57% des résidences principales offrent 4 pièces et plus en 2020). La diversification du parc est en cours, elle passe par la construction neuve et les opérations d'ensemble de logements collectifs.
- Un pourcentage de logements sociaux insuffisant au regard des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, modifié par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.
- Une offre en hébergement spécifique (saisonnier, personne âgées, gens du voyage) relativement complète.

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

1.1.3 PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

a. Prévisions démographiques

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

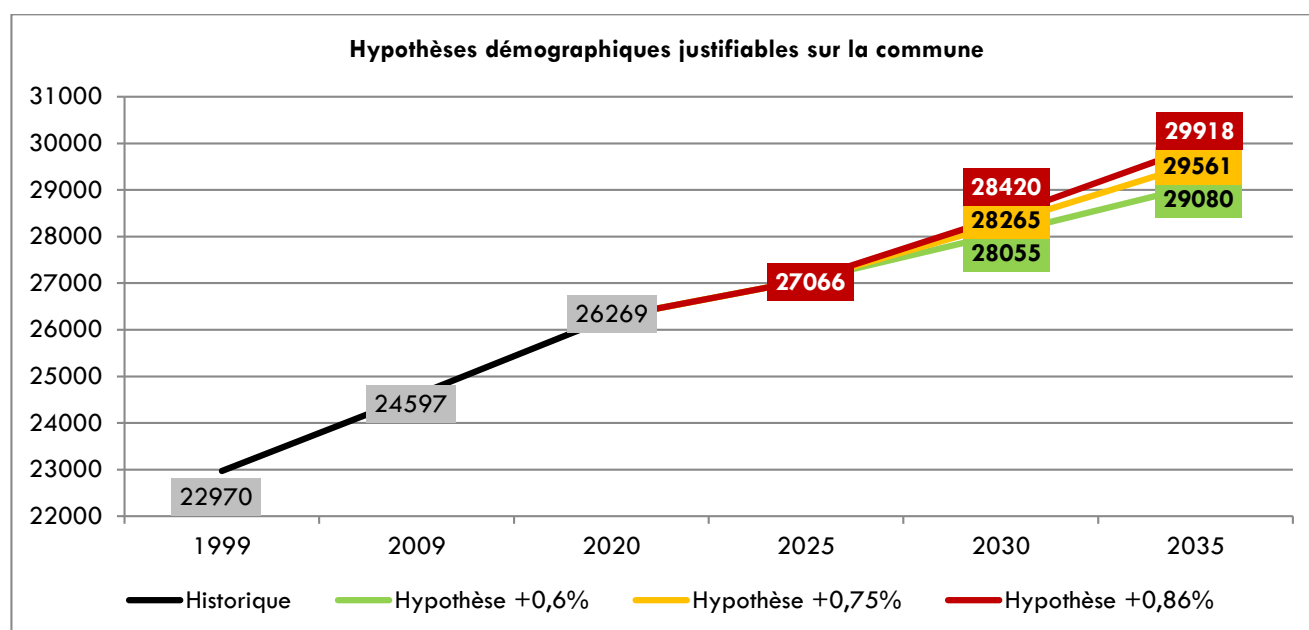
Taux de croissance annuels moyens démographique (en %)

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

Sur cette base :

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

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



b. Prévisions de production de logements

- Les besoins pour l'accueil de nouvelles populations

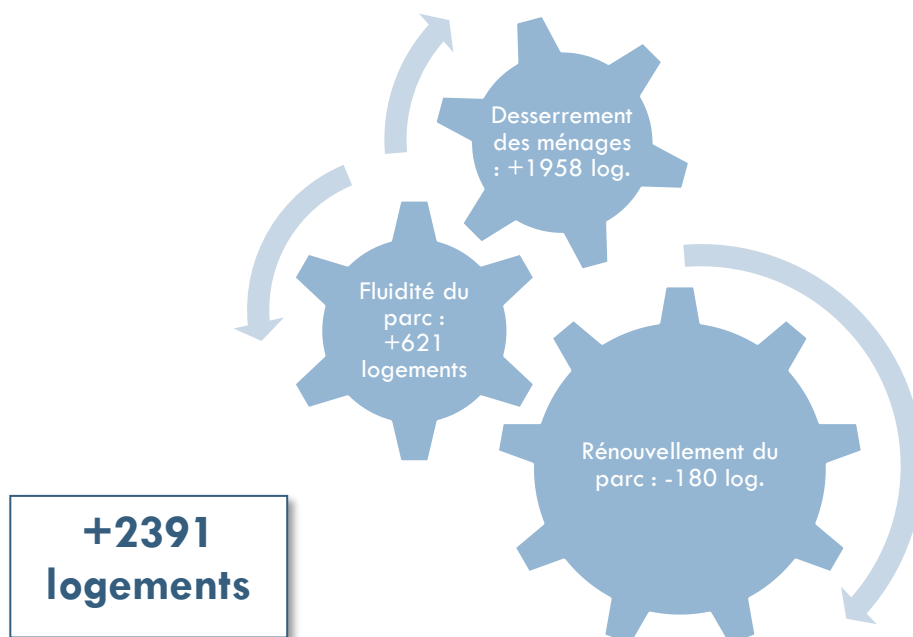
Les besoins pour l'accueil de nouvelles populations dépendent des perspectives démographiques, vues ci-dessus, et de l'évolution de la taille des ménages.

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

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

- Les besoins pour le maintien de la population déjà résidente

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



	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
	0,60%	0,75%	0,86%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	2391	2391	2391
Total de logements à mettre sur le marché	3452	3698	3881

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

- Ce que dit le PLH

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

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

1.2 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

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

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

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

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

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

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

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

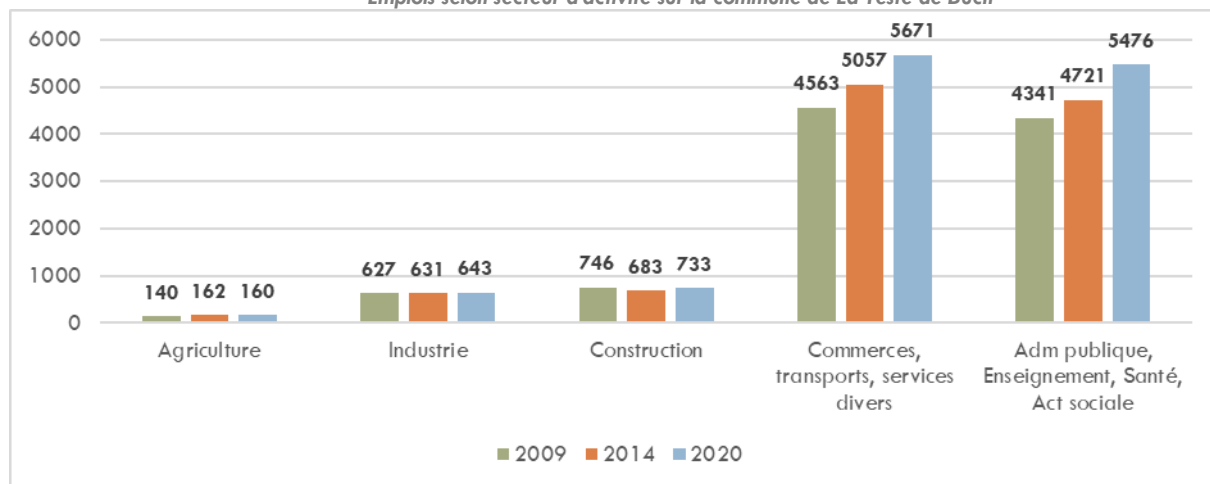
	2009	2014	2020
Ensemble	15129	15376	15101
Actifs	10430	11214	11537
Actifs ayant un emploi	9339	9564	10045
Chômeurs au sens du recensement	1090	1650	1492
Inactifs	4700	4162	3564
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	1309	1307	1233
Retraités ou préretraités	1917	1640	1183
Autres inactifs	1474	1215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

1.2.2 UNE COMMUNE FORTEMENT POURVOYEUSE D'EMPLOIS

Indicateurs d'attractivité sur La Teste-de-Buch

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

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

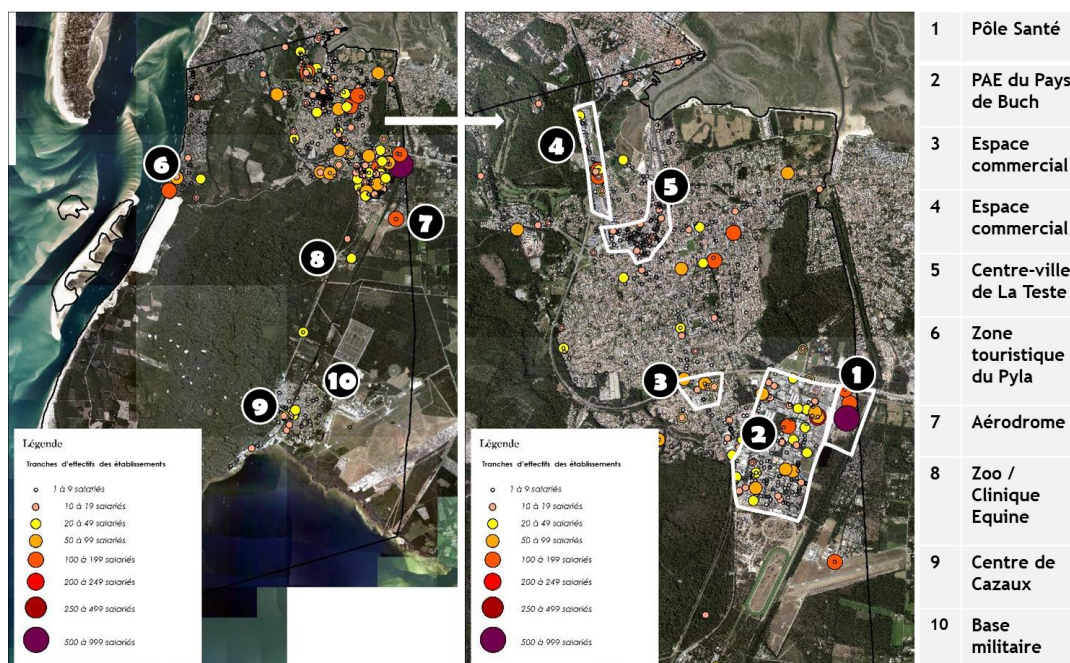


La Teste-de-Buch compte par ailleurs environ 3700 établissements en 2020, dont 1300 établissements employeurs. 86% des établissements employeurs comptent moins de 9 salariés. Il s'agit ainsi essentiellement d'un tissu économique composé de TPE (commerces, services, professions libérales de santé, artisanat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

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

1.2.3 LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

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

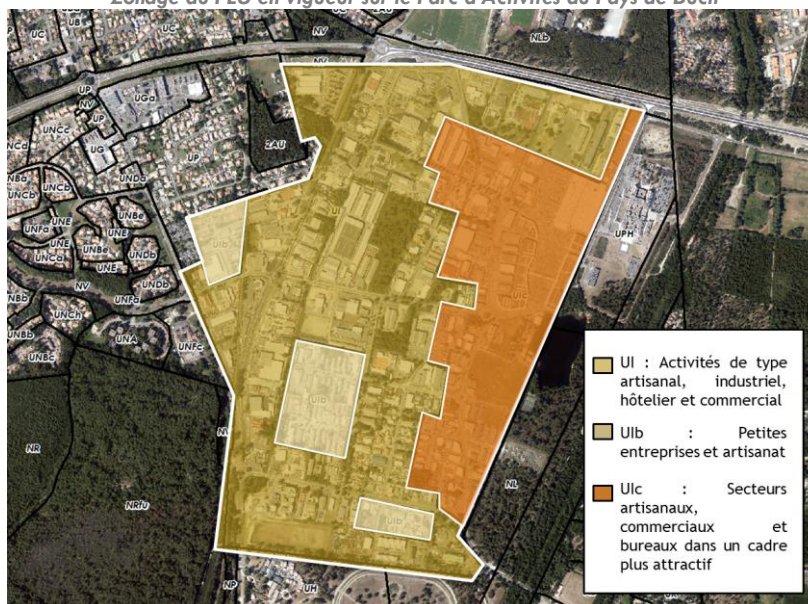


Source : SIRENE 2023 – Réalisation : Métropolis

- Le Parc d'activité du Pays de Buch

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

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



Source : PLU en vigueur, Réalisation : Métropolis, 2023

- Les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)

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

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

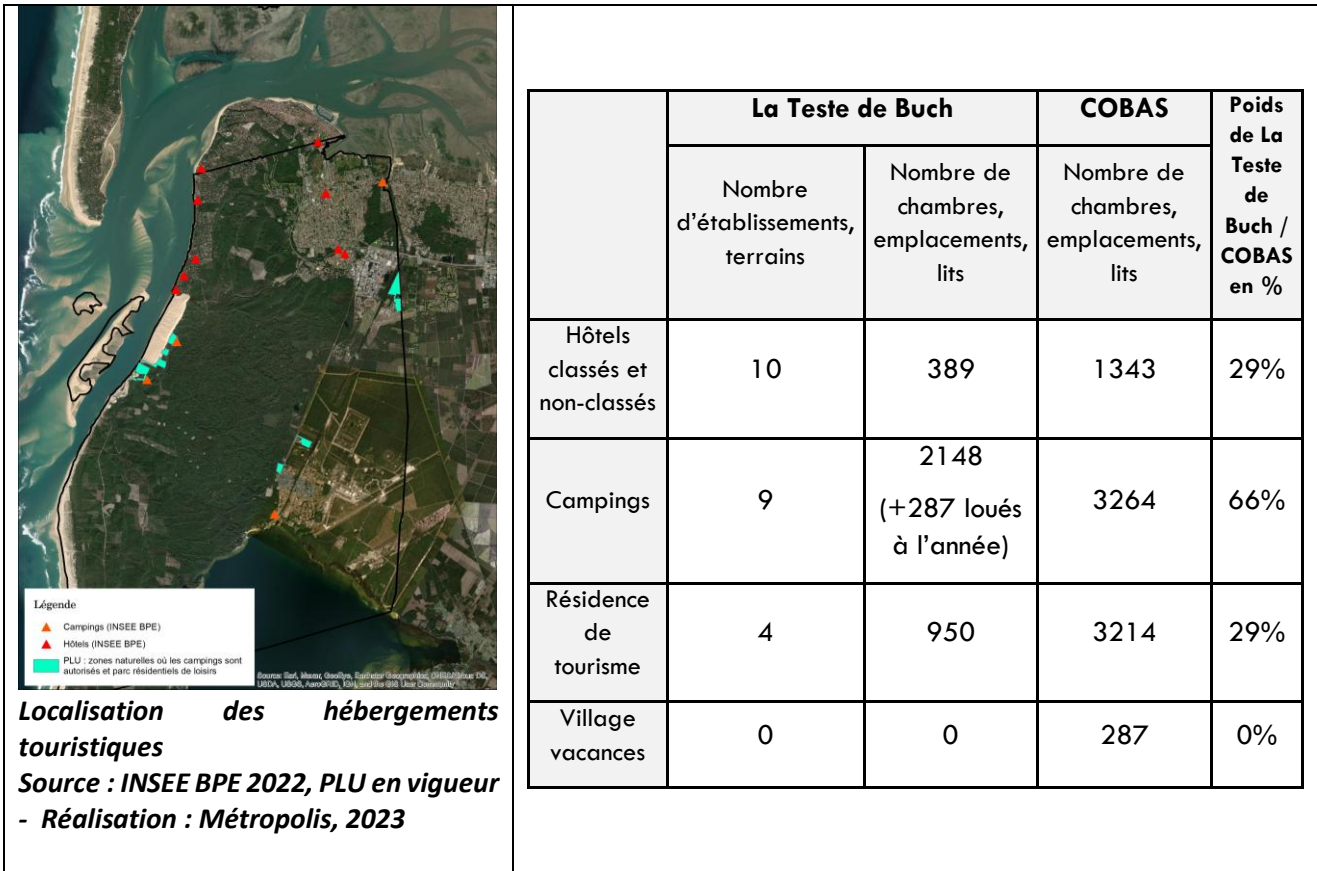
Le site EIC / Caillivole : L'Espace Industriel et Commercial (EIC) sur le secteur de Caillivole constitue un site complexe avec des problématiques d'insertion et d'accessibilité qui concernent les implantations commerciales.





- Le tourisme et l'hébergement touristique

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



Localisation des hébergements touristiques

Source : INSEE BPE 2022, PLU en vigueur

- Réalisation : Métropolis, 2023

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

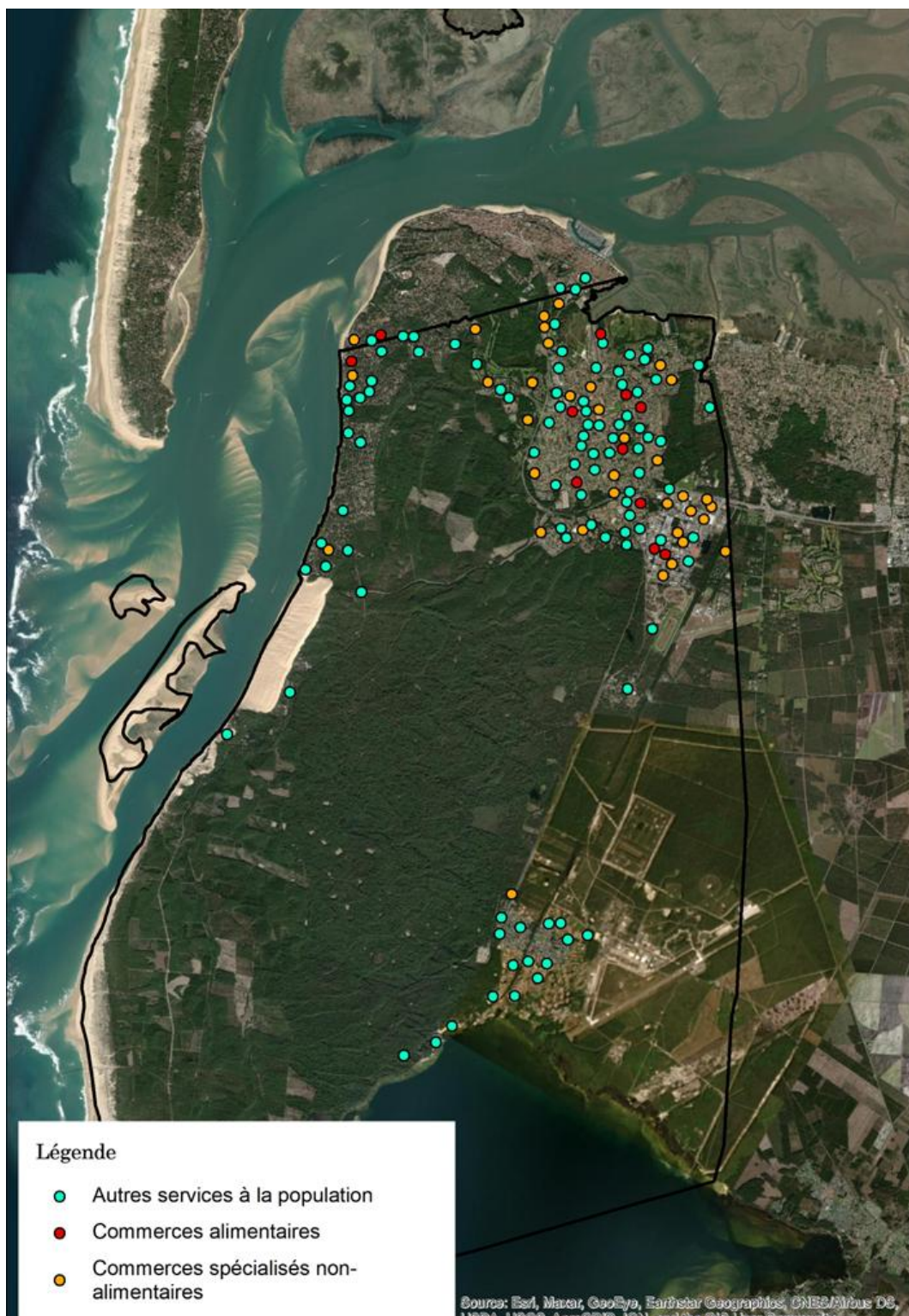
L'offre touristique de La-Teste-de-Buch est **principalement constituée d'hôtels classés et non classés, de campings (66% de l'offre totale de la COBAS) et de résidences de tourisme**. En revanche, il n'existe aucun « village vacances » sur la commune.

1.2.4 BESOINS ET ENJEUX

- En matière de développement économique :
 - Conforter la spécificité des espaces actuels d'activité économique et y permettre le développement : en mobilisant les capacités foncières de densification et de mutation au sein des zones existantes (PAE du Pays de Buch, Cap Océan, Caillivolle – EIC), et au sein d'opérations mixtes (Prés Salés Ouest, secteur gare, centralités urbaines)
- En matière de développement touristique :
 - Accompagner la valorisation des sites touristiques et de loisirs (aérodrome, zoo, golf, ports, ...)
 - Accompagner la mutation de l'offre d'hébergement touristique en s'appuyant sur le patrimoine touristique existant : maîtriser l'offre en Parc Résidentiel de Loisirs, pérenniser la capacité d'accueil des campings en appréhendant les capacités de relocalisation à long terme, envisager une diversification qualitative de l'hébergement touristique avec une offre de nouveaux produits hôteliers, et répondre de manière spécifique et adaptée à la demande croissante d'hébergement saisonnier,
 - Assurer une intégration cohérente et équilibrée de l'offre d'hébergement touristique sur la commune :
 - Cazaux : préserver l'entrée de ville de la présence d'activités touristiques non désirées
 - Pyla-sur-Mer : gérer les sites identifiés : secteurs du Figuier, d'Etche Ona et d'Haitza, hébergement hôtelier associé au golf existant,
 - La Teste : la réorganisation de la façade du port et de la bande urbaine des Prés Salés Ouest doivent participer pleinement à la dynamique touristique, ainsi que le quartier de Bordes avec un aménagement touristique compatible avec les conclusions du PPRI Submersion Marine.
- En matière d'économie agricole, pêche, mer, sylviculture :
 - Accompagner la diversification des activités des ports, en maintenant leur capacité productive première
 - Assurer un encadrement adéquat des capacités d'exploitation sylvicole
- En matière d'offre commerciale :
 - Appréhender l'adaptation progressive des zones commerciales, vers des modèles mieux intégrés et plus durable en termes d'accessibilité / mobilité, d'optimisation foncière et immobilière, d'intégration architecturale, paysagère et écologique / énergétique, de mixité de fonctions, ...
 - La Teste Centre : renforcer le parcours marchand (offre commerciale et de services, lisibilité et accessibilité) et les relations fonctionnelles, urbaines et économiques avec les quartiers limitrophes (secteur gare, secteur ports, secteurs résidentiels, ...)
 - Cazaux et Pyla-sur-Mer : maintenir, voire développer, une offre commerciale de proximité renforçant le caractère de centralité au service des habitants (à l'année)

1.3 EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

1.3.1 L'OFFRE COMMERCIALE



Source : SIRENE 2023, Réalisation : Métropolis, 2023

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

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

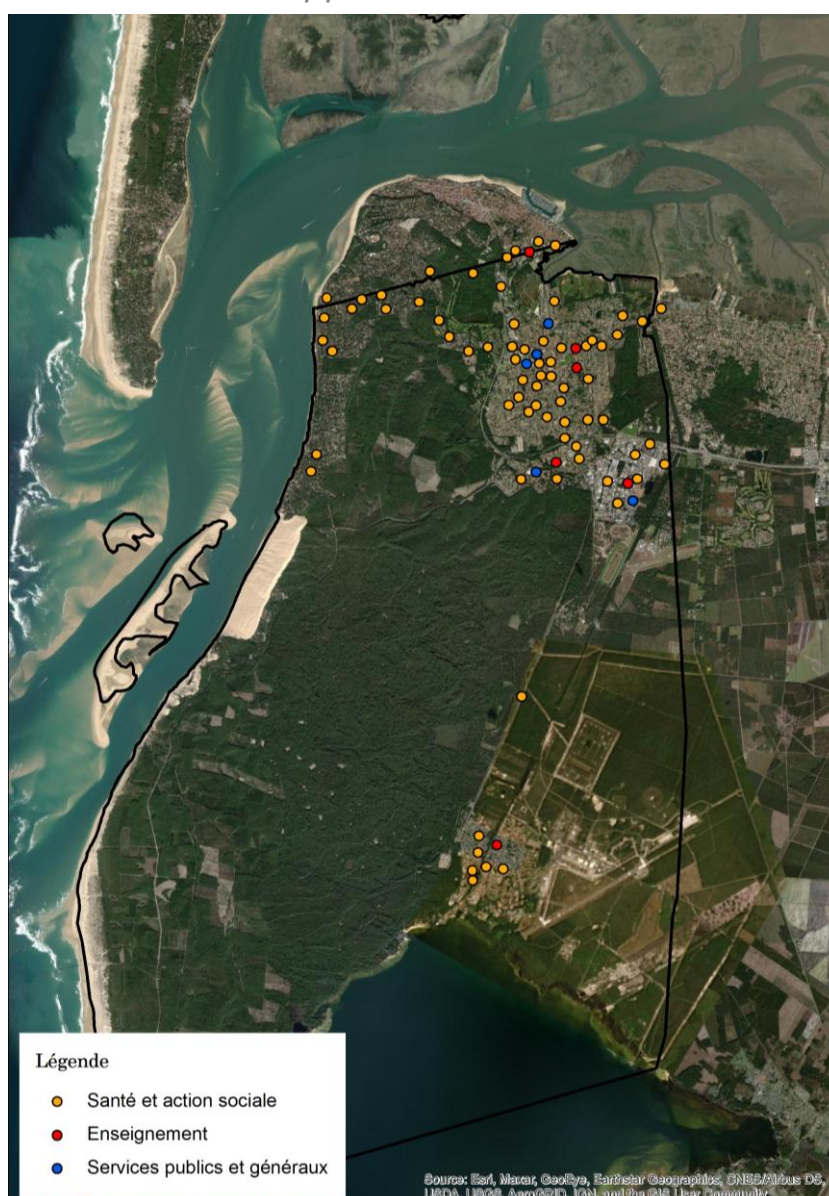
Les rues adjacentes constituent le linéaire commercial secondaire (rue du Général Galieni, rue du 14 Juillet, rue Pierre Dignac, rue du Port).

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

1.3.2 LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

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

Localisation des équipements structurants sur La Teste-de-Buch

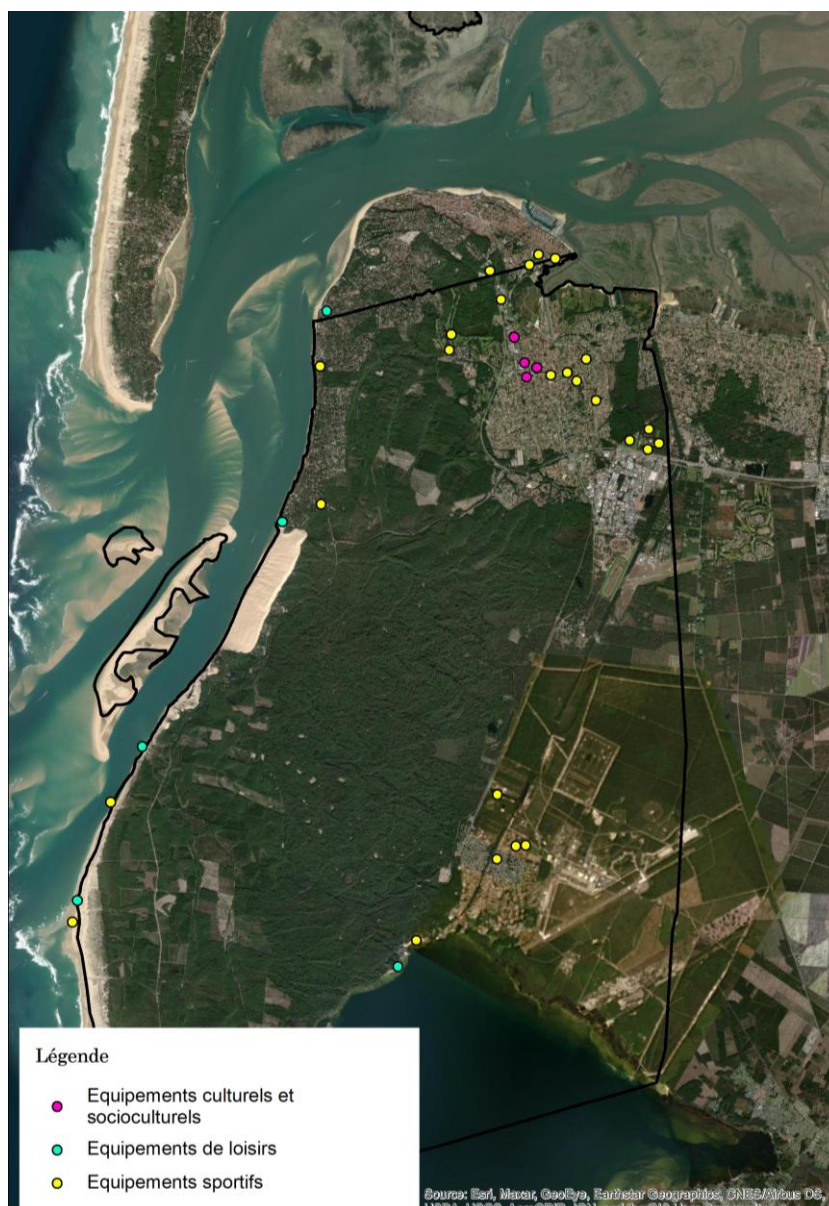


Source : INSEE BPE 2022 – Réalisation : Métropolis, 2023

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

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

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



Source : INSEE BPE 2022 – Réalisation : Métropolis, 2023

La distribution des équipements publics montre une répartition sur :

Les différents quartiers de la commune avec des polarités distinctes La Teste centre, Cazaux et le Pyla (équipements scolaires, loisirs, tourisme)

Avec tout de même une concentration beaucoup plus importante des équipements sur La Teste centre.

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

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

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

centralité urbaine de La Teste constituent également des enjeux importants pour l'attractivité du territoire (à la fois pour les résidents et touristes).

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

1.3.3 LES DEPLACEMENTS, INFRASTRUCTURES DE VOIRIE ET RESEAUX DE TRANSPORT

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

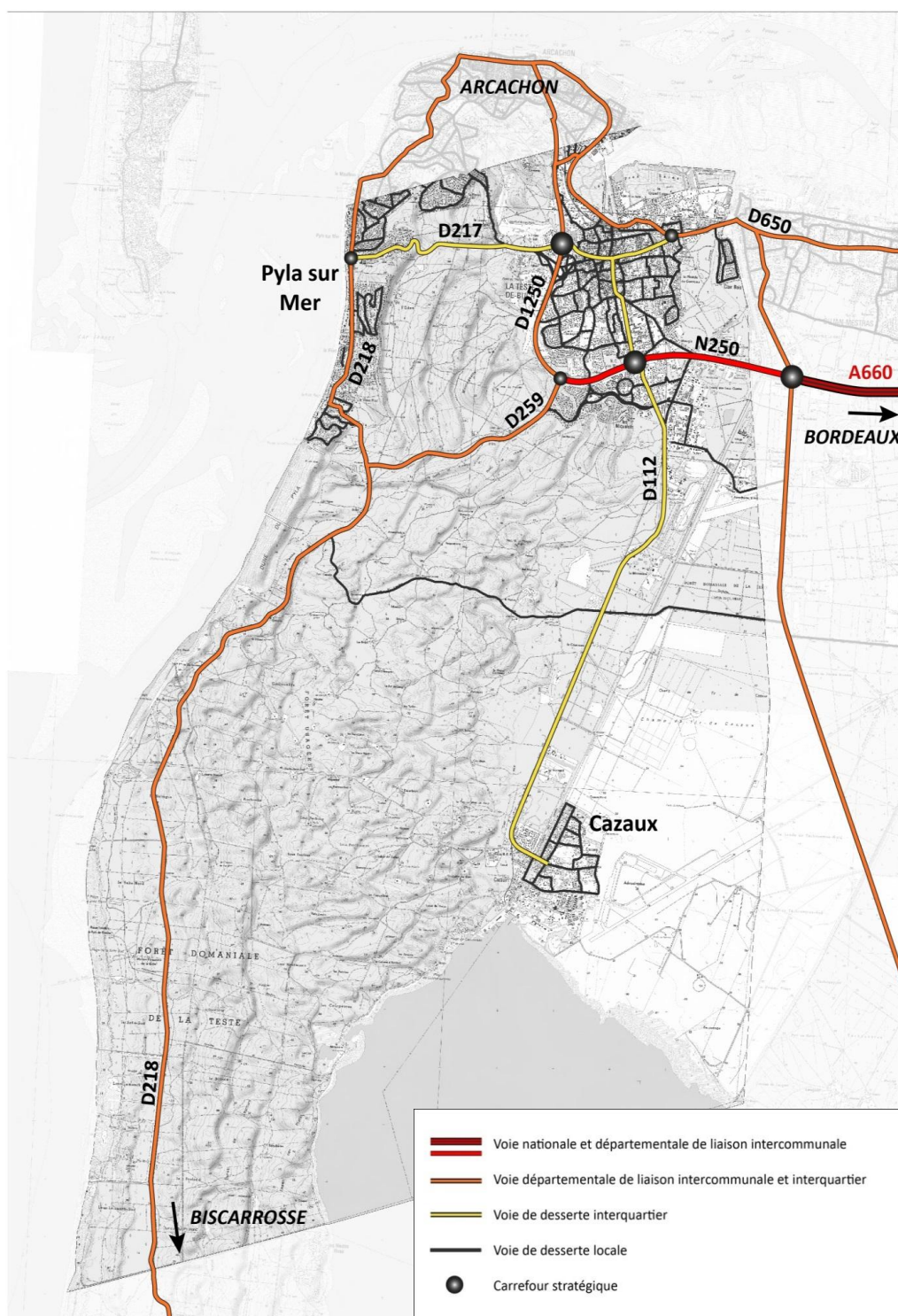
Le Sud Bassin est identifié comme un territoire à conflit d'usage permanent du fait de la diversité des flux sur les infrastructures routières (flux quotidiens, commerciaux et saisonniers).

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

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

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

Structure routière du territoire de La Teste de Buch



1.4 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1.4.1 CONSOMMATION D'ESPACES DES DIX DERNIERES ANNEES

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

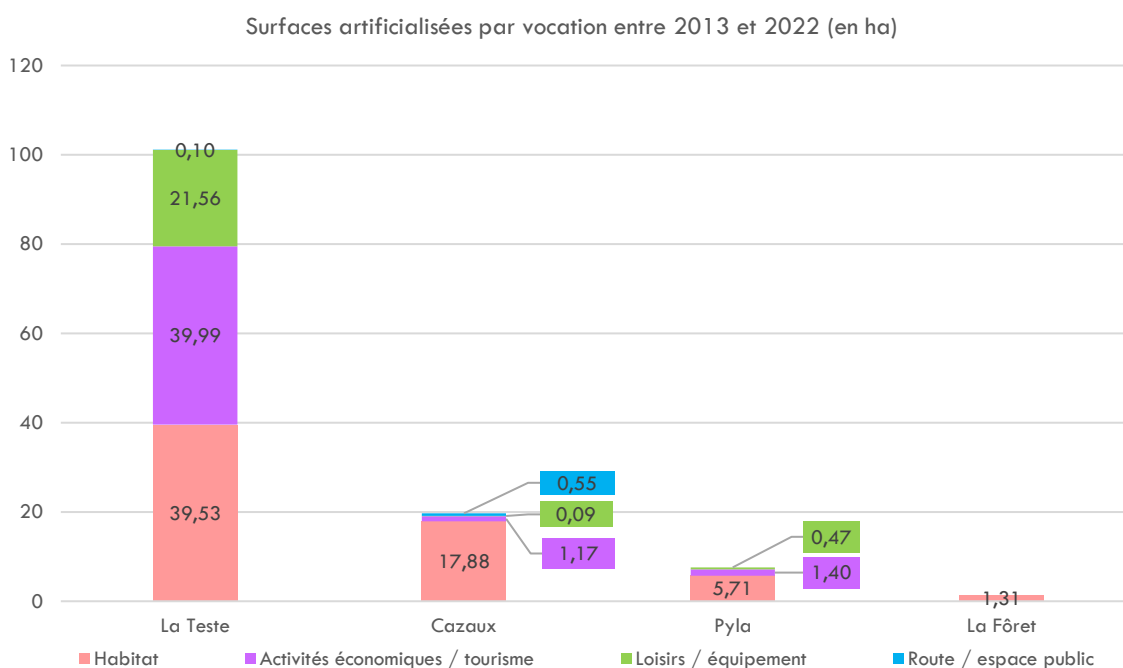
64,43 ha à vocation d'habitat ont été consommés à vocation d'habitat, et en majorité sur le centre-ville.

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

22,12 ha à vocation de loisirs / équipement.

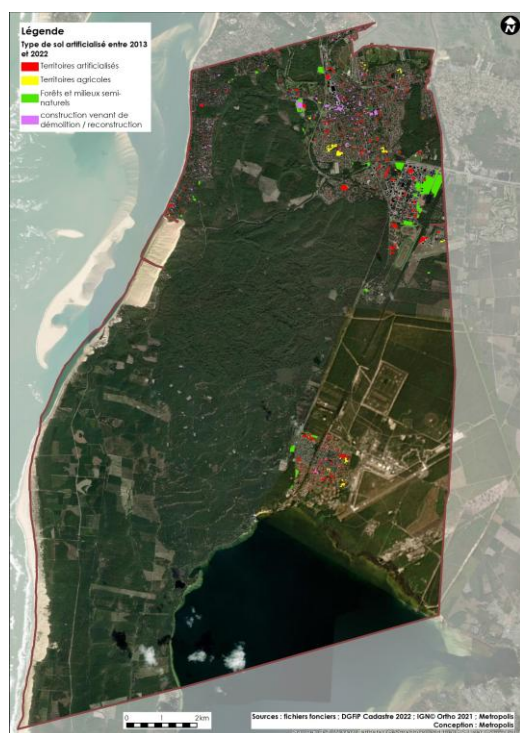
0,65 ha pour les routes et espaces publics.

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

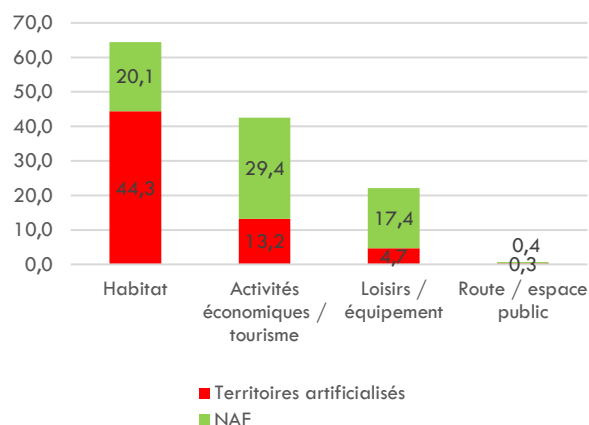


Sur les 129,76 hectares consommés :

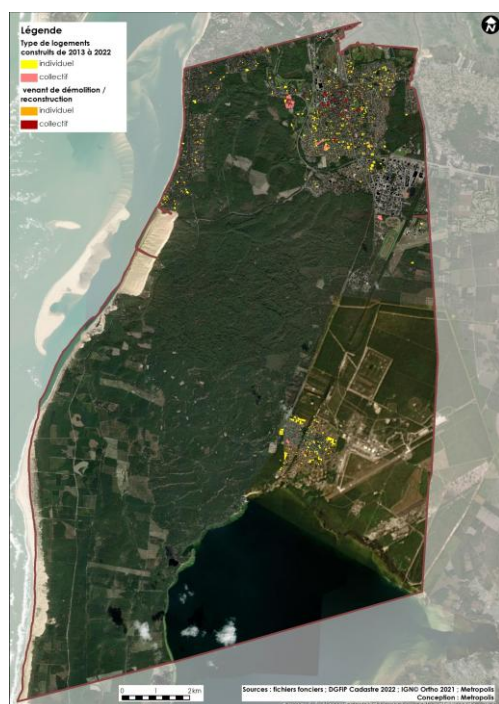
- Les espaces NAF (Naturel, Agricole ou Forestiers) représentent 67,2 ha des espaces consommés ces dernières années, soit 51,8%.
- Cela est principalement dû aux activités économiques et de tourisme (29,4 ha soit 44% des espaces NAF consommés).
- L'habitat a artificialisé 20,1 ha d'espaces NAF mais cela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



Type d'espace artificialisé entre 2013 et 2022 selon la vocation



- Nombre de logements construits entre 2013 et 2022
- 3168 logements ont été construits sur la commune : 1541 en constructions issues de dents creuses ou en densification et 1627 issues de démolition / reconstruction
- 52% des logements construits (hors démolition / reconstruction) sur la commune sont des logements individuels, pour une surface moyenne 661m².
- En intégrant les logements issus des démolitions / reconstructions, ce taux n'est plus que 32%, avec des logements individuels légèrement plus petits.
- Les opérations de démolition / reconstruction ont permis de construire davantage de logements que la construction brute (1627 contre 1541), grâce aux opérations d'habitat collectif.



	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m ²)
Construction	Individuel	797	52,71	661
	Collectif	744	11,72	158
	Total	1541	64,43	418
Démolition / reconstruction	Individuel	213	11,29	530
	Collectif	1414	9,12	65
	Total	1627	20,41	125
Ensemble des logements construits	Individuel	1010	64,00	634
	Collectif	2158	20,85	97
	Total	3168	84,85	268

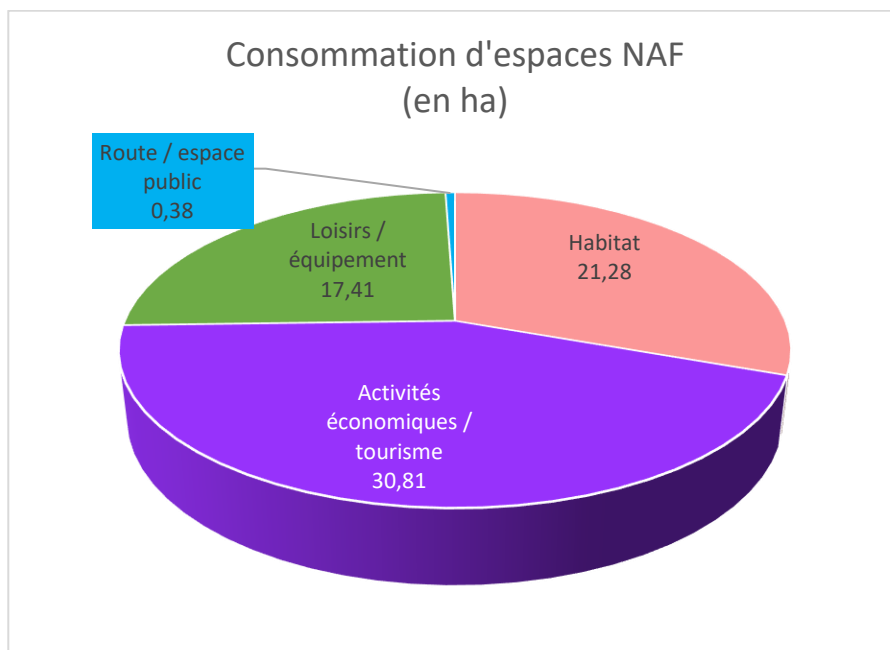
1.4.2 CONSOMMATION D'ESPACES SUR LA PERIODE DE REFERENCE (2011-2020)

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

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

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

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



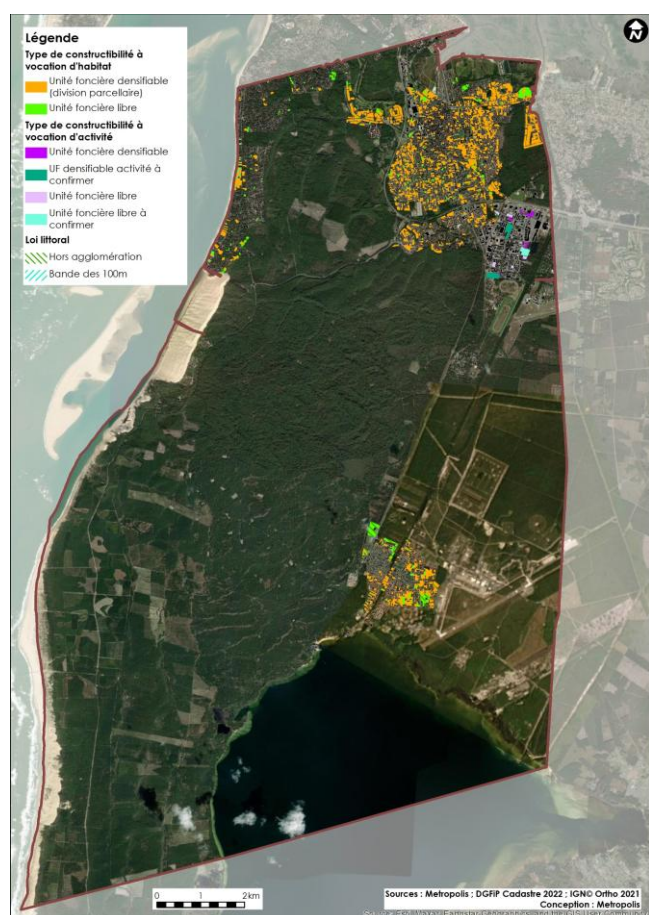
1.4.3 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS A VOCATION D'HABITAT

Bilan des capacités urbanisables restantes au sein du PLU de 2021

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

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

Identification des terrains non bâtis et densifiables : selon le type

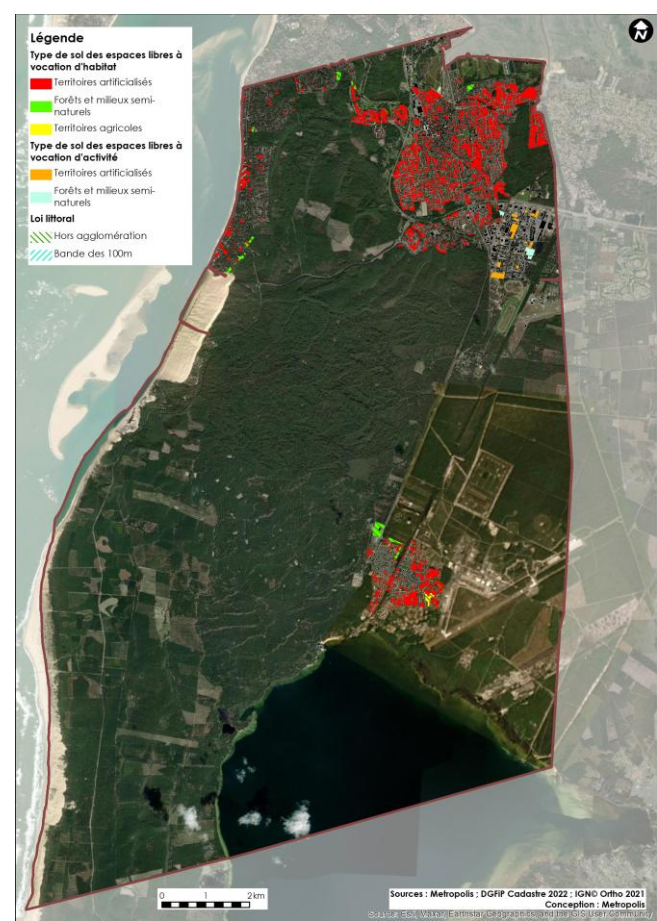


Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	1361	487	1848

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	5149	565	5714

Identification des terrains non bâtis et densifiables selon le type de sol



Potentiel brut du nombre de logements :

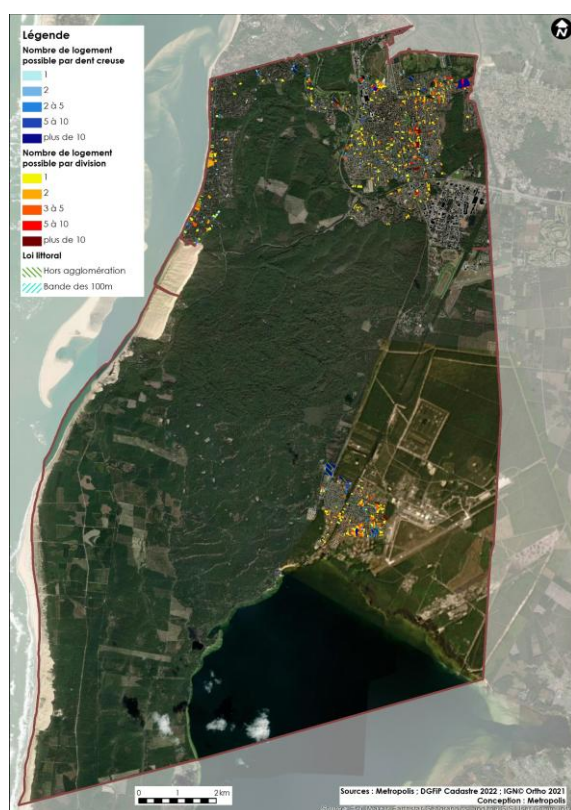
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1336	64	1400
NAF	25	423	445
Total	1361	487	1848
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	5515	115	5230
NAF	34	450	484
Total	5149	565	5714

Surface en hectares :

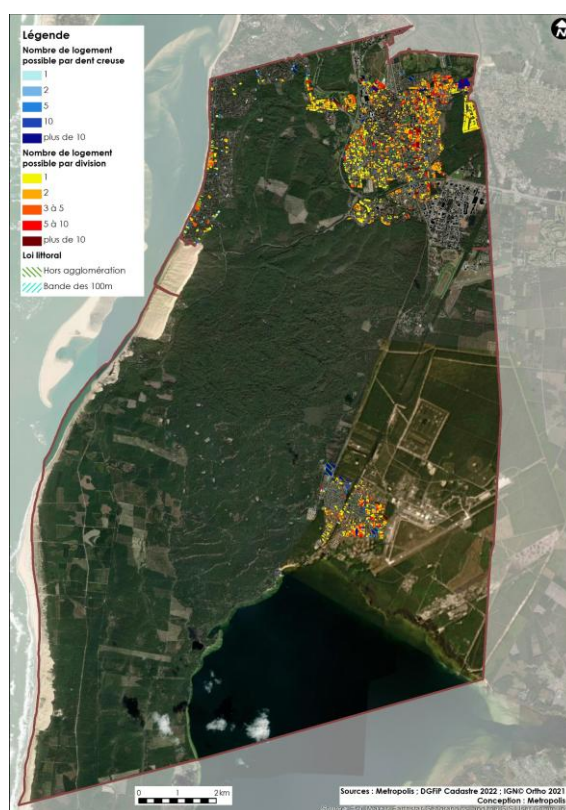
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	65,15	3,63	68,78
NAF	2,45	14,66	17,11
Total	67,60	18,29	85,89
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	149,03	3,75	152,78
NAF	2,48	15,77	18,25
Total	151,50	19,52	171,03

Comparaison

Hypothèse basse



Hypothèse haute



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	1361	487	1848

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	5149	565	5714

Production estimée venant de la démolition / reconstruction

Période 2013-2022

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

Projection PLU

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

Estimation globale du nombre de logements constructibles

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

Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total	Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028	Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	766	54	820	Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Démolition / reconstruction	1757		1757	Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	3118	487	3605	Total	6906	565	7471

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

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

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

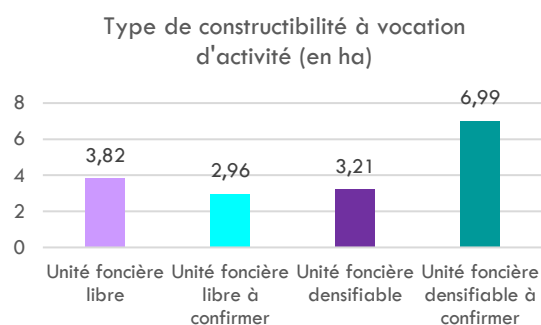
L'hypothèse médiane est donc de 3886 logements pouvant être construits sur la commune.

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

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

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

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



1.5 L'ETUDE DE DENSIFICATION

En complément de l'analyse sur les capacités d'accueil au sein du diagnostic, une étude de densification a été réalisée. Cette étude analyse le potentiel mobilisable pour la production de logements, par remobilisation des logements vacants, par densification et utilisation des espaces libres, ainsi que par la mobilisation des friches.

1.5.1 LES LOCAUX VACANTS

INSEE (2021)	623	3%
Fichiers fonciers (2022)	1 204	6%

- Un taux de logements vacants qui a tendance à diminuer naturellement, avec la pression foncière,
 - Seulement 1,4% de logements vacants le sont depuis plus de deux ans, soit 279 logements,
 - Des logements anciens ou considérés comme « médiocre » qui font plus souvent l'objet d'une vacance conjoncturelle,
 - Des logements vacants principalement localisés sur le centre-bourg de La Teste de Buch.
- ☞ Une vacance qui ne représente pas un réel levier d'action à La Teste de Buch, même si des objectifs de reprise peuvent être comptabilisés.
- ☞ **Objectif de reprise de vacance : objectif du PLH (11 logements par an) soit 132 logements sur 12 ans**

1.5.2 LA DENSIFICATION DES ENVELOPPES URBAINES

En cumulant les hypothèses de logements constructible en dent creuse, en densification et en démolition / reconstruction, nous estimons qu'entre 3605 et 7471 logements pourraient être construits sur la commune.

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total	Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028	Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	766	54	820	Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Démolition / reconstruction	1757		1757	Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	3118	487	3605	Total	6906	565	7471

'En agglomération' = Agglomération au sens du SCOT par l'application de la loi littoral.

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

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

Hypothèse médiane	En agglomération	Hors agglomération	Total	
Unité foncière libre	839	470	1309	Estimation Haute
Unité foncière densifiable	766	54	820	Estimation Basse
Démolition / reconstruction	1757		1757	
Total	3362	524	3886	

Les surfaces de référence indiquées ne permettent pas de produire des logements sociaux. Un objectif de diversification sociale sera appliquée sur ces espaces-là : 35%.

Nous obtenons ainsi une hypothèse médiane de 3362 logements qui pourraient être construits sur la commune.

1.5.3 LES ESPACES EN FRICHE

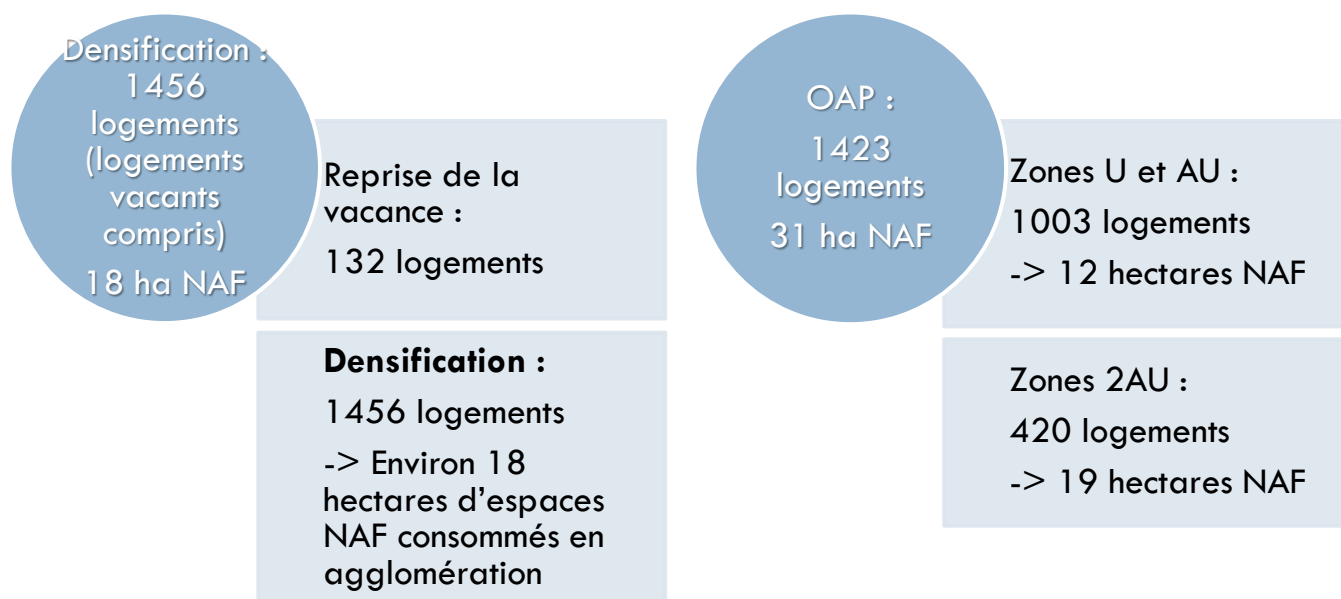
Aucune friche ne peut être utilisée sur la base de données cartofriche, des espaces construits mais non identifiés comme des friches ont été identifiés et comptabilisés dans les espaces mutables de cette étude de densification.

1.5.4 BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION

Objectif de production de logements SCOT : 2460 (205 X 12)

Dont logements sociaux : 130 X 12 = 1560

Objectif maximal de consommation d'espaces SCOT : 37 hectares en extension



18 hectares en agglomération qui ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de LLS

Donc la consommation d'espaces NAF du projet correspond à :

- environ 12 hectares en agglomération en densification et en extension à cours terme
- environ 19 hectares en « extension » à long terme

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 VOLET « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE »

2.1.1 LE PATRIMOINE NATUREL

La commune de La Teste-de-Buch présente un patrimoine naturel riche. En effet, il est concerné par plusieurs zonages de protection et d'inventaires du patrimoine naturel :

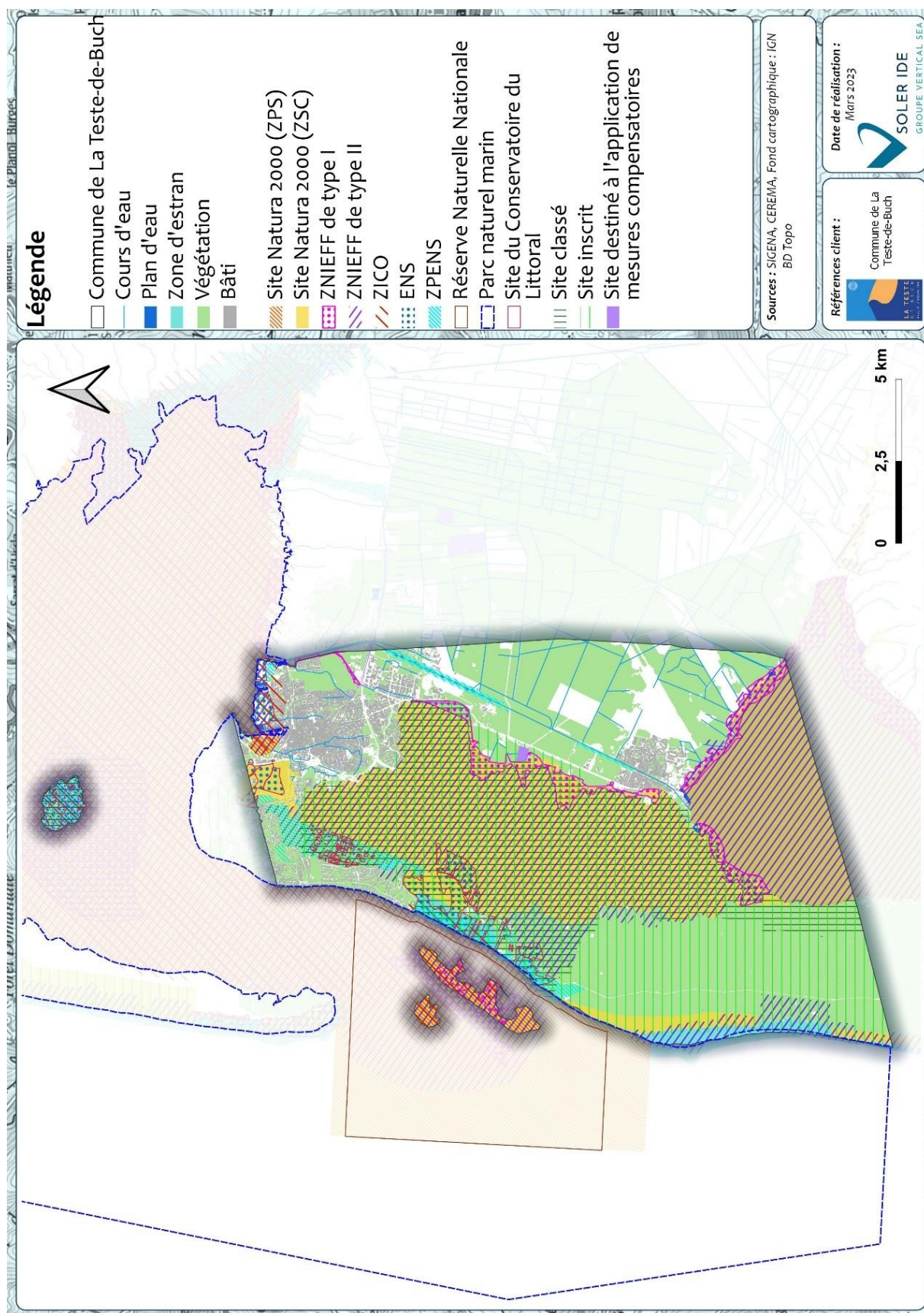
- 5 sites Natura 2000 (1 ZPS – Zone de Protection Spéciale – et 4 ZSC – Zone Spéciale de Conservation) ;
- 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 ;
- 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 ;
- 1 Zone Importante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

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

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

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

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



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

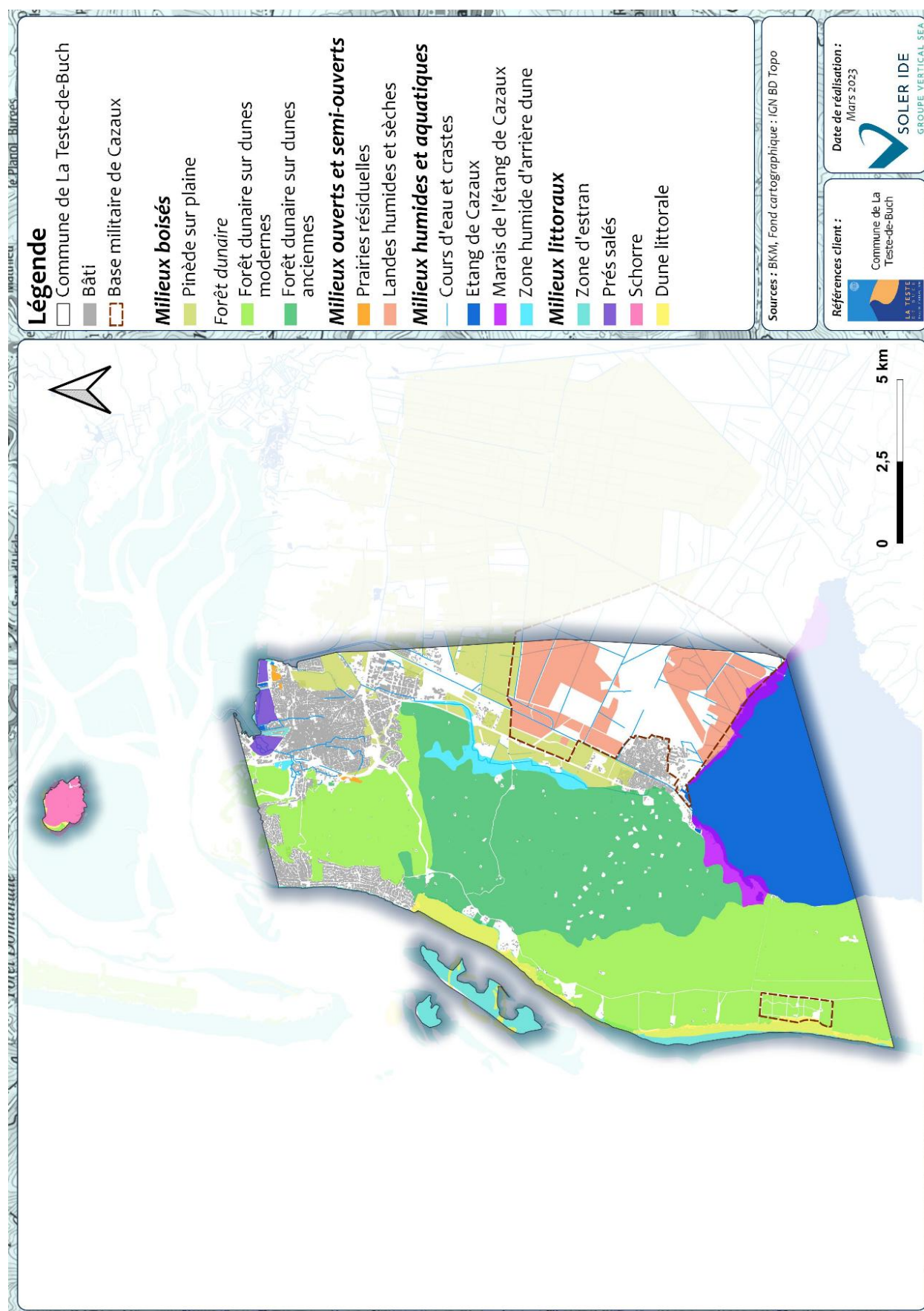
2.1.2 PRINCIPAUX HABITATS NATURELS

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

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

Ces habitats naturels sont présentés dans les chapitres suivants.

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



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

2.1.3 TRAME VERTE ET BLEUE

Préambule

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

La trame verte est constituée :

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

La trame bleue est constituée :

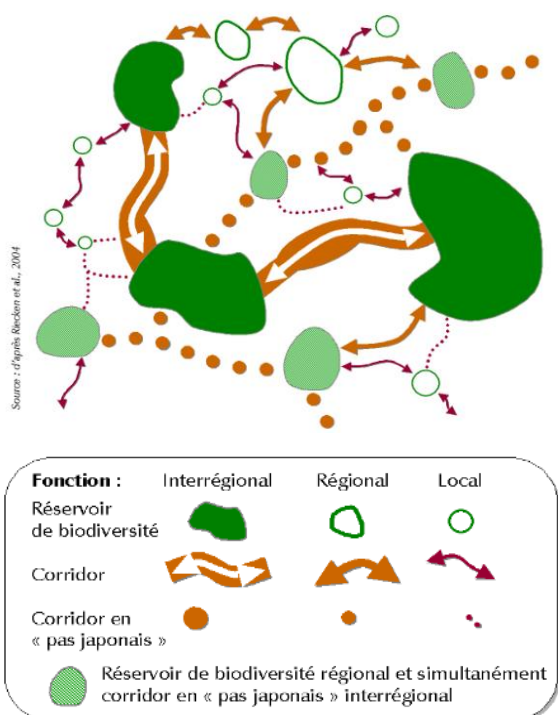
- Des cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 du Code de l'environnement et ceux importants pour la préservation de la biodiversité ;
- De tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue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

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

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

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

Les corridors écologiques, assurent une certaine connectivité entre les différents réservoirs de biodiversité. Ces zones de connexion offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Ils comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du Code de l'Environnement.



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

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

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

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

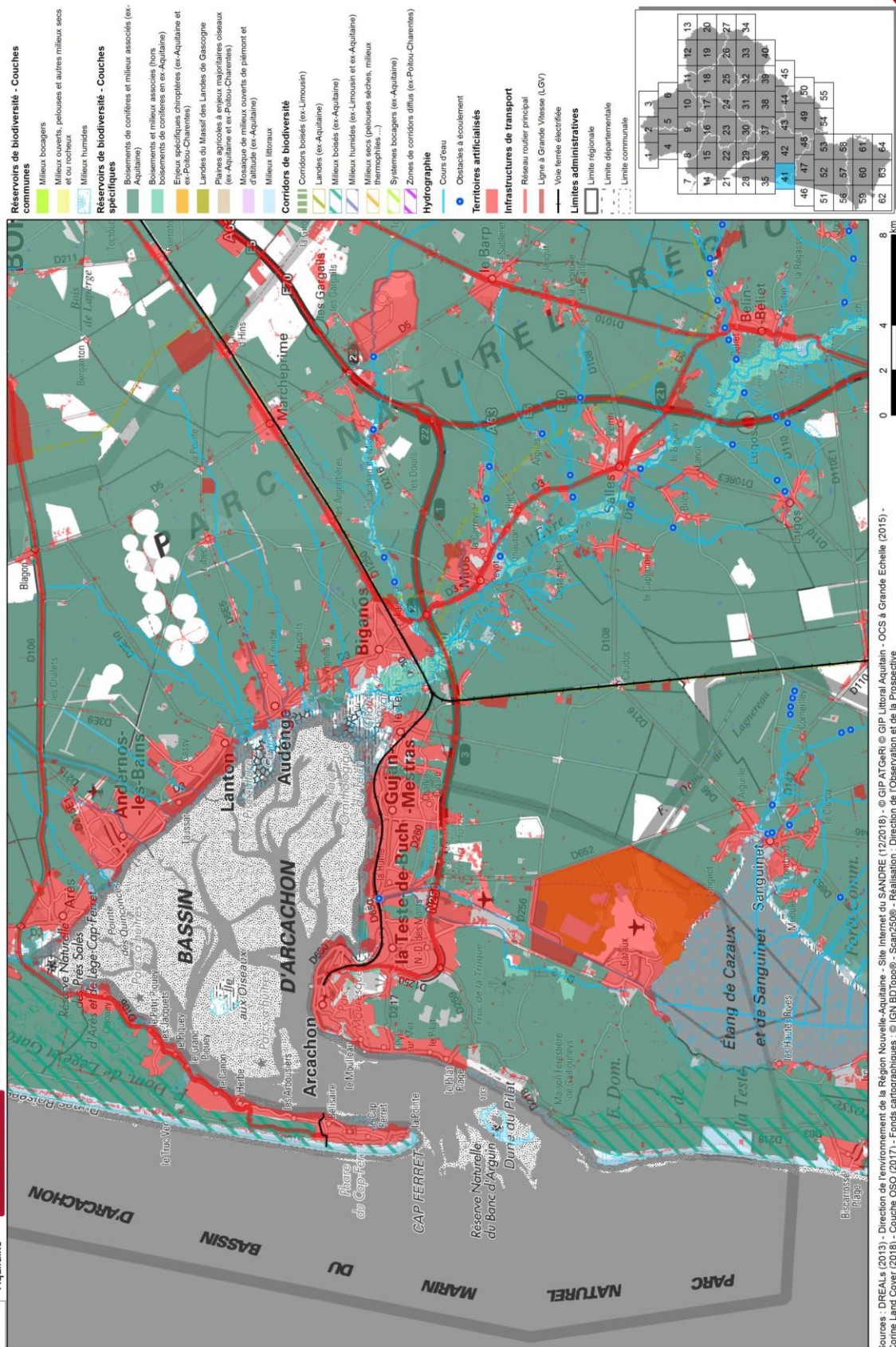
Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

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

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

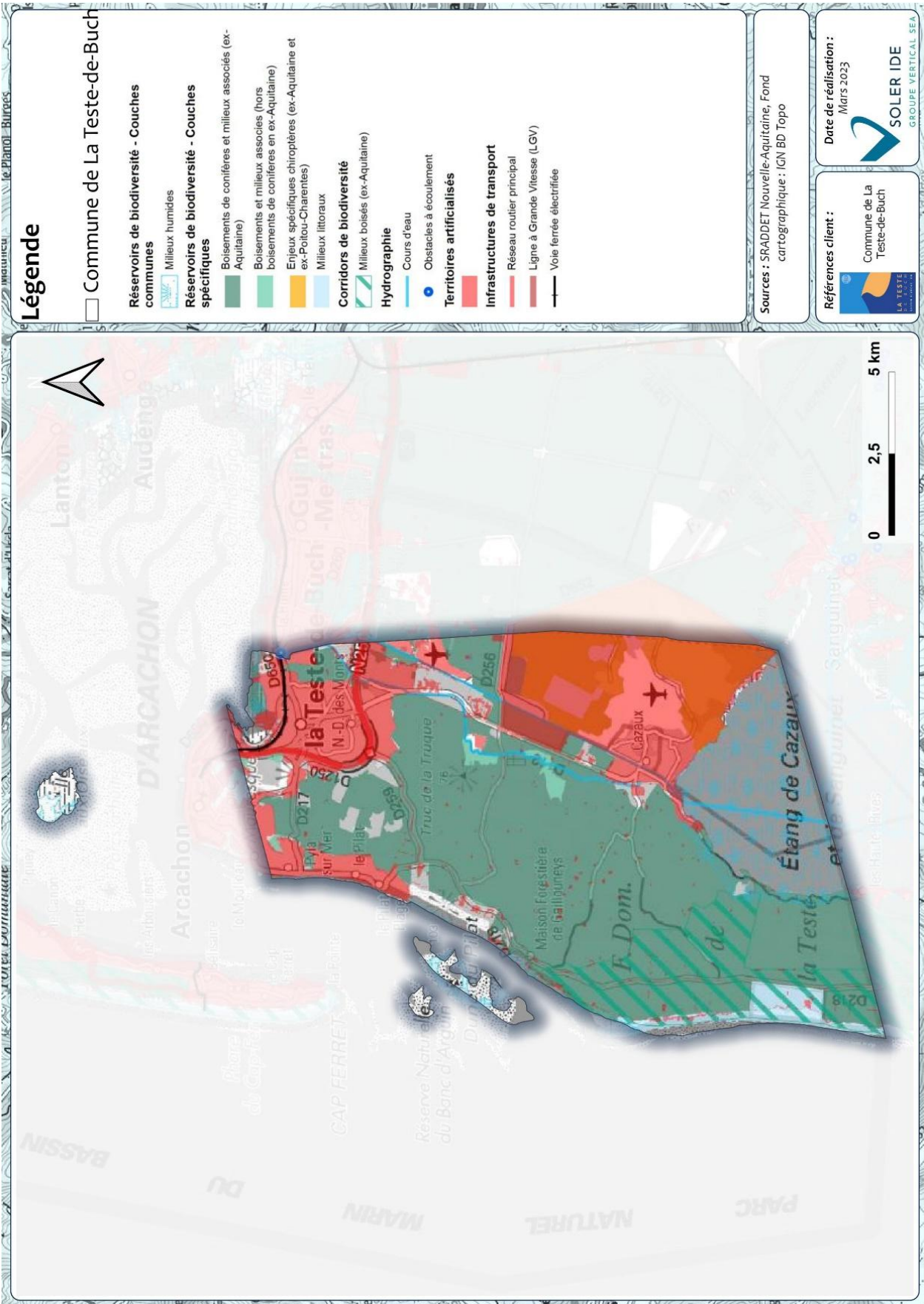
Les cartes de la TVB du SRADDET concernant le territoire sont présentées en pages suivantes.

TRAME VERTE ET BLEUE Cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine Carte n° 41 sur 64 1/150000ème



Sources : DREALs (2013) - Direction de l'environnement de la Région Nouvelle-Aquitaine - Site Internet du SANDRE (12/2018) - © GIP AT-GERI le GIP Littoral Aquitain - OCS à Grande Echelle (2015) - Comme Land Cover (2018) - Couche CSO (2017) - Fonds cartographiques : © IGN BD Topo® - Scanz2006 - Réalisation : Direction de l'Observation et de la Prospective

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



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

La Trame Verte et Bleue du SCoT

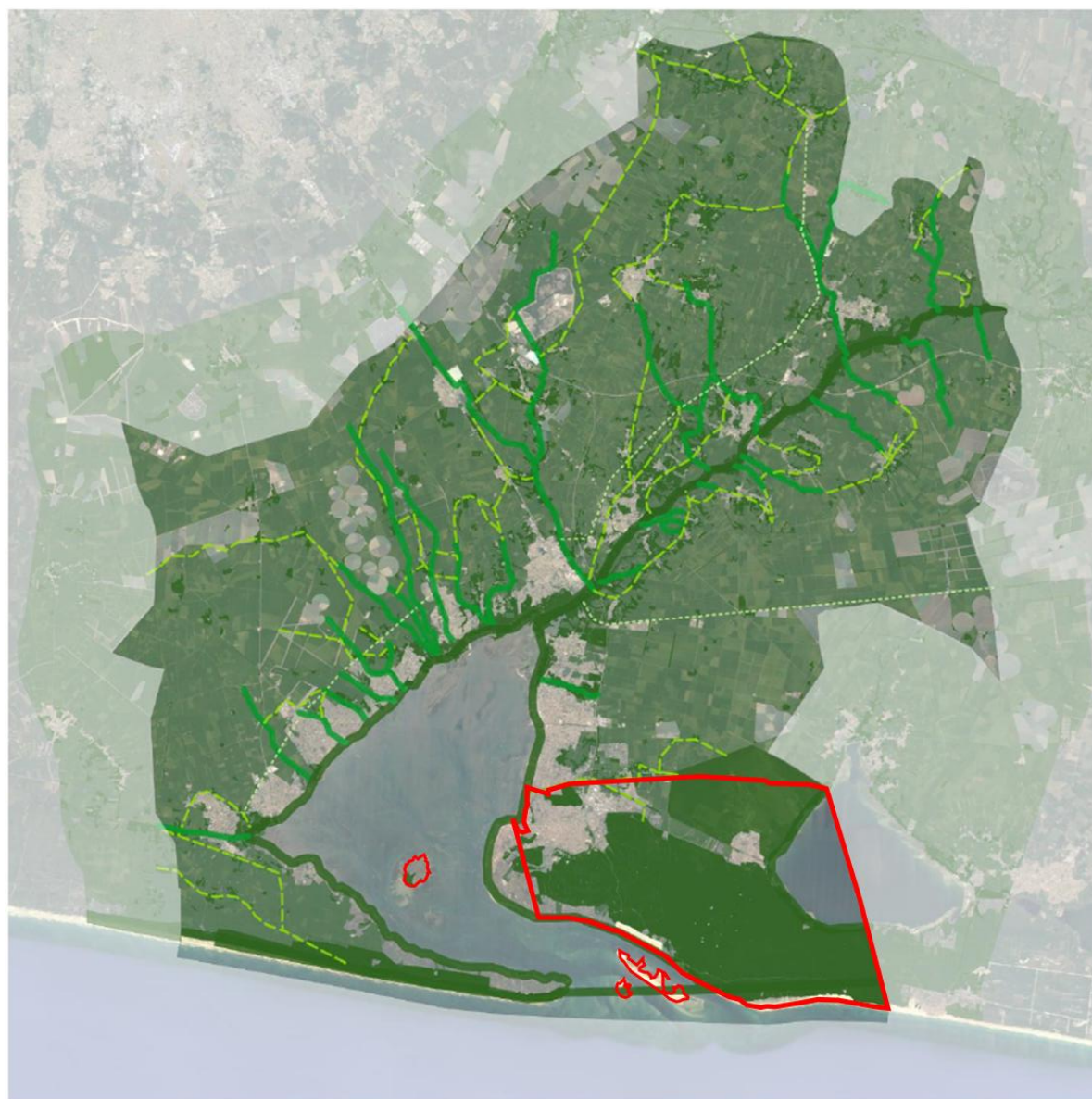
La commune de La Teste-de-Buch se situe au sein du SYBARVAL, Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre. Le SYBARVAL regroupe trois intercommunalités, dont la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon SUD au sein de laquelle se situe la commune de La Teste-de-Buch.

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

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

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

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



Trame Verte et Bleue

Continuités terrestres

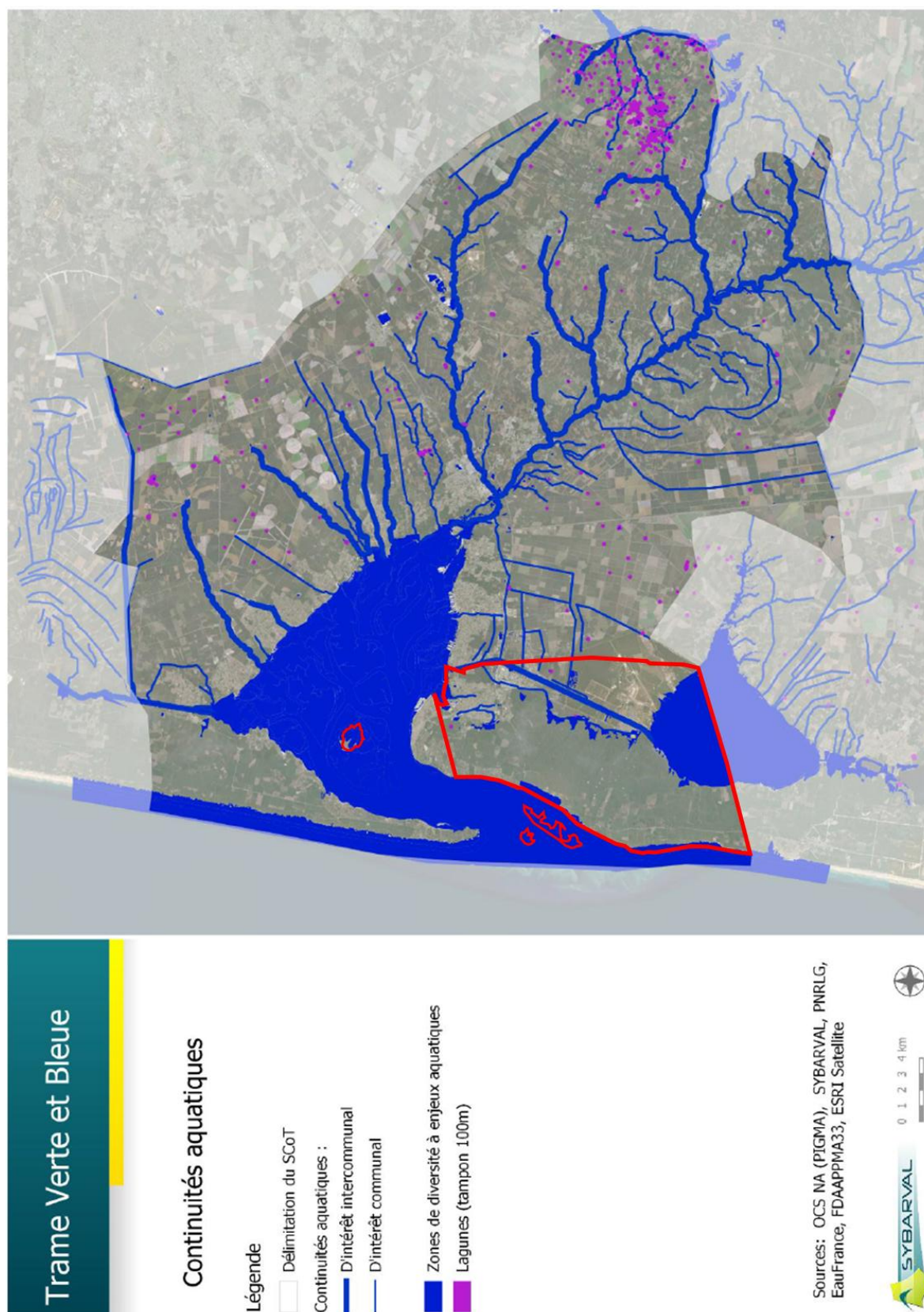
- Légende**
- Délimitation du SCoT
 - Continuités terrestres :
 - D'intérêt prioritaire
 - D'intérêt majeur
 - D'intérêt secondaire
 - D'intérêt mineur
 - Zones de diversité à enjeux terrestres
 - Matrice forestière

Sources: OCS NA (PIGMA), IGN, SYBARVAL, PNRLG, ONF, ESRI Satellite



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

NB : La commune de La Teste-de-Buch est représentée en rouge sur la carte.



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

NB : La commune de La Teste-de-Buch est représentée en rouge sur la carte. La Trame Verte et bleue communale

a. Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

La Trame Verte et Bleue de la commune de La Teste-de-Buch a été élaborée en combinant les données disponibles dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Ainsi, les éléments suivants ont été identifiés :

- Des réservoirs de biodiversité boisés, associés à la forêt dunaire et à la forêt sur plaine ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts : secteurs de landes humides et sèches, prairies relictuelles ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux humides et aquatiques : étang de Cazaux et Sanguinet, lagunes ponctuelles, zones humides le long de la craste de Nézer et sur les berges de l'étang de Cazaux et Sanguinet ;
- Des réservoirs de biodiversité associés aux milieux littoraux : cordon dunaire au sud-ouest, banc d'Arguin, prés salés, île aux oiseaux ;
- Des continuités aquatiques associées au canal des Landes et à la craste de Nézer, mais également au réseau de fossés du territoire.

b. Eléments fragmentants

Infrastructures de transport

Les principales infrastructures de transport constituent des éléments fragmentant le territoire. En effet, les infrastructures routières sont susceptibles de constituer un frein à la bonne circulation des espèces.

Les principales infrastructures de transport concernées sur la commune sont :

- La route nationale N250 ;
- Les routes départementales D112, D1250, D217, D218, D259 et D650 ;
- La ligne de chemin de fer Bordeaux-Arcachon ;
- La ligne de chemin de fer La Teste-Cazaux, qui est une ligne de chemin de fer secondaire utilisée par l'armée pour l'approvisionnement en carburant de la base militaire de Cazaux.

En particulier, les routes départementales D112, D217, D218 et D259 sont les infrastructures qui participent le plus à la fragmentation du territoire. Elles traversent en effet les forêts dunaires du territoire, identifiées comme réservoirs de biodiversité.

Les autres infrastructures de transport traversent des milieux urbanisés et sont donc moins susceptibles d'entraver le déplacement des espèces.

Discontinuité potentielle des cours d'eau

Aucun obstacle à l'écoulement n'est identifié sur la commune. Cependant, quatre points de discontinuité potentielle sont identifiés, sur la craste de Nézer et le canal des Landes. Il s'agit de franchissement de cours d'eau par des infrastructures de transport. Ces points de franchissement ne constituent pas en soit un obstacle à l'écoulement puisqu'il ne s'agit pas d'ouvrage sur le cours d'eau (à la différence d'un barrage, un seuil, une écluse...). Cependant, ils sont susceptibles de constituer une discontinuité écologique, en créant une rupture de la ripisylve et en empêchant le déplacement des espèces inféodées aux milieux humides et aquatiques le long de ces cours d'eau.

Les zones urbanisées de la commune

Les zones urbanisées de la commune constituent des discontinuités majeures. Elles sont concentrées au niveau de trois zones principales sur la commune :

- Au niveau du centre urbain de la commune, au nord-est du territoire. Il s'agit du principal secteur urbanisé de la commune. Celui-ci est relativement dense ;
- Au niveau du quartier de Pyla-sur-Mer, le long du littoral nord-ouest ;
- Au niveau du quartier de Cazaux au sud-est du territoire, à proximité de la base militaire et de l'étang.

Au niveau de ces zones, la perméabilité écologique est restreinte.

La base militaire de Cazaux

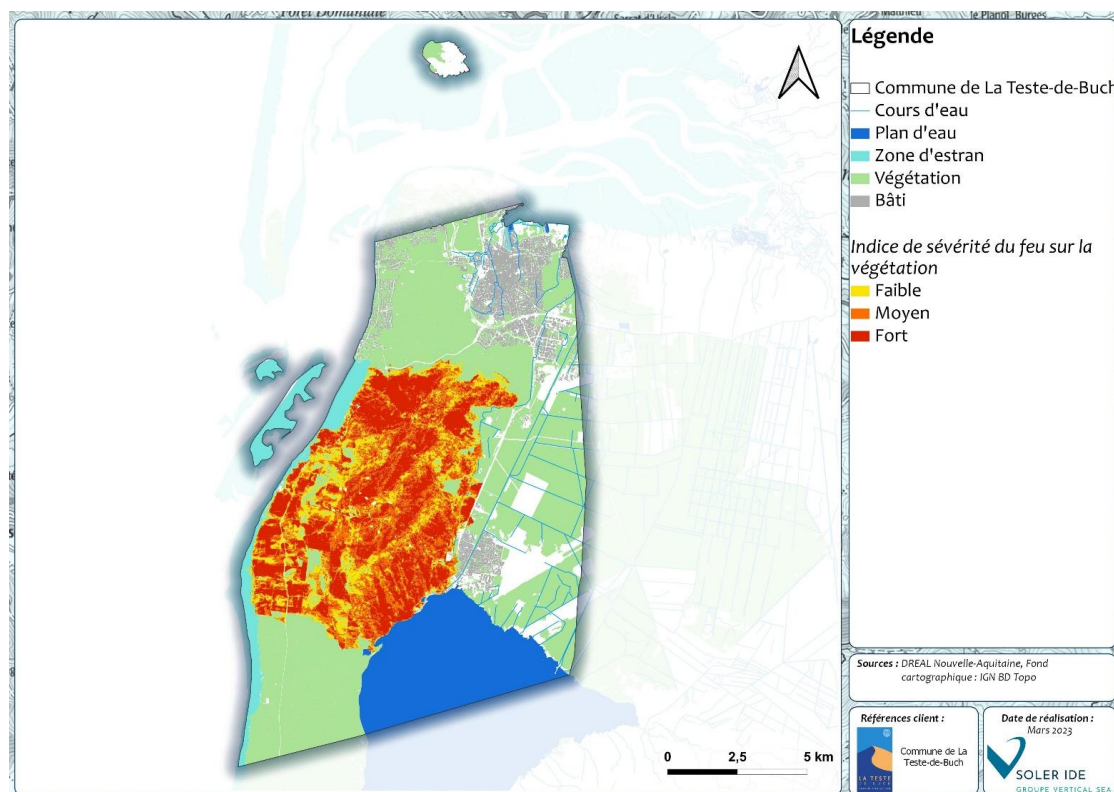
La base militaire de Cazaux est implantée sur deux sites de la commune de La Teste-de-Buch. Le site principal se situe au sud-est du territoire, et un site de plus petite taille et implanté sur le littoral, au sud-ouest.

La base militaire de Cazaux n'est pas entièrement artificialisée ; le site au sud-est accueille notamment un réservoir de biodiversité associé aux milieux des landes humides et sèches. L'autre site se situe au sein de la forêt dunaire. Cependant, il est à noter que ces deux sites sont intégralement clôturés, ce qui est susceptible de constituer une entrave au déplacement de la grande faune.

Les zones incendiées en été 2022

Suite à l'incendie déclenché au cœur de la forêt usagère de La Teste-de-Buch le 12 juillet 2022, plus de 5 500 ha de surfaces boisées ont été détruites au sein de la commune.

L'ONF a établi une cartographie des zones brûlées et a recensé une surface incendiée de 5 546,8 ha. Cette cartographie permet également de mettre en évidence des niveaux de sévérité de l'incendie sur la végétation (faible, moyen, fort). En particulier, le niveau de sévérité « fort » représente 2 538,8 ha, soit 45,8% de la superficie totale brûlée.



Indice de sévérité du feu sur la végétation suite aux incendies de juillet 2022

L'impact de cet incendie est considérable pour la biodiversité ; en effet, la destruction du massif boisé a pour conséquence la perte d'habitats pour les espèces, et plus globalement le déséquilibre de l'écosystème boisé.

De plus, les surfaces brûlées sont susceptibles de constituer une discontinuité écologique puisqu'elles empêchent la bonne circulation des espèces, notamment entre les massifs boisés nord, est et sud-ouest de la commune. Notons cependant qu'il s'agit d'une discontinuité temporaire, puisque la forêt est amenée à se redévelopper sur cette zone.



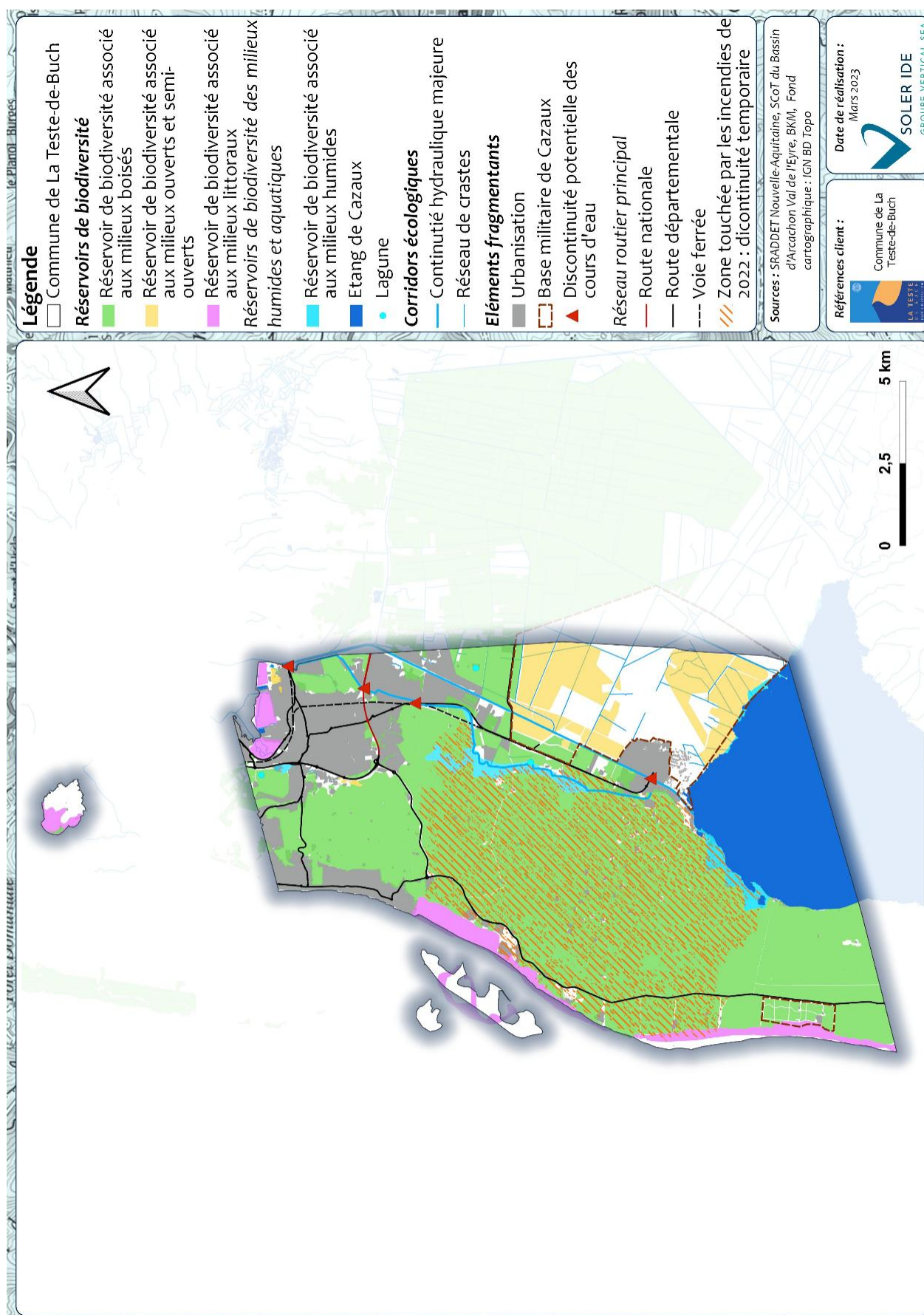
Zones brûlées sur la commune de La Teste-de-Buch / Source : Métropolis, mars 2023

c. Synthèse

Le tableau suivant présente une synthèse de la trame verte et bleue de la commune de La Teste-de-Buch par type de milieux.

Synthèse de la trame verte et bleue de la commune de La Teste-de-Buch par type de milieux

Type de milieux	Synthèse de la TVB communale
Milieux littoraux	Les réservoirs de biodiversité des milieux littoraux sont le cordon dunaire le long du littoral sud-ouest, le banc d'Arguin, l'île aux oiseaux, et les prés salés au nord-est. Ces milieux à l'interface entre terre et mer accueillent une biodiversité riche.
Milieux boisés	Les principaux réservoirs de biodiversité boisés sont liés aux massifs de forêts dunaires, ainsi qu'aux massifs de forêts sur plaine. Les réservoirs de biodiversité boisés couvrent la majeure partie du territoire. Cependant, notons que les incendies de l'été 2022 ont détruit une importante surface boisée sur le territoire, entraînant une fragmentation de cet habitat, et ainsi une perte de perméabilité écologique au sein du massif.
Milieux ouverts et semi-ouverts	Les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts sont majoritairement associés aux secteurs de landes humides et sèches localisés au sud-est. Ces milieux accueillent une biodiversité riche, en lien notamment avec la présence de nombreuses zones humides. Leur localisation au sein de la base militaire de Cazaux leur permet d'être préservé des pressions d'urbanisation. Cependant, l'isolement du site (périmètre clôturé) peut constituer une entrave au déplacement de la faune. Des prairies relictuelles sont également identifiées au cœur du centre urbain de la commune. Ils constituent une zone de refuge pour les espèces, cependant leur localisation en enclavement au sein du tissu urbain leur confère une faible perméabilité écologique.
Milieux humides et aquatiques	Les milieux humides et aquatiques du territoire sont caractérisés par l'étang de Cazaux et Sanguinet et ses berges humides, les lagunes ponctuelles, ainsi que le réseau hydrographique du territoire. En particulier, les deux principaux cours d'eau du territoire et leur ripisylve (canal des Landes et craste de Nézer) constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Des réservoirs de biodiversité humides sont également identifiés le long de la craste de Nézer ainsi que sur les berges de l'étang de Cazaux.
Milieux urbains	Les discontinuités écologiques sur le territoire sont liées à l'urbanisation (notamment le centre urbain de La Teste-de-Buch, le quartier de Pyla-sur-Mer et le quartier de Cazaux), aux infrastructures de transport (routes nationale et départementales, voie ferrée), et à la base militaire de Cazaux. Les franchissements de cours d'eau par les infrastructures routières sont susceptibles de constituer une discontinuité écologique. De plus, la zone de 5 500 ha touchée par les incendies de l'été 2022 est susceptible de constituer une discontinuité temporaire.



Trame Verte et Bleue de la commune de La Teste-de-Buch

2.1.4 SYNTHÈSE ET ENJEUX DU VOLET « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ »

Une synthèse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces (matrice AFOM) au droit de la commune de La Teste-de-Buch au regard des milieux naturels et de la biodiversité est présentée ci-dessous.

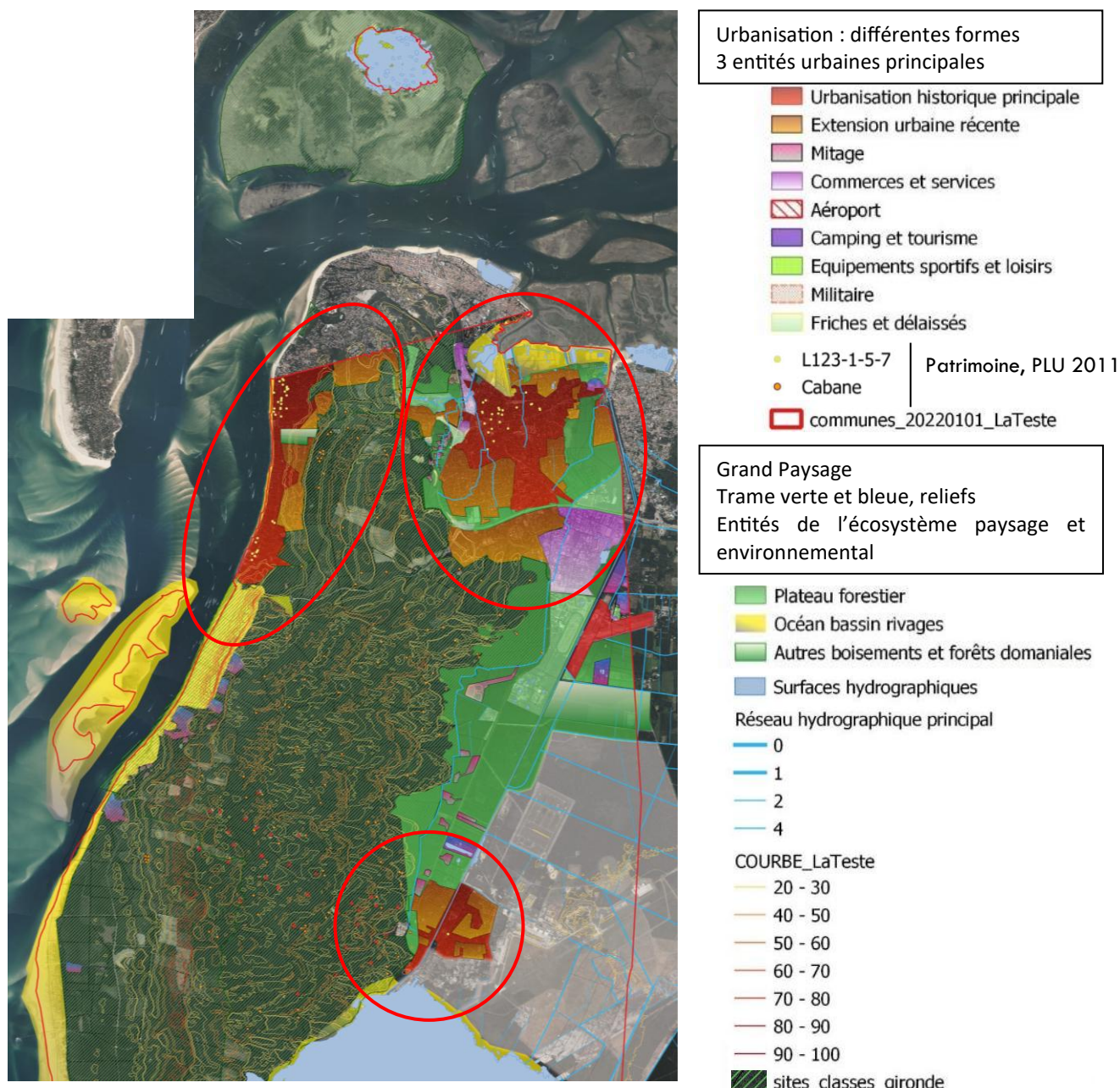
Les grands enjeux concernant cette thématique sont synthétisés ci-dessous.

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Territoire présentant une biodiversité riche : de nombreux zonages du patrimoine naturel recoupent le territoire • Territoire présentant une mosaïque de milieux en lien avec l'interface entre terre et mer • De nombreuses espèces patrimoniales recensées sur le territoire (par ex : Fadet des Laïches, Vison d'Europe) • Plusieurs réservoirs de biodiversité majeurs • Un réseau hydrographique développé sur la moitié est du territoire, marqué par deux cours d'eau principaux (craste de Nézer et canal des Landes) et un réseau de crastes • La qualité écologique du territoire participe à sa qualité paysagère 	<ul style="list-style-type: none"> • Des zones de discontinuité écologique potentielles identifiées (infrastructures de transport, discontinuité hydraulique, base militaire, urbanisation) • Une zone urbaine relativement dense au niveau du centre urbain de la commune • Une fragmentation du massif boisé, en lien avec les incendies de l'été 2022
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> • Renforcement des continuités écologiques existantes • Développement de la biodiversité en milieu urbain • Préservation des ripisylves des cours d'eau qui jouent de nombreux rôles (accueil de la biodiversité, corridor écologique, maintien des berges, filtration de polluants...) • Réflexion sur l'évolution future du massif forestier touché par les incendies de l'été 2022 (évolution naturelle, replantation...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Perte de milieux naturels en lien avec l'étalement urbain • Erosion des milieux littoraux en lien avec le recul du trait de côte • Fermeture des milieux ouverts et semi-ouverts humides en l'absence d'entretien • Développement des espèces exotiques envahissantes en l'absence de gestion des milieux • Augmentation du risque incendie dans un contexte de changement climatique

ENJEUX

- Préserver les zones faisant l'objet d'un zonage de protection ou d'inventaire
- Préserver et valoriser les milieux littoraux
- Limiter l'étalement urbain sur le littoral
- Préserver et valoriser les massifs boisés du territoire
- Préserver et valoriser les secteurs de landes humides et sèches
- Préserver les prairies relictuelles au sein du tissu urbain
- Préserver le réseau de cours d'eau et de crastes ainsi que les plans d'eau
- Préserver la ripisylve des cours d'eau
- Préserver les zones humides
- Limiter l'étalement urbain pour limiter la perte d'habitats naturels
- Maintenir les continuités écologiques dans le cadre de l'aménagement du territoire
- Limiter l'artificialisation des sols en milieu urbain
- Favoriser le développement de la biodiversité en milieu urbain (espaces verts, surfaces végétalisées, haies arborées et arbustives, arbres remarquables, ...)
- Limiter le développement des espèces exotiques envahissantes, notamment par la plantation d'essences végétales adaptées
- Engager une réflexion sur l'évolution de la zone touchée par les incendies de l'été 2022

2.2 PAYSAGE : LES GRANDS ENJEUX



Carte de lecture du paysage : Grand paysage et urbanisation (ci-dessus) : Metropolis, fond SIG, 2023

Les différentes entités paysagères sur la commune de la Teste-de-Buch, des ensembles qui évoluent :

L'histoire ancienne et récente du secteur montre que le paysage est mouvant, soumis à de nombreux aléas (érosion du trait de côtes, risques, pressions urbaines imbriqués : ces enjeux sont traités dans les autres volets thématiques du rapport de présentation du PLU).

L'analyse du paysage actuel à l'échelle de la commune fait ressortir une grande diversité d'espaces et différentes formes d'appropriations du socle géographique. Le contexte géographique et l'histoire de l'implantation humaine ont produit une diversité d'écosystèmes et paysages naturels imbriqués, avec différentes formes d'urbanisation.

Les enjeux d'évolution et de pression sur le paysage portent aujourd'hui sur l'ensemble de la commune, au travers de différentes thématiques :

- **Grand Paysage : Trame verte et bleue, reliefs, entités de l'écosystème paysager et environnemental**

- Plateau forestier
- Océan bassin et rivages
- Boisements et forêts domaniales
- Les surfaces hydrographiques

Le socle géographique comme élément fondateur initial du paysage, qu'il soit urbain, paysager ou environnemental :

- Le réseau hydrographique principal
- Le relief

Les différentes entités paysagères reposent sur une réalité physique, et sont aussi perçues différemment suivant les interlocuteurs.

- **L'urbanisation :**

La commune de la Teste-de-Buch se décompose en 3 entités urbaines principales : La Teste-de-Buch, Pyla-sur-Mer, Cazaux.

L'analyse des problématiques sur l'évolution du paysage urbain porte sur ces 3 secteurs.

La lecture de l'urbanisation peut se faire au travers de différentes thématiques :

- L'urbanisation historique principale
- L'extension urbaine récente
- Le « mitage », urbanisation sporadique par « touches »
- Commerces et services
- Aéroport
- Camping et tourisme
- Equipements sportifs et de loisirs
- Militaire
- Friches et délaissés
- Les éléments de patrimoines
- Les limites administratives

Ces thématiques et fonctionnalités en lien avec l'urbanisation, doivent être pensées en fonction de leur insertion dans un contexte paysager qui préexiste toujours, et qui est dynamique dans le temps, car lui-même soumis à des pressions et des évolutions.

Le cadre paysager doit donc être fort et protecteur pour renforcer l'intégration paysagère de ces espaces dans le temps, mais aussi souple pour commencer à anticiper les évolutions à venir.

Enjeux :

Plusieurs facteurs peuvent affecter les paysages urbains et ses écosystèmes paysagers et environnementaux, leurs fonctionnements et leur perception. Ils sont soumis à la pression urbaine, aux risques et aléas.

Ces différentes pressions peuvent s'exprimer au travers de différents enjeux, qui sont en partie identifiés dans l'analyse du paysage.

Une liste d'enjeux issus du diagnostic, en lien avec le paysage :

Le cadrage du SCOT et loi littoral

- **Enjeux communautaires de paysage et de biodiversité (Dune du Pyla, Banc d'Arguin, Ile aux oiseaux).**
- **3 entités urbaines principales : la Teste-de-Buch, Pyla-sur-Mer, Cazaux.**
- **Les espaces remarquables et boisements, les coupures d'urbanisation, les vues et les espaces proches du rivage sont à préserver.**

Trame verte et bleue

La préservation des continuités écologiques et hydrauliques, sont essentielles à la sauvegarde du paysage.

Les composantes naturelles et paysagères ont été malmenées en 2022 (incendie en 2022) et sont par endroit en « friction » avec les pressions urbaines et l'artificialisation des espaces.

Le paysage à échelle plus fine en question :

Les paysages de La Teste sont soumis à la pression urbaine, à la dégradation, voir à la disparition.

Comment préserver le paysage ?

Quoi préserver ? Quels degrés de préservation ?

Thèmes transversaux à traiter :

- Coupure d'urbanisation à protéger et valoriser
- Réseau hydrographique intra urbain
- Espaces verts à identifier et valoriser
- Zones tampon, transitions : préserver / valoriser
- Mitage à éviter
- Densification à encadrer (paysagement transition urbaine)
- Entrées de Ville
- Eviter destruction : espaces naturels, paysagers
- Le paysage des prés salés (Ouest et est) est un espace fragile né de l'alternance des marées : Préserver la biodiversité et le paysage d'un site naturel et touristique exceptionnel du littoral.

Les entités paysagères

Les différents paysages sont globalement bien identifiés, mais soumis aux aléas, amplifiés par l'évolution du climat. Quels enjeux pour quelles préservations ?

- L'océan, le bassin et le rivage endigué
- Les dunes boisées
- Le plateau forestier

- L'étang de Cazaux
- Habitat et pinède : « les villas sous la forêt »
- Des paysages urbains variés et hétérogène
- Le fonctionnement urbain en 3 pôles spécifiques
- Les zones commerciales
- Les zones de loisirs

Le devenir des boisements

- Préserver l'intégrité paysagère et des milieux, protéger les installations humaines.
- Prise en compte du risque incendie et feu de forêt
- Les espaces forestiers entre les zones urbaine du Pyla, de Cazaux et de la Teste de Buch ont été durement touchés par les incendies
- La Forêt usagères, les Campings, les cabanes de résinier.
- Le risque incendie et la protection des zones urbaines
- La question du renouvellement des boisements, avec le réchauffement climatique

Occupation du sol et notion d'artificialisation

Les zones urbaines sont dites « artificialisées ».

Cela signifie qu'elles ne sont pas naturelles. Cependant, il faut être prudent avec cette notion, car les parcs, jardins, espaces paysagers sont considérés comme espaces artificialisés, alors qu'ils apportent beaucoup d'avantages :

- Paysage de la ville : enjeux social, identité, bien être
- Rafraichissement
- Ecoulement de l'eau, limiter l'imperméabilisation
- Diversité formelle et sensorielle : végétales, minérales

Les éléments de paysage sont significatifs à grande et petite échelle car ils apportent des respirations aux habitants et un fonctionnement plus naturel aux espaces.

Paysage actuel et urbanisation

- Grand paysage, trame verte et bleue, reliefs, entités de l'écosystème paysager et environnemental
- L'urbanisation historique principale
- L'extension urbaine récente
- Le « mitage », urbanisation sporadique par « touches »
- Commerces et services
- Aéroport
- Camping et tourisme
- Equipements sportifs et de loisirs
- Militaire
- Friches et délaissés
- Les éléments de patrimoines
- Les limites administratives

Enjeux :

Encadrer les formes urbaines du front de mer.

- Gabarit et volumétrie : surveiller l'épannelage des toits sur le front de mer
- Encadrer la destination et usage du littoral
- Préserver des respirations et des espaces naturels et paysagers

L'analyse du secteur montre qu'il y a une coupure d'urbanisation sur le secteur, avec des points de vue en belvédère à protéger.

- Loi littoral et notion de bien commun du paysage
- Retrait du trait de côte à surveiller
- Coupure d'urbanisation à protéger et valoriser
- Espaces verts intra-urbain à identifier et valoriser
- Zones tampon, transitions : préserver / valoriser
- Mitage à éviter
- Identité à valoriser
- Densification à encadrer
- Eviter la destruction : espaces naturels, paysagers
- Préserver le patrimoine
- Le risque incendie

Les sites protégés :

Site classé « Dune du Pyla et de la forêt usagère » :

- Site inscrit « Ile aux oiseaux »
- Site inscrit « Villa Rothschild au Pyla-sur-Mer » :
- Site inscrit « Forêt usagère de la Teste »
- Site inscrit « Forêt usagère (littoral et extension) »
- Un relief marqué par les dunes
- Les espaces verts, parcs et jardins
- Les villas « sous la forêt »
- Le front de mer

Le paysage sur le site du Pyla-sur-Mer

- Unités de paysage de Pyla-sur-Mer
- Transparences visuelles
- Le couvert forestier

Enjeux de protection

Au niveau du Pyla, la charte actuelle présente un caractère uniquement prescriptif et des recommandations.

La question du devenir des boisements en intégrant l'amplification des facteurs :

- - La palette végétale, la biodiversité
- - Le changement climatique
- - La gestion des risques : incendie, vent et tempête, érosion dunaire

- - Le vieillissement des arbres

Une prise en compte réglementaire permet de prendre en compte une partie de ces éléments.

Enjeux : Protection du paysage, pression touristique et étalement urbain

Concernant les limites urbaines, l'accompagnement des mutations, les limites de l'étalement urbain et du mitage en vue de la protection et de la valorisation du paysage, la question est complexe car il y a plusieurs manières de l'aborder.

Des enjeux de préservation et de valorisation du paysage et du patrimoine en lien avec des problématiques de pression de développement urbain, économique et touristique :

- Préservation de berges de l'étang de Cazaux
- Une identité d'entrée de ville à structurer / valoriser
- Risque Mitage le long des axes et autour du bourg
- Un bourg à conforter
- Délaissés urbains et espaces résiduels
- Des espaces ouverts importants à conserver
- La mutation des espaces à surveiller et encadrer
- Activités de loisirs et de tourisme à encadrer
- Des équipements intégrer dans le paysage
- Zone commerciale à intégrer dans le tissu urbain
- Les espaces intra-urbain à valoriser
- Risque incendie omniprésent

Enjeu : banalisation des quartiers de ville sous la forêt

- Nouveaux quartiers, les extensions d'urbanisation :
- Renouvellement des modèles de formes urbaines.
- Comment faire des quartiers à la fois moins consommateurs d'espace et inscrits la forêt ?

En 2011, ces Enjeux de Protection / Préservation étaient déjà vrai. En 2023, ils sont encore présents

En 2011, l'étude de l'Atlas des paysages (Folléa Gautier) donne quelques pistes d'intégration paysagère de l'architecture, des déplacements, dans le respect du milieu

Les récents incendies de La Teste en 2022, on fait prendre conscience de la fragilité des milieux naturels et donc des paysages associés.

- Arbres vieillissants et clairsemés dans les lotissements, posant la question de la protection du patrimoine arboré et de son renouvellement
- Les bois urbains fréquentés par les habitants riverains

Enjeux : Trame bleue et paysage

- Les fils d'eau de ruisseaux, non mis en valeur et insuffisamment préservés à leurs abords au sein de l'urbanisation
- Interface avec le port ostréicole
- Des ouvrages hydraulique
- Accès et accueil sur le littoral
- Interface avec le port ostréicole
- Le fil de l'eau, dévalorisé à proximité de l'A660 et des zones d'activités

Paysages et patrimoines naturels, urbains, architecturaux et paysagers

La-Teste-de-Buch abrite **différents types de paysages naturels et urbains**, illustrant des pratiques successives de l'occupation humaine, et constitutifs de la qualité de vie et de l'identité patrimoniale de la commune.

La commune offre **une mosaïque de paysages naturels** avec des paysages liés à l'Océan, le Bassin et le rivage endigué, le paysage des dunes boisées, le plateau forestier, l'étang de Cazaux, et l'habitat dans la pinède.

Les **formes architecturales et paysages urbains**, situés à l'interface entre la forêt d'exploitation et les espaces littoraux, sont constitués de différents types de tissu urbain (liés principalement aux activités traditionnelles, typiques du 19^{ème} et début du 20^{ème} siècle, spontané ou organisé et à l'histoire touristique et balnéaire) avec un fonctionnement autour des polarités propres à chaque pôle urbain de la commune (La Teste centre, le Pyla et Cazaux)

La commune abrite un **patrimoine protégé important** : sites classé, sites inscrits, monuments historiques et site sensible archéologique.

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Une diversité paysagère relativement préservée en lien avec la présence des milieux naturels tels que les milieux boisés, littoraux et humides. • Le littoral, pourvoyeur d'un paysage en mouvement ; la présence de point d'intérêt et de sites exceptionnels participant à l'attractivité des paysages littoraux. • Un patrimoine bâti rural et urbain présentant un intérêt paysager et architectural à préserver : villas, bâtis anciens, quartiers et habitations de pêcheurs... • La présence de liaisons douces et de boucles de randonnée, supports pour le maillage du territoire et la découverte des paysages locaux. • L'identification des principaux points de vue perceptibles depuis les voies principales et depuis les reliefs et la côte à préserver. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le littoral, constituant un ensemble à l'équilibre précaire en lien avec les phénomènes d'érosion de la côte et de régression de la dune. • En périphérie immédiate des zones urbaines ; des espaces naturels et des paysages touchés par les impacts de la densification urbaine • Des constructions dont les clôtures sont hétérogènes voire banalisantes, ne permettant pas d'établir une harmonie visuelle dans le paysage urbain local • Un maillage de liaisons douces à l'intérieur d'un tissu urbain peu développé, à mettre en lien avec le paysage
Opportunités	Menaces
<ol style="list-style-type: none"> 1) Le SCOT à l'échelle du bassin d'Arcachon qui propose plusieurs outils d'information, de diagnostic et d'action en faveur du patrimoine et du paysage. 2) Une loi littorale à contextualiser car elle vise des objectifs de qualités paysagères qui structurants pour le développement de la ville. 3) En périphérie immédiate des espaces naturels et des paysages touchés par la densification urbaine, qui peuvent être porteurs d'unité et d'identité et d'aménité jusque dans la ville. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une déqualification des paysages locaux par le développement d'un habitat résidentiel banalisé, qui peut tendre à dissoudre progressivement l'identité paysagère et l'attrait pour La Teste de Buch. • Une fragilisation trop grande des équilibres de la trame verte et bleue qui induirait un changement de paysage et une perte d'éléments de protection et de fonctionnement naturel des sites.
Les enjeux	

- Le maintien des équilibres actuels et des espaces de transition entre espaces naturels et résidentiels et activités agricoles, artisanales... ; la limitation des mitages et la préservation des milieux fragiles (littoral, zones humides...) face aux impacts négatifs liés notamment à la surfréquentation touristique.
- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces naturels pour une meilleure intégration paysagère (et une limitation des conflits d'usages), en s'appuyant notamment sur les motifs naturels et paysagers identitaires locaux et existants (la forêt, le patrimoine arboré, la biodiversité, les haies, les canaux, l'eau en ville).
- La préservation de l'intégrité des grands ensembles boisés, naturels, agricoles et humides (notamment des marais et les milieux humides (salés et d'eau douce), constituant l'une des entités paysagères les plus riches du territoire communal), associé à des points de vue et des panoramas (visée pédagogique, découverte comme les prés salés par exemple)
- L'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image qualitative du territoire. En s'appuyant sur des valeurs communes à l'échelle du SCOT et de la commune, qui amène à des objectifs de qualité paysagère.

Ces enjeux ne sont pas exhaustifs. : ils sont une synthèse issue du diagnostic de La commune de la Teste.

La commune est riche de multiples enjeux thématiques urbains, paysagers et environnementaux imbriqués, qui sont listés dans les pages suivantes.

2.3 RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

2.3.1 L'EAU AU REGARD DU SDAGE ADOUR GARONNE

Les eaux souterraines

a. Qu'est-ce qu'une masse d'eau souterraine ?

Selon la Directive Cadre sur l'Eau, un aquifère représente « une ou plusieurs couches souterraines de roches ou d'autres couches géologiques d'une porosité et d'une perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine ».

Une masse d'eau correspond d'une façon générale sur le district hydrographique, à une zone d'extension régionale représentant un aquifère ou regroupant plusieurs aquifères en communication hydraulique, de taille importante. Leurs limites sont déterminées par des crêtes piézométriques lorsqu'elles sont connues et stables (à défaut par des crêtes topographiques) ou encore par la géologie.

Seuls les aquifères pouvant être exploités à des fins d'alimentation en eau potable, par rapport à la ressource suffisante, à la qualité de leur eau et/ou à des conditions technico-économiques raisonnables, ont été retenus pour constituer des masses d'eaux souterraines dans le cadre des SDAGE.

b. Etat des masses d'eau souterraines liées à La Teste-De-Buch

Dans le SDAGE Adour Garonne 2022-2027, 12 masses d'eau sont répertoriées au droit de la commune de La Teste-De-Buch. Les extraits cartographiques suivants indiquent l'emprise de ces masses d'eau. Comme on peut le constater, celles-ci témoignent d'un périmètre qui dépasse amplement le secteur du bassin d'Arcachon.



FRFG045D



FRFG070



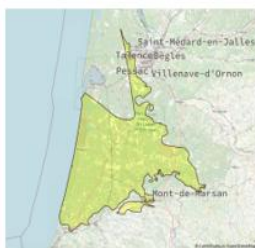
FRFG073B



FRFG080C



FRFG083B



FRFG084



FRFG100



FRFG101



FRFG102



FRFG103



FRFG104



FRFG105

Un état des lieux des masses d'eau a été mené et validé par le préfet coordonnateur de bassin en décembre 2019, qui permet de disposer d'un niveau de connaissance actualisé par rapport au cycle précédent.

Le tableau ci-après dresse le bilan des masses d'eau souterraines mis en évidence dans l'actuel SDAGE (2022-2027).

Comme on peut le constater, dans le SDAGE 2022-2027, les masses d'eau montrent un bon état, à la fois sur le plan qualitatif et chimique. En revanche, la masse d'eau FRFG080C, caractérisée par un état hydraulique entièrement captif, montre un mauvais état quantitatif : ceci s'explique par des pressions significatives induites par les prélèvements d'eau (production AEP).

Code Européen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Etat quantitatif	Etat chimique
FRFG045D	Sables et grès plio-quaternaires des étangs littoraux Born et Buch	Entièrement Libre	Bon	Bon
FRFG070	Faluns, Grès et calcaires de l'Aquitainien Burdigalien majoritairement captif de l'ouest du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG073B	Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien Conacien Santonien du centre du Bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG080C	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot	Entièrement Captif	Mauvais	Bon
FRFG083B	Calcaires, grès et faluns de l'Oligocène majoritairement captif du Sud du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG084	Faluns, grès et sables de l'Helvétien majoritairement captif de l'ouest bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG100	Calcaires et grès du Campano Maastrichien captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG101	Sables, grès et calcaires de l'Eocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG102	Calcaires, grès, faluns de l'Oligocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG103	Faluns, grès et calcaires de l'Aquitainien-Burdigalien captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon
FRFG105	Sables et graviers du Pliocène captif du littoral aquitain	Entièrement Captif	Bon	Bon

Miocène
 Oligocène
 Eocène
 Crétacé
 Jurassique

Bilan relatif aux masses d'eau souterraines situées au droit de La Teste-De-Buch (source : Agence de l'Eau Adour Garonne)

Code Européen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état quantitatif	Objectif de bon état chimique
FRFG045D	Sables et grès plio-quaternaires des étangs littoraux Born et Buch	Entièrement Libre	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG070	Faluns, Grès et calcaires de l'Aquitainien Burdigalien majoritairement captif de l'ouest du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG073B	Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien Conacien Santonien du centre du Bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG080C	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot	Entièrement Captif	OMS	Bon état 2015
FRFG083B	Calcaires, grès et faluns de l'Oligocène majoritairement captif du Sud du bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG084	Faluns, grès et sables de l'Helvétien majoritairement captif de l'ouest bassin aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG100	Calcaires et grès du Campano Maastrichien captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG101	Sables, grès et calcaires de l'Eocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG102	Calcaires, grès, faluns de l'Oligocène captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG103	Faluns, grès et calcaires de l'Aquitainien-Burdigalien captif du littoral nord aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015
FRFG105	Sables et graviers du Pliocène captif du littoral aquitain	Entièrement Captif	Bon état 2015	Bon état 2015

Notons que pour la masse d'eau FRFG080C, le SDAGE assigne un Objectif Moins Strict (OMS) à 2027 pour le paramètre quantitatif. En effet, il est considéré que l'atteinte du bon état est impossible ou revêt un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

Les eaux superficielles

a. Contexte hydrologique et caractéristiques locales

Les eaux superficielles comprennent d'une part les eaux courantes, les zones de source, les cours d'eau, les canaux, et d'autre part les eaux stagnantes, les retenues, les étangs, les lacs... L'aire d'alimentation d'un cours d'eau ou d'un lac correspond au bassin versant de ce cours d'eau, ou bassin hydrographique.

La Teste-De-Buch est situé à cheval sur 4 bassins versants topographiques :

- A l'ouest : le BV « La Frange côtière du Bassin d'Arcachon à L'Étang de Cazaux Sanguinet » ;
- Au sud : le BV « Le canal des Landes à l'étang de Cazaux-Sanguinet »
- A l'est : le BV « Le Canal des Landes au confluent de la Craste Baneyre à l'étang de Cazaux Sanguinet »
- Au nord : le BV « Le Canal des Landes du Bassin d'Arcachon au Confluent de la Craste Baneyre.

Le réseau hydrographique est composé du canal des Landes et d'un réseau de crastes dont les principales sont les crastes de Nézer, Douce, du Menan et Arriet.

b. Les objectifs de la DCE sur les masses d'eau superficielles

A l'instar des masses d'eau souterraines, le SDAGE Adour Garonne découpe l'ensemble de son territoire en différentes masses d'eau « rivières ». Les informations ci-après indiquent les principales données issues du SDAGE Adour Garonne pour les masses d'eau situées au droit du territoire communal.

Seuls le Canal de Nézer et le ruisseau La Craste Douce sont identifiés en tant que masses d'eau « rivières » dans le SDAGE Adour Garonne 2022-2027.

Type de masse d'eau superficielle	Code Européen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique	Pressions significatives sur la masse d'eau	Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements
Masse d'eau Rivière	FRFRC6_6	Canal Nézer	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	/	Altération de la morphologie : élevée

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne



Photographie du Canal de Nézer (Source : SIE AG)

Au droit de la commune de la Teste de Buch, le ruisseau La Craste Douce est également identifiée en qualité de masse d'eau de rivière dans le SDAGE Adour-Garonne.

Les données portant sur la masse d'eau « La Craste Douce » figurant dans la version actuellement en vigueur du SDAGE 2022-2027, sont précisées ci-après.

Type de masse d'eau superficielle	Code Européen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique	Pressions significatives sur la masse d'eau	Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements
Masse d'eau Rivière	FRFRC7_1	La Craste Douce	Naturelle	Bon état 2021	Bon état 2015	Bon	Bon	/	Altération de la morphologie : élevée

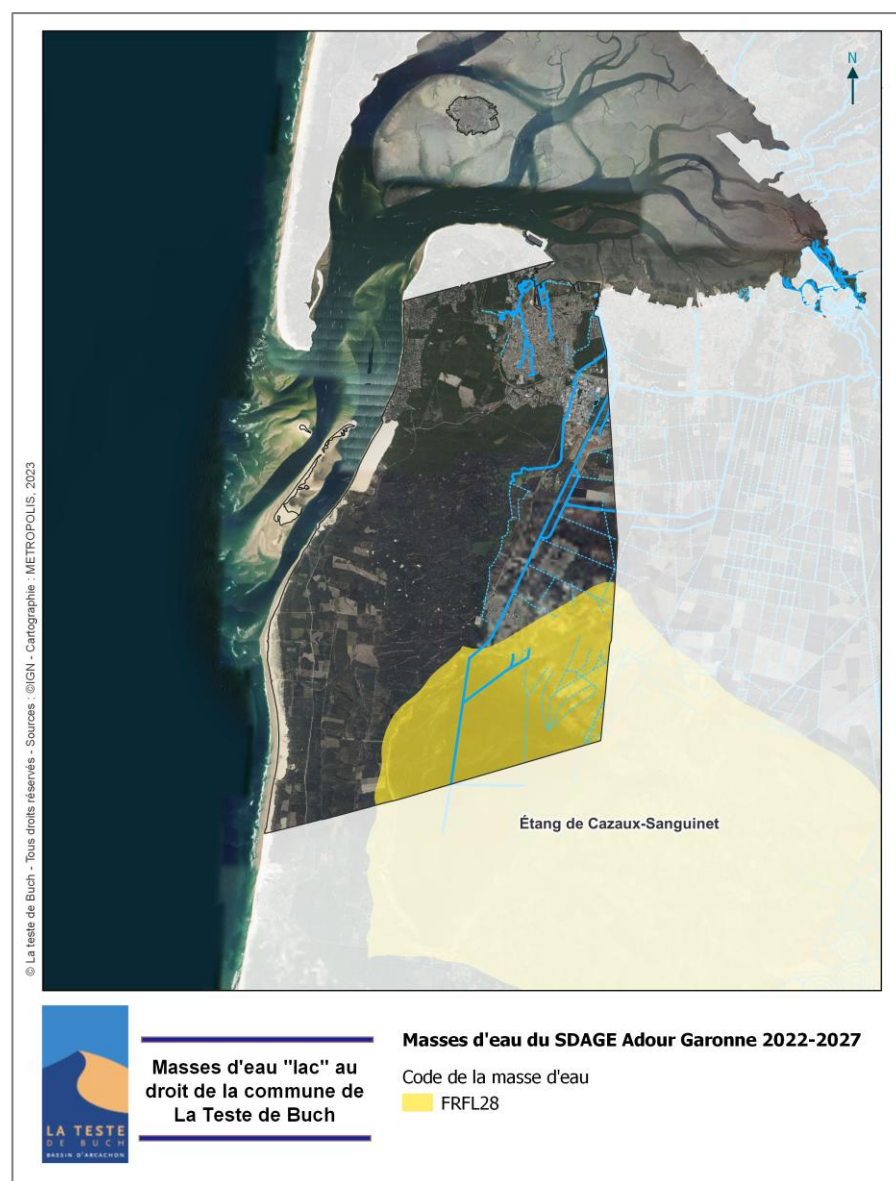
Source : Agence de l'Eau Adour Garonne

Comme pour les masses d'eau superficielles « rivières », le SDAGE Adour Garonne découpe l'ensemble de son territoire en différentes masses d'eau « Lac ». Les informations ci-après indiquent les principales données issues du SDAGE Adour Garonne pour les masses d'eau situées au droit du territoire communal.

Seul l'étang de Cazaux Sanguinet est identifié en tant que masses d'eau « Lac » dans le SDAGE Adour Garonne 2022-2027.

Type de masse d'eau superficelle	Code Européen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique	Pressions significatives sur la masse d'eau	Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements
Masse d'eau Lac	FRFL28	Etangs de Cazaux Sanguinet	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	/	Pression hydromorphologique sur le lac : Modérée

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne



Les eaux littorales

Le littoral est l'aire géographique où l'influence de la mer se fait sentir à l'intérieur des terres. A la différence du milieu continental où les eaux circulent d'amont en aval, la marée entraîne en milieu littoral une circulation des eaux aussi bien de l'amont vers l'aval que l'inverse, due aux phénomènes des marées. Eu égard aux relations amont-aval, les zones marines littorales sont donc sous l'influence des eaux continentales, mais aussi des eaux marines du large.

La côte sableuse de La Teste de Buch est un lieu fréquenté. En effet, celle-ci représente un espace de loisirs (baignade, activités sportives et récréatives...), et *in fine*, est source d'attractivité (tant résidentielle que touristique). C'est pourquoi il est également important d'analyser le contexte littoral à l'appui de données proches de La Teste de Buch, afin de prendre la mesure de la qualité des eaux côtières à l'échelle locale.

Pour apprécier de façon objective la qualité des eaux littorales sur le secteur de La Teste de Buch, trois données ont été étudiées :

- Les données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne ;

- Les données de l'IFREMER ;
- Le suivi de la qualité des eaux de baignade, dans le cadre des contrôles réalisés par l'ARS Nouvelle Aquitaine.

a. Données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne

La consultation des données de l'Agence de l'Eau met en évidence **trois masses d'eau dite « côtières »** répertoriée au droit de la commune de La Teste de Buch. Il s'agit des masses d'eau « Arcachon Amont » (FRFC06), « Arcachon Aval » (FRFC07) et « Côte Landaise » (FRFC08).













Les données du SDAGE Adour Garonne 2022-2027 pour ces 3 masses d'eau, sont précisées ci-après.

Type de masse d'eau superficielle	Code Européen masse eau	Nom Masse eau	Nature	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Etat écologique	Etat chimique
Masse d'eau côtière	FRFC06	Arcachon Amont	Naturelle	Bon état 2027	Bon état 2015	Moyen	Bon
Masse d'eau côtière	FRFC07	Arcachon Aval	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon
Masse d'eau côtière	FRFC08	Cote Landaise	Naturelle	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon

b. Données de l'IFREMER

Le suivi de l'IFREMER s'exerce ici sur les masses d'eau côtière définies au SDAGE Adour Garonne, soit pour ce qui nous concerne, la masse d'eau « Arcachon Amont » (FRFC06), « Arcachon Aval » (FRFC07) et « Côte Landaise » (FRFC08).

Le bilan provisoire sur les résultats acquis dans le cadre du programme de surveillance de la DCE, est présenté ci-dessous. Ce bilan, basé sur les critères DCE, correspond à l'état des masses d'eaux réalisé à partir des derniers résultats validés (données 2021). Il ne se substitue pas à l'état des lieux officiel qui figure dans le SDAGE Adour-Garonne.

Etat écologique ou global		Etat chimique	
Non pertinent		Non pertinent	
Inconnu		Inconnu	
Très bon		Bon	
Bon		Mauvais	
Moyen			
Médiocre			
Mauvais			
Inférieur au très bon état			

DI - Données insuffisantes

DNP - Descripteur non prospecté dans cette masse d'eau

ENS - Elément de qualité non suivi

IND - Indicateur non défini

NP - Indicateur non pertinent (absent ou non représentatif)

NS - Pas de contrôle de surveillance dans cette masse d'eau

E - Classement basé sur un avis d'expert

I - Classement basé sur l'indicateur

Légende pour les illustrations suivantes (Source : IFREMER)

Exemple pour la masse d'eau côtière « Arcachon Amont »

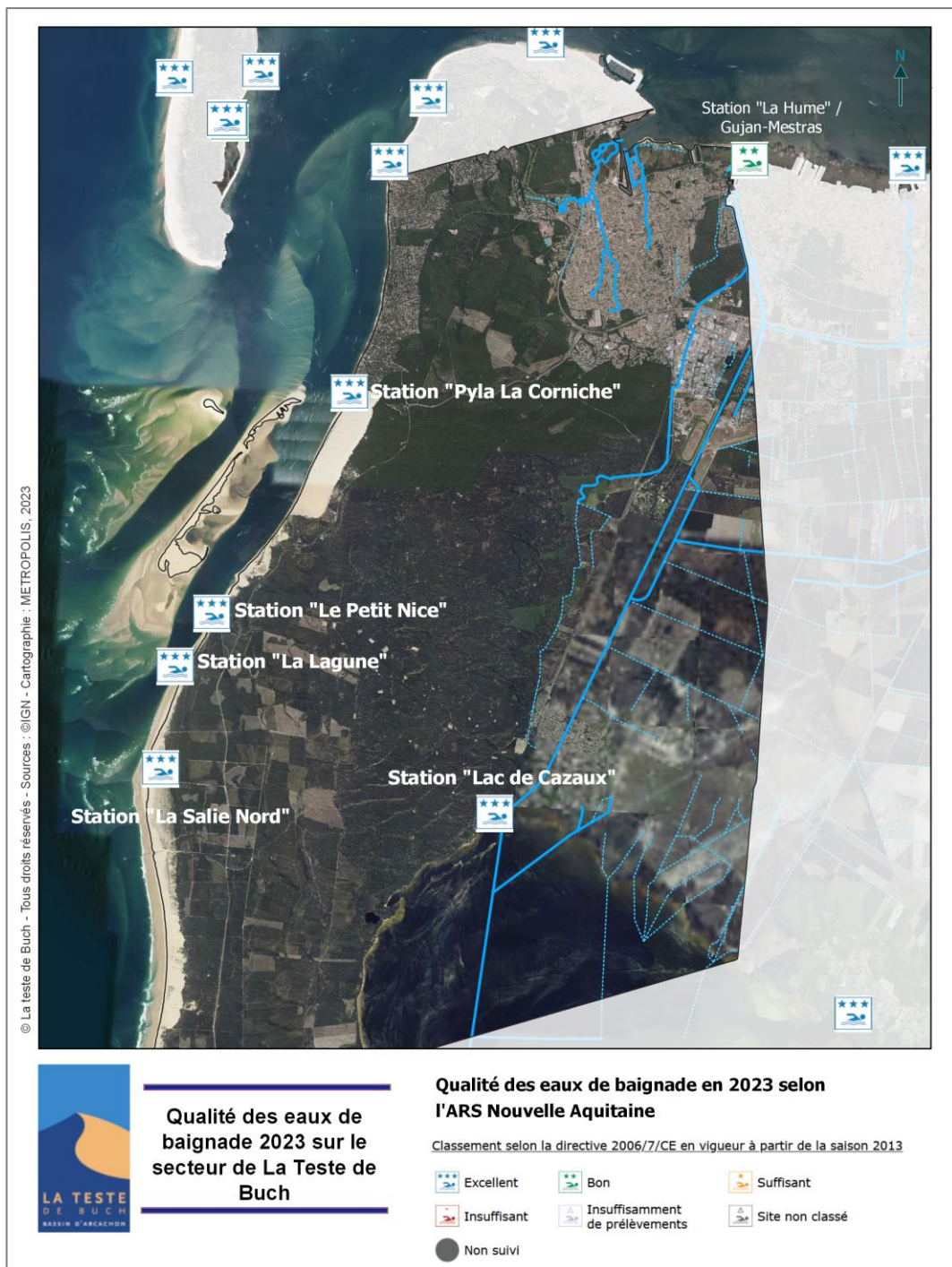
État global	
État écologique	
Etat physico-chimique	
température	3
Transparence	3
salinité	NP
oxygène dissous	3
polluants spécifiques	IND
nutriments	3
Etat biologique	
invertébrés benthiques	3
invertébrés benthiques subtidiaux	3
invertébrés benthiques intertidaux	3
autre flore aquatique	3
macroalgues subtidales	NP
macroalgues opportunistes	NP
macroalgues intertidales	NP
angiospermes	3
poissons	NP
Phytoplancton	3
Etat chimique	
contaminants chimiques	
autres	
métaux lourds	
pesticides	
polluants industriels	
Etat hydromorphologique	
hydromorphologie	2

Ces données mettent en exergue les points suivants :

- La masse d'eau « Arcachon amont » est associée à un état global « moyen ». Si l'état chimique est évalué comme « très bon », l'état écologique est jugé « moyen ».
- la masse d'eau « Arcachon aval » montre un état global dégradé en 2020. Si l'état écologique est évalué comme « bon », l'état chimique est quant à lui « mauvais », du fait de la présence de contaminants chimiques et de polluants industriels (paramètres déclassants). L'état global est donc « mauvais ».
- la masse d'eau « côte landaise » a pour corollaire un état global « bon, du fait d'un état écologique évalué comme « bon » et un état chimique (très bon ».

c. Données de l'ARS Nouvelle Aquitaine

La Teste de Buch fait l'objet d'un suivi de la part de l'ARS Nouvelle Aquitaine sur 5 sites de baignade. Les sites témoignent d'eau de baignade de bonne qualité.



2.3.2 L'ASSAINISSEMENT

La commune de La Teste de Buch est reliée à deux stations d'épuration : l'assainissement des eaux usées est donc réalisé grâce à des équipements collectifs. Pour les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement, les eaux usées sont traitées via dispositifs autonomes. La commune est dotée d'un réseau séparatif d'assainissement. La commune de La Teste de Buch dispose d'un schéma d'assainissement approuvé.

Focus sur l'assainissement non collectif

Le SIBA assure la gestion du SPANC en régie. Au 31 décembre 2023, le nombre d'installations d'assainissement non collectif recensé est de 2 773. La population concernée est évaluée à 6 933 habitants (source : RPQS 2023).

P301.3 - Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif					
	2019	2020	2021	2022	2023
nombre d'installations neuves ou à réhabiliter contrôlées conformes à la réglementation					
+					
nombre d'installations existantes qui ne présentent pas de danger pour la santé des personnes ou de risque avéré de pollution de l'environnement	981	2482	2 368	2516	2606
Nombre total d'installations contrôlées <u>depuis la mise en place du service</u>	1134	2669	2586	2 715	2773
Taux de conformité (%)	87%	93%	92%	93%	94%

Conformité des dispositifs d'assainissement non collectif sur le territoire du SPANC (source : RPQS 2023)

Sur l'ensemble du SPANC, le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif est de 94% en 2023, et en progression globale depuis 2019. Le nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service SPANC est de 2 773 à fin 2023.

Focus sur l'assainissement collectif

a. Organisation

Le SIBA est maître d'ouvrage des installations du service public d'assainissement collectif : il définit la politique d'investissement du territoire, finance, réalise et renouvelle les systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. L'exploitation des installations d'assainissement collectif est déléguée à la Société ELOA, société dédiée du groupe Veolia Eau.

Créé en 1964, le SIBA a mis en place un vaste réseau d'assainissement, de type séparatif, destiné à la protection du Bassin d'Arcachon. Le concept de l'absence de tout rejet d'effluents, même traités, dans le Bassin, a conduit à la réalisation d'un collecteur de ceinture et au rejet à l'océan des effluents après traitement.

Compte tenu de la sensibilité du milieu, le système d'assainissement s'organise autour d'un système qui associe notamment des stations d'épuration, un collecteur principal et des réseaux secondaires. La totalité des effluents collectés est traitée par les stations d'épuration de **La Teste de Buch**, de Biganos et de **Cazaux**.



Source : SIBA (RPQS 2023)

b. Stations d'épuration

La commune de La Teste du Buch est reliée à 2 stations d'épuration : la **STEP de La Teste du Buch** (mise en service le 18 avril 2007) et la **STEP de Cazaux** (mise en service le 01 janvier 1988).

Le tableau suivant dresse la synthèse des taux de sollicitation observées pour les STEP de **La Teste-de-Buch, Cazaux** et Biganos.

Charges moyennes reçues par station et rapport (en %) avec la capacité nominale de traitement (calculées à partir de l'autocontrôle de l'exploitant en 2023)							
	Step de Biganos	%	Step de La Teste de Buch	%	Step de Cazaux*	%	TOTAL
Création	2007		2007		1987		
Capacité (Eq hab)	135 000		150 000		5 000		290 000
Volume traité (m³/j)	15 184	72%	20 139	81%	966	97	36 289
Volume nominal (m³/j)	21 000		25 000		1 000		47 000
DBO5 (kg/j) traitée	2 819	35%	3 698	41%	228	76%	6 745
DBO5 (kg/j) nominal	8 100		9 000		300		17 400
DCO (kg/j) traitée	7 409	39%	10 005	46%	558	112%	17 972
DCO (kg/j) nominal	19 000		22 000		500		41 500
MES (kg/j) traitées	3 365	28%	4 804	37%	223	64%	8 382
MES (kg/j) nominal	12 000		13 000		350		25 350

Source : RPQS 2023 du SIBA

Remarque : Les valeurs nominales de la station de Cazaux notées dans ce tableau ne tiennent pas compte des travaux d'augmentation de sa capacité effectifs depuis début 2023. Ces valeurs seront actualisées dans le RPQS 2024 (capacité : 7400 Eq Hab – volume : 1100 m³/j – DBO5 : 309 kg/j – DCO : 821 kg/j – MES : 339 kg/j) / (Source : RPQS 2023)

Comme en témoignent ces données, les STEP présentent des capacités de traitement résiduelles importantes, par rapport aux charges moyennes reçues en entrée.

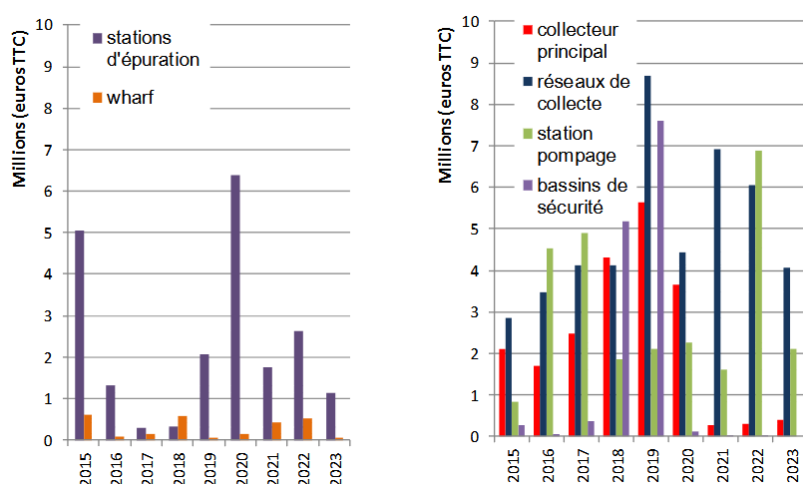
La conformité des performances des équipements d'épuration au regard des prescriptions de l'acte individuel pris en application de la police de l'eau est, en 2023, de :

- 100% pour la STEP de La Teste-de-Buch ;
- 100% pour Cazaux.

c. Données et informations complémentaires

Le SIBA assure la maîtrise d'ouvrage de toutes les opérations de création d'ouvrages neufs et de « gros » renouvellement, ainsi que la maîtrise d'œuvre de l'ensemble de ces opérations. Depuis 2015, le SIBA investit en moyenne chaque année 15 M€ TTC pour assurer la pérennité des ouvrages.

Depuis 2018, parmi les investissements les plus conséquents qui expliquent l'augmentation significative des sommes engagées : le renouvellement d'un linéaire important du collecteur principal, la construction du bassin de sécurité de Lagrua, la création de la méthanisation, le renouvellement du poste de pompage SKCP et l'augmentation de la capacité de la station d'épuration de Cazaux.



Source : RPQS 2023

Au cours de l'année 2023, 1 871 mètres de réseaux ont été renouvelés. Le taux moyen de renouvellement (calculé sur la base des 5 dernières années) atteint 0,44% en 2023. Ces données témoignent de la gestion patrimoniale active menée par le SIBA : 5 422 mètres renouvelés en moyenne chaque année durant les 5 derniers exercices (source : RPQS 2023).

Le SIBA a également procédé aux travaux suivants :

- **Travaux sur le collecteur principal :**
 - Construction d'un poste de pompage (CP2) sur Biganos, qui s'est achevée en octobre 2023 (coût : 5,6 M€ HT)
 - Renouvellement collecteur Nord – Rue du Professeur Lande, à Biganos, en septembre 2023 (coût : 184 k€ HT)
 - Construction d'une ventouse sur le collecteur Sud, à La Teste-de-Buch, en août 2023 (coût : 60 k€ HT)
- **Travaux sur les stations d'épuration :**
 - Extension de la STEP de Cazaux, à La Teste-de-Buch, en 2022 et 2023 (coût : 2,7 M€ HT pour les travaux)
 - Création d'une STEP à Lacanau-de-Mios, sur la période 2023 à 2025. La capacité attendue de traitement est de 5 500 EH. L'objectif est de basculer les effluents bruts sur la nouvelle installation au mois de septembre 2025. L'objectif est d'augmenter les capacités de traitement de la commune de Mios.

– Travaux sur les réseaux secondaires :

- Renouvellement du réseau d'assainissement à Arcachon (Boulevard de la Plage), durant le 1^{er} trimestre 2023 (coût : 99 k€ HT)
- Renouvellement du réseau d'assainissement de Lège-Cap-Ferret (avenue des Chevreuils), de septembre 2022 à mars 2023 (coût : 556 k€ HT)
- Renouvellement du réseau public d'assainissement des eaux usées sur le lotissement « Le Courtiou » à Audenge, d'avril à octobre 2023 (coût : 437 k€ HT)
- Renouvellement et redimensionnement du réseau public d'assainissement des eaux usées sur l'Avenue de la Côte d'Argent à Biganos, de juillet 2023 à mars 2024 (coût : 927 k€ HT)
- Dévoiement de conduites eaux usées entre le parking de la mairie et l'avenue de Césarée à Gujan-Mestras (objectif d'amélioration de l'hydraulique), de janvier 2023 à juillet 2023 (coût : 593 k€ HT)
- Renouvellement et redimensionnement du réseau, rue Carnot à La Teste-de-Buch, d'août 2023 à février 2024 (coût : 474 k€ HT)
- Sécurisation du réseau public d'assainissement des eaux usées (et amélioration de la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales), à Mios, d'avril à mai 2023 (coût : 37 k€ HT)
- Réhabilitation des postes de pompage sur l'année 2023 (coût : 90 k€ HT) :
 - Lanton : Poste 302 « Parguines »
 - Lanton : Poste 305 « Mer et Soleil »
 - Lanton : Poste 306 « Vieux Port »
 - Lège-Cap Ferret : Poste 002 « La Forge »
 - La Teste de Buch : Poste 885 « Paradis des canards »
 - La Teste de Buch : Poste 886 « Grand Large »
 - Biganos : Station d'épuration : Cuve à Hydrolyse
 - Andernos : Poste 212 « Allègre »
 - Ares : Poste 105 « Paradis 6 »

Gestion des eaux pluviales

a. La gestion des eaux pluviales

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le SIBA est compétent en matière de « gestion des eaux pluviales urbaines ».

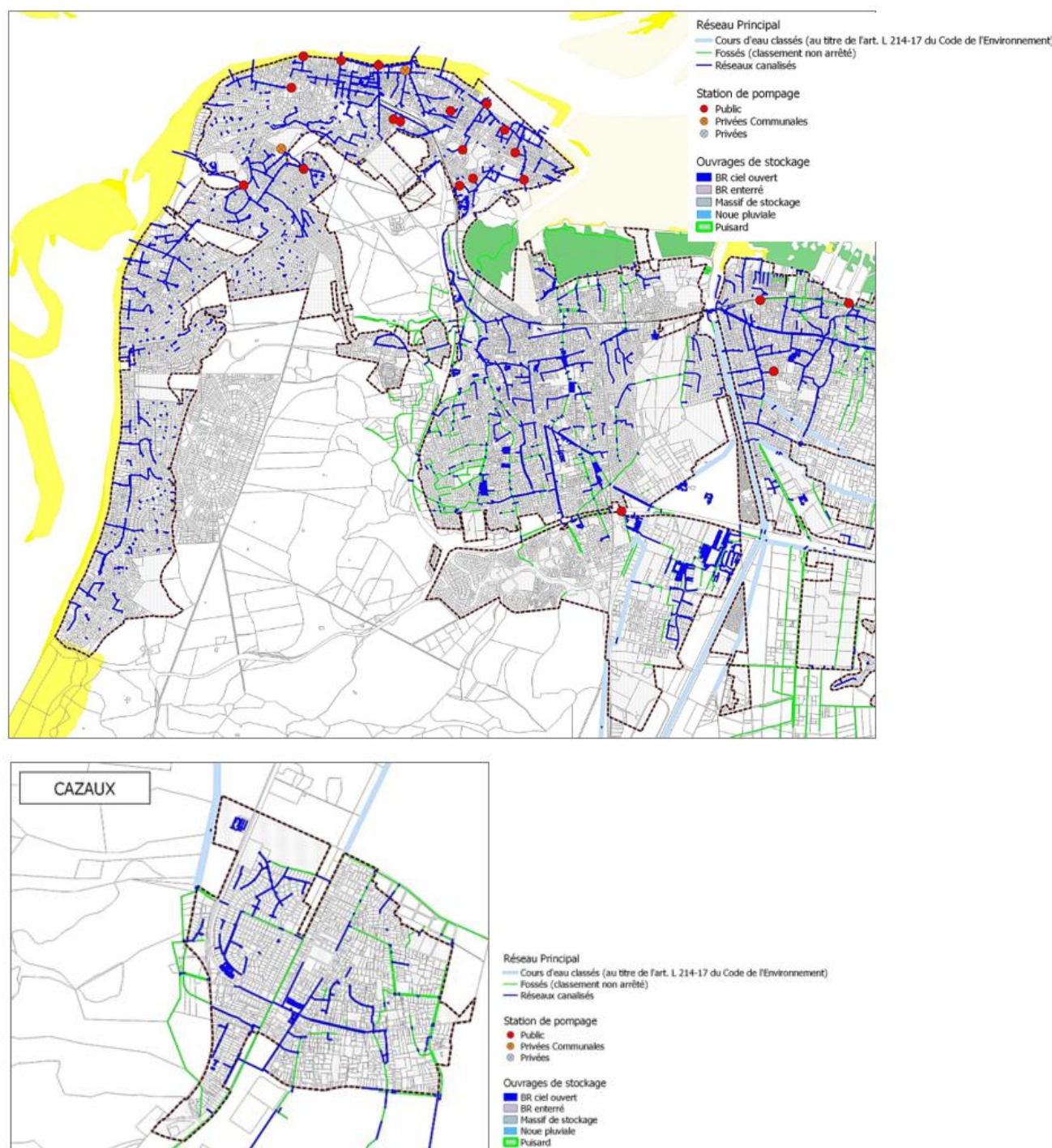
Le système de gestion des eaux pluviales est strictement distinct du réseau d'eaux usées. Le réseau d'eaux usées est séparatif à 100%, aussi, il est interdit d'y rejeter les eaux pluviales.

A l'échelle du SIBA, le système de gestion des eaux pluviales urbaines est constitué de :

- 267 km de canalisations et 92 km de canalisations drainantes ;
- 12 000 avaloirs ;
- 222 km de fossés publics ;
- 100 bassins de rétention/infiltration à ciel ouvert ;
- 38 bassins de rétention/infiltration enterrés ;
- 500 puits ;
- 32 ouvrages de prétraitement ;
- 24 stations de pompage ;
- 120 clapets.

b. Le zonage pluvial

La cartographie suivante met en évidence le zonage pluvial établi sur le SIBA sur le secteur de La Teste-de-Buch.



c. Plan d'investissement pluriannuel du SIBA

Suite aux débordements et à la contamination aux norovirus observée durant l'hiver 2023, le SIBA a présenté un plan d'investissement sur les 5 prochaines années, pour un montant financier conséquent. Ce plan vise à améliorer le réseau d'assainissement et de collecte des eaux pluviales.

Le plan prévoit notamment 11 millions d'euros de travaux sur les 3 à 5 ans :

- 6 millions d'euros de travaux en zone urbaine :
 - Redimensionnement de canalisations pluviales existantes ;
 - Modification de la structure du pluvial (changement de l'orientation des écoulements pour amener les eaux de pluie vers un nouvel exutoire) ;

- 5 millions d'euros de travaux pour réguler et/ou ralentir les eaux pluviales en amont des zones urbaines, à l'instar du bassin de Canteranne (ouvrage de 18 ha créé par le SIBA, sur la commune de Gujan-Mestras visant à stocker et réguler les apports intenses d'eau provenant du massif forestier attenant).

Printemps 2023



Novembre 2023



Bassin de Canteranne, sur la commune de Gujan-Mestras (source : SIBA)

Une nouvelle station d'épuration est également attendue sur le Nord du Bassin d'Arcachon d'ici 5 ans. Ce nouvel équipement aura pour objectif de collecter et traiter un tiers des eaux usées émises au niveau du Bassin. Les rejets seront infiltrés dans le sol.

Dès 2024, le SIBA a porté ses investissements (pour un montant de 3 millions d'euros) sur les actions suivantes :

- Travaux de redimensionnement de canalisations à Lège-Cap Ferret (Chemin du Cassieu)
- Création d'espaces d'infiltration à Gujan-Mestras (Chante Cigale)
- Création d'une zone d'expansion des eaux de ruissellement à La Teste de Buch (Craste de Menan)
- Recherche d'un changement de bassin versant à Arès (les Abberts)
- Gestion du Betey à Andernos les Bains
- Réalisation du plan de gestion des cours d'eau d'Aiguemorte et du Pontails à Audenge

Les travaux à venir pour la gestion des eaux pluviales sont notamment associés aux communes de :

- Arcachon : Carmagnat
- Andernos : Boulevard du Page
- Arès : Garguehos
- Mios : Route du Masquet

Par ailleurs, le SIBA a pour objectif de poursuivre le plan pluriannuel d'investissement pour la gestion des eaux pluviales urbaines sur les 12 communes associées, pour un montant de l'ordre de 36 000 000 d'euros TTC. Il s'agit ici de permettre l'accroissement du niveau de protection face à une situation de crise et aux inondations (source : SIBA).

2.3.3 LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Organisation de la ressource AEP

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (C.O.B.A.S.) exerce la compétence alimentation en eau potable sur l'ensemble de son territoire. Structure de Coopération Intercommunale, la COBAS regroupe 4 communes adhérentes : Arcachon, La Teste de Buch, Gujan-Mestras et Le Teich. Au 31 décembre 2023, le service public d'alimentation en eau potable de la C.O.B.A.S. dessert 69 504 habitants, soit 47358 abonnés. La répartition par commune est récapitulée dans le tableau suivant.

Commune	Nombre d'habitants estimé	Nombre d'abonnés
ARCACHON	11 391	11 043
GUJAN MESTRAS	22 485	13 442
LA TESTE DE BUCH	26 648	18 466
LE TEICH	8 980	4 407
C.O.B.A.S.	69 504	47 358

Nombre d'abonnés en 2023

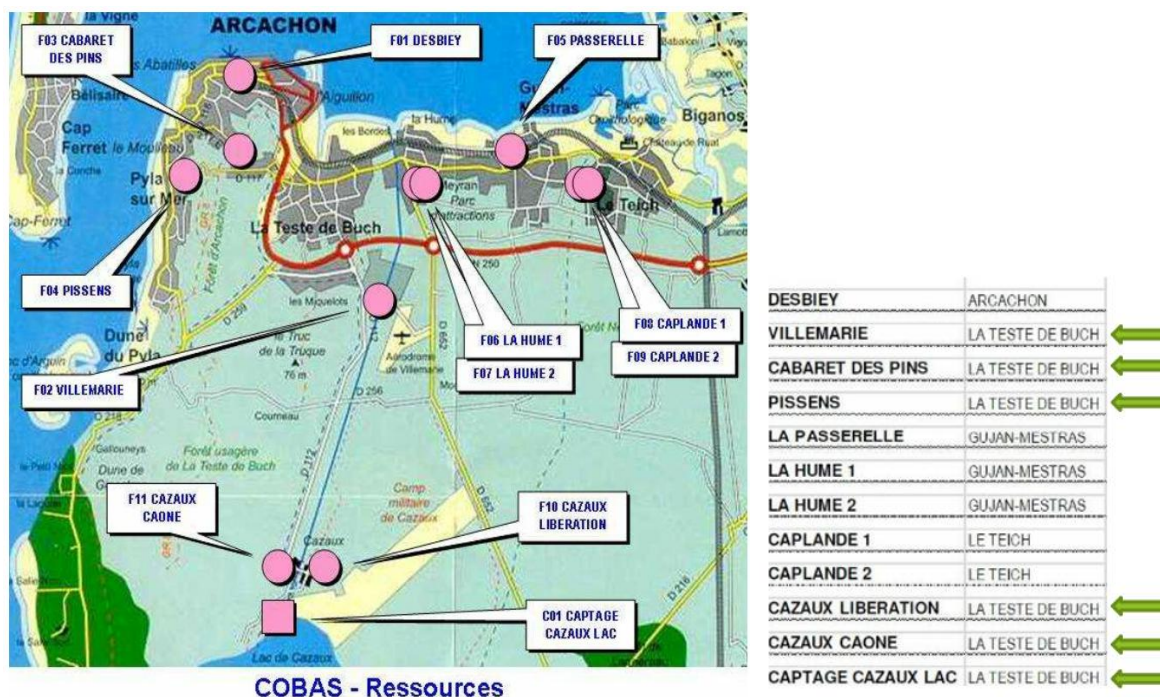
On constate que les Testerins représentent près de 40 % des abonnés du service, devant les Gujanais et les Arcachonnais. Les Teichois représentent quant à eux 9 % du nombre total d'abonnés.

On dénombre un seul usager dit « non domestique » sur le territoire de la COBAS : l'Esturgeonnière, au Teich.

Bilan autour de la ressource

a. Prélèvements et consommation observés en 2023

L'alimentation en eau potable sur le territoire de la C.O.B.A.S. s'effectue à partir de 11 forages profonds répartis sur 9 sites de captages, ainsi que d'une prise d'eau superficielle sur le lac de Cazaux. Ainsi, 6 ouvrages captants sont situés sur la commune de La Teste-de-Buch.



En cohérence avec les résultats obtenus depuis 2019, la part d'eau superficielle dans le total des volumes prélevés pour la production d'eau potable s'est stabilisée sous les 40 % du volume global.

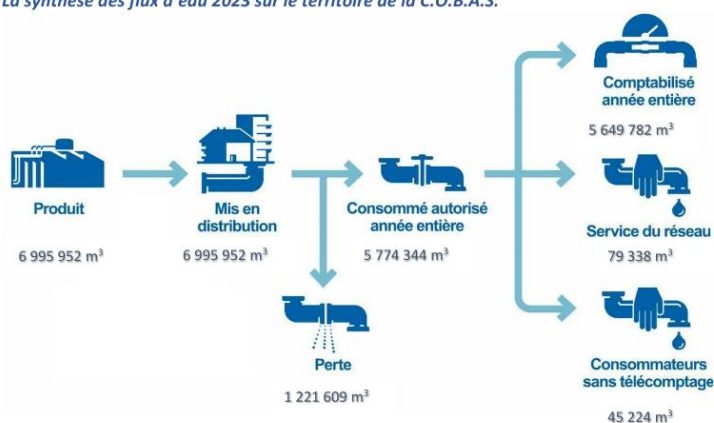
Lors de cette année 2023, près de 68% des eaux prélevées proviennent de ressources souterraines (11 forages en nappes profondes) et 32 % de la prise d'eau du lac de Cazaux. Le tableau suivant dresse le bilan des volumes totaux prélevés sur la période 2017-2022.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Volume prélevé	7 360 844	7 220 614	7 221 188	7 484 204	7 481 830	7 729 397	7 480 549
Aqualand – Volume eau brute	114 025	101 283	95 193	73 107	80 053	100 810	96 813
Besoin des usines	160 434	196 139	299 292	369 287	392 226	348 668	387 784
Pertes en adduction	0	0	0	0	0	0	0
Volume produit et mis en distribution (m³)	7 086 385	6 923 193	6 826 703	7 041 810	7 009 551	7 279 919	6 995 952

(Source : RPQS 2023)

La consommation moyenne des abonnés du service, qui s'élève aujourd'hui à 116 m³/an/abonné est en net recul par rapport aux trois années précédentes. Si cette consommation par abonné se situe dans la fourchette basse de la moyenne nationale, la consommation par habitant reste relativement forte à 213 l/hab/j (source : RPQS 2023).

La synthèse des flux d'eau 2023 sur le territoire de la C.O.B.A.S.



Synthèse des flux d'eau 2023 (source : RPQS 2023)

b. Taux de pression observé sur la ressource

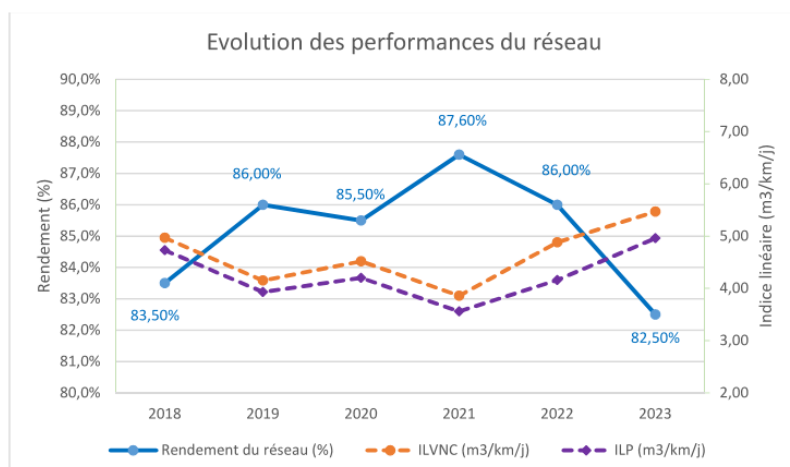
En décembre 2022, un nouvel arrêté préfectoral a été adopté concernant les autorisations de prélèvements sur les eaux brutes, pour chaque maître d'ouvrage AEP girondin. Applicable depuis début 2023, celui-ci fixe une autorisation globale de prélèvement de 8 600 000 m³ pour la COBAS.

Au regard des prélèvements totaux réalisés sur les eaux brutes en 2023 (7 480 549 m³ cumulés), le taux de pression observé sur la ressource AEP fut de 86,98%. A noter qu'en 2022, celui-ci fut de 89,9%. Ce taux de pression bien plus marqué s'explique par les violents incendies qui ont frappé la forêt de La Teste-de-Buch : la COBAS indique que près de 90 000 m³ ont été mobilisés pour la défense incendie en 2022. Pour l'année 2021, moins atypique, le taux de pression observé par rapport à l'arrêté préfectoral en vigueur fut de 87% et s'avère comparable aux prélèvements exercés en 2023.

c. Performance des réseaux de distribution

La performance des réseaux de distribution s'analyse principalement au travers de 2 indicateurs : le rendement des réseaux et l'indice linéaire de pertes en réseau.

En 2023, le rendement des réseaux fut de 82,5%. Le RPQS 2023 indique que la baisse du rendement observée en 2023, est partiellement explicable par la diminution significative des volumes consommés



Source : RPQS 2023

En 2023, l'ILP est de 5,47 m³/j/km. Notons qu'en 2023, le linéaire de canalisation de distribution est de près de 675 km, pour une longueur totale de réseau de 935 km sur le territoire de la COBAS.

	2019	2020	2021	2022	2023
Longueur totale du réseau (km)	920,4	922,3	926,0	931,5	935,2
Longueur d'adduction (km)	29,6	29,6	29,6	29,6	29,6
Longueur de distribution (kl)	890,8	892,7	896,4	901,9	905,6
dont canalisations	666,2	666,5	668,6	672,3	674,7
dont branchements	224,6	226,2	227,8	229,6	230,8

Source : RPQS 2023

Qualité de l'eau distribuée

En 2023, l'ARS Nouvelle Aquitaine indique que l'eau distribuée répond aux normes de qualité attendue. Elle est évaluée comme étant de catégorie B, soit de qualité « convenable » par le service régional.



Source : ARS NA (extrait)

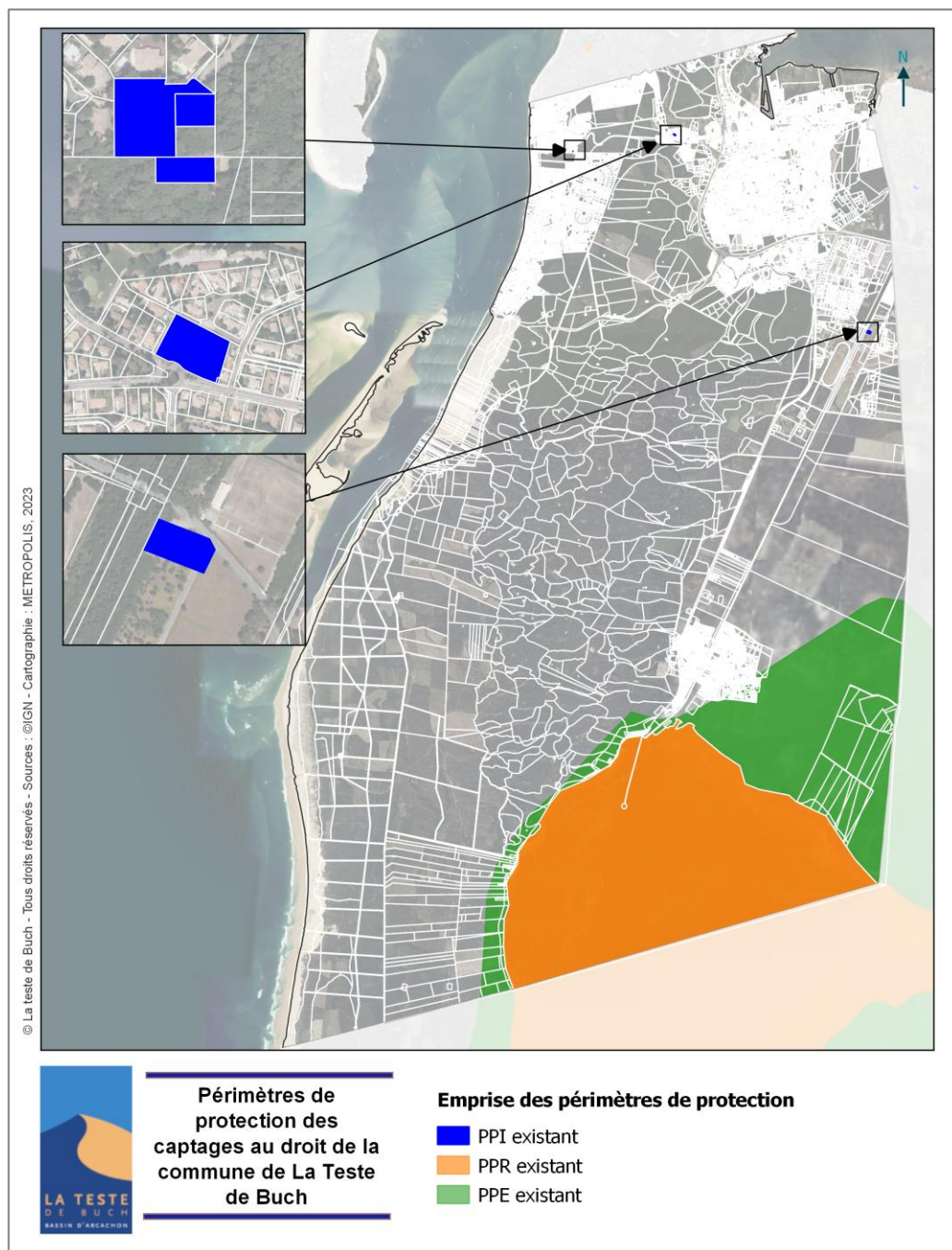
Périmètre de Protection des captages d'eau potable

Tous les captages de la COBAS sont dotés de périmètres de protection, y compris ceux présents sur la commune de La Teste-de-Buch.

Il convient de noter que la prise d'eau de Cazaux possède 2 périmètres de protection immédiate :

- un au niveau de la prise d'eau
- et un au niveau de la station de pompage et de la vanne de sectionnement.

Elle possède également un périmètre de protection rapprochée et un périmètre de protection éloignée.



2.3.4 LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX « NAPPES PROFONDES »

Le territoire de La Teste de Buch est concerné par :

- le SAGE Nappes Profondes de Gironde, élaboré par le SMEGREG à l'échelle du département girondin. Le SAGE a fait l'objet d'une première révision qui a été approuvée par arrêté préfectoral le 18 juin 2013. En janvier 2024, le SMEGREG annonce l'entrée dans sa deuxième révision du SAGE.
- Le SAGE Etangs littoraux Born et Buch, approuvé et mis en œuvre depuis juin 2016.

2.3.5 RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT : SYNTHESE ET ENJEUX

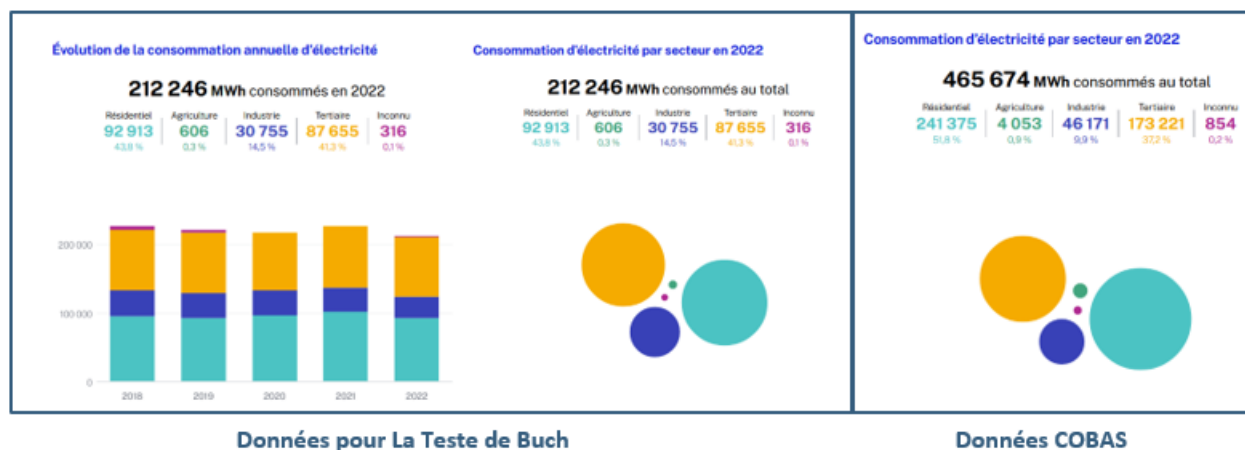
ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Des eaux souterraines qui témoignent d'une bonne qualité chimique • Des eaux souterraines qui démontrent un bon état quantitatif, à l'exception des nappes du Jurassique (impact des prélèvements d'eau) • Un bon état écologique et chimique des masses d'eau du Canal de Nezer, et de la Craste Douce • Un bon état écologique et chimique de la masse d'eau « Cazaux-Sanguinet » • Des eaux littorales en aval (côte landaise) qui témoignent d'un bon état écologique et chimique • Des eaux de baignade qui présentent une excellente qualité • Des STEP qui présentent d'importantes capacités résiduelles de traitement, au regard des charges moyennes reçues. • Des STEP conformes en collecte, équipement et performance • Une ressource en eau potable de bonne qualité sur le plan sanitaire • Une importante capacité de prélèvement autorisé de la ressource (8600000 m3/an) pour l'ensemble de la COBAS et un taux de sollicitation de la ressource de l'ordre de 87% • Un réseau de distribution AEP performant, qui traduit une approche patrimoniale de la ressource • Des captages AEP réglementairement protégés par des périmètres de protection • Des Unités de Gestion évaluées comme « non déficitaires » par le SAGE Nappes Profondes en vigueur 	<ul style="list-style-type: none"> • Des pressions sur la masse d'eau côtière « Arcachon amont » (pollutions diffuses) qui dégradent l'état écologique de celle-ci, et implique un report d'atteinte du bon état écologique à 2027 • Des activités de navigation qui induisent des pressions sur les deux masses d'eau du Bassin d'Arcachon • Un suivi de l'IFREMER qui met en évidence un mauvais état chimique sur la masse d'eau côtière « Arcachon aval ». • Des eaux pluviales qui tendent à entraîner la saturation des eaux usées lors d'événements pluviaux très marqués (ex : fin 2023), avec pour conséquences des impacts sur les activités conchylicoles notamment • Un accroissement du nombre d'abonnés AEP important sur les communes composant le territoire de la COBAS • Des pollutions diffuses et bactériologiques à noter sur le lac de Cazaux, selon le service Aménag'Eau.
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> • La mise en œuvre du SCOT du Bassin d'Arcachon, pour disposer d'une approche commune sur le volet « eau » (et dans toutes ses dimensions) • La mise en œuvre attendue des travaux et investissements portés par le SIBA 	<ul style="list-style-type: none"> • Le réchauffement climatique, qui va potentiellement induire des épisodes pluvieux plus intenses (durée, niveau...), et qui pourrait induire des problèmes de saturation des réseaux d'eaux usées plus fréquents. • Un développement démographique mal maîtrisé sur le bassin d'Arcachon, et qui ne tient pas suffisamment compte des enjeux de

<ul style="list-style-type: none"> • La révision du SAGE Nappes Profondes, qui va impulser une nouvelle dynamique autour de la bonne prise en compte de la ressource en eau potable à l'échelle girondine 	solidarité et d'interdépendance associé à la ressource en eau
LES ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> • Proposer un développement démographique et urbain qui prenne en compte la ressource en eau potable et son caractère « partagé » à l'échelle de la COBAS (voire au-delà) • Favoriser la mise en œuvre d'une politique de gestion économe de la ressource en eau potable, déclinée dans le PLU (règlement écrit, Orientation d'Aménagement et de Programmation notamment) • Proposer un développement urbain et démographique qui soit compatible avec les conditions d'assainissement du territoire, en prenant en compte l'effet saisonnier qui caractérise le territoire • Favoriser une urbanisation plus perméable (limitation de l'emprise au sol, favoriser la pleine terre...) • Assurer la compatibilité avec les orientations du SCOT • Veiller au respect des espèces et habitats d'intérêt communautaire (Natura 2000) liés aux milieux aquatiques et humides 	

2.4 AIR ET ENERGIE

2.4.1 CONSOMMATIONS D'ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ SUR LA COMMUNE

L'analyse des données mises à disposition par ENEDIS permet de disposer d'un état des lieux précis de la consommation électrique pour les territoires. Différents secteurs sont distingués : résidentiel, agriculture, industrie et tertiaire. L'illustration ci-après synthétise les données ENEDIS concernant l'année 2022 pour la consommation totale d'électricité sur La Teste de Buch, par secteur. Le graphique met en exergue l'évolution tendancielle de la consommation électrique annuelle (tout secteur confondu).



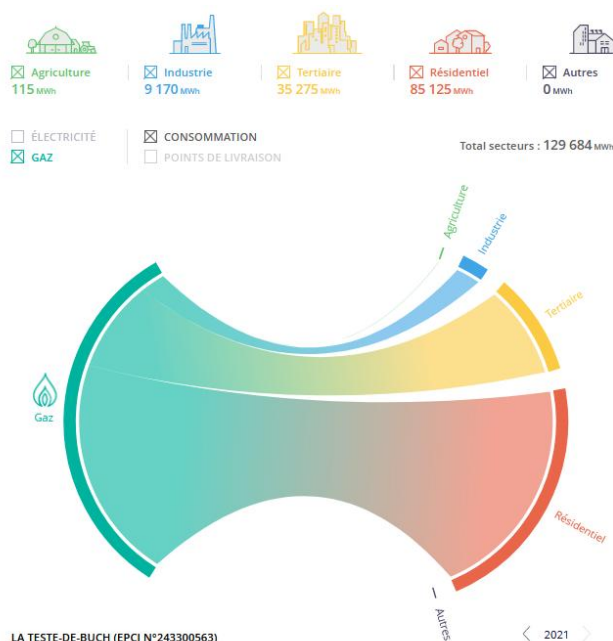
Source : ENEDIS Open DATA

En 2022, sur le territoire de La Teste de Buch, la consommation totale d'**électricité**, tout poste confondu, fut de **212 246 MWh**. Ceci équivaut à environ 8,07 MWh par habitant du territoire (chiffre pop INSEE 2020). Notons que 43,8% de la consommation totale du territoire est liée au secteur résidentiel, qui a pour corollaire notamment les consommations électriques liées au chauffage, à l'eau chaude sanitaire, la cuisson, le refroidissement, les appareils électriques spécifiques... La consommation électrique du secteur tertiaire est également très marquée, représentant 41,3% de la consommation électrique totale.

Notons que la consommation totale d'électricité est assez stable sur ces dernières années, comme l'indique le graphique d'ENEDIS.

Concernant le gaz, la commune de La Teste de Buch est desservie par le réseau de distribution exploité par GRDF. Les données mises à disposition par GRDF mettent en évidence une consommation totale de 129 684 MWh en 2021, avec la répartition suivante :

- 82 125 MWh pour le secteur résidentiel ;
- 9 170 MWh pour le secteur industriel ;
- 35 275 MWh pour le secteur tertiaire,
- 115 MWh pour le secteur agricole.

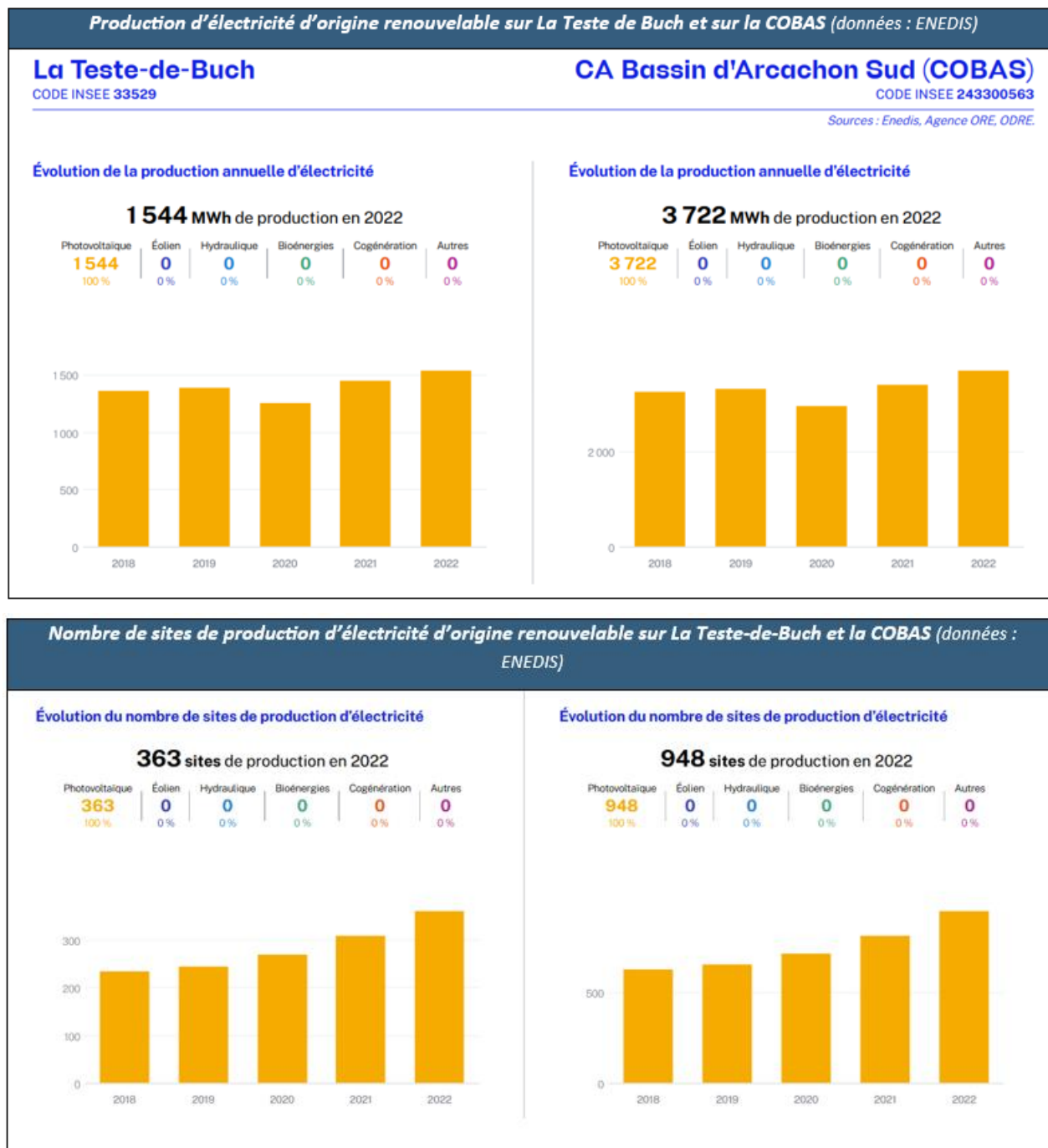


2.4.2 PRODUCTION ENERGETIQUE

Les données mises à disposition par ENEDIS (données 2022) indiquent 363 sites de production d'électricité d'origine renouvelable. Tous sont de type solaire. La puissance maximale installée est de 1,8 MW.

En 2022, ces différents équipements solaires ont permis de produire 1544 MWh, permettant à la commune de La Teste de Buch d'afficher un ratio « production/consommation » de 0,7 %.

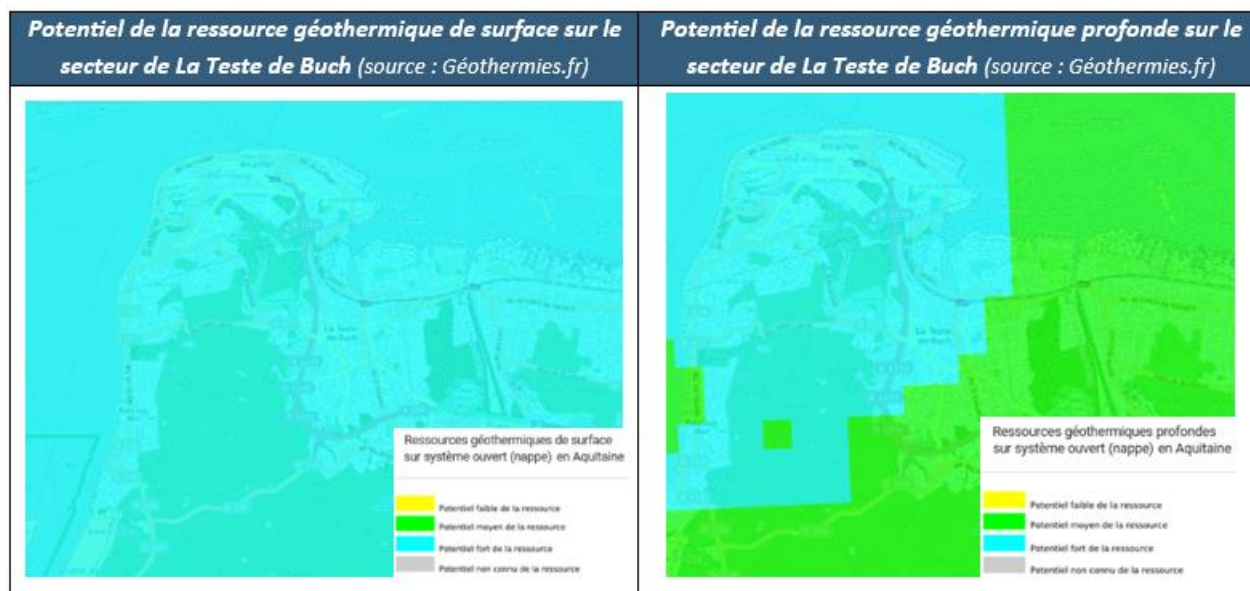
Notons que les données d'ENEDIS 2022 indiquent que la production d'électricité d'origine renouvelable est de 3722 MWh sur la CA du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), pour 948 sites de production. En 2022, le ratio « production/consommation » d'électricité d'origine renouvelable à l'échelle de l'intercommunalité fut de 0,8%.



2.4.3 POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables peuvent fournir soit de l'électricité (exemple des panneaux solaires de type photovoltaïques, hydroélectricité) ou de la chaleur (panneaux solaires thermiques, bois-énergie, géothermie...). Sur le territoire de La Teste de Buch, les sources énergétiques potentielles sont notamment.

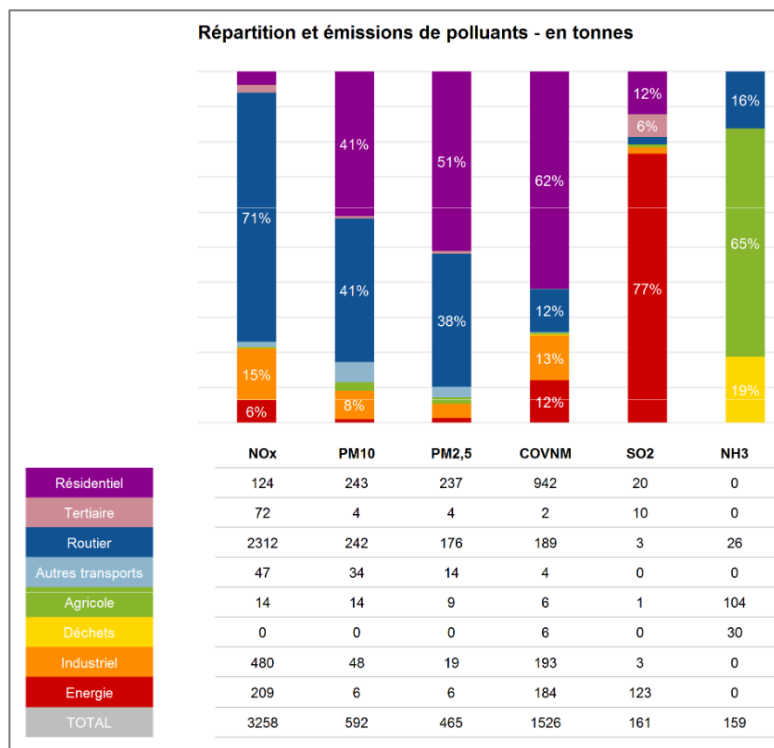
- L'énergie solaire (photovoltaïque ou thermique) : actuellement la seule source mobilisée pour la production d'électricité d'origine renouvelable ;
- L'énergie géothermique.



2.4.4 POLLUANTS : PROFIL TERRITORIAL DU SYBARVAL

Un diagnostic portant sur la qualité de l'air a été réalisé par ATMO Nouvelle Aquitaine dans le cadre de l'élaboration du PCAET à l'échelle du SYBARVAL.

Les émissions indiquées dans le tableau ci-dessous concernant les six polluants et les huit secteurs d'activité indiqués dans l'arrêté du 4 août 2016 relatif au plan climat-air-énergie territorial. Les différents polluants sont pour la plupart des polluants primaires (NOx, PM2,5, PM10) ou des précurseurs de polluants secondaires (COVNM, NH3). Les COV incluent le CH4 (méthane). Or ce polluant est distingué à part dans les émissions de gaz à effet de serre dont le bilan n'est pas réalisé par Atmo Nouvelle-Aquitaine. Les valeurs fournies sont donc les émissions de COV non méthaniques (COVNM).

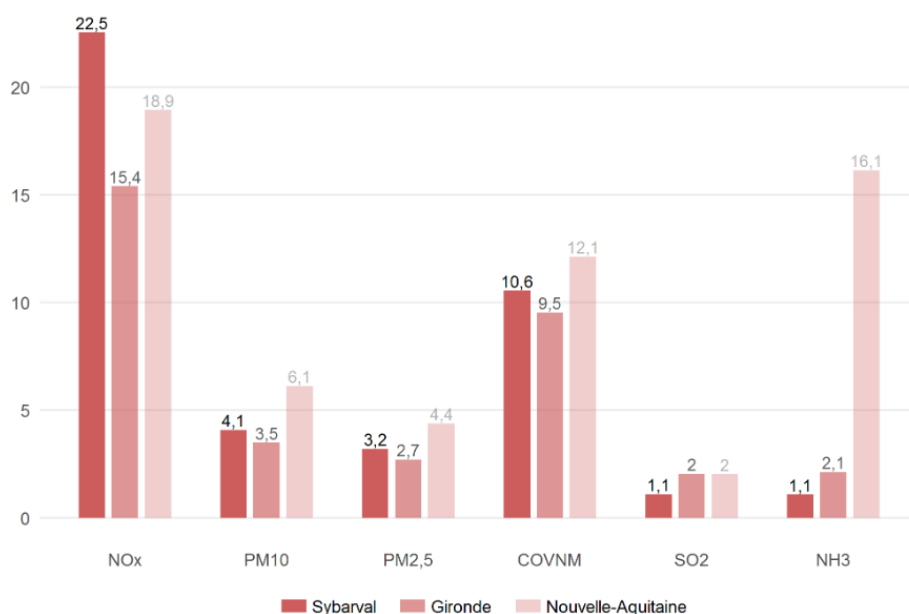


Source : diagnostic qualité de l'air

La figure précédente permet d'illustrer le fait que chaque polluant est émis par une ou plusieurs sources principales. Ainsi, on notera que l'ammoniac (NH3) est principalement émis par l'agriculture et les oxydes d'azote (NOx) par le transport routier. Quant aux particules (PM10 et PM2,5), elles sont multi-sources (résidentiel et transport routier). Les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) sont émis en majorité par le secteur résidentiel. Enfin, le dioxyde de soufre (SO2) est un polluant fortement lié au secteur énergétique dans le cas du territoire du Sybarval.

Lorsque les émissions sont rapportées au nombre d'habitants, le poids du syndicat mixte peut présenter des différences notables avec celui du département de la Gironde ou de la région Nouvelle-Aquitaine. Ceci est illustré sur la figure ci-dessous.

Comparaison des émissions par territoire - en kg/hab



Inventaire Atmo Nouvelle-Aquitaine 2012 - ICARE v3.1

Des différences plus ou moins marquées entre Sybarval, le département et la région sont constatées notamment pour les émissions d'ammoniac et d'oxydes d'azote. Les émissions d'oxydes d'azote par habitant sont plus importantes sur le territoire du Sybarval que le département ou la région. Par ailleurs, la région Nouvelle-Aquitaine affiche des

émissions d'ammoniac par habitant élevées, en lien avec la faible présence d'activités agricoles sur les territoires du Sybarval et du département de la Gironde, comparativement à la région.

Pour les autres polluants, les écarts ne sont pas significatifs.

2.4.5 FOCUS SUR LES GAZ A EFFET DE SERRE

Le **PCAET** indiquent que les émissions de CO₂, liées à la consommation d'énergie, s'élèvent sur le territoire du SYBARVAL à **802 kt eq CO₂** en 2015. Notons que seules les émissions Scope 1 et Scope 2 sont comptabilisés.

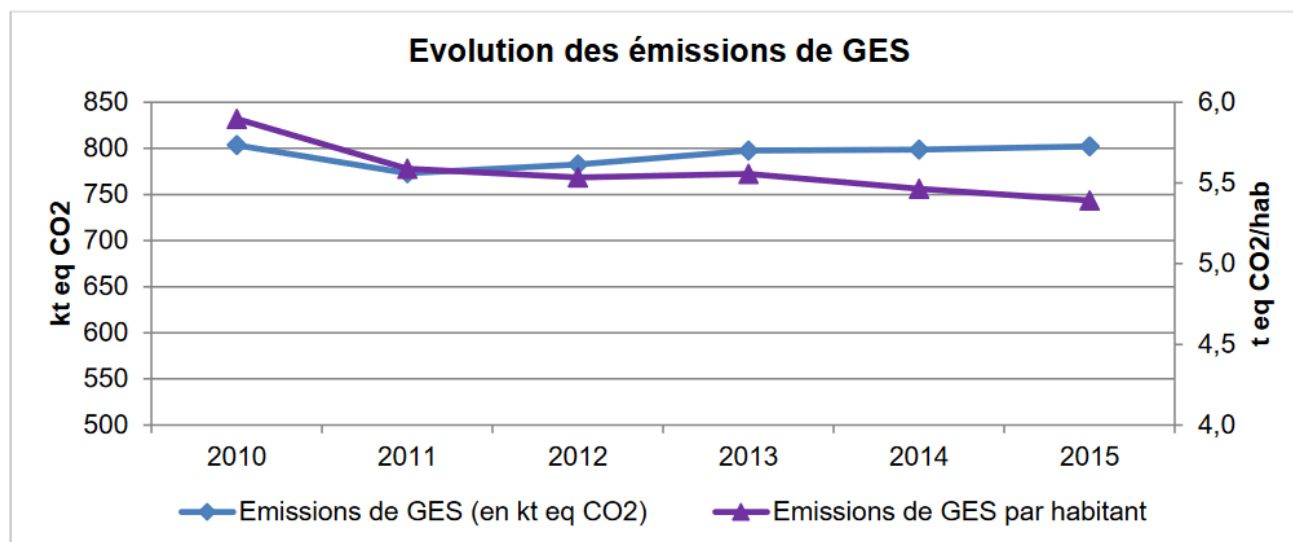
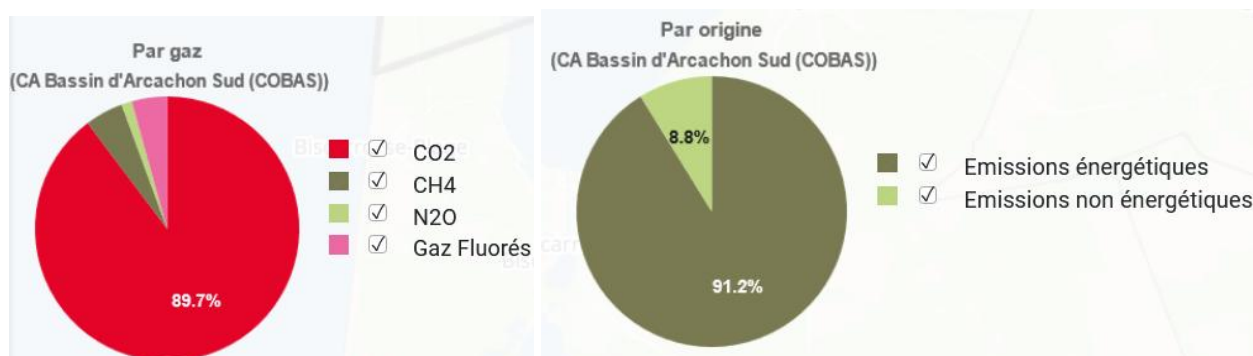


Figure 55 – Evolutions des émissions de GES entre 2010 et 2015

Source : Alec

En dehors de l'année 2010, caractérisée par une consommation électrique importante dans le secteur industriel, les émissions globales de GES sur le SYBARVAL sont en constante hausse depuis 2011. On remarque néanmoins une baisse régulière des émissions par habitant, qui passent de 5,6 teqCO₂ par habitant en 2010 à 5,1 teqCO₂ en 2015, avec l'accroissement de la population sur la période, passant de 136 238 à 148 743 habitants.

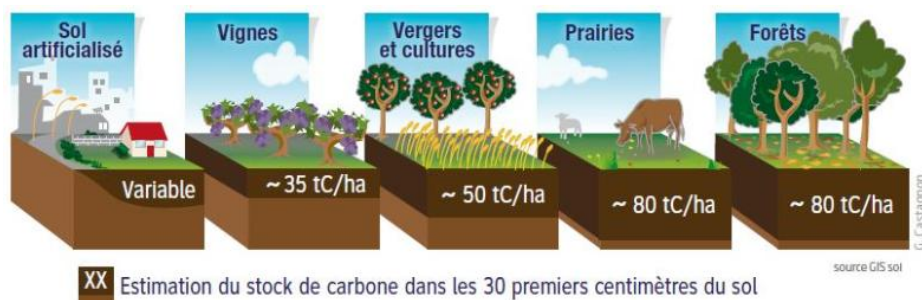
Le **portail TerriSTORY**, mis en place par l'AREC Nouvelle Aquitaine, permet d'apprécier les émissions de GES à la maille EPCI. Ainsi, pour la **COBAS**, les émissions de GES (comptabilisation Scope 1 et Scope 2) sont estimées à 226,26 KtCO₂e en 2019. Le CO₂ représente environ 90% des émissions de GES.



2.4.6 FOCUS SUR LA SEQUESTRATION NETTE ANNUELLE DE CO₂ SUR LE SYBARVAL

Source : diagnostic territorial du PCAET approuvé

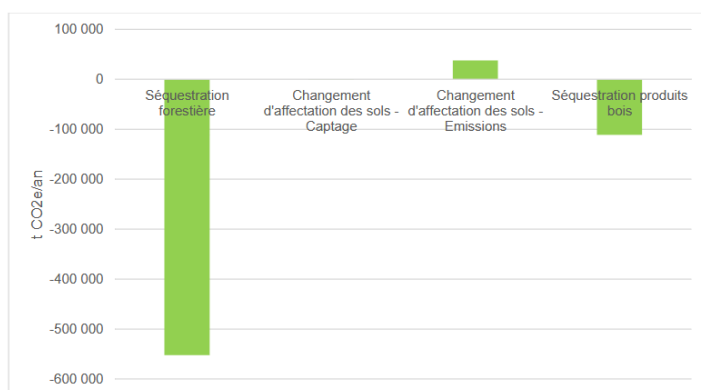
La quantité de carbone organique stockée dans la couche superficielle du sol (30 premiers centimètres) est estimée à entre 3 et 4 milliards de tonnes de carbone en France métropolitaine, soit en moyenne 65 t/ha. Ce stock de carbone organique dépend essentiellement du type de sol et de son occupation.



Source : diagnostic territorial du PCAET du SYBARVAL

Le diagnostic du PCAET du SYBARVAL met notamment en évidence les points suivants :

- Le stock de CO₂ contenu dans les sols représente un peu moins de 36 millions de tonnes en 2012. Il est essentiellement dû aux forêts, très présents sur le territoire (80 % de la superficie) et qui stockent davantage de carbone que les cultures et les prairies. L'évolution de ce stock est une très légère baisse sur la période 1990-2012 (-2,5%), qui s'explique par l'artificialisation des sols, même si celle-ci reste globalement faible.
- Le territoire du SYBARVAL séquestre annuellement environ 80 % de ses émissions de GES, soit 626 000 tCO₂e.



Composante de la séquestration nette annuelle de CO₂ sur le territoire du SYBARVAL (source : diagnostic du PCAET approuvé)

2.4.7 LE PCAET DU SYBARVAL

Durant l'élaboration du PCAET du SYBARVAL, les élus ont débattu et défini, au regard des potentiels du territoire, une stratégie énergétique aux horizons 2024, 2030 et 2050. Il s'agit de diminuer de moitié les consommations d'énergie du territoire et, dans le même temps, de multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables couvrant à terme la moitié des besoins.

Afin de mettre en œuvre la stratégie, le SYBARVAL a coconstruit avec les élus et acteurs du territoire (communes, EPCI, Etat, ADEME, Région, Département, Chambres consulaires, gestionnaires de réseaux d'énergie, ALEC, CAUE, PNR Landes de Gascogne, ATMO... un programme d'actions concrètes visant à la diminution des consommations d'énergie et au développement des énergies renouvelables.

Le programme d'action s'articule autour de 5 grands axes, eux-mêmes déclinés en actions.



Plan d'actions 2019-2024

Animation Transversale

- Action 1 Animer et piloter le Plan Climat Air Energie Territorial
- Action 1.1 Consolider une gouvernance pérenne et multi-partenariale sur le territoire
- Action 1.2 Assurer le suivi des indicateurs. Travailler à la construction des données manquantes
- Action 1.3 Former, informer, sensibiliser les habitants et les acteurs du territoire

Aménager durablement pour réduire la consommation d'énergies

- Action 2 Mener une gestion dynamique du patrimoine des communes et des communautés
- Action 3 Moderniser les systèmes d'éclairage extérieurs
- Action 4 Informer et accompagner les propriétaires privés à la rénovation énergétique en s'appuyant notamment sur une plateforme de la rénovation énergétique couvrant à terme l'ensemble du territoire
- Action 4.1 Valoriser auprès du grand public les rénovations exemplaires
- Action 4.2 Accélérer le remplacement des appareils de chauffage anciens (foyers ouverts, chaudières fuel et gaz) par des appareils plus performants
- Action 5 Mettre en place une Opération Programmée de Rénovation de l'Habitat - OPAH
- Action 6 Faire évoluer les documents d'urbanisme pour une prise en compte des différentes dimensions du PCAET
- Action 6.1 Développer un urbanisme favorable aux énergies renouvelables
- Action 6.2 S'approprier les enjeux de la division parcellaire et mettre en place des stratégies adaptées dans les PLU(i)
- Action 6.3 Co-construire un guide pour l'aménagement durable des nouvelles opérations

Accompagner le développement d'une économie sobre en carbone

- Action 7 Encourager les groupements d'artisans dans le cadre de la plateforme de la rénovation de l'habitat
- Action 8 Assurer la lisibilité des dispositifs en matière de performance environnementale des entreprises sur le territoire
- Action 9 Favoriser un tourisme éco-responsable
- Action 9.1 Encourager le développement des énergies renouvelables pour les professionnels du tourisme
- Action 9.2 Promouvoir les démarches environnementales auprès des professionnels du tourisme
- Action 9.3 Consolider et renforcer la lisibilité de l'offre pour diminuer l'utilisation de la voiture par les touristes

Diversifier les modes de déplacement des habitants du territoire

- Action 10 Promouvoir l'utilisation de véhicules (dont vélos) à carburants alternatifs
- Action 11 Poursuivre le développement de pôles d'échanges hors gares pour renforcer le maillage multimodal
- Action 12 Développer la pratique du vélo (dont électriques) par les habitants et les touristes
- Action 13 Coordonner l'offre de mobilité sur le territoire
- Action 14 Inciter à l'émergence de plans de mobilité publics et privés
- Action 14.1 Mettre en place une opération collective d'élaboration de plans de déplacements des agents des collectivités du territoire.
- Action 14.2 Expérimenter un Plan de Déplacements Inter Entreprises sur une Zone d'Activités
- Action 15 Promouvoir des mobilités maritimes à moindre impact environnemental
- Action 16 Organiser les livraisons et la logistique urbaine
- Action 17 Poursuivre l'apaisement de la traversée des communes

Développer les énergies renouvelables - Devenir un Territoire à Energie Positive

- Action 18 Développer le photovoltaïque sur les espaces artificialisés ou pollués
- Action 19 Développer les pratiques d'autoconsommation et de stockage
- Action 20 Développer la filière de méthanisation
- Action 20.1 Objectiver le gisement des biodéchets et encourager sa valorisation énergétique
- Action 21 Utiliser le potentiel en géothermie du territoire
- Action 22 Garder une veille sur les opportunités de la filière hydrogène (production et consommation) en lien avec la SEM Route des Lasers
- Action 23 Objectiver et mettre en œuvre le cas échéant le potentiel de récupération de chaleur sur l'assainissement

Construire un territoire résilient face aux changements climatiques

- Action 24 Valoriser les actions et initiatives des différents acteurs sur la ressource en eau
- Action 25 Approfondir la connaissance sur la filière bois et sensibiliser le public et les acteurs au rôle des espaces forestiers
- Action 26 Protéger la biodiversité nocturne par la création d'une Réserve Internationale de Ciel Etoilé
- Action 27 Reconstituer les zones humides et les boisements vecteurs de services écosystémiques majeurs
- Action 28 Agir pour la résilience du territoire face aux risques naturels

Source : Programme d'actions du PCAET du SYBARVAL

Le PCAET est entré en révision en 2024.

2.4.8 ENERGIE ET GES : SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Une consommation électrique relativement stable sur la commune, dominée par les sphères « résidentielle » et « tertiaire » • Une part de la thermosensibilité du secteur résidentiel peu marquée, qui traduit le caractère saisonnier de la consommation électrique (moindre occupation des logements en hiver) • Une stabilité du taux de motorisation des ménages et une diminution de la part des ménages disposant de « 2 voitures ou plus » • Un potentiel solaire très important, qui appuie une progression continue des installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire • Un potentiel intéressant pour la filière géothermique • Une unité de méthanisation associée à la STEP de La Teste-de-Buch 	<ul style="list-style-type: none"> • Un déplacement domicile-travail largement tourné vers l'usage de véhicule motorisé • Un ratio « production / consommation » très faible et inférieure à 1% • Une production d'énergie renouvelable uniquement orientée sur le solaire • Les secteurs résidentiel et transport à l'origine de l'essentiel des émissions de particules à l'échelle du SYBARVAL (PM10 et PM 2,5). • Des émissions de NOx issues principalement du secteur du transport • Le secteur du transport est le principal émetteur de GES sur le territoire de la COBAS (près de 50%) • Le secteur résidentiel génère 1/4 des émissions de GES à l'échelle de la COBAS
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> • La mise en œuvre du PCAET du SYBARVAL • La mise en œuvre future du SCOT du Bassin d'Arcachon • La révision du PLU de La Teste-de-Buch (promotion des mobilités douces, proposition d'un urbanisme moins consommateur d'énergie, développement des EnR...) • L'application de la RT 2020 pour la maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments • Le développement du télétravail 	<ul style="list-style-type: none"> • Le réchauffement climatique, qui va entraîner des conséquences directes sur l'impact (accru) de la pollution de l'air sur la santé humaine
LES ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> • Encourager et favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire au travers du PLU, tout en veillant à ne pas remettre en cause les qualités écologiques, paysagères, architecturales... qui caractérisent la commune de La Teste-de-Buch ; • Promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports collectifs, déplacements doux...), notamment sur les trajets de proximité (accès aux commerces, services et équipements), via le choix des secteurs urbains à développer ; • favoriser le maintien des occupations du sol propices à la séquestration du carbone dans le sol ; • anticiper les effets du réchauffement climatique en termes de qualité du cadre de vie urbain (existant ou à venir), et notamment de prise en compte des phénomènes d'ilots de chaleur urbains : enjeu d'intégration de la nature en ville et de perméabilité urbaine vis-à-vis de l'eau ; • Accompagner la mutation du territoire vers l'électromobilité. 	

2.5 NUISANCES ET POLLUTIONS, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

2.5.1 LES RISQUES MAJEURS

Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de Gironde, approuvé en 2021 ; Géorisques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Gironde précise, pour chaque commune constitutive du département, quels sont les risques majeurs identifiés. Les tableaux suivants formalisent les éléments figurant dans le DDRM 33 approuvé, et qui concernent le territoire de La Teste de Buch.



N°INSEE	COMMUNES										
33529	La Teste-de-Buch							Très Faible			

 Risque Inondation

 Risque Littoral

 Risque Feu de Forêt

 Risque Mouvement de Terrain

 Risque Retrait Gonflement Argile

 Risque Industriel

 Faible / Très Faible Risque Sismique

 Risque Radon (communes en zones 2 et 3)

 Risque Nucléaire

 Risque Rupture de Barrage

La commune de La Teste de Buch renvoie aux risques majeurs liés aux inondations, au risque littoral, aux feux de forêt, au retrait-gonflement des argiles, au risque radon, et au risque sismique très faible.

La commune de La Teste de Buch renvoie aux risques majeurs liés aux inondations, au risque littoral, aux feux de forêt, au retrait-gonflement des argiles, au risque radon, et au risque sismique très faible.

2.5.2 LES RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS

Le risque inondation par débordement de cours d'eau sur la commune de La Teste de Buch

Sources : Géorisques ; Porter à Connaissance de l'Etat

A ce jour, la commune de La Teste de Buch n'est pas concernée par un PPRI dédié aux inondations par débordement de cours d'eau. En revanche, la commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Eyre. Celui-ci, non opposable aux tiers mais constituant toutefois un porter à connaissance à considérer, a pour corollaire :

- L'aléa inondation par débordement du cours d'eau côtier « La Crastote » (ruisseau canalisé sur environ 3,5 km) ;
- L'aléa inondation par débordement du cours d'eau côtier « La Craste Douce » (une grande partie du tracé de ce cours d'eau – environ 6 km – est souterraine).

Le risque inondation par remontée de nappes souterraines

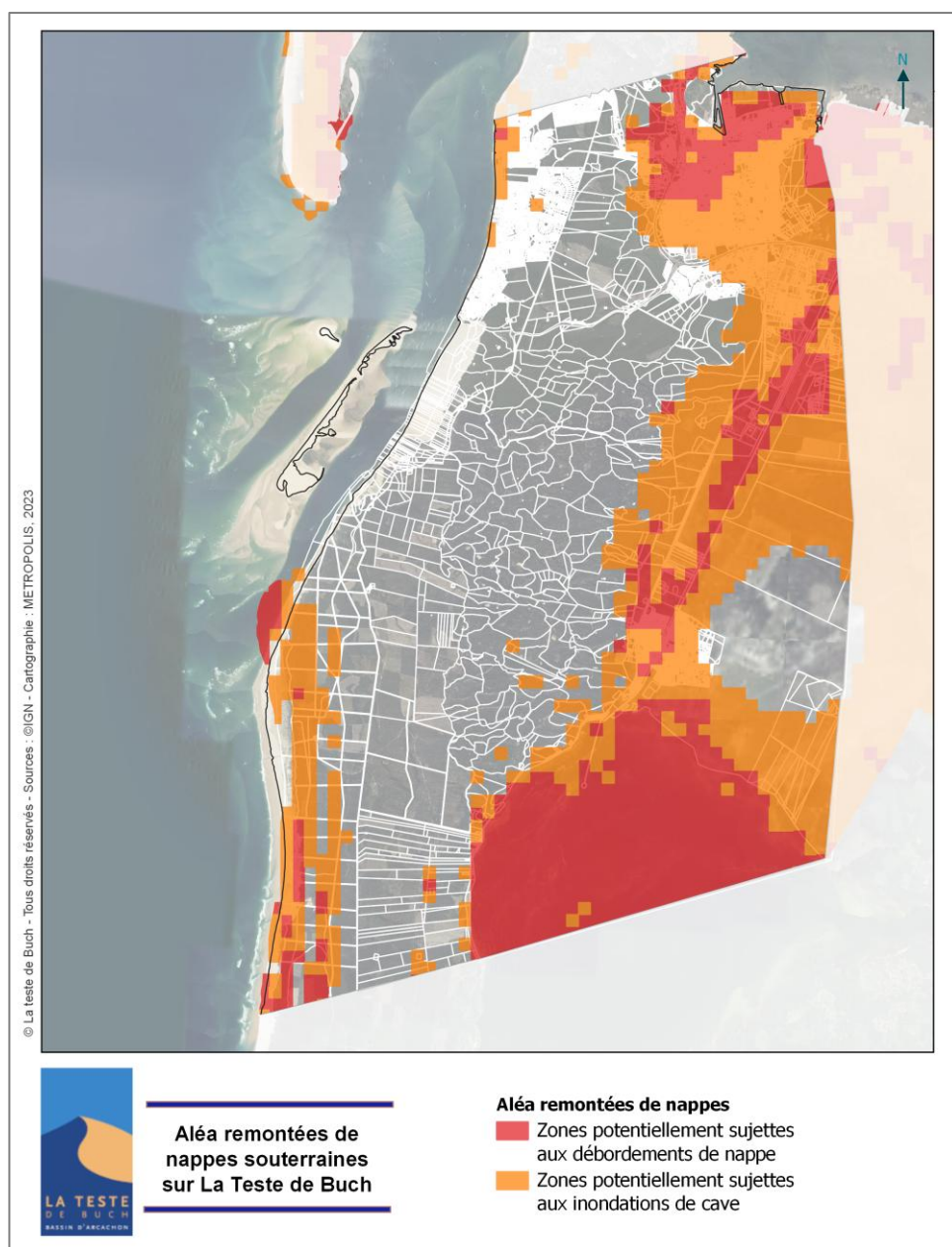
Sources : Géorisques

Le BRGM a réalisé des études permettant de cartographier, à l'échelle départementale, les zones potentiellement sensibles aux remontées de nappes, selon une méthodologie nationale. Cette cartographie (de 2^{ème} génération) résulte de l'état des connaissances sur ce phénomène pour chaque département. Figurent ainsi :

- Les secteurs sensibles aux débordements de nappes souterraines ;
- Les secteurs sujets aux inondations de caves ;
- Les secteurs non-sujets aux débordements de nappes et aux inondations de caves.

La cartographie ci-après précise les secteurs potentiellement vulnérables aux remontées de nappe sur le territoire communal. Comme on peut le constater, La Teste de Buch est concernée par cet aléa majoritairement sur la partie Est de son périmètre.

Il convient de préciser que les limites d'interprétation fixées par le BRGM sont de 1/100000^{ème}. Cette cartographie constitue un porter à connaissance et ne saurait être utilisée à une échelle plus fine.



2.5.3 LE RISQUE LITTORAL

La submersion marine

Une submersion marine est « une inondation temporaire de la zone côtière par la mer lors de conditions météorologiques et océaniques défavorables. Elle est généralement due à :

- une arrivée dépressionnaire entraînant une chute de la pression atmosphérique et des conditions de vent inhabituelles (surcote atmosphérique) : la chute de pression atmosphérique entraîne une surélévation du niveau du plan d'eau ; à cela s'ajoute l'effet du vent, qui en fonction de son intensité et de sa direction est susceptible de provoquer des accumulations d'eau sur la bande littorale ;
- des conditions de vagues exceptionnelles (surcote liée aux vagues) : à l'approche de la côte, les vagues générées au large déferlent en transférant leur énergie sur la colonne d'eau, dont une partie provoque une surélévation du niveau moyen du plan d'eau qui peut atteindre plusieurs dizaines de centimètres.
- Les submersions marines peuvent durer de quelques heures à quelques jours.

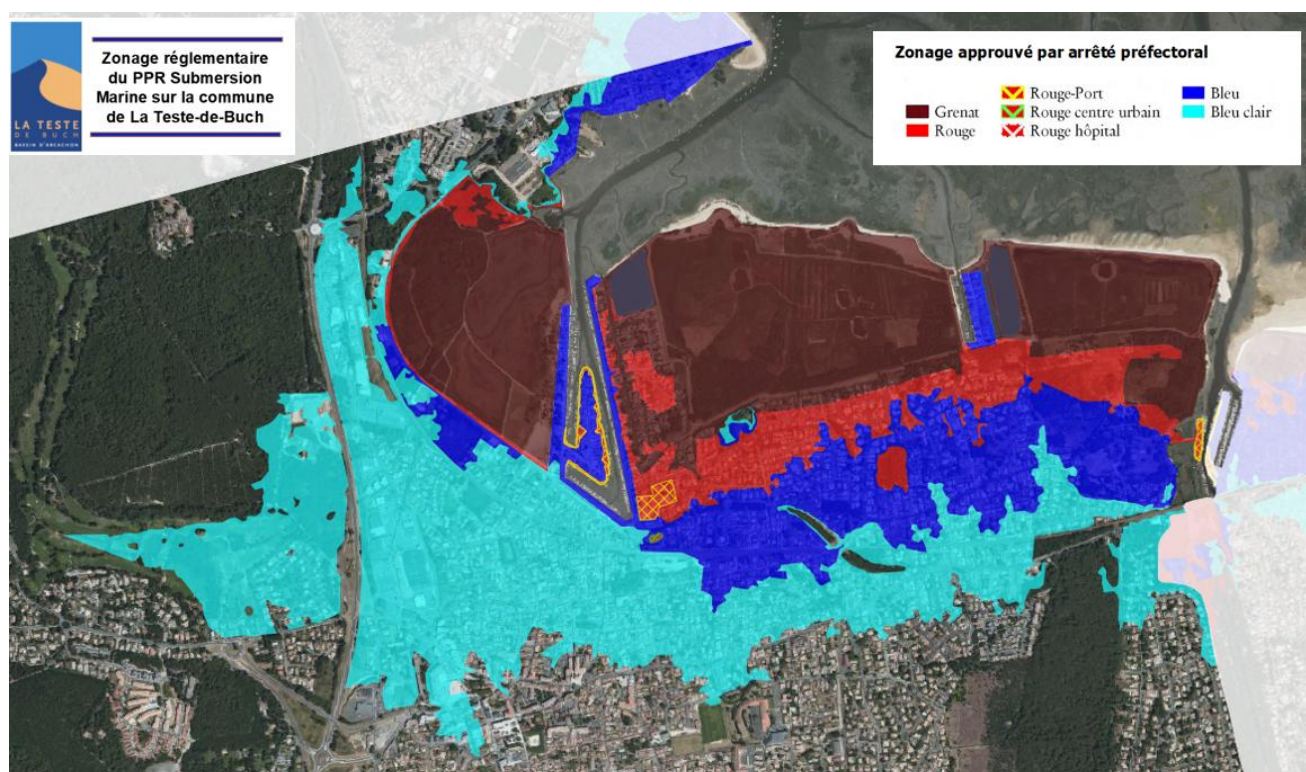
Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRSM) du Bassin d'Arcachon a été approuvé le 19 avril 2019.

Le PPRSM distingue dans la commune de La Teste-de-Buch les zones réglementaires suivantes :

- **Zone grenat** : Elle correspond aux territoires situés en aléa très fort ou correspondant aux bandes de précaution à l'arrière des ouvrages de protection contre les inondations. La règle générale de cette zone est l'inconstructibilité.
- **Zone Rouge** : Elle correspond aux territoires situés en aléa fort en secteur urbanisé ou aux zones inondables en secteur peu ou pas urbanisé (quel que soit le niveau d'aléa). Cette zone peut correspondre aux territoires non urbanisés subissant l'aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100. Elle correspond également aux secteurs soumis à l'aléa choc mécanique des vagues. La règle générale de cette zone reste l'inconstructibilité sauf pour réduction de vulnérabilité (avec prescriptions). Cette zone peut cependant recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs, ou des activités liées au plan d'eau sous réserve de la prise en compte du risque. Peuvent également être admis dans cette zone les garages liés aux habitations, les extensions mesurées, les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
- **Zone Rouge centre urbain** : Cette zone correspond aux territoires situés en aléa fort en secteur urbanisé. La réglementation de cette zone, dans ce secteur particulier, a pour objectif de concilier les exigences de prévention liées à la zone rouge et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain. Un centre urbain se caractérise par son histoire, une occupation du sol de fait importante, une densité, une continuité bâtie et la mixité des usages entre logements, commerces et services. La règle est la maîtrise globale de la construction afin de limiter l'impact du développement sur la vulnérabilité de la zone tout en préservant quelques capacités d'évolution de ces cœurs de bourg, moyennant le respect de prescriptions de mise en sécurité. Peuvent notamment être admis dans cette zone la constructibilité des « dents creuses », les nouvelles habitations, les nouvelles activités (hors industrie, camping et établissement sensible).
- **Zone rouge port** : Malgré la présence d'un aléa fort, à savoir plus d'un mètre d'eau pour l'événement de référence, qui implique un zonage rouge, la réglementation de cette zone permet de répondre à la spécificité des ports du Bassin d'Arcachon, qui mixe des activités structurelles liées aux ports et des activités de mise en valeur du patrimoine naturel, architectural et de promotion de la culture. Parmi les activités structurelles des ports prises en compte, on retrouve les activités navales, nautiques et le transport maritime, les cabanes ostréicoles, les cabanes de pêche et les activités associées de vente et de dégustation dûment autorisées au titre du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- **Zone Bleu** : Cette zone correspond aux territoires situés en aléa moyen ou faible en secteur urbanisé (y compris les centres urbains et les secteurs spécifiques). Cette zone a été créée dans le but de conserver les capacités urbaines et leur renouvellement en fonction du niveau d'aléa. La règle générale de cette zone permet la poursuite de l'urbanisation sans accroissement de vulnérabilité (avec prescriptions). Peuvent être admis dans cette zone tout projet neuf et travaux sur l'existant avec prescriptions adaptées à l'aléa, les établissements sensibles, les projets sur les bâtiments nouveaux dans le cadre de la restructuration de l'existant.

- **Zone Bleu Clair** : Cette zone correspond aux territoires déjà urbanisés soumis à un aléa prenant en compte le changement climatique à l'horizon 2100 ou aux secteurs peu ou pas urbanisés soumis à un aléa moyen ou faible seulement à l'horizon 2100 et n'étant pas une zone d'expansion des inondations. Peuvent être admis dans cette zone, tout projet avec prescriptions adaptées à l'aléa.

Le PPRSM vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.



L'Avancée dunaire et le recul du trait de côte

Le phénomène de recul du trait de côte résulte du déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental. Généralement, c'est la conséquence d'une perte de matériaux sous l'effet de l'érosion marine, érosion naturelle induite par les forces marines, combinée parfois à des actions continentales, ou d'une érosion générée ou accélérée par l'homme (sur-fréquentation, extraction, aménagements et ouvrages de protection, urbanisation proche du littoral entraînant des ruissellements de surface et la présence de réseaux, etc.).

Par avancée dunaire, on entend la progression d'un front de dune vers l'intérieur des terres. Ce phénomène résulte du déplacement du sable sous l'effet du vent. Il s'observe en milieu côtier où des stocks sédimentaires sont disponibles. Sur les côtes atlantiques, les vents dominants marins en provenance de l'ouest ont tendance à transférer le sable de la plage vers la dune puis de la dune vers l'intérieur des terres. Il y a ainsi un risque d'ensablement de l'arrière-pays auquel s'ajoute un déficit sédimentaire de la plage qui en retour favorise le recul du trait de côte.

Un Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte a été approuvé le 31 décembre 2001, sur la commune de La Teste de Buch. Il détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques prévisibles d'avancée dunaire et de recul du trait de côte.

La zone d'aléa concernée par les phénomènes de recul du trait de côte et d'avancée dunaire est déterminée sur la base des études techniques dont le principe est d'évaluer la tendance évolutive de ces phénomènes, à partir des évolutions passées.

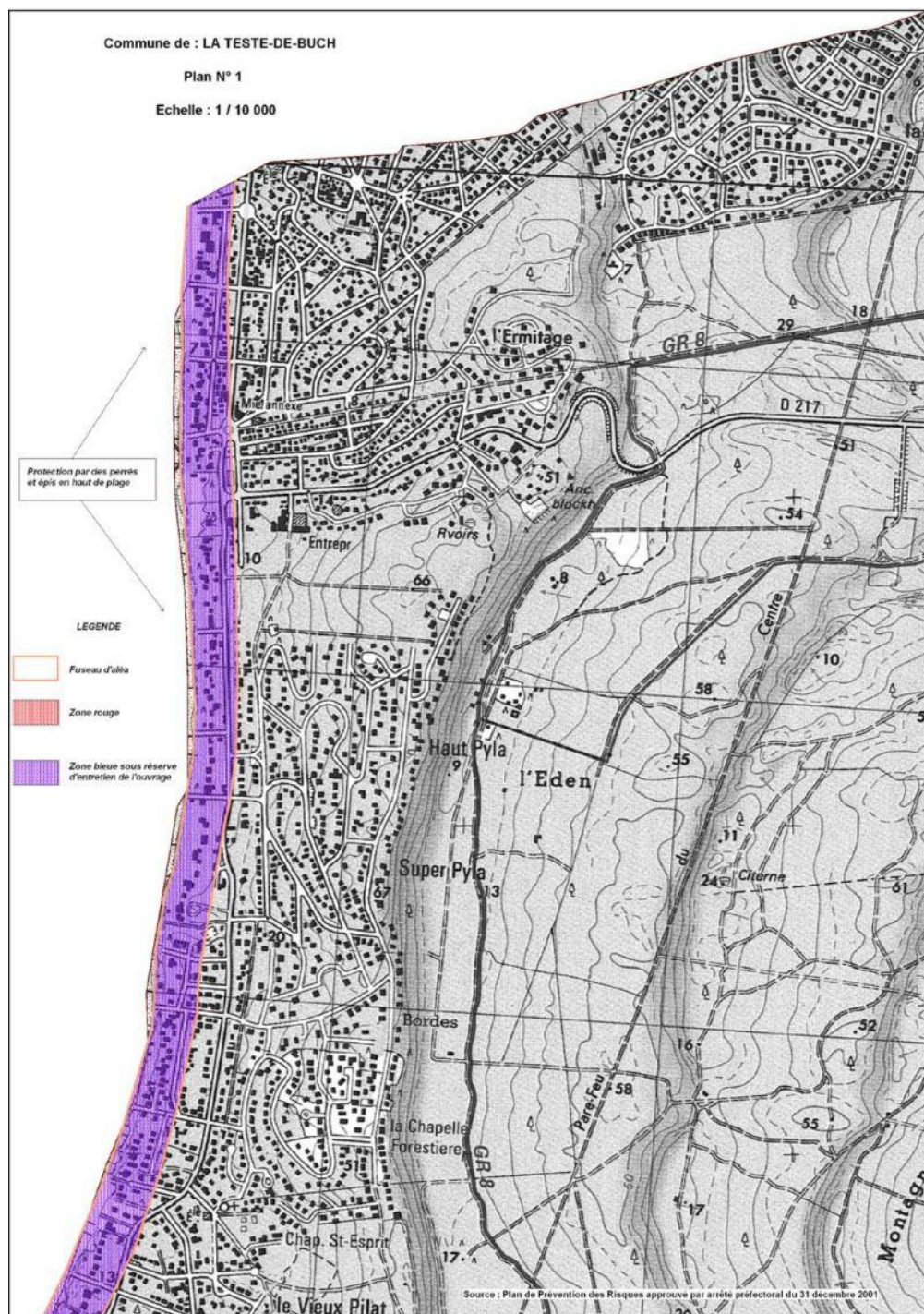
Comme l'indique le règlement du PPR, le territoire de la commune de La Teste de Buch est divisé en 2 zones :

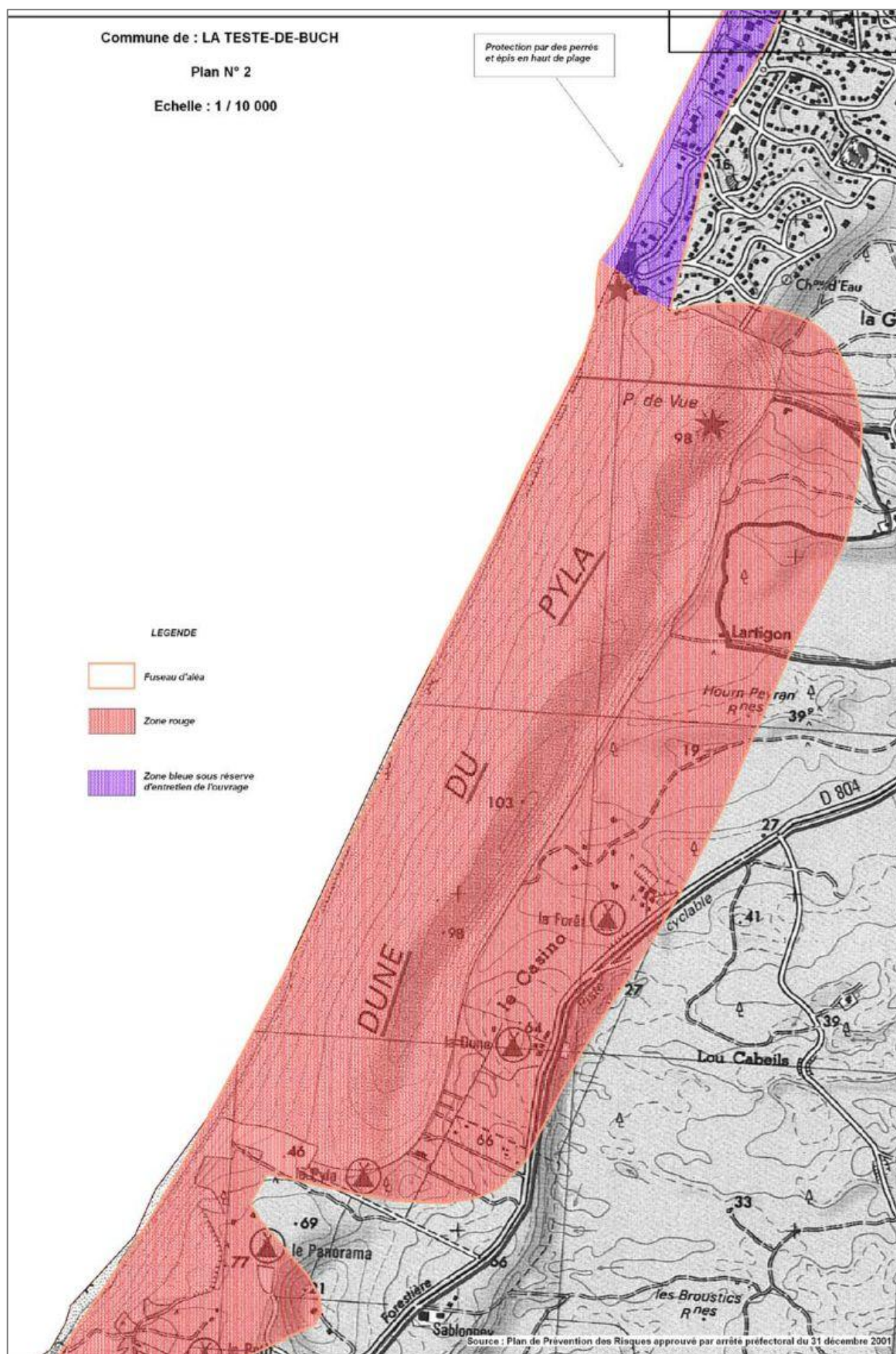
- **Une zone d'inconstructibilité (zone rouge)** : elle inclut la zone la plus exposée aux risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte. Il s'agit :

- En secteur non urbanisé, de la zone correspondant au champ d'aléa ;
 - En secteur urbanisé, de la zone non protégée par un ouvrage pérenne figeant le trait de côte ou par des travaux de plantation régulièrement exécutés stabilisant durablement l'évolution de l'avancée dunaire.
- **Une zone de constructibilité sous conditions (zone bleue) :** il s'agit d'un centre urbain ou d'une partie actuellement urbanisée, en zone d'aléa faible du fait de l'existence d'un ouvrage (figeant le trait de côte) ou d'aménagements (tels que des travaux de plantation régulièrement entretenue stabilisant durablement l'évolution de l'avancée dunaire) reconnus pérennes et efficaces.

La cartographie du PPR approuvé est présentée ci-après.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique.





Stratégie locale de gestion de la bande côtière de La Teste de Buch

La stratégie locale de 1^{ère} génération (2019-2022)

Les secteurs des perrés et de la Corniche concentrent les enjeux bâtis de premier rang. La combinaison lutte active dure/lutte active souple y est réalisée par les propriétaires privés et fait l'objet d'une coordination avec les acteurs publics. Au cours du premier programme, les membres de l'ASA ont procédé à la révision de leurs statuts se fixant comme objectif d'assurer la pérennité des ouvrages avec un meilleur suivi de leurs états. De manière plus opérationnelle, des actions de repli des parkings ou des postes de secours sont programmées dans les plans plages. Le suivi ou l'accompagnement des processus naturels sont globalement mis en place sur l'ensemble du cordon dunaire.

Le secteur de la Corniche a été identifié comme représentant un secteur à fort enjeu car il subit une forte érosion et constitue le point d'ancrage des perrés du Pyla-sur-Mer. Le choix technique retenu a été la réduction de la taille du musoir, ainsi que des rechargements de plage tous les 2 ans. Le SIBA a porté la réalisation des études avant-projet (définition d'une nouvelle configuration pour le musoir). La phase de travaux de reprise sera programmée pour 2025.

PROGRAMME D'ACTIONS



CONNAISSANCE & CULTURE DU RISQUE

- > Etudes d'amélioration de la connaissance hydro-sédimentaire du bassin, actualisation de l'aléa
- > Vulgarisation et diffusion d'informations au public, mise en place et suivi de marqueurs d'érosion

SURVEILLANCE & PRÉVISION DE L'ALÉA

- > Surveillance régulière des estrans, des plages, des dunes et de l'encoche dunaire de la Corniche (notamment suivis topo-bathymétriques)
- > Outils de prévision des conditions océano-météorologiques, définition de seuils d'alerte

ALERTE & GESTION DE CRISE

- > Révision du Plan Communal de Sauvegarde
- > Mise en place d'un protocole pour des actions anticipées en cas d'urgence (rechargements, suivis d'ouvrages)
- > Mise en place d'arrêtés d'interdiction d'accès ou de restriction d'usages

PRISE EN COMPTE DU RISQUE DANS L'URBANISME

- > Cohérence et mutualisation avec les autres stratégies et plans de gestion sur le bassin d'Arcachon
- > Intégration du risque Erosion dans le PLU

REPLI STRATÉGIQUE

- > Etude de faisabilité pour la relocalisation des campings, étude prospective pour la relocalisation de la RD218, réflexion avec la Commune et l'ASA sur les enjeux bâtis de première ligne (Pyla + Corniche)

- > Travaux de reconstitution des plans plages

LUTTE ACTIVE SOUPLE

- > Accompagnement des processus naturels en lien avec le Conservatoire du Littoral, l'ONF et le Syndicat de la Dune du Pilat, gestion du niveau de sable le long du Wharf

LUTTE ACTIVE DURE

- > Etudes techniques, environnementales et réglementaires : plan de gestion des sédiments sableux global, rechargement devant les perrés et au niveau de l'encoche dunaire de la Corniche

PILOTAGE DE LA STRATÉGIE LOCALE

- > Gouvernance pour la gestion cohérente des ouvrages, concertation entre les acteurs publics et privés ; définition d'un nouveau périmètre de l'ASA, planning des travaux

- > Etudes techniques et réglementaires pour la réhabilitation et l'entretien des épis et de l'ouvrage de la Corniche ; réalisation des travaux

PILOTAGE DE LA STRATÉGIE LOCALE

- > Animation de la stratégie en lien avec l'ensemble des acteurs institutionnels

La stratégie locale de 2^{ème} génération (2023-2026)

Un changement de gouvernance est proposé. Ainsi, le SIBA, en étroite collaboration avec les partenaires locaux, aura pour mission de porter et d'animer cette stratégie locale de gestion de la bande côtière de 2^{ème} génération. La stratégie locale de 2^{ème} génération s'inscrit globalement dans la continuité de la première, avec les travaux de rechargements des secteurs et les suivis du littoral avec la production de données topographiques et bathymétriques.

Témoin de l'érosion qui frappe le littoral, les postes de secours de la Salie et du Petit Nice vont être déplacés. La relocalisation des infrastructures sera portée par la commune pour un coût global estimé à 700 000 euros.

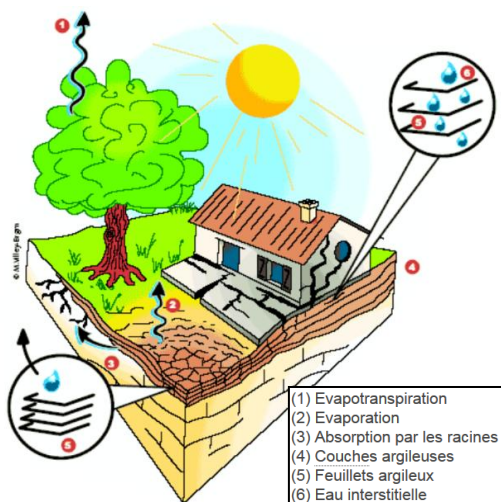
Compte tenu de la forte migration dunaire sur le secteur des Gaillouneys, la SLGBC portera un regard technique pour contenir l'érosion et étudiera le repli stratégique des enjeux identifiés en retro littoral tels que la Rd218. Ce nouveau programme prévisionnel de 4 ans (2023-2026) est chiffré à 3,5 M€ HT.

2.5.4 LES RISQUES NATURELS LIES AUX MOUVEMENTS DE SOL

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements et des tassements qui peuvent entraîner des conséquences importantes sur les bâtiments.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants soient observés en période sèche. Les enjeux particulièrement menacés sont les bâtiments à fondations superficielles, qui peuvent subir des dommages importants.



Les maisons individuelles sont souvent les principales victimes de ce phénomène, et ceci pour au moins 2 raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise,
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Du point de vue de la connaissance du risque, l'aléa a fait l'objet d'un programme de cartographie départementale conduit par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Une carte de 1^{ère} génération a été produite. Toutefois, une mise à jour de la carte a été réalisée fin 2019, afin de permettre l'application de l'article 68 de la Loi ELAN. Cette carte, de 2^{ème} génération et applicable depuis le 1^{er} janvier 2020, a pour but d'imposer des études géotechniques en zone d'aléa moyen et fort, et permettre *in fine* la conception de constructions adaptées et moins vulnérables aux désordres pouvant apparaître en cas de tassement différentiel. La limite d'interprétation de la cartographie d'aléa est fixée au 1/50000^{ème} par le BRGM.

Comme le montre la carte suivante, la commune de La Teste de Buch n'est que très peu concernée par l'aléa. Celui-ci est évalué comme « moyen » et est particulièrement sectorisé.



Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de La Teste de Buch
(données : Géorisques)

Les autres types de mouvements de terrain

Sur la commune de La Teste-de-Buch, la consultation des données Géorisques mettent en évidence :

- l'absence de cavités souterraines d'origine non minière. ;
- et l'absence de mouvements de terrain.

2.5.5 LE RISQUE NATUREL LIÉ AUX FEUX DE FORÊT

Selon le DDRM de la Gironde approuvé en 2021, la commune de La Teste de Buch est considérée comme une commune à dominante forestière. L'été 2022, qui a détruit plus de 5500 ha de forêt, a prouvé combien le risque était présent sur la commune.

La consultation de la base de données sur les incendies de forêts en France (BDIFF) sur la période 2010-2022 met en évidence 67 incendies recensés sur cette période. Au total, environ 5760 ha ont été brûlés (quasi exclusivement de la surface forestière). Les incendies de juillet 2022 ont bien entendu été les plus dévastateurs.

Année	Alerte	Département	Commune	Surface (ha)	Nature
2010	23/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	1,50	Inconnue
2010	21/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,03	Inconnue
2010	20/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	1,50	Inconnue
2010	14/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	06/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	03/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Involontaire (travaux)
2010	01/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2010	01/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	6,00	Inconnue
2010	01/09/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,50	Inconnue
2010	31/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	2,00	Inconnue
2010	31/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	4,00	Inconnue
2010	30/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,04	Inconnue
2010	30/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,06	Inconnue
2010	30/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2010	28/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,20	Inconnue
2010	28/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	2,00	Inconnue
2010	12/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	02/08/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	17/07/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2010	16/07/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,04	Inconnue
2010	25/05/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,03	Inconnue
2010	16/04/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,02	Inconnue
2010	13/04/2010	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2011	29/09/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,10	Accidentelle
2011	22/08/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,06	Inconnue
2011	22/05/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,15	Inconnue
2011	12/05/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,35	Inconnue
2011	17/04/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,45	Inconnue
2011	14/04/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,20	Inconnue
2011	02/04/2011	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2012	18/08/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2012	16/08/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2012	10/07/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Inconnue
2012	29/06/2012	33	Teste-de-Buch (La)	0,08	Inconnue
2013	22/08/2013	33	La Teste-de-Buch	0,02	Inconnue
2014	31/10/2014	33	La Teste-de-Buch	0,04	Inconnue
2014	12/09/2014	33	La Teste-de-Buch	0,01	Inconnue
2014	31/08/2014	33	La Teste-de-Buch	0,05	Inconnue
2014	01/07/2014	33	La Teste-de-Buch	0,00	Inconnue
2014	24/09/2014	33	La Teste-de-Buch	0,02	Inconnue
2015	19/12/2015	33	La Teste-de-Buch	2,00	Inconnue
2015	02/09/2015	33	La Teste-de-Buch	0,03	Inconnue
2015	27/07/2015	33	La Teste-de-Buch	0,00	Accidentelle
2015	24/07/2015	33	La Teste-de-Buch	18,71	Inconnue
2015	12/07/2015	33	La Teste-de-Buch	0,07	Inconnue
2016	08/12/2016	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Accidentelle
2016	02/08/2016	33	Teste-de-Buch (La)	0,60	Inconnue
2016	30/07/2016	33	Teste-de-Buch (La)	3,00	Naturelle
2017	27/08/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Inconnue
2017	27/08/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,05	Inconnue
2017	16/08/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,02	Naturelle
2017	20/04/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,01	Accidentelle
2017	17/06/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,04	Inconnue
2017	30/04/2017	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Involontaire (particulier)
2018	20/09/2018	33	Teste-de-Buch (La)	0,09	Inconnue
2018	15/09/2018	33	Teste-de-Buch (La)	4,00	Inconnue
2018	10/06/2018	33	Teste-de-Buch (La)	0,00	Inconnue
2019	14/09/2019	33	La Teste-de-Buch	0,00	Inconnue
2019	15/05/2019	33	La Teste-de-Buch	0,12	Inconnue
2020	26/07/2020	33	La Teste-de-Buch	0,05	Inconnue
2020	02/08/2020	33	La Teste-de-Buch	0,10	Inconnue
2021	22/03/2021	33	La Teste-de-Buch	0,10	Inconnue
2021	09/09/2021	33	La Teste-de-Buch	0,01	Inconnue
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	5709	Inconnue
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	0,3	Inconnue
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	0,06	Accidentelle
2022	14/07/1905	33	La Teste-de-Buch	0,012	Inconnue
TOTAL				5758,061	

Source : BDIF



Vue depuis la D218 en mars 2023



Secteur du Lac de Cazaux en mars 2023

Une absence de PPRIF opposable

La commune de La Teste-de-Buch fait l'objet d'un arrêté préfectoral ayant pour objet la prescription d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt. **Cet arrêté préfectoral a été émis le 1^{er} février 2007.**

Le règlement interdépartemental de Protection des Forêts contre les incendies et le plan interdépartemental 2019-2029

Jusqu'à 2016, les départements des Landes, de la Gironde et du Lot-et-Garonne disposaient chacun d'un règlement de protection de la forêt contre l'incendie. Désormais, ces trois départements disposent d'un règlement identique (signé le 20 avril 2016), issu d'un travail collectif (mené par les préfectures en concertation avec les associations de défense de la forêt contre les incendies (DFCI), les services départementaux d'incendies et de secours (SDIS), l'ONF, les maires des 330 communes forestières concernées des trois départements, et le syndicat des sylviculteurs du Sud-Ouest).

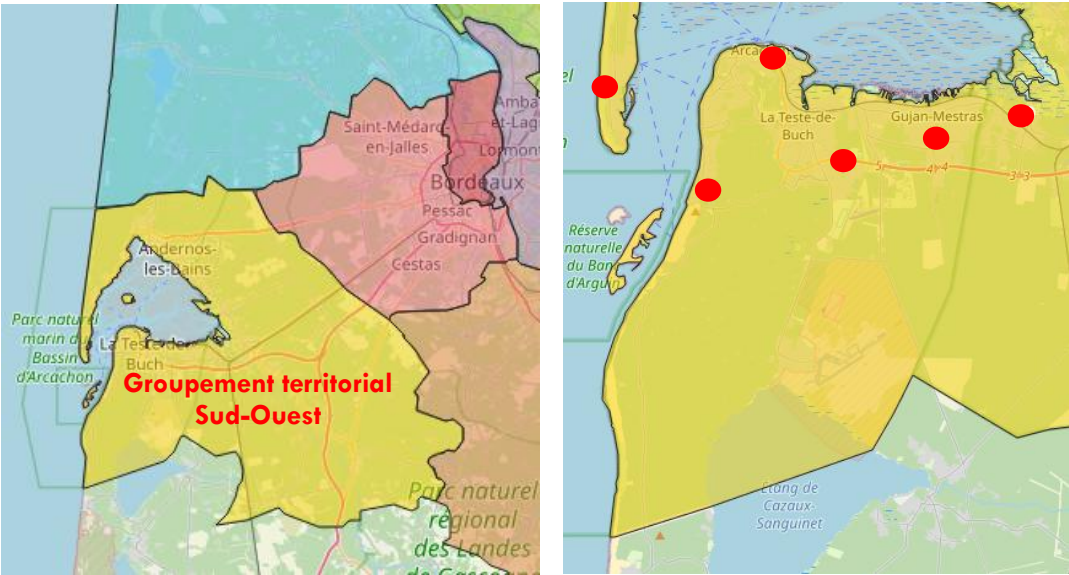
Les principales mesures de ce règlement sont :

- L'interdiction d'emploi du feu en forêt ;
- L'obligation générale de débroussaillage ;
- L'interdiction du brûlage des déchets verts ;
- Les niveaux de vigilance ;
- Les limitations d'accès du grand public à la forêt.

Le Plan interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 2019-2029 apporte par ailleurs un complément d'information sur le contexte local, par rapport à l'organisation de la protection des forêts contre les incendies. La détection des éclosions est rendue possible par un maillage dense du territoire contribuant également à la surveillance des secteurs à risque dans un but dissuasif. Le maillage du territoire comporte :

- l'implantation des centres de secours et des moyens de lutte,
- la surveillance à partir des tours de guet qui assurent aujourd'hui les relais radio,
- les visites de secteurs et les appels des particuliers.

La commune de La Teste-de-Buch est intégrée dans le Groupement Territorial Sud-Ouest.



La commune répertorie 2 centres d'incendie et de secours (CIS) : celui de La Teste et celui du Pyla. A noter également la proximité des CIS d'Arcachon et de Gujan-Mestras.

La surveillance des massifs (détection et localisation des feux puis alerte) à partir des tours de guet est assurée par chaque SDIS grâce à des opérateurs (source : Plan interdépartemental). En Gironde, plus d'une vingtaine tours de guet sont recensées selon les données du OODFFEN (édition 2024), dont 3 au niveau du groupement territorial Sud-Ouest. Une tour de guet est présente sur La Teste-de-Buch (secteur du Golf). Elle est relayée par une caméra de détection (en cours de déploiement en 2024).

TOUR DE GUET					
GROUPEMENT TERRITORIAL	CIS DE ATTACHEMENT	LOCALISATION		STATION MÉTÉO	PARTICIPE À LA BARRIÈRE DE DÉTECTION ÉLECTROSTATIQUE
		COMMUNE	LIEU DIT		
NORD OUEST	HOURTIN	Hourtin	Ste Hélène	Oui	
	LACANAU	Lacau	Carreyre	Oui	Oui
	LESPARRE	Lesparre	Grand Pouyau	Oui	
	ST-LAURENT-MEDOC	St Laurent	Devidas	Oui	
	SALAUNES	Salaunes	Le Bourg	Oui	
NORD EST	SOULAC	Grayan et l'Hopital	Lède de la Gastouze	Oui	
	COUTRAS	Les Eglisottes	Le Pin	Oui	
SUD EST	ST-SAVIN	St Savin	Le Bourg	Oui	
	BAZAS	Le Nizan	Menaton	Oui	
SUD OUEST	CABANAC	Cabanac	Le Puch	Oui	
	CAPTIEUX	Captieux	Badet	Oui	Oui
CENTRE OUEST	ST-SYMPHORIEN	St Symphorien	La Mounine	Oui	
	ARES/LEGE	Arès	La Grande Lande	Oui	Oui
	BIGANOS	Mios	Pignadey	Oui	Oui
CENTRE OUEST	LA TESTE-DE-BUCH	La Teste de Buch	Le Golf	Oui	Oui
	CESTAS	Cestas	Jauge		
CENTRE OUEST	ST-JEAN-D'ILLAC	St Jean d'Illac	Sud de Grazillas	Oui	

Moyens de surveillance sur le Nord du Médoc (source : OODFFEN du SDIS 33 – Edition 2024)

La détection des feux est également assurée par un guet aérien occasionnel et complémentaire. Le SDIS de la Gironde utilise un hélicoptère durant les périodes les plus sensibles. Sur les périodes à haut risque feu de forêt, des moyens aériens d'État (avions bombardiers d'eau - ABE) pré-positionnés à Mérignac (33) peuvent effectuer des guets aériens armés sur des créneaux horaires définis par le COZ. La flotte constituant les ABE est composée de 3 types d'appareils : les Canadairs (capacité d'emport de 6000 litres d'eau), les Dash (capacité d'emport : 10000 litres d'eau) et les Beechcraft 200 (pour la surveillance et la coordination des moyens aériens).

Prévention du risque

a. Importance du débroussaillage

Le débroussaillage consiste à réduire la végétation pour diminuer la densité de végétation autour des habitations et limiter la propagation des incendies. Il garantit la rupture horizontale et verticale de la continuité du couvert végétal.

La limitation de l'apport de feux en forêt est évidemment une mesure individuelle de nature à limiter les départs de feu (interdiction de fumer, interdiction d'incinération...). Mais le respect des obligations légales de débroussaillage s'avère essentielles en qualité de mesure préventive.



Zones enfrichées au contact de l'urbanisation sur le secteur de Cazaux en mars 2023

Conformément au règlement interdépartemental et en application du code forestier (articles L 133-1 et L134-6 du Code forestier), le débroussaillage est obligatoire dans les zones exposées situées à moins de 200 m de bois et forêts (massifs de plus de 0,5 ha), sur l'ensemble du département.

- ☞ Les travaux de débroussaillage sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature, même au-delà des limites de propriété. Le propriétaire ou l'occupant des fonds voisins ne peut s'opposer à la réalisation des travaux de débroussaillage. En cas de refus d'accès à leur propriété lorsque cet accès est nécessaire pour réaliser les travaux débroussaillage, ceux-ci sont mis à leur charge. Toute opposition constitue un trouble anormal de voisinage.

b. Prise en compte du risque incendie dans le développement urbain

Dans le cadre des documents d'urbanisme, la prise en compte du risque incendie de forêt doit être faite à plusieurs niveaux :

- Le développement urbain ne doit pas aggraver significativement le risque et doit intégrer la prévention. Outre l'obligation légale de débroussaillage, il s'agit d'apporter des réponses en termes de choix d'implantation des développements urbains et de formes urbaines proposées, mais également de partis d'aménager à adopter pour limiter les zones de contact entre l'urbanisation et la forêt (ex : bande tampon jouant le rôle de pare-feu) ;
- L'organisation de la défendabilité ; il s'agit d'organiser des voies d'accès normalisées pour les secours et l'accès à des dispositifs de défense incendie (ex : point d'eau incendie) afin d'éviter la propagation du feu :
 - depuis les zones boisées vers les zones urbaines ;
 - et de façon réciproque, des zones urbaines vers les boisements.

La question des interfaces forêt/urbain est un point important. Le SDIS 33 indique que l'expérience montre que ces zones d'interface sont celles où se produisent le plus grand nombre de départs de feu.

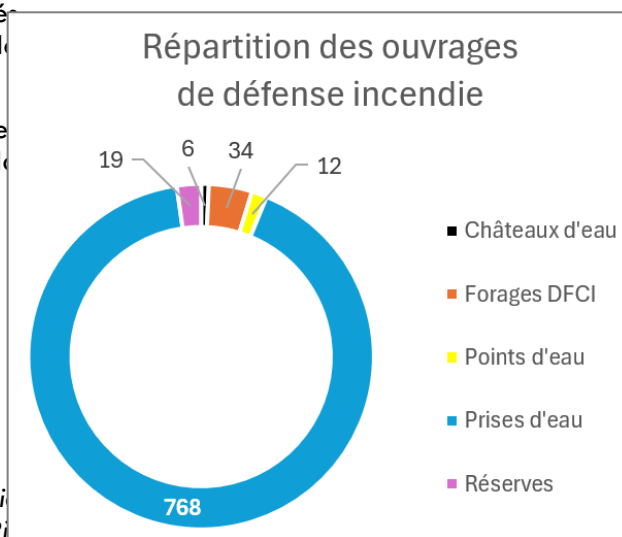
c. Défense incendie sur la commune de La Teste de Buch

En cas d'incendie, la défense des enjeux humains (personnes, biens...) s'effectue notamment grâce à des aménagements appelés Point d'Eau Incendie (PEI). Ce sont généralement des poteaux ou des bouches d'incendie,

raccordées au réseau d'eau potable sous pression et des réserves naturelles (plans d'eau, cours d'eau...) ou artificielles (puisards, réserves...).

Plus de 800 ouvrages de défense incendie sont répertoriés sur la commune de La Teste-de-Buch. Ces derniers sont de plusieurs sortes :

- Des prises d'eau : ils constituent l'essentiel des ouvrages de défense incendie répertoriés sur la commune ;
- Des forages DFCI ;
- Des points d'eau ;
- Des réserves ;
- Des châteaux d'eau :



Répartition des ouvrages de défense incendie par typologie
(données : GIP ATGeR)

2.5.6 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Source : DDRM de Gironde ; site Géorisques (consultation en novembre 2021) ; DDTM Gironde

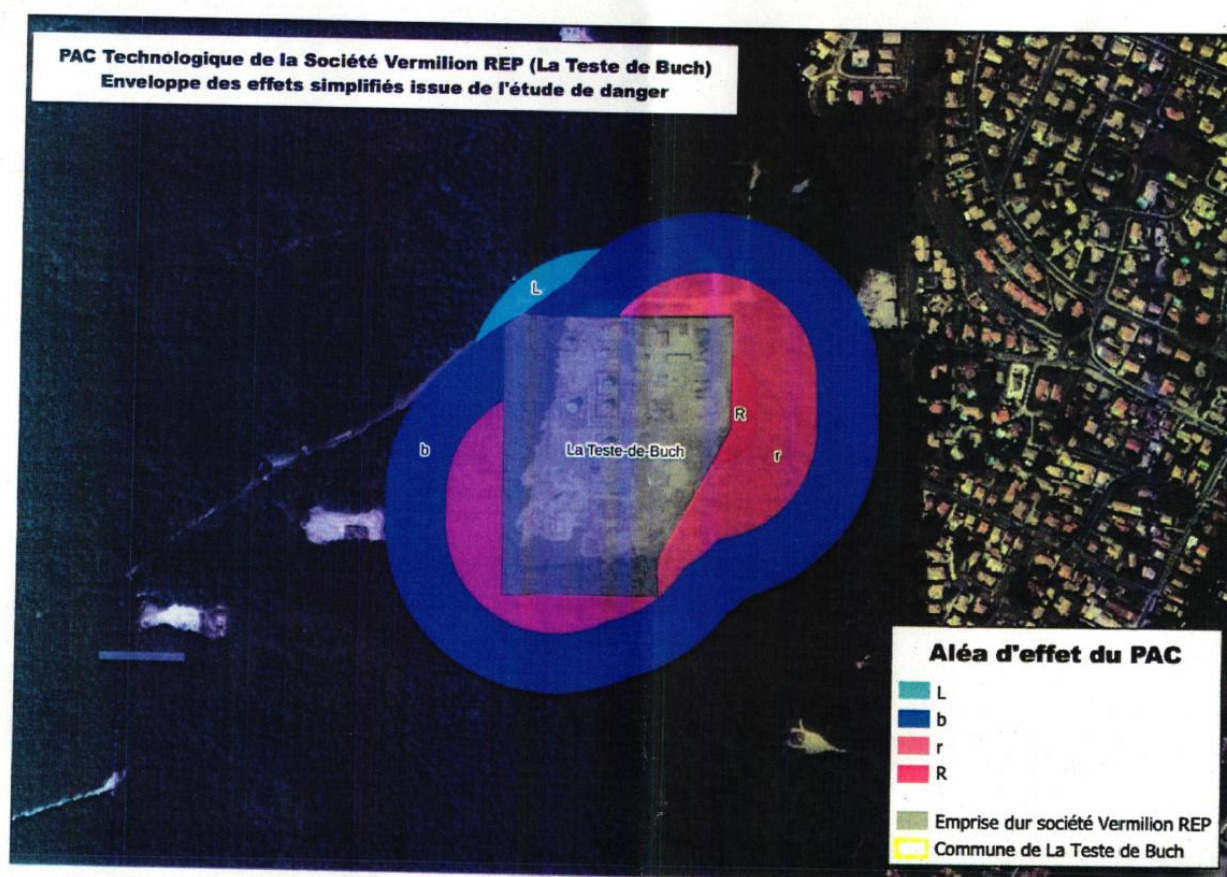
Le DDRM de Gironde approuvé en 2021 met en évidence l'absence de risques technologiques majeurs pour la commune de La Teste de Buch. Toutefois, il est à noter la présence d'activités et d'aménagements qu'il convient de considérer.

Le risque industriel

Selon la base de données Géorisques (consultation au 22/01/2024), la commune de La Teste de Buch recense de nombreuses **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, dites « ICPE ». Une seule est toutefois de type SEVESO : le site de Vermillon Rep SAS, classé en site SEVESO seuil haut.

En juin 2024, la DDTM de Gironde a transmis un Porter à Connaissance (PAC) sur les risques technologiques associés au site de Vermillon. Celui-ci s'appuie sur les études de dangers de l'établissement, intégrant les critères de probabilité, d'intensité et de gravité des phénomènes dangereux. Ce PAC repose, dans un souci de protection des populations, sur des hypothèses d'effets maximum.

Des dispositions ont été émises en fonction des différentes enveloppes d'intensité des phénomènes dangereux. La cartographie suivante met en évidence ces enveloppes (source : PAC précité).

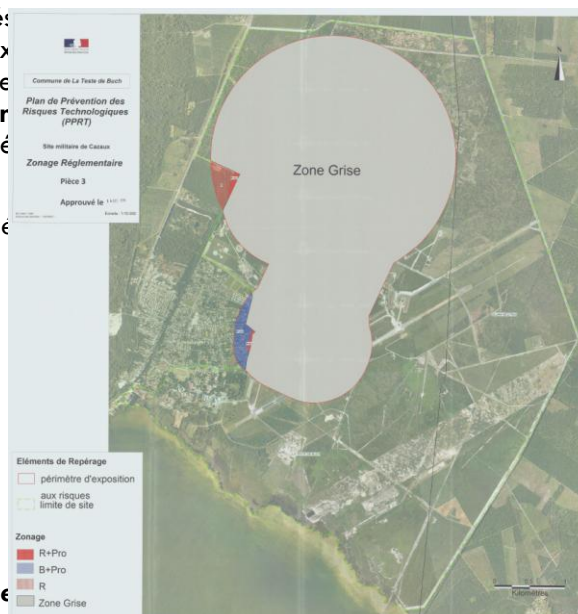


Focus sur le site militaire de Cazaux

La commune accueille également le site militaire de Cazaux au sein duquel plusieurs exploitants d'installations classées pour la protection de l'environnement sont présents. Les deux principaux exploitants sont la base aérienne 120 et l'établissement principal des munitions « Aquitaine ». Le dépôt de munitions de Cazaux est actuellement exploité par le directeur de l'établissement principal des munitions « Aquitaine » et dispose d'un arrêté ministériel de poursuite d'autorisation d'exploiter en date du 5 avril 2012.

L'exploitation de ces installations classées et les activités connexes menées sur la base aérienne 120 de Cazaux génèrent des zones de dangers sur une partie du territoire de La Teste-de-Buch (Cazaux). De ce fait, un **Plan de Prévention des Risques Technologiques** du site militaire de Cazaux a été élaboré et approuvé le 14 octobre 2016.

Le PPRT de Cazaux vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLU.



Plan de Prévention des Risques Technologiques – Zonage Réglementaire (Source : DDTM Gironde)

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Concernant **le transport de matières dangereuses** (risque « TMD »), il faut relever :

- le passage d'une canalisation de gaz naturel à travers la commune,
- le passage d'une canalisation de transport d'hydrocarbures.

La cartographie ci-après précise le tracé des canalisations sur la commune de La Teste-de-Buch.

Les canalisations liées à un risque TMD sont associées à des servitudes d'utilité publique.



Le risque minier

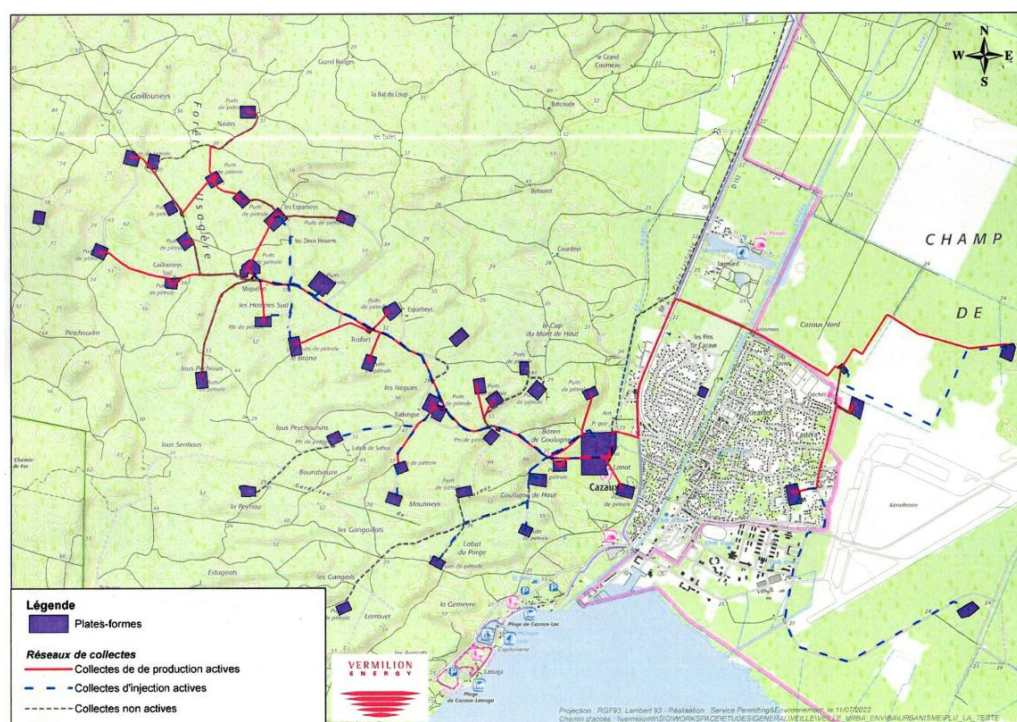
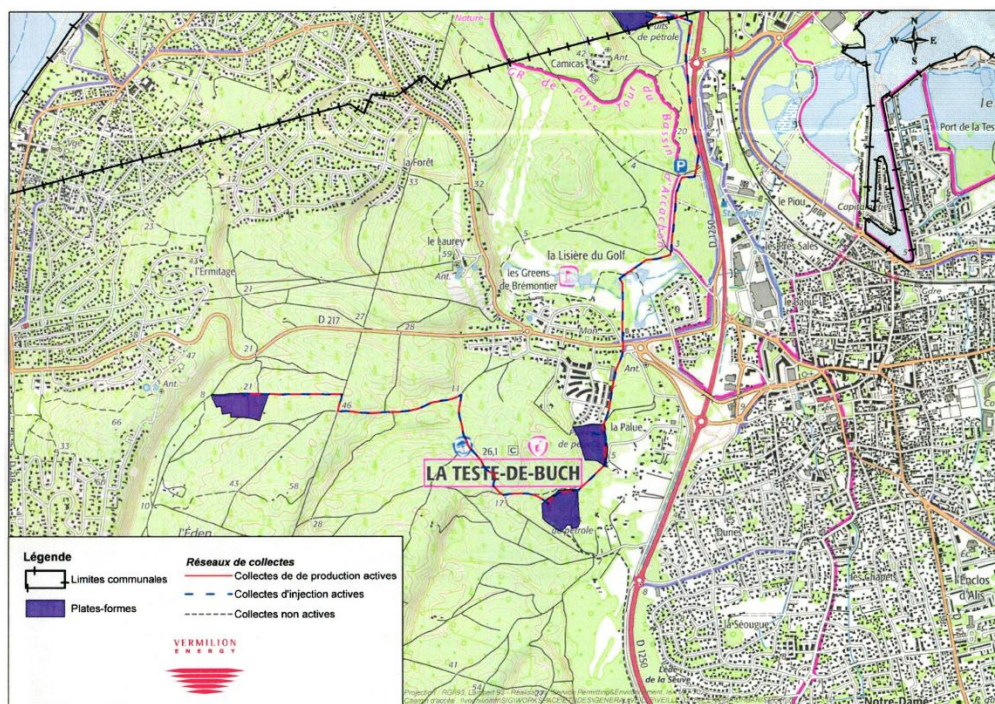
Source : *Porter à Connaissance du PLU*

La société VERMILION exploite sept titres miniers qui s'étendent pour partie sur le territoire communal de La Teste-de-Buch:

- 6 concessions minières d'hydrocarbures liquides ou gazeux: les concessions de Cazaux, Les Mimosas et Les Arbousiers, qui accueillent des plates-formes sur le territoire de la commune, et les concessions de Lavergne, Les Pils et Courbey,

- Un permis de recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis du Pays de Buch ».

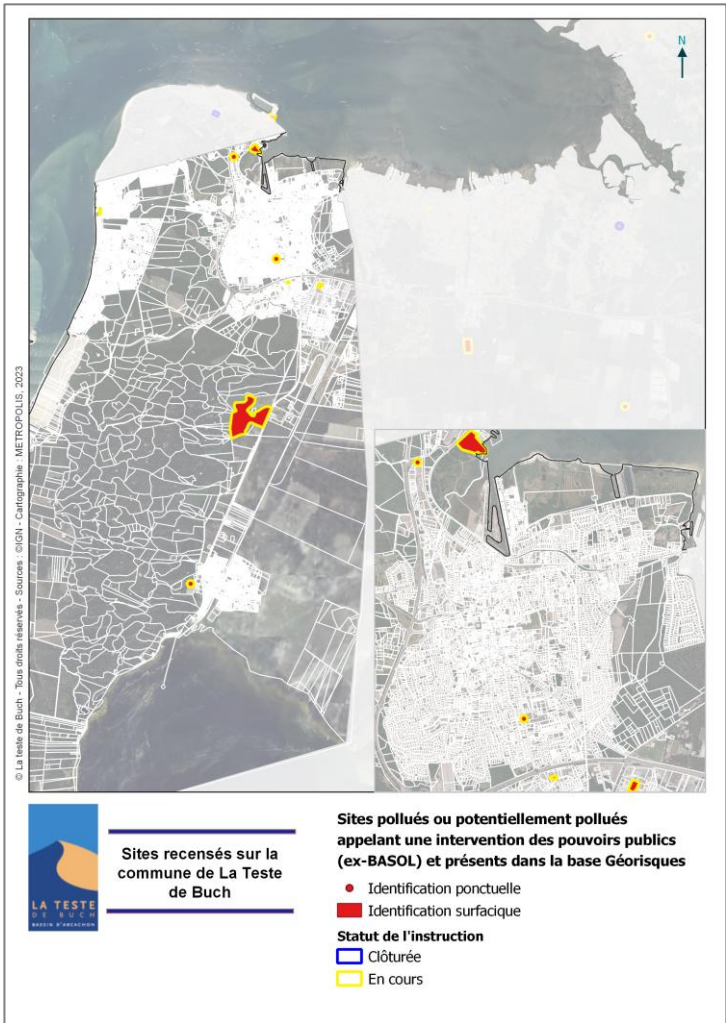
Comme évoqué précédemment, la société exploite également une canalisation de transport de pétrole brut qui traverse une partie du territoire de la commune de La Teste-de-Buch (canalisation « Cazaux - Caudos »).



2.5.7 NUISANCES ET POLLUTIONS

Les sites et sols pollués

Selon la base de données Géorisques, 9 sites sont identifiés comme sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics (ex-BASOL), sur le territoire de La Teste de Buch.



Extrait de la base de données GéoRisques

N° identifiant SSP	N° identifiant BASOL ou SIS	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale
SSP000396201 📄		COBAS Décharge de Natus	LE CORNEAU LE CORNEAU	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000401801 📄		Station service LISA MAXIMUM CARBURANT	5 AVENUE BINGHAMTON	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000405801 📄		UIOM de la Teste	181 AVENUE VULCAIN	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000406001 📄		SHELL Pyla	5 ROND POINT DU FIGUIER	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP000746601 📄		VERMILION EMERAUDE REP	AV GUSTAVE EIFFEL BP 63	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001065001 📄		Décharge de Mariolan		33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001177201 📄		SNC ALVEA	260 AVENUE HENRY BECQUEREL	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001216401 📄		Ancienne station-service jacqueline DEISS	52 RUE ST-EXUPÉRY	33115 LA TESTE DE BUCH
SSP001279601 📄		Grand chantier des prés salés	imp du lapin blanc	33260 LA TESTE DE BUCH

Par ailleurs, conformément à l'article R.125-45 du Code de l'Environnement, des Secteurs d'Information des Sols (SIS) ont été créés pour la COBAS par arrêté préfectoral 21 février 2019. Quatre sites concernent la commune de La Teste-de-Buch. Un arrêté préfectoral a également été émis pour le site des Grands Chantiers des Prés Salés en septembre 2024. **Les SIS doivent être annexés au PLU.**

N° identifiant SSP	N° identifiant BASOL ou SIS	Nom usuel	Commune
SSP00039620101 📄	33SIS06199	COBAS Décharge de Natus	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00040180101 📄	33SIS06272	Station service LISA MAXIMUM CARBURANT	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00040580101 📄	33SIS06317	UIOM de la Teste	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00040600101 📄	33SIS06319	SHELL Pyla	33529 LA TESTE DE BUCH
SSP00127960101 📄		Grand chantier des prés salés	33529 LA TESTE DE BUCH

SIS identifiés

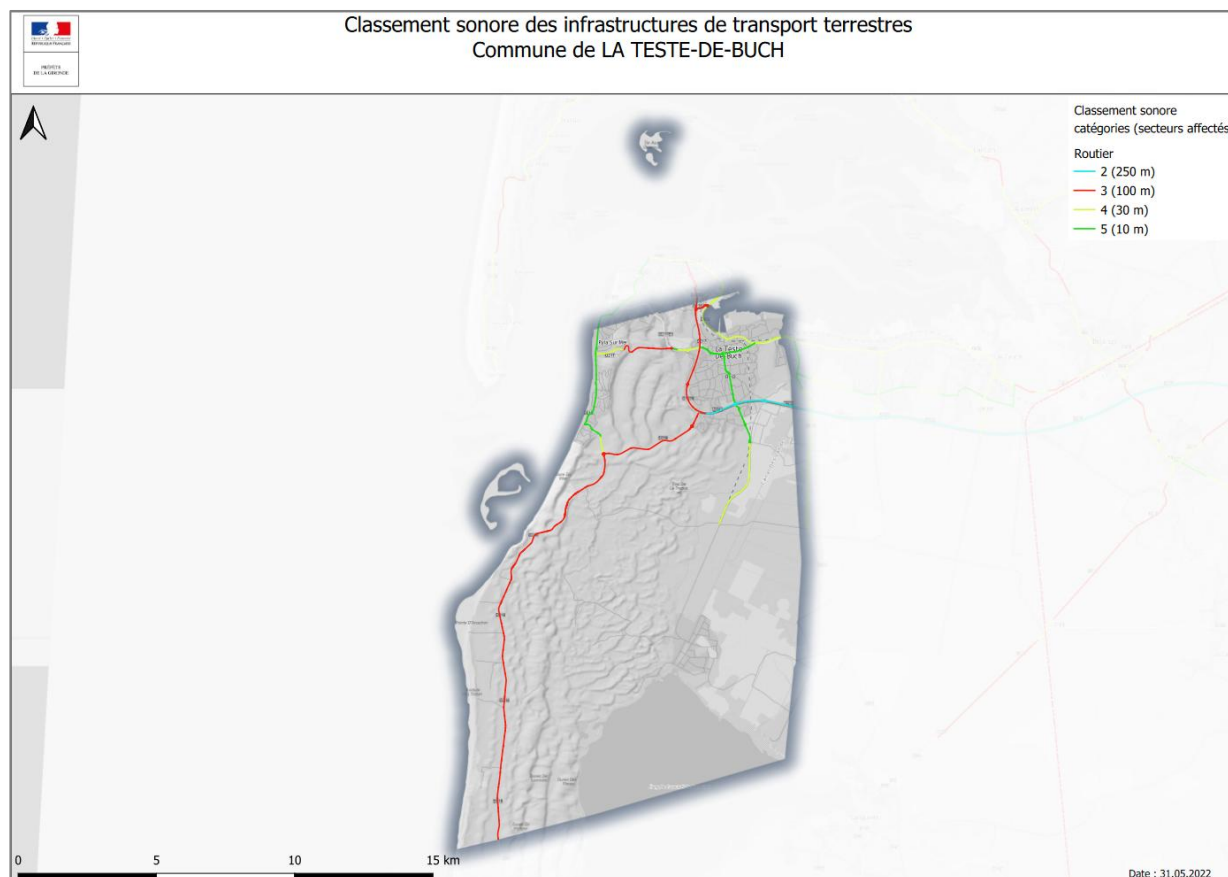
2.5.8 LE BRUIT

Le classement sonore du département girondin

Les infrastructures de transport, notamment routières, constituent des sources de nuisances sonores non négligeables. Le classement sonore des transports terrestres constitue, dans ce cadre, un dispositif réglementaire préventif qui se traduit par la classification du réseau de transport terrestre en tronçons.

Des niveaux sonores de référence permettent de classer les infrastructures de transport terrestre recensées et de déterminer les secteurs affectés par le bruit. Ces secteurs sont destinés à identifier les parties du territoire où une isolation spécifique est nécessaire.

Le classement sonore de Gironde a fait l'objet d'une révision, et un nouvel arrêté préfectoral a été signé le 8 février 2023. La cartographie suivante met en évidence les tronçons concernés sur la commune de La Teste-de-Buch.



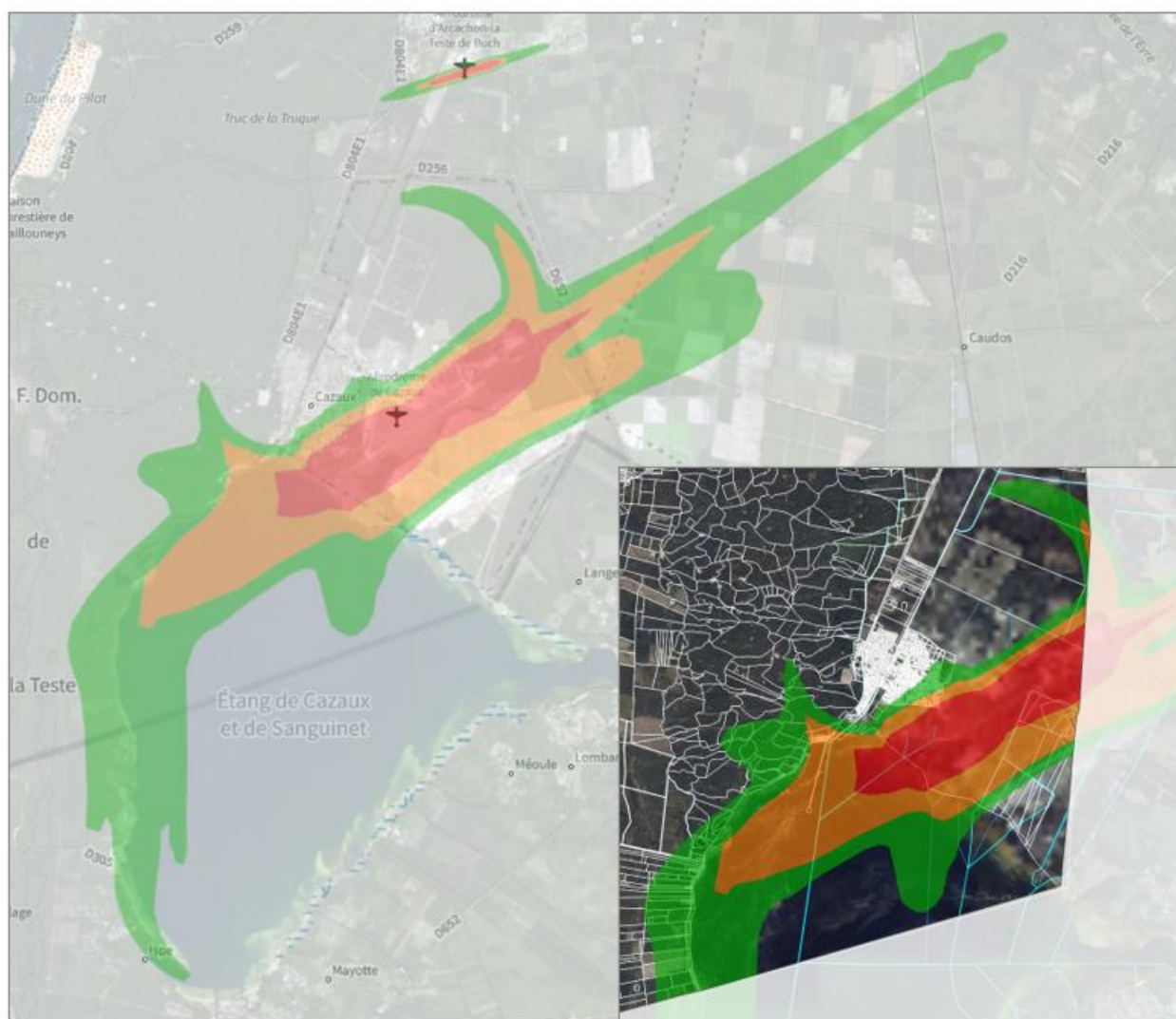
Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

La commune de La Teste-de-Buch est concernée par :

- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Arcachon La Teste-de-Buch, approuvé le 18 juin 1986 ;
- Le Plan d'Exposition au Bruit de la base aérienne 120, approuvé le 3 septembre 1992.

Les PEB réglementent l'urbanisme à leur voisinage de façon à ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores. D'une manière générale, les PEB sont destinés à :

- délimiter notamment les zones à l'intérieur desquelles la construction de logements est limitée ou interdite, en tenant compte des spécificités du contexte préexistant,
- empêcher que de nouveaux riverains soient gênés par les nuisances sonores.



Emprise des PEB sur la commune de La Teste de Buch

Les PEB constituent une servitude d'utilité publique.

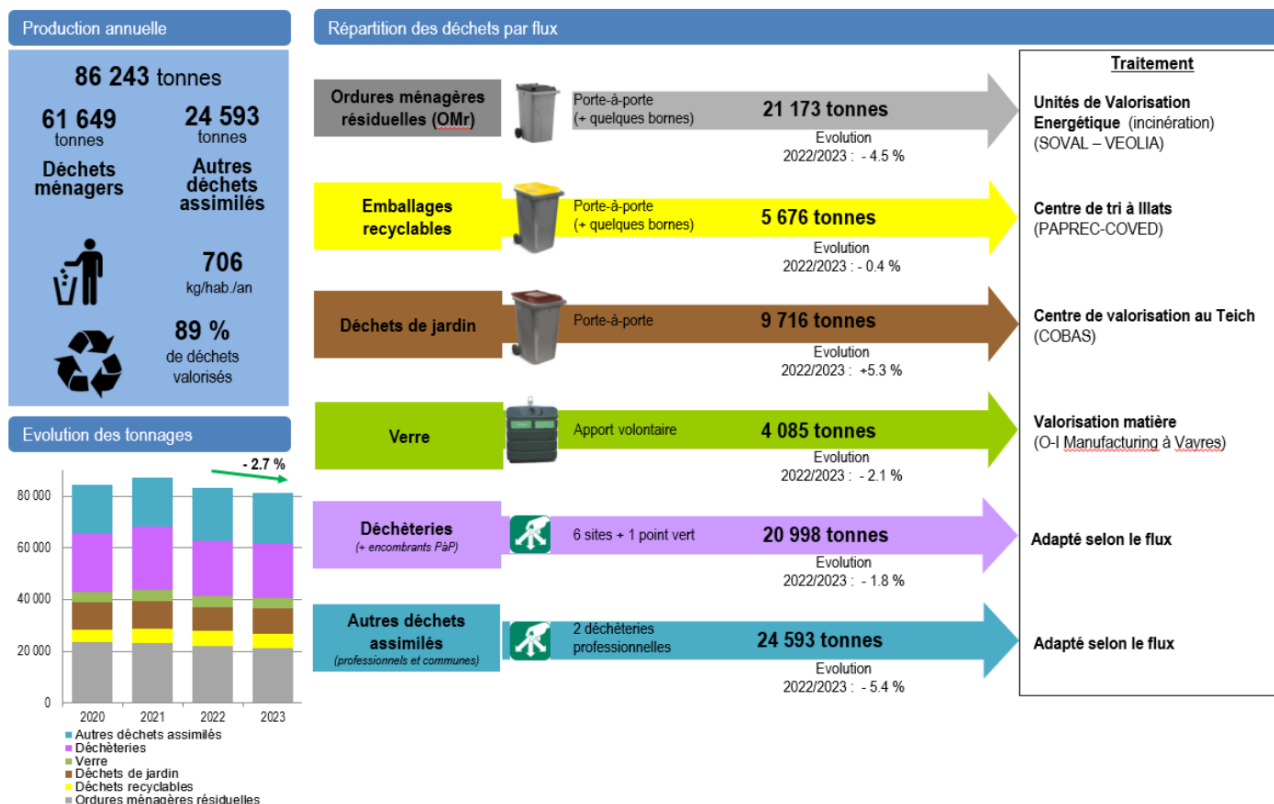
Déchets

a. Organisation et équipements structurants

Les déchets issus de la commune de La Teste de Buch sont gérés par la COBAS. Celui-ci assure sa mission d'intérêt général de prévention, de collecte et de traitement des déchets sur les communes de la COBAS auprès de 70000 habitants environ.

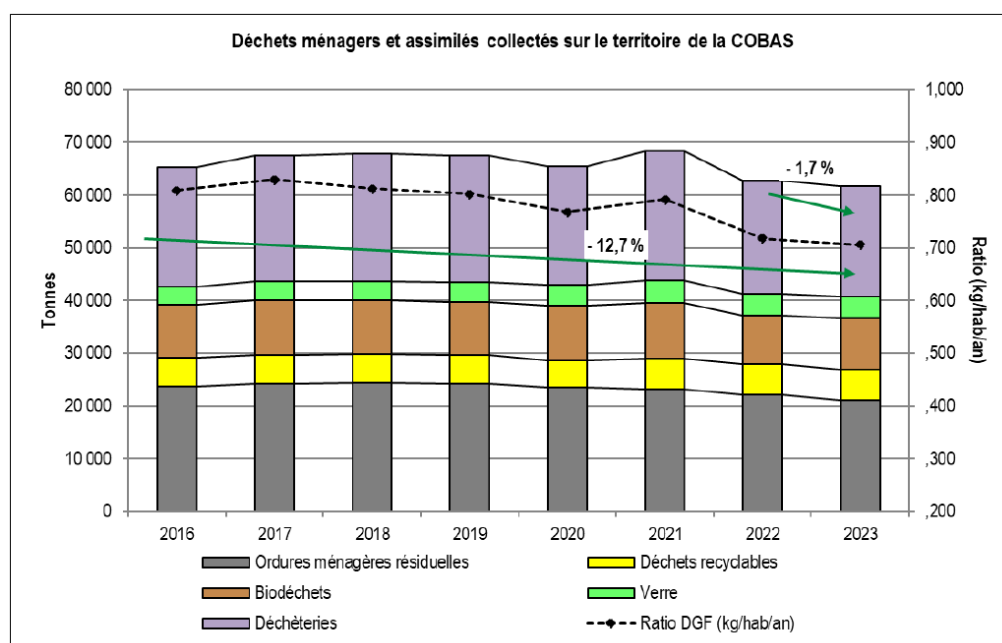
b. Bilan pour l'exercice 2023

Le schéma et tableaux suivants dressent la synthèse des flux sur le territoire de la COBAS, ainsi que la production par habitant observée en 2023 (source : rapport de la COBAS de 2023).



Le taux de valorisation de la totalité des déchets pris en charge par la COBAS est de 89%. Le taux de valorisation hors déchets inertes est de 87,8%.

Avec les actions de communication et la mise en œuvre du programme de prévention des déchets, la quantité d'ordures ménagères résiduelles collectées en 2023 est en baisse par rapport à 2022 (-1008 tonnes). En tenant compte de l'évolution démographique, la production d'OMr par habitant a diminué pour la 5^{ème} année consécutive (-4,6% entre 2022 et 2023).



Bilan établi en 2023

2.5.9 NUISANCES ET POLLUTIONS, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES : : SYNTHESE ET ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Un PPR dédié à la submersion marine qui permet de mieux appréhender le risque sur le bassin d'Arcachon et de disposer d'un cadre opposable pour la révision du PLU • Un PPR dédié au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire • Un suivi de l'évolution du trait de côte et du cordon dunaire, réalisé par l'Office National des Forêts entre les secteurs du Petit Nice et du Wharf (Salie Sud) • Un territoire peu concerné par les problématiques liées aux mouvements de sols (aléa argileux, cavités souterraines, mouvements de terrain) • Un réseau d'hydrants important pour la défense incendie • Un PPRT lié au site militaire de Cazaux, qui permet d'encadrer l'urbanisation aux alentours du site 	<ul style="list-style-type: none"> • Un risque de débordement de cours d'eau côtier qui n'est pas couvert par un document opposable aux tiers (AZI de l'Eyre) • Une vulnérabilité aux remontées de nappes souterraines qui affecte la partie Est de la commune, dont le bourg de La Teste • Un territoire soumis au phénomène de recul du trait de côte et d'avancée dunaire, qui va nécessiter le déplacement des postes de secours de la salie et du Petit Nice • Un territoire très vulnérable aux feux de forêt et un PPRIF prescrit depuis 2007 • Des obligations légales de débroussaillments parfois non respectées • Un maillage d'hydrants qui pourrait être renforcé sur la partie centrale du territoire • Des activités à enjeux localisées sur la partie Sud de la commune (site de Vermillon, site militaire de Cazaux) • Des canalisations de transport de matières dangereuses qui se concentrent sur Cazaux et les milieux forestiers • Une activité militaire qui induit des nuisances sonores, notamment aériennes (PEB)
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> • La mise en œuvre de la Stratégie Locale de Gestion de la bande côtière de La Teste-de-Buch • La mise en œuvre du PAPI, qui va permettre d'avoir une meilleure connaissance de l'état des ouvrages de protection (épis, perra...) • La mise en œuvre du SCOT du Bassin d'Arcachon, qui va donner une feuille de route commune et partagée en termes de politique des risques et nuisances • Des études en cours pour mieux connaître l'état des ouvrages de défense par rapport aux risques littoraux • La mise en œuvre du zonage pluvial à l'échelle du SIBA 	<ul style="list-style-type: none"> • Le réchauffement climatique, qui va entraîner des conséquences directes sur les phénomènes de sécheresse, avec des répercussions sur l'occurrence probable et l'intensité des feux de forêt, et plus largement des aléas extrêmes • Le réchauffement climatique, avec la montée progressive du niveau des océans
LES ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> • Eviter de créer de nouveaux secteurs à enjeu (=développement urbain) dans les secteurs identifiés comme vulnérables aux risques naturels et encadrer les zones de contact avec les zones forestières • Accompagner la mise en œuvre du zonage pluvial, afin d'apporter une traduction réglementaire à celui-ci dans le document d'urbanisme • Favoriser la mise en œuvre d'un urbanisme qui place la gestion des eaux pluviales comme un outil d'aménagement du territoire, à l'échelle « macro » comme à l'échelle « du quartier » ; • Prendre en compte les nuisances dans l'organisation du développement urbain à promouvoir (présence d'ICPE, classement sonore de Gironde, sites et sols pollués...) 	

3. EXPLICATION DU PROJET

3.1 LES ENJEUX AYANT GUIDES LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATION DE DEVELOPPEMENT

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

En matière de développement économique :

- Conforter la spécificité des espaces actuels d'activité économique et y permettre le développement : en mobilisant les capacités foncières de densification et de mutation au sein des zones existantes (PAE du Pays de Buch, Cap Océan, Caillivolle – EIC), et au sein d'opérations mixtes (Prés Salés Ouest, secteur gare, centralités urbaines)

En matière de développement touristique :

- Accompagner la valorisation des sites touristiques et de loisirs (aérodrome, zoo, golf, ports, ...)
- Accompagner la mutation de l'offre d'hébergement touristique en s'appuyant sur le patrimoine touristique existant : maîtriser l'offre en Parc Résidentiel de Loisirs, pérenniser la capacité d'accueil des campings en appréhendant les capacités de relocalisation à long terme, envisager une diversification qualitative de l'hébergement touristique avec une offre de nouveaux produits hôteliers, et répondre de manière spécifique et adaptée à la demande croissante d'hébergement saisonnier,
- Assurer une intégration cohérente et équilibrée de l'offre d'hébergement touristique sur la commune :
 - Cazaux : préserver l'entrée de ville de la présence d'activités touristiques non désirées
 - Pyla-sur-Mer : gérer les sites identifiés : secteurs du Figuier, d'Etche Ona et d'Haitza, hébergement hôtelier associé au golf existant,
 - La Teste : la réorganisation de la façade du port et de la bande urbaine des Prés Salés Ouest doivent participer pleinement à la dynamique touristique, ainsi que le quartier de Bordes avec un aménagement touristique compatible avec les conclusions du PPRI Submersion Marine.

En matière d'économie agricole, pêche, mer, sylviculture :

- Accompagner la diversification des activités des ports, en maintenant leur capacité productive première
- Assurer un encadrement adéquat des capacités d'exploitation sylvicole

En matière d'offre commerciale :

- Appréhender l'adaptation progressive des zones commerciales, vers des modèles mieux intégrés et plus durable en termes d'accessibilité / mobilité, d'optimisation foncière et immobilière, d'intégration architecturale, paysagère et écologique / énergétique, de mixité de fonctions, ...
- La Teste Centre : renforcer le parcours marchand (offre commerciale et de services, lisibilité et accessibilité) et les relations fonctionnelles, urbaines et économiques avec les quartiers limitrophes (secteur gare, secteur ports, secteurs résidentiels, ...)
- Cazaux et Pyla-sur-Mer : maintenir, voire développer, une offre commerciale de proximité renforçant le caractère de centralité au service des habitants (à l'année)

En matière d'équipements publics :

- Développer l'offre en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique
- Favoriser l'accessibilité des équipements (espaces publics favorables aux mobilités douces, transports en communs, ...)
- Appréhender les besoins d'évolutions des équipements existants ou futurs

En matière de réseaux numériques :

- Intégrer le critère de la couverture en réseaux de communications numériques dans les choix d'urbanisation : la localisation et/ou densification des sites d'urbanisation seront principalement établies dans les zones en continuité du tissu urbain,
- Privilégier l'accès aux communications numériques pour notamment favoriser l'installation d'activités et permettre le télétravail dans de bonnes conditions.

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

Définir les modalités d'application des dispositions découlant du Code de l'Urbanisme pour les secteurs agricoles et littoraux, ce qui suppose de tenir compte :

- De la présence de quelques habitations et d'équipements au sein du milieu forestier,
- De la pérennisation des activités ostréicoles, qui passe par la capacité de diversification et par le développement d'activités liée à la fréquentation touristique.

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

Trouver un équilibre entre développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles.

Conforter l'identité paysagère verte et bleue de la commune au sein du tissu urbain.

Permettre une lecture claire du territoire communal, en affirmant un véritable centre-ville élargi, et des vocations d'espaces définies (loisirs, équipements, activités, coulée verte...).

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

Encadrer le dynamisme démographique par le maintien et l'accueil de jeunes et familles avec enfants pour pérenniser le rajeunissement sur la commune et lutter contre la tendance structurelle de vieillissement de la population.

Bien ajuster les besoins fonciers pour la création de logements avec les prévisions d'accueil démographique, en tenant compte notamment des phénomènes de desserrement des ménages et de rétention foncière.

Favoriser le développement d'une plus grande diversité et mixité de l'offre d'habitat sur la commune, et notamment favoriser les opérations développant l'offre en habitat locatif et/ou social afin de pouvoir faciliter l'accès au logement à tous les publics.

3.1.5 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS

Favoriser la lecture et l'intégration paysagère du réseau viaire.

Favoriser la mobilité tous modes, notamment en développant une offre plus complète de transport en commun, et en favorisant la création de cheminements doux afin de permettre le développement des circulations alternatives.

3.1.6 UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) REDIGE SELON UNE DEMARCHE ITERATIVE

La rédaction du PADD traduit le projet global de territoire de La Teste de Buch notamment sur les volets habitat, transports et déplacements, réseaux d'énergie, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs, ou encore de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (*article L. 151-5 du code de l'urbanisme*).

Son écriture, dont les premières et principales orientations ont été définies entre les mois de juin 2023 et janvier 2024, puis complétées durant les mois suivants, a fait l'objet d'une démarche itérative comme indiqué précédemment, afin :

- De consolider les enjeux ;
- D'assurer la cohérence du projet pour les années à venir ;
- De tenir compte des évolutions législatives, et notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace, avec :

- Les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (approuvé en juin 2024),
- Les orientations du Programme Local de l'Habitat, actualisées parallèlement.

Au cours de différents ateliers thématiques et lors d'une phase de concertation, les élus ont ainsi été amenés à valider les grandes orientations d'aménagements du territoire pour les années à venir (horizon 2037). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a ainsi pu faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire le 6 février 2025, puis au sein du conseil municipal.

3.2 EXPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Lors de la séance du 6 février 2025, le Conseil Municipal a débattu des principales orientations de développement figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLU, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, qui définit le champ d'action des orientations du PADD.

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

A ce titre, il est proposé d'expliquer le PADD au regard des grandes orientations de développement et des principales thématiques qui doivent y être traitées.

Le PADD de la Ville de La Teste de Buch, se décline ainsi autour de trois grands axes :

1. Favoriser un développement urbain vertueux

- Une Tripolarité assumée
 - Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
 - Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation
 - Préserver le patrimoine architectural
2. Pérenniser et conforter les activités économiques
- Maintenir et développer les activités économiques
 - Redéfinir l'offre commerciale
 - Renforcer l'accessibilité numérique
 - Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant
3. Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB

- Développer la nature en ville
- Le paysage à valoriser
- Des risques aux effets limitants
- L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire
- Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste
- Développer les énergies renouvelables

3.2.1 LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

Géographiquement, l'aménagement du territoire doit combiner la nouvelle donne de la pression foncière qui s'est fortement accélérée et accentuée ces dernières années sur le territoire communale et plus largement sur le bord du Bassin d'Arcachon. La Teste de Buch bénéficie d'une structure urbaine forte tripolaire, d'un très haut niveau d'accessibilité pour un territoire à dominante rurale et naturelle (plus de 90% de la surface du territoire est à dominante naturelle) avec la présence d'axes de communication majeurs (RN250, A660, RD650... liaison ferroviaire et une gare) amis surtout, les atouts majeurs de la façade maritime du le bassin d'Arcachon mais aussi la façade océane. Le développement induit depuis plusieurs dizaines d'années a renforcé une très forte polarisation du fonctionnement territorial autour de La Teste.

Démographiquement, avec plus de 26269 habitants sur son territoire en 2021, la Ville de La Teste de Buch se doit d'apporter des logements adaptés aux besoins, dans le temps et dans l'espace selon le contexte urbain, paysagers et environnemental. S'appuyant depuis plusieurs années sur un Programme Local de l'Habitat, le territoire bénéficie d'un portage et d'un accompagnement extrêmement important dans le suivi de l'amélioration du parc de logements existants et de la création de logements sociaux. L'enjeu de la démarche d'élaboration du PLU est désormais d'assurer une cohérence d'ensemble dans les démarches de planification et de programmation urbaine. Il s'agit donc de permettre désormais d'aller plus loin dans la recherche d'adéquation de la production de logements neufs avec les besoins réels des habitants du territoire. Le PLU doit donc mettre en place les outils nécessaires à la politique de l'habitat du territoire et qui manquait jusqu'alors, notamment pour répondre aux obligations de production de logements sociaux.

Toutefois, la régulation de l'attractivité démographique d'un territoire ne se décrète pas. A la lecture des objectifs affichés dans le chapitre introductif, la commune a identifié plusieurs hypothèses de croissance permettant de vérifier à la fois :

- La capacité à produire le logement nécessaire à cette croissance, tenant compte des obligations de rattrapage du nombre de logements sociaux ;
- La nécessité de s'assurer d'une maîtrise du développement urbain au regard des enjeux naturels présents sur le territoire.

Ainsi 3 hypothèses ont été testées permettant de s'assurer du meilleur équilibre possible. Celles-ci vont d'une hypothèse de croissance de 0,6% à 0,8%. Le tableau présenté ci-dessous récapitule les éléments qui en découlent.

	Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	2391	2391	2391
Total de logements à mettre sur le marché	3452	3698	3881

Et au regard des limites de prélèvement de la ressource en eau potable, avec toutes les difficultés que cela peut générer, la responsabilité du territoire est d'assurer une production de logements et donc un accueil de population qui soient calibrés en fonction des capacités de desserte en eau potable et des capacités d'assainissement.

Cette orientation majeure du projet conduit donc la ville de la Teste de Buch à inscrire son développement dans une perspective de mise sur le marché d'environ 205 nouveaux logements par an, soit environ 2460 logements à échéance du PLU projeté à 2037 comme seuil (il s'agit de se baser sur les objectifs du PLU, sur 6 ans en le reconduisant une fois, soit 12 ans d'application).

L'objectif est donc de répondre raisonnablement aux besoins en logements dans le cadre d'une croissance démographique plus raisonnable et réaliste au regard du recul qui peut être pris vis-à-vis des ambitions initialement affichées dans le précédent PLH et l'actuel Schéma de Cohérence Territoriale qui tablaient tous deux sur une perspective de croissance annuelle maximale de 0,8%.

La commune a fait le choix de retenir l'hypothèse intermédiaire avec un taux de croissance à 0,8%. Ce taux de croissance constitue un seuil raisonnable de développement qui permet de prendre en compte la capacité d'accueil du territoire, l'enjeu de la préservation environnementale et également les risques naturels qui pèsent sur celui-ci.

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

- Le fait que la commune soit un territoire attractif en expansion ce qui induit de nouveaux besoins en matière de logements, mais également en matière de développement économique ;
- Les obligations en matière de logements sociaux issues des lois SRU : dans le respect d'un rattrapage acceptable et soutenable des 25% de logements sociaux ;
- La protection de notre environnement, symbole de l'identité du territoire.
- **L'équilibre territorial** est donc fondamental dans la révision du Plan Local d'Urbanisme, à la fois en déclinaison géographique pour identifier les centralités à conforter ou développer en compatibilité avec le SCoT du SYBRAVAL, mais également en matière d'accueil de population pour poursuivre en cohérence avec les besoins du territoire les engagements déjà menés par la COBAS dans sa politique d'habitat (PLH). La répartition de la programmation entre les pôles s'appuie donc sur plusieurs facteurs, parfois évolutifs dans le temps :
 - un équilibre compatible avec les objectifs du SCoT du SYBARVAL, et des objectifs de réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers,
 - un équilibre compatible avec l'application de la loi littoral,
 - un équilibre compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) : dont l'enjeu majeur est de s'assurer que la ville soumise à l'article 55 de la loi SRU soit en mesure de répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire, tout en poursuivant la politique d'amélioration de l'habitat existant dans le parc de logements public et privé.
- **Économiquement**, l'offre d'emplois sur le territoire de La Teste de Buch bénéficie d'une très forte concentration sur le sud de l'A660. L'ambition du territoire est de profiter de l'attractivité résidentielle renforcée depuis quelques années pour fixer durablement la population sur la commune. Même si l'attractivité résidentielle concerne prioritairement une population relativement jeune et active telle que cela serait souhaité, permettant aux jeunes testérins de rester sur le territoire communal pour y habiter.
- **Ces arguments récents amènent la commune à devoir agir de manière concomitante, afin de combiner le développement du parc résidentiel, tout en proposant un développement des activités économiques nécessaire à l'accueil de ce nouveau parc de logements, mais avec l'idée sous-jacente de garder la maîtrise sur la consommation de l'espace.**

Ainsi, une des priorités est de favoriser le développement économique des communes dans une organisation territoriale qui puisse bénéficier et irriguer l'ensemble du territoire autour de pôles stratégiques clairement identifiés

(Coutras, Vayres, Saint-Denis-de-Pile...), et ce, de manière à donner des possibilités d'ancrer de nouvelles activités et de permettre aux initiatives entrepreneuriales de s'exercer sur le territoire.

- **La mobilité** constitue un angle essentiel et complémentaire aux autres points évoqués précédemment. Essentiel car la Communauté d'Agglomération s'est déjà engagée de longue date vers une offre de services de mobilité ambitieuse auprès de la population, et complémentaire car elle doit aller de pair avec les autres orientations d'aménagement du territoire. Développement résidentiel et économique doivent donc être appuyés par une démarche cohérente d'aménagement de services pour faciliter la mobilité de tous les types de public sur l'ensemble du territoire, aussi bien dans des contextes urbains que ruraux. Cela justifie pleinement la place prise par le volet « mobilité » au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit par ailleurs de s'inscrire dans un maillage complémentaire au niveau des échelles territoriales avec deux points forts majeurs :
 - **La gare**, qui met en connexion directe le territoire avec Bordeaux Métropole, mais également avec le réseau national, en particulier vers Paris ;
 - **L'intégration du territoire dans le RER Métropolitain**, qui met en connexion directe le territoire avec Bordeaux et plus loin le libournais ;
 - **La RN250 qui se prolonge en A660 jusqu'à Bordeaux.**
- **La politique de gestion et de préservation du paysage et de la biodiversité**, via un travail plus approfondi sur le paysage, en lien avec l'intégration obligatoire de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Le travail réglementaire de l'urbanisme avec les orientations du SCoT s'inscrit ainsi en compatibilité avec la recherche d'une trajectoire et des orientations globales portées par le SRADDET dont la dernière modification a été approuvée en 2024. L'ensemble du territoire souhaite œuvrer à une recherche de plus grande densification de l'urbanisation et à développer, autant que possible les espaces urbains en continuité des bourgs et des principales centralités, dans le but d'éviter le « mitage » de l'urbanisation, et de réinterroger autant que possible le devenir des espaces potentiellement libres au sein des enveloppes agglomérées.

Ainsi, la ville a travaillé de manière prioritaire sur le renouvellement de l'urbanisation existante en s'appuyant sur une méthodologie basée sur :

- L'identification des dents creuses et des îlots mutables,
- La mise en place de secteurs de projets qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- L'identification des potentiels de densification dans le « diffus », tenant compte de l'ancienneté du parc favorisant les mutations bâties.

Ce travail permet de s'assurer d'un certain volume de logements en fonction de l'hypothèse de croissance retenue (rappel : hypothèse 3)

Le PLU doit donc prendre en compte les possibilités de développement prévues dans le SCoT, avec notamment le repérage des espaces urbanisés pouvant être supports à une urbanisation future. C'est pourquoi le choix s'est porté prioritairement sur des espaces en continuité des agglomérations de la Teste, Cazaux et Le Pyla mais en limitant des impacts des risques sur les biens et les personnes.

Le développement urbain se situe principalement sur des sites hors des périmètre des risques. Par exemple, les sites de développement impactés par le plan de submersion marine font l'objet d'un OAP et le règlement en renvoie vers les obligations du règlement du plan de submersion marine.

Les autres risques sont aussi pris en compte dans le règlement et les OAP afin de d'intégrer les phénomènes de ruissellement, de remontée de nappe phréatiques dans les aménagements futurs.

3.2.2 LES EQUIPEMENTS

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la ville de La Teste de Buch flèche de nombreuses orientations qui doivent conduire à maintenir voire améliorer le niveau d'équipement du territoire.

A ce titre, le PLU doit s'assurer de la bonne identification des principaux équipements (publics et d'intérêt collectif) présents dans un zonage réglementaire approprié pour assurer les évolutions nécessaires dans l'avenir. L'élaboration

du document d'urbanisme permet le confortement du rôle majeur que joue La Teste de Buch dans les services apportés sur l'ensemble du territoire, voire à une échelle locale et régionale (aire d'influence sur le département voisin des Landes).

Le projet de territoire met en avant la nécessité de pouvoir toujours apporter un meilleur niveau de services à ses habitants. Pour le Plan Local d'Urbanisme, il s'agit en premier lieu d'assurer la pérennité et la capacité aux équipements existants (scolaires, périscolaires entre autres...) à pouvoir se développer dans les années à venir. À ce titre, dans le cadre de la révision du PLU, les principales réflexions ont tourné vers la gestion d'équipements existants. Ainsi, lorsque la fonction des secteurs urbains considérés est clairement orientée en ce sens, une zone spécifique de type « UE » assure la gestion cohérente du site dans un contexte où le foncier appartient quasi intégralement à une collectivité territoriale.

Les principaux équipements communaux et « intercommunaux » bénéficient d'un zonage spécifique (UE), en particulier lorsqu'ils sont regroupés. Ces zones doivent permettre la bonne gestion des constructions et installations publiques et/ou d'intérêts publics ou collectifs, et se situent généralement dans les espaces de centralité des espaces agglomérés et agglomération au sens de la loi littoral.

De plus, les espaces installations et équipements liés à l'accès à la Dune du Pilat et d'accueil de lac de Cazaux (tels que les aires de stationnement, ...), sont quant à eux inscrits dans un zonage naturel indicé équipements afin de permettre :

- Les installations nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public,
- Les constructions de surface limitée à usage commercial à condition qu'elles soient liées aux besoins de fonctionnement de l'aire d'accueil de la Dune du Pyla, de l'aire des bords du Lac de Cazaux,
- Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées aux besoins de fonctionnement de l'aire d'accueil de la Dune du Pyla, de l'aire des bords du Lac de Cazaux.

Ce zonage permet d'allier préservation des espaces naturels dans lesquels ces installations s'insèrent et gestions des flux vers ses sites patrimoniaux sensibles. Ainsi un zonage Ne est proposé dans le quart sud est du rond-point entre l'accès à la dune et les RD218 et 259.

La base aérienne 120 à Cazaux fait l'objet d'un zonage spécifique naturel indicé « s » (spécifique). En effet, le périmètre de la base intègre non seulement les constructions, les hangars, la piste mais aussi le lac de Cazaux : la majorité des espaces est donc à dominante naturelle.

Au regard des besoins à venir et à anticiper, la ville a pu également positionner des emplacements réservés afin d'accompagner le niveau d'équipement existant.

3.2.3 L'URBANISME : PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION

Vis-à-vis d'enveloppes urbaines aujourd'hui très largement constituées, il s'agit désormais de définir des outils visant à **réparer ou reconvertir le tissu urbain** lorsque celui-ci s'est constitué sans prendre en compte les enjeux fonctionnels d'intérêt public (desserte d'un îlot, connexion avec un quartier limitrophe...). Une logique de reconversion de site est par exemple tout à fait révélatrice des enjeux de mutation qui peuvent exister dans les secteurs les plus anciens. En effet, la densification du centre-ville de La Teste a atteint ses limites. La volumétrie de « l'hypercentre » est limitée à une hauteur équivalente à R+3 rehaussée d'un attique. De plus, le périmètre de « l'hypercentre » est redessiné afin de le limiter aux sites où les constructions sont les plus hautes autour du pôle de la mairie.

De plus, les poches urbaines libres font l'objet d'orientations et de programmation dans lesquelles le PLU propose une évolution réglementaire pour qu'un processus de transition urbaine soit amorcé en ouvrant la possibilité à la réalisation de logements sur cette partie du centre-ville de La Teste et de Cazaux.

Enfin, le zonage est adapté pour définir un étagement de la volumétrie des constructions depuis le centre-ville, où les constructions sont les plus hautes et donc de la plus forte densité, vers les quartiers périphériques les moins denses où les constructions sont majoritairement en R+1 ou en Rez de Chaussée.

- Assurer réglementairement la faisabilité d'un processus de densification
- Assumer réglementairement l'impossibilité à procéder à une densification

Pour s'inscrire dans le cadre législatif et réglementaire applicable, le PLU privilégie le renouvellement urbain et limite dans la mesure du possible les extensions de l'urbanisation, en compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le SCoT et le PLH, et dans le respect des exigences de la Loi littoral.

Le projet permet de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF »), dans la lignée de la Loi Climat et Résilience (2021) qui fixe la "zéro artificialisation nette" des sols en 2050, avec une division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031 (restant à territorialiser).

Les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine sont mobilisés en priorité, et ce en compatibilité avec les objectifs du SCoT. Le PLU identifie ainsi 18 hectares potentiels (et théoriques) au sein de l'enveloppe urbaine des agglomérations, pour l'accueil de futurs logements (division parcellaire, comblement de dent creuse, poches urbaines ou mutation/renouvellement urbain).

- Les possibilités de division foncière seront encadrées pour limiter la production de logements « ordinaires » qui viendrait augmenter le nombre de logements sociaux à produire, sans permettre de stabiliser l'objectif de production de logements sociaux.
- Plus généralement, les caractéristiques et des contraintes réglementaires ou de constructibilité de tels espaces libres ne permettront pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, de sorte qu'il est nécessaire de mobiliser des espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine afin de répondre, tout particulièrement, aux besoins en matière de logements sociaux.

Ainsi, et pour atteindre les objectifs de création de logements (sociaux et libres) en compatibilité avec les objectifs du PLH, il ressort de l'étude de densification menée que sera nécessaire la mobilisation d'environ :

- 12 hectares d'« ENAF » situés au sein de l'enveloppe urbaine (et qui seront classés en zones urbaines ou à urbaniser).

L'objectif est de ne pas étendre l'urbanisation en privilégiant l'intensification le long de certains axes et points stratégiques pour créer de nouvelles centralités secondaires (notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle).

- 23 hectares d'ENAF situés en extension de l'enveloppe urbaine (et qui seront classés en zones à urbaniser à long terme - 2AU) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, dans le respect du principe de continuité avec de l'« agglomération » de la loi littoral.

Tout en répondant aux objectifs du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (50 logements/ha), la forme urbaine sera adaptée pour assurer l'insertion des futures constructions au caractère des quartiers environnants afin d'éviter les phénomènes de grande densité (hauteur notamment) et d'îlot de chaleur.

3.2.4 LE PAYSAGE

Le développement de la commune ne peut pas s'envisager sans tenir compte de la dimension paysagère et patrimoniale du territoire. La dimension paysagère et patrimoniale concerne tout aussi bien :

- La dimension environnementale et paysagère qui touche plus de 92 % du territoire ;
- La dimension bâtie et urbaine.

La prise en compte de la dimension architecturale et urbaine qui recouvre la protection de la dimension bâtie (cabanes forestières, cabanes de l'île aux oiseaux, cabanes ostréicoles...) et la protection de quartiers urbains.

Concernant le quartier de Pyla-sur-Mer, la ville a souhaité poursuivre la préservation de ce quartier identifié sous le vocable « de la ville sous la forêt » qui est un mode d'urbanisation intégré à son paysage, que l'on retrouve ailleurs sur le Bassin d'Arcachon. Il s'agit de définir sur le quartier du Pyla, un règlement patrimonial permettant de maintenir la forme urbaine originelle.

Par ailleurs, dans une logique de préservation des grandes unités constitutives de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de limitation des dégradations potentielles et ponctuelles sur le territoire, un certain nombre d'enjeux paysagers ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement mais aussi à travers les échanges ayant permis d'établir les nouveaux plans de zonage. Il s'agit notamment d'assurer :

- Le maintien des équilibres actuels entre activités agricoles, espaces naturels et résidentiels, et activités artisanales/commerciales/industrielles en assurant une modération des impacts par l'urbanisation en respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale ;

- Les marquages des espaces préservés réglementairement (Natura 2000, Znieff, sites inscrits,), des espaces boisés remarquables, des espaces boisés significatifs, ...
- Le marquage des cours d'eau, la gestion des écoulements et la protection des ripisylves ;
- La préservation des ensembles forestiers majeurs par de la zone naturelle, à laquelle s'ajoute la mise en place d'une servitude au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). L'usage de servitudes de type « Espace Boisé Classé » doit également permettre de pérenniser sur le long terme l'occupation naturelle des sols. Son usage doit toutefois être limité pour ne pas interférer avec la forte activité sylvicole qui peut être présente sur toute la partie nord du territoire.
- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces naturels mais aussi les espaces naturels urbains à préserver pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage, via en particulier les contributions apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et le règlement.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et leur traduction réglementaire tiennent compte des composantes essentielles (haies, bosquets, arbres remarquables, zones de transition entre les espaces agricoles et les espaces agglomérés...) de la Trame Verte et Bleue (TVB). Ces OAP sectorielles, en plus du travail de zonage, apportent donc toutes les garanties nécessaires à une prise en considération adaptée des enjeux environnementaux du territoire au cas par cas.

3.2.5 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue une des contributions majeures de la révision du PLU. Comme indiqué précédemment, les espaces ruraux (en dehors de la ville de La teste et des quartiers du Pyla et de Cazaux) constituent une composante essentielle de l'identité du territoire du territoire testeur, et la définition d'une Trame Verte et Bleue dans le cadre de l'état initial de l'environnement a permis d'assurer une cohérence dans les outils de gestion et de préservation de la mosaïque d'espaces présent à l'échelle du territoire communal.

Même si l'ensemble des communes ne disposaient pas du même socle réglementaire, un bilan synthétique des efforts réalisés dans ce domaine par la mise en œuvre du nouveau document d'urbanisme intercommunal permet d'illustrer les avancées réalisées.

Évolutions du zonage entre les documents d'urbanisme précédents des communes et le présent PLU

		PLU 2025					Total général
		U	1AU	2AU	A	N	
PLU 2011	U	1740,93	4,16	2,76		62,79	1810,63
	1AU	9,50	2,76			0,65	12,91
	2AU	33,85	11,94	16,65		211,71	274,14
	A	0,00			57,68	4,54	62,22
	N	90,61	8,60		21,36	22023,72	22144,28
Total général		1874,88	27,45	19,40	79,03	22303,41	24304,19

Ainsi, le premier outil de travail de l'agriculture que constitue la terre est à la fois mieux identifié dans le PLU révisé avec la création de nouvelles zones agricoles à l'entrée de nord de Cazaux, une plus grande reconnaissance du caractère rural du territoire, mais également moins impactée par les pressions foncières et urbaines projetées. Comme peut en témoigner la matérialisation de la Trame Verte et Bleue territoriale mais également la proportion des zones « naturelles » (N) ou « naturelles protégées » (Np, Nr, NRfu, ...), la surface des espaces naturels et forestiers est considérable. Elle représente plus de 92% du territoire soit 22342,58 hectares (en comptant le domaine maritime). Le territoire testeur est effectivement composé de nombreux espaces naturels et boisés, mais également par un réseau hydrographique très important qui draine l'ensemble du territoire.

Les entités boisées comprenant les plus grands intérêts paysagers et écologiques par leur diversité et richesse (boisements le long des réseaux hydrographiques, etc...) peuvent être protégés par la mise en place d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC). Les boisements remarquables (au titre de la loi littoral) et mais aussi au sein des zones

urbaines sont également protégés, que ce soit pour leur valeur paysagère et patrimoniale (EBC ou au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) ou de leur valeur écologique (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

3.2.6 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Comme nous l'avons vu, l'environnement de la commune de La Teste de Buch constitue un patrimoine inestimable pour lequel il convient de poursuivre la préservation. Ainsi le territoire communal, riche d'une superficie de plus de 24 000 ha, dispose de plus de 92 % d'espaces naturels préservés.

La dimension environnementale constitue donc le socle sur lequel repose l'identité du territoire.

La commune au travers de la révision du PLU, a affiné l'identification des espaces remarquables du territoire. Ces espaces sont préservés en application des obligations de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

L'identification des espaces naturels remarquables s'est basée sur l'état initial de l'environnement qui a caractérisé les grands types de milieux naturels et les protections qui y sont associées (sites classés, ZNIEFF, sites Natura 2000...). Ainsi les espaces naturels concernés par ces protections ont été systématiquement classés en espace naturel remarquable (zones NR, NRfu et NM) Ainsi sont classés en espace remarquable :

- Le site classé de la grande Dune du Pilat et de la forêt usagère ;
- Le canal des Landes ;
- Les sites Natura 2000 et plus particulièrement :
 - Le périmètre du site FR7200702 « Forêts dunaires de La Teste de Buch »
 - Le périmètre du site FR7200710 « Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage »
 - Le périmètre du site FR7200714 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born »
- Les ZNIEFF de type I et II et plus particulièrement :
 - La forêt usagère de La Teste de Buch (type2) ;
 - Les dunes modernes du littoral landais (type2) ;
 - Les zones humides d'arrière-dune du pays de Born (type2) ;
 - Les prés salés Est et Ouest (type 1) ;
 - La lette de la craste de Nezer (type1) ;
 - Les marais nord-ouest du lac de Cazaux (type 1).

Ces espaces naturels sont tout autant des milieux forestiers (notamment la forêt usagère), des zones humides situées le long des rives du lac de Cazaux, des crastes (fossé drainant) ou des milieux humides arrières dunaires, des milieux d'interface entre la mer et les espaces terrestres (prés salés Est et Ouest), le canal des Landes et ses rives.... Ils sont le témoin de la richesse des milieux naturels dont dispose le territoire communal.

Il est à noter que la partie maritime du territoire de La Teste de Buch est classée en zone NM, elle est protégée au même titre que les espaces remarquables terrestres et plus particulièrement le site de l'île aux oiseaux (Nmi) et la réserve naturelle du Banc d'Arguin (Nmb).

Il est à noter qu'une partie de la forêt privée et domaniale ne faisant pas partie des inventaires patrimoniaux identifiés dans l'état initial de l'environnement (site classé, site Natura 2000, ZNIEFF...) ont été retirés de la dénomination des espaces remarquables au titre de la loi littoral. Elle reste toutefois fortement protégée en zone naturelle (zone NP) et concernée par le classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).

Au-delà du patrimoine remarquable et protégé réglementairement, la dimension patrimoniale préfigure l' traduction réglementaire du PLU.

Une analyse spécifique a été réalisée sur l'identification des zones humides. Ainsi l'ensemble des zones humides prioritaires et effectives identifiées dans les inventaires réalisés dans le cadre du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » ont été prises en compte. Ces espaces sont classés en zone naturelle (N, NL, NP, NR, NRfu, NV...)

La révision du PLU s'est attachée à compléter les continuités écologiques déjà identifiées dans le PLU approuvé en 2011. Ces continuités permettent de relier de grands ensembles naturels forestiers (trame verte), ou des milieux aquatiques (trame bleue) qui favorisent le déplacement et les échanges de population de nombreuses espèces.

La dimension environnementale de la commune de La Teste de Buch, qui se traduit par la préservation des milieux naturels emblématiques du territoire, doit aussi se décliner au sein même des milieux urbains. Un effort particulier a été entrepris dans ce domaine afin de mettre le paysage au cœur du projet urbain. Cela passe par la préservation des éléments de nature en ville identifiés, mais aussi par un travail spécifique sur l'espace public où le végétal doit être un élément fondateur du projet.

L'importance de l'eau

Ainsi, l'ensemble des plans d'eau maritime du Bassin, le lac de Cazaux, les crastes et cours d'eau, quelle que soit leur importance, et qu'ils soient toujours en eau ou non, font l'objet d'une matérialisation sous forme de zone naturelle dans le zonage. Le règlement écrit intègre par ailleurs les dispositions et les prescriptions réglementaires assurant une constructibilité limitée et à distance des crastes, fossés drainants et des ruisseaux, ce sur l'ensemble des zones du PLU.

3.2.7 L'HABITAT

La ville de La Teste de Buch est soucieuse de favoriser une production de logements permettant au plus grand nombre de se loger sur le territoire, et plus particulièrement les testeurs eux-mêmes. Ceci est d'autant plus important si la politique du logement est mise en parallèle des besoins qui sont issus de la dynamique économique que connaît la commune. Il est aujourd'hui indispensable de produire du logement répondant aux besoins des entreprises qui se développent et des familles qui disposent d'un emploi sur la commune. Cet enjeu est d'autant plus important lorsque que l'on se retrouve sur un marché immobilier tendu, lié à l'attractivité naturelle du territoire. Ainsi cette diversification de la production de logements doit permettre d'accompagner la population dans son parcours résidentiel au sein de la commune.

Le volet « habitat » du PLU est une dimension essentielle du projet territorial, d'autant que la révision de ce document d'urbanisme constitue la première opportunité de mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat (PLH), avec les outils de planification urbaine. Si la compétence et les politiques en matière d'habitat sont déjà exercées depuis de nombreuses années, la révision de ce PLU va permettre d'aller plus loin dans l'aboutissement des objectifs programmatiques.

Plusieurs enjeux sont ressortis du diagnostic et ont justifié in fine une déclinaison programmatique des besoins en nombre de logements :

- La redéfinition de l'objectif démographique et de production de logements en lien avec le projet de territoire, le PLH et le SCOT ;
- La production de logements sociaux à assurer car la commune est concernée par l'article 55 de la loi SRU ;
- La poursuite de l'intervention pour l'amélioration de l'habitat privé existant, avec une attention particulière sur les copropriétés privées ;

La référence programmatique au Schéma de Cohérence Territoriale constitue un point de cadrage initial du projet programmatique du PLU. En effet, le SCOT du SYBARVAL approuvé en 2024 s'était appuyée sur des perspectives de croissance démographique très ambitieuses, à hauteur de 0,8% par an d'ici à 2030. Or, abstraction faite de la période de pandémie de 2020-2021, force est de constater que La Teste de Buch a plutôt connu une croissance démographique moyenne d'environ 0,2% par an, en particulier sur la période 2014-2020.

Le PLH en cours de révision définit pour la ville de La Teste un objectif de production de 205 logements par an comprenant 63 % de logements sociaux, c'est-à-dire 130 logements sociaux à produire par an. Sur la période d'application du PLH, la production de logements représente 1230 logements dont 780 logements sociaux.

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

La ville a donc plutôt fait le choix initial de s'inscrire dans un scénario de croissance démographique plus soutenu que ses dernières années d'une part. Il est donc ressorti la perspective de construire un Plan Local d'Urbanisme s'appuyant sur une perspective démographique de croissance de 0,8% par an jusqu'en 2037. L'année 2037 comme horizon programmatique pour le PLU étant justifié par la logique d'intégrer l'équivalent de deux temps de vie d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) dans la déclinaison règlementaire du PLU, à savoir deux fois six ans.

Ainsi la projection démographique et la déclinaison en logements peuvent être déclinées de la manière suivante et de programmer la mise sur le marché d'environ 205 logements par an, soit 2460 logements d'ici 2037, dont 1560 logements sociaux.

Il s'agit d'une part donc de « flécher » règlementairement les secteurs urbains sur lesquels des servitudes spécifiques permettront de donner des perspectives d'amélioration de l'équilibre de l'offre de logements.

D'autre part, il s'agit toutefois de s'inscrire sur un temps plus long durant lequel le rééquilibrage de l'offre en logements sociaux va être réalisé à l'échelle du parc de logements.

Le Plan Local d'Urbanisme propose plusieurs outils pour atteindre progressivement les différents objectifs visés :

- Dans le règlement écrit, la reconduction systématique d'une proportion de logements sociaux à réaliser en fonction de plusieurs paramètres, correspondant à un objectif de diversité sociale dans les zones urbaines : les zones concernées et les tailles d'opérations de logements visés avec des seuils de déclenchement qui débutent à partir d'opération de 4 logements ou lots.
- Dans le règlement graphique, des servitudes de mixité sociale peuvent être positionnées sur certaines parcelles ou ensembles de parcelles de manière à favoriser l'émergence d'opération d'aménagement d'ensemble comportant une proportion importante de logements sociaux.
- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, la définition d'un prorata de logements sociaux à réaliser par opération d'aménagement d'ensemble, bien sur des zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU) ou sur des zones urbaines en renouvellement (zones U).
- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, que ce soit pour des communes concernées par des obligations de production de logements sociaux ou non, la définition d'un prorata de logements sociaux à réaliser par opération d'aménagement d'ensemble. Toutes les communes « SRU » sont concernées aussi bien sur des zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU) ou sur des zones urbaines en renouvellement (zones U).

Le PADD du PLU vise ainsi à développer un modèle de développement plus soutenable et notamment assurer une localisation de l'habitat cohérente afin de limiter les déplacements, favoriser des typologies d'habitat moins consommatrices d'espaces, accompagner la rénovation énergétique de l'existant et porter des exigences sur la production neuve notamment afin de favoriser la production d'énergies renouvelables...

Les OAP intègrent ces enjeux en définissant des éléments programmatiques différents. Le PLU décline le « volet programmatique » en indiquant le nombre de logements minimal à produire ainsi que le niveau de production de logements sociaux pour chaque site... Par ailleurs, la typologie des logements à mettre sur le marché ou les types

de financement des logements sociaux sont sans être imposés (LLS et BRS). Pour atteindre ces objectifs, il est nécessaire de compléter les outils réglementaires

Les objectifs de production de logements sociaux sont ambitieux. Comme nous l'avons écrit précédemment, il s'agit d'inscrire dans la traduction réglementaire, les outils nécessaires pour atteindre ces objectifs de diversité sociale dans les zones urbaines, mise en place de servitudes de mixité dans les OAP, emplacements réservés pour la production de logements sociaux, ...).

Dans les OAP, les servitudes de mixité sociales qui sont mise en place permettent de produire un certain nombre de logements sociaux (750 LLS), comme le montre le tableau suivant.

La production seule sur les secteurs d'OAP ne permet pas d'atteindre l'objectif inscrit dans le PADD.

Cependant, il ne faut pas oublier de prendre en compte dans la comptabilité des logements sociaux, tous les logements qui sont en cours de réalisation et dont les permis de construire ont été accordés depuis le recensement établi par le PLH. Le travail engagé par la ville porte ses fruits puisque le travail de rattrapage est important et le nombre de logements sociaux non encore comptabilisé s'élève à 751 logements.

Ainsi en ajoutant les logements sociaux produits dans le cadre du PLU et les logements non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1 501 unités, l'objectif du PLU est devenu inférieur 60 logements.

3.2.8 LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Dans le cadre de la formalisation de son projet de territoire, il s'agit bien de s'inscrire dans la continuité et la cohérence des politiques publiques déjà mises à l'œuvre depuis quelques années par la COBAS.

Il s'agit clairement de s'appuyer sur l'un des atouts majeurs que constituent les différentes lignes de transport collectif et tout particulièrement la ligne ferroviaire pour en constituer des points de connexion à dont les usages doivent être accrues à la fois pour les liaisons internes, mais également en liaison avec les territoires périphériques (Bordeaux Métropole, Libournais, Périgueux).

Dans ce registre le quartier de gare est donc amené à prendre une importance grandissante dans leur rôle de desserte des mobilités, d'une part mais également dans une recherche de plus grande attractivité de ses quartiers pour d'autres usages, aussi bien résidentiel que sur la déclinaison d'une économie de proximité (façade maritime, rue du port par exemple). Le PLU doit donc réglementairement accompagner ce processus de valorisation du quartier de gare qui doit amener à des logiques de renouvellement urbain de certains îlots, comme, par exemple, sur l'îlot de la Humeyre qui fait l'objet d'une OAP ou dans une logique de renforcement de l'urbanisation sur la façade maritime (OAP Prés Salés Ouest).

De la même manière, un travail de rattachement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile doit être mis en œuvre pour raccrocher les « hubs de mobilités », qu'il s'agisse de la gare ou d'aires de covoiturage, par des liaisons de mobilité douce. Relier de manière apaisée les différents quartiers à ces « hubs de mobilités » constitue un réel défi pour les années à venir afin de rapprocher les services de proximité, les bassins de vie et les bassins d'emplois de la population résidente. Cette orientation permet donc d'œuvrer au développement du covoiturage, en prévoyant dans le PLU les emprises nécessaires à création d'espaces de stationnement dédiés à proximité de la voie rapide.

En lien avec le paragraphe précédent, le travail sur l'augmentation de la part de la mobilité douce et active dans le poids important que représente la mobilité dans le quotidien des habitants de la ville est une ambition pour les prochaines années.

Ainsi, en complément des prescriptions réglementaires, les schémas d'aménagements proposés doivent favoriser la mise en connexion des espaces en projet avec les entités urbaines existantes, et donc potentiellement le réseau de transport collectif le plus proche.

3.2.9 LES RESEAUX D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

La ville de la Teste de Buch, s'inscrit déjà depuis de nombreuses années dans l'accompagnement de projets alternatifs de production d'énergies renouvelables. Aussi, le Plan Local d'Urbanisme doit à la fois :

- Accompagner réglementairement les nouveaux projets de production d'énergie renouvelable, en particulier en lien avec l'existence de sites industriels ou commerciaux existants ;
- Prédéfinir dans le règlement graphique du PLU les périmètres qui disposent d'un prérequis favorable en attendant les études préalables de faisabilités techniques et environnementales.

Ainsi en application de l'article 47 de la Loi relative à l'énergie et au climat du 9 novembre 2019, le PLU retranscrit dans le règlement la possibilité d'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation, pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux ayant une emprise au sol supérieure à 1 000 m², ainsi que sur les bâtiments à vocation tertiaire, résidentielle (hors logements sociaux) ou agricole.

Il est donc nécessaire de privilégier les nouveaux dispositifs de production d'électricité photovoltaïque à même le sol au sein des espaces déjà artificialisés, pollués, en reconversion, à réhabiliter (anciennes décharges, friches, carrières...) et, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, exclusivement dans le cadre de l'agrivoltaïsme tel que défini règlementairement.

Le PLU donne la possibilité de développer les implantations d'ombrières photovoltaïques sur les parkings (loi d'accélération des énergies renouvelables) en application de l'article 40 de la loi ApER qui rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1^{er} juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

A contrario une grande vigilance devait être mise en avant quant aux sites dont les qualités paysagères ou environnementales pourraient être impactées négativement par la mise en œuvre d'installation de production d'énergies renouvelables. C'est donc aussi pour cette raison que la mise en œuvre de secteurs Ap (agricole protégé) ou Nr, Nrfu, Np (naturel protégé) se justifie dans le PLU.

3.2.10 LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Si pour la très grande majorité du territoire, la mise en connexion au Très Haut Débit ne constitue plus un enjeu pour la ville de La Teste de Buch, il reste toutefois quelques secteurs ponctuels où le fonctionnement n'est pas encore optimal et où il devra bénéficier d'une mise à niveau. La programmation prévue conjointement par la COBAS et les services de Gironde Numérique vont permettre toutefois de résorber les déficiences existantes dans les prochains mois.

S'appuyant sur cet outil indispensable au fonctionnement des services administratifs et des activités économiques du territoire, les pôles de développement prioritaires vont ainsi pouvoir légitimement confortés, tout particulièrement ceux identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La Teste constitue le bassin d'emplois et de services majeur à conforter et développer, la mise en connexion numérique du territoire justifie la capacité de l'ensemble des communes de la COBAS à apporter des réponses complémentaires et diversifiées d'animation du territoire, en particulier à l'échelle des centralités identifiées par le Schéma de Cohérence Territoriale du SYBRAVAL

3.2.11 L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

L'offre commerciale est bien développée à l'échelle du territoire communal. L'enjeu n'est donc pas tant de créer de nouveaux espaces que celui :

- de favoriser le regain d'attractivité des offres commerciales dans le centre-ville de la Teste dans des dynamiques d'ensemble sur un périmètre élargi du parcours marchand.
- de privilégier des logiques de requalification urbaine des espaces commerciaux existants, comme la zone commerciale de Lagura et Cap Océan dont les espaces ouverts au public doivent mieux participer aux enjeux actuels de valorisation de cette entrée de ville, de lutte contre la trop grande artificialisation des sols et les îlots de chaleur par exemple ;
- d'ambitionner un recyclage du foncier existant pour s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle plus importante dont le PLU doit permettre une mutation progressive à la fois par le maintien de la vocation commerciale mais également par la possibilité à proposer de nouvelles offres résidentielles sur le territoire.

En effet, le SCOT du SYBARVAL ne donne plus la possibilité de développer de nouvelles grandes et moyennes surfaces sur les zones d'activités existantes.

Des séquences du centre-ville de La Teste peuvent être ciblées par des servitudes au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en effet de maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux des principales séquences de rues ou de places en particulier.

De fait, le rôle des espaces publics et des cheminements doux est également important puisqu'ils devront permettre une accessibilité et une valorisation des commerces et services afin de renforcer leur attrait. C'est un point d'autant plus important que les commerces existants, et les commerces futurs souhaités, sont des commerces de proximité qui, par définition, répondent à une population résidente proche, qui privilégiera sans doute les modes actifs pour accéder à ces commerces.

Ceci justifie par exemple la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur aussi élargi que la zone commerciale du Baou. Même si cette dernière présente des orientations générales, elle met en avant la nécessité de recomposer et requalifier les espaces dans une logique de pleine intégration de cet ensemble avec les quartiers limitrophes.

Ainsi la réglementation des zones UAa et UA favorise une mixité fonctionnelle plus durable, permettant à la fois d'augmenter le nombre d'habitants en centre-ville et le déploiement d'activités commerciales et de services en pied d'immeuble. Ainsi la réglementation concernant le stationnement de ces activités a été revue afin de favoriser l'implantation des commerces, ainsi que la hauteur de bâtiment qui disposent de commerce en rez-de-chaussée. Parallèlement, la ville agit sur la requalification des espaces publics et le maintien des équipements publics en centre-ville, afin d'assurer une synergie économique.

Cette réflexion stratégique est aussi déployée dans la centralité de Cazaux et du Pyla où le zonage et la réglementation favorise l'activité économique (UB pour Cazaux et UPAC pour le Pyla).

Parallèlement, la mairie souhaite se réapproprier le secteur de la façade maritime, en étendant le parcours marchand le long de la façade du port centre le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650). Cette façade commerciale est complétée par un « parc actif et naturel » sur le liti des Prés Salés Ouest, qui s'étend le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650) en direction d'Arcachon.

Ce site fait l'objet d'une OAP. Il y est envisagé notamment le développement d'activités économiques et services (commerces, restauration, artisanat...) sur une partie de la façade maritime, où actuellement des bâtiments existants sont en état dégradé voire en friche.

- Les zones économiques périphériques

« Espace Plaisance », « Caillivole », l'Espace Industriel et Commercial de La Teste sont des zones économiques et commerciales périphériques. Elles ont la particularité de se situer à proximité immédiate de la RN250 et la RD1250, les principaux axes de desserte de la commune et donc offrant une bonne visibilité. Elles disposent d'une réglementation spécifique permettant leur développement et zone classées en zone Ulc (zone artisanale, commerciale, dans laquelle le bureau et la sous destination d'hébergement sont autorisés), permettant une évolutivité de ces sites.

Les secteurs économiques de « Cap Océan » et des « Miquelots » disposent d'une situation particulière car intégrés à des quartiers urbains (Quartier du centre-ville et des Miquelots). Ils disposent d'une réglementation spécifique en UIC* (artisanat, bureau, commerce). De la même manière, le quartier de Cazaux dispose d'une petite zone d'activités en entrée de ville sur laquelle est implantée une petite surface commerciale. Classée en zone UX, cette zone doit permettre le développement d'activités artisanales.

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport...) mais aussi bénéficiant de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale.

La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales. Afin de lutter contre cette tendance, il a été fait le choix de redéfinir le périmètre de la zone Ulc afin de recentrer l'offre commerciale dans ce secteur et favoriser l'activité artisanale dans le reste de la zone d'activité (zone UI). Il a aussi été fait le choix d'interdire ou de limiter certaines pratiques que favorise la spéculation foncière, c'est-à-dire tout type d'habitation et les cellules de stockage autonome ou non affectées (box).

3.2.12 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

Maintenir les conditions favorables au développement économique du territoire

La commune la Teste de Buch disposait en 2020 de 12416 emplois pour 11 586 actifs sur son territoire. Ce chiffre n'a cessé de progresser ces dernières années. La Teste-de-Buch est le 5^e pôle d'emploi départemental (2^e hors Bordeaux Métropole, derrière Libourne).

Ainsi la commune représente quasiment la moitié du volume global d'emploi du territoire de la COBAS. Cette attractivité constitue une opportunité économique majeure pour renforcer la dynamique économique sur le territoire, notamment à l'échelle de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, et contribuer à l'équilibre économique territorial.

Au-delà des réponses apportées au niveau de la production de logements en lien avec le développement économique qui ont été présentées dans le chapitre précédent, il convient aussi de favoriser la poursuite du développement économique du territoire qui est à la fois créateur de richesse et d'emploi.

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

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

Une OAP thématique est développée dans le PLU. Les principes définis au sein de cette OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité à intégrer par les divers porteurs de projets, complétant les dispositions édictées par le règlement afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projets économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

- Intensifier les fonctions urbaines et économiques
- Optimiser le foncier économique et sa gestion
- Gérer des flux de déplacements accrus
- Traiter les limites et lisières des espaces économiques
- Renforcer l'intégration architecturale et paysagère
- Intégrer les transitions écologiques et énergétiques

Pour les activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels et journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes). Cette économie se déploie aujourd'hui au sein de différents pôles économiques :

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport...) mais aussi de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale. La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales.

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

*** La prescription 235 du SCOT prescrit la possibilité de créer une agglomération économique :**

Prescription 235 (extrait SCOT SYBRAVAL approuvé en juin 2024)

L'agglomération à vocation économique est définie à partir de cinq critères cumulatifs : 1 -une emprise foncière de plus de 5 hectares

2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m² de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur ;

3-une variété d'activités majoritairement artisanale ;

4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) ;

5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct.

Au regard de ces critères, les agglomérations à vocation économique sont localisés en annexe du DOO. Elles concernent la zone d'activités d'Arès, la zone d'activités CAASI d'Andernos, la zone d'activités Sylvabelle du Teich, la zone d'activités du Technoparc du Teich et la zone d'activités Actipôle de Gujan-Mestras.

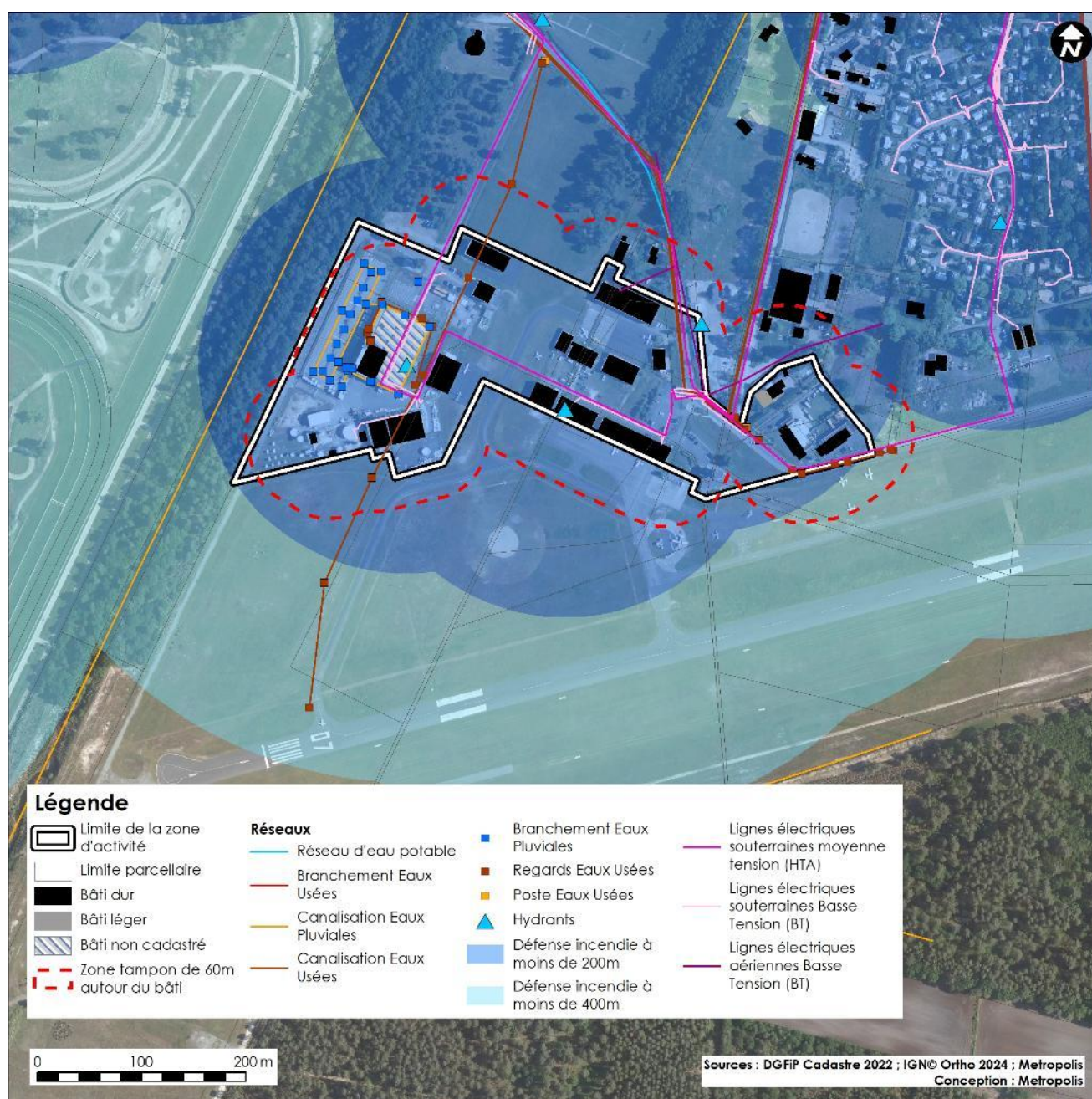
Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme justifient et délimitent à leur échelle les enveloppes urbaines des agglomérations à vocation économique, conformément à la prescription 234. Les cartographies de l'atlas (Annexe 10.1 du DOO) positionnent ces agglomérations mais n'en déterminent pas la délimitation précise.

Dans ces zones, la densification est à prioriser, avant toute extension.

Une précision toutefois, : le premier critère du SCOT parle d'une surface de plancher minimale pour permettre la création de cette agglomération économique. Les rédacteurs du SCOT ont privilégié la surface de plancher alors que l'emprise au sol est plus pertinente pour les activités économiques. Les activités économiques ne créent que peu de surface de plancher (en dehors des bureaux et des activités de services, et encore !). Elles créent principalement de l'emprise au sol. C'est sur cette base d'emprise au sol que nous nous sommes appuyés pour appliquer ce critère. En effet, la zone économique actuelle présente une emprise au sol de 1507m² à l'hectare, majoritairement à vocation artisanale, une continuité de bâti inférieure ou égale à 120m, desservies par les réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et avec accès routier direct.

Le site est aussi desservi par l'aérodrome.

Carte page suivante permet d'illustrer l'application des critères du SCOT sur cette espace économique. La quantification des critères est développée le chapitre d'explication de la traduction réglementaire.



Ainsi, une zone d'activité est définie grâce à l'application de cette prescription.

En effet, le site économique de Villemarie n'est pas identifié dans le SCOT comme un espace économique et encore moins en agglomération. Cependant, la présence de l'aérodrome, de hangars, d'activités économiques existantes confère un caractère particulier à ce site.

Parmi les entreprises installées, il y a lieu de souligner la présence de l'entreprise SAFRAN*. La ville et la COBAS ne peuvent pas se permettre de limiter le développement de cette entreprise au rayonnement international.

Ainsi, en application des 5 critères cumulés définis par le SCOT, il est possible de définir une petite agglomération économique afin permettre la délimitation d'une zone d'activités économique UI permettant l'évolution du site de l'entreprise SAFRAN qui a exprimé son souhait de l'agrandir et ainsi de s'inscrire dans cette orientation du PADD du maintien et du développement de l'emploi local.

**Safran est un groupe international de haute technologie opérant dans les domaines de l'aéronautique (propulsion, équipements et intérieurs), de l'espace et de la défense. Sa mission : contribuer durablement à un monde plus sûr, où le transport aérien devient toujours plus respectueux de l'environnement, plus confortable et plus accessible. Implanté sur tous les continents, le Groupe emploie 100 000 collaborateurs pour un chiffre d'affaires de 27,3 milliards d'euros en 2024, et occupe, seul ou en partenariat, des positions de premier plan*

mondial ou européen sur ses marchés. Safran s'engage dans des programmes de recherche et développement qui préservent les priorités environnementales de sa feuille de route d'innovation technologique.

Selon l'occupation du sol, la Teste-de-Buch compte 9960 hectares de surfaces boisées, soit 56% de son territoire.

Le site présente de nombreux atouts économiques malgré un foncier très complexe et un contexte urbain dense au Nord :

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

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

Maintenir les activités ostréicoles, de nautisme, ...

Les activités ostréicoles, de plaisance, nautiques, ... constituent un ensemble productif complémentaire à l'agriculture, l'industrie, aux secteurs de l'énergie, aux services aux entreprises, au transport de marchandises, le commerce de gros.

Sur la commune, au-delà des grands acteurs nationaux, l'économie repose essentiellement sur les activités traditionnelles qui tirent ressources des caractéristiques maritimes du Bassin d'Arcachon. Le PADD affirme clairement la volonté de porter une attention particulière pour ces activités. Ainsi, le PLU classe les ports ostréicoles de La Teste-centre et du Rocher en zone UMo et les Malines, outils indispensables au fonctionnement des activités ostréicoles. Le port central de La Teste dispose d'une réglementation spécifique permettant à la fois l'exercice de cette profession et le maintien du caractère historique et patrimonial de ce secteur.

Parallèlement, un nouveau secteur dénommé UMn situé au nord des Prés salés ouest, est dédié au développement des activités nautiques et à la réalisation d'un port à sec (pôle nautique récemment réalisé). Cet équipement est compatible avec les orientations du SMVM (chapitre III-3 « les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et littoral »). Son accès direct à la mer (cale de mise à l'eau) lui confère un avantage certain pour ce type d'activités. La limite sud de ce site vient se caler sur le périmètre de la convention de concession que la commune a obtenu, lui permettant de gérer le site des Prés salés ouest. Une partie de la zone UMn se déploie au nord des Prés Salés Ouest. Cette zone concerne à la fois des espaces du Domaine Public Maritime et des propriétés privées.

L'activité touristique et de loisirs

L'activité touristique est essentielle au développement économique du territoire. Il s'appuie plus particulièrement sur la qualité environnementale et des paysages du Bassin d'Arcachon qui est reconnue nationalement et internationalement, mais aussi sur sa localisation et sa desserte.

Ainsi les principaux sites économiques touristiques se situent au sein de la station balnéaire de Pyla sur Mer et sur les rives du lac de Cazaux. La réglementation du PLU accompagne le développement de ces secteurs. Au Pyla plusieurs secteurs situés à proximité du Boulevard de l'Océan, au niveau de l'école du Pyla et de l'observatoire de la corniche, offrent des droits à construire plus importants (emprise au sol et hauteur) pour les établissements commerciaux, hôteliers et para hôteliers (UPac).

De la même manière, la zone NLa permet l'aménagement et l'animation touristique des bords du lac de Cazaux. Toutefois l'attractivité touristique est dépendante de l'offre d'hébergement qui lui est dédiée.

L'offre marchande dans le domaine de l'hébergement touristique représente 3 924 lits dont presque 70% correspond à une offre en camping.



5 de ces campings sont implantés au pied de la Dune du Pilat, monument naturel accueillant plus de 2 millions de visiteurs par an. Ces derniers ont été lourdement impactés par l'incendie de 2022.

Ils ont bénéficié de la possibilité de reconstruction à l'identique suite à leur destruction par l'incendie mais ces installations touristiques sont dépendantes de phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.

Afin d'anticiper cette disparition programmée, la commune a, depuis 2012, participé avec le GIP littoral Aquitain à l'appel à projets national sur la relocalisation des activités et des biens, lancé par le ministère de l'environnement afin d'anticiper la reconstitution sur d'autres lieux de l'hébergement touristique des 5 campings.

Ainsi, ces 5 campings ont été identifiés afin de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec

d'autres activités touristiques déjà existantes.

Toutefois, ces sites ont été durement touchés par le terrible incendie de 2022. Bien que reconstruits à l'identique pour certains.

La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.

Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proche du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et ni de surface.

Les campings sont donc maintenus sur leurs sites actuels. Le PLU ne prévoit pas de relocalisation des campings de la Dune.

Parallèlement, le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux.

Un vaste projet de recomposition est en cours de réalisation, lequel viserait à constituer un parcours de 18 trous en deux boucles de 9 trous, s'organisant autour du nouveau club house, qui s'implanterait à l'est du boulevard d'Arcachon (partie « basse » de 12,40 ha environ) et à l'ouest du practice actuel (partie « haute » de 49,56 ha environ).

Le PLU dans sa nouvelle configuration permet de sanctuariser en EBC dans le PLU, des espaces qui dans le document précédent figuraient en zone NLg (parcelle BI 581 pour 20 hectares, partie des parcelles FD 3 et 103 pour 6 hectares) ou en Zone 2AU (parcelle FC n°35 Hauts du Golf pour plus de 15 hectares) augmentant ainsi la quantité de surfaces en EBC dans ce secteur, et plus globalement à l'échelle de la commune, de plus de 20 ha (+ 41 ha EBC – 18 ha [futur parcours] – 3 ha [futur practice]), tout en assurant le maintien de la coupure d'urbanisation et des corridors écologiques existants (Est/ouest ; Nord/Sud).

Le quartier de Cazaux est un site touristique très apprécié notamment des familles grâce au lac du même nom, qui offre une vraie alternative aux plages océanes plutôt appréciées pour la force de la houle océanique. Toutefois l'hébergement touristique y est peu présent et mérite d'y être complété dans le cadre du redéploiement des équipements touristiques. Ainsi, l'offre qui y est envisagée se situe au niveau de l'entrée de ville (RD112) dans la continuité de la zone d'activités. Cette offre se réaliserait sous forme de camping. Ainsi le PLU a classé 4 ha en zone 1AUK afin de favoriser cette réalisation.

La commune souhaite valoriser le développement économique de l'hippodrome de La Teste de Buch qui fait partie aujourd'hui des premiers centres d'entraînement en France. Celui-ci se développe sur une emprise foncière d'environ 20 ha et est composé à boxes et constructions pour les chevaux, et de logements pour les entraîneurs, leurs employés et les apprentis qui sont en formation au sein des écuries de courses

Les installations nécessaires à l'entraînement et aux courses de chevaux (anneaux d'entraînement, champs de courses, box, locaux d'accueil et administratif...) sont quant à eux classés en zones naturelles à vocations de loisirs (NL). La surface de ces installations représente environ 70 ha.

Cet hippodrome dispose de 500 chevaux à l'entraînement toute l'année et génère 200 emplois directs. Des investissements récents ont permis d'améliorer l'accueil du public lors de l'organisation des courses (PMU notamment) puisque l'ensemble des tribunes du champ de courses avec restaurant panoramique, a été reconstruit en 2013.

La société des courses qui gère l'hippodrome et la commune de La Teste portent depuis de nombreuses années, un projet qui vise à asseoir l'hippodrome de La Teste de Buch parmi les plus importants au niveau national, dans un segment en pleine mutation. Celui-ci s'appuie sur le regroupement au sein d'un même lieu de l'ensemble des activités équestres au côté de l'activité des courses (dressage, saut d'obstacle, concours complet, polo,). Cet ensemble économique sera par ailleurs adossé à un projet d'hébergement touristique permettant l'accueil de l'ensemble des publics visés tout au long de l'année.

Cet hébergement permettra de reconstituer une partie de l'offre touristique vouée à disparaître progressivement au pied de la Dune du Pilat. Le PLU prévoit un classement de ce vaste ensemble en zone UHi qui offre des droits à construire spécifiques à la réalisation des constructions nécessaires à l'activité économique de l'hippodrome y compris les hébergements touristiques.

Enfin, le parc zoologique représente une surface de plus de 42 hectares situés dans une coupure d'urbanisation entre l'hippodrome et l'entrée nord de Cazaux. Ce site mérite une attention particulière car il est difficile de présenter ce site comme une simple secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

En effet, par la spécificité de sa vocation et de la localisation, il constitue un pôle économique de loisirs important à l'échelle de la commune mais aussi du bassin. C'est pour cette raison que le site est classé en zone UZ, doté d'un règlement spécifique lui permettant une extension limitée de ces constructions existantes dans cette coupure d'urbanisation et permettant de répondre aux besoins de cette installation (tant d'un point de vue sanitaire que d'un point de vue touristique).

3.2.13 REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Comme déjà évoqué précédemment, dans un contexte de forte restriction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour les années à venir et en application de objectifs du SCOT et du PLH, le PLU de la ville de La Teste de Buch est amené à traduire une trajectoire plus vertueuse et plus en adéquation avec ses besoins réels pour les prochaines années.

Par ailleurs, au regard des limites propres au territoire, d'une plus forte vigilance quant au prélèvement de la ressource en eau potable et au traitement des eaux usées, de manière mécanique les projections de croissance démographique doivent être revues de manière plus raisonnable. Il en découle des besoins fonciers moins importants à mobiliser, d'autant plus qu'il doit être prioriser les capacités de « densification » au sein des espaces déjà artificialisés.

Le diagnostic a pu montrer un besoin surestimé d'espaces identifiés sur l'ensemble du territoire :

Pour l'accueil de futurs logements, avec le potentiel cumulé théorique de près de 3120 à 6900 logements bruts sur des d'espaces constructibles à vocation d'habitat (et bien que ramené à un potentiel inférieur comme expliqué dans l'étude de densification) ;

Pour le développement économique du territoire avec plus de 25 ha théoriquement mobilisables selon le SCOT, dont la localisation ne répond pas forcément à une cohérence de développement d'intérêt communautaire en application de la loi littoral. Le travail du projet communal consiste donc à mobiliser le foncier disponible en densification des espaces encore mobilisable dans les périmètres économiques existants.

Dans le domaine de l'habitat, le choix a donc été de limiter les potentialités de consommation foncière, en comptabilisant notamment les nombreux espaces libres non construits et présents au sein des principaux espaces déjà agglomérés. Toutefois, cette comptabilisation théorique est confrontée aux réalités du terrain qui peut être différente d'un quartier du territoire à un autre, ou d'un pôle urbain à l'autre (La Teste, Cazaux et Le Pyla sur Mer). De nombreux contextes sont ainsi à prendre en considération pour la mise en perspective des capacités d'accueil théorique via l'étude de densification :

Une pression foncière sur le territoire, avec un processus de division parcellaire très fortement mis en œuvre sur l'ensemble du territoire mais avec des niveaux de densité sensiblement différents dont il résulte des terrains constructibles en moyenne plus grands à Cazaux et au Pyla du territoire par rapport au Nord (La Teste) ;

Une rétention foncière qui de fait peut concerner tout terrain qui échappe à la maîtrise publique ;

Un processus de densification, et de portage de programme de logements collectifs, qui n'est pas égal sur le territoire, avec une plus grande difficulté d'amener ce type d'opérations, abstraction faites des centralités et/ou des opérations pouvant être portées par des bailleurs sociaux ;

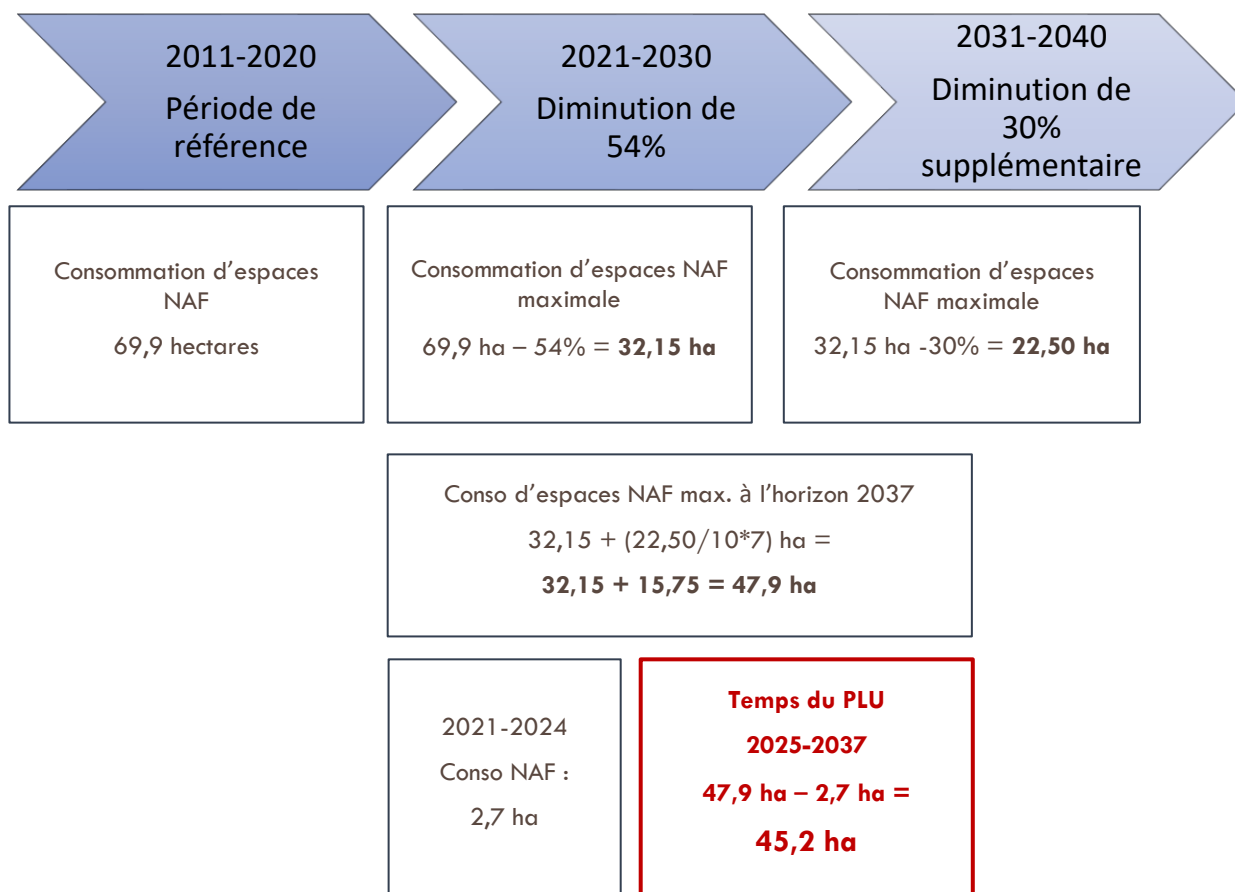
Des capacités de densification théorique qui peuvent être confrontées à des impossibilités de mise en œuvre au regard de problématiques de réseaux (défense incendie, enjeu d'atténuation de la sollicitation de la ressource en eau potable, évitement des aléas de ruissellement...).

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche l'objectif de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers suivants : « Une consommation globale d'environ 37 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pourra être mobilisé dans le PLU, en compatibilité d'application de la loi Climat & Résilience et en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine, et toutes destinations confondues ».

Lors de la phase d'étude, nous avons travaillé sur les objectifs que nous connaissons pendant les travaux du SRADDET, c'est-à-dire -54% sur la période 2021-2030 et -54% sur la période 2031-2040. Or, le SRADDET a approuvé des objectifs de réduction moins élevés depuis l'arrêt du PLU : la trajectoire est désormais fixée à -30% pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031.

Sur cette base, le PLU révisé est donc plus vertueux que le SRADDET puisqu'il projette une réduction de 54% sur 12 ans, au-delà des objectifs de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040 du nouveau SRADDET.

Alors que le PLU arrêté fixe une enveloppe maximale d'ENAF de 36,45 ha entre 2021 et 2037, les nouveaux objectifs sont les suivants :



Le bilan de la consommation d'espaces toutes destinations confondues établit à 50,76 hectares les espaces NAF consommés par l'application du PLU révisé, en intégrant les zones 2AU qui seront éventuellement ouvertes au-delà d'un délai de 6 ans - après la mise en œuvre d'une procédure de révision et la réalisation d'une évaluation environnementale). L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (50,76 ha) sont donc très proches : écart de 5,56 ha. Le PLU s'inscrit dans la compatibilité du SRADDET et de SCOT.

Ce Plan Local d'Urbanisme s'inscrit donc comme une première étape pour amener le territoire de La Teste-de-Buch vers la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050.

Les objectifs de consommation d'espaces NAF sont compatibles avec les objectifs du SRADDET.

Comme évoqué dans le chapitre dédié au volet « urbanisme » et au chapitre « Habitat », pour parvenir à ce résultat, un travail important a été réalisé sur la définition des zones urbaines et à urbaniser, dans une ambition de planification à 10-12 ans. Par ailleurs, la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), vise à mieux rationaliser la consommation des espaces. Ainsi, chaque zone à urbaniser, à vocation principalement résidentielle, se voit dotée d'un objectif minimum de logements à réaliser par tranche et/ou par phase, avec de surcroît un ratio de logements à réaliser qui correspond au minimum aux attentes du Schéma de Cohérence Territoriale.

Par ailleurs, les objectifs de densité mais également de forme urbaine attribués au cas par cas en fonction des caractéristiques propres à chaque zone U ou 1AU (niveau desserte par les réseaux, assainissement collectif ou non, topographie, présence ou non d'une servitude d'utilité publique...)

3.3 EXPLICATION DES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU précisent des principes d'aménagement communs afin de répondre aux enjeux partagés :

Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'**opération(s) d'aménagement d'ensemble**, portant sur une **emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable**. Pour chaque OAP, une **densité minimale de logements à produire** est prescrit afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.

Pour chaque OAP, un tableau en chapeau de la présentation du site, présente :

- le classement dans le zonage ;
- la superficie de l'OAP et la superficie de la partie qui est constructible permettant de la différencier de la surface globale de l'OAP (notamment dans les cas où le périmètre d'OAP intègre une bande tampon de 50m de large inconstructible) ;
- les superficies selon la vocation de l'OAP (logements, équipements, activités, ...) ;
- le nombre minimal de logements à réaliser, la temporalité de réalisation de ces logements ;
- le pourcentage de logements sociaux est précisé dans le cas d'une OAP à vocation d'habitat.

Les OAP peuvent définir des **tranches** ou un **phasage de l'ouverture à l'urbanisation** afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps.

Chaque OAP présente un principe de **structuration du réseau viaire**.

Chaque OAP définit les **principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère, voire patrimoniale**, des sites à urbaniser.

Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les **aménagements nécessaires à la protection des interfaces** où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances.

Les OAP s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative. La **notice explicative** est composée d'un tableau comportant trois colonnes.

Le territoire de la commune de La Teste de Buch comme la plupart des espaces de la COBAS et des espaces du littoral girondin a fait l'objet d'une très forte urbanisation sous la forme d'un étalement urbain relativement peu dense. Il résulte de ce constat, comme indiqué dans l'étude de densification située en annexe du rapport de présentation, l'existence de capacités foncières de densification théoriques relativement importantes.

Passée cette analyse brute, il apparaît pourtant qu'il n'est pas pour autant évident de mobiliser via le PLU l'ensemble des espaces « libres » théoriques pour répondre aux besoins du territoire dans la mise sur le marché de nouveaux logements.

La combinaison des analyses foncières, mettant aussi bien en avant les capacités à requestionner le foncier existant que le besoin à dégager de nouveaux espaces urbanisables, découle la mise en cohérence spatialisée du développement urbain.

La somme des orientations de développement réfléchie à l'échelle communale ne faisant pas le projet de territoire, il s'agit désormais de coordonner les besoins et les modalités d'urbanisation et/ou d'ouverture à l'urbanisation en compatibilité avec les orientations adoptées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Comme vu précédemment, le diagnostic a pu mettre en avant que les objectifs d'accueil de population et de mise sur le marché de logements devaient être raisonnables au regard des dernières années.

Le projet de développement doit donc désormais identifier prioritairement les espaces libres et les logements disponibles au sein des enveloppes agglomérées du territoire.

Dans un contexte de forte montée de la pression foncière depuis quelques années, le projet de PLU s'attache donc à répondre à des objectifs de croissance maîtrisée, en limitant l'ouverture à l'urbanisation en dehors des continuités directes des principales centralités. Le travail d'identification des espaces libres théoriques pour le développement ou le confortement des entités urbaines existantes a ainsi été réalisé à partir d'une pré-identification des enveloppes urbaines agglomérées, sur la base de critères de continuité, de compacité et de densité, et en fonction du projet de développement porté par la commune.

À partir de ce travail d'identification, la nécessité d'une analyse approfondie s'est imposée, afin d'évaluer au cas par cas en fonction des enjeux environnementaux notamment, les besoins réels en foncier pour l'accueil d'une population nouvelle et la production de logements. Ainsi, la méthode a consisté à distinguer les espaces libres théoriques selon les possibilités réelles d'ouverture à l'urbanisation de ces espaces. On différencie alors, pour le projet de PLU :

- Les espaces libres effectivement constructibles au sein des périmètres agglomérés ;
- Les espaces théoriquement libres constructibles, mais qui dans les faits font l'objet d'autorisation d'urbanisme récemment délivrées (permis d'aménager, permis de construire, ...) ;
- Les espaces libres non constructibles, au regard de contraintes diverses (difficultés d'accès, enjeux de protection ou de préservation, risques...).

Les espaces projetés comme devant devenir constructible en espace naturel, agricole ou forestier, qui font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

4. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

4.1 EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRES

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement a été élaboré sur la base du Code de l'urbanisme après application de la réforme du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).

Le règlement du PLU a ainsi été bâti sur la base de trois objectifs :

- l'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- la traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 25 zones (dans lesquelles des déclinaisons en secteurs existent), ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou agricoles et naturelles sur le territoire de la commune de La Teste de Buch.

À chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet.

Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement.

Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des Plans de Prévention des Risques (submersion et érosion) et servitudes de localisation.

4.1.1 ENONCE DES DEFINITIONS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

2.1.1.1 *Exploitation agricole et forestière*

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2.1.1.2 *Habitation*

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination regroupe notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

2.1.1.3 *Commerce et activités de services*

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

2.1.1.4 Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

2.1.1.5 Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

4.1.2 DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Au-delà des servitudes d'utilité publiques qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme, et qui sont rappelées et délimitées par des informations graphiques sur les plans de zonage et en annexe, sur l'ensemble des zones du document d'urbanisme, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Ainsi, des obligations sont communes à toutes les zones.

2.1.2.1 La desserte et les réseaux

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons...).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes, notamment concernant la défense incendie, la protection civile et la collecte des déchets ménagers.

Les voiries en impasse sont à éviter, autant que possible, dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), afin de créer des connexions inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers. Sauf possibilité donnée au travers des Orientations d'aménagement et de Programmation, des aires de retournement sont admises à titre temporaire pour assurer les demi-tours des véhicules de secours ou de service public en permettant l'aménagement d'un espace libre en continuité des voies pour laisser la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure.

Les voiries sont, pour la plupart, destinées à être reversées à plus ou moins long terme dans le domaine public, et doivent donc répondre à certaines normes telles que celles concernant la défense incendie.

De plus, des prescriptions supplémentaires ont été définies pour les autres réseaux et la collecte des déchets :

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) réalisés en souterrain devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.
- Dans les opérations de plus de 2 lots ou logements, il pourra être demandé la réalisation d'un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères. Par ailleurs, un emplacement supplémentaire sera prévu par tranche de 5 lots ou logements.

Par ailleurs, la conception des accès devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration et au ralentissement des ruissellements des eaux pluviales, mais aussi au maintien de la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement des voies.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et des terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, énergie et réseaux de communication, électricité). Il est à noter que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal met plus particulièrement l'accent sur une recherche de bonne gestion des eaux pluviales. À ce titre, la nécessité de traiter les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet est rappelé, que ce soit pour des projets d'habitat individuel, collectif, ou pour l'implantation de nouvelles activités économiques. Il est ainsi prescrit les normes suivantes :

Lors de l'avis des PPA, la COBAS a demandé de faire référence au règlement d'intervention de la COBAS qui est les annexes du PLU.

Les règles de traitement des eaux pluviales sont les suivantes (issues du SIBA) :

Fossés, crastes, cours d'eau : conservation à ciel ouvert et création de zones non aedificandi

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse des services du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) et cas spécifiques liés à

des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.). Cette mesure est destinée d'une part, à ne pas aggraver les caractéristiques hydrauliques, et d'autre part, à faciliter leur surveillance et leur nettoyage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Lorsqu'un fossé/craste ou cours d'eau est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale doit être maintenue :

Afin de conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs de l'aval.

Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien.

Dans le cadre de l'aménagement des zones AU du PLU (lotissement, groupe d'habitation, zone d'activité, etc.) les fossés, crastes, cours d'eau existants ou à créer seront dotés d'une banquette, laissée libre d'accès en dehors de l'emprise des lots, de 3 mètres minimum de largeur à partir du haut de la berge.

Dans le cadre d'une demande d'urbanisme en zone U du PLU, lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un fossé, une craste ou un cours d'eau, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de l'axe de cet ouvrage. Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d'eau structurant ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, alors la création d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur laissée libre d'accès pourra être imposée. Les clôtures doivent être implantées à plus d'1 mètre du haut de berge des fossés.

Canalisations

Lorsqu'une canalisation d'eaux pluviales, de statut public ou privé, est concernée par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue :

Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'exploitation.

Afin de ne pas endommager ou fragiliser cette canalisation.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par une canalisation d'eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de cet ouvrage.

Restauration des axes naturels d'écoulement des eaux

La restauration d'axes naturels d'écoulements, ayant partiellement ou totalement disparus, pourra être demandée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) lorsque cette mesure sera justifiée par une amélioration de la situation locale.

Mesures relatives à la qualité de l'eau

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le SIBA peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).

Mesures constructives

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes sont imposées à toutes les nouvelles constructions sauf dérogation expresse du SIBA concernant des cas particuliers (centre-ville, terrains en pente, etc.) : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. Le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) n'imposera pas ces règles dans les cas où elles ne peuvent pas s'appliquer du fait de la configuration des lieux.

Mesures compensatoires à l'imperméabilisation

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel après accord écrit du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

2.1.2.2 Le risque incendie

Suite à l'avis des personnes publiques associées et notamment de l'Etat, le chapitre concernant l'incendie est complété en particulier pour les OAP.

Il est ajouté :

Les OAP en contact avec le massif forestier intègrent une bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre le massif boisé et le projet de construction.

2.1.2.3 Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Suite à une observation faite pendant l'enquête publique, un chapitre est inséré dans les dispositions générales du règlement concernant les saillies des constructions au-dessus du domaine public.

Il est donc précisé que :

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

Pour les zones UA et UB, cette disposition s'applique en tous points de la façade, exception faite pour les avant-toits.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

2.1.2.4 Le recul des constructions hors agglomération le long des voies départementales

Ce chapitre rappelle les dispositions de recul de constructibilité vis-à-vis des principaux axes de communication qui parcourent le territoire. Il s'agit de servitudes qui, de fait, doivent être pleinement intégrées dans le règlement du PLU.

		Recul hors agglomération et hors des espaces urbanisés par rapport à l'axe (mètres)		Accès	
Type de RD		Habitations	Autres Constructions	Hors agglomération et hors des espaces urbanisés	En agglomération et en espaces urbanisés
Autoroute	A660	100m		Nouveaux accès strictement interdits	Nouveaux accès strictement interdits
Section de route classée à Grande Circulation (RGC) par le décret n°2010-578 et classée en 1 ^{ère} catégorie	RN250 RD 112	75 m Exception maximale en cas d'étude L.111-8 du Code de l'Urbanisme, au cas par cas, avec max : 35m pour les habitations, 25m pour les autres constructions		Nouveaux accès strictement interdits pour des raisons de visibilité et de sécurité	Nouveaux accès autorisés, sous conditions de visibilité et de sécurité

Cat. 1 (voie à vocation de transit)	RD 218 RD 259 RD 650 RD 1250 RD 1251	35m	25m	Nouveaux accès interdits, sauf enclave et absence de solution alternative, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines : - Etude spécifique nécessaire, - Pas de développement linéaire de l'urbanisation.	
Cat. 2 (voie à vocation de transit)	RD 217 RD 217 ^E 2 RD 256	25m	20m		
Piste cyclable départementale	RD804 RD804E4	10m		Nouveaux accès strictement interdits	
Toutes les Routes Départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme		<u>Avis conforme nécessaire</u> du Centre Routier Départemental du Libournais lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire <u>très fortement déconseillée</u> (compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme)	

Suite aux observations faites pendant l'enquête publique, il est précisé que les reculs de constructibilité vis-à-vis des principaux axes de communication qui parcourent le territoire s'appliquent hors agglomération mais aussi hors des espaces urbanisés. Cette précision est faite aussi dans les prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, des zones urbaines, agricoles et naturelles situées hors agglomération et hors des espaces urbanisés

2.1.2.5 La réalisation d'aires de stationnement

Si le nombre de création de places de stationnement est à déterminer au cas par cas en fonction du type de zone et de la destination principale des constructions, les surfaces affectées au stationnement sont quant à elles harmonisées sur l'ensemble de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à savoir :

- pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
- pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

2.1.2.6 Le rappel des obligations légales de débroussaillage (OLD)

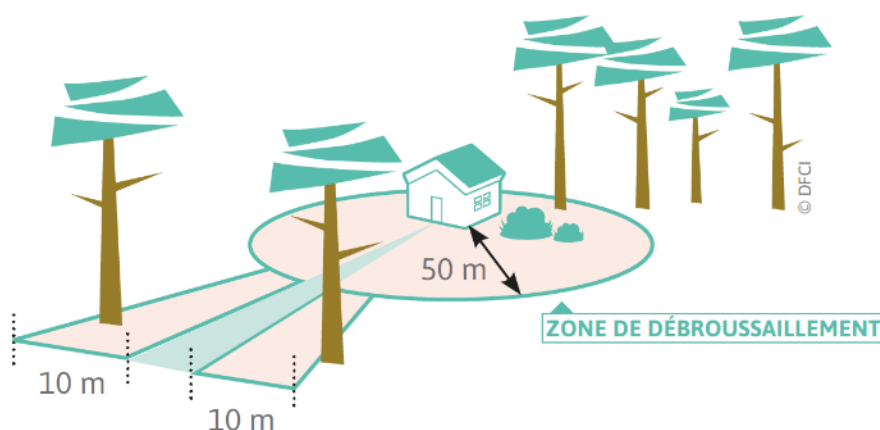
Ce chapitre rappelle les dispositions liées au débroussaillage obligatoire pour tous les terrains situés à moins de 200m des bois et forêt. Il s'agit de servitudes qui, de fait, doivent être pleinement intégrées dans le règlement du PLU, compte tenu des événements tragique de juillet

a. Principe général des règles de débroussaillage

Pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts, l'obligation de débroussailler s'applique sur :

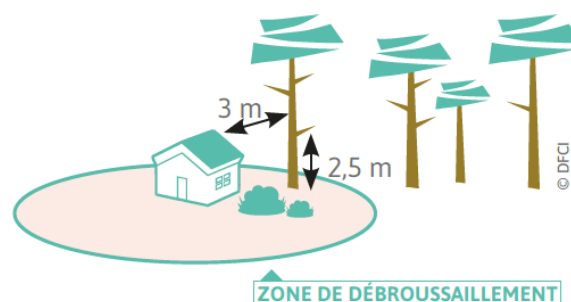
- 50 m aux abords des constructions,
- 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.

Dans le cadre d'un plan de prévention des risques contre les incendies de forêt (PPRIF), l'obligation peut-être portée jusqu'à 100 m aux abords des constructions.



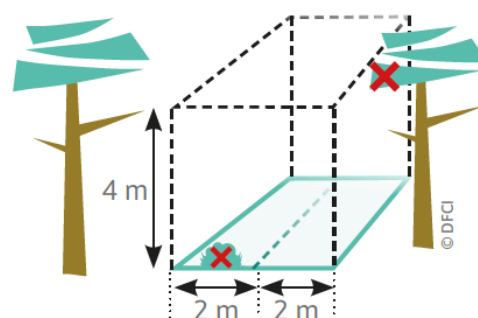
Les arbres doivent être à une distance minimale de 3 m des constructions.

L'élagage des arbres doit maintenir les premières branches à une hauteur minimale de 2,5 m du sol.



Les voies d'accès aux constructions doivent être d'une largeur minimale de 4 m.

Toute végétation doit être supprimée sur une hauteur de 4 m et sur une largeur de 2 m de part et d'autre de l'axe central de ces voies.



b. Cas concret des principes de débroussaillage

- En zone urbaine (zone U dans le PLU)

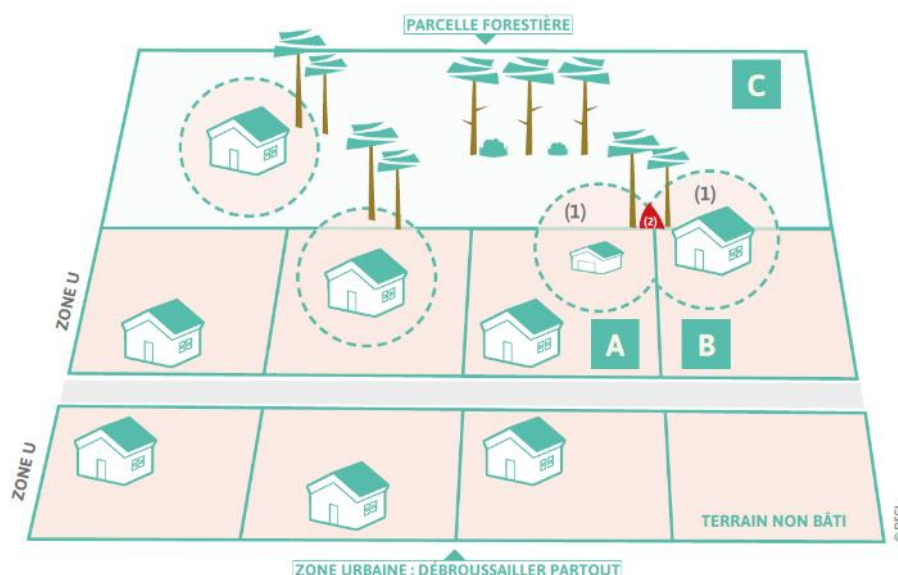
L'obligation de débroussaillage porte sur la TOTALITÉ des parcelles bâties ou non. Elle est à la charge du propriétaire ou son ayant droit (Art. L134-6 et 8 du code forestier).

- Sur fonds voisins

(1) A et B assument les travaux de débroussaillage dans un rayon de 50 m autour de leur construction.

(2) Les travaux incombent à B, propriétaire de la construction la plus proche du terrain C (Art. L 131-13 du code forestier).

A et B préviennent C qui ne peut s'opposer aux travaux (Art. L 131-12 du code forestier), sous peine de prendre en charge la responsabilité du débroussaillage.



2.1.2.7 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Suite à l'avis des personnes publiques associées, l'Etat a fait valoir la nécessité de développer les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, plus particulièrement pour les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Ainsi, il est ajouté dans les dispositions générales :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (articles L151-11 du code de l'urbanisme).

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à certaines règles notamment du chapitre « Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères » de toutes les zones du PLU.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article ?

2.1.2.8 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Suite à l'avis des personnes publiques associées, l'Etat a demandé de préciser l'application de l'arrêté préfectoral de 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres à l'échelle du département.

Ainsi il est ajouté dans les dispositions générale du règlement les éléments suivants :

La Gironde est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral de 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres à l'échelle du département. Ce dernier donne pour plusieurs tronçons d'infrastructures, le classement dans une des 5 catégories définies de façon réglementaire, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit, et le type de tissu urbain.

La commune de La Teste de Buch est concernée par ces dispositions. Pour consulter la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre et l'arrêté préfectoral associé, les pétitionnaires doivent se reporter aux annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure, est précisée dans le tableau ci-après.

NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAeq (6 h-22 h) en dB(A)	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAeq (22 h-6 h) en dB(A)	CATÉGORIE DE l'infrastructure	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m
(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2, comptée de part et d'autre de l'infrastructure			

Ce classement sonore a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction concernée par cette réglementation, et érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

Les constructions concernées par l'application du classement sonore, ainsi que les références réglementaires portant sur l'isolement acoustique minimum attendu sur ces constructions, sont précisées dans l'arrêté préfectoral girondin figurant dans les annexes du PLU.

4.1.3 LES ZONES URBAINES

Au titre du Code de l'urbanisme (Article R151-18) « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Conformément au Code de l'urbanisme, les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitat, au commerce et activités de service, à l'exploitation agricole ou forestière, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Le zonage du PLU traduit la mise en œuvre de la stratégie territoriale, et la volonté de renforcer les centres-villes, centres-bourgs et entités urbaines traditionnelles. Le développement urbain est

localisé dans et en continuité des espaces les plus denses existants. L'accueil de la population se fait essentiellement au sein des zones urbaines existantes et à proximité des équipements publics et des réseaux existants.

Le PLU comprend 18 types de zones urbaines, à savoir :

- **La zone UA** couvre essentiellement les espaces urbanisés de la ville de la Teste. Elle se caractérise par une forme urbaine dense par rapport aux autres entités urbaines existantes (compacité du tissu bâti, fort rapport avec l'espace public) et une vocation multifonctionnelle (habitat, commerce, équipement, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération).

La zone UA comprend **un secteur UAa**, qui correspond à l'hypercentre où la densité, les hauteurs des constructions sont plus élevées.

- **La zone UB** couvre généralement les quartiers périphériques au centre-ville de La Teste et le centre bourg de Cazaux. Ces zones UB présentent souvent une homogénéité des formes urbaines en secteur ancien, avec une compacité et une forte présence des constructions en relation avec les espaces publics. La densité y est toutefois moins importante qu'en zone UA et des décalages de façades peuvent exister ce qui contribue à rythmer la perception depuis les espaces publics. Une vocation multifonctionnelle y est présente (habitat, commerce, équipement).

L'enjeu est d'assurer un maillage cohérent des quartiers situés en zone UB pour assurer une densification maîtrisée.

Plusieurs espaces sont identifiés en zone UB, accolés à la zone UA et/ou aux zones UE. Ces espaces offrent une mixité fonctionnelle (commerces, équipements, services...). La zone UB couvre aussi le centre bourg de Cazaux structuré autour de la place du marché.

- **La zone UC** correspond à une zone urbaine intermédiaire entre la centralité formalisée par les zones UA, UAa et UB et les secteurs pavillonnaires. La zone UC est aussi bien présente sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux.

La vocation principale est souvent résidentielle même si la présence des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, mais également les commerces de détail ou certaines activités participent à la diversification fonctionnelle de ces zones.

Les principes règlementaires de la zone ont été remaniés afin de structurer et d'encadrer la mutation de ces secteurs soumis à de nombreuses divisions foncières. La volonté traduite dans ces espaces est de favoriser les regroupements parcellaires et de favoriser les opérations groupées ou opérations d'ensemble dans un cadre urbain plus qualitatif.

La particularité des quartiers concernés est la présence d'unités foncières qui permettent l'émergence de projets d'ensemble qui nécessitent un cadrage réglementaire. La réglementation a pour principe des niveaux de densités inférieures à ceux autorisés dans les centralités.

La zone UC comprend un secteur UC* dans lequel l'hébergement est autorisé contrairement au reste de la zone UC.

- **La zone UD** est une zone d'urbanisation contemporaine qui a pu se développer au cours des dernières décennies. Elle correspond à une zone urbaine à vocation résidentielle, développée sous forme de constructions pavillonnaires. Les zones UD sont aussi bien présentes sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux.

La zone UD se développe principalement au-delà de la zone UC sur des espaces bâtis moins denses : espaces urbains au sud du centre-ville de La Teste, au-delà de la zone UC et jusqu'à la RD1250, espaces urbains compris entre la voie ferrée et le bassin au nord, la zone urbaine le long du boulevard d'Arcachon, la zone urbaine de Caillivolle entre les zones d'activités, les zones urbaines entre la RD259 et la boulevard des Miquelots, tous les zones urbaines pavillonnaires en extension de la zone UC à Cazaux.

Cependant, la zone UD comprend 3 secteurs particuliers correspondant à la conservation de quartiers identitaires. Au-delà de la préservation des éléments bâtis ou paysagers, la commune a souhaité poursuivre la préservation de certains quartiers identitaires afin de favoriser la préservation des caractéristiques et la forme urbaines de ces quartiers. Sur la Teste-centre, ils concernent :

- Un secteur UD1 : secteur de la pinède de Conteau
- Un secteur UD2 : secteur de le Coum au nord du centre-ville
- Un secteur UD3 : secteur le long de l'avenue des ostréiculteurs

- **La zone UE** couvre principalement les espaces occupés par les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, sportifs, administratifs...

- **La zone UF** correspond aux quartiers des Miquelots réalisés dans les années 1970 sous la forme d'une ZAC. L'ancien règlement de la ZAC précisait la nature de la constructibilité secteur par secteur. Cette réglementation regroupait initialement 30 zones. Elles ont été regroupées en 8 zones principales. Ces 8 zones regroupent principalement des secteurs pavillonnaires et des groupes d'habitation.

La zone urbaine résidentielle des Miquelots, comprenant :

- - la zone UF1, avec les quartiers de la Fagotière et la SCIC SO 23 logements ;
- - la zone UF2, avec les quartiers Le Captal de Buch, Les Genêts d'Or, Les Sternes-Les Courlis, SCI La Matelle, et Cant l'Aouset ;
- - la zone UF3, avec les quartiers La route de Cazaux, à proximité des équipements scolaires ;
- - la zone UF4, avec les quartiers La Marjolaine, La Pastourelle, La Chamade, Les Océanes et Marbella ;
- - la zone UF5, avec les quartiers SCIC 2e tranche, et les Collines du Soleil ;
- - la zone UF6, avec les quartiers Aigue Marine ;
- - la zone UF7, avec les quartiers La Pignada ;
- - la zone UF8, avec les quartiers La Matelle.

- La zone UG couvre des espaces dédiés aux zones d'équipement golfique (parcours du golf d'Arcachon) et des équipements d'accueil tel que le club house du golf d'Arcachon, son hôtel et son restaurant.
- La zone UHi couvre des espaces dédiés aux zones d'équipement de l'Hippodrome du Becquet (boxes, ...) et des équipements d'accueil (accueil, restaurant, tribunes, ...). Les constructions autorisées sont liées et nécessaire à l'activité de l'hippodrome.
- La zone UI correspond à une zone urbaine dédiée au développement économique de la zone d'activités du Pays de Buch et à la zone d'activités industrielles de Villemarie même si cette dernière se localise en discontinuité de de l'agglomération, de l'autre côté du canal des Landes. Toutefois, cette zone UI* remplit les critères du SCOT pour être une agglomération économique. Cette zone permet d'assurer l'extension limitée à 50% de l'emprise existante de constructions à destination industriel.
- La zone Ulc correspond à une zone urbaine dédiée aux activités commerciales. La zone Ulc comprend plusieurs secteurs :
 - Le secteur Ulc délimite le commercial de Caillivole, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce, hébergement (sous destination habitat) sont autorisés,
 - Le secteur Ulch délimite les pôles commerciaux d'Espace Plaisance et de Cap Océan, où le commerce est autorisée en rez de chaussée et l'habitation en étage,
 - Le secteur Ulc* délimite le pôle commercial des Miquelots, et rue Lagrua, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce sont autorisés.
- La zone UK correspond au parc résidentiel de loisir (PRL) du Domaine de la Forge et des Solariales. Il se localise hors de l'enveloppe de l'agglomération. La zone UK comprend aussi le camping Bel Air Village de Cazaux et le camping Cap fun Pinèda à au nord de Cazaux.
- La zone UM correspondant au port de pêche et plaisance d'Arcachon. Cette zone fait partie du Domaine Public Maritime dans laquelle les activités portuaires de pêche, ostréicole, plaisance et aux activités nautiques liées notamment au stationnement des bateaux. Il existe plusieurs secteurs spécifiques complémentaires sont autorisées :
 - La zone UMo : comprend le port ostréicole central et le port ostréicole de Rocher
 - La zone UMn correspond aux zones dédiées à l'activité nautique située au nord des Prés salés Ouest et la zone économique marine plaisance située avenue des Hutiers (zone rouge Port-PPRSM)
 - La zone UMb correspond aux Cabanes dans le secteur de l'Aiguillon et du Lapin Blanc
- La zone UP est une zone spécifique au quartier du Pyla sur Mer. Elle comprend 3 zones particulières qui ont été délimité au regard des règles de chacun des lotissements qui composent le quartier du Pyla sur Mer et la possibilité de regrouper les lotissements ayant des règles communes :
 - **La zone UP1** correspond aux quartiers anciens dotés d'une identité forte, situés le long de la frange littorale de Pyla-sur-Mer ;
 - **La zone UP2** qui correspond aux lotissements identitaires plus récents, implantés sur le premier flanc de dune et sur le quartier du Domaine de la Forêt ;
 - **La zone UPac** qui correspond aux implantations des activités commerciales de Pyla-sur-Mer
- La zone UR correspond aux quartiers de logements collectifs dont la hauteur de bâtiments est de plus grande hauteur que les quartiers pavillonnaires et ceux du centre-ville de La Teste comme les quartiers de la Règue Verte et d'Arcachon marine situé au nord de la commune en limite d'Arcachon, mais aussi le quartier de Marzac par exemple.
- La zone UT correspond à une zone urbaine située au nord du centre-ville de la Teste, dans le prolongement de la façade maritime du port central. La zone UT est coincée entre la RD650 et la voie ferrée entre

Arcachon et Bordeaux. Seule la RD650 sépare le site du bassin. Elle se situe au droit du site des prés salés ouest, à la jonction de plusieurs types de paysage.

L'objet de la présente le zone UT est d'encadrer réglementairement la traduction de l'OAP qui se développe le long de la façade maritime, le long de la RD650 (avenue du général de Gaulle) pour la raccrocher au port central et au centre-ville qui à seulement 10 minutes à pieds., pour lui donner une dynamique et une attractivité, alliant qualité urbaine, préservation des espaces naturels, gestion de l'eau et des risques et connexion aux Prés Salés. Sa vocation est spécifiquement dédiée à l'encadrement des à l'accueil touristique, d'activités sportives, de loisirs.

- La zone UX correspond à une zone urbaine dédiée aux activités commerciales, d'artisanat, bureau et commerce à l'entrée Nord de Cazaux.
- La zone UZ correspond à la zone urbaine dédiée au parc zoologique. Ce parc est une spécificité communale et locale qui se situe dans la coupure d'urbanisation entre La Teste et Cazaux. A ce titre, elle correspond à une zone dans laquelle sont autorisées les constructions, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation économique du zoo. La construction y est limitée et encadrée qui fait de la situation du zoo, en discontinuité de l'agglomération de La Teste et de Cazaux.
- La zone Usdu correspond à la zone urbaine du lotissement de Clair Bois. Cette zone urbaine est définie comme un secteur déjà urbanisé (SDU) par le SCOT. Un seul SDU a été défini sur le territoire communal de la teste de Buch.

4.1.4 LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP ou, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

2.1.4.1 Les zones 1AU

La zone 1AU correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation, aussi bien sous forme d'extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers que sur des espaces situés au sein d'une enveloppe dite « agglomérée » du territoire de la commune de La Teste de Buch. Ces espaces à urbaniser ont pour principale vocation d'accueillir de nouvelles habitations dans une logique d'insertion ou de prolongement vis-à-vis du contexte urbain limitrophe.

Par ailleurs, au regard du contexte propre à chaque zone, aussi bien une plus grande diversité des destinations (commerce de détail, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle...) qu'une recherche de formes urbaines adaptées aux enjeux et aux contextes peuvent être souhaitables. Ainsi, la zone 1AU comprend plusieurs secteurs pour s'adapter aux orientations de développement propres à chaque quartier :

- Un secteur 1AUc correspond aux aménagements de l'entrée de Cazaux dédié à la production du logement,
- Un secteur 1AUb correspond à l'aménagement de l'entrée de ville de La Teste centre (Baou) favorisant la mixité des fonctions,
- Un secteur 1AUs correspond à l'aménagement de la zone de Sécaré dédié à la production de logement,

- Un secteur 1AUk correspondant à l'aménagement à l'entrée Nord de Cazaux.

2.1.4.2 Les zones 2AU

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sur l'ensemble du PLU, les zones 2AU constituent des réserves foncières inconstructibles à la date d'approbation du présent document d'urbanisme. Plusieurs justifications répondent à ce classement dans les différentes communes concernées :

- Une nécessité de préserver la ressource en eau potable ;
- Une nécessité de programmer dans le temps les ouvertures à l'urbanisation pour répondre aux objectifs du PLH ;
- Une nécessité de préparer des aménagements et des réseaux en amont d'une ouverture à l'urbanisation au regard de leur absence ou insuffisance à la date d'approbation du PLU.

4.1.5 LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole « zones A », les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage. La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

4.1.6 LES ZONES NATURELLES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « zones N », les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, une partie des zones humides sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres...

Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, ...). Par exemple, les boisements des coteaux ou des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols en pente.

Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Maintenir les espaces naturels, boisés, végétalisés des communes et la valeur écologique du territoire en application des règles communes avec la zone agricole (gestion du bâti existant).
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée et encadrer les activités artisanales ou commerciales isolées par exemple.
- Accompagner la valorisation écologique des sites.
- Interdire toutes les nouvelles constructions sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

- Autoriser les seules extensions des constructions à usage d'habitation, dans le cadre de leur gestion, qui font l'objet de règles morphologiques.

2.1.6.1 La zone N

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Carte d'extrait du zonage ci-après.

Elle comprend différents secteurs :

- Le secteur Np de préservation où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt de préservation des enjeux environnementaux et/ou paysagers.

- Le secteur Nepr correspondant aux zones naturelles dans les espaces proches du rivage ;

- Le secteur Nv correspondant au secteur naturel en milieu urbain ;

Le secteur Ne correspondant au secteur naturel accueillant des équipements (cimetière, ...) ;

Le secteur Ng correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;

- le secteur Nj : correspondant au secteur naturel de jardins partagés.

2.1.6.2 La zone Naturelle de sport et de loisirs (NL)

La zone NL correspond à une zone naturelle d'équipements et de loisirs où l'accueil du public nécessite des équipements, dans laquelle les secteurs ont été identifiés :

- Le secteur NLa : d'équipement lié à l'accueil du public dans les sites naturels touristiques de la Dune du Pyla, et du Lac de Cazaux ;

- le secteur NLb : secteur spécialisé dans l'aéronautique, autour de l'aérodrome Villemarie; et aux équipements sportifs autour de la plaine des sports Gilbert Moga ;

- le secteur NLc : secteur spécifique correspondant aux terrains de camping situés dans les espaces proches du rivage des communes littorales. Dans ce secteur, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont autorisées ;

- le secteur NLg : secteur spécifique correspondant au secteur du golf et à son extension ;

- Le secteur Nlp : secteur spécifique à vocation d'habitat qui correspond au secteur bâti de La Palu ;

- le secteur NLt : secteur spécifique pour l'accueil et découverte des blockhaus du Pyla ;

- le secteur NLhi : secteur spécialisé autour de l'hippodrome.

2.1.6.3 La zone Naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon (Nm)

La zone NM correspond à une zone naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon. Cette zone correspond au domaine public maritime communal. Les ouvrages importants (concession d'endiguage, port, etc.) doivent nécessairement être prévus au plan d'urbanisme pour pouvoir faire l'objet d'une décision autorisant l'occupation du domaine.

Le secteur NMb correspond au Banc d'Arguin.

Le secteur NMi correspond à l'île aux Oiseaux.

2.1.6.4 La zone naturelle de protection des espaces remarquables (NR et NRfu)

La zone NR correspond aux zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Le secteur NRfu correspond au périmètre de la Forêt Usagère, issu de la carte Durègne.

Les principes réglementaires du PLU 2011 ont largement été repris pour maintenir une protection maximale du patrimoine naturel de la commune.

2.1.6.5 La zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA120 (Ns)

La zone Ns correspond à la zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA120 ainsi que la zone naturelle du lac de Cazaux.

4.1.7 LES EMPLACEMENT RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- « 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le PLU de 2011, suite aux différentes procédures de modification dont la dernière a été approuvée en 2022, identifie 51 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire

Ils se répartissent en 4 catégories :

- Les emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers (14 emplacements),
- Les emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux (7 emplacements),
- Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales (10 emplacements),
- Les emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes (12 emplacements),

Le bilan de l'application du PLU a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés : emplacements réservés maîtrisés, des projets réalisés, des emplacements maintenus, des emplacements abandonnés, des bénéficiaires de ces emplacements, des nouveaux emplacements réservés nécessaire à la réalisation de projets nouveaux, ...

Les emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers

Les emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux

Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales

Emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes

Emplacements réservés établissant des servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements

4.1 LA PROTECTION DES ESPACES BOISES ET LES OUTILS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

4.1.1 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE LOCAL (L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

La délimitation des espaces naturels a été réalisée à partir des espaces remarquables identifiés à l'occasion du diagnostic du territoire.

L'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral s'est appuyée sur l'état initial de l'environnement, qui a mis en évidence huit grandes entités écologiques sur la commune, ainsi que les inventaires patrimoniaux et les protections existants sur le territoire :

Sur cette base le PLU a identifié plus de 6000 ha de zones naturelles remarquables au titre de la loi littoral. Cette identification recoupe :

- Les domaines maritimes emblématiques du Bassin d'Arcachon comprenant l'île aux oiseaux et le banc d'Arguin ;
- Les dunes littorales ;
- Les milieux forestiers et les lettes des massifs de dunes anciennes et modernes ;
- Les rives du lac de Cazaux ;
- Les corridors écologiques du canal des Landes et de la craste de Nezer.

Tous les espaces libres boisés majeurs des 3 polarités sont préservés. Les espaces boisés classés existants dans le PLU de 2011 ont été réajustés afin de rectifier leur tracé en fonction de l'occupation du sol actuelle.

2.2.1.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes espaces boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Les boisements classés en EBC le sont notamment pour des motifs d'ordre environnementaux. Ce classement permet de maintenir des éléments identifiés de la trame verte en tant que corridors écologiques et réservoirs de biodiversité dans la sous-trame des milieux forestiers.

Ces espaces naturels sont tout autant des milieux forestiers (notamment la forêt usagère), des zones humides situées le long des rives du lac de Cazaux, des crastes (fossé drainant) ou des milieux humides arrières dunaires, des milieux d'interface entre la mer et les espaces terrestres (prés salés Est et Ouest), le canal des Landes et ses rives.... Ils sont le témoin de la richesse des milieux naturels dont dispose le territoire communal.

Les principaux cours d'eau de la commune et leurs ripisylves sont protégés par un classement en zone NR ou NP et souvent par un EBC.

Les zones humides sont protégées par un classement adapté :

- Les principaux cours d'eau de la commune et leurs ripisylves sont protégés par un classement en zone NR ou NP et par un EBC.
- Les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux sont classés en zone NR ou NP et EBC pour les espaces boisés.

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC).

Les EBC participent pleinement à trois principaux objectifs :

- Préserver les grandes entités boisées dont le massif de la forêt usagère ;
- Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de ville ;
- Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en ville (zone Nv).

Ainsi, 9463,87 hectares d'Espaces Boisés Classés sont identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme dont :

- **9408,90 ha d'espaces boisés classés maintenus ;**
- **54,97 d'espaces boisés classés créés.**

Seulement 86,23 hectares d'espaces boisés classés sont retirés à l'échelle de la commune.



Evolution des Espaces Boisés Classés

2.2.1.2 Les éléments du patrimoine local identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

L'identification des éléments repérés proviennent notamment des documents d'urbanisme antérieurs, des retours d'élus locaux, du travail de terrain de l'équipe d'étude ou encore de données collectées lors de l'état initial de l'environnement :

- **En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, le PLU entend préserver tous ces éléments caractéristiques du patrimoine local sur l'ensemble du territoire communal.
Certains espaces boisés sont protégés au titre de l'article L.151-19 pour leur qualité paysagère, qu'il s'agisse des grandes masses boisées, des parcs ou jardins ou de certains sujets isolés. Des éléments linéaires (« haies ou alignements d'arbres ») sont également identifiés à ce titre, notamment des haies situées hors secteurs concernés par la TVB.
En outre des éléments du patrimoine bâti de la commune ont été recensés sur la base des potentialités définies dans le diagnostic architectural et urbain, ainsi que sur les travaux précédemment engagés qui font figure de patrimoine local, sans pour autant qu'ils soient inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques. Ils sont regroupés dans des cahiers complémentaires du règlement (édifices à protéger, inventaire des cabanes forestières).
- **En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, le PLU entend préserver des éléments présentant un intérêt écologique, à l'instar notamment :
 - des abords des cours d'eau (y compris les ripisylves comprises dans ces périmètres),
 - des habitats d'intérêt communautaires (Natura 2000) ;
 - d'éléments de la Trame Verte et Bleue, ainsi que des éléments linéaires (typologie « haies ou alignements d'arbres ») compris dans des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue ;
 - de milieux d'intérêt sur le plan écologique mis en évidence à la faveur d'études particulières existantes,
 - ou encore des sites destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires au titre des atteintes à la biodiversité.
- Suite à l'avis des Personnes publiques associées, les surfaces des protection patrimoniales ont évolué :

	Surface en ha
Protection patrimoniale supprimée (passage en EBC)	0,71
Protection patrimoniale supprimée	0,38
Protection patrimoniale créée	22,17
Protection patrimoniale maintenue	99,30
Total général	106,56

2.2.1.3 Synthèse

En synthèse, voici l'évolution des surfaces dédiées à la protection des espaces naturels ou du patrimoine bâti ou naturel local entre les précédents documents d'urbanisme locaux et le Plan Local d'Urbanisme :

	PLU 2024	Projet PLU	Evolution en ha	Evolution en %
Espace vert intérieur protégé	14,21	12,83	-1,38	-9,73%
Espaces arborés majeurs	86,02	86,02	0,00	0,00%
Patrimoine naturel / paysager protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme		0,44	0,44	
Patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme		3,67	3,67	
Patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - mesures compensatoires		18,35	18,35	
Total général	100,22	121,31	21,08	21,04%

4.1.1 DEFINITION DE SECTEURS DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

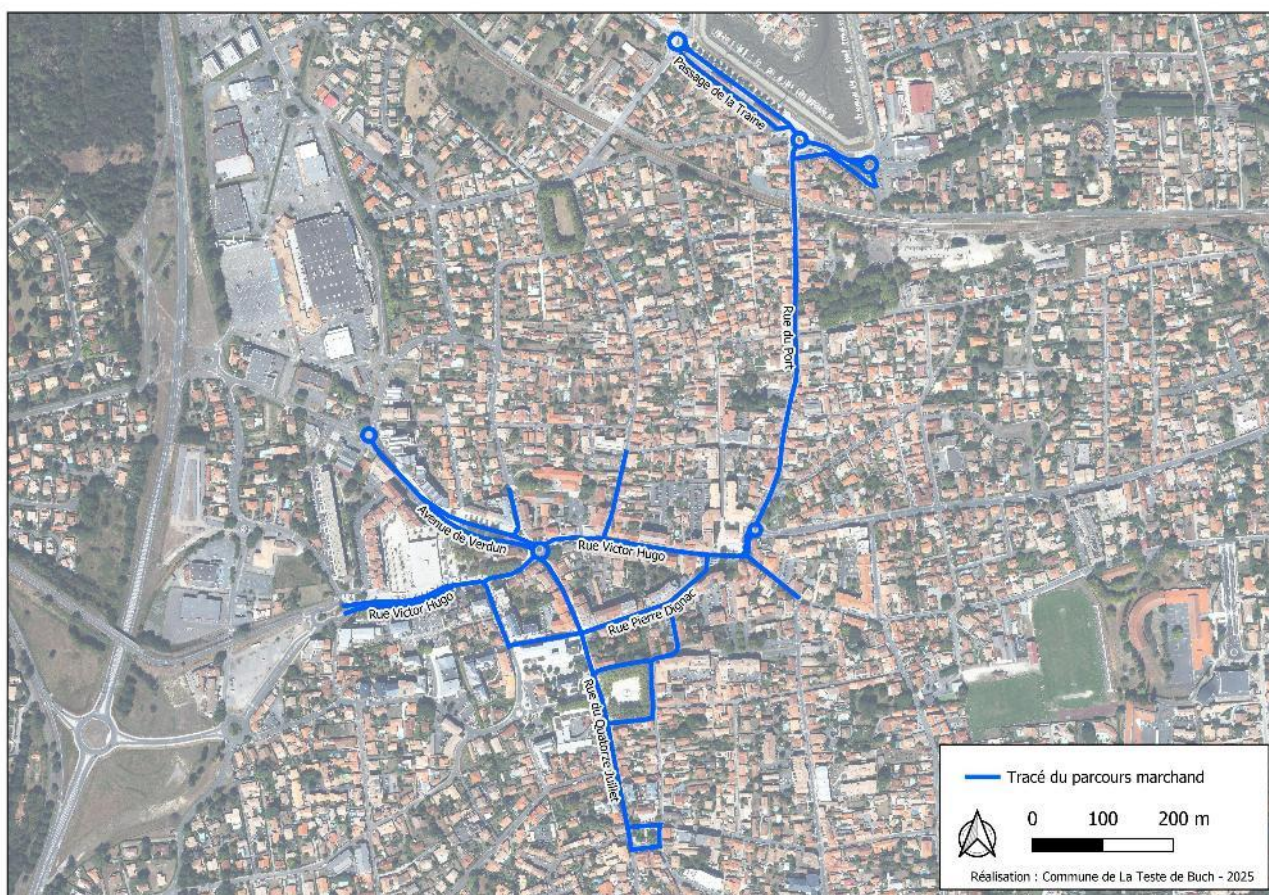
Article L.151-16 du code de l'urbanisme : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Dans une logique de mise en cohérence de actions de stopper le développement des grandes et moyennes surfaces commerciales et de développer le commerce de détail dans le centre-ville de La Teste, de préserver les commerces existants sur Cazaux et le Pyla sur Mer, le Plan Local d'Urbanisme constitue également la « boîte à outil » permettant de mettre en œuvre certaines actions d'aménagement des centralités historiques.

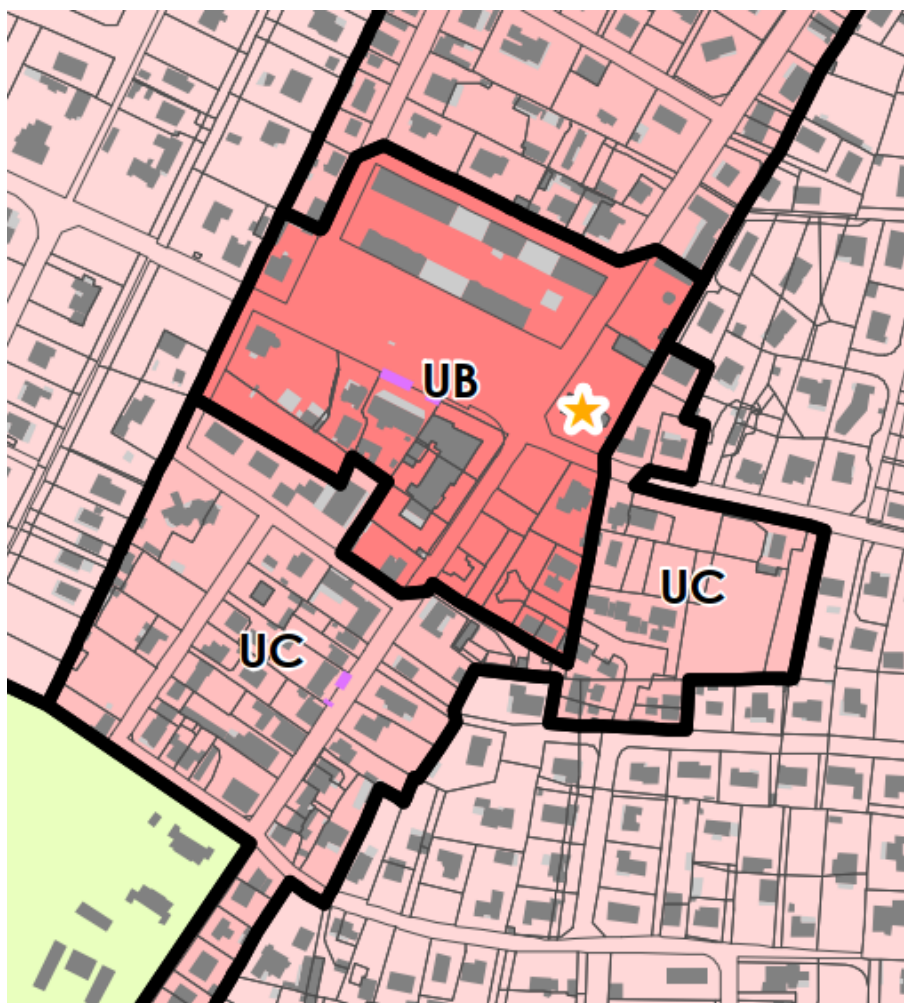
Il s'agit donc de conforter les fonctionnalités historiques de centre-ville et des pôles de Cazaux et du Pyla, l'habitat certes mais également le commerce et les services de proximité ou encore les équipements publics.

Il est proposé dans le Plan Local d'Urbanisme d'incorporer par son règlement graphique l'objectif de maintien de certains linéaires commerciaux en rez-de-chaussée via une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Par exemple, Le centre-ville de La Teste et le bourg de Cazaux bénéficient d'un tel dispositif.

Cette règle doit permettre d'éviter le changement de destination de ces rez-de-chaussée afin de préserver le dynamisme commercial du centre-ville ou du centre-bourg et la mixité fonctionnelle à atteindre entre commerce et habitat.



Tracé du parcours marchand dans le centre-ville de la Teste le long duquel est défini une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.



Façades commerciales identifiées dans le bourg de Cazaux et sur lesquelles une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

5. SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU

5.1.1 ÉTABLISSEMENT DU ZONAGE DU PLU

Cette analyse repose sur les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le code de l'urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle.

L'analyse repose donc sur les évolutions de zonage entre le PLU de 2011 et le présent PLU.

Ce tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

PLU 2011			PLU 2025		
Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)	Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones Urbaines	1810,63	7,45%	Total des zones Urbaines	1875,26	7,71%
UA	21,60	0,09%	UA	24,92	0,10%
UAa	23,43	0,10%	UAa	5,23	0,02%
UAb	13,07	0,05%	UB	82,66	0,34%
UB	113,12	0,47%	UC	219,67	0,90%
UBa	13,03	0,05%	UC*	4,34	0,02%
UBb	8,91	0,04%	UD	510,29	2,10%
UC	167,37	0,69%	UD1	76,66	0,32%
UCb	10,73	0,04%	UD2	18,03	0,07%
UE	13,58	0,06%	UD3	14,86	0,06%
UG	4,14	0,02%	UE	41,43	0,17%
UGa	5,74	0,02%	UF1	5,52	0,02%
UGb	14,97	0,06%	UF2	14,01	0,06%
UGm	3,20	0,01%	UF3	1,16	0,00%
UH	37,85	0,16%	UF4	11,89	0,05%
UI	121,60	0,50%	UF5	5,72	0,02%
UIb	15,66	0,06%	UF6	3,06	0,01%
Ulc	51,27	0,21%	UF7	2,53	0,01%
UK	28,14	0,12%	UF8	0,61	0,00%
UL	64,20	0,26%	UG1	1,88	0,01%
ULp	19,22	0,08%	UG2	1,66	0,01%
UM	34,09	0,14%	Uhi	20,73	0,09%
UMo	21,15	0,09%	UI	100,42	0,41%
UNA	4,35	0,02%	UI*	8,17	0,03%
UNBa	3,02	0,01%	Ulc	96,21	0,40%
UNBb	3,02	0,01%	Ulc*	11,27	0,05%
UNBc	5,17	0,02%	Ulch	6,84	0,03%
UNBd	1,11	0,00%	UK	38,54	0,16%
UNBe	3,60	0,01%	UM	34,41	0,14%
UNCa	1,58	0,01%	UMb	1,27	0,01%
UNCb	2,74	0,01%	UMn	7,13	0,03%
UNCc	3,23	0,01%	UMo	35,01	0,14%
UNCd	3,54	0,01%	UP1	168,35	0,69%
UNCe	1,05	0,00%	UP2	193,13	0,79%
UNCF	3,40	0,01%	UPac	5,58	0,02%

UNCg	2,17	0,01%
UNCh	2,21	0,01%
UNDa	0,54	0,00%
UNDb	2,52	0,01%
UNDe	4,41	0,02%
UNDe	0,60	0,00%
UNDe	2,88	0,01%
UNE	1,13	0,00%
UNFa	1,04	0,00%
UNFc	4,44	0,02%
UO	15,71	0,06%
UP	444,58	1,83%
UPA	242,27	1,00%
UPAc	7,65	0,03%
UPB	210,03	0,86%
UPg	1,40	0,01%
UPH	15,32	0,06%
UR	9,86	0,04%

UR	20,97	0,09%
Usdu	28,64	0,12%
UT	6,75	0,03%
Ux	3,02	0,01%
Uz	42,67	0,18%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones à urbaniser	287,07	1,18%
AUc	12,91	0,05%
1AUa	6,48	0,03%
1AUb	6,43	0,03%
AUs	274,16	1,13%
2AU	274,16	1,13%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones à urbaniser	50,52	0,21%
1AU	9,06	0,04%
1AUb	5,70	0,02%
1AUc	4,47	0,02%
1AUk	4,04	0,02%
1AUj	4,18	0,02%
2AU	19,40	0,08%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones agricoles et naturelles	22211,9	7,45%
A	62,22	0,26%
A	62,22	0,26%
N	22149,68	91,11%
inconnu	0,02	0,00%
NH	43,20	0,18%
NHc	2,47	0,01%
NL	295,30	1,21%
NLa	53,20	0,22%
NLb	118,34	0,49%
NLC	61,89	0,25%
NLg	73,26	0,30%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
Total des zones agricoles et naturelles	22389,99	92,09%
A	79,03	0,33%
A	79,03	0,33%
N	22310,96	91,77%
N	582,18	2,39%
Ne	25,00	0,10%
NEPR	148,69	0,61%
Ng	7,34	0,03%
Nj	1,14	0,00%
NL	29,55	0,12%
NLa	80,17	0,33%
NLb	94,85	0,39%

NM	3991,38	16,42%
NMb	916,40	3,77%
NMi	1735,80	7,14%
NO	9,09	0,04%
NOu	8,11	0,03%
NP	506,23	2,08%
NPg	6,81	0,03%
NR	5691,81	23,41%
NRfu	3811,61	15,68%
NS	4650,94	19,13%
NV	173,81	0,71%

NLc	44,20	0,18%
NLg	61,97	0,25%
NLhi	59,35	0,24%
Nlp	19,74	0,08%
NLt	0,33	0,00%
NM	6155,27	25,32%
NMb	916,22	3,77%
NMi	1736,12	7,14%
NP	3963,10	16,30%
NR	2095,81	8,62%
NRfu	3821,85	15,72%
Ns	2417,51	9,94%
NV	50,56	0,21%

Étiquettes de lignes	Somme de SURF_HA
maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1822,53
maintien en zone agricole ou naturelle	22107,29
passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	99,21
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	275,16
Total général	24304,19

Suite à l'avis des Personnes publiques et de l'enquête publique, il est à relever que les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

- 1822,85 ha de zones urbaines sont maintenus en zones urbaines dans le PLU ;
- 22107,29 ha de zones agricoles ou naturelles sont également maintenus entre Le PLU de 2011 et le PLU de 2025.

En revanche, il est également à noter l'évolution globalement positive suivante : si 99,21 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 275,16 ha qui étaient précédemment des zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles.

Cela constitue donc plus de 175,95 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLU.

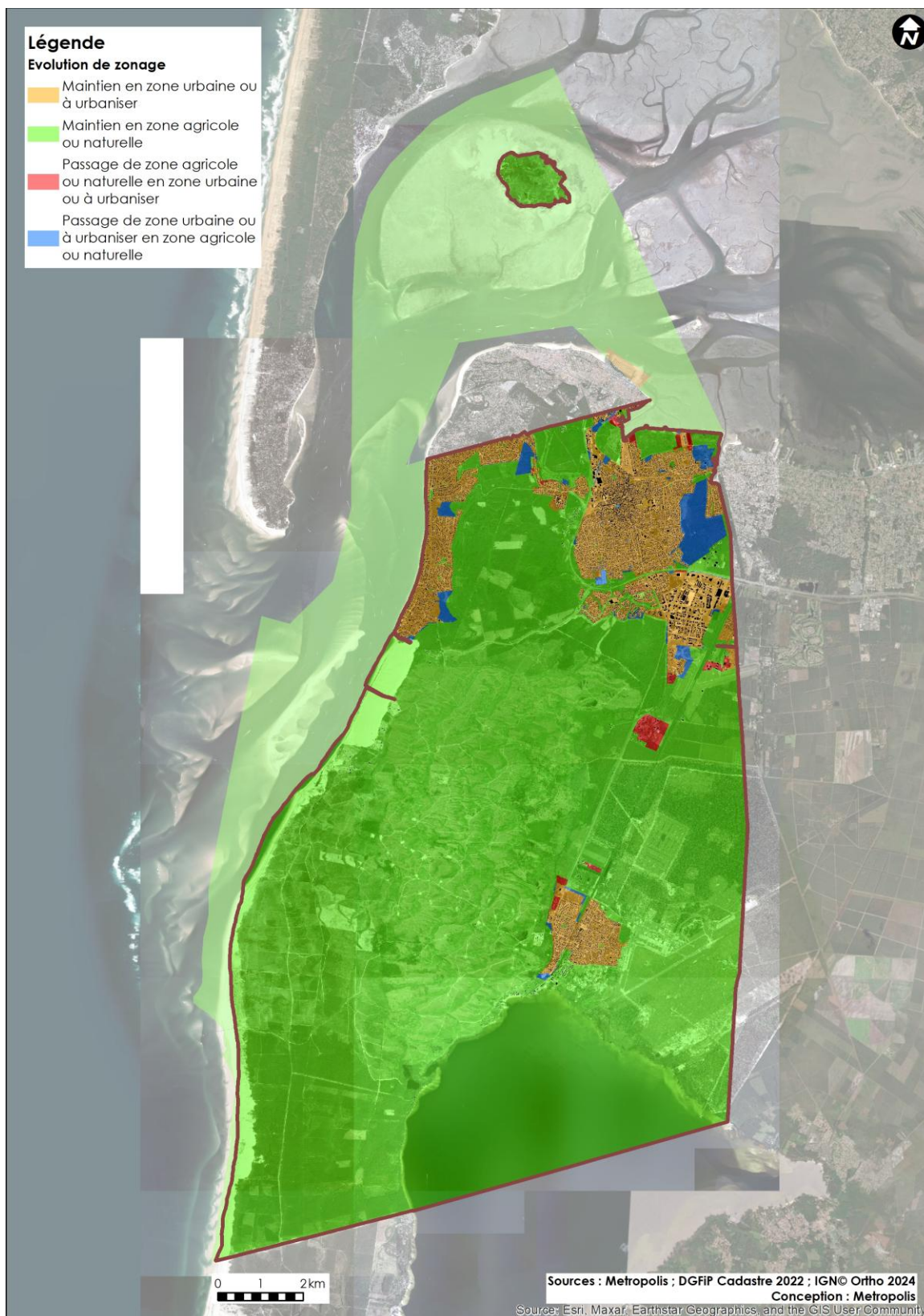
Somme de SURF_HA	PLU 2025					
PLU 2011	U	1AU	2AU	A	N	Total général
U	1740,93	4,16	2,76		62,79	1810,63
1AU	9,50	2,76			0,65	12,91
2AU	33,85	11,94	16,65		211,71	274,14
A	0,00			57,68	4,54	62,22
N	90,61	8,60		21,36	22023,72	22144,28
Total général	1874,88	27,45	19,40	79,03	22303,41	24304,19

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2011 et sa nouvelle version de 2025 permet de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines : 62,79 ha des zones urbaines du PLU de 2011 sont reclassées en zone Naturelles) ; un effort également sur les réserves foncières du PLU de 2011 (2AU) : 211,71 ha de ces zones sont reclassés en zone naturelle. Il s'agit par exemple de la pinède de Conteau, afin de la préserver, cet espace constituant une coupure d'urbanisation sur le territoire communal. Mais

ce reclassement en zone N correspond à un grand nombre d'espaces à dominante naturelle qui n'ont pas vocation à être urbanisée.

Illustrations cartographiques des évolutions du zonage



5.1.1 ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

2.3.2.1 En matière de logements

a. Analyse de la surface mobilisée pour la production de logements dans le PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et à apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré de La Teste.

La capacité d'accueil du PLU pour la production de nouveaux logements est estimée au regard :

- De la surface disponible au sein des zones urbaines dans les espaces repérés comme densifiables (dents creuses, divisions parcellaires, cœurs d'îlots...). En cela, l'étude de densification constitue une base pour estimer théoriquement le foncier disponible.
- De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AU). Pour les zones en 1AU, la capacité d'accueil exprimée en nombre de logements fait référence à la programmation inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Toutes les surfaces sont indiquées en surface qui intègrent les espaces dédiés au logement, éventuels jardins mais aussi les voies, espaces publics et autres.

Pour l'habitat, le projet de PLU a identifié différentes formes d'espaces libres :

- les unités foncières densifiables,
- les unités foncières libres,
- les OAP et projet en cours (zone UC*).

Ces différentes capacités sont réparties selon les types de zones du PLU (U, 1AU et 2AU) :

ESPACES LIBRES MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA				
	Total U	Total 1AU	Total 2AU	Total général
UF libre habitat	27,79		18,99	46,78
UF densifiable habitat	41,40			41,40
OAP	9,12	20,01		29,13
Total général	78,31	20,01	18,99	117,31

Le PLU permet de réduire considérablement le potentiel constructible à vocation d'habitat par rapport au document d'urbanisme précédent. Les surfaces urbanisables, y compris à vocation d'habitat, ont été réduites d'environ **175hectares**.

a. Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU

S'appuyant ainsi sur les surfaces mobilisables par le PLU en fonction du type de zones nous avons pu estimer le nombre de logements par types de zones.

Suite à l'avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique, les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à **2747** logements réparties comme suit :

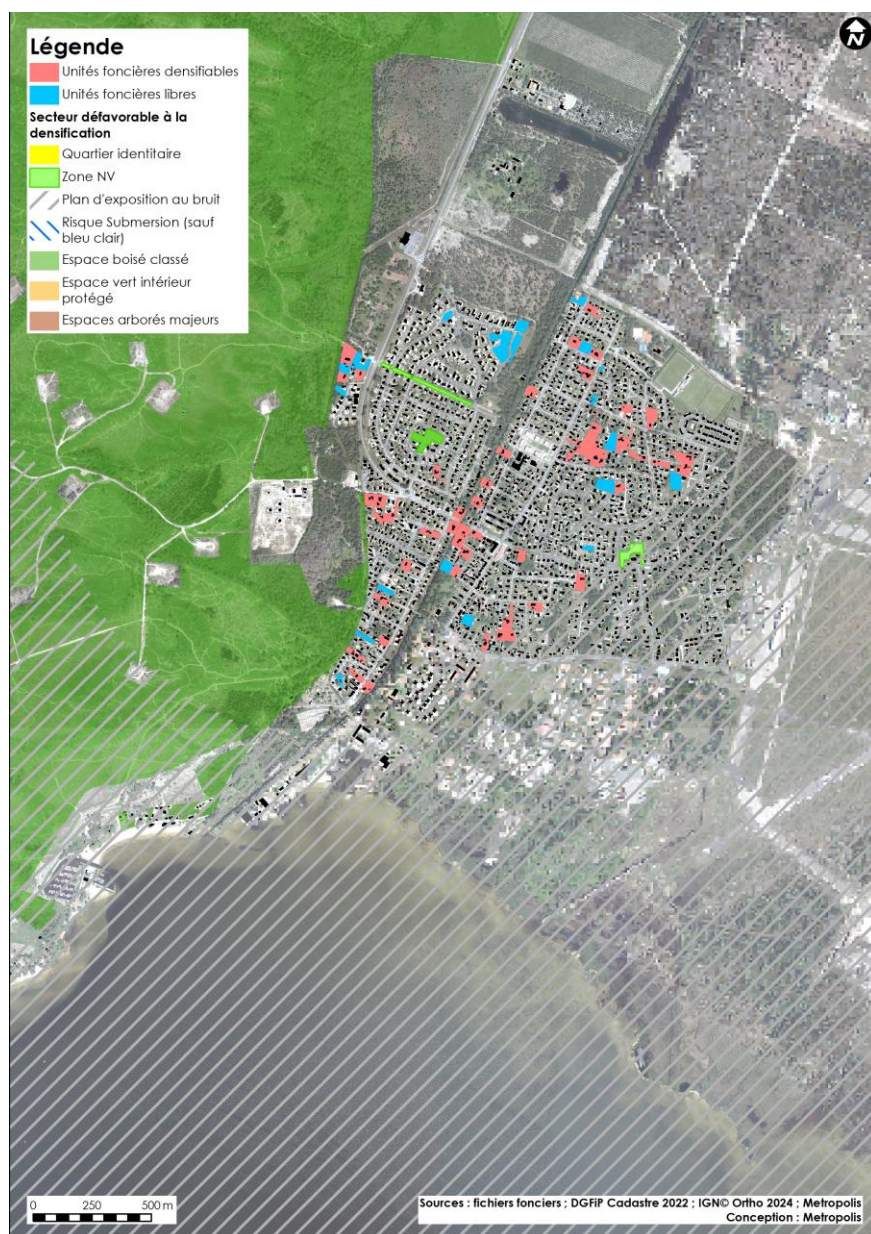
NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS				
Type d'espaces libres	U	1AU	2AU	Total
Unité Foncière libre habitat	604		420	604
Unité Foncière densifiable habitat	720			720
OAP	263	740		1 423
Total général	1 587	740	420	2 747

Sans compter les zones 2AU qui sont soumises à révision du PLU, les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à **2327** logements

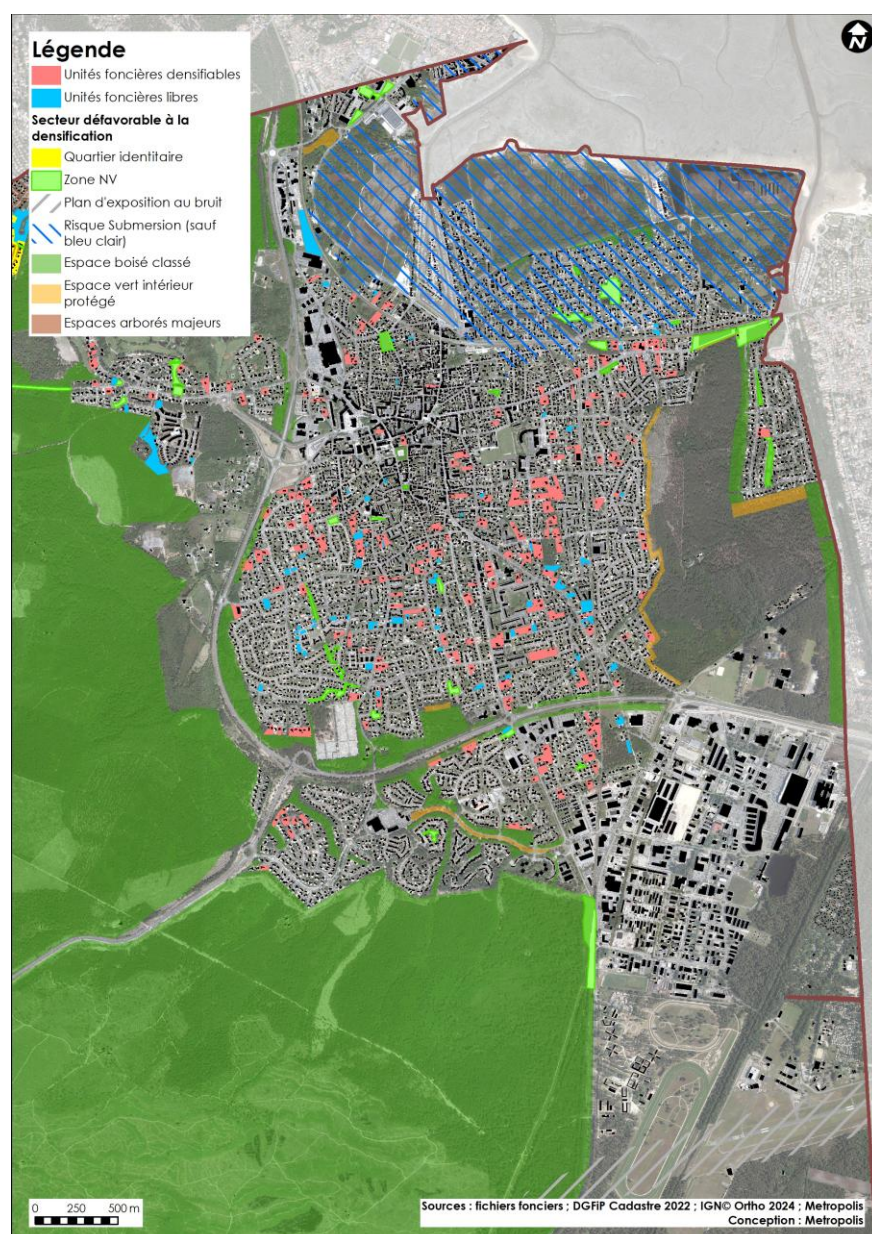
Type d'espaces libres	U	1AU	Total
Unité Foncière libre habitat	604		604
Unité Foncière densifiable habitat	720		720
OAP	263	740	1003
Total général	1587	740	2327

De plus il est nécessaire d'ajouter l'objectif de remise sur le marché de 132 logements vacants (objectif de 11 logements vacants/an) au total de logements possibles dans le présents PLU : soit 2879 logements au total (en intégrant les zones 2AU).

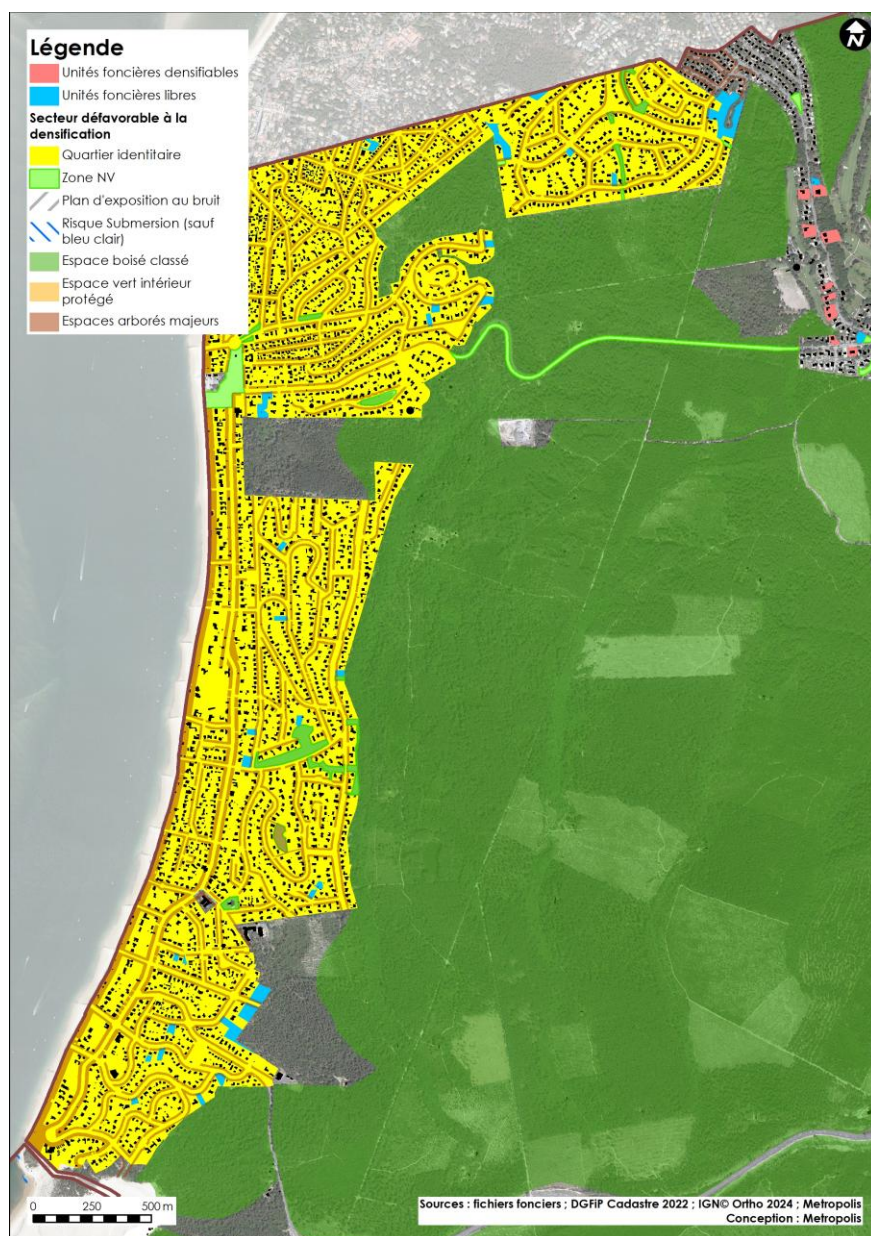
Sans compter les zones 2AU qui sont soumises à révision du PLU, les capacités de production de logement du PLU avec les objectifs de remise sur le marché de logements vacant, s'élèvent ainsi à 2459 logements.



Cartographie non réglementaire de localisation des espaces libres et densifiables des zones U : exemple Cazaux



Cartographie non réglementaire de localisation des espaces libres et densifiables des zones U : exemple la Teste



Cartographie non réglementaire de localisation des espaces libres et densifiables des zones U : exemple la Teste

b. Compatibilité avec le PLH

Ce que dit le PLH :

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

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

Le PADD s'est calé sur une durée d'application du PLH, c'est-à-dire de reconduite les objectifs du PLH sur 12 ans :

- 12 X 205 logements = 2460 logements à produire sur 12 ans,
- Dont la production de logements sociaux : 12 X 130 logements sociaux = 1560 logements sur 12 ans

Les objectifs de production de logements sociaux sont ambitieux. Comme nous l'avons écrit précédemment, il s'agit d'inscrire dans la traduction réglementaire, les outils nécessaires pour atteindre ces objectifs de diversité sociale dans les zones urbaines, mise en place de servitudes de mixité dans les OAP, emplacements réservés pour la production de logements sociaux, ...).

Cependant, la production seule sur les secteurs d'OAP ne permet pas d'atteindre l'objectif inscrit dans le PADD.

Cette programmation s'appuie sur les OAP des zones urbaines et des zones à urbaniser à court terme (1AU) : toutefois la production de logements issues de ces espaces ne suffit pas pour atteindre les objectifs : production de 1003 logements dont 577 logements sociaux.

En ajoutant les zones 2AU qui seront ouvertes par révision du PLU, la production de logements augmente de 420 logements supplémentaires. Sur ces zones 2AU, des emplacements réservés sont mis en place pour établir une SMS permettant de relever le nombre de logements sociaux à produire sur ces espaces. Ainsi 173 logements sociaux pourront être produits dans les zones 2AU.

Ainsi en ajoutant les logements sociaux produits dans le cadre du PLU et les logements sociaux non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1501 unités. L'objectif du PLU est toutefois devenu inférieur 60 logements à l'objectif du PLU sur 12 ans (temporalité de deux PLH) alors que dans le PLU arrêté l'objectif de LLS était dépassé de 44 logements.

Le PLU est donc compatible avec le PLH de la COBAS puisqu'il permet d'atteindre les objectifs de production de logements ordinaires mais aussi de logements sociaux et de pouvoir à terme dépasser ces objectifs.

2.3.2.2 En matière de développement économique

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones urbaines (UI, UIc, UI*, UX),

Il n'y a pas de zone à urbaniser à vocation économique.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi- naturels		Total Forêts et milieux semi- naturels	Total général
		U	1AU		
Activité					
UI	8,61	0,61		0,61	9,22
UIc	3,83	3,93		3,93	7,76

UX		1,82		1,82	1,82
Total général	12,44	6,35		6,35	18,79

Par rapport au document d'urbanisme précédent, le PLU présente que la surface de la zone UI* créée à Villemarie à côté de l'aérodrome de plus dédiés aux activités économiques, qui s'explique par la volonté forte du territoire à privilégier le renforcement du bassin d'emplois pour rendre véritablement le territoire attractif pour une population résidente.

Toutefois, l'ambition de développement économique portée par la Commune et traduite dans le PLU vise une mobilisation maîtrisée d'un potentiel foncier et un recentrage vers des sites stratégiques que sont les ZAE communautaires.

Pour mettre en place la politique de développement économique, très peu de territoires artificialisés sont disponibles. Plus de 33% du potentiels de développement économique consomme donc de l'espace NAF, soit 6,35 hectares.

2.3.2.3 En matière d'équipement

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones urbaines (UE).

Il n'y a pas de zone à urbaniser à vocation économique.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1AU		
Equipement					
UE	1,65				1,65
Total général	1,65				1,65

40, 96 hectares de zone UE sont prévus au sein des zones urbaines pour la réalisation et la gestion d'équipements publics.

L'intégralité des espaces prévus pour la réalisation d'équipements publics ne sont pas consommateurs d'espaces NAF..

2.3.2.3 En matière touristique

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AUk).

Les autres zones à vocation touristique, par leur localisation n'ont pas la capacité de se développer en application de la loi littoral et des prescriptions du SCOT.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1AU		
Tourisme					

1Auk			4,04	4,04	4,04
Total général			4,04	4,04	4,04

L'intégralité des espaces prévus pour la réalisation de structure touristique (création d'un camping à l'entrée de Cazaux) sont consommateurs d'espaces NAF. Le PLU consomme donc 4,04 hectares d'espaces NAF pour la réalisation de cette structure.

5.1.1 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Suite à l'avis des PPA et de l'enquête publique, la consommation des espaces Naf évolue sensiblement :

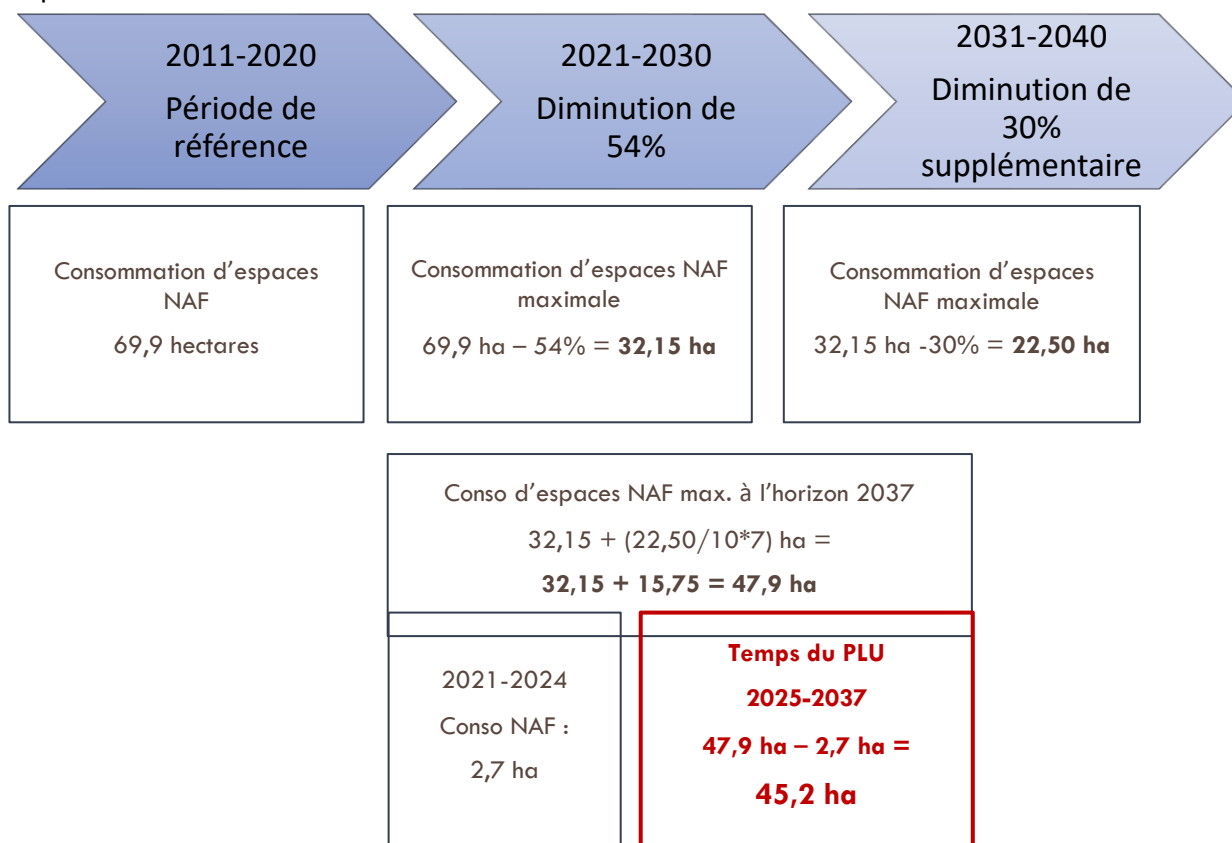
	U	1AU	2AU	Total général
Habitat	10,36	11,02	18,99	40,37
Activité	6,35	0,00		6,35
Equipement	0,00	0,00		0,00
Tourisme	0,00	4,04		4,04
Total général	16,71	15,06	18,99	50,76

Réduction de la consommation d'espaces NAF

Lors de la phase d'étude, nous avons travaillé sur les objectifs que nous connaissons pendant les travaux du SRADDET, c'est-à-dire -54% sur la période 2021-2030 et -54% sur la période 2031-2040. Or, le SRADDET a approuvé des objectifs de réduction moins élevés depuis l'arrêt du PLU : la trajectoire est désormais fixée à -30% pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031.

Sur cette base, le PLU révisé est donc plus vertueux que le SRADDET puisqu'il projette une réduction de 54% sur 12 ans, au-delà des objectifs de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040 du nouveau SRADDET.

Alors que le PLU arrêté fixe une enveloppe maximale d'ENAF de 36,45 ha entre 2021 et 2037, les nouveaux objectifs sont les suivants :



Ainsi, suite à l'enquête publique, le rapport de présentation est ainsi complété par les éléments suivants :

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU (à savoir jusqu'en 2037), présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares (densification et extension) et intègre les zones 1AU et 2AU.

Le bilan de la consommation d'espaces toutes destinations confondues établit à 50,76 hectares les espaces NAF consommés par l'application du PLU révisé, en intégrant les zones 2AU qui seront éventuellement ouvertes au-delà d'un délai de 6 ans - après la mise en œuvre d'une procédure de révision et la réalisation d'une évaluation environnementale). L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (50,76 ha) sont donc très proches : écart de 5,56 ha. Le PLU s'inscrit dans la compatibilité du SRADET et de SCOT

Sans comptabiliser les surfaces des zones 2AU dans la consommation d'espaces projetés, le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 31,87 hectares.

	U	1AU	Total général
Habitat	10,36	11,02	21,38
Activité	6,35	0,00	6,35
Equipement	0,00	0,00	0,00
Tourisme	0,00	4,04	4,04
Total général	16,71	15,06	31,77

Ce Plan Local d'Urbanisme s'inscrit donc comme une première étape pour amener le territoire de La Teste-de-Buch vers la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050.

Les objectifs de consommation d'espaces NAF sont compatibles avec les objectifs du SRADET.

Focus sur le volet habitat

Ainsi, suite à l'enquête publique, le rapport de présentation est ainsi complété par les éléments suivants :

SURFACES NAF MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA				
	U	1AU	2AU	Total général
Unité Foncière libre habitat	9,19		18,99	28,18
Unité Foncière densifiable habitat	0,44			0,44
OAP	0,73	11,02		11,75
Total général	10,36	11,02	18,99	40,37

Afin d'atteindre les objectifs du PLH, le PLU porte des objectifs ambitieux de production de logements et notamment de logements sociaux.

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF pour la production de logements, sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification (inclus dans le PLU arrêté), fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares.

Le PLU révisé propose 40,29 hectares d'espaces NAF consommés, en intégrant les zones 2AU qui seront ouvertes, par le biais d'une révision au-delà d'un délai de 6 ans. L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (40,37) sont donc très proches : écart de 4,83 ha (plus économe)

Le volet habitat PLU s'inscrit de ce fait dans la compatibilité du SRADET et du SCOT.

Sans compter les zones 2AU, le bilan de la consommation des espaces NAF sur la durée du PLU fait état d'une consommation maximale d'environ **21,48 hectares**.

	U	1AU	Total général
--	---	-----	---------------

Unité Foncière libre habitat	9,19		9,19
Unité Foncière densifiable habitat	0,44		0,44
OAP	0,73	11,02	11,75
Total général	10,36	11,02	21,38

Les objectifs de consommation d'espaces NAF pour la production de logement sont donc compatibles avec les objectifs du SRADET et du SCOT.

Focus sur le volet économique

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour les destinations économiques sont limités) seulement 6 hectares d'ENAF mais ces derniers se localisent dans les zones urbaines existantes à vocation d'activités. Il s'agit donc d'utiliser les espaces libres des zones urbaines qui sont caractérisées par comme des milieux semi-ouverts et forestiers.

Cet objectif est très largement inférieur à l'objectif du SCOT qui définit les possibilités de consommation d'espaces pour la vocation économique à 23 hectares.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1 AU		
Activité					
UI	8,61	0,61		0,61	9,22
UIc	3,83	3,93		3,93	7,76
UX		1,82		1,82	1,82
Total général	12,44	6,35		6,35	18,79

Focus sur le volet équipement et tourisme

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la destination équipement est nulle. En effet, les zones d'équipements comptent encore 1,65 hectares d'espaces libres artificialisés et ne consomment pas d'espaces naturels agricoles et forestiers.

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la destination équipement est nulle. En effet, les zones d'équipements comptent encore 1,65 hectares d'espaces libres artificialisés et ne consomment pas d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Ces consommations sont très largement inférieures à l'objectif du SCOT

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1 AU		
Equipement					
UE	1,65				1,65
1 AUk			4,04		4,04
Total général	1,65		4,04		5,69

6. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La loi « Littoral » du 3 janvier 1986 prescrit de nombreux objectifs relatifs à la protection des espaces littoraux en visant une urbanisation cohérente et maîtrisée :

- Préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral » ;
 - Développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau ;
 - Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage ;
 - Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux ;
 - Permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux ;
 - Laisser aux décideurs locaux la possibilité d'adapter la loi au territoire pour tenir compte des spécificités locales ;
 - Renforcer la recherche et l'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.
- La loi Littoral concerne les communes riveraines de la mer, de grands lacs, estuaires ou deltas.

Le Scot du BARVAL :

« Territoire exceptionnel par la qualité de ses milieux et la diversité de ses paysages, le littoral du Bassin d'Arcachon apparaît aujourd'hui comme un territoire fragile et convoité qui supporte de nombreuses fonctions (urbaines, résidentielles, économiques, touristiques) et bénéficie d'une valeur environnementale reconnue. Le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre traite des enjeux littoraux de manière globale et transversale en se basant sur la connaissance fine des éléments à préserver (environnement, paysages, espaces agricoles et naturels, coupures d'urbanisation), puis en définissant une stratégie claire, précise et territorialisée sur les possibilités et les conditions d'aménagement (urbanisation et activités liées du Bassin d'Arcachon). »

Ainsi le territoire de la Teste de Buch, en tant que commune littorale est concernée par cette réglementation qui vise à préserver les territoires de la pression urbaine, les phénomènes d'érosion ou submersion marine.

Elles sont ainsi soumises à des principes d'urbanisation et de protection des espaces sensibles, au regard des dispositions décrites aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'urbanisme.

Les articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme explicitent les dispositions spécifiques aux documents d'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une justification. Les documents d'urbanisme doivent répondre aux dispositions concernant la détermination des capacités d'accueil et la préservation des coupures d'urbanisation.

« Article L.121-21 : Détermination des capacités d'accueil

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article [L.121-23](#) ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

« Article L.121-22 : Préservation des coupures d'urbanisation

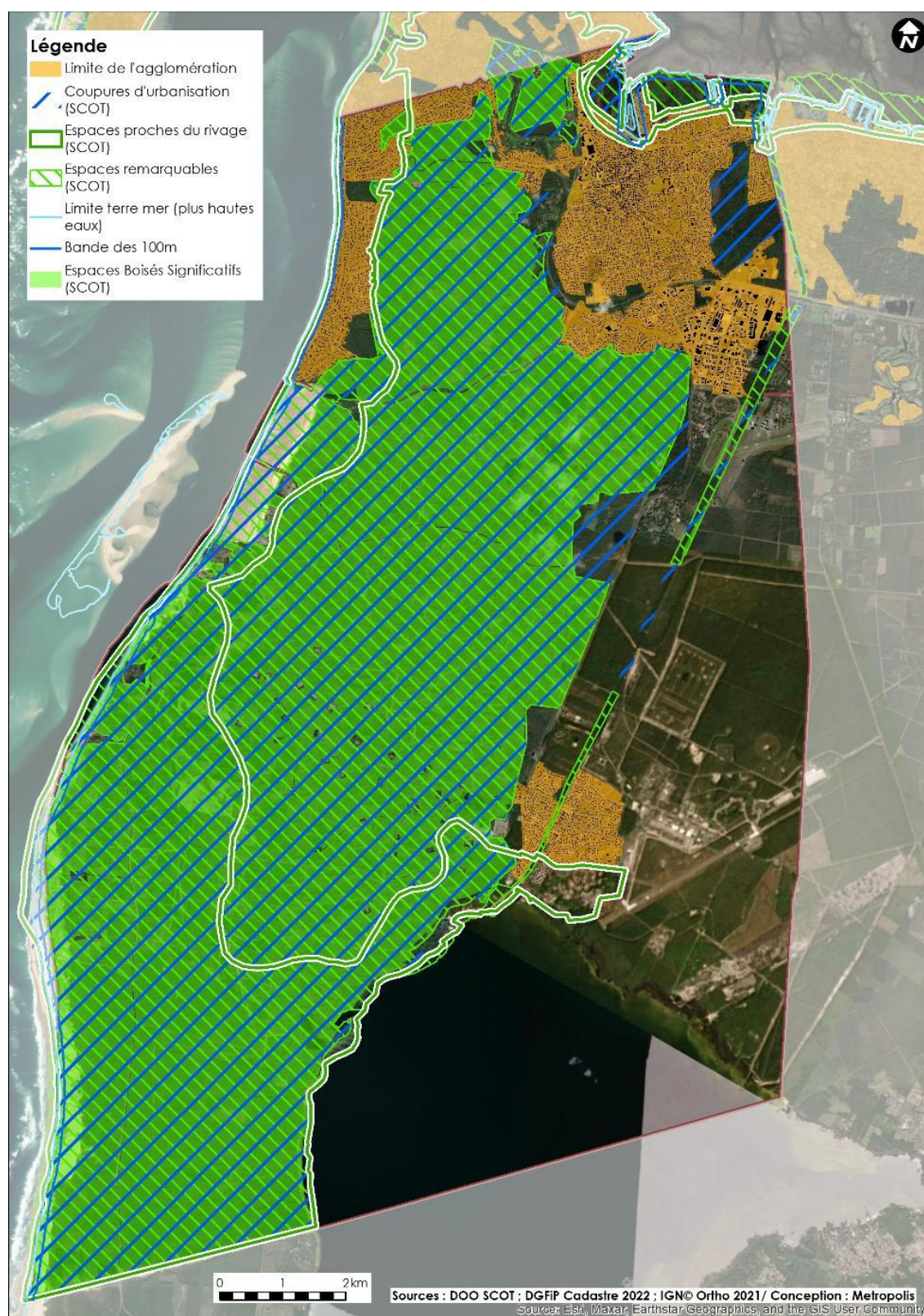
Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

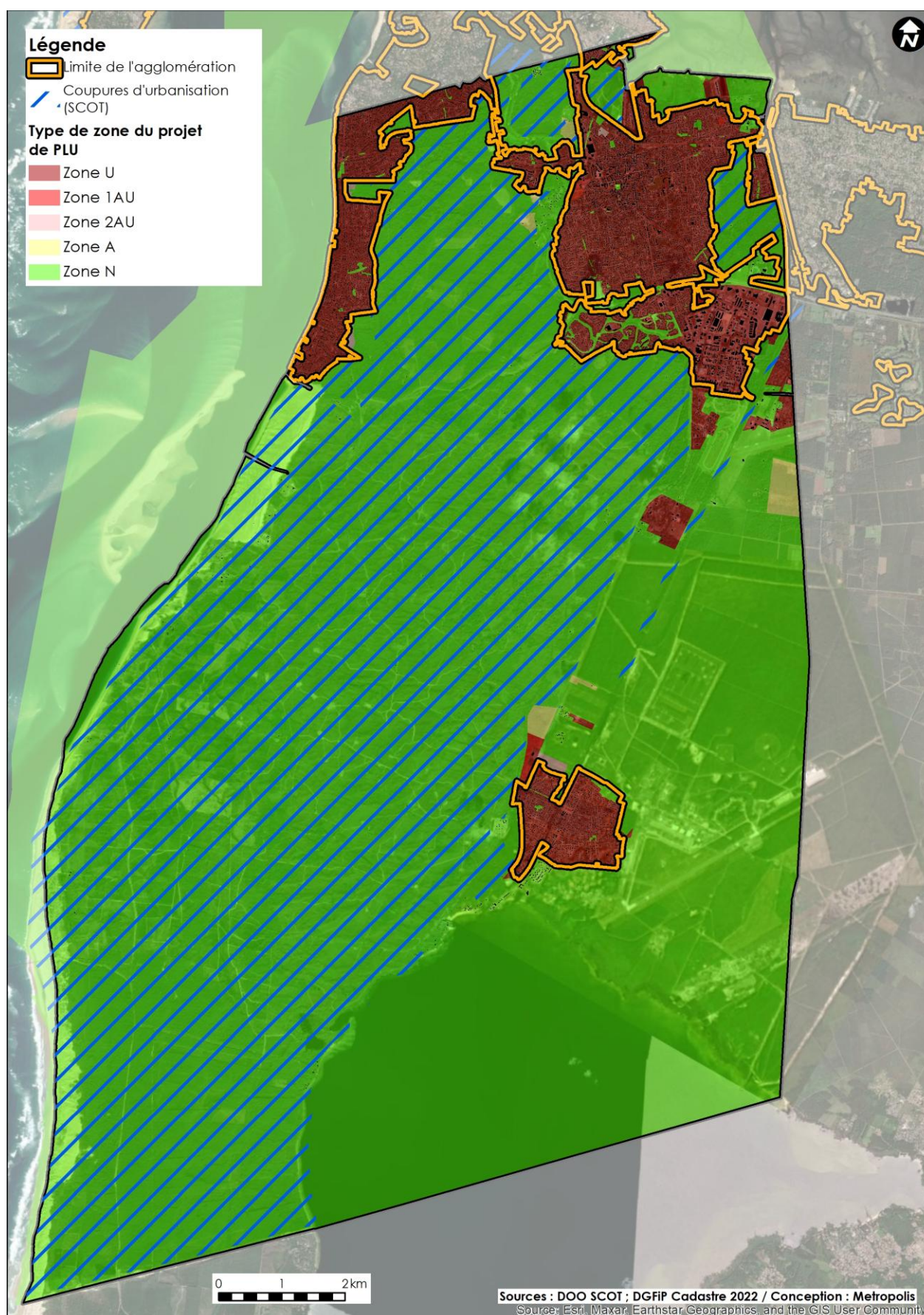
Le Plan Local d'Urbanisme doit aussi préserver les espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, conformément aux articles L.121-23 du même Code. Ces espaces et milieux à préserver sont fixés par décret.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs doivent être classés en Espace Boisé Classé (EBC) (Article L.121-27).

Sur l'ensemble du territoire, toute extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées (Article L.121-8 à 12) et pour les espaces proches du rivage, l'urbanisation doit répondre à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (Article L.121-13 à 15).

S'appuyant sur la déclinaison territoriale préalable des attendus de la loi littorale par le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, il s'agit donc de décliner les orientations réglementaires prises pour s'inscrire dans la continuité des dispositions prises.





7. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE (BARVAL)

7.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

✓ **Prise en compte** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.

✓ **Compatibilité** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

✓ **Conformité** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

Le PLU de la commune de la Teste de Buch est couvert par le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, approuvé le 6 juin 2024. Il s'agit d'un document d'urbanisme de rang supérieur, avec lequel le PLU se doit d'être compatible.

Le SCoT est également un document dit « intégrateur » car il a pour charge de s'articuler lui-même avec d'autres documents cadre (ex : SAGE, SMVM,...).

Une analyse de la bonne articulation du PLU de La Teste de Buch avec le SCoT du BARVAL a été faite : les principales dispositions du PLU s'inscrivent dans les lignes directrices fixées dans le DOO du SCoT. Pour rappel, le SCoT a pour ambition les points formulés dans le tableau suivant.



AXE 1 : Préserver : Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1.1. Préserver le socle structurant des écosystèmes

1.2. Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau

1.3. Favoriser les économies d'énergie

1.4. Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques

1.5. Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

AXE 2 : Accueillir : Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification

2.1. Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants

2.2. Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle

2.3. Améliorer et diversifier les mobilités

AXE 3 : Conforter : Activités économiques, agricoles et commerciales

3.1 Renforcer l'économie productive du territoire

3.2 Consolider les filières existantes et émergentes du territoire

3.3 Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire

3.4 Optimiser l'accessibilité numérique et les usages associés**3.5 Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques (DAACL)****Volet « Littoral »****4.1 Maîtriser et développer durablement l'urbanisation des communes littorales****4.2 Protéger et préserver les espaces sensibles du littoral du Bassin d'Arcachon****Volet « Maritime »****5.1 Déclinaison de la loi Littoral****5.2 Les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conditions de compatibilité des divers usages**

7.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BARVAL

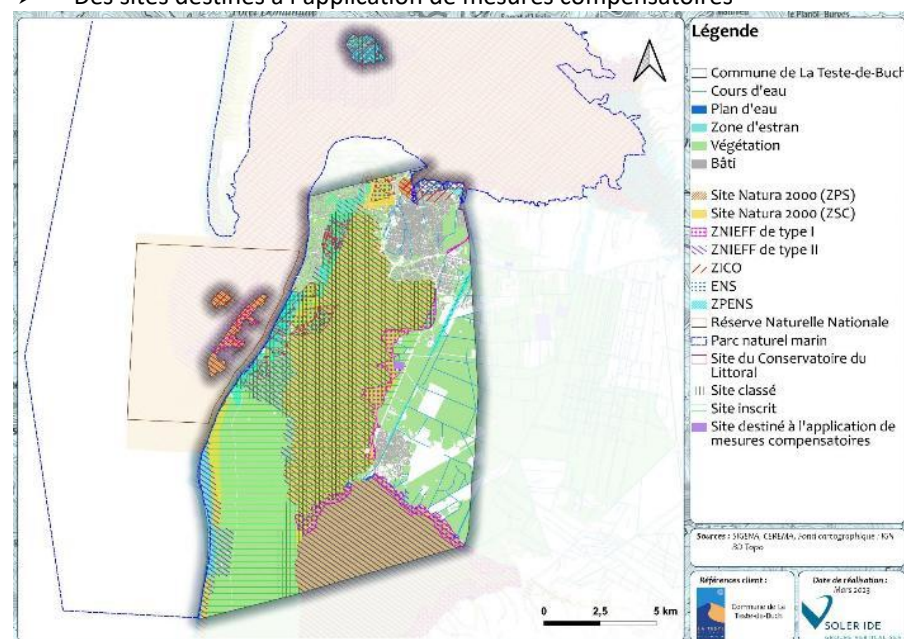
AXE 1 - Préserver : Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1.1 Préserver le socle structurant des écosystèmes

Compatibilité du PLU

Le PLU a établi sa trame verte et bleue sur la base des espaces préservés réglementairement :

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



Le PLU délimite dans le zonage un zonage Naturel (N) spécifique décliné en de tous les espaces identifiés à préserver (NR, NRfu, NP, NEPR, ...) sur plus de 10658 ha.

De PLU développe la vocation des espaces agricoles, naturels et forestiers qu'ils stratégiques adaptée à la vocation de la zone. Les zones naturelles terrestres représentent une superficie de plus de 1350 ha. Le PLU développe les zones agricoles notamment à l'entrée nord de Cazaux. La surface des zones agricoles passe de 62ha à 78 ha. Ces espaces agricoles et naturels sont préservés de toutes nouvelles urbanisations : seule la construction d'extensions limitées, d'annexes, de bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

Des secteurs à vocations de loisirs, sportifs, campings sont délimités dans les espaces naturels afin de gérer les extensions limitées des constructions existantes, en fonction de la vocation et de la localisation de ces secteurs.

La consommation d'espaces NAF par l'urbanisation sur la période du PLU a été réduite de 54% par rapport à la période de référence, respectant les objectifs déclinés par le SRADDET. Cette réduction de la consommation d'espaces NAF permet de limiter la pression sur les espaces naturels agricoles et forestiers.

Le PLU a établi sa trame verte et bleue sur la base des espaces préservés réglementairement et des continuités écologiques définies dans l'EIE.

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

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

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

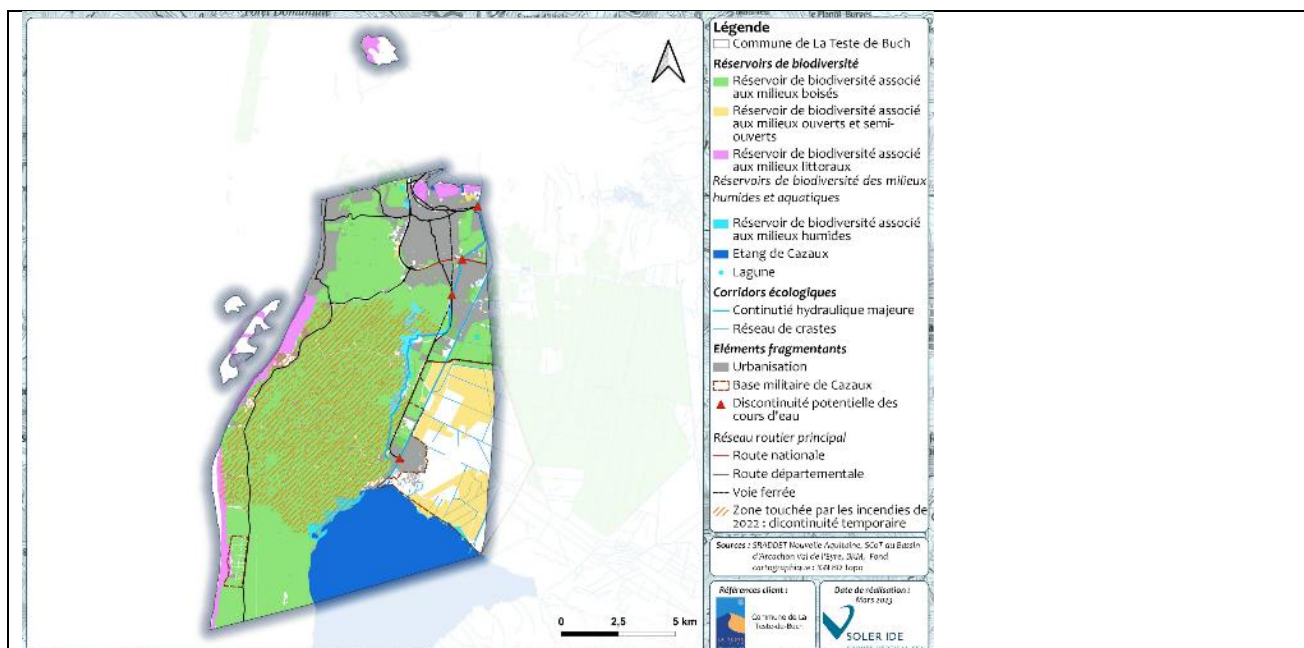
- Les zones de diversité à enjeux terrestres. Sur la commune de La Teste-de-Buch, il s'agit des secteurs de forêts dunaires ainsi que des secteurs de landes au sud-est ;
- La matrice forestière : elle représente un ensemble dynamique lié aux cycles sylvicoles, participant directement à la mosaïque d'habitats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

La Trame Verte et Bleue de la commune de La Teste-de-Buch a été élaborée en combinant les données disponibles dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et le futur SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Ainsi, les éléments suivants ont été identifiés :

- Des réservoirs de biodiversité boisés, associés à la forêt dunaire et à la forêt sur plaine ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts : secteurs de landes humides et sèches, prairies relictuelles ;
- Des réservoirs de biodiversité des milieux humides et aquatiques : étang de Cazaux et Sanguinet, lagunes ponctuelles, zones humides le long de la craste de Nézer et sur les berges de l'étang de Cazaux et Sanguinet ;
- Des réservoirs de biodiversité associés aux milieux littoraux : cordon dunaire au sud-ouest, banc d'Arguin, prés salés, île aux oiseaux ;
- Des continuités aquatiques associées au canal des Landes et à la craste de Nézer, mais également au réseau de fossés du territoire.

Le PLU délimite dans le zonage un zonage Naturel (N) spécifique décliné en de tous les espaces identifiés à préserver (NR, NRfu, NP, NEPR, ...) sur plus de 10658 ha.



Les principales infrastructures de transport constituent des éléments fragmentant le territoire. En effet, les infrastructures routières sont susceptibles de constituer un frein à la bonne circulation des espèces.

Les principales infrastructures de transport concernées sur la commune sont :

- La route nationale N250 ;
- Les routes départementales D112, D1250, D217, D218, D259 et D650 ;
- La ligne de chemin de fer Bordeaux-Arcachon ;
- La ligne de chemin de fer La Teste-Cazaux, qui est une ligne de chemin de fer secondaire utilisée par l'armée pour l'approvisionnement en carburant de la base militaire de Cazaux.

En particulier, les routes départementales D112, D217, D218 et D259 sont les infrastructures qui participent le plus à la fragmentation du territoire. Elles traversent en effet les forêts dunaires du territoire, identifiées comme réservoirs de biodiversité.

Les autres infrastructures de transport traversent des milieux urbanisés et sont donc moins susceptibles d'entraver le déplacement des espèces.

Les zones urbanisées de la commune constituent des discontinuités majeures. Elles sont concentrées au niveau de trois zones principales sur la commune :

- Au niveau du centre urbain de la commune, au nord-est du territoire. Il s'agit du principal secteur urbanisé de la commune. Celui-ci est relativement dense ;
- Au niveau du quartier de Pyla-sur-Mer, le long du littoral nord-ouest ;
- Au niveau du quartier de Cazaux au sud-est du territoire, à proximité de la base militaire et de l'étang.

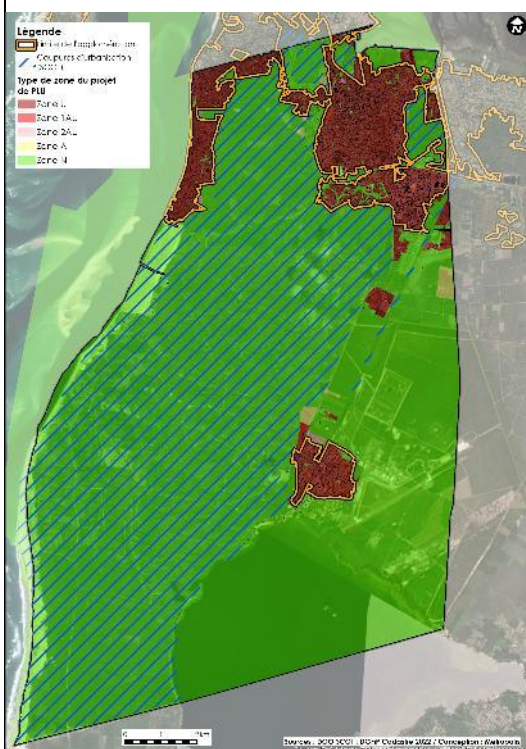
Au niveau de ces zones, la perméabilité écologique est restreinte.

Dans les zones urbaines, le PLU développe les zones de naturelles en ville et les classe en zone Nv. Elle représente une superficie de plus de 50 ha.

De plus, dans les zones urbaines et à urbaniser, une part des terrains et des parcelles constructibles se voient imposées un coefficient de pleine terre permettant de préserver non seulement le couvert végétal, le développer mais aussi assurer la pérennité et le développement d'espaces naturels en ville.

Les OAP en limite des zones urbaines et des espaces naturels ou agricoles définissent des interfaces (zones de contact entre l'espace urbain bâti et l'espace naturel, forestier ou agricole qui l'environne). Ces espaces sont intégrés aux périmètres des OAP qui définissent

les usages ne portant pas atteinte à leur intégrité et pouvant être autorisés sans nouvelle avancée du front bâti, mais interdit strictement la construction de nouvelles infrastructures non démontables qui ne sont pas dédiées à des services publics ou d'intérêt général.



Le PLU identifie et cartographie les coupures d'urbanisation afin qu'elles ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des constructions ponctuelles ou isolées y figurent.

En complément des coupures d'urbanisation locales identifiées au titre de la loi Littoral, le règlement du PLU classe en zone Naturelle ou Agricole la grande continuité naturelle du plateau forestier des Landes de Gascogne afin de maintenir des continuités écologiques et naturelles entre la terre et la mer : la zone naturelle est déclinée en fonction des espaces remarquables traversés (NR, NRfu, Np, N). A chacune de ces zones naturelles correspond un règlement de préservation adapté à ces enjeux. La zone naturelle représente plus de 10658 ha.

Le règlement écrit des zones naturelles définit les usages autorisés ne portant pas atteinte à son intégrité et ne permet pas la création de nouveaux bâtis ou la construction de nouvelles infrastructures non démontables (hors équipements nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt général (ex. DFCI).

Dans le cadre de nouvelles opérations définies dans les OAP, une attention tout aussi particulière est portée au traitement de ces lisières d'urbanisation tant d'un point de vue paysager et que de la valorisation des espaces urbains bâtis.

La zone A dans le PLU de La Teste comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau

CF. évaluation environnementale

1.3. Favoriser les économies d'énergie

Le PLU définit réglementairement que les matériaux et techniques innovants visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

En application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs neufs comme existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de leur superficie est obligatoire.

De manière générale, les aires de stationnement peuvent être recouvertes d'ombrières photovoltaïques.

1.4. Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques

Le PLU interdit toute construction nouvelle en zone forestière et densification des bâtis à usage d'habitation préexistants, hormis les dispositifs classiques de défense contre l'incendie (tour de guet ou agropastoralisme par exemple) ou exploitation forestière. Les extensions sont possibles sur les bâtiments existants, ainsi que la création d'annexes. Aucune création de logement ne devra y être possible.

Suite au terrible incendie de 2022, la reconstruction à l'identique des cabanes de résiniers existantes détruites est un point important introduit dans le règlement de la zone à l'occasion la révision du PLU.

Cette reconstruction est conditionnée.

Les cabanes de résiniers existantes, détruites lors de l'incendie de 2022, peuvent bénéficier d'une reconstruction à l'identique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- La reconstruction doit être strictement limitée à un usage et une destination d'exploitation forestière.
- Sécurité publique et mesures architecturales
- Les projets de reconstruction doivent intégrer les mesures cumulatives suivantes :
 - disposer de deux accès obligatoires,
 - procéder au débroussaillage d'un rayon de 50 mètres autour de chaque cabane.
- Justification et conformité :
 - le pétitionnaire doit prouver la régularité de l'édification initiale de la cabane,
 - la reconstruction doit respecter les caractéristiques architecturales figurant dans l'inventaire d'identification des cabanes,
 - la cabane doit apparaître à l'inventaire d'identification des cabanes et/ou sur la carte Durègne de 1901.

Conformément aux orientations du Schéma Interdépartemental de Protection de la Forêt contre l'Incendie et au Code Forestier, les propriétaires d'habitation préservent un espace entretenu de 50 mètres entre les constructions et les forêts par le biais du débroussaillage. Les OLD sont inscrites dans les dispositions générales et communes à toutes les zones. Afin de lutter contre la dispersion des feux et de favoriser l'intervention de la défense incendie, le PLU interdit au sein de ces lisières, les constructions isolées.

Le PLU inscrit dans les OAP que tout projet d'urbanisation situé à moins de 50 mètres d'un espace de forêt doit prévoir, dans son périmètre d'intervention foncière ou en périphérie de l'opération, une bande inconstructible d'un minimum de 50 mètres. Cette bande doit permettre à la fois d'assurer la défensabilité du site (piste périmétrale, hydrants, accès des secours...) et de limiter le risque de propagation de l'incendie vers les nouveaux enjeux. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme intègrent dans leur règlement écrit les règles applicables à chaque situation afin de réduire le risque dans ces nouvelles zones urbanisées (retraits, plantations, entretien...).

1.5. Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLU détermine les « espaces bâtis agglomérés » en application des dispositions du SCoT. Ceux-ci sont zonés en zones urbaines U. Sont protégés au sein de cette zone urbaine les éléments présentant un intérêt écologique.

À partir de cet espace bâti aggloméré, le PLU identifie plusieurs zones 1AU en continuité directe avec le tissu bâti existant du cœur de bourg, et deux zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU (recomposition du tissu urbain en lien avec le futur pôle d'échange multimodal). Le reste du territoire est zoné en A (espaces agricoles) et N(r, rfu, p) (espaces naturels (protégés)), intégrant l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue.

Les zones d'extension de l'urbanisation (1AU et 2AU) représentent 0,19% de la surface communale contre 92% pour les zones agricoles et naturelles. Elles ne remettent donc pas en cause l'équilibre entre ces espaces.

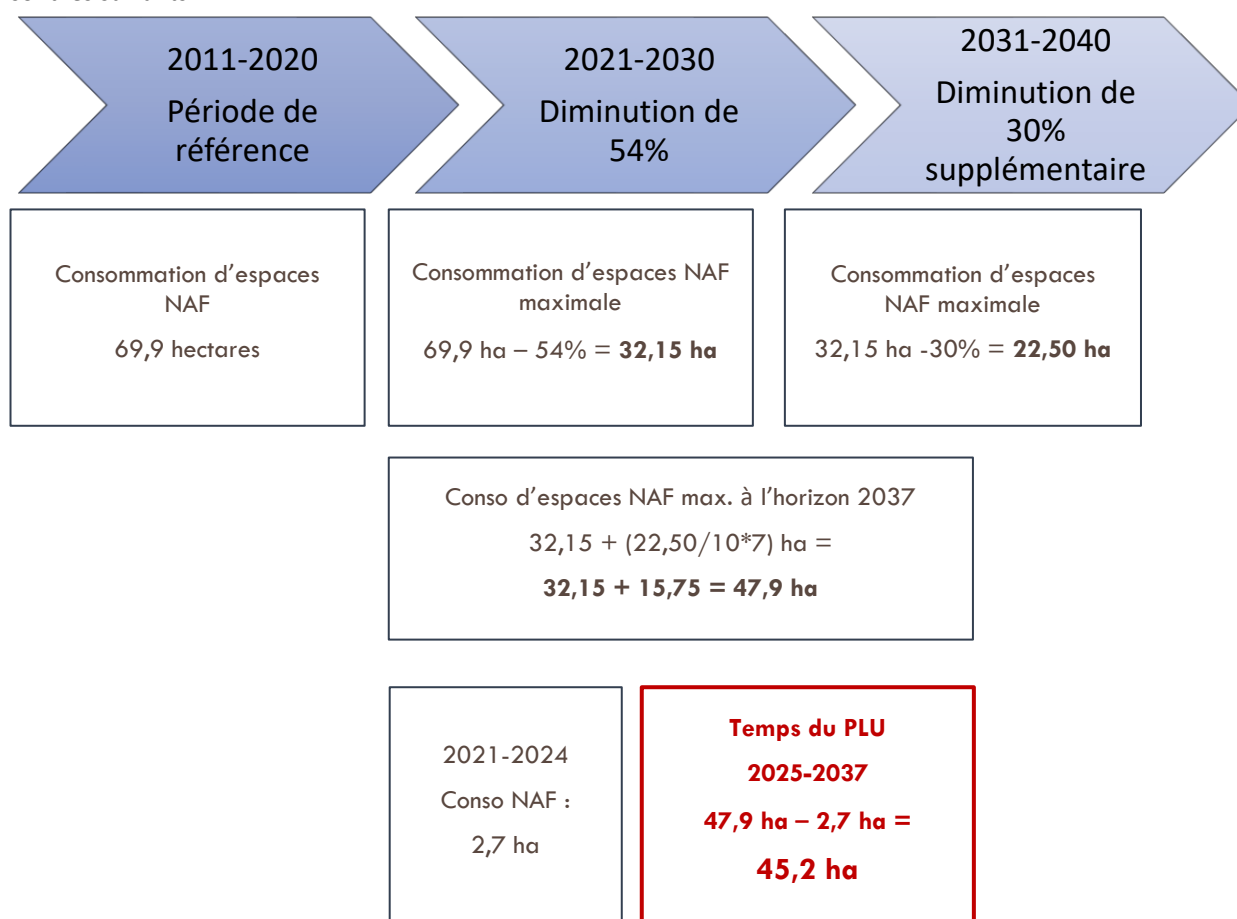
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche l'objectif de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers suivants : « Une consommation globale d'environ 37 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pourra être mobilisé dans le PLU, en compatibilité d'application de la loi Climat & Résilience et en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine, et toutes destinations confondues ».

La temporalité d'application du PLU est fixée à l'application du PLH de la COBAS renouvelé une fois : la temporalité du Plu est donc de 12 ans (2X6 ans).

Lors de la phase d'étude, nous avons travaillé sur les objectifs que nous connaissions pendant les travaux du SRADDET, c'est-à-dire -54% sur la période 2021-2030 et -54% sur la période 2031-2040. Or, le SRADDET a approuvé des objectifs de réduction moins élevés depuis l'arrêt du PLU : la trajectoire est désormais fixée à -30% pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031.

Sur cette base, le PLU révisé est donc plus vertueux que le SRADDET puisqu'il projette une réduction de 54% sur 12 ans, au-delà des objectifs de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040 du nouveau SRADDET.

Alors que le PLU arrêté fixe une enveloppe maximale d'ENAF de 36,45 ha entre 2021 et 2037, les nouveaux objectifs sont les suivants :



Ainsi, suite à l'enquête publique, le rapport de présentation est ainsi complété par les éléments suivants :

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU (à savoir jusqu'en 2037), présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares (densification et extension) et intègre les zones 1AU et 2AU.

Le bilan de la consommation d'espaces toutes destinations confondues établit à 50,76 hectares les espaces NAF consommés par l'application du PLU révisé, en intégrant les zones 2AU qui seront éventuellement ouvertes au-delà d'un délai de 6 ans - après la mise en œuvre d'une procédure de révision et la réalisation d'une évaluation environnementale). L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (50,76 ha) sont donc très proches : écart de 5,56 ha. Le PLU s'inscrit dans la compatibilité du SRADDET et de SCOT

Sans comptabiliser les surfaces des zones 2AU dans la consommation d'espaces projetés, le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 31,87 hectares.

La consommation d'espaces NAF par l'urbanisation sur la période du PLU (2025 à 2037) est réduite de 54% entre 2021 et 2030 et 30% entre 2031 et 2040 par rapport à la période de référence, respectant les objectifs déclinés par le SRADDET. Cette réduction de la consommation d'espaces NAF permet de limiter la pression sur les espaces naturels agricoles et forestiers.

Étiquettes de lignes	Somme de SURF_HA
maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1822,53
maintien en zone agricole ou naturelle	22107,29
passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	99,21
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	275,16
Total général	24304,19

Le PLU révisé permet de maintenir les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

- 1822,85 ha de zones urbaines sont maintenus en zones urbaines dans le PLU ;
- 22107,29 ha de zones agricoles ou naturelles sont également maintenus entre Le PLU de 2011 et le PLU de 2025.

En revanche, il est également à noter l'évolution globalement positive suivante : si 99,21 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 275,16 ha qui étaient précédemment des zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles. Cela constitue donc plus de 175 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLU.

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2011 et sa nouvelle version de 2025 permet de mettre en avant les points suivants :

Un effort de contraction des zones urbaines : 62,79 ha des zones urbaines du PLU de 2011 sont reclassées en zone Naturelles ; un effort également sur les réserves foncières du PLU de 2011 (2AU) : 211, 71 ha de ces zones sont reclassés en zone naturelle. Il s'agit par exemple de la pinède de Conteau, afin de la préserver, cet espace constituant une coupure d'urbanisation sur le territoire communal. Mais ce reclassement en zone N correspond à un grand nombre d'espaces à dominante naturelle qui n'ont pas vocation à être urbanisée.

AXE 2 : Accueillir : Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification

2.1. Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité du PLU
<p>L'objectif est donc de répondre raisonnablement aux besoins en logements dans le cadre d'une croissance démographique plus raisonnable : une croissance annuelle maximale de 0,8%.</p> <p>L'un des principaux enjeux de la déclinaison réglementaire du PLU vis-à-vis de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat de la COBAS, est de se donner les moyens et les outils qui doivent répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU de pouvoir le faire.</p> <p>La ville a donc plutôt fait le choix initial de s'inscrire dans un scénario de croissance démographique plus soutenu que ses dernières années d'une part. Il est donc ressorti la perspective de construire un Plan Local d'Urbanisme s'appuyant</p>	

sur une perspective démographique de croissance de 0,8% par an jusqu'en 2037. L'année 2037 comme horizon programmatique pour le PLU étant justifié par la logique d'intégrer l'équivalent de deux temps de vie d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) dans la déclinaison réglementaire du PLU, à savoir deux fois six ans.

Ainsi la projection démographique et la déclinaison en logements peuvent être déclinées de la manière suivante et de programmer la mise sur le marché d'environ 205 logements par an, soit 2460 logements d'ici 2037, dont 1560 logements sociaux.

Dans les OAP, les servitudes de mixité sociales qui sont mise en place permettent de produire un certain nombre de logements sociaux (750 LLS), comme le montre le tableau suivant. De plus, le PLU intègre le nombre de logements sociaux non encore comptabilisé s'élève à 751 logements.

Ainsi en ajoutant les logements sociaux produire dans le cadre du PLU et les logements non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1501 unités.

Les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à 2747 logements réparties comme suit :

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS				
Type d'espaces libres	U	1AU	2AU	Total
Unité Foncière libre habitat	604		420	604
Unité Foncière densifiable habitat	720			720
OAP	263	740		1423
Total général	1587	740	420	2747

La capacité de production de logements du PLU intègre les perspectives de densification des espaces libres et en matière de division parcellaire qui sont maintenant encadrées réglementairement. Ce chiffre est issu du travail réalisé dans le cadre de l'étude de densification.

Les zones urbaines permettent la production de 57,5% des logements programmés dans le PLU.

Les densités induites de la programmation de logements du PLU sont compatibles avec celles du SCoT, permettant de garantir une qualité urbaine sur la commune, centralité majeure de la COBAS.

Les aménagements au sein des zones U et 1AU assurent une accessibilité par tous les modes de transport, ainsi qu'une proximité avec le réseau de transport en commun.

Le règlement des zones ouvertes à l'urbanisation favorise la mitoyenneté et la continuité. L'alignement, la volumétrie, les hauteurs..., sont également réglementés.

Par ailleurs, les OAP proposent un traitement qualitatif de l'espace public, par l'organisation de liaisons piétonnes et cyclables, une bonne répartition des fonctions et une conception architecturale contemporaine respectueuse de l'identité des sites.

L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU (2025) est inférieure à celle du PLU en vigueur (2011), s'expliquant par le choix de recentrer le potentiel de développement urbain dans et autour du centre-ville et de privilégier les extensions urbaines limitées.

Le PLU définit réglementairement que les matériaux et techniques innovants visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

En application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs neufs comme existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de leur superficie est obligatoire.

De manière générale, les aires de stationnement peuvent être recouvertes d'ombrières photovoltaïques.

2.2. Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle

L'offre marchande dans le domaine de l'hébergement touristique représente 3 924 lits dont presque 70% correspond à une offre en camping.

5 de ces campings sont implantés au pied de la Dune du Pilat, monument naturel accueillant plus de 2 millions de visiteurs par an. Ces derniers ont été lourdement impactés par l'incendie de 2022.

Ils ont bénéficié de la possibilité de reconstruction à l'identique suite à leur destruction par l'incendie mais ces installations touristiques sont dépendantes de phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.

Afin d'anticiper cette disparition programmée, la commune a, depuis 2012, participé avec le GIP littoral Aquitain à l'appel à projets national sur la relocalisation des activités et des biens, lancé par le ministère de l'environnement afin d'anticiper la recomposition sur d'autres lieux de l'hébergement touristique des 5 campings.

Ainsi, ces 5 campings ont été identifiés afin de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec d'autres activités touristiques déjà existantes.

Toutefois, ces sites ont été durement touchés par le terrible incendie de 2022. Bien que reconduits à l'identique pour certains.

La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.

Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proche du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et ni de surface.

Parallèlement, le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux.

Un vaste projet de recomposition est en cours de réalisation, lequel viserait à constituer un parcours de **18 trous en deux boucles de 9 trous**, s'organisant autour du nouveau club house, qui s'implanterait à l'est du boulevard d'Arcachon (partie « basse » de 49,56 ha environ) et à l'ouest du practice actuel (partie « haute » de 12,40 ha environ).

Les constructions sont regroupées dans deux zones UG (UG1 et UG2). Les espaces de parcours et de practice sont classés ou maintenus en zone NLg.

Cette recomposition globale permet la préservation en zone naturelle de plus 26 ha supplémentaires classés en zone NR et en EBC conformément au jugement de 2015.

Le quartier de Cazaux est un site touristique très apprécié notamment des familles grâce au lac du même nom, qui offre une vraie alternative aux plages océanes plutôt appréciées pour la force de la houle océanique. Toutefois l'hébergement touristique y est peu présent et mérite d'y être complété dans le cadre du redéploiement des équipements touristiques. Ainsi, l'offre qui y est envisagée se situe au niveau de l'entrée de ville (RD112) dans la continuité de la zone d'activités. Cette offre se réaliserait sous forme de camping. Ainsi le PLU a classé 4 ha en zone 1AUK afin de favoriser cette réalisation.

2.3. Améliorer et diversifier les mobilités

Un effort de rationalisation des espaces ouverts à l'urbanisation a été réalisé pour que la population nouvelle soit accueillie à proximité des équipements publics et des réseaux de communication présents sur la commune.

La population nouvelle y aura donc plus facilement accès.

À l'échelle de la COBAS, le PLU favorise la desserte en transports en commun, à travers la planification d'un certain nombre de projets de mobilité : Schéma Cyclable, déploiement d'un RER métropolitain (création d'un pôle d'échanges multimodal autour de la gare), amélioration du réseau de bus...

Ces projets contribuent à faire de la commune de La Teste une entrée territoriale et touristique de l'agglomération.

Enfin, comme vu précédemment, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, à travers les OAP, intégreront des cheminements destinés à développer les pratiques de mobilité douce sur le territoire communal.

AXE 3 : Conforter : Activités économiques, agricoles et commerciales**3.1 Renforcer l'économie productive du territoire****Compatibilité du PLU**

La commune la Teste de Buch disposait en 2020 de 12416 emplois pour 11 586 actifs sur son territoire. Ce chiffre n'a cessé de progresser ces dernières années. La Teste-de-Buch est le 5e pôle d'emploi départemental (2e hors Bordeaux Métropole, derrière Libourne).

Ainsi la commune représente quasiment la moitié du volume global d'emploi du territoire de la COBAS. Cette attractivité constitue une opportunité économique majeure pour renforcer la dynamique économique sur le territoire, notamment à l'échelle de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, et contribuer à l'équilibre économique territorial.

Au-delà des réponses apportées au niveau de la production de logements en lien avec le développement économique qui ont été présentées dans le chapitre précédent, il convient aussi de favoriser la poursuite du développement économique du territoire qui est à la fois créateur de richesse et d'emploi.

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

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

Une OAP thématique est développée dans le PLU. Les principes définis au sein de cette OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité à intégrer par les divers porteurs de projets, complétant les dispositions édictées par le règlement afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projets économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

- Intensifier les fonctions urbaines et économiques
- Optimiser le foncier économique et sa gestion
- Gérer des flux de déplacements accrus
- Traiter les limites et lisières des espaces économiques
- Renforcer l'intégration architecturale et paysagère
- Intégrer les transitions écologiques et énergétiques

Pour les activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels et journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes). Cette économie se déploie aujourd'hui au sein de différents pôles économiques :

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport...) mais aussi de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale. La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales.

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

La zone UI* de Villemarie, est la seule extension de zone d'activités : en fait, il s'agit d'une actualisation du zonage et du PLU, permettant d'anticiper le développement d'une entreprise phare au niveau national qui y est localisée.

3.2 Consolider les filières existantes et émergentes du territoire

Une OAP thématique est développée dans le PLU. Les principes définis au sein de cette OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité à intégrer par les divers porteurs de projets, complétant les dispositions édictées par le règlement afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projets économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

- Intensifier les fonctions urbaines et économiques
- Optimiser le foncier économique et sa gestion
- Gérer des flux de déplacements accrus
- Traiter les limites et lisières des espaces économiques
- Renforcer l'intégration architecturale et paysagère
- Intégrer les transitions écologiques et énergétiques

Pour les activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels et journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes). Le règlement favorise la multifonctionnalité dans les zones urbaines afin d'optimiser les mutations dans le sens de la diversification de l'offre.

Les sites de campings sont identifiés et le règlement adaptés afin de maintenir cette offre sur les sites existants.

5 campings localisés dans les espaces proches du rivage ont été identifiés afin de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec d'autres activités touristiques déjà existantes.

Toutefois, ces sites ont été durement touchés par le terrible incendie de 2022. Bien que reconduits à l'identique pour certains.

La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.

Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proche du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et ni de surface.

Les sites d'accueil de Dune du Pilat et du Lac de Cazaux sont identifiés spatialement afin de gérer ces sites majeurs d'attractivité touristique.

Le site du parc zoologique, même si celui-ci se localise dans un coupure d'urbanisation est classé en zone urbaine afin de donner la possibilité d'extension limitée à 30% de son emprise au sol car le zoo participe à cette attractivité touristique.

3.3 Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire

Les ports font l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques en fonction de leur vocation (ostréicole, nautique, plaisance, ...). Le règlement a été travaillé avec le syndicat des ports du Bassin. Ainsi, le PLU de la Teste d'inscrit dans cette orientation de consolider l'économie de la mer.

Comme peut en témoigner la matérialisation de la Trame Verte et Bleue territoriale mais également la proportion des zones « naturelles » (N) ou « naturelles protégées » (Np, Nr, NRfu, ...), la surface des espaces naturels et forestiers est considérable. Elle représente plus de 92% du territoire soit 22342,58 hectares (en comptant le domaine maritime). Le territoire testerein est effectivement composé de nombreux espaces naturels et boisés, mais également par un réseau hydrographique très important qui draine l'ensemble du territoire.

Toutefois, la forêt préservée (NR et NRfu) est une forêt de production pour laquelle le règlement permet aux activités sylvicoles d'être pérennisées sur le long terme.

La zone A dans le PLU de La Teste comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole peuvent être pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3.5 Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques (DAACL)

En application de cette logique, des séquences du centre-ville de La Teste peuvent être ciblées par des servitudes au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en effet de maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux des principales séquences de rues ou de places en particulier.

De fait, le rôle des espaces publics et des cheminements doux est également important puisqu'ils devront permettre une accessibilité et une valorisation des commerces et services afin de renforcer leur attrait. C'est un point d'autant plus important que les commerces existants, et les commerces futurs souhaités, sont des commerces de proximité qui, par définition, répondent à une population résidente proche, qui privilégiera sans doute les modes actifs pour accéder à ces commerces.

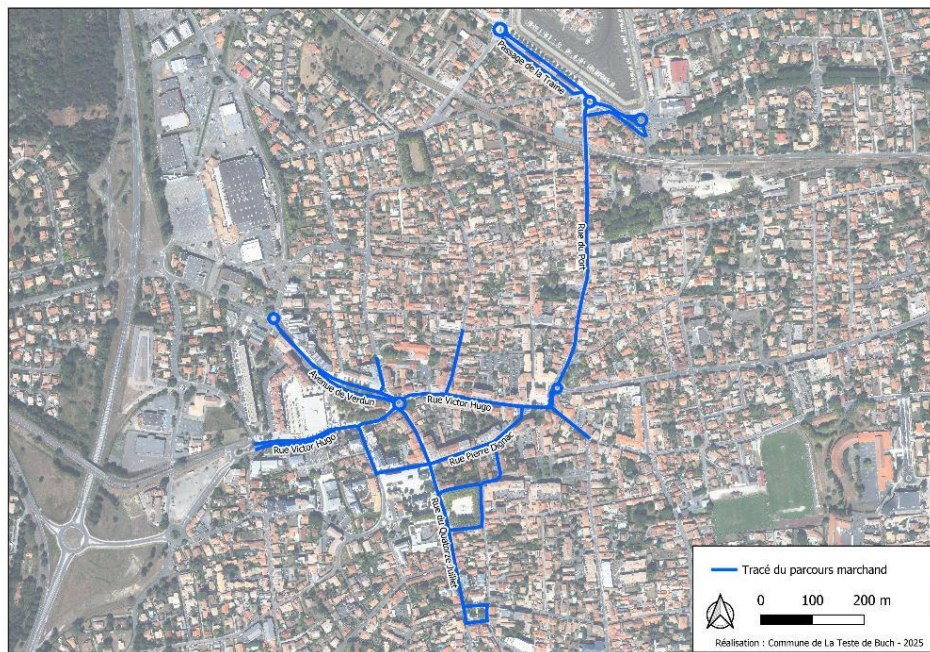
Ceci justifie par exemple la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur aussi élargi que la zone commerciale du Baou. Même si cette dernière présente des orientations générales, elle met en avant la nécessité de recomposer et requalifier les espaces dans une logique de pleine intégration de cet ensemble avec les quartiers limitrophes.

Ainsi la réglementation des zones UAa et UA favorise une mixité fonctionnelle plus durable, permettant à la fois d'augmenter le nombre d'habitants en centre-ville et le déploiement d'activités commerciales et de services en pied d'immeuble. Ainsi la réglementation concernant le stationnement de ces activités a été revue afin de favoriser l'implantation des commerces, ainsi que la hauteur de bâtiment qui disposent de commerce en rez-de-chaussée. Parallèlement, la ville agit sur la requalification des espaces publics et le maintien des équipements publics en centre-ville, afin d'assurer une synergie économique.

Cette réflexion stratégique est aussi déployée dans la centralité de Cazaux et du Pyla où le zonage et la réglementation favorise l'activité économique (UB pour Cazaux et UPAC pour le Pyla).

L'offre commerciale est bien développée à l'échelle du territoire communal. L'enjeu n'est donc pas tant de créer de nouveaux espaces que celui :

- de favoriser le regain d'attractivité des offres commerciales dans le centre-ville de la Teste dans des dynamiques d'ensemble sur un périmètre élargi du parcours marchand.



- de privilégier des logiques de requalification urbaine des espaces commerciaux existants, comme la zone commerciale de Lagura et Cap Océan dont les espaces ouverts au public doivent mieux participer aux enjeux actuels de valorisation de cette entrée de ville, de lutte contre la trop grande artificialisation des sols et les îlots de chaleur par exemple ;

- d'ambitionner un recyclage du foncier existant pour s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle plus importante dont le PLU doit permettre une mutation progressive à la fois par le maintien de la vocation commerciale mais également par la possibilité à proposer de nouvelles offres résidentielles sur le territoire.

Le parcours marchand est étendu le long de la façade du port centre le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650). Cette façade commerciale est complétée par un « parc actif et naturel » sur le site des Prés Salés Ouest, qui s'étend le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650) en direction d'Arcachon.

Ce site fait l'objet d'une OAP. Il y est envisagé notamment le développement d'activités économiques et services (commerces, restauration, artisanat...) sur une partie de la façade maritime, où actuellement des bâtiments existants sont en état dégradé voire en friche.

- Les zones économiques périphériques

« Espace Plaisance », « Caillivole », l'Espace Industriel et Commercial de La Teste sont des zones économiques et commerciales périphériques. Elles ont la particularité de se situer à proximité immédiate de la RN250 et la RD1250, les principaux axes de desserte de la commune et donc offrant une bonne visibilité. Elles disposent d'une réglementation spécifique permettant leur développement et zone classées en zone UIC (zone artisanale, commerciale, dans laquelle le bureau et la sous destination d'hébergement sont autorisés), permettant une évolutivité de ces sites.

Les secteurs économiques de « Cap Océan » et des « Miquelots » disposent d'une situation particulière car intégrés à des quartiers urbains (Quartier du centre-ville et des Miquelots). Ils disposent d'une réglementation spécifique en UIC* (artisanat, bureau, commerce). De la même manière, le quartier de Cazaux dispose d'une petite zone d'activités en entrée de ville sur laquelle est implantée une petite surface commerciale. Classée en zone UX, cette zone doit permettre le développement d'activités artisanales.

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport...) mais aussi bénéficiant de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Ces deux locomotives ont redynamisé l'ensemble de la zone industrielle et commerciale.

La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales. Afin de

lutter contre cette tendance, il a été fait le choix de redéfinir le périmètre de la zone Ulc afin de recentrer l'offre commerciale dans ce secteur et favoriser l'activité artisanale dans le reste de la zone d'activité (zone UI). Il a aussi été fait le choix d'interdire ou de limiter certaines pratiques que favorise la spéculation foncière, c'est-à-dire tout type d'habitation et les cellules de stockage autonome ou non affectées (box).

L'OAP thématique 3économie « définit que :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PLU développe le parcours marchand sur les zones urbaines du centre-ville de la Teste. Il s'agit donc d'affirmer que le centre-ville de la Teste est un lieu clés de la vitalité commerciale du territoire : le règlement des zones UA, UAa, UB favorise et renforce l'armature commerciale.

Toutefois, Cazaux et le Pyla ne sont pas oubliés.

Pour cela, l'usage de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme permet de maintenir la diversité commerciale de certains rez-de-chaussée de constructions.

De plus, les zones commerciales à l'ouest du centre-ville de La Teste sont identifiées comme des sites de mutation fonctionnelle : le zonage, règlement et OAP, permettent une évolution des zones commerciales :

- Le secteur Ulc délimite le commercial de Caillivole, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce, hébergement (sous destination habitat) sont autorisés,

- Le secteur Ulch délimite les pôles commerciaux d'Espace Plaisance et de Cap Océan, où le commerce est autorisée en rez de chaussée et l'habitation en étage,

L'ensemble des zones commerciales maintenues sont desservies par les transports en commun. Cependant les prescriptions du règlement permettent de maintenir un certain nombre de places de stationnement afin de limiter le stationnement en centre-ville. La modification de certains articles du règlement comme la hauteur et la densité des constructions permettent ainsi de créer des parking en rez de chaussée de constructions ou sur les toitures, afin d'optimiser le foncier encore libre.

L'OAP thématique « économie » définit ainsi les principes d'aménagement pour opérer des flux de déplacements accrus :

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

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

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

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

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

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

Le ville a mis en place une stratégie de parcs relais afin de ne pas engorger

Volet « Littoral »

4.1 Maitriser et développer durablement l'urbanisation des communes littorales

4.2 Protéger et préserver les espaces sensibles du littoral du Bassin d'Arcachon

Volet « Maritime »

5.1 Déclinaison de la loi Littoral

5.2 Les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conditions de compatibilité des divers usages

Cf. chapitre précédent concernant la compatibilité d PLU avec la loi littoral

8. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en oeuvre du projet de PLU sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en oeuvre des orientations du PLU.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLU :

- elle évalue les effets **positifs et négatifs** du PLU à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU,...) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;
- elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire communal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLU ;

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

- le paysage,
- le patrimoine naturel et les continuités écologiques,
- les ressources,
- les nuisances et pollutions,
- l'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre,
- les risques.

8.1 INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espace

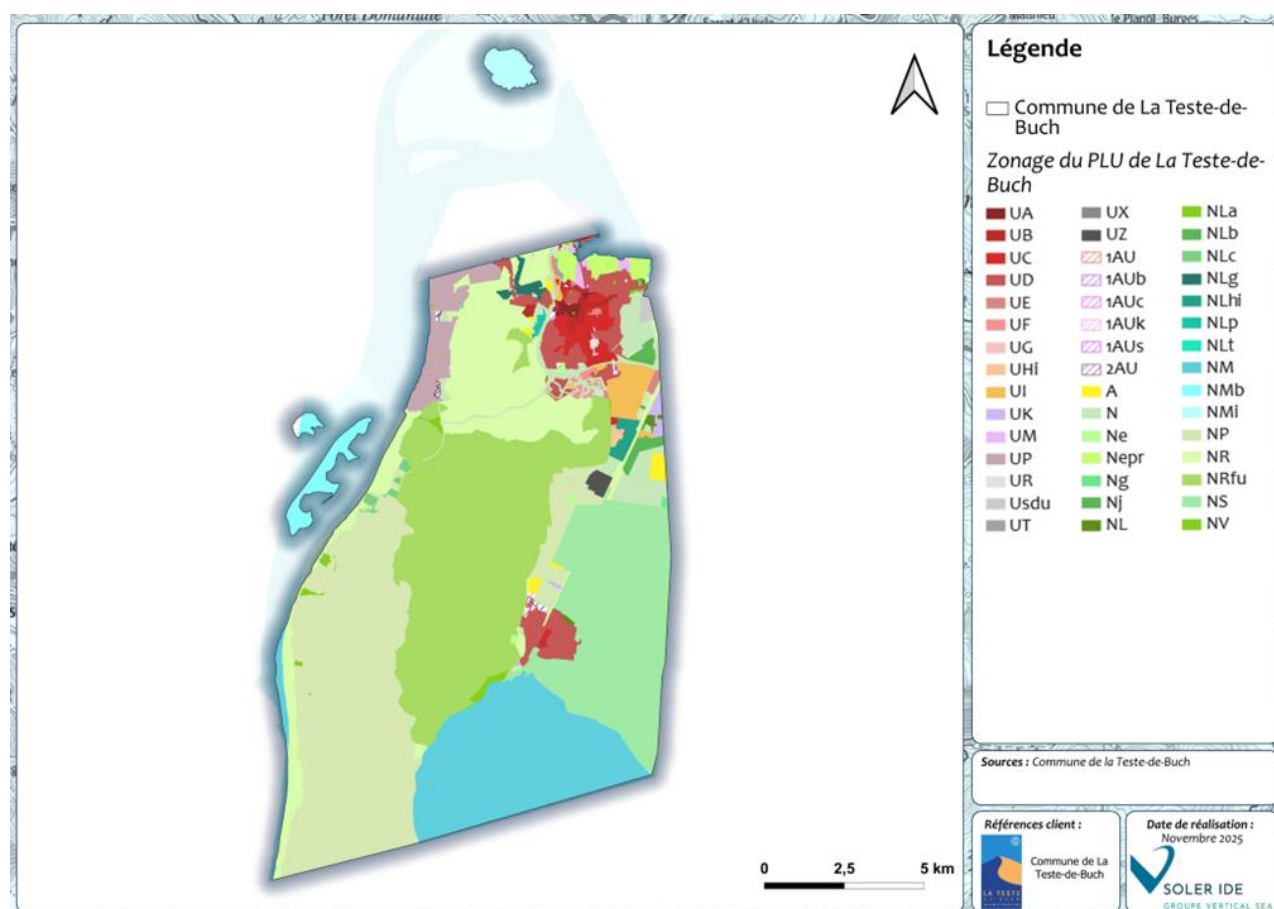
Le projet de PLU de La Teste-de-Buch va indéniablement engendrer une consommation d'espaces naturels. Cependant, celle-ci sera limitée. Le projet de PLU privilégie en effet un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, via l'urbanisation des dents creuses et la réhabilitation de bâtis existants.

Quelques zones à urbaniser sont également définies, sur une surface totale de 46,9 ha, soit 0,2% de la superficie totale du territoire. Par ailleurs, parmi elles, des zones 2AU sont définies sur une superficie de 19,4 ha. Ces zones à urbaniser fermées à l'urbanisation ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à la suite d'une évolution du document d'urbanisme.

Le règlement participe également à la limitation de la consommation d'espaces, via :

- La définition des zones à urbaniser dans la continuité du tissu urbain existant ;
- La limitation du mitage des espaces naturels et agricoles ;
- Des secteurs de constructibilité restreinte en zones agricoles et naturelles.

L'ensemble des mesures prises dans le projet de PLU de La Teste-de-Buch implique une importante maîtrise des incidences. Aucune mesure complémentaire n'est jugée nécessaire.



Zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch

Géomorphologie

Le projet de PLU contribue à la préservation des sols via notamment la lutte contre l'étalement urbain, le maintien des espaces naturels et agricoles, et la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue. La préservation des sols est également traitée positivement et indirectement par la mise en place d'un assainissement respectueux des normes et donc de moindre impact sur la qualité des sols.

De plus, concernant la gestion du sous-sol, le règlement du projet de PLU interdit les affouillements et exhaussements du sol en zone NM et NR. Ils sont autorisés sous conditions dans les autres zones.

Enfin, la limitation des emprises des constructions est également favorable à la préservation de la géomorphologie des sols.

Ainsi, le projet de PLU de La Teste-de-Buch a une incidence maîtrisée sur la géomorphologie. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.

Ressource en eau

L'accueil de nouvelles populations et le développement de l'urbanisation engendreront de nouveaux flux et de nouvelles pressions sur la ressource en eau, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.

Tout un ensemble de dispositions est pris pour la préservation de la ressource en eau dans le PADD. Ces mesures peuvent être directes (préservation des milieux humides et aquatiques, des éléments de la trame bleue...) ou indirectes (limitation de l'imperméabilisation des sols, bonne gestion des eaux pluviales dans le cadre des nouvelles constructions...).

Notons que les STEP (station d'épuration) de la commune de La Teste-de-Buch sont en capacité d'accueillir une charge supplémentaire liée à l'arrivée de nouveaux habitants. La ressource est par ailleurs suffisante pour couvrir les besoins liés à l'accueil des habitats des résidences secondaires.

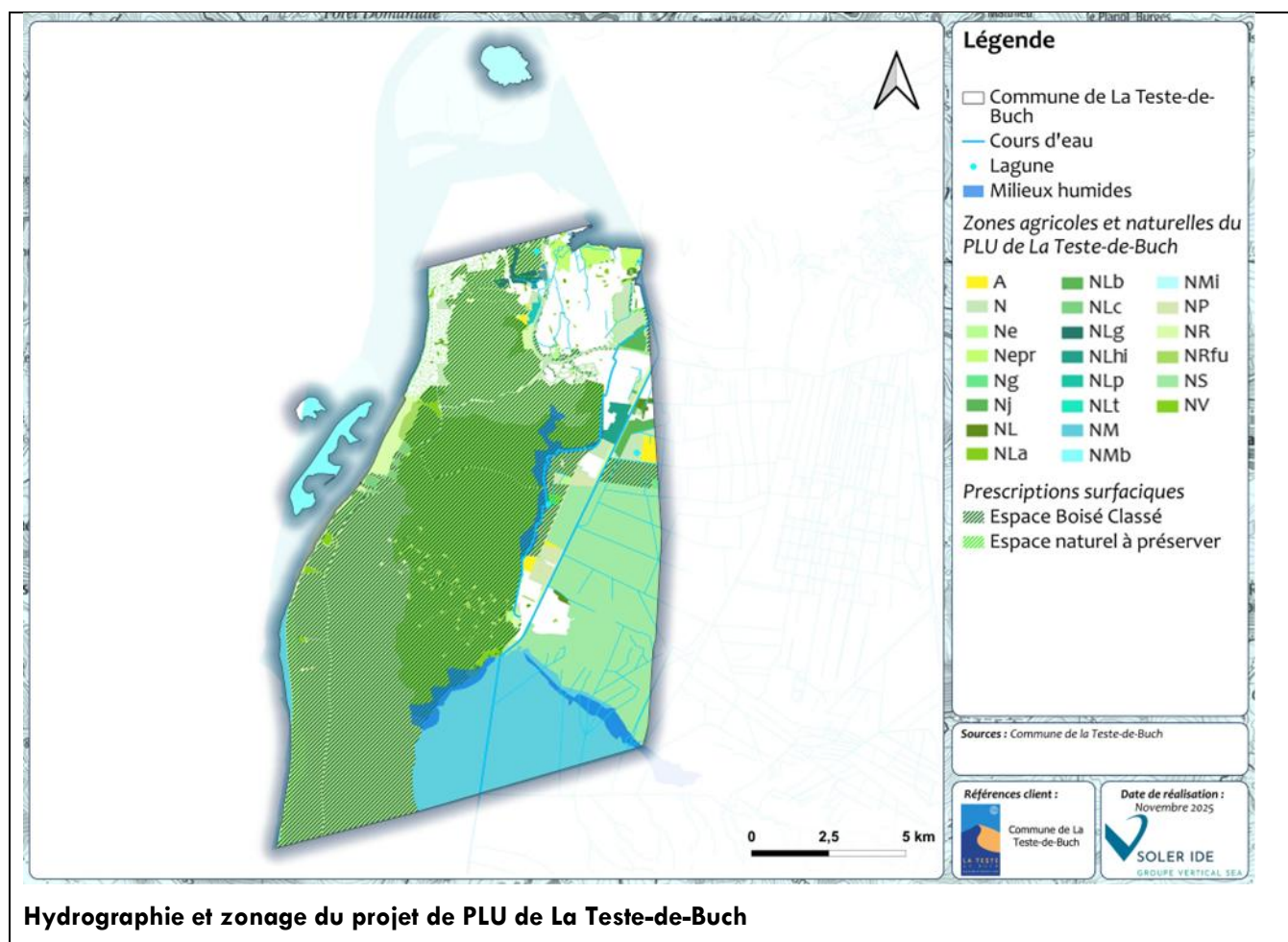
Dans le règlement du PLU, plusieurs mesures participent à la prise en compte de la ressource aquatique :

- La préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- La préservation des milieux humides du territoire ;
- La bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain, en privilégiant l'infiltration à la parcelle ;
- La prise en compte de l'assainissement collectif et non collectif ;
- La prise en compte de l'assainissement des eaux pluviales ;
- La prise en compte de l'alimentation en eau potable.

Le projet de zonage permet par ailleurs de protéger les cours d'eau et crastes du territoire et leurs abords. Le canal des Landes et la craste de Nezer sont situés quasi intégralement en zone naturelle. De plus, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge d'un cours d'eau ou d'une craste pour les nouvelles constructions (1,5 m en zone urbaine, 3 m en zone à urbaniser, 50 à 100 m en zone N). Les abords de certains cours d'eau et crastes présentent une protection supplémentaire puisqu'ils font l'objet d'une prescription surfacique (Espaces Boisés Classés notamment).

Les lagunes du territoire sont également préservées via un classement en zone naturelle.

Le projet de PLU intègre ainsi un grand nombre de mesures aux incidences positives, directes et fortes sur la ressource en eau. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.



Milieu naturel et biodiversité

Le projet de PLU contribue à la préservation de la biodiversité. En effet, il présente plusieurs mesures qui permettent :

- La préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire : classement en zone naturelle de ces éléments ;
- Le maintien des continuités écologiques en milieu urbain ;
- Le maintien et le développement de la nature en ville via la végétalisation des espaces urbains et le développement d'espaces verts ;
- La prise en compte de la problématique liée aux espèces invasives : les espèces locales sont à privilégier dans les plantations (liste des espèces à privilégier et à proscrire annexée au PLU) ;
- La préservation des milieux humides et aquatiques ;
- La limitation de l'artificialisation des sols en milieu urbain.

De plus, le règlement du PLU intègre 4 prescriptions surfaciques, linéaires, et ponctuelles qui contribuent à la préservation de la biodiversité et des dynamiques écologiques :

- Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Des espaces naturels à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

De plus, grâce à ces dispositions, le projet de PLU ne présente pas d'incidence significative sur les espaces naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF I et II, Espaces Naturels Sensibles et Zones de Prémption des Espaces Naturels Sensibles, Réserve Naturelle Nationale, Parc naturel marin, sites du Conservatoire du littoral et Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux). Ces éléments sont classés quasi intégralement en zone naturelle, qui présente une constructibilité restreinte. L'ensemble de ces sites font également l'objet de prescriptions surfaciques sur certaines portions (Espaces Boisés Classés, espaces naturels à protéger), ce qui permet de garantir une protection supplémentaire.

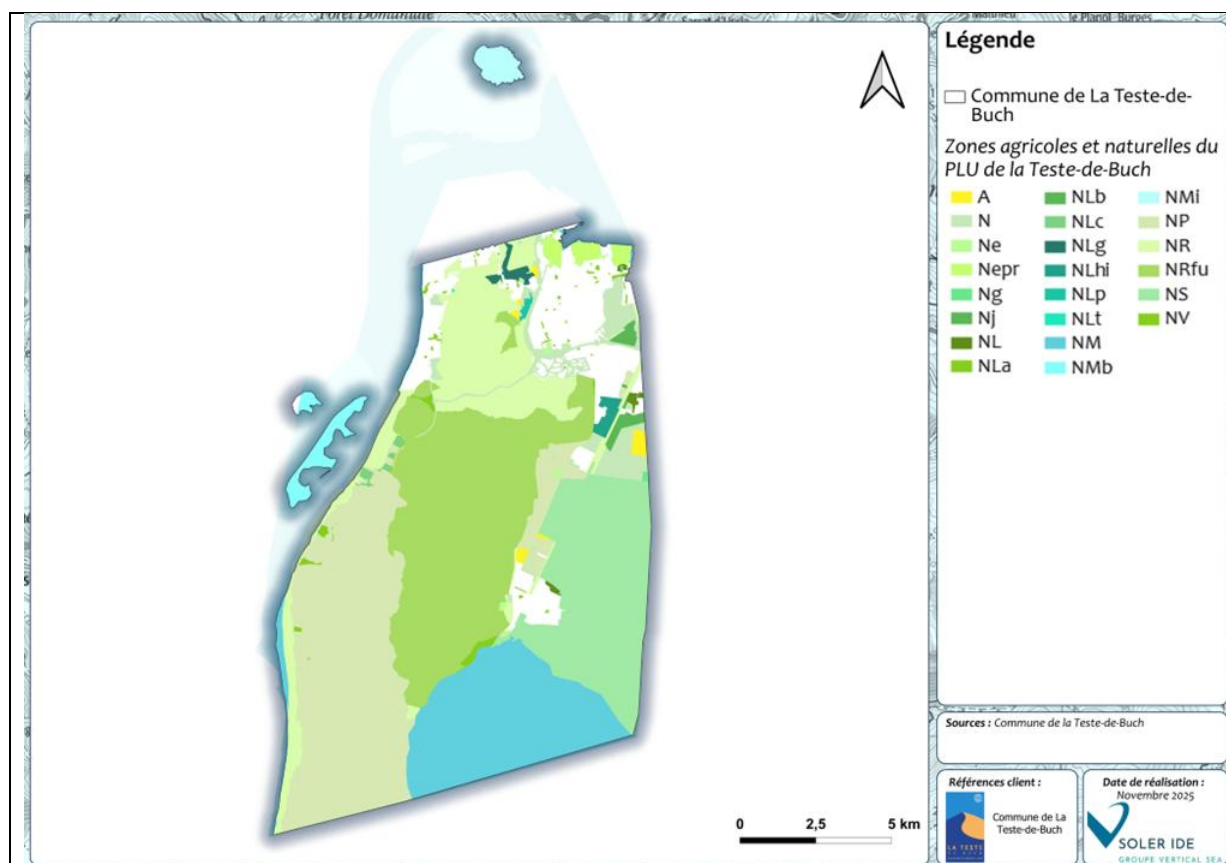
Enfin, notons qu'un diagnostic écologique a été réalisé en mars 2024, sur 18 secteurs identifiés comme secteurs de développement potentiels. Cette étude est disponible en annexe. Il a permis de guider la collectivité sur ses choix d'aménagement et de mettre en œuvre une démarche ERC (Eviter Réduire Compenser), afin d'assurer une bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU et d'aboutir à un projet de moindre impact environnemental.

Ainsi, sur les 18 secteurs investigués :

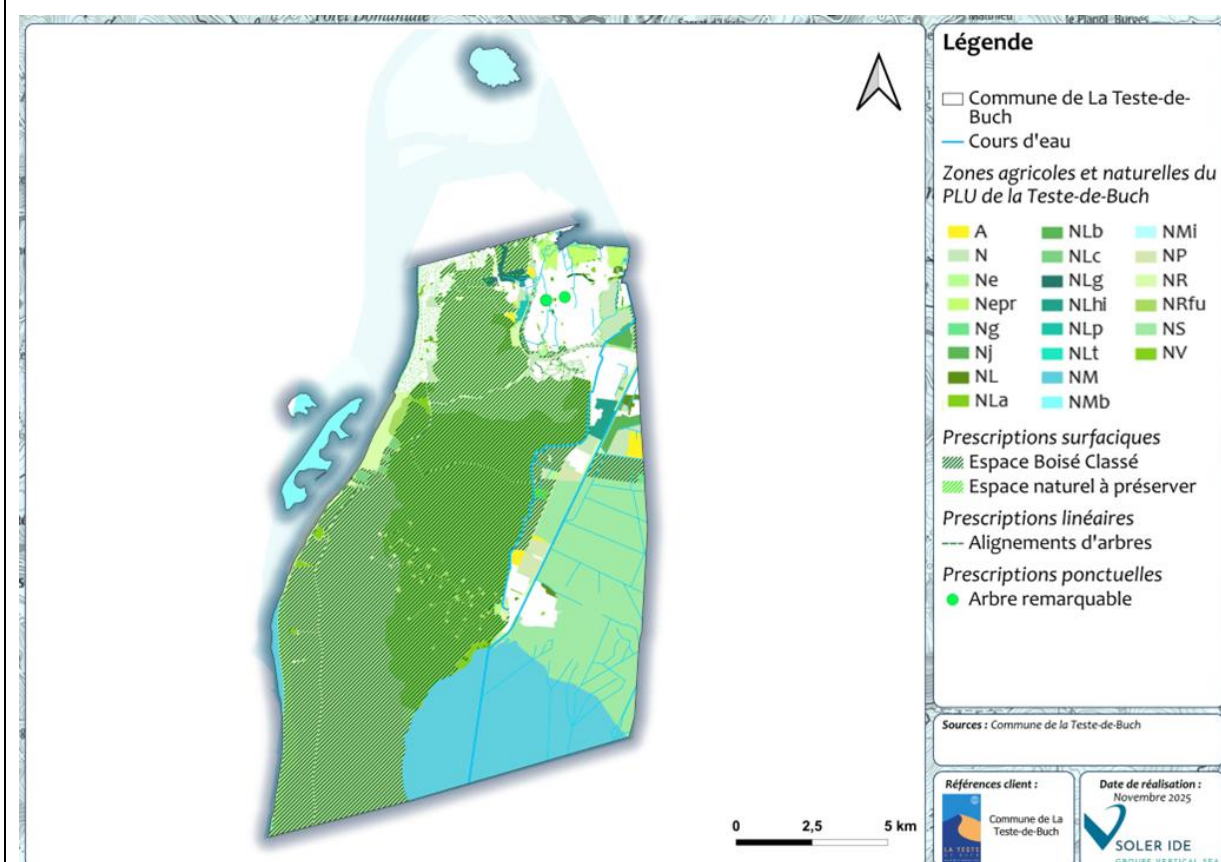
- 3 secteurs ont été totalement évités et classés en zone naturelle (secteurs 1, 3, 11) ;
- 3 secteurs ont vu leur périmètre réduit ; ils ont été classés partiellement en zone à urbaniser et en zone naturelle, agricole ou 2AU fermée à l'urbanisation (secteurs 10, 12, 13) ;
- 2 sites ont été intégralement classés en zone à urbaniser (secteurs 2, 4) ;
- 10 secteurs ont été classés en zone urbaine car ils se situent déjà au sein du tissu urbain existant (secteurs 5 à 9 et 14 à 18).

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) définies au droit des zones AU retenues et de certaines zones U ont permis de définir des mesures afin de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement dans l'aménagement futur de ces secteurs.

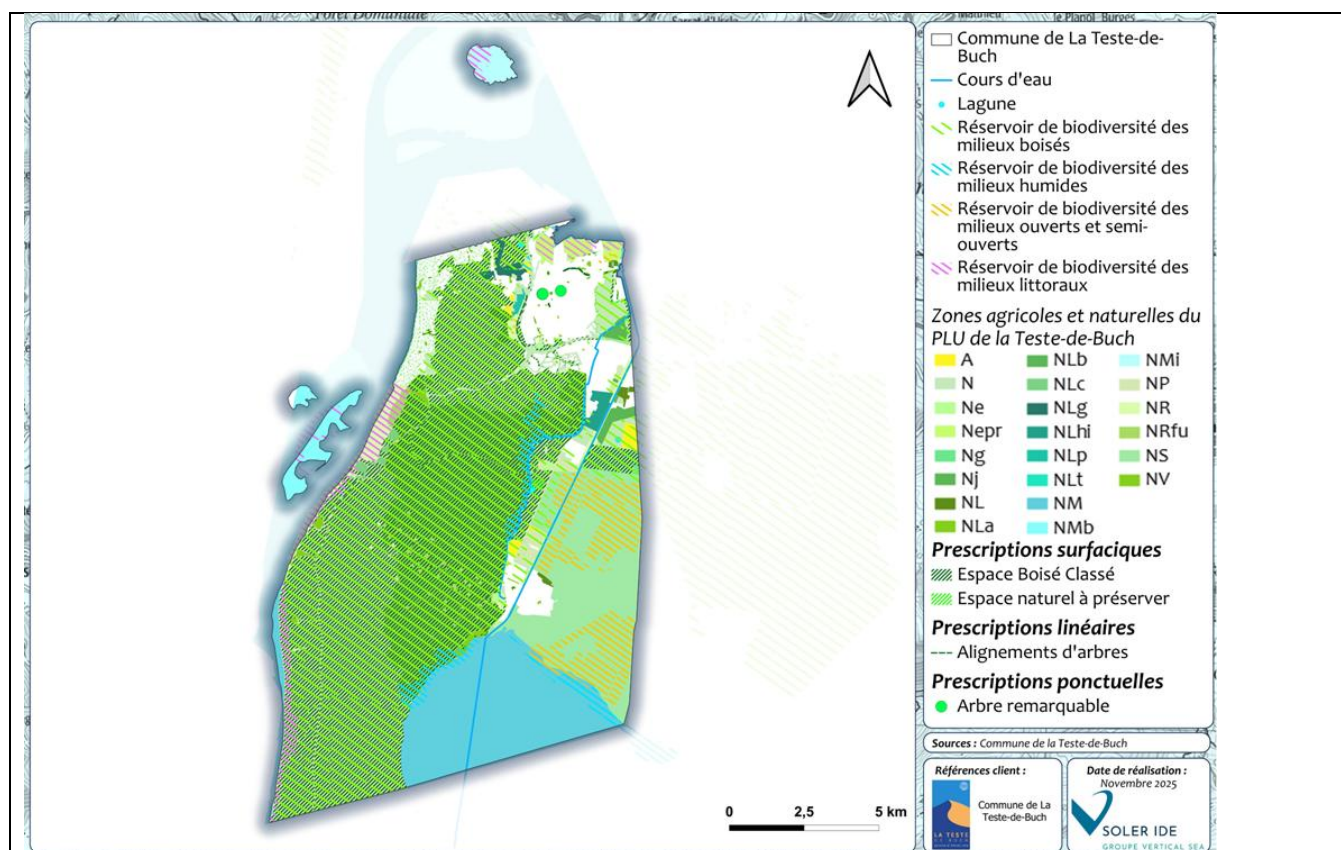
Ainsi, le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente une incidence maîtrisée sur le milieu naturel et la biodiversité. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.



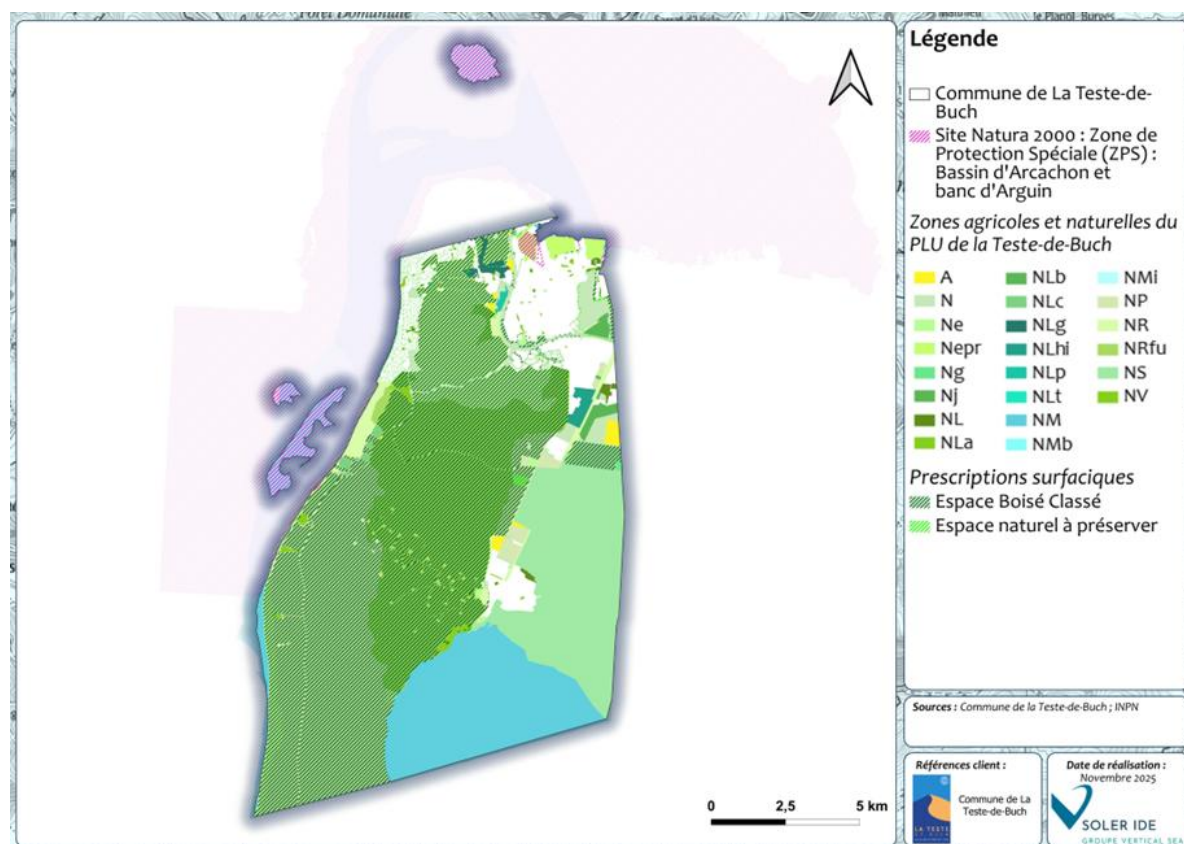
Zones agricoles et naturelles du projet de PLU de La Teste-de-Buch



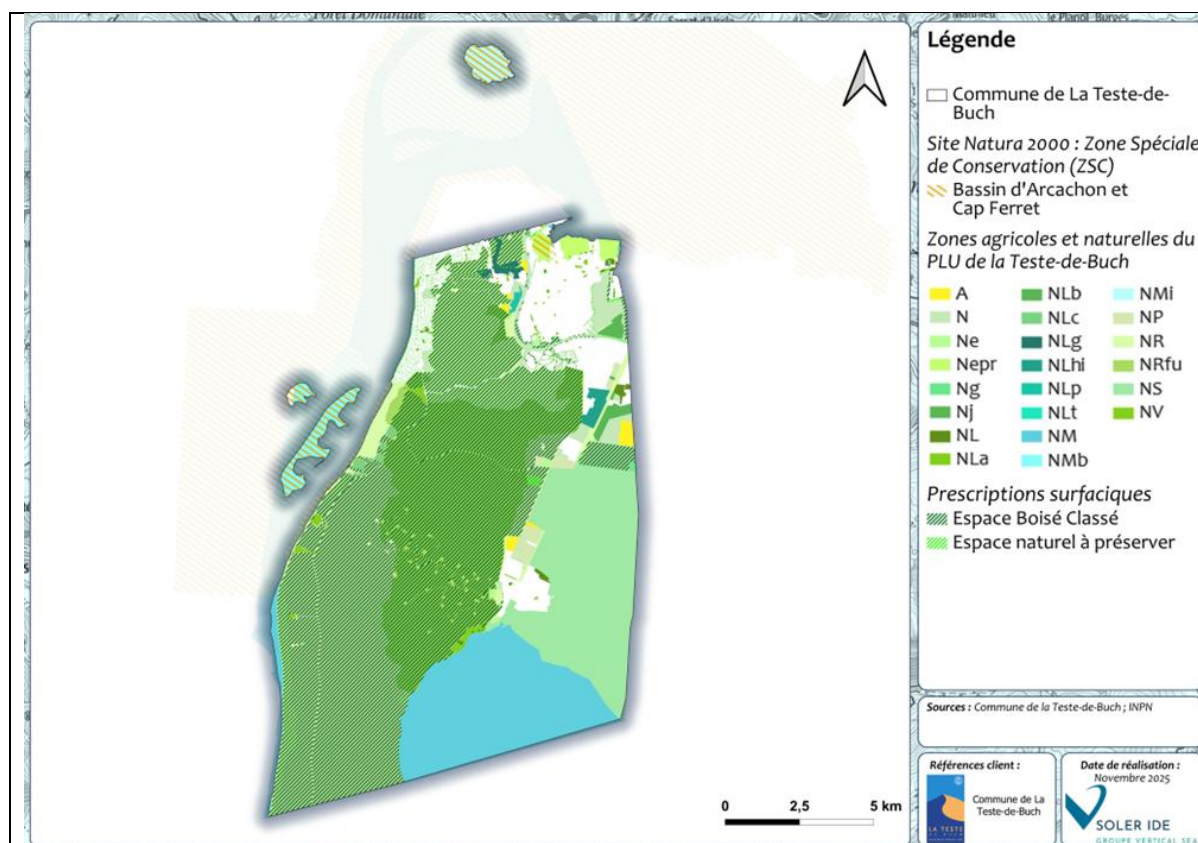
Prescriptions en lien avec la protection de la biodiversité au droit des zones agricoles et naturelles du projet de PLU de La Teste-de-Buch



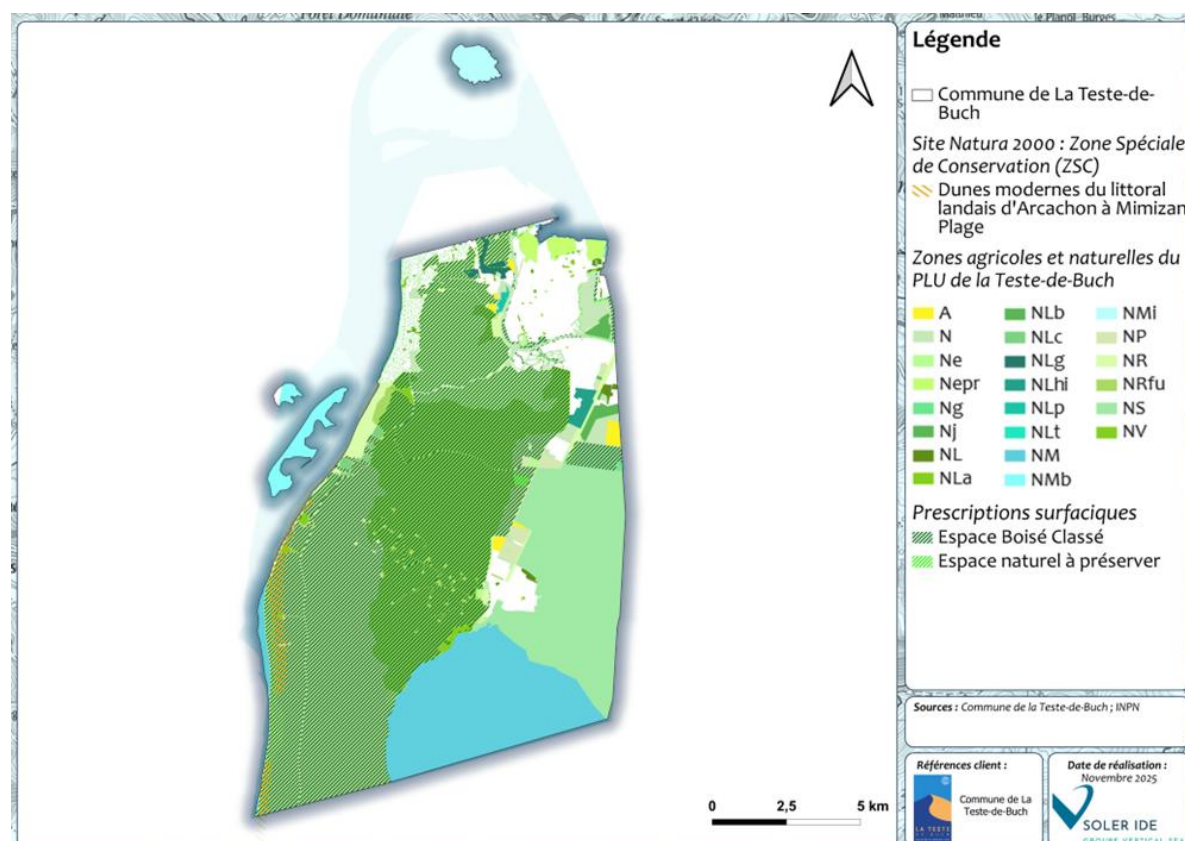
Réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue du territoire au droit des zones naturelles et agricoles du projet de PLU de La Teste-de-Buch et des prescriptions en lien avec la protection de la biodiversité



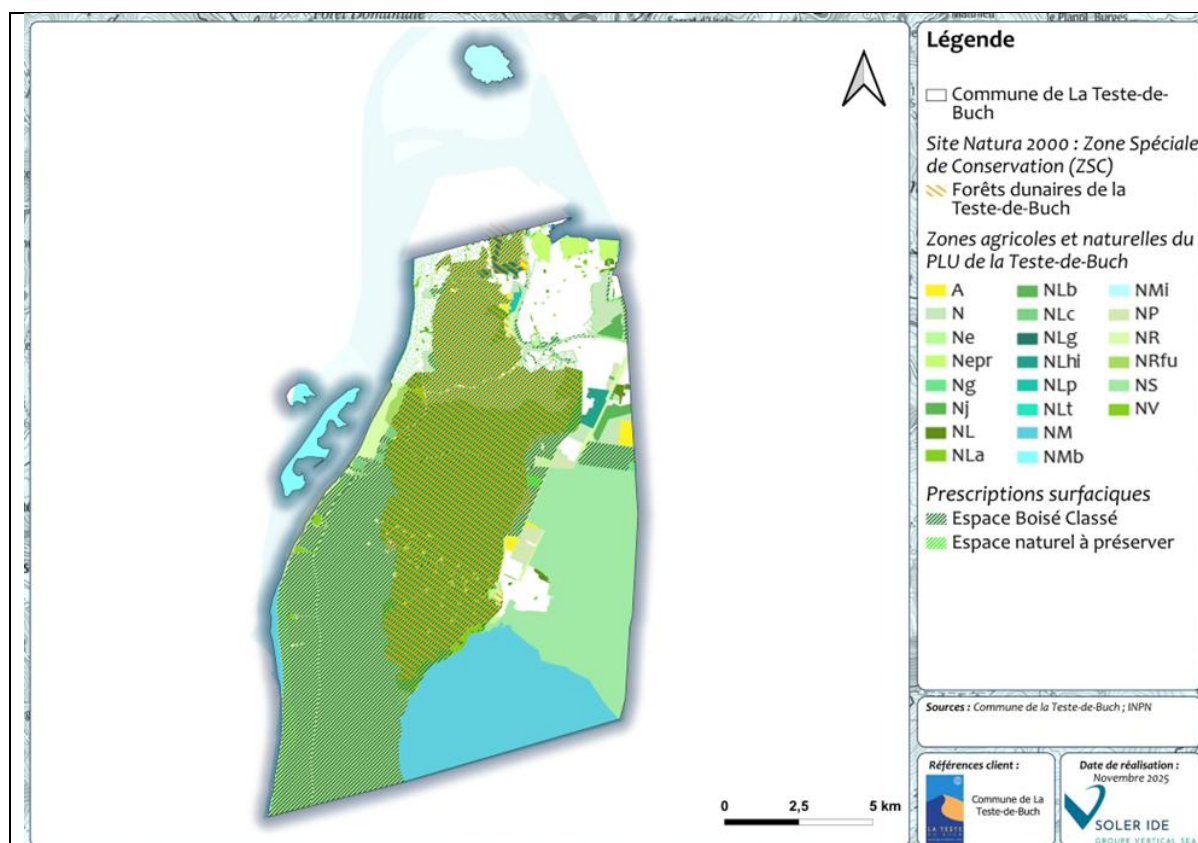
Site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin » (ZPS) au droit du PLU de La Teste-de-Buch



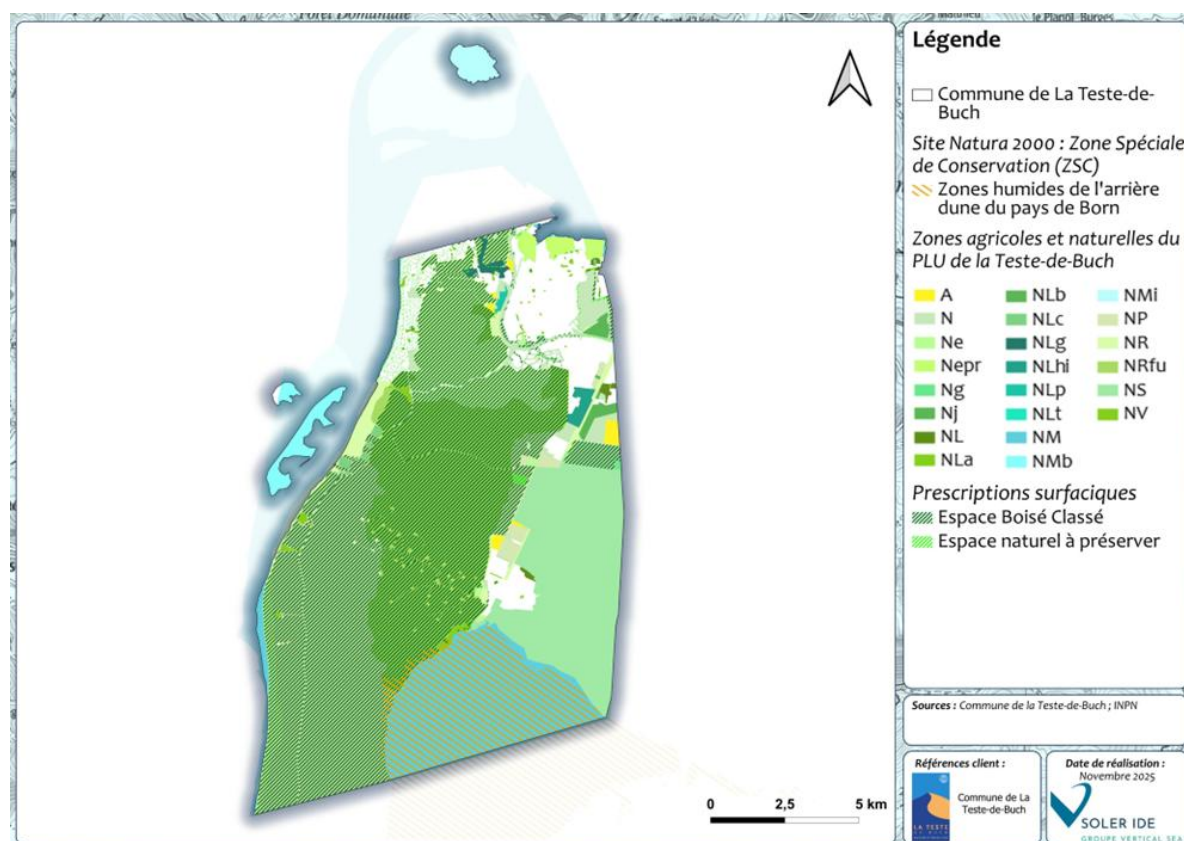
Site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch



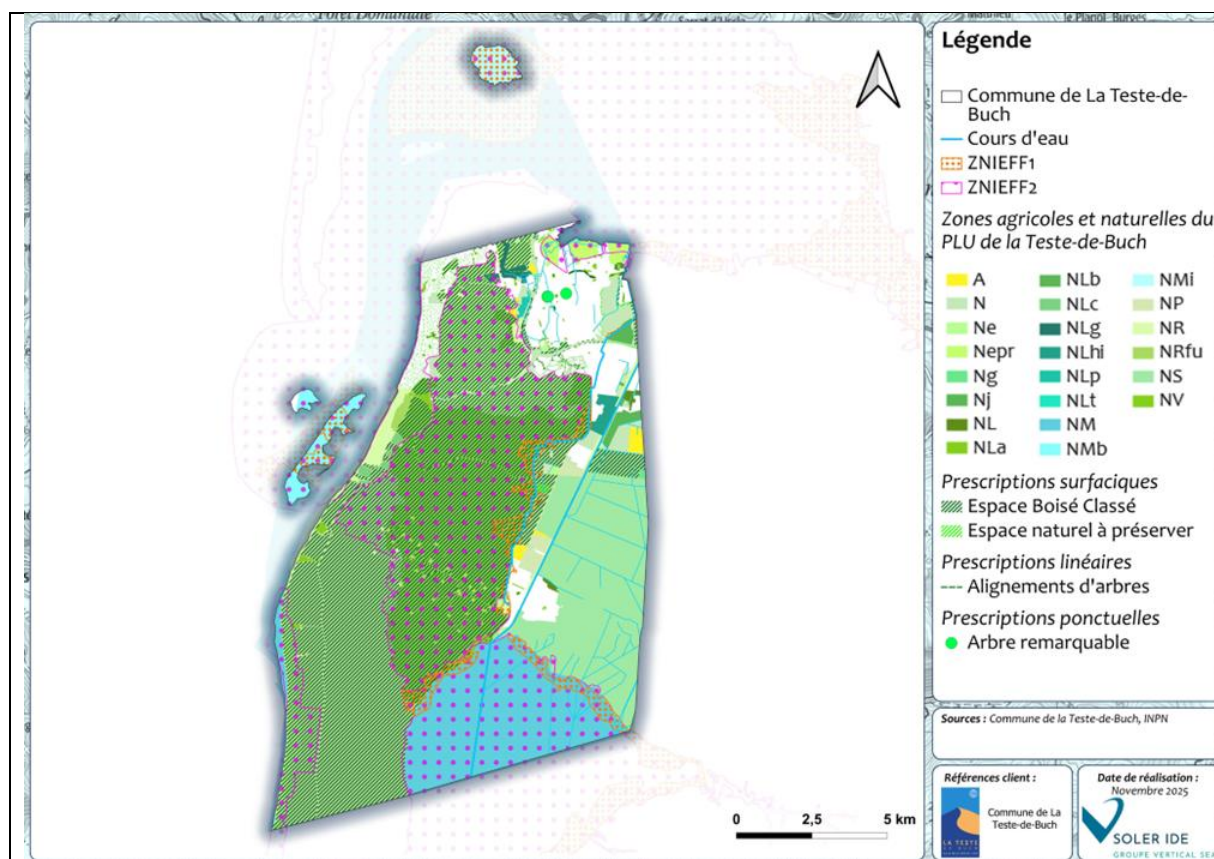
Site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch



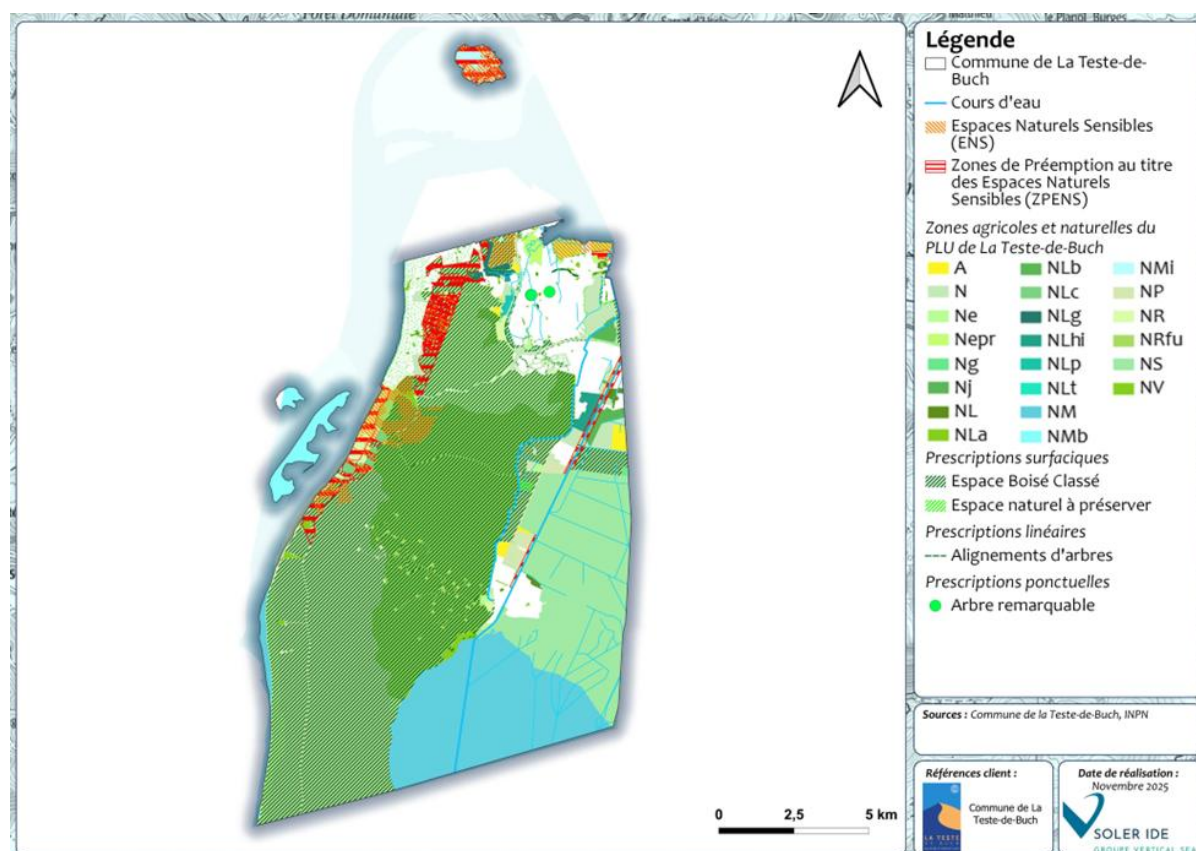
Site Natura 2000 « Forêts dunaires de la Teste-de-Buch » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch



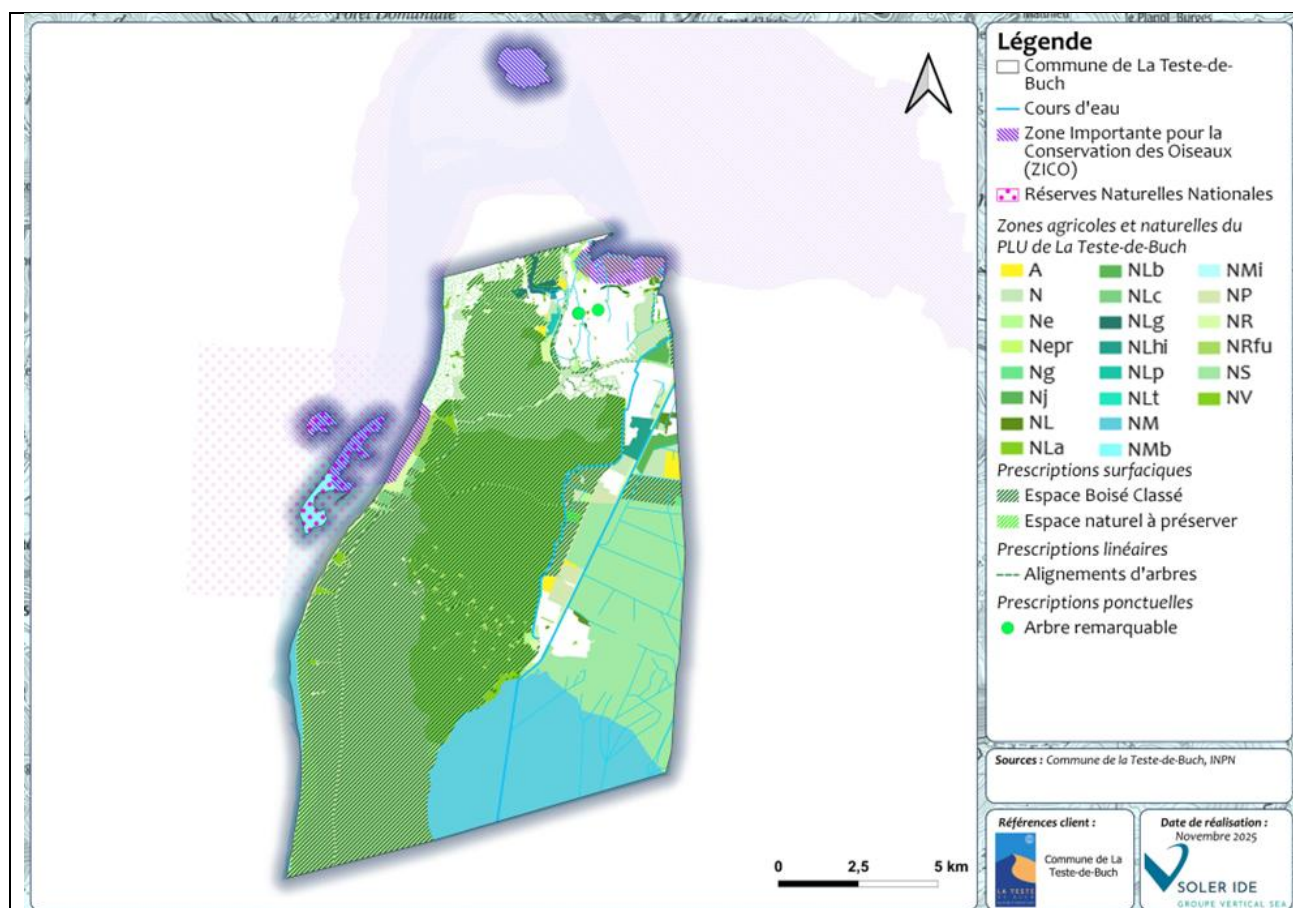
Site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born » (ZSC) au droit du PLU de La Teste-de-Buch



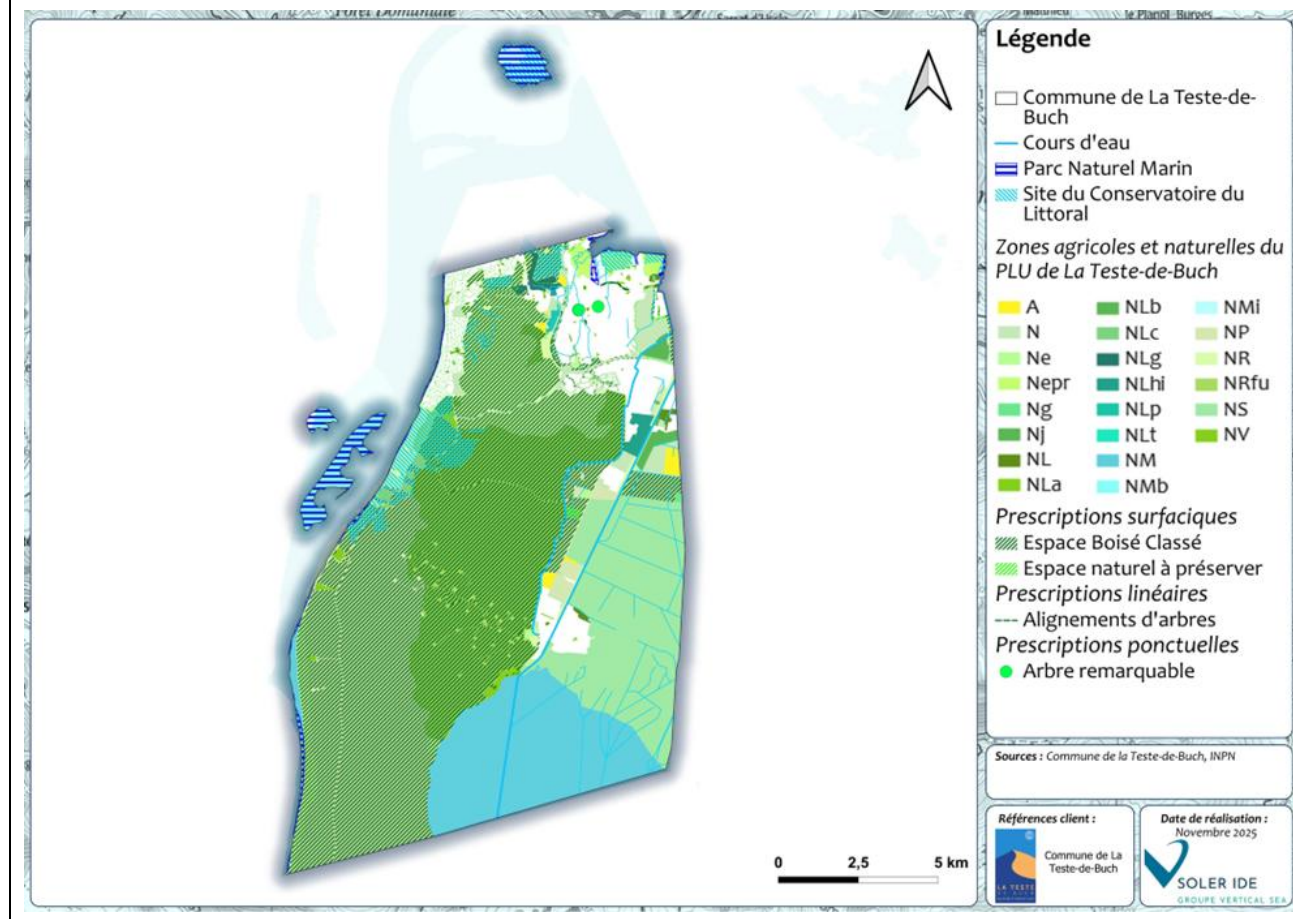
ZNIEFF au droit des zones naturelles et agricoles du PLU de La Teste-de-Buch



ENS et ZPENS au droit des zones naturelles et agricoles du PLU de La Teste-de-Buch



ZICO et RNN au droit des zones naturelles et agricoles du PLU de La Teste-de-Buch



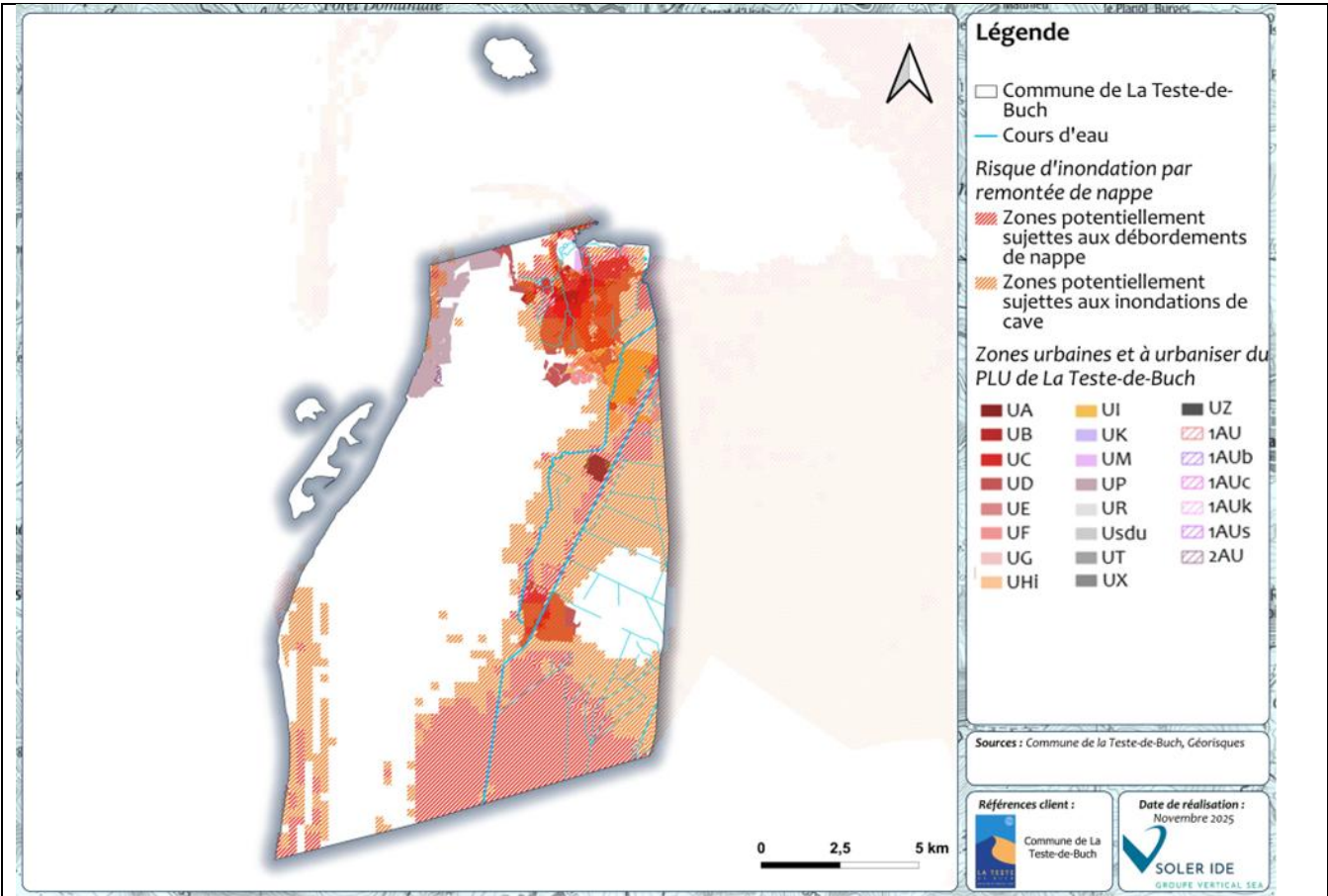
Parc naturel marin et sites du Conservatoire du Littoral au droit des zones naturelles et agricoles du PLU de La Teste-de-Buch

Risques naturels et technologiques

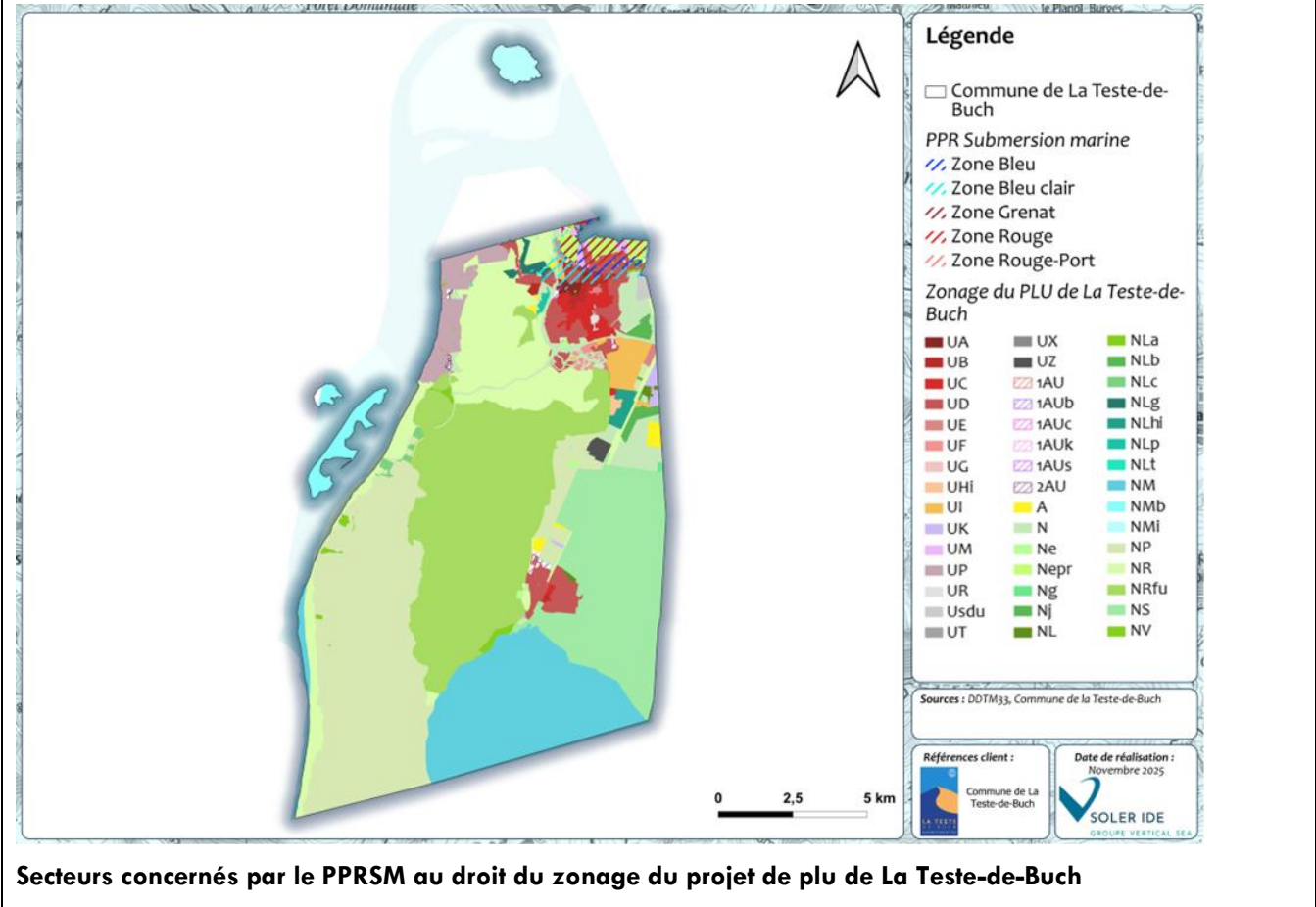
Le projet de PLU prend bien en compte les risques naturels et technologiques qui concernent le territoire :

- **Risque d'inondation par submersion marine** : le règlement rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions du PPRSM (Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine) couvrant le territoire, dans les secteurs concernés. Celui-ci étant une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU. Les zones inconstructibles strictes du PPRSM (zone grenat) sont classées intégralement en zone naturelle. De plus, aucune zone à urbaniser n'est définie au sein du zonage du PPRSM ;
- **Risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement** : Le PLU assure la préservation des milieux humides et aquatiques. Ainsi, la quasi-totalité du canal des Landes et de la craste de Nézer sont classés en zone naturelle. De plus, le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge des cours d'eau et crastes pour toute nouvelle construction (1,5 m en zone U, 3 m en zone AU, 50 à 100 m en zone N). Le PLU préserve également les milieux humides qui sont classés en zone naturelle. Par ailleurs, le PLU entend limiter l'imperméabilisation des sols et développer la végétalisation en milieu urbain. De plus, il promeut la mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle dans le cadre des aménagements, en privilégiant l'infiltration ;
- **Risque d'inondation par remontée de nappes** : le règlement recommande de prendre certaines précautions dans le cadre des nouvelles constructions pour prendre en compte ce risque ;
- **Risque d'érosion côtière** : Conformément à la stratégie du territoire de repli stratégique, le PLU ne contribue pas à l'augmentation de la vulnérabilité des secteurs soumis à ce risque. Aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est localisée sur la façade littorale. De plus le règlement rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions du PPR (Plan de Prévention des Risques) « avancée dunaire et recul du trait de côte » couvrant le territoire, dans les secteurs concernés. Celui-ci étant une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU. La zone rouge inconstructible du PPR est classée intégralement en zone naturelle ;
- **Risque de retrait-gonflement des argiles** : le règlement rappelle les dispositions particulières à prendre par chaque constructeur pour limiter les potentiels désordres liés à ce risque ;
- **Risque d'incendie** : le règlement rappelle les dispositions à prendre en matière de lutte contre le risque incendie dans le cadre de l'aménagement du territoire (aménagements raccordés au réseau de défense incendie, Obligations Légales de Débroussaillage à respecter, plantations réalisées devant exclure les essences hautement inflammables...). De plus, le PLU promeut un développement en priorité au sein des enveloppes urbaines existantes, et restreint très fortement l'urbanisation au sein des massifs forestiers, qui sont classés en zone naturelle. Cela contribue à limiter la vulnérabilité des populations au risque de feu de forêt. Par ailleurs, le règlement précise que les cabanes de résiniers détruites par l'incendie de 2022 peuvent être reconstruites à l'identiques à condition de ne pas aggraver le risque ;
- **Risque industriel** : le règlement du PLU rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions du PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) couvrant le territoire, dans les secteurs concernés. Celui-ci étant une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU. Le PLU tient compte également des dispositions du PAC du site Vermilion.

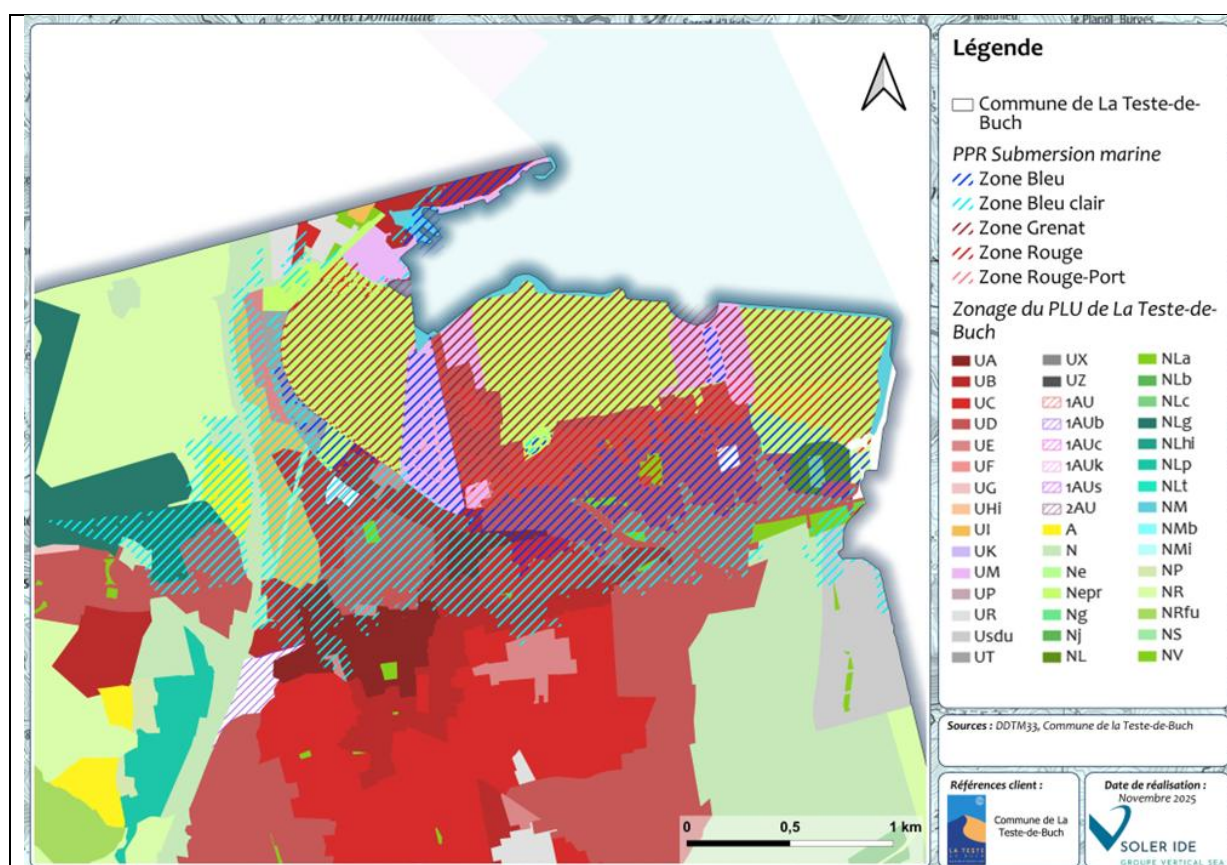
Le projet de PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence maîtrisée sur les risques.



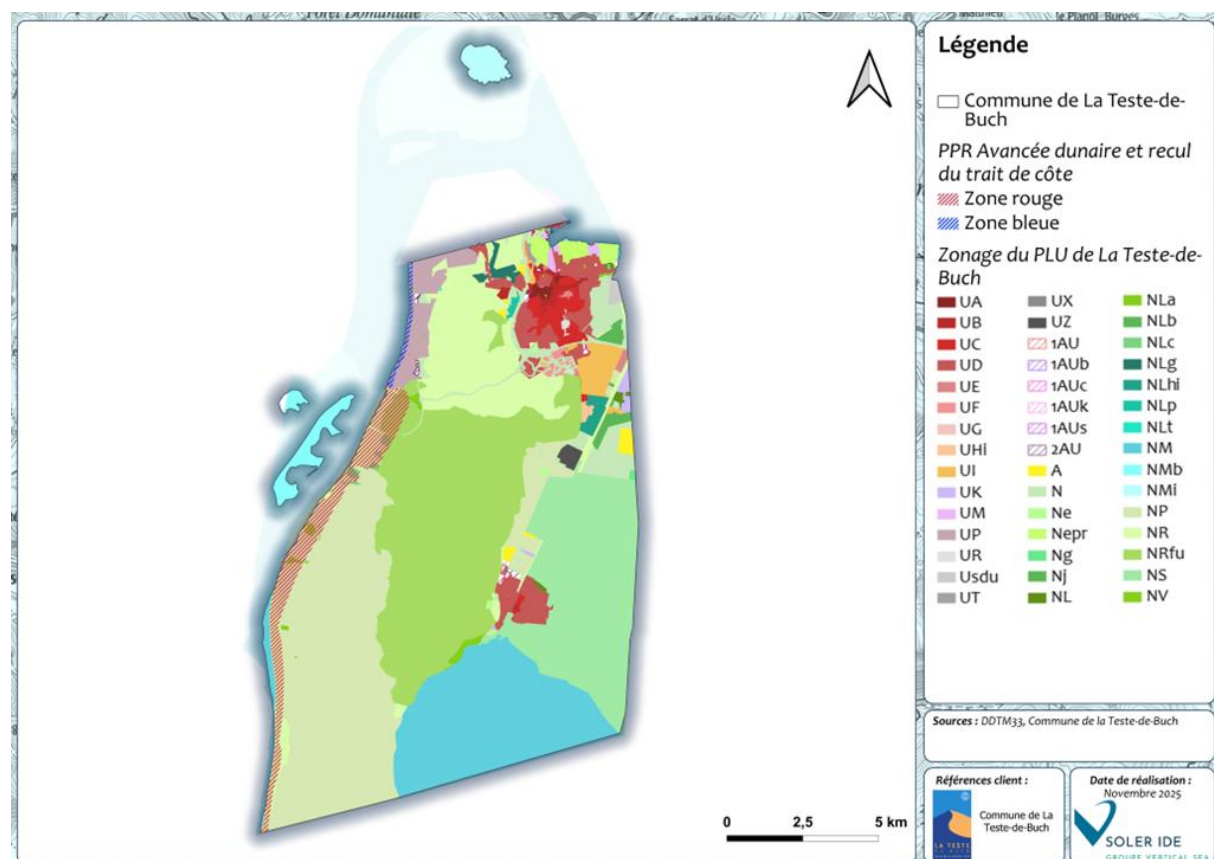
Risque de remontée de nappe au droit des zones urbaines et à urbaniser du PLU de La Teste-de-Buch



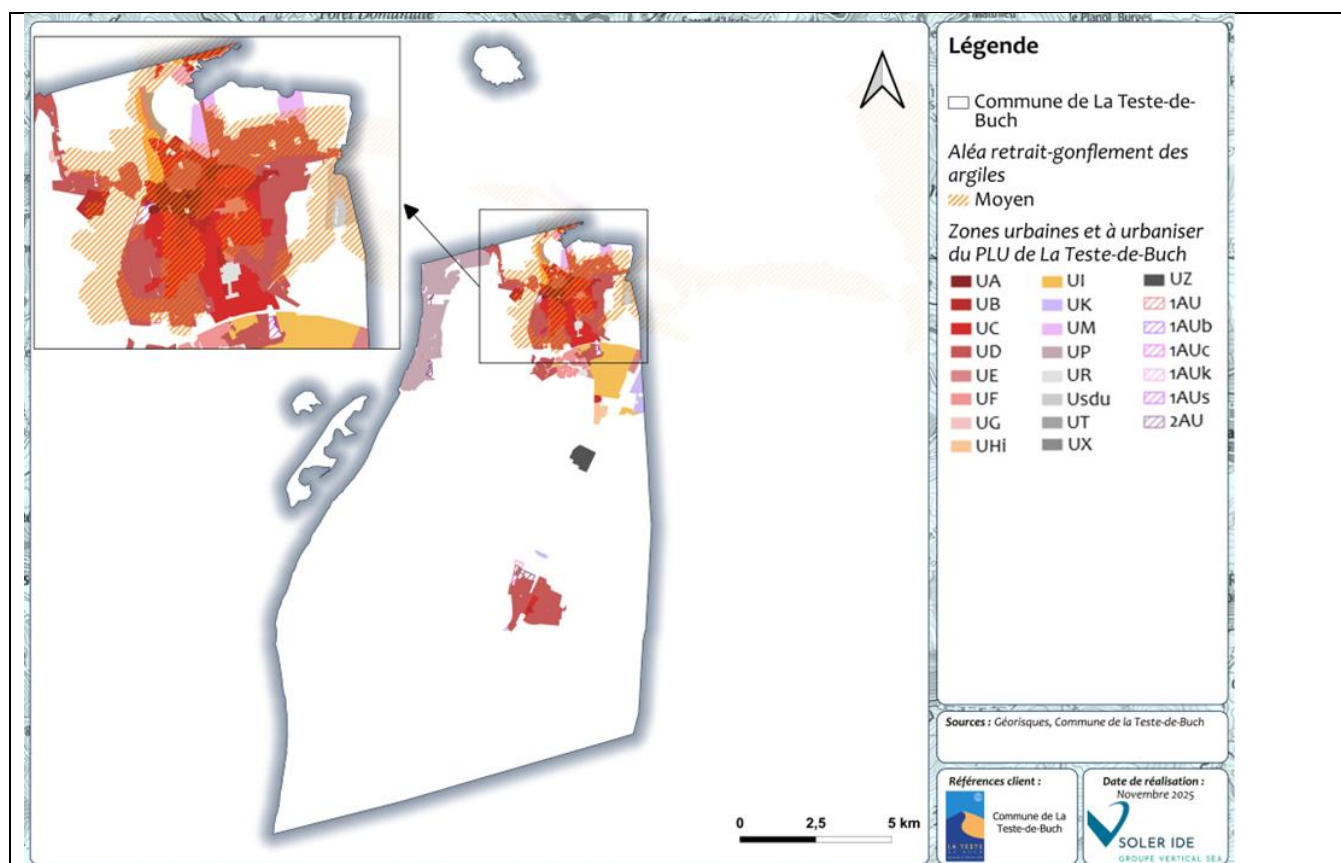
Secteurs concernés par le PPRSM au droit du zonage du projet de plu de La Teste-de-Buch



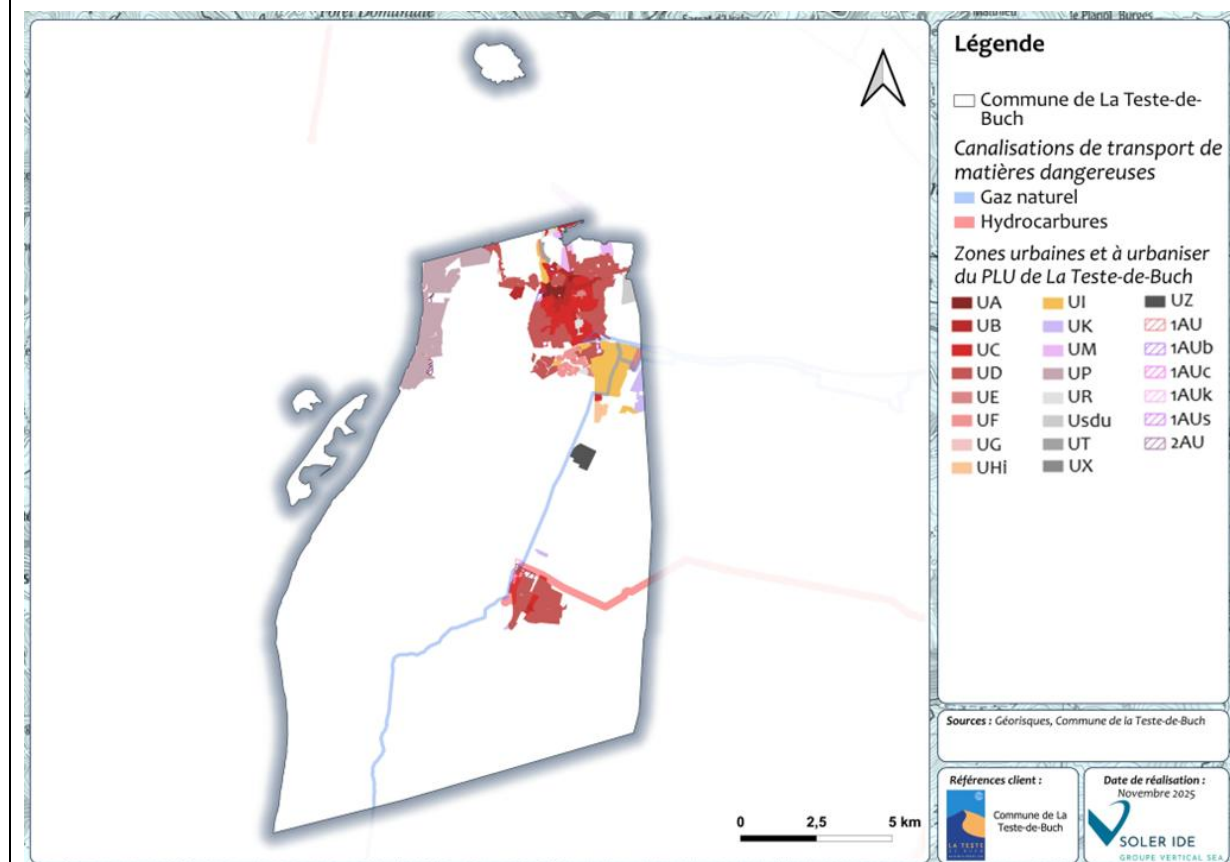
Secteurs concernés par le PPRSM au droit du zonage du projet de plu de La Teste-de-Buch – zoom



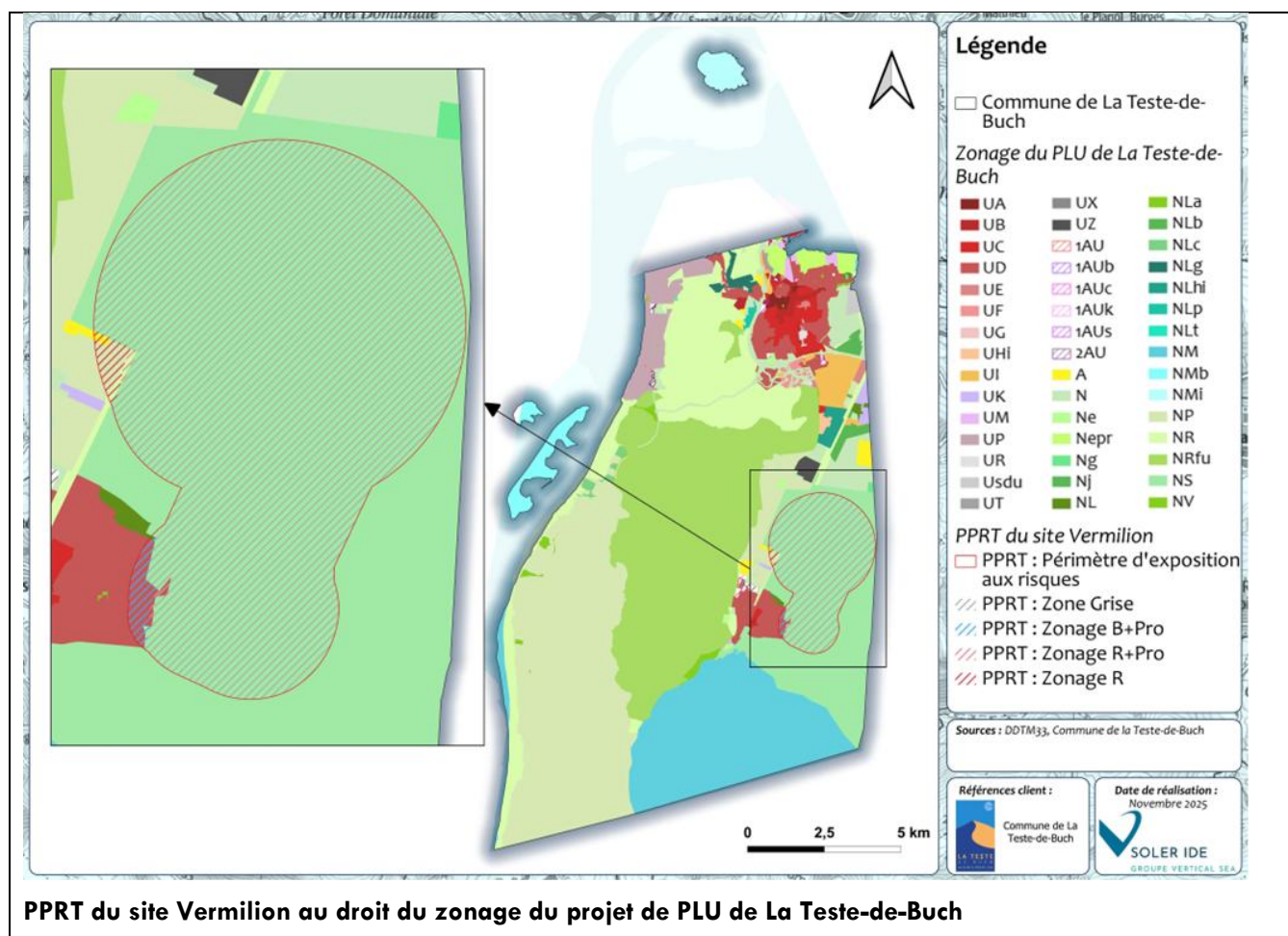
Secteurs concernés par le PPR Avancée dunaire et recul du trait de côte au droit du zonage du projet de plu de La Teste-de-Buch



Aléa retrait-gonflement des argiles au droit des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU de La Teste-de-Buch



Canalisations de transport de matière dangereuse au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch



PPRT du site Vermilion au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch

Nuisances, pollutions et santé humaine

Les dispositions du PADD entendent clairement limiter les nuisances et pollutions qui sont correctement prises en compte et proportionnées aux enjeux initiaux :

- La préservation de la trame verte et bleue locale (stockage du carbone, amélioration du cadre de vie des habitants, rôle épuratoire des zones humides...) ;
- La limitation des besoins en déplacements, permettant de limiter les émissions polluantes ;
- Le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, permettant de limiter les émissions polluantes.

Le règlement intègre par ailleurs la prise en compte des nuisances et pollutions.

Tout d'abord, plusieurs sites et sols potentiellement pollués sont recensés sur le territoire (SIS, BASOL, BASIAS), cependant aucun ne se situe en zone à urbaniser.

De plus, le règlement intègre la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre. En effet, plusieurs secteurs affectés par le bruit sont recensés sur le territoire. Au sein des secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'isolation acoustique, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Une seule zone à urbaniser est concernée par un secteur affecté par le bruit, cependant l'OAP associée définit des mesures pour limiter les nuisances sonores dans les aménagements.

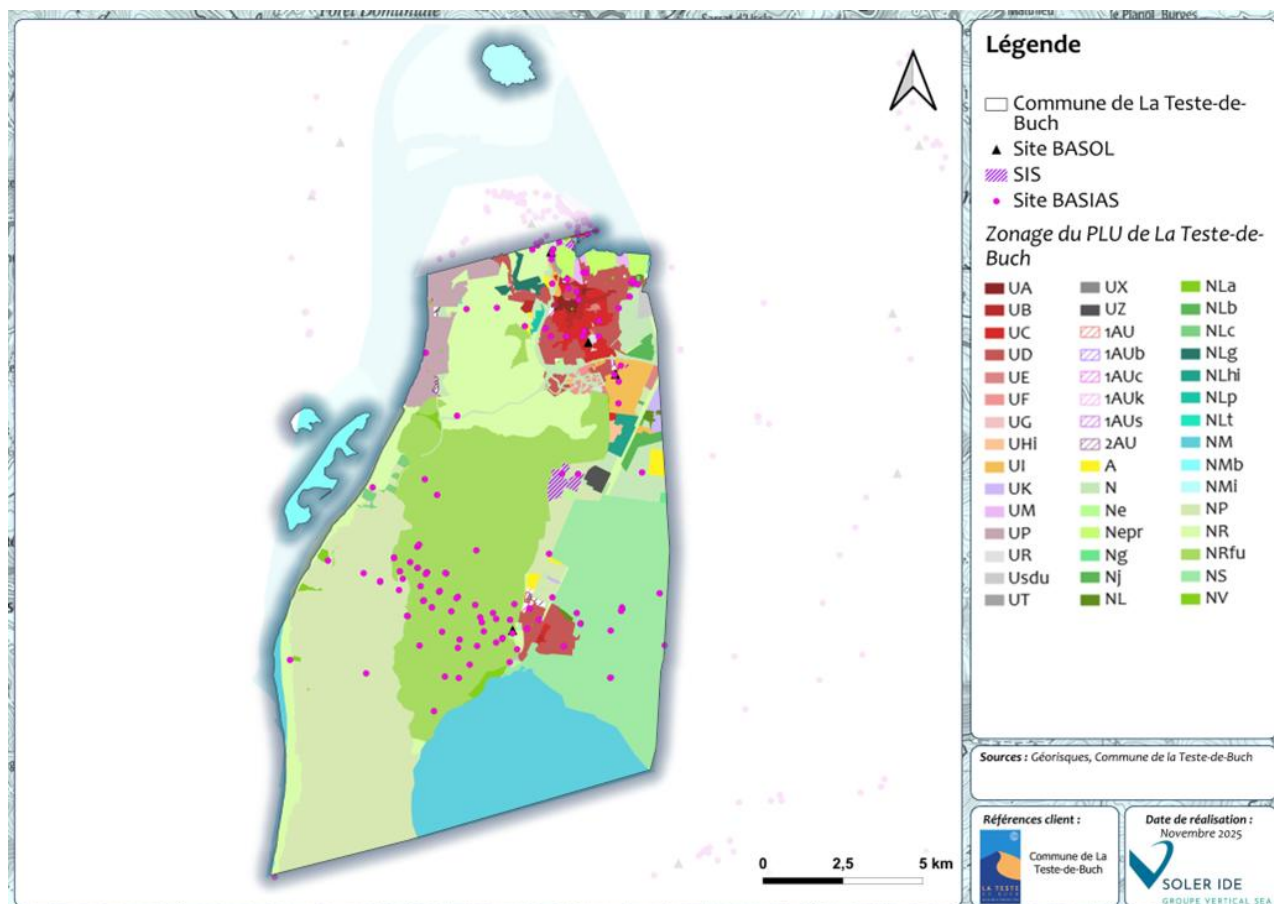
Par ailleurs, le projet de PLU intègre dans son règlement la prise en compte :

- De la préservation de la qualité de l'air, en encourageant les déplacements doux ;
- De la problématique de la gestion des déchets ;
- De la réduction des pollutions à travers la végétalisation des secteurs urbains ;

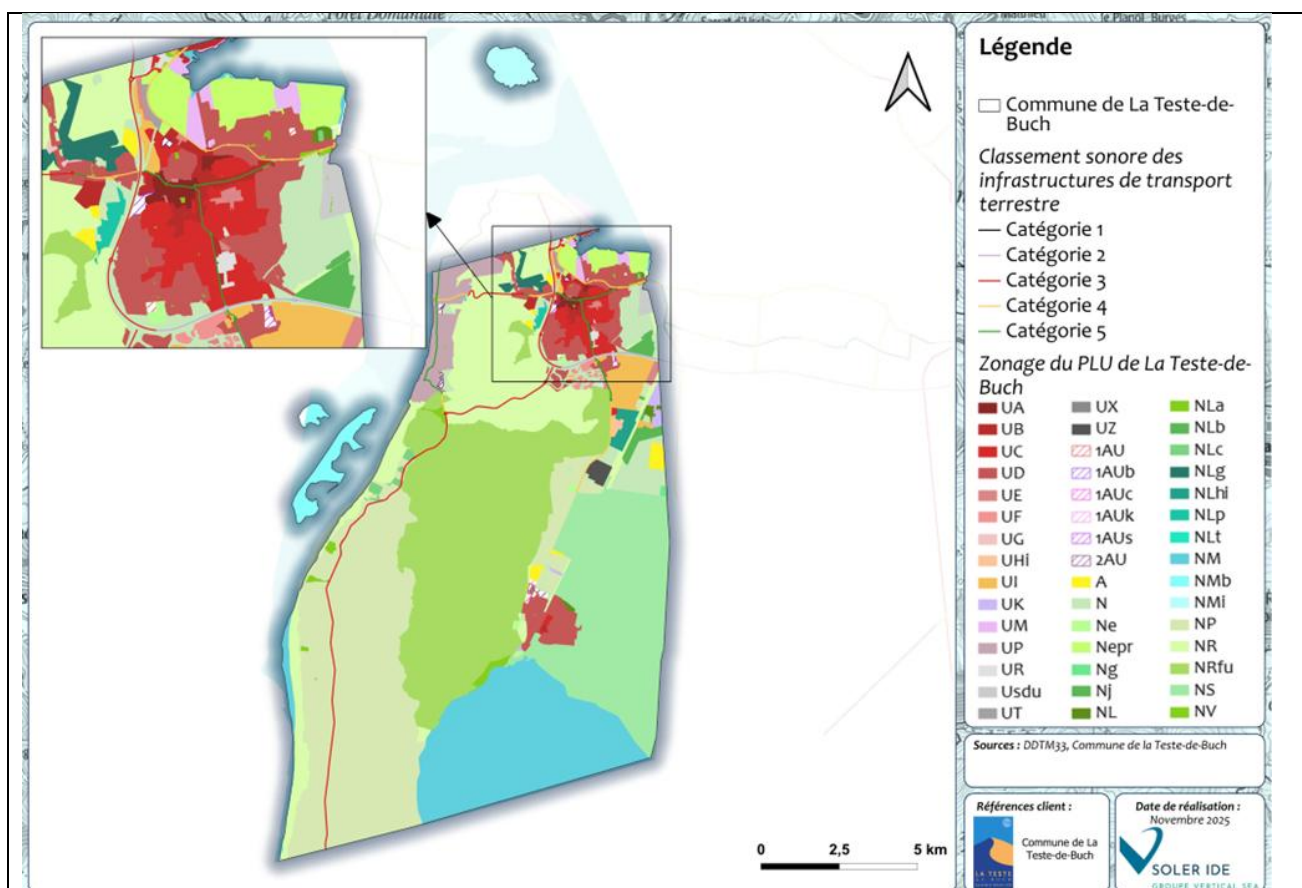
- De l'implantation d'espèces locales pour limiter les espèces invasives et les phénomènes d'allergies (liste d'espèces à privilégier et à proscrire annexée au PLU) ;
- De la protection des milieux aquatiques (protection des cours d'eau, encadrement des rejets de l'assainissement).

Le PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence maîtrisée sur les nuisances et pollutions.

Notons cependant que le règlement pourrait préciser la nécessité de veiller à la bonne prise en compte des problématiques de dépollution dans le cadre du renouvellement urbain de sites potentiellement pollués.



Sites BASOL, SIS et sites BASIAS au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch



Classement sonore des infrastructures de transport terrestre au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch

Energie et climat

Le projet de PLU participe à la lutte contre le changement climatique.

La lutte et l'adaptation au changement climatique est traitée via notamment :

- Le développement des énergies renouvelables à l'échelle collective ou individuelle, qui permet de limiter le recours aux énergies fossiles ;
- La limitation des besoins en déplacements (renforcement des centralités urbaines, développement des télécommunications...), qui participe à la réduction des émissions de GES ;
- Le développement des mobilités douces, qui participe à la réduction des émissions de GES ;
- L'intégration de la nature en ville, qui permet de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. En particulier, toutes les OAP sectorielles préconisent la création d'aménagements paysagers au sein des aménagements ;
- L'intégration d'essences locales, donc adaptées aux conditions édaphoclimatiques du territoire ;
- La bonne prise en compte des risques naturels, qui sont amenés à augmenter dans un contexte de changement climatique.

Le PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence positive sur l'énergie et le climat. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.

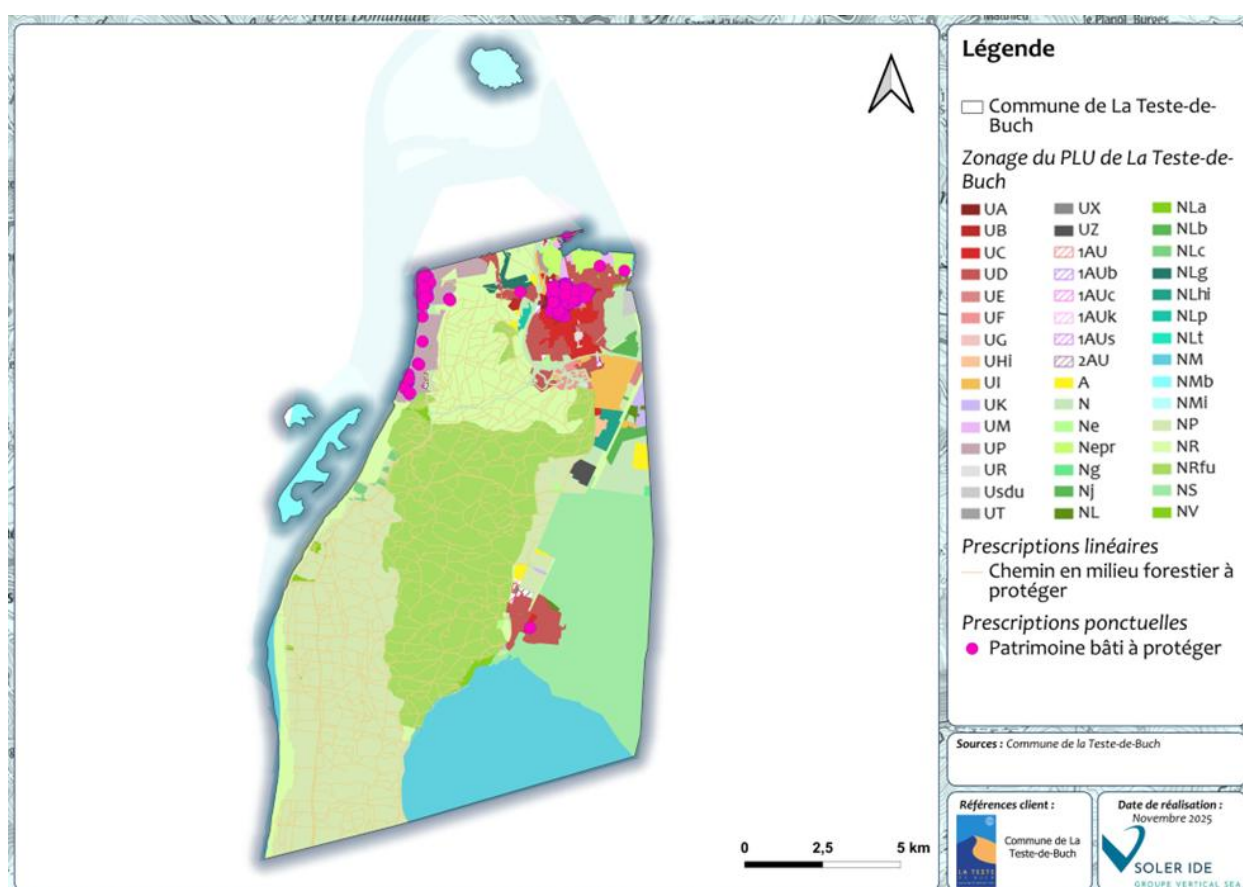
Paysage et patrimoine

Les enjeux paysagers sont correctement pris en compte dans le PADD et l'impact cumulé de ce dernier est positif. Le règlement développe pour chaque zone les prescriptions applicables.

Il intègre notamment :

- Des dispositions spécifiques vis-à-vis de l'intégration paysagère et architecturale des aménagements ;
- Le développement de la végétalisation et des espaces verts en milieu urbain ;
- L'identification d'éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- L'identification de chemins à créer ou à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de La Teste-de-Buch présente ainsi une incidence positive sur les paysages et le patrimoine. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.



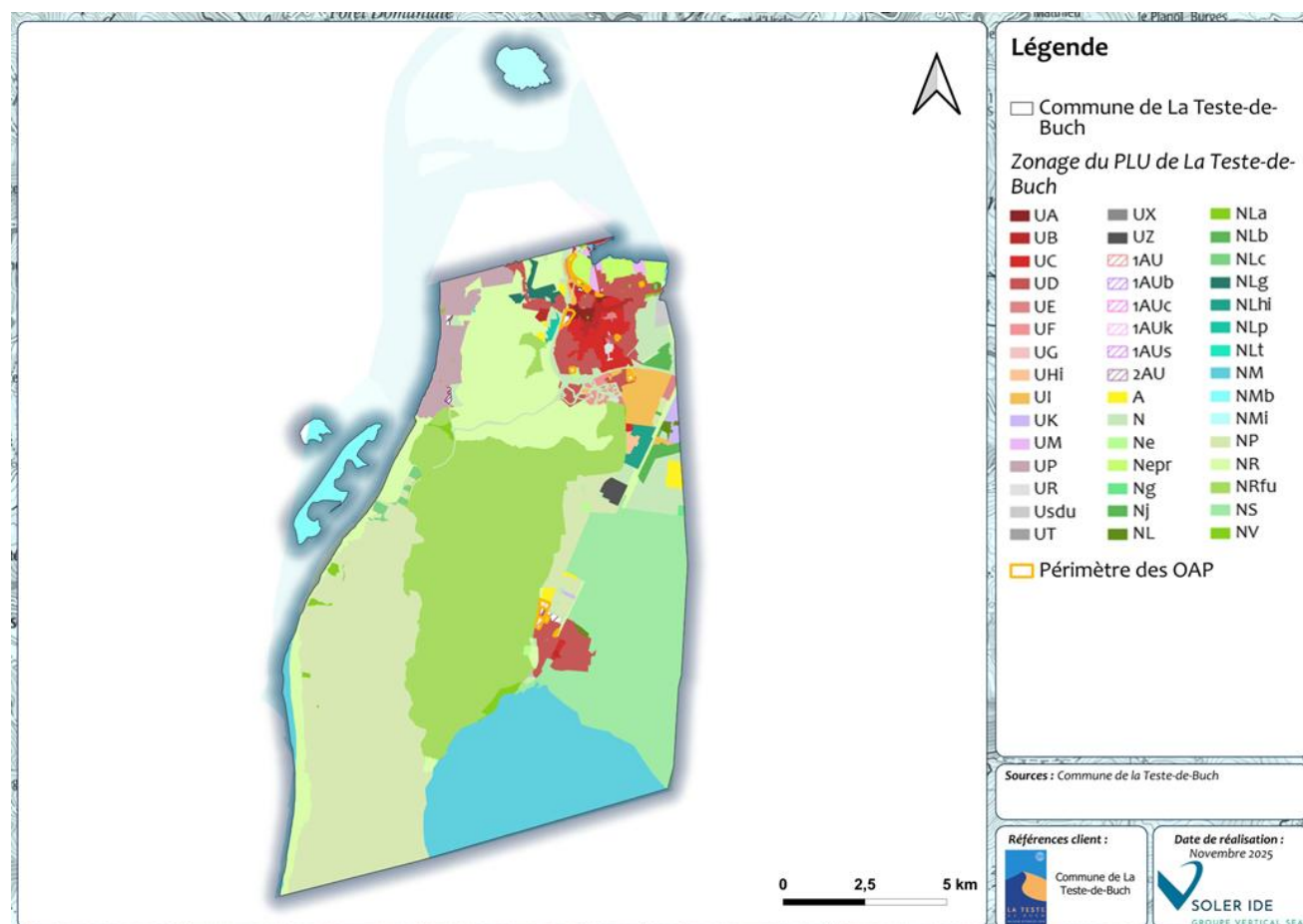
Prescriptions en lien avec la préservation des paysages et du patrimoine au droit du zonage du projet de PLU de La Teste-de-Buch

8.2 ZOOM SUR LES OAP

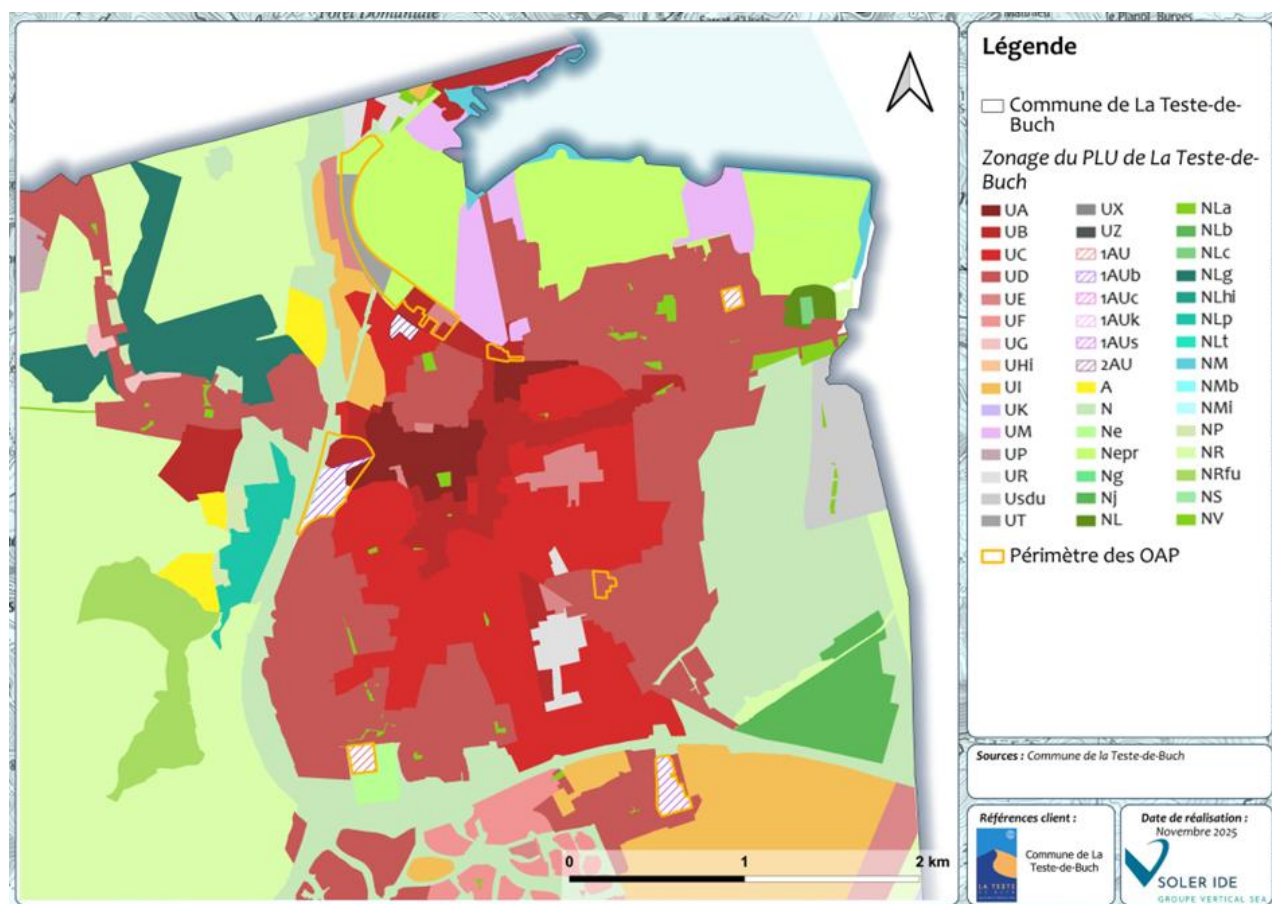
Le projet de PLU de La Teste-de-Buch identifie 12 OAP sectorielles. 6 sont définies au droit de zones à urbaniser, 4 au droit de zones urbaines, et 2 au droit de zones urbaines et à urbaniser.

Ces OAP sont à vocation résidentielle, d'activités, ou d'hébergement touristique.

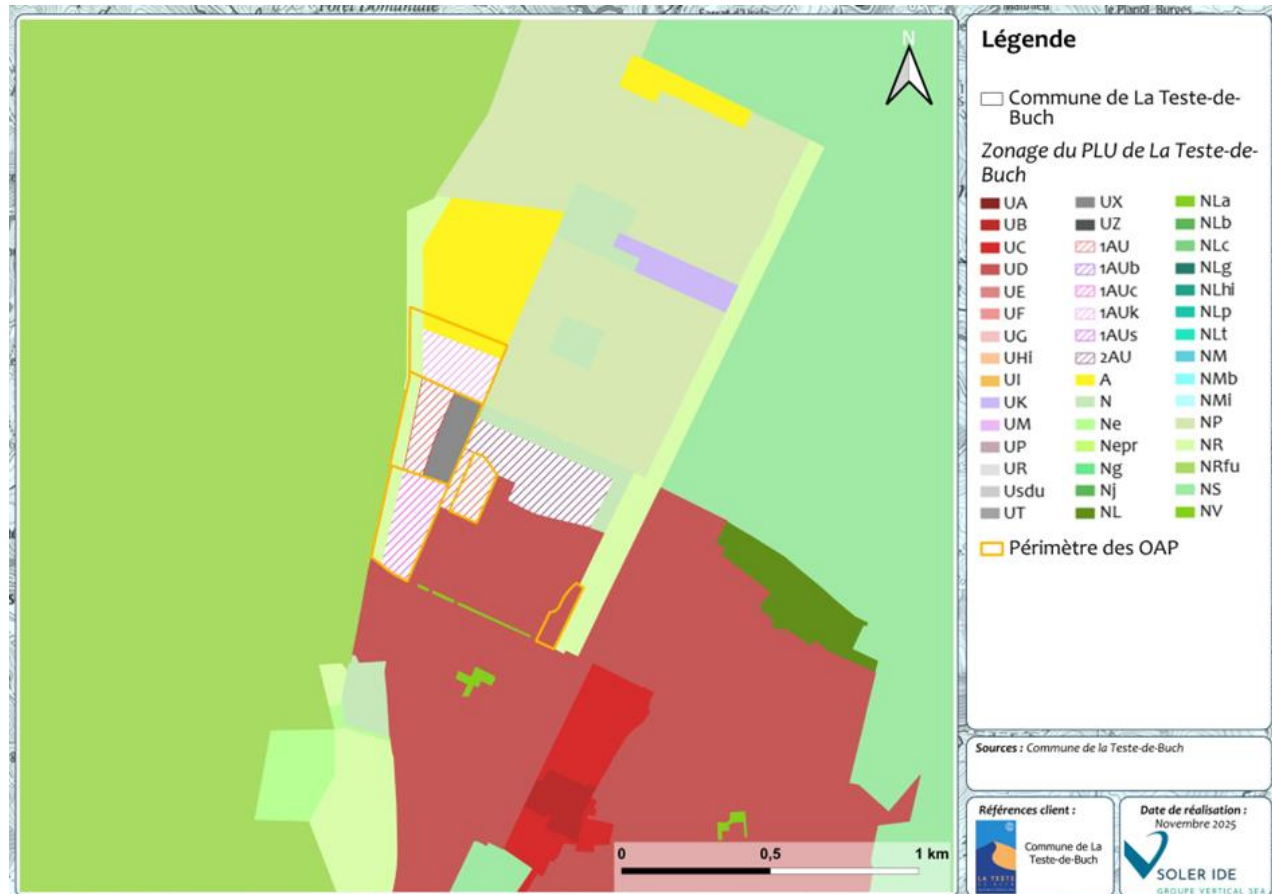
La localisation de ces OAP est présentée sur la carte suivante.



Localisation des OAP du projet de PLU de La Teste-de-Buch



Localisation des OAP du projet de PLU de La Teste-de-Buch – secteur nord



Localisation des OAP du projet de PLU de La Teste-de-Buch – secteur sud

Dans le cadre de la phase de réalisation du zonage du PLU de La Teste-de-Buch, un diagnostic écologique a été réalisé en mars 2024, sur la base du périmètre prévisionnel des secteurs d'extension du PLU. 18 secteurs ont ainsi été investigués. Le diagnostic écologique est disponible en annexe. Il a permis de guider la commune sur ses choix d'aménagement, afin d'assurer une bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU et d'aboutir à un projet de moindre impact environnemental.

Ainsi, sur les 18 secteurs initialement envisagés comme secteurs d'extension :

- 3 secteurs ont été totalement évités et classés en zone naturelle (secteurs 1, 3, 11) ;
- 3 secteurs ont vu leur périmètre réduit ; ils ont été classés partiellement en zone à urbaniser et en zone naturelle, agricole ou 2AU fermée à l'urbanisation (secteurs 10, 12, 13) ;
- 2 sites ont été intégralement classés en zone à urbaniser (secteurs 2, 4) ;
- 10 secteurs ont été classés en zone urbaine car ils se situent déjà au sein du tissu urbain existant (secteurs 5 à 9 et 14 à 18).

Les OAP définies au droit des zones AU retenues et de certaines zones U ont permis de définir des mesures afin de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement dans l'aménagement futur de ces secteurs.

Une analyse des incidences des OAP a été réalisée au regard des différentes thématiques de l'environnement.

Aucune incidence résiduelle négative n'a été identifiée.

8.3 MESURES COMPENSATOIRES

Le projet de PLU présente des incidences maîtrisées voire positives sur l'ensemble des thématiques environnementales. Ainsi, aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

8.4 ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR ET D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le tableau suivant présente les conclusions de l'étude de l'articulation des plans, schémas et programmes avec le PLU de La Teste-de-Buch.

Plan, Schéma ou Programme	Articulation du PLU de La Teste-de-Buch par rapport au Plan, Schéma ou Programme
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027	Compatible
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Born et Buch	Compatible
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes de Gironde	Compatible
Schéma Départemental des Carrières de Gironde	Compatible
Plan National de Prévention des Déchets 2021-2027	Prise en compte
Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Nouvelle-Aquitaine	Prise en compte
Plan de Prévention du Risque (PPR) Submersion Marine du Bassin d'Arcachon	Compatible

Plan de Prévention du Risque (PPR) Avancée dunaire et recul du trait de côte	Compatible
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du site militaire de Cazaux	Compatible
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Adour-Garonne 2022-2027	Compatible
Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine	Compatible
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	Compatible
Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	Compatible

8.5 INDICATEURS POUR LE BILAN DU PLU

Conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, des indicateurs ont été proposés afin de permettre la future évaluation du PLU par la collectivité.

Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Valeur de référence
Nombre d'habitants	INSEE	6 ans	26 556 (2021)
Nombre de logements	INSEE	6 ans	19 488 (2021)
Consommation d'espace au cours des dix dernières années	Collectivité	10 ans	69,9 ha sur la période 2011-2020
Superficie d'espaces désimperméabilisés	Collectivité	6 ans	ND
Superficie des dents creuses au sein de la commune	Collectivité	6 ans	ND
Suivi des divisions foncières	Collectivité	6 ans	ND
Part de logements vacants sur le territoire	INSEE	6 ans	3,2% (2021)
Part du territoire couvert par un espace naturel remarquable ou protégé	INPN	6 ans	9 873,5 ha (Natura 2000 ZSC et ZPS, ZNIEFF I et II, ZICO, ENS, ZPENS, RNN, PNM, sites du Conservatoire du Littoral)
Part de végétalisation dans les nouveaux aménagements	Collectivité	6 ans	ND
Production d'énergie renouvelable sur le territoire	ENEDIS	6 ans	1 544 MWh/an (2022)
Consommations énergétiques du territoire	AREC Nouvelle-Aquitaine	6 ans	589,48 GWh/an (2021)
Emissions de gaz à effet de serre du territoire	AREC Nouvelle-Aquitaine	6 ans	109 kteqCO ₂ /an (2021)
Part modale des déplacements	Collectivité	6 ans	ND
Linéaires modes doux créés	Collectivité	6 ans	ND
Taux de charge organique des stations d'épuration du territoire	Portail de l'assainissement collectif – Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires	6 ans	STEP de La-Teste-de-Buch : 77% (2023) STEP de Cazaux : 77% (2023)
Etat qualitatif et quantitatif des masses d'eau superficielle et souterraine du territoire	Agence de l'Eau Adour-Garonne	6 ans	Etat globalement bon
Projets intégrant une gestion de l'eau alternative	Collectivité	6 ans	ND
Nombre d'emplois sur le territoire	INSEE	6 ans	13 168 (2021)
Nombre d'entreprises sur le territoire	INSEE	6 ans	1 369 (2022)
Surface agricole utile du territoire	Agreste	10 ans	0 ha (recensement agricole 2020)
Nombre d'exploitations agricoles sur le territoire	Agreste	10 ans	1 (recensement agricole 2020)
Nombre d'habitations au sein d'un secteur affecté par le bruit	Collectivité	6 ans	ND

Indicateurs de suivi du PLU de La Teste-de-Buch

ND : Donnée non disponible

8.6 LIMITES ET DIFFICULTES RENCONTREES

Le récit de la production d'un Plan Local d'Urbanisme est difficile à restituer dans la mesure où il ne constitue pas seulement – *in fine* - un document de plusieurs centaines de pages et de cartographies. C'est avant tout un process, le résultat de la construction d'un projet de territoire dont les contributeurs et les décisionnaires sont nombreux.

Ce PLU a nécessité de nombreuses réunions à chaque phase d'élaboration du projet : diagnostic, constructions du PADD puis de sa traduction réglementaire. Il a fait l'objet de débats, d'accords et de désaccords, de compromis... afin de répondre aux enjeux du territoire qui sont nombreux.

En effet, il a fallu répondre à de nombreux enjeux : paysager et environnementaux, qui ont été mis à mal en début d'élaboration du document avec les feux de forêt de 2022, en lien le questionnement sur l'encadrement de la reconstruction des cabanes forestières en forêt, la prise en compte de la loi littoral très complexe sur ce territoire bordé par l'eau et fortement urbanisé, qui limite fortement les possibilités d'urbanisation quand l'application de la loi SRU demande une production importante de logements sociaux, une activité économique et touristique riche et à restructurer, un patrimoine naturel et architectural à valoriser et à préserver...

Il convient également de rappeler la durée de réalisation de ce document, les premières réunions étant intervenues en septembre 2022 pour un arrêt du PLU en avril 2025. Le processus d'élaboration s'est fait en continu, sans interruption durant ces deux années et demie.

Par ailleurs, durant l'élaboration du PLU, le SCOT, qui est un document intégrateur pour le PLU, a été approuvé, apportant des réponses et permettant une mise en compatibilité du PLU avec celui-ci en cours de procédure. De même le PLH a été approuvé seulement quelques semaines avant l'arrêt du PLU, des allers-retours ont donc été faits avec les services responsables de l'élaboration du PLH pour que le PLU soit cohérent avec les orientations de ce document.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517b-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025

Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

RAPPORT DE PRESENTATION