



Révision du Plan Local d'Urbanisme de La Teste de Buch

Réunion publique

9 octobre 2024

Présentation des éléments du diagnostic et du PADD

Objectifs de la réunion

1

Rappel du contexte
général et des
grandes étapes de la
révision du PLU

2

Synthèse des
enjeux du
diagnostic

3

Les premières
orientations du
PADD

1

Rappel du contexte
général et des
grandes étapes de la
révision du PLU

2

Synthèse des
enjeux du
diagnostic

3

Les premières
orientations du
PADD

Un PLU qui s'appuie sur des fondamentaux...

Article L.101-2 Code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les principaux objectifs suivants :

- Le **renouvellement urbain**, le **développement urbain maîtrisé** ;
- Une **utilisation économe des espaces naturels**, la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières** et la **protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes** pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial;
- La **prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La **lutte contre le changement climatique**

Un PLU qui s'inscrit dans une hiérarchie de normes

→ Socle législatif :

Code de l'urbanisme

Loi SRU, Loi urbanisme et habitat, Les lois
Grenelle 1 & 2, Loi ALUR , ... loi Climat et
résilience (ZAN, risques naturels
prévisibles, développement des ENr

→ Les documents d'urbanisme:

Carte Communale

PLUi

PLU

ZAC

PLH

PDU,

etc.

→ Les documents supérieurs :

SDAGE, SAGE,...

Les Risques,...

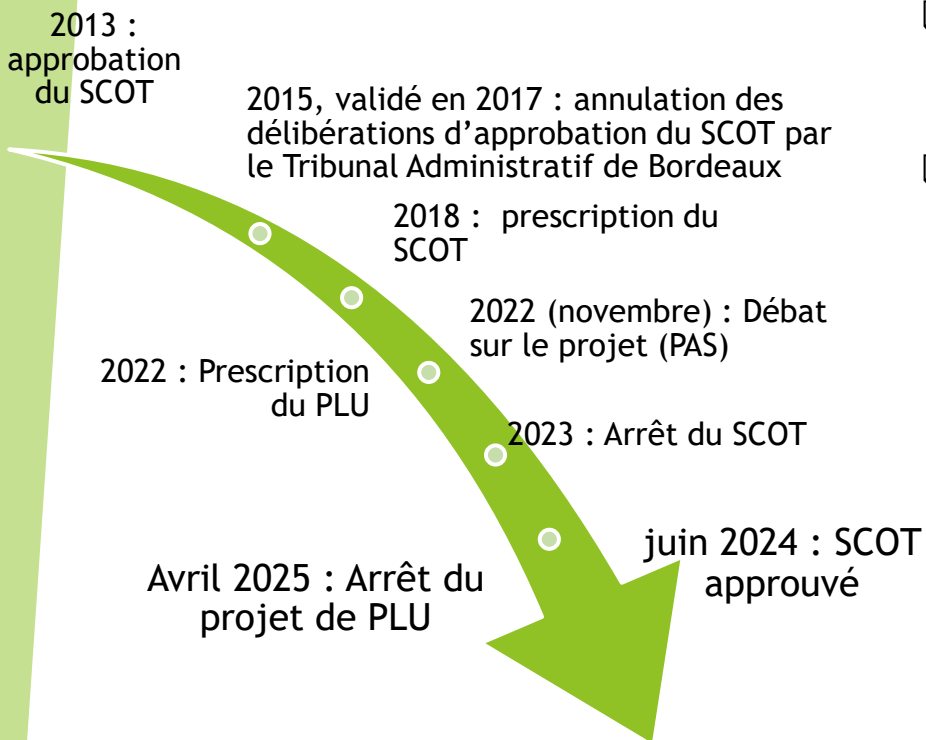
Le SRADDET de la Région Nouvelle
Aquitaine

**SCHEMA DE
COHERENCE
TERRITORIALE
du Bassin
d'Arcachon et la
Val de l'Eyre**

Compatibilité

Le projet de territoire matérialisé par le PLU doit être réalisé en compatibilité notamment avec le Schéma Régional de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Nouvelle Aquitaine et le SCoT du Bassin d'Arcachon et la Val de l'Eyre

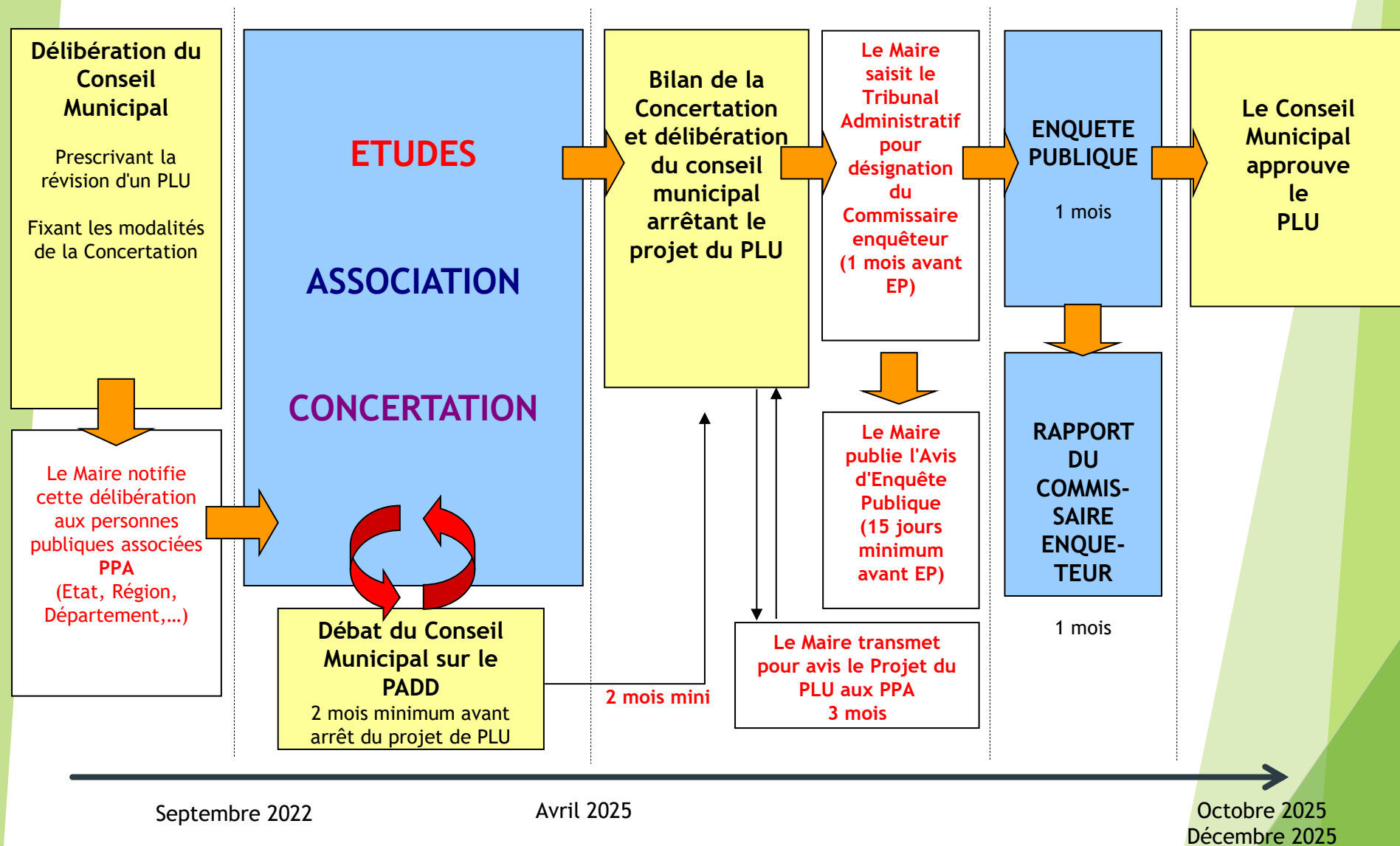
Le PLU vis-à-vis du SCoT...



- ❑ Le SCoT est opposable ce qui veut dire qu'il s'impose en terme de compatibilité au PLU, document d'urbanisme de rang inférieur.
- ❑ Il n'existe pas de définition officielle de la compatibilité.
- ❑ La notion de compatibilité dépend avant tout du degré de précision des orientations du SCoT et de leur traduction dans les prescriptions et recommandations du DOO. Elle dépend aussi des termes employés dans une prescription.
- ❑ **Prescriptions** : mesure précisant la mise en œuvre des orientations du SCoT en étant directement opposable aux documents de rang inférieur. Elle s'apprécie le plus souvent en termes de compatibilité et plus exceptionnellement en termes de conformité.
- ❑ **Recommandations** : mesure incitative pour faciliter l'atteinte des objectifs du SCoT ou mesure qui ne relève pas du domaine d'applicabilité et d'opposabilité d'un SCoT.

Les étapes de la révision du PLU

□ Rappel des différentes étapes à suivre...



Le PLU : un document qui se construit en plusieurs étapes



Rapport de Présentation

Diagnostic du territoire :
démographie, économie, logement, mobilité,...
Etat initial de l'environnement
Définition des enjeux
Présentation et explication du projet
Evaluation environnementale



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Affirmation du projet politique
en matière d'aménagement du territoire
Définition des objectifs et des orientations retenues



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Déclinaisons des orientations du PADD sous formes de recommandations et de prescriptions



Zonage

Zonage



Règlement

Règlement



Annexes

PPR, Emplacements réservés, servitudes,...

1

Rappel du contexte
général et des
grandes étapes de la
révision du PLU

2

Synthèse des
enjeux du
diagnostic

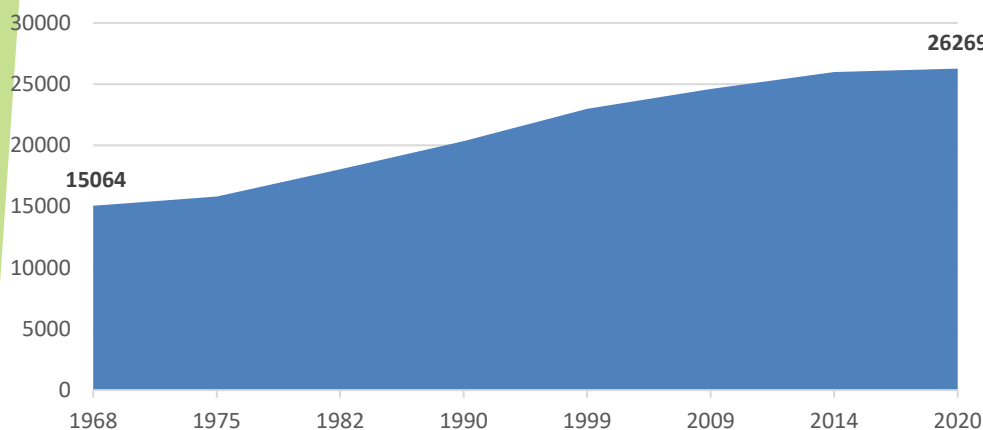
3

Les premières
orientations du
PADD

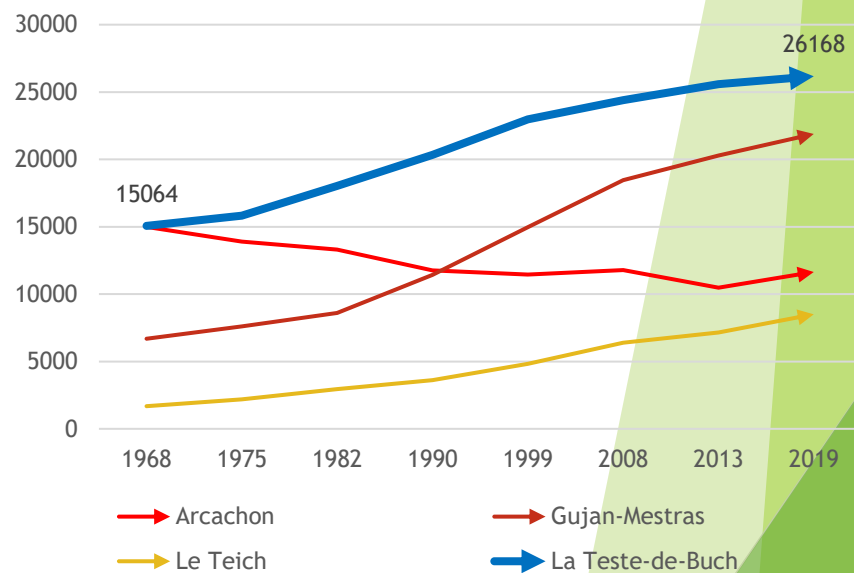
Une croissance démographique soutenue

- La Teste de Buch compte **26 269 habitants en 2020**.
- La croissance a été soutenue, avec :
 - +218 habitants /an en moyenne depuis 1968,**
 - +3200 habitants en 20 ans.**
- C'est la commune la plus peuplée de la COBAS, avant Gujan-Mestras.
- Une croissance démographique qui s'est accélérée entre 1975 et 1999, et qui a légèrement ralenti à partir des années 2000.

Evolution démographique

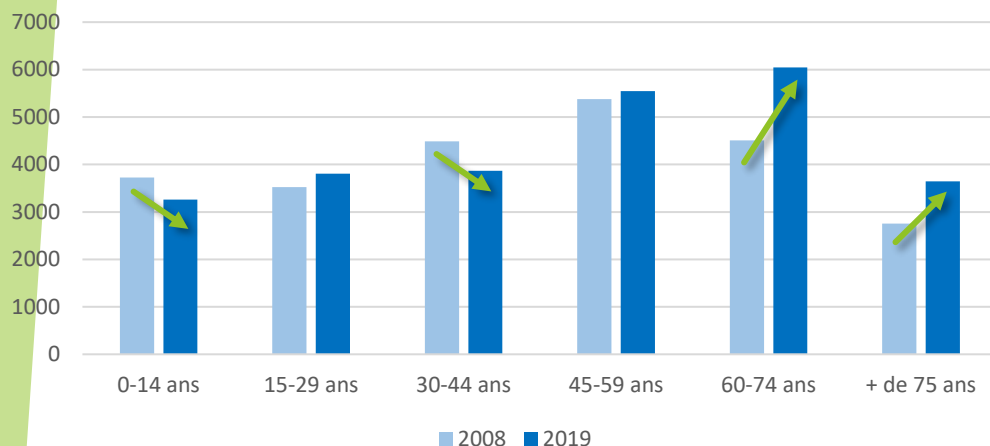


Evolution démographique

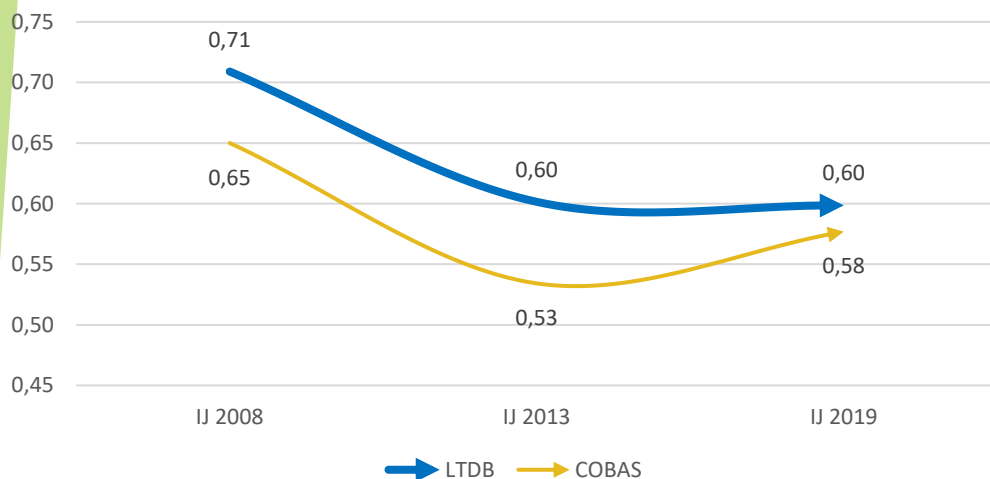


Une population vieillissante

Evolution de la population par tranche d'âge



Indice de jeunesse



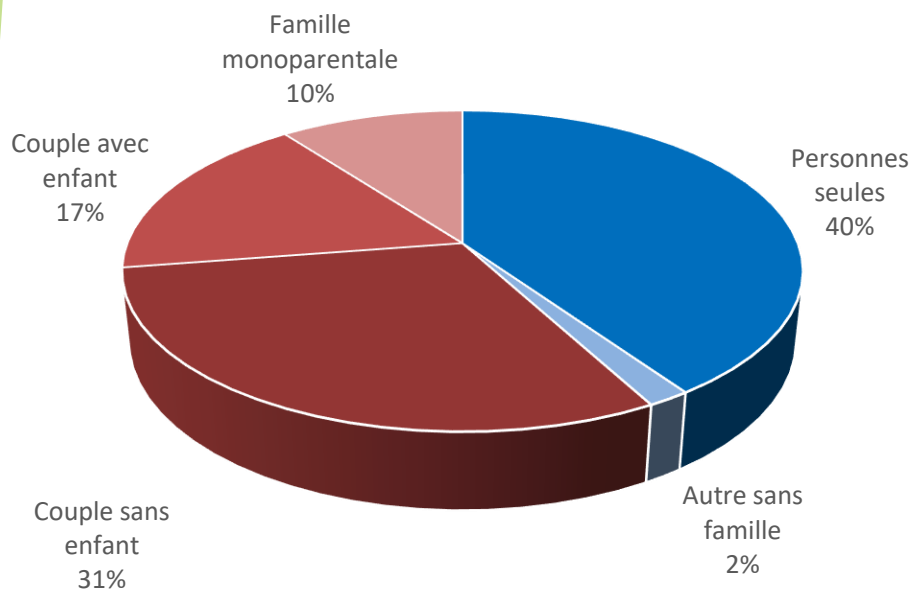
- Une **forte représentation des plus de 45 ans**
 - 58% de la population a plus de 45 ans
 - Une structure de la population cohérente avec celle de la COBAS
- Un **vieillissement démographique**
 - Les classes d'âge de plus de 45 ans en augmentation...
 - ... alors que les moins de 30 ans sont moins nombreux
 - 37% de la population a plus de 60 ans
 - Un indice de jeunesse qui diminue

L'indice de jeunesse est le ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans : plus il est élevé, plus la commune a une population jeune

➡
Prise en compte nécessaire
vis-à-vis des équipements,
services à la personne, de
l'offre de logements

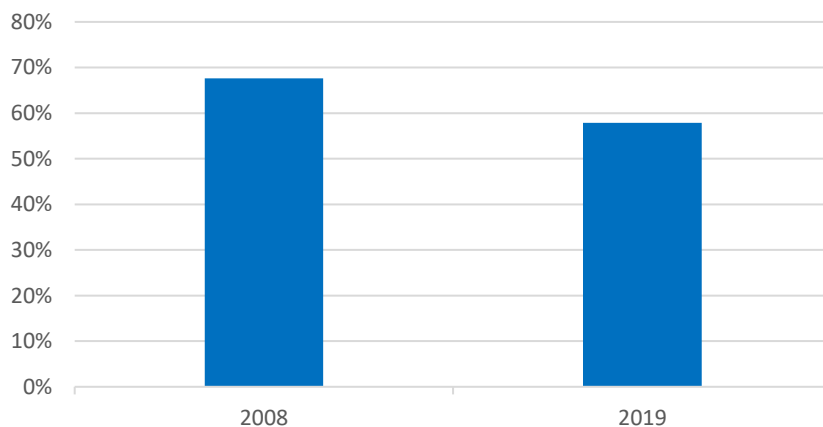
Des ménages de plus en plus petits

Composition des ménages

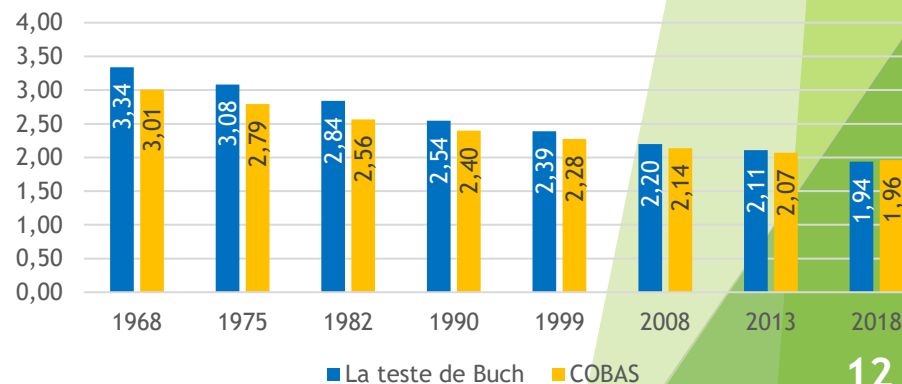


- Une **forte représentation des personnes seules et des couples sans enfants**, qui correspond à la part importante des plus de 60 ans
- Une tendance qui va se poursuivre car on observe **une baisse de la part des ménages avec famille**
- Une **chute de la taille des ménages**

Part des ménages avec famille

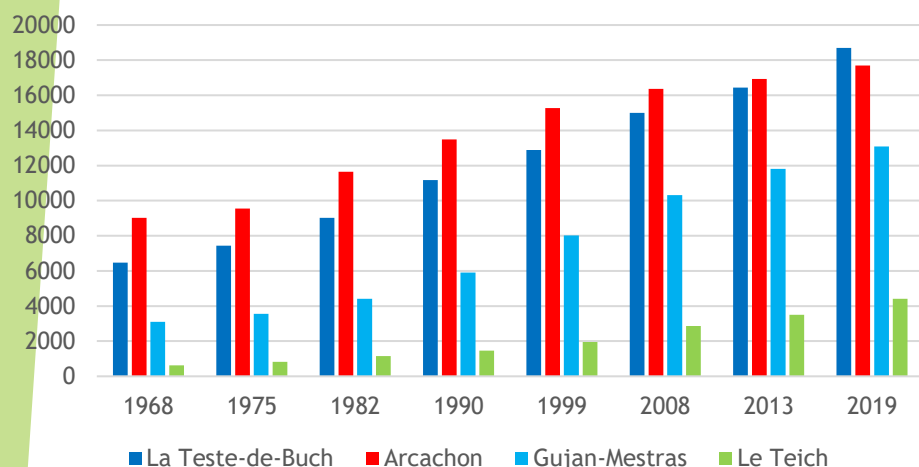


Nombre de personnes par ménage

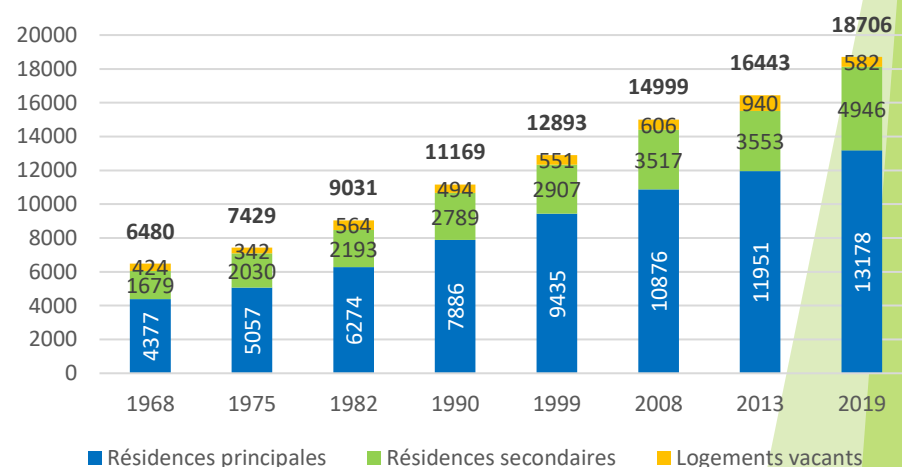


Un parc de logements en constante augmentation

Evolution du nombre de logements

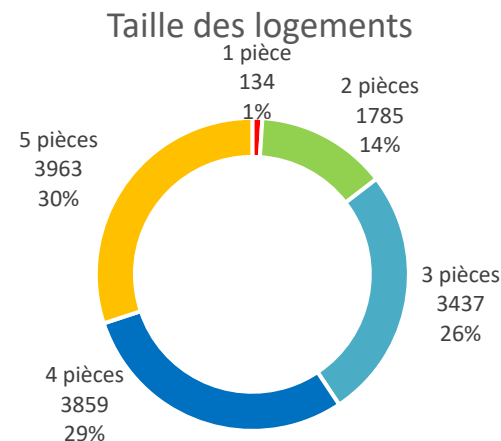
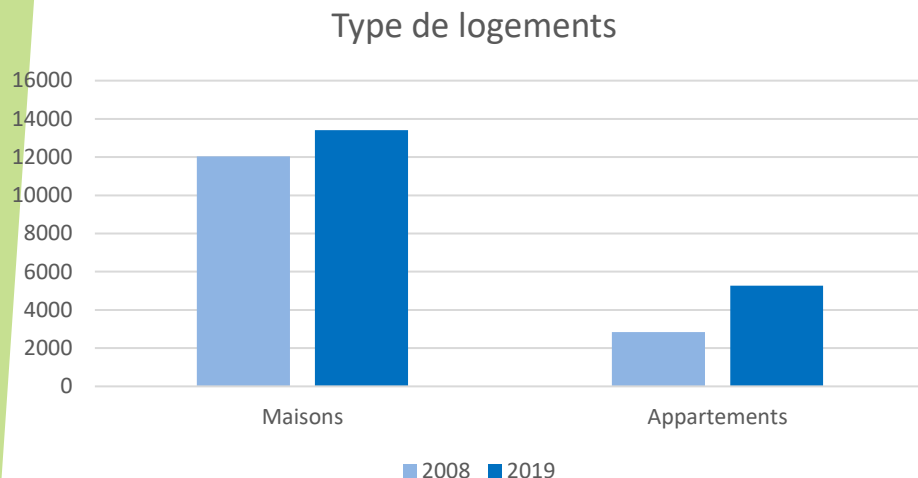


Evolution du parc de logements



- **18 706 logements en 2019**, chiffre en constante augmentation depuis 1968. La Teste est la commune de la COBAS qui a le plus important parc de logements :
 - 70,4% de résidences principales
 - 26,4% de résidences secondaires
 - 3,1% de logements vacants
- Un **très faible taux de logements vacants**, mais de **nombreux logements non occupés à l'année**

Vers une diversification du parc de logements



La décohabitation engendre un besoin croissant en logements. Les logements sur le marché sont principalement des maisons en accession, ce qui ne répond pas à l'ensemble du besoin.

- **Une dominance des maisons individuelles :**

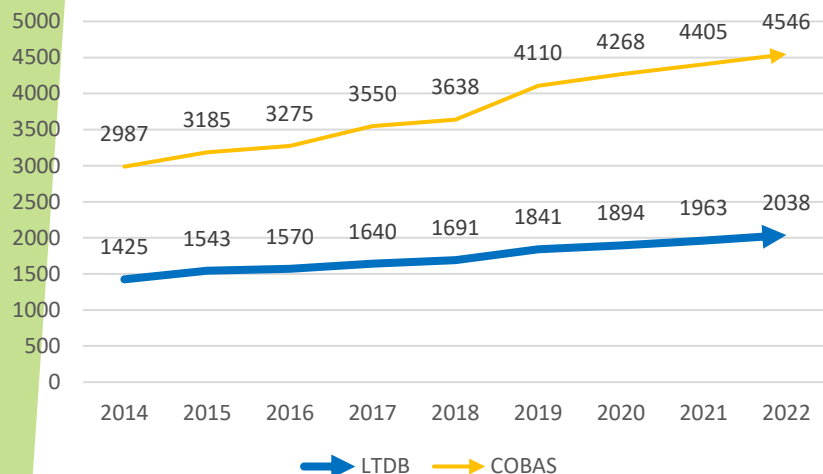
- 72% de maisons contre 28% d'appartements
- Une tendance plus marquée qu'au niveau intercommunal (mais Arcachon a une forte influence)
- Mais une croissance du nombre d'appartements plus rapide que celui des maisons

- **Une majorité de grands logements (T4, T5) :**

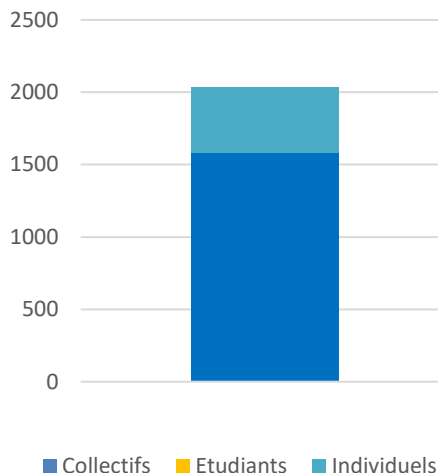
- Seulement 1% de studios / Plus de 50% de grands logements
- Mais une production depuis 2008 quasi exclusivement de T3 (+894), T2 (+946), T1 (+58)
- Une diminution des T4 (-70)
- Une augmentation des T5 (+474)

15% de logements à loyer modéré (2 038 logements)

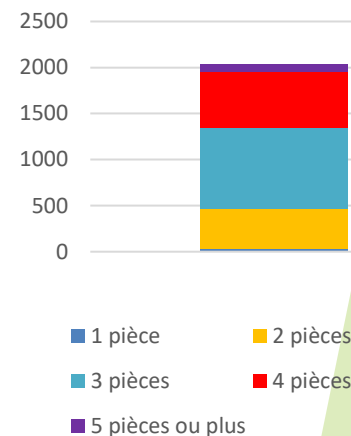
Evolution du nombre de logements à loyer modéré



Type de logements



Typologie des logements

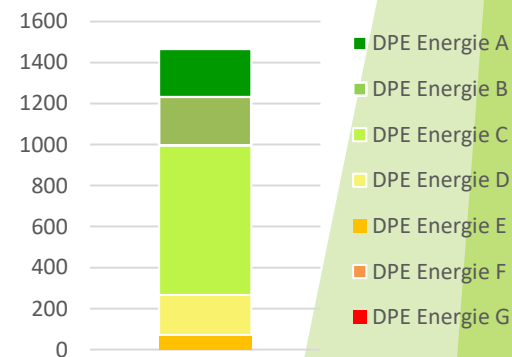


- 15% des résidences principales sont des logements à loyer modéré
- Des logements principalement en collectifs
- Des logements moyens à grands : 43% de T3 et 30% de T4
- Des logements à loyer modéré de bonne qualité, classe énergie : 80% des logements classé en A, B, C

Avec le RER Métropolitain, pourquoi ne pas envisager la réalisation de logements étudiants ? Il serait intéressant si la commune est suffisamment dotée en équipements pour les personnes âgées.

Les objectifs de production de logements ne sont plus temporalisés. Il faut montrer une trajectoire permettant l'atteinte des objectifs.

DPE énergie



Source : RPLS



Un taux de 25% de logements à loyer modéré est attendu - loi SRU de 2000

Synthèse

❑ UNE **ATTRACTIVITÉ DÉMOGRAPHIQUE CERTAINE** (+3200 HABITANTS EN 20 ANS), PORTÉE PAR :

- UN **SOLDE MIGRATOIRE** ÉLEVÉ DEPUIS LES ANNÉES 80, UNE COMMUNE ATTRACTIVE
- UN **SOLDE NATUREL NÉGATIF** DEPUIS LES ANNÉES 2000, INDIQUANT UN **MANQUE DE FAMILLES ET LA NAISSANCE D'ENFANTS**,
- **UNE AUGMENTATION DES PLUS DE 45 ANS**, MAIS UN INDICE DE JEUNESSE QUI SE STABILISE SUR LA PÉRIODE RÉCENTE
- UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES EN DIMINUTION (1,94 PERS/MEN) ET **DES BESOINS ÉVOLUTIFS EN LOGEMENTS SELON LES PARCOURS FAMILIAUX**,
- UN **VIEILLISSEMENT STRUCTUREL** DE LA POPULATION,
- UNE **AUGMENTATION DE LA PART DES RETRAITÉS**,



UN MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER TENDU ET UNE NÉCESSITÉ DE POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

DES ÉQUIPEMENTS À MAINTENIR VOIRE À DÉVELOPPER, NOTAMMENT POUR LES PERSONNES ÂGÉES

UNE COMMUNE QUI VIT EN PARTIE DE LA SAISONNALITÉ, AVEC DE NOMBREUX LOGEMENTS OUVERTS QU'UNE PARTIE DE L'ANNÉE

Perspectives démographie et habitat

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

Elles se basent :

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

Cette analyse sert de cadrage afin :

- Appréhender le nombre de logements à mettre sur le marché
- Appréhender la consommation d'espaces liée

Taux de croissance annuels moyens (%)

	1990-2019	1999-2019	2008-2019
La Teste de Buch	0,874	0,654	0,644
COBAS	1,281	1,154	1,015
Gironde	1,023	1,184	1,239

Logements à mettre sur le marché



**Renouvellement du parc =
-3381 logements**

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
	0,80%	0,87%	1%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1392	1504	1715
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	173	173	173
Total de logements à mettre sur le marché	1565	1677	1888

☐ La mise sur le marché de logements peut résulter :

- ☐ De la production de logements neufs sur des espaces agricoles et naturels,
- ☐ De la production de logements neufs au sein des zones déjà artificialisées,
- ☐ De la reprise de logements vacants,
- ☐ Du changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles... devenant des logements)

Il s'agit d'hypothèses théoriques qui ne tiennent ici pas compte des autres éléments de diagnostic à venir (capacités des réseaux par exemple).

Le renouvellement du parc correspond au nombre de logements produits sans réalisation de nouvelle construction (division ou réunion de logements, changement de destination de locaux)

550 nouveaux logements par an INSEE / 326 nouveaux logements construits par an SITADEL

Logements à mettre sur le marché



**Renouvellement du parc =
-3381 logements**

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
	0,80%	0,87%	1%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1392	1504	1715
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	173	173	173
Total de logements à mettre sur le marché	1565	1677	1888

	Nombre de logements à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)
Arcachon	13 à 20	7 à 15 (soit 55 % de la production communale)	Entre 42 et 90
La Teste-de-Buch	205	112 (soit 55% de la production communale)	672
Gujan-Mestras	229	126 (soit 55% de la production communale)	756
Le Teich	170	45 (soit 26% de la production communale)	270
COBAS	617 à 624	290 à 298	1740 à 1788

Des définitions

DÉMOLITION / RECONSTRUCTION

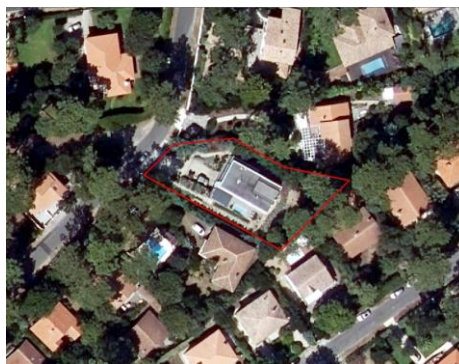
Un phénomène très présent sur la commune : la démolition de logements individuels pour la construction de nouveaux logements.

Remplacement avec une densité identique (un logement remplace un logement) :

2012



2021



Sources : Ortho IGN

2008



2020



Google Street View

2012



2021



Sources : Ortho IGN

2008



2021



Google Street View

Des définitions

DÉMOLITION / RECONSTRUCTION

Un phénomène très présent sur la commune : la démolition de logements individuels pour la construction de nouveaux logements.

Remplacement avec une densité supérieure :

2012
1 logements

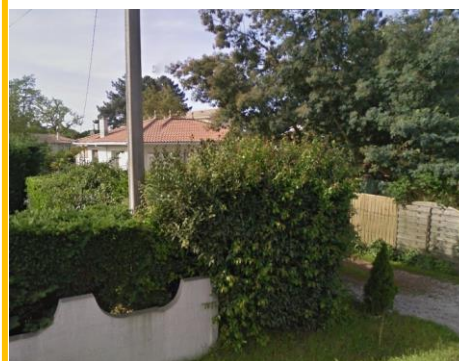


2021
2 logements



Sources : Ortho IGN

2011
1 logements



2022
2 logements



Google Street View

2012
2 logements



2021
67 logements



Sources : Ortho IGN

2011
2 logements

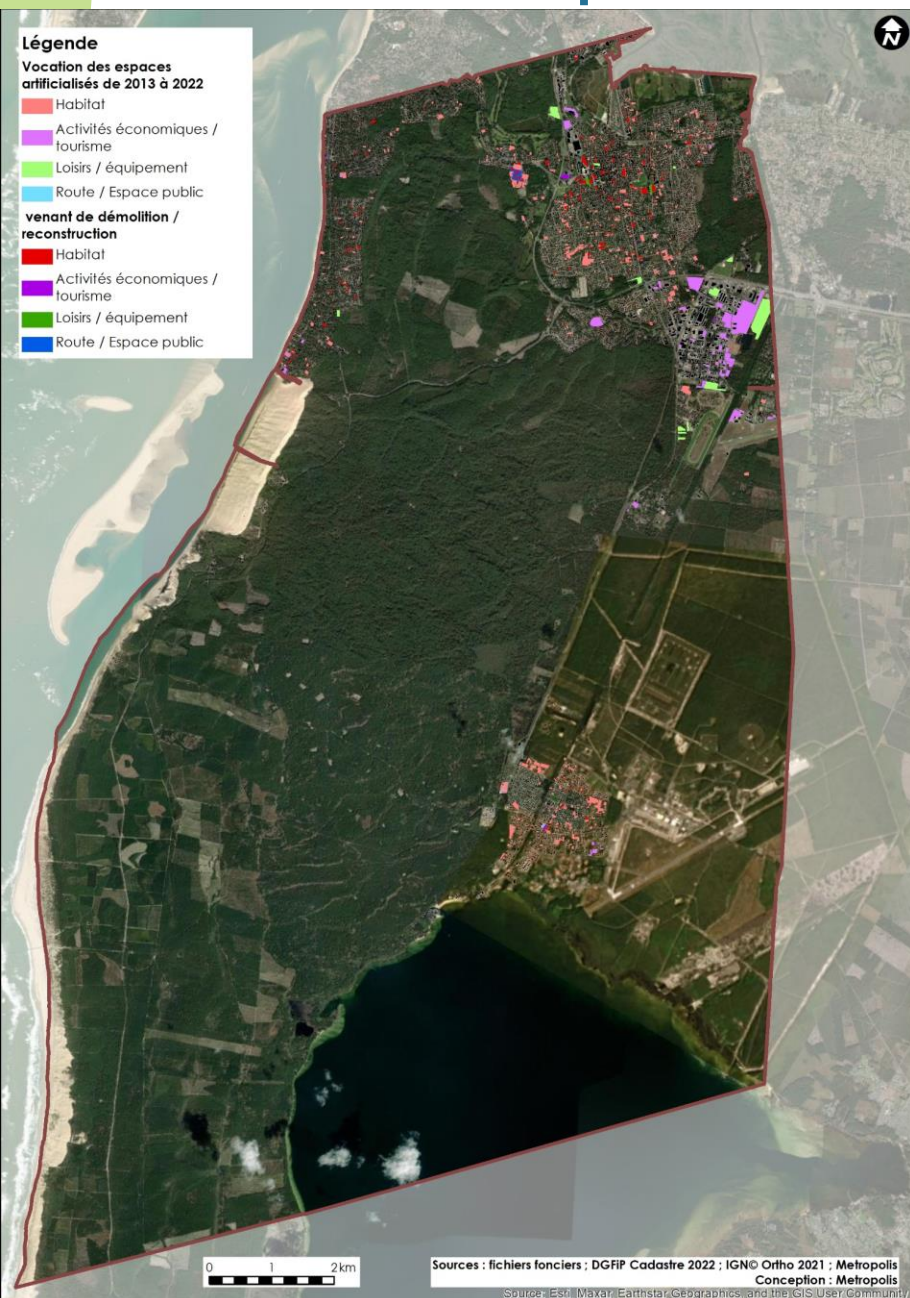


2022
67 logements



Google Street View

Vocation des espaces consommés entre 2013 et 2022

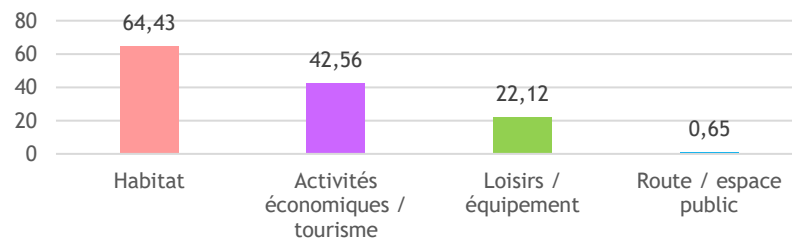


Vocation des espaces consommés entre 2013 et 2022 :

129,76 ha ont été consommés toutes vocations et tous types d'espaces confondus

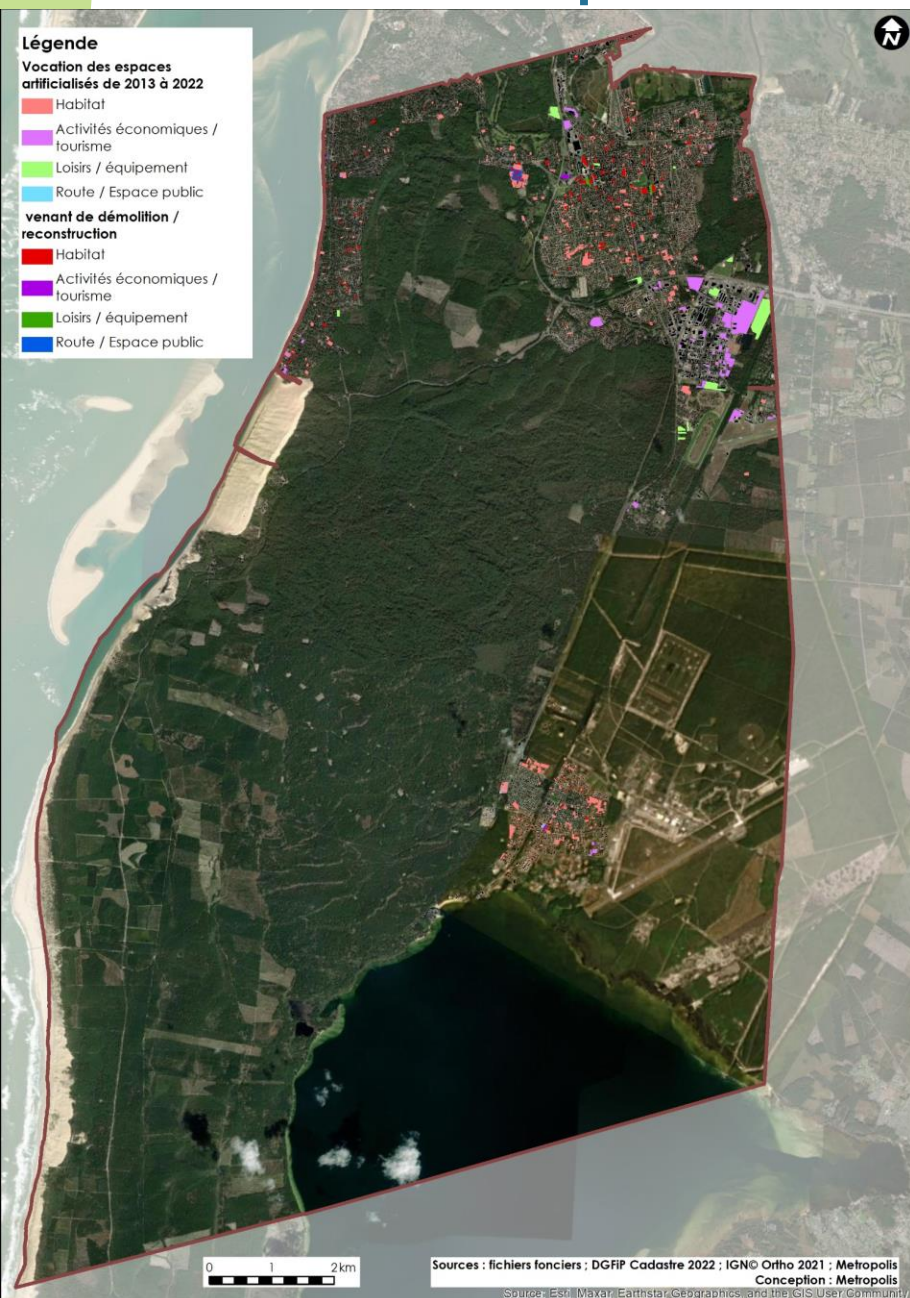
- 50% des espaces consommés ces dernières années l'ont été pour la construction de logements
- 33% ont été consommés pour les activités économiques et le tourisme
- 17% ont été consommés pour les activités de loisirs et les équipements
- Les routes et espaces publics représentent moins de 1% des espaces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

Surfaces artificialisées par vocation entre 2013 et 2022 (en ha)



Pour faire une comparaison : la surface d'un terrain de foot est d'environ 1ha

Vocation des espaces consommés entre 2013 et 2022



Synthèse :

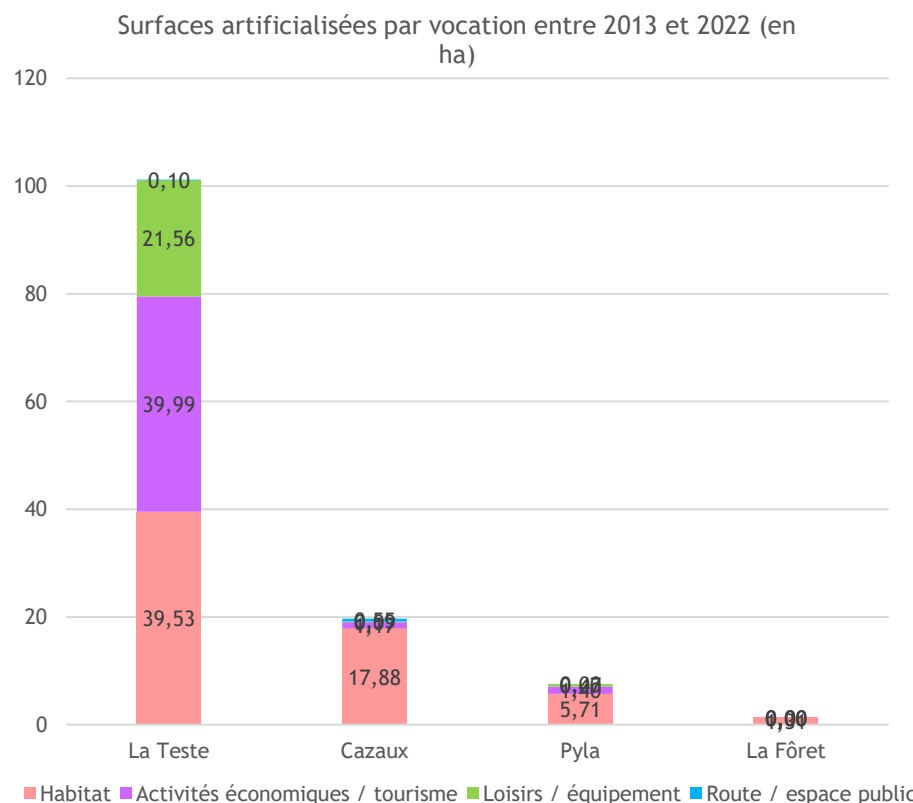
129,76 ha ont été consommés toutes vocations et tous types d'espaces confondus

64,43 ha à vocation d'habitat

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

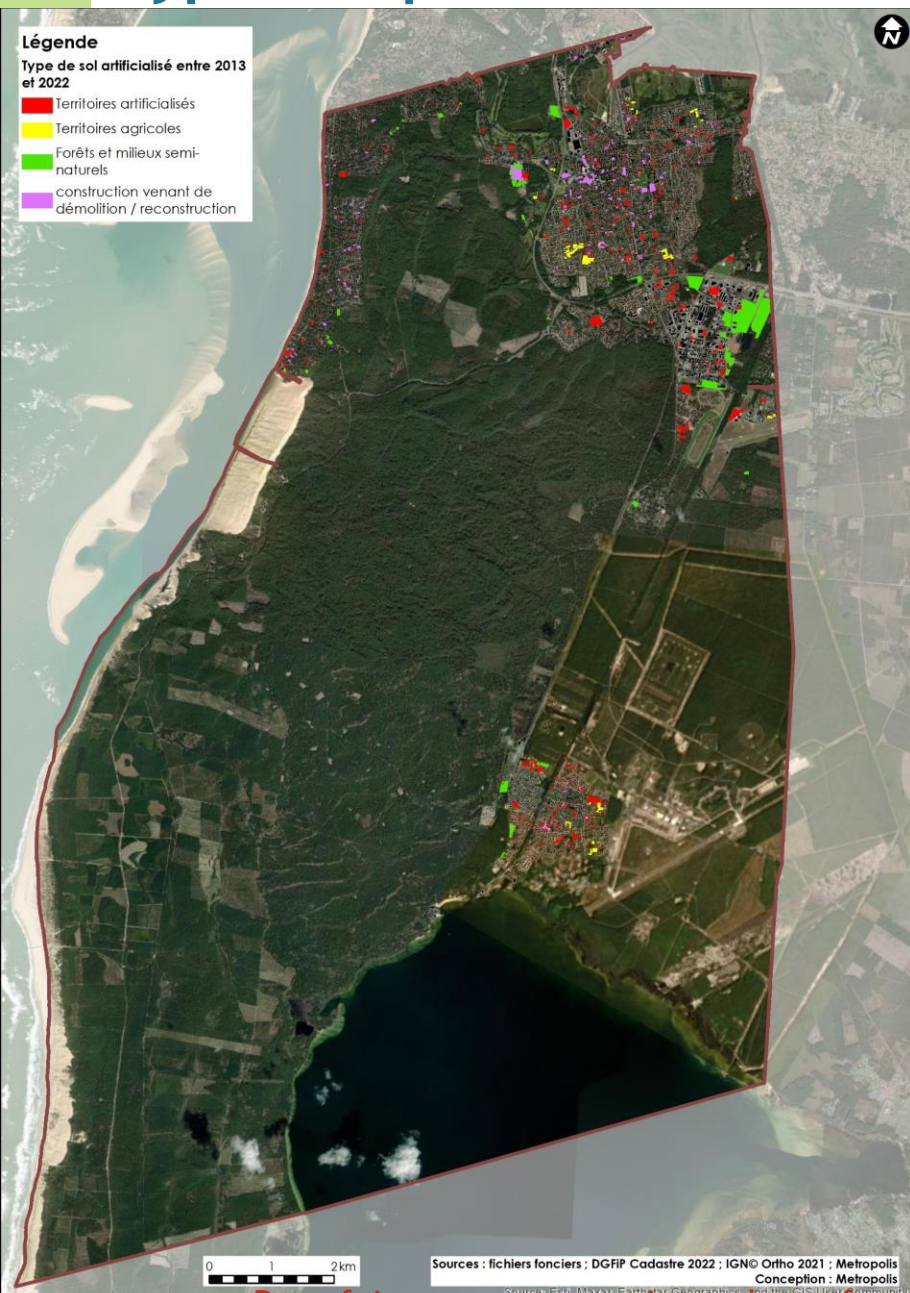
22,12 ha à vocation de loisirs / équipement

0,65 ha pour les routes et espaces publics



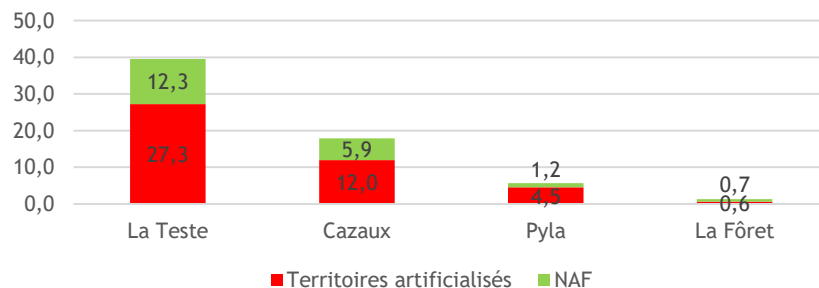
Pour faire une comparaison : la surface d'un terrain de foot est d'environ 1ha

Type d'espaces consommés entre 2013 et 2022

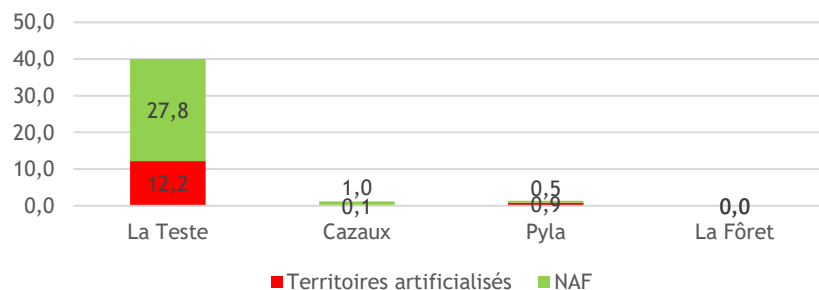


Synthèse :

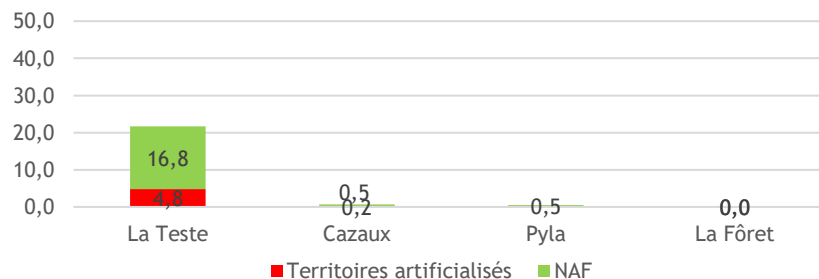
Type d'espace artificialisé entre 2013 et 2022 pour de l'habitat



Type d'espace artificialisé entre 2013 et 2022 pour de l'activité économique



Type d'espace artificialisé entre 2013 et 2022 pour les autres vocations



Pour faire une comparaison : la surface d'un terrain de foot est d'environ 1ha

Les déplacements domicile-travail

- Avec 12416 emplois en 2019, La Teste-de-Buch est le 5^e pôle d'emploi départemental (2^e hors Bordeaux Métropole, derrière Libourne).
- 6804 actifs, qui ne résident pas sur La Teste-de-Buch, viennent y travailler (3000 résident sur une autre commune de la COBAS + 1200 résident sur la COBAN + 1200 résident sur la CC des Grands Lacs)
- 5540 actifs résident et travaillent sur La Teste-de-Buch
- 4620 actifs, qui résident sur La Teste-de-Buch, n'y travaillent pas (2000 travaillent sur une autre commune de la COBAS, 1200 travaillent sur Bordeaux Métropole)

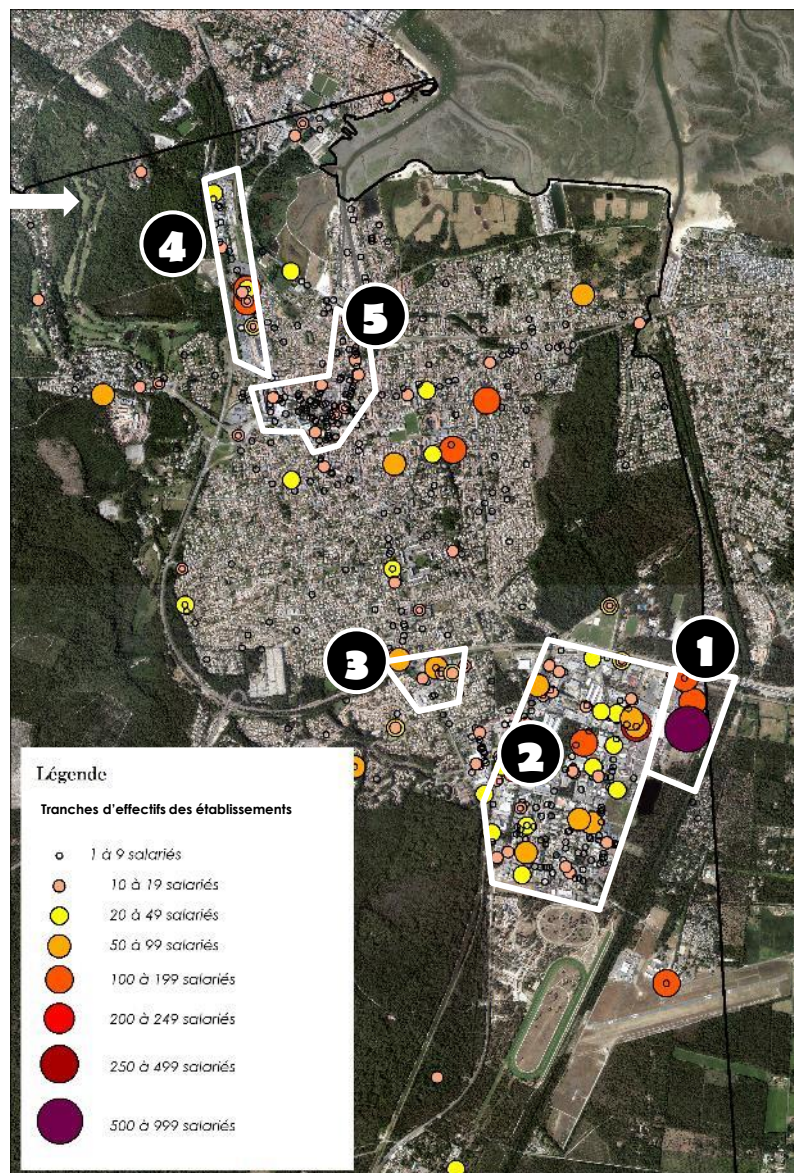
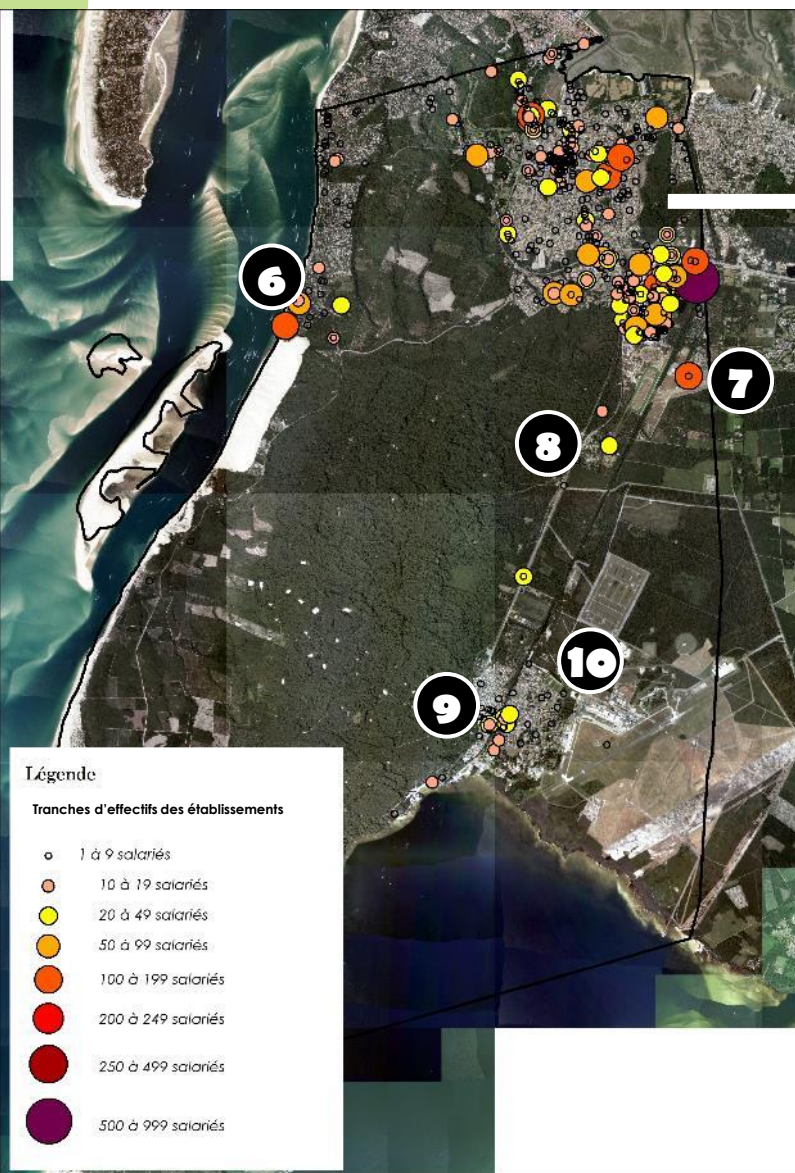
Beaucoup d'actifs travaillent sur Bordeaux. Avec le RER Métropolitain, ce phénomène pourrait être amplifié.

6804 actifs « entrants »

5540 actifs « internes »

4620 actifs
« sortants »

Localisation des établissements économiques



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

Source : SIRENE

Les activités de pêche / aquaculture (PLU approuvé)



-  UM : Port de pêche et plaisance
 UMo : Ports ostréicoles
 No : Activités ostréicoles et stationnement des bateaux
 Non : Activités nautiques

L'offre en hébergement touristique

	Nombre d'établissements , terrains	Nombre de chambres, emplacements, lits
Hôtels	10	389
Campings	9	2148 (+287 loués à l'année)
Résidences de tourisme	4	950

Source : INSEE BPE 2022

Le nombre d'emplacements « camping » de La Teste-de-Buch représente les $\frac{3}{4}$ de l'offre totale sur la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS).

Sources : INSEE BPE, PLU en vigueur



La localisation des commerces et services

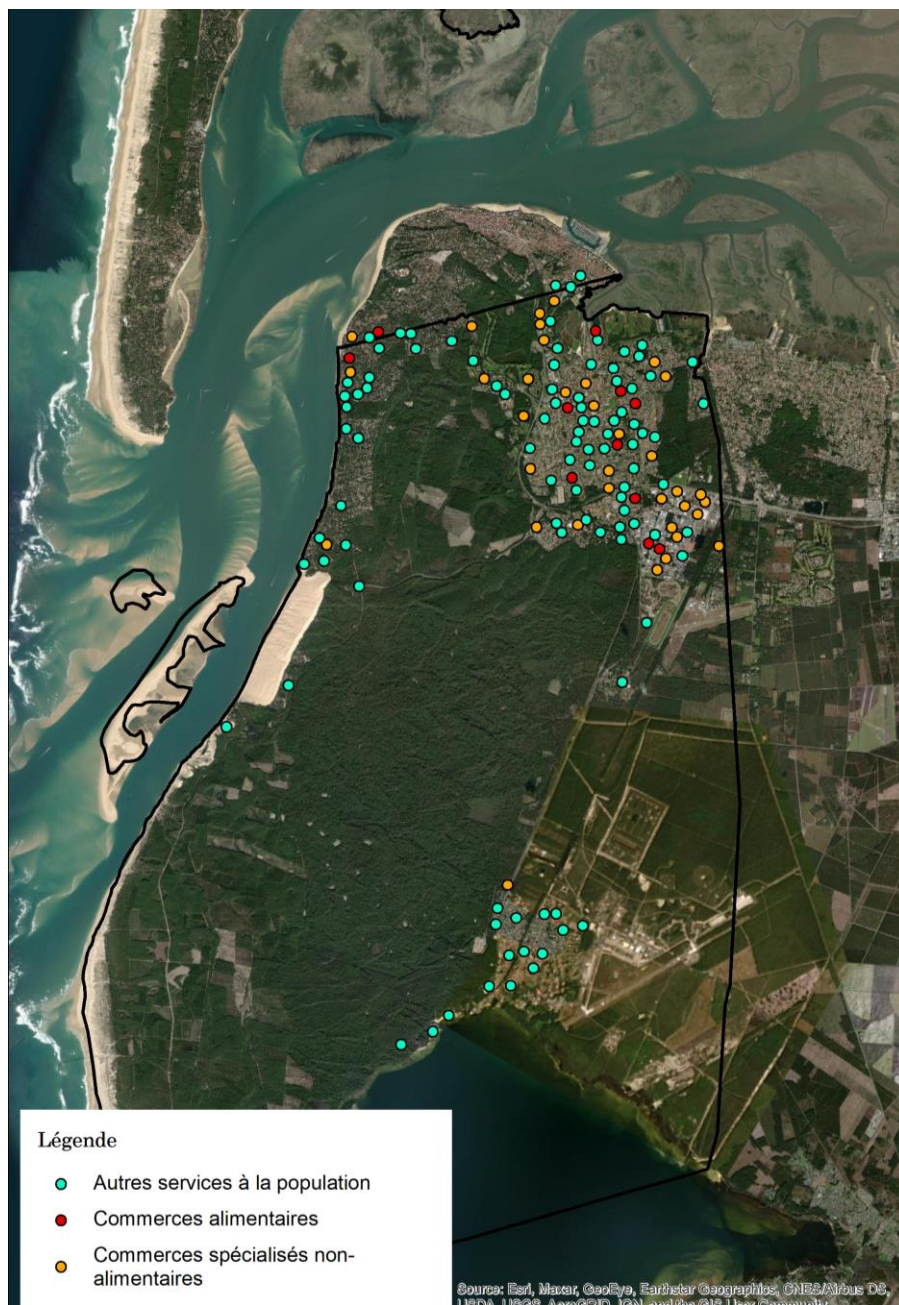
L'offre commerciale (hors Grandes et Moyennes Surfaces) est très concentrée sur le centre de La Teste, au sein des zones commerciales de Cap Océan et de Caillivolle (voir après), mais également au cœur du centre-ville.

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

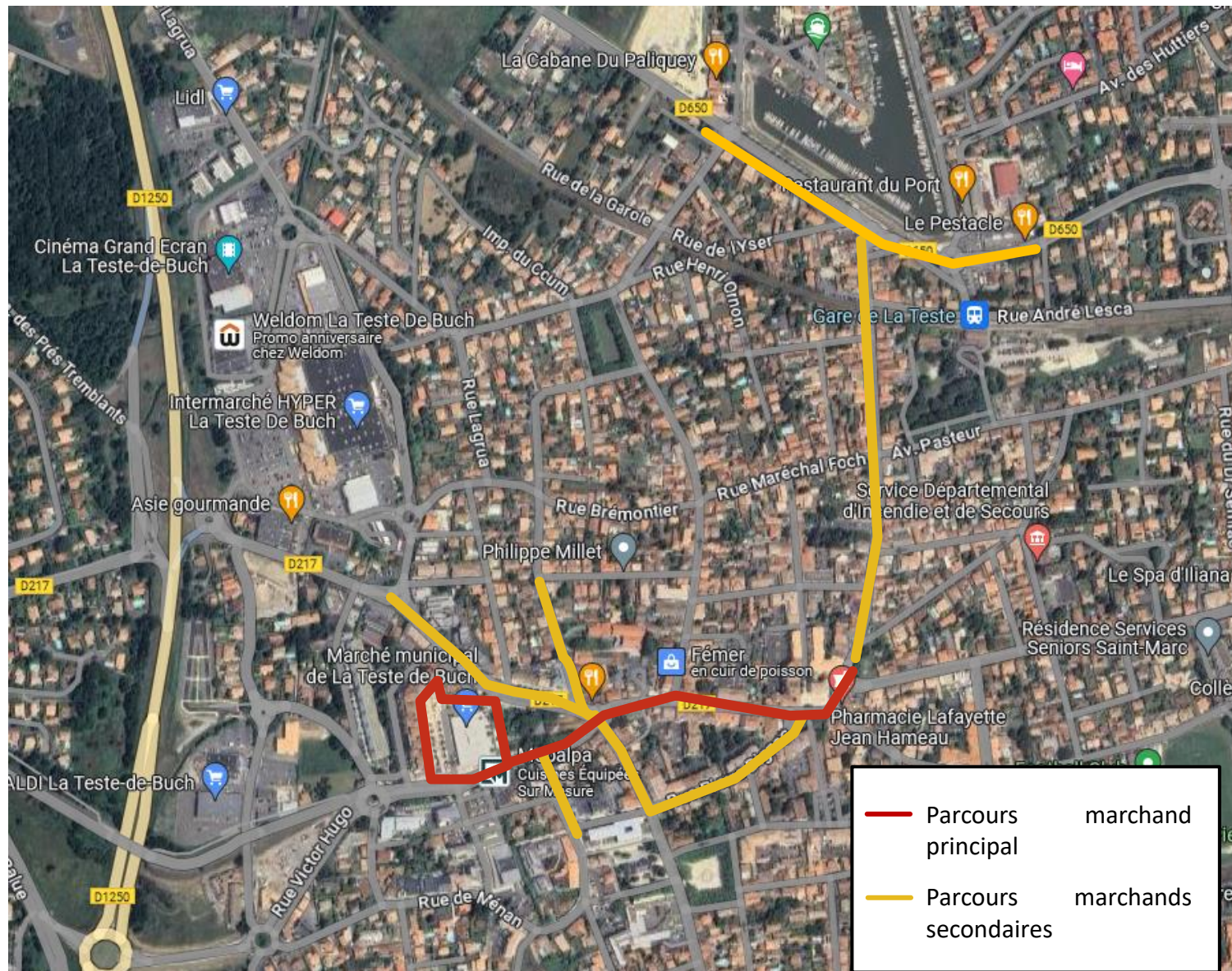
Les rues adjacentes constituent le linéaire commercial secondaire (rue du Général Galieni, rue du 14 Juillet, rue Pierre Dignac, rue du Port).

A Pyla, l'offre commerciale est quasi-exclusivement composée de restauration (saisonnnière) sur le front de mer. Quelques commerces « parsèment » le tissu résidentiel.

A Cazaux, l'offre est plutôt diversifiée. Le pôle présent sur la D112 (Bar/PMI / La Poste / Boulangerie, face à l'école) fait office de polarité commerciale de proximité. Cazaux disposent également de quelques commerces qui « parsèment » le tissu résidentiel.



La localisation des commerces et services



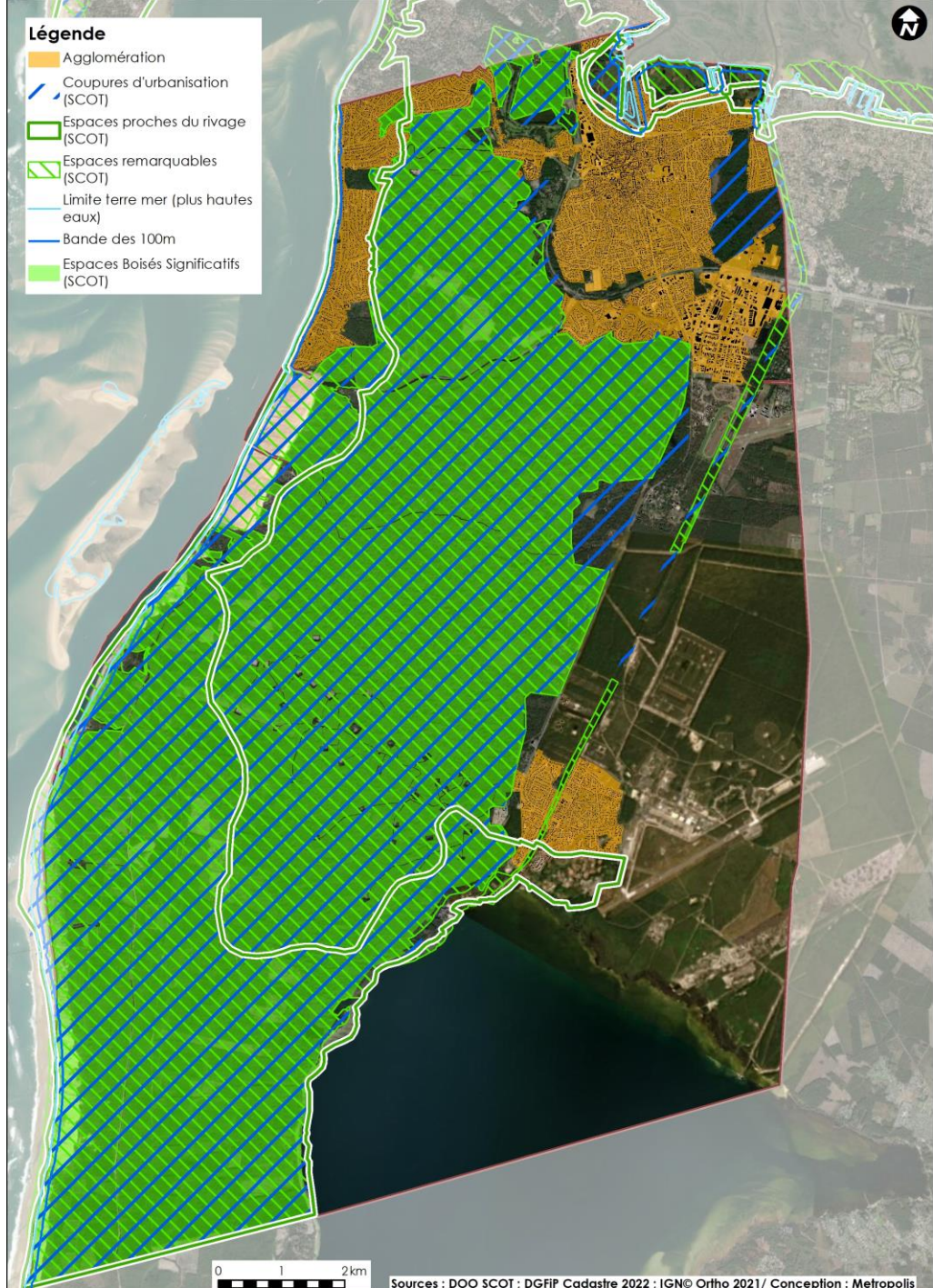
Application de la Loi Littoral

Légende

- Agglomération
- Coupure d'urbanisation (SCOT)
- Espaces remarquables (SCOT)
- Espaces proches du rivage (SCOT)
- Limite terre mer (plus hautes eaux)
- Bande des 100m
- Espaces Boisés Significatifs (SCOT)

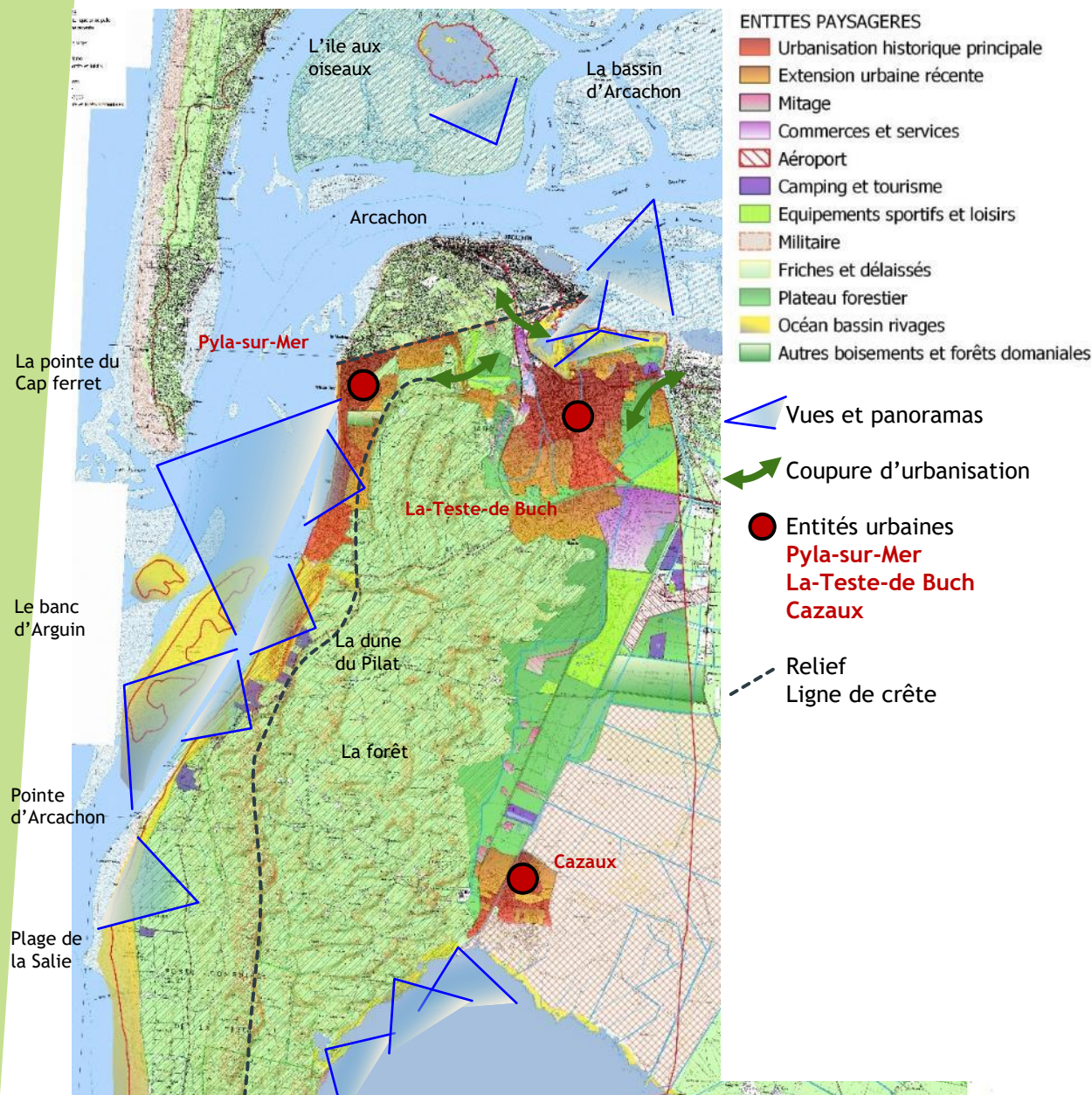
Légende

- Agglomération
- Coupures d'urbanisation (SCOT)
- Espaces proches du rivage (SCOT)
- Espaces remarquables (SCOT)
- Limite terre mer (plus hautes eaux)
- Bande des 100m
- Espaces Boisés Significatifs (SCOT)



La Teste-de-Buch - Lecture du paysage

La loi littoral, le paysage et le bien commun



Loi littoral

Enjeux communautaires en terme de paysage et de biodiversité (Dune du Pyla, Banc d'Arguin, Ile aux oiseaux) .

3 entités urbaines : la Teste-de-Buch, Pyla-sur-Mer, Cazaux.

Les espaces remarquables et boisements, les coupures d'urbanisation, les vues et les espaces proches du rivages 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

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 ?

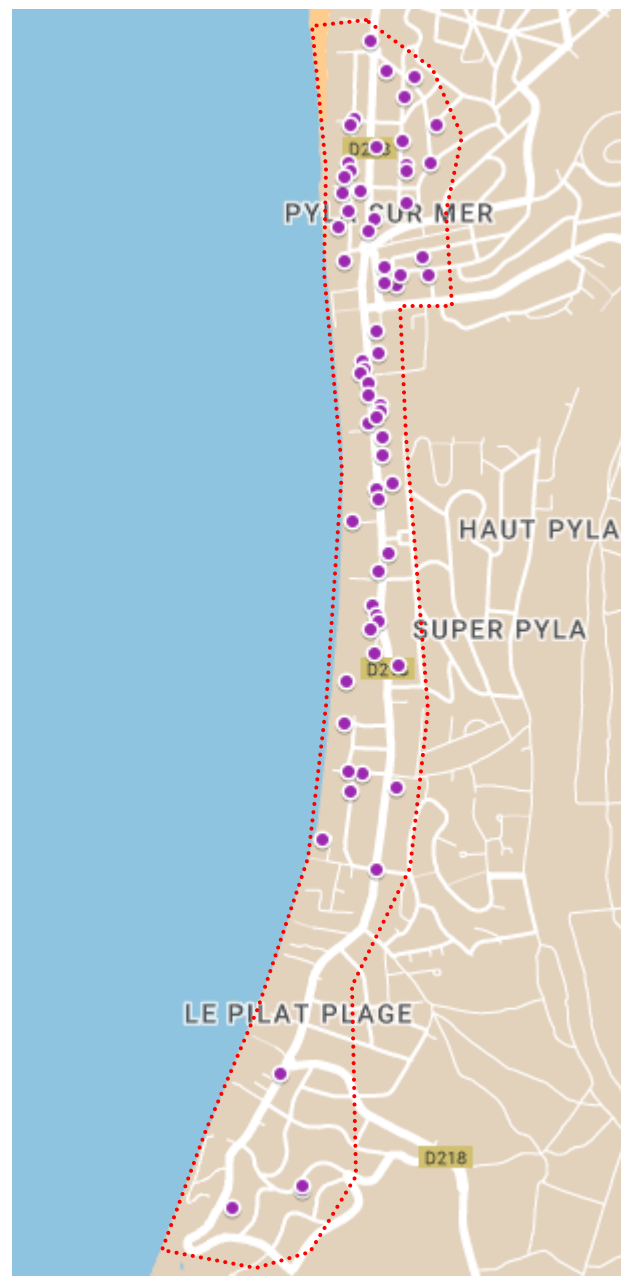
Un potentiel important pour une protection élargie

En dehors des 4 villas protégées au titre des Monuments Historiques* et de la trentaine d'édifices déjà ciblés, de nombreuses autres villas ont un intérêt patrimonial et méritent d'être maintenues, car représentatives de l'architecture de la fin du XIXe s et du début XX es.

Le repérage ci-contre ne prétend pas être exhaustif mais il permet de conforter les ambitions du PLU patrimonial de la Teste-de-Buch en proposant une liste de 18 édifices complémentaires et de 40 adresses potentielles dont certaines demandent des investigations complémentaires.

La question de la définition d'un périmètre se pose.

* Villa Rothschild, site inscrit 1943 / Villa Thétys et son jardin, MH inscrit 2001 / Hôtel dit de Baleste ou maison Portier, inscrit 2004 / Villa Geneste, inscrit 2011



Zonages du patrimoine naturel

- **Un territoire couvert par de nombreux zonages de protection et d'inventaires**
 - 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

Trame Verte et Bleue - les documents cadres

➤ SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre *en cours d'élaboration*

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 TVB du SCoT
du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

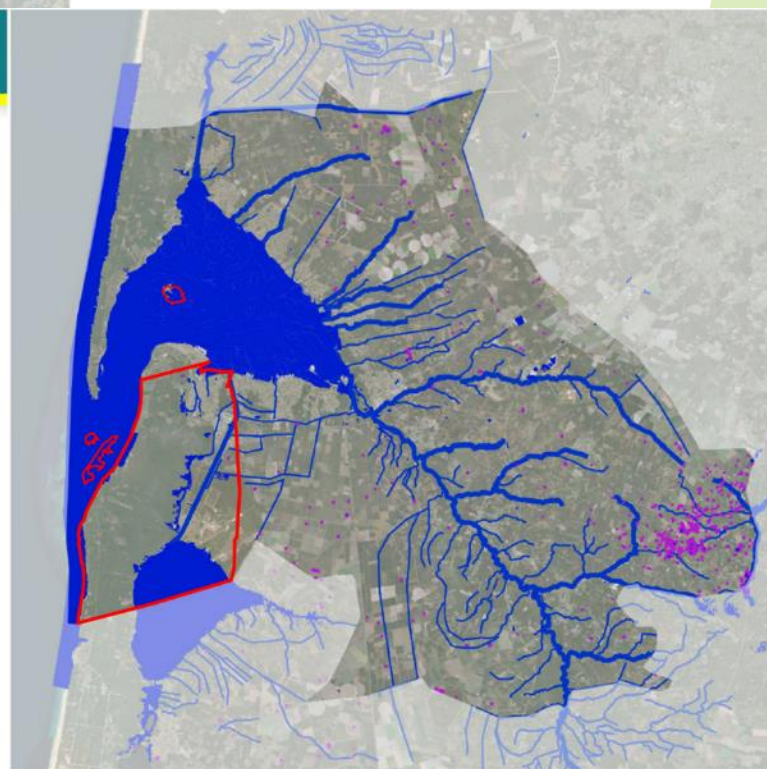
Trame Verte et Bleue

Continuités aquatiques

Légende

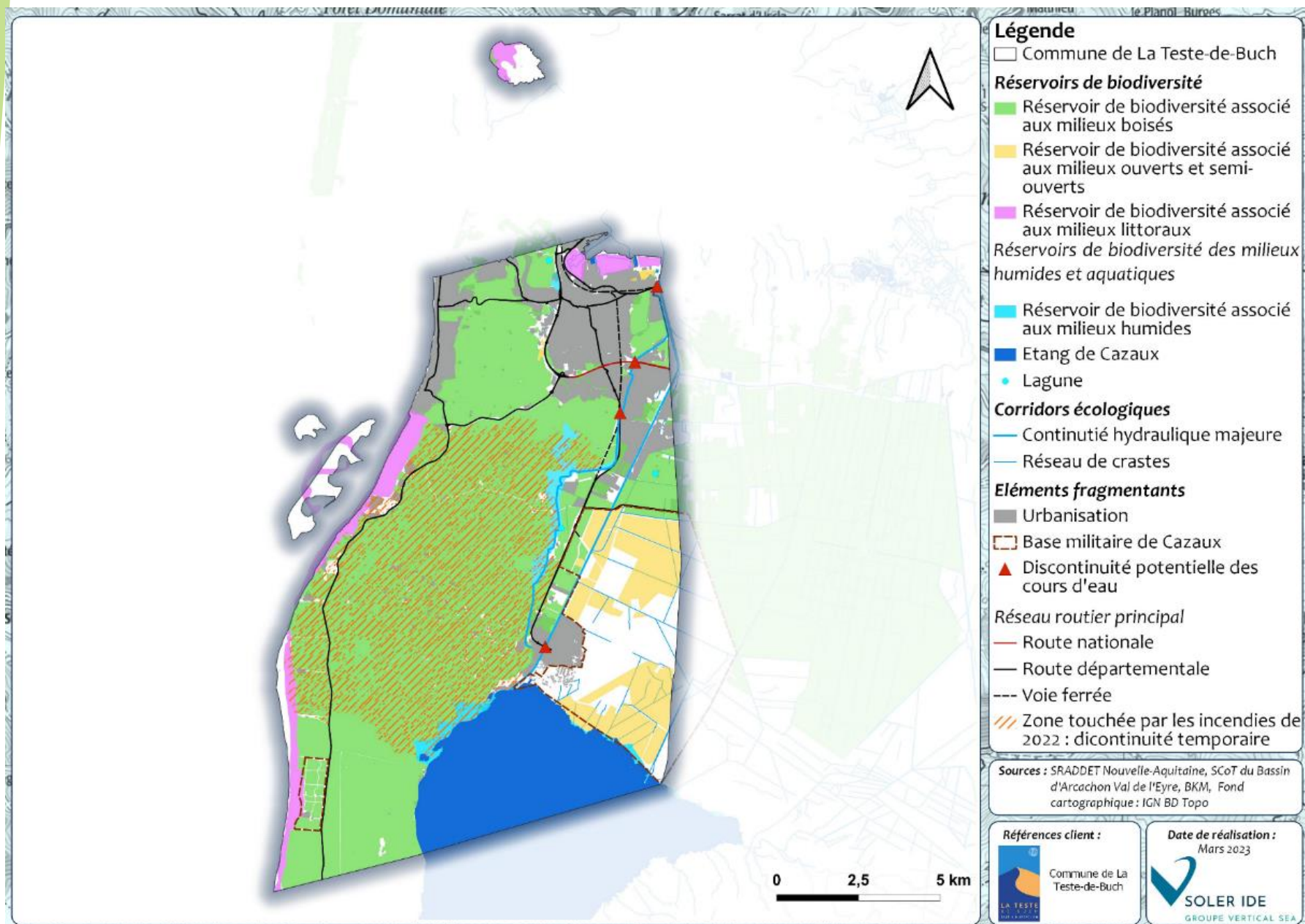
- Délimitation du SCoT
- Continuités aquatiques :
 - D'intérêt intercommunal
 - D'intérêt communal
- Zones de diversité à enjeux aquatiques
- Lagunes (tampon 100m)

Sources: OCS NA (PIGMA), SYBARVAL, PNRLG, EauFrance, FDAAPPMA33, ESRI Satellite



Continuités aquatiques de la TVB du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

Trame Verte et Bleue communale

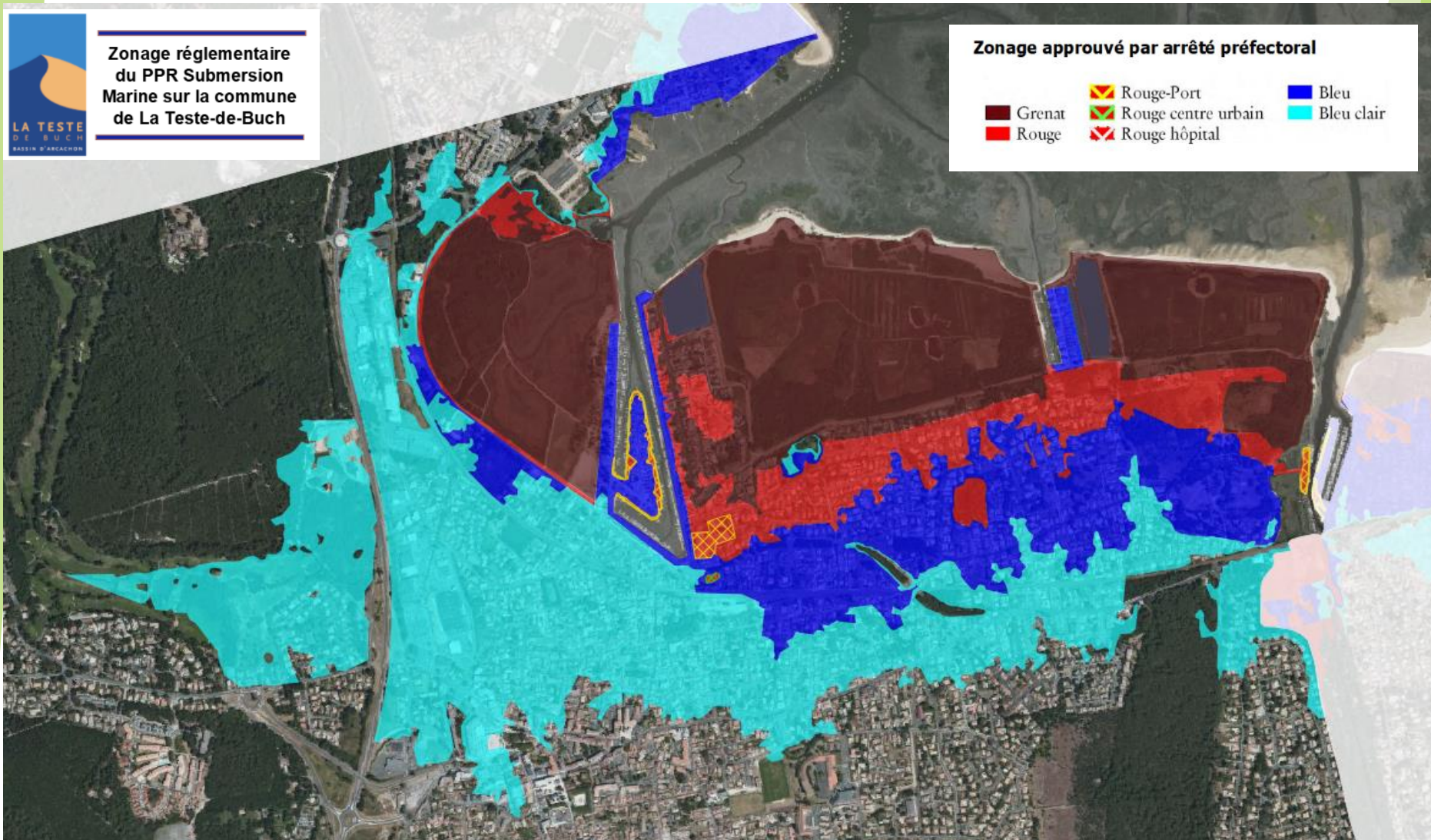


Trame Verte et Bleue de la commune de La Teste-de-Buch

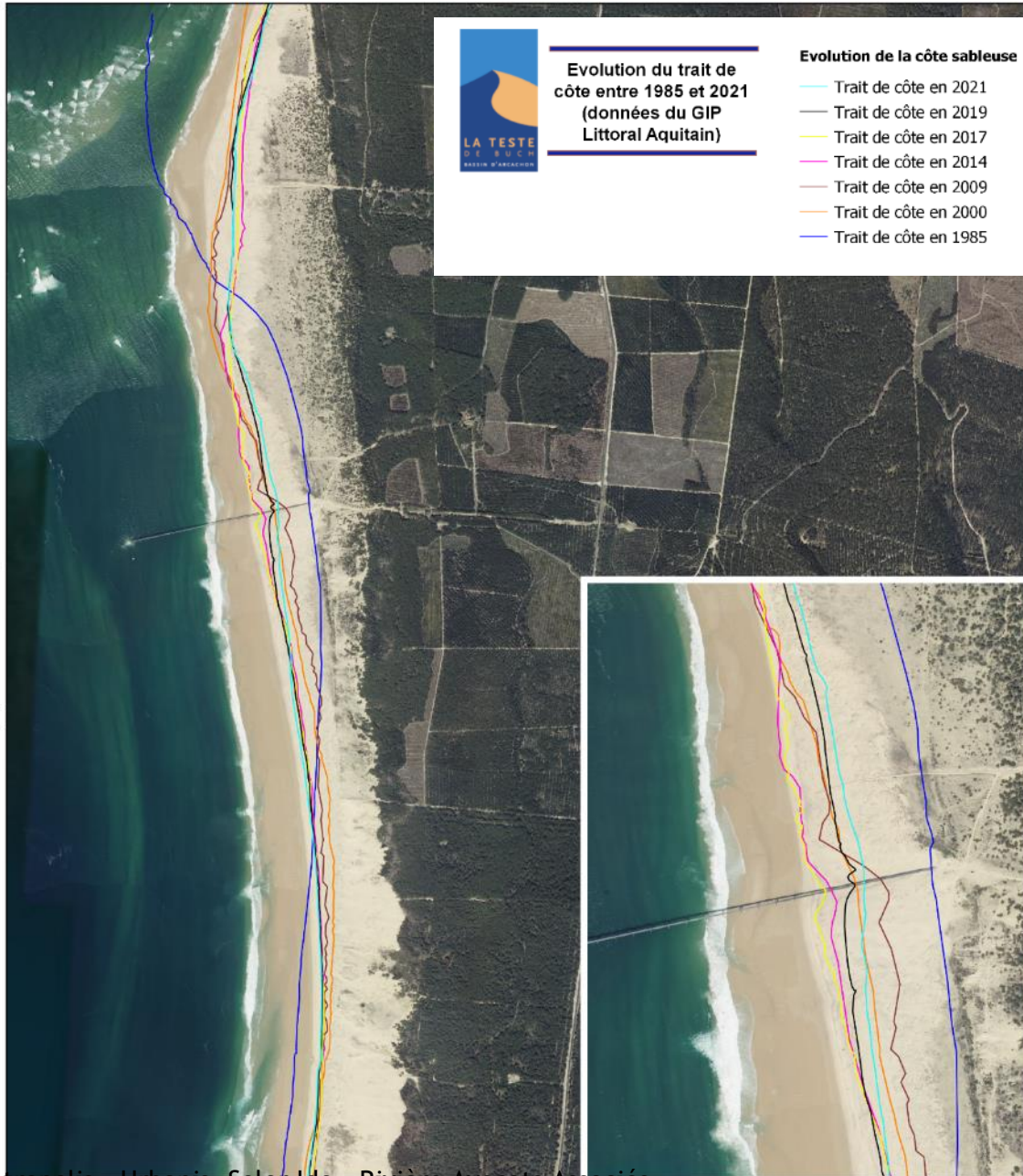
Risques naturels et technologiques : les invariants

PPR Submersion Marine : zonage en vigueur

Secteur Bassin d'Arcachon



Focus sur l'évolution du trait de côte



ENVIRONNEMENT

Érosion côtière : à La Teste-de-Buch, la plage du Petit-Nice fermée après avoir reculé de dix mètres en 48h

Fin février, sur le bassin d'Arcachon, la plage du Petit-Nice a reculé de 10 mètres en 48 heures. Ce phénomène exceptionnel d'érosion naturelle a contraint la préfecture de Gironde à fermer l'accès de cette plage de La Teste-de-Buch jusqu'à nouvel ordre.

La Teste-de-Buch

De Stéphane Haccock

Mercredi 8 mars 2023 à 16:48 -
Mis à jour le mercredi 8 mars 2023 à 17:55

Par France Bleu Gironde, France
Bleu



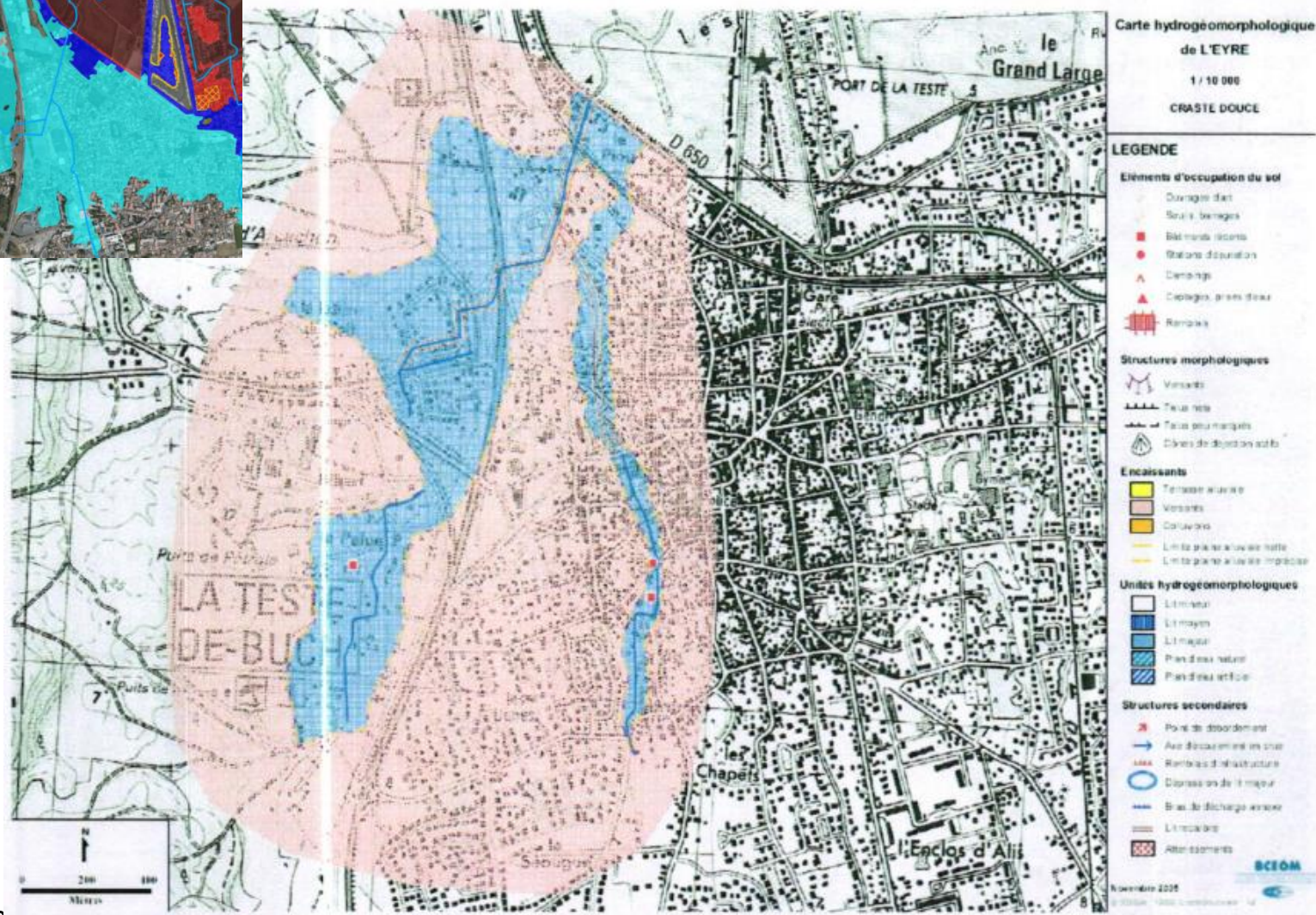
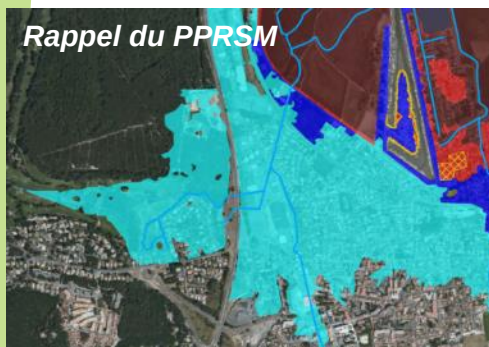
L'accès à la plage est interdit jusqu'à nouvel ordre © Radio France - Stéphane Haccock

Risques inondation par débordement de cours d'eau

La commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Eyre

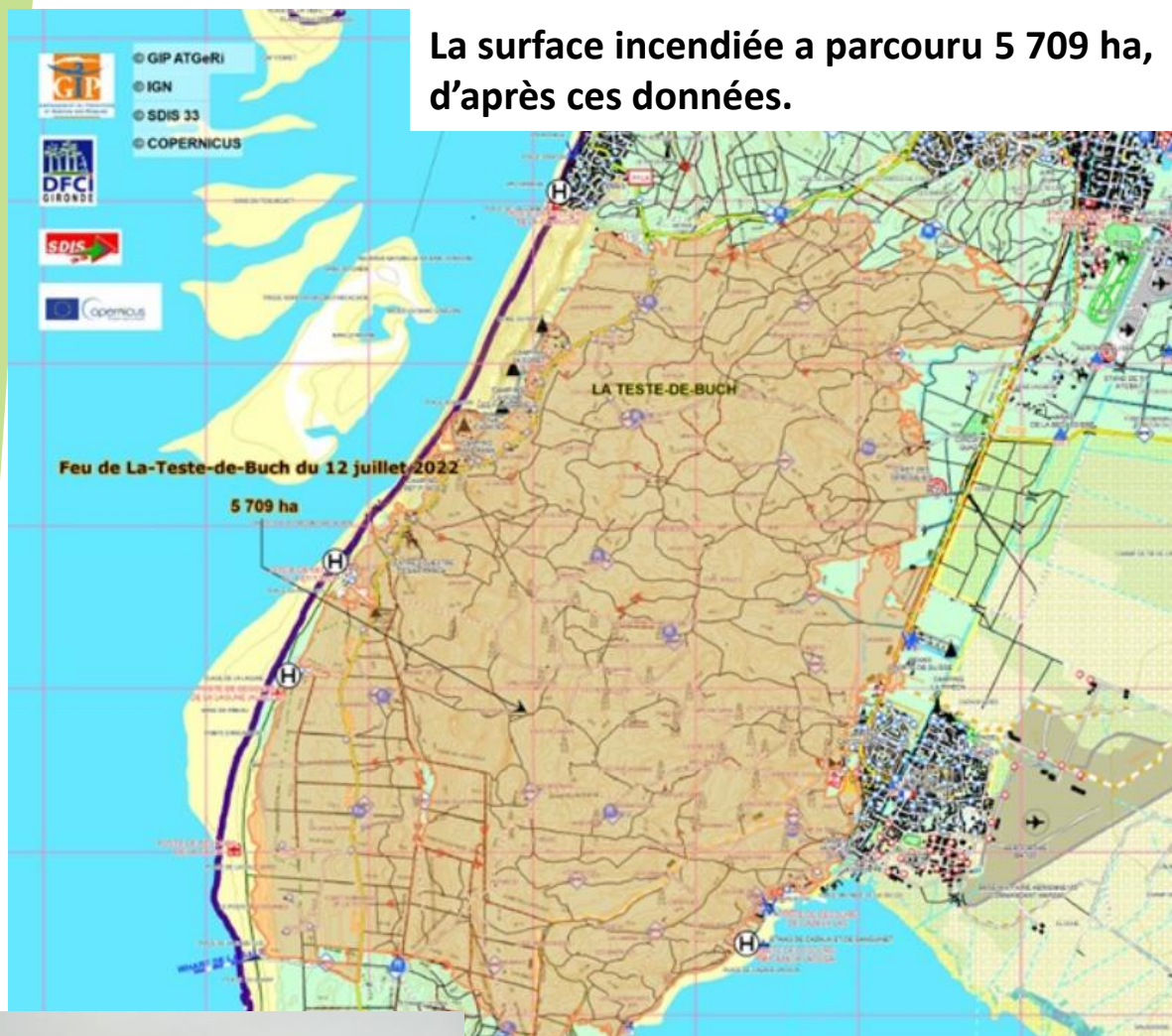
- Inondation par **débordement du cours d'eau côtier « La Craste Douce »** (une grande partie du tracé de ce cours d'eau – d'environ 6 km – est en souterrain)

Source : Porter à Connaissance de l'Etat transmis à la commune



Risque lié aux feux de forêt

La surface incendiée a parcouru 5 709 ha, d'après ces données.



FEU DE LA TESTE-DE-BUCH DU 12 JUILLET 2022

SURFACE TÉLÉDÉTECTÉE
(PROGRAMME COPERNICUS - SPOT : 21/07 - 13h00) :
5 709 HA

CARTE DE SITUATION

Les surfaces incendiées ont été télédétectées depuis les images SPOT dans le cadre du dispositif européen COPERNICUS.



Risque lié aux feux de forêt

- Question de la **gestion des interfaces forêt / urbain**
- Question des **obligations légales de débroussaillage**
 - **SDIS 33** : L'expérience montre que c'est dans ces zones d'interface que se produisent le plus grand nombre de départs de feu
 - ✓ Au contact des espaces naturels non agricoles (forêt landes, bois, friches), il est recommandé de mettre en place une **bande de roulement périmétrale** d'une largeur de 4 m, ainsi que des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés (*source : PAC du SDIS 33*)



Secteur de Cazaux Nord (METROPOLIS)

- **Absence de défense incendie** de certains secteurs : **Nord du lieu-dit Jaumard**, **Sud du lieu-dit Bécassierre** (situés à plus de 400 m d'un PEI, d'après le *PAC du SDIS 33*).

1

Rappel du contexte
général et des
grandes étapes de la
révision du PLU

2

Synthèse des
enjeux du
diagnostic

3

Les premières
orientations du
PADD

Rappel de l'importance du projet de territoire : le PADD

Art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...), (...) et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

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.

Ajout de la loi Climat et Résilience

Un PADD qui se décline en 3 grands axes et 13 grandes orientations

AXE 1 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

- 1 Une Tripolarité assumée
- 2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
- 3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation
- 4 Préserver le patrimoine architectural

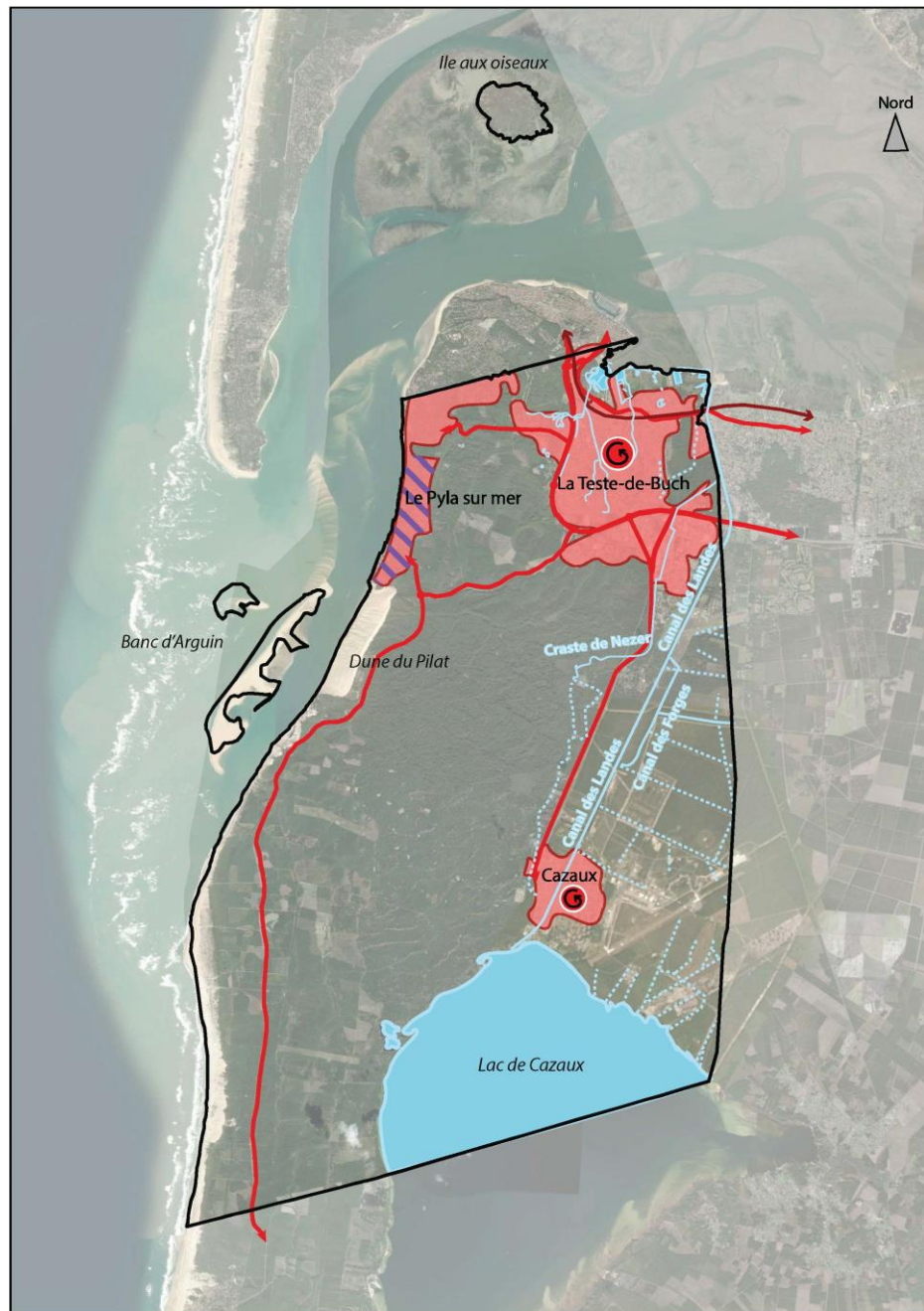
AXE 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- 1 Maintenir et développer les activités économiques
- 2 Redéfinir l'offre commerciale
- 3 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant

AXE 3 : PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

- 1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB
- 2 Développer la nature en ville
- 3 Des risques aux effets limitants
- 4 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire
- 5 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste
- 6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste

AXE 1 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX



AXE 1 - FAVORISER ET DEVELOPPEMENT VERTUEUX

LÉGENDE

-  Limite communale
-  Tripolarité urbaine assumée
-  Patrimoine architectural
-  Renouvellement urbain
-  Cours et plans d'eau
-  Voie ferrée
-  Routes principales

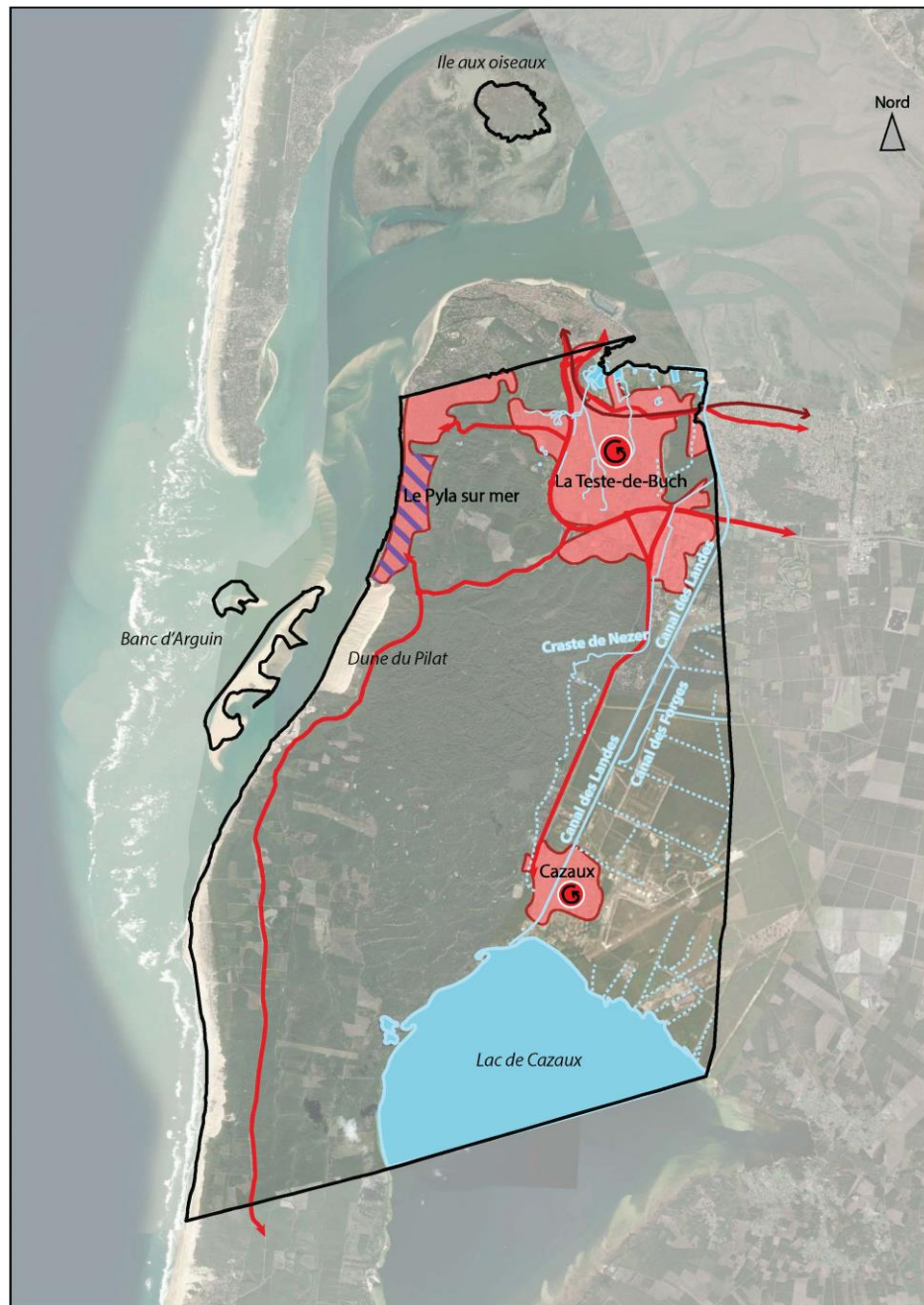
1 Une Tripolarité assumée

2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations

3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

4 Préserver le patrimoine architectural

AXE 1 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX



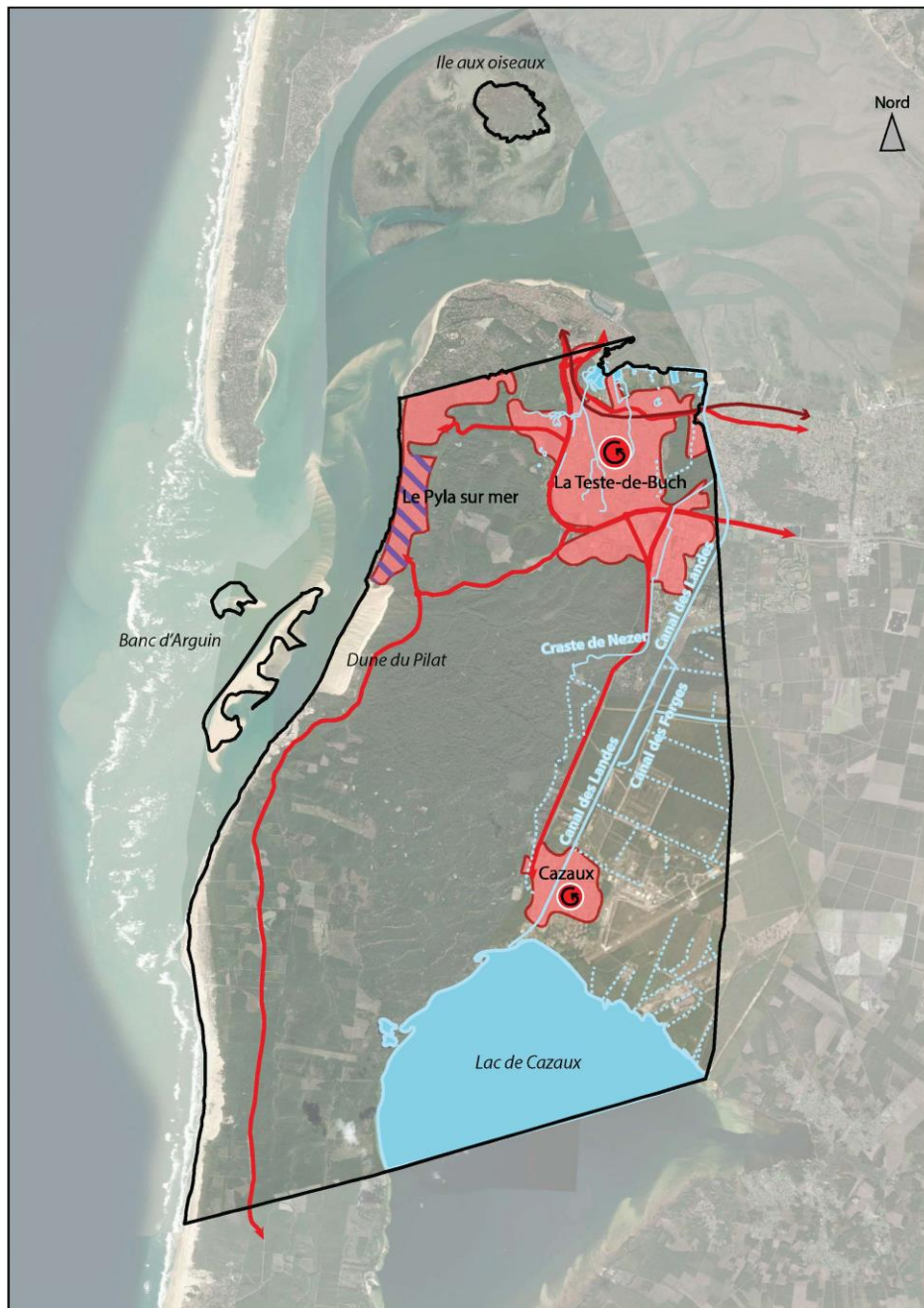
1. UNE TRIPOLARITÉ ASSUMÉE

- Intensification du pôle de la Teste : Façade maritime/Gare/Mairie/Baou
- Renforcement du Pôle de Cazaux : pôle complémentaire de la Teste
- Préservation du Pyla : pôle patrimonial

2 DIVERSIFIER ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

- Répondre aux besoins et aux objectifs de production de logements sociaux (loi SRU) en application de l'article 55 de la loi SRU
- Poursuivre la diversification du parc de logements et garantir une mixité sociale et intergénérationnelle (population vieillissante)
- Favoriser le parcours résidentiel pour les testerins
- Se fixer une hypothèse de développement de 0,8% / an environ de croissance pour la population à l'échelle de la COBAS, et créer 205 nouveaux logements par an, dont 55% de logements sociaux, soit 112 logements sociaux (données du PLH)
- Définir des OAP intégrant des servitudes de mixité sociale (SMS) en vue de favoriser les programmes mixtes
- Encadrer les divisions parcellaires
- Mobiliser les espaces naturels, agricoles ou forestiers nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale : **continuité des espaces artificialisés existants**, de continuité et **proximité avec l'agglomération de la Teste et de Cazaux**, d'**adéquation avec les réseaux**, d'**évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux**
- Conforter le centre-ville et privilégier la proximité des services et commerces : parcours marchant dans le centre-ville de La Teste + Pôle d'Echange Multimodal (PEM) + le port central
- Diversifier l'offre de logements dans un périmètre élargi du PEM

AXE 1 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX



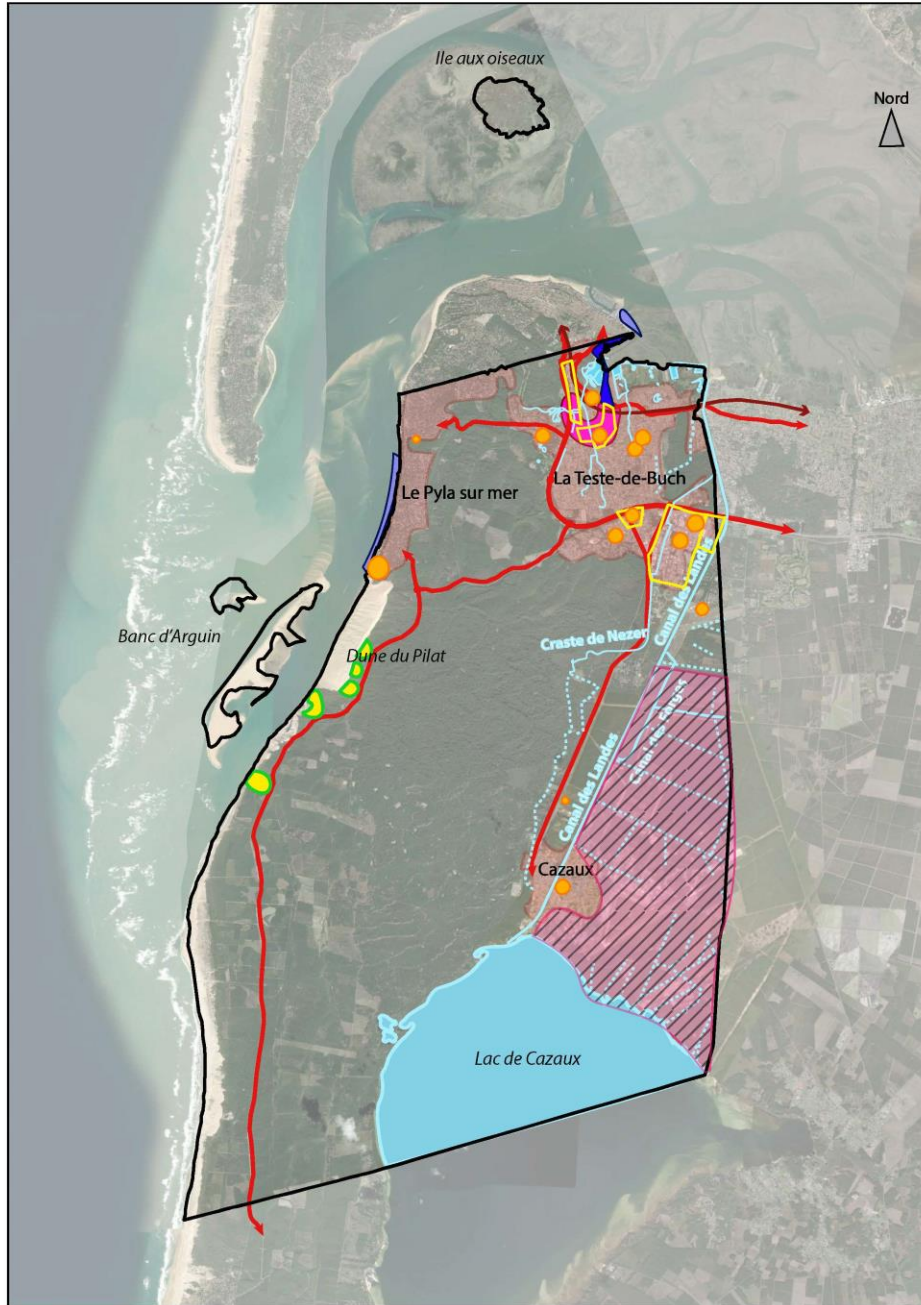
3. PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION

- S'inscrire en compatibilité avec le cadre législatif, notamment en termes de consommation foncière :
 - Loi Climat et Résilience (2021) : "zéro artificialisation nette" d'ici 2050 / SRADDET : division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 (restant à territorialiser)
 - SCoT / PLH
 - Loi littoral
- Modérer la consommation d'espace en confortant l'enveloppe urbaine existante, et en limitant les extensions, afin d'endiguer le phénomène d'étalement urbain, de mitage et de pression sur les espaces naturels et agricoles.
- Mobiliser des espaces libres dans l'enveloppe urbaine artificialisée
- Mobiliser les espaces naturels, agricoles ou forestiers nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale : **continuité des espaces artificialisés existants**, de continuité et **proximité avec l'agglomération de la Teste et de Cazaux**, d'adéquation avec les réseaux, d'évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux
- Adapter la forme urbaine
- Intensifier l'urbanisation le long de certains axes et points stratégiques pour créer de nouvelles centralités secondaires notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle par exemple.

4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- Préserver la forme urbaine des maisons anciennes
- Préserver la forme urbaine du quartier du Pyla : réaliser un PLU patrimonial sur le Pyla afin préserver au mieux le patrimoine architectural et paysager du Pyla
- Préserver la vocation des ports « de travail »

AXE 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



AXE 2 - PERENISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

LÉGENDE

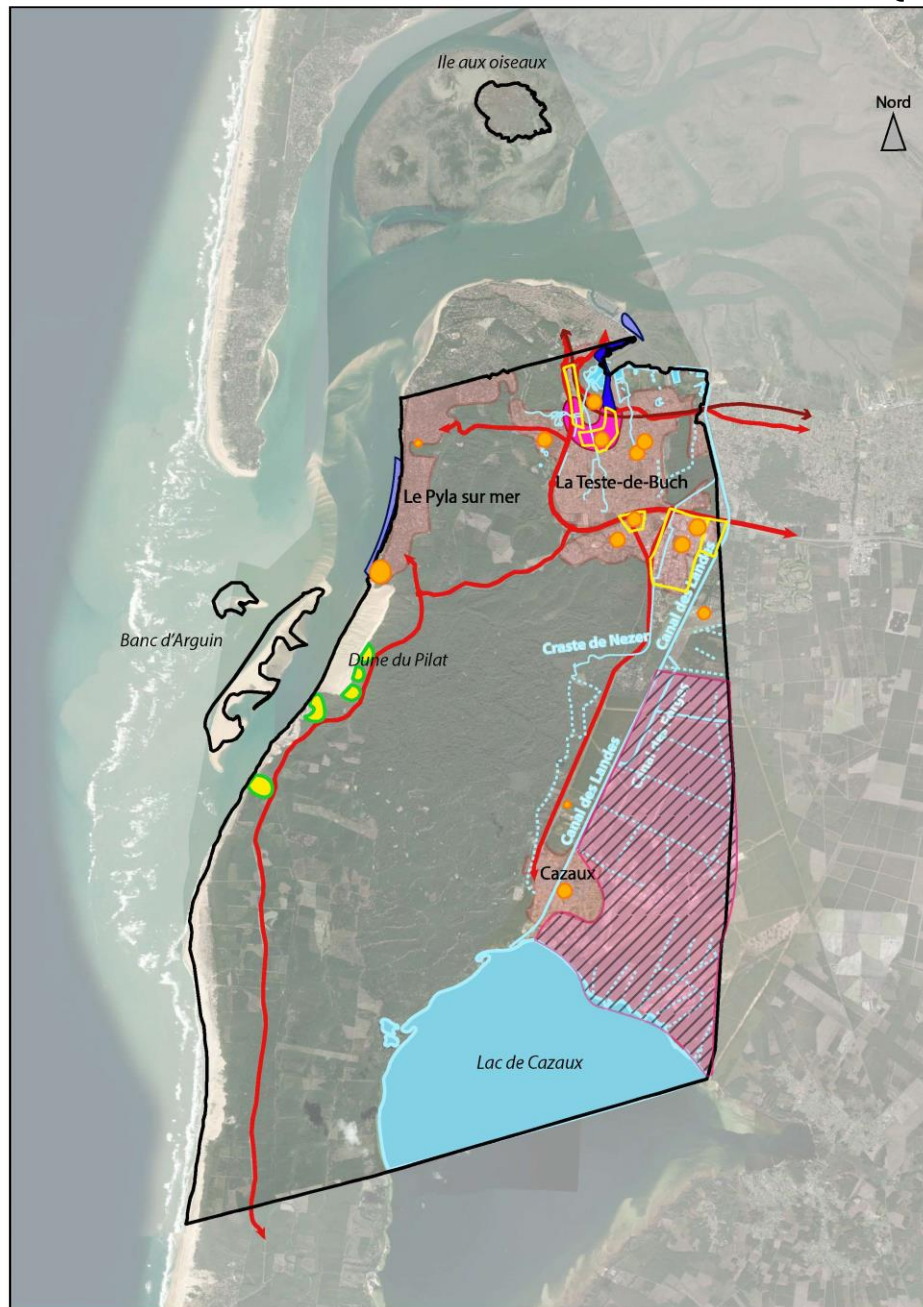
-  Limite communale
-  Tâche urbaine
-  Zone d'activités économiques
-  Base aérienne
-  Port de pêche / mouillage de plaisance
-  Tourisme
-  Commerces
-  Parcours marchand
-  Camping
-  Cours et plans d'eau
-  Voie ferrée
-  Routes principales

1 Maintenir et développer les activités économiques

2 Redéfinir l'offre commerciale

3 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant

AXE 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



1. MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

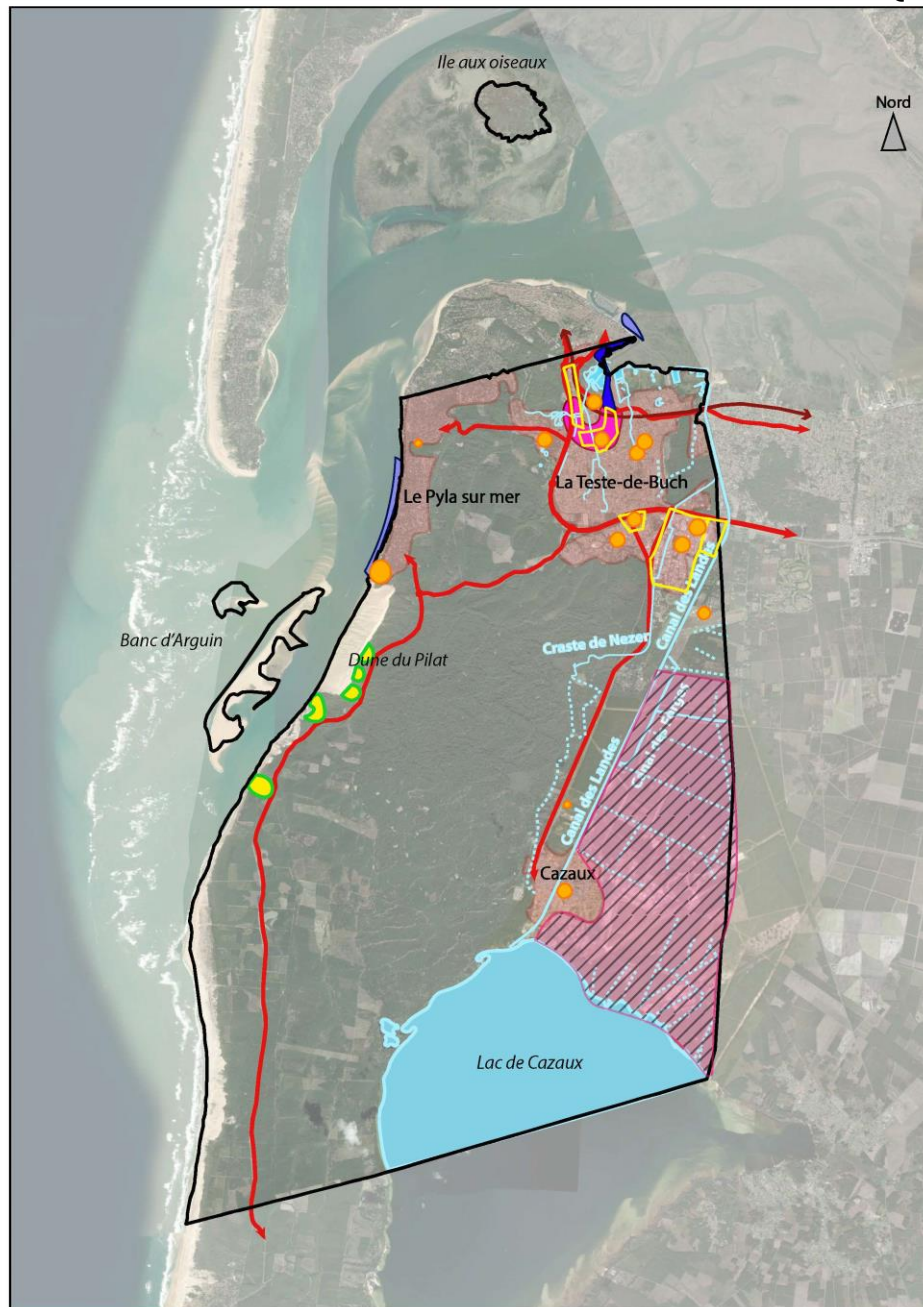
- Stopper le développement des GMS sur les ZAE en périphérie
- Privilégier l'artisanat en ZAE
- Développer les tiers-lieux et l'artisanat de proximité dans la ZAE
- Intensifier le développement dans le périmètre du PAE du Pays de Buch avec la mise en place d'une OAP, et sans extension spatiale de la zone

2. REDÉFINIR L'OFFRE COMMERCIALE

- Centre-ville de la Teste : Maintenir et développer des linéaires commerciaux dans le centre-ville de La Teste notamment le long du parcours marchands avec maintien des accès dissociés pour les étages au-dessus des commerces.
- Développer le parcours marchand sur la façade maritime + cibler les activités économiques sur la façade maritime
- Développer un parc actif et naturel dans la bande urbaine des Prés Salés Ouest
- Développer des commerces de proximité sur Cazaux
- Maintenir les commerces présents au Pyla

L'offre commerciale de proximité est un facteur limitant pour les déplacements véhiculés. Un schéma de circulation / schéma de piste cyclable est donc à développer pour faciliter l'accès aux commerces dans le périmètre de parcours marchand.

AXE 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



3. REDÉFINIR (DÉVELOPPER) L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS EN OPTIMISANT SUR LE PATRIMOINE TOURISTIQUE EXISTANT

A Cazaux : nouvelle implantation d'un camping en entrée de village

A La Teste centre :

- Façade maritime, mixité commerciale et touristique compatible avec les dispositions du PPRI Submersion Marine
- Préserver la vocation des ports « de travail » : Pointe de l'Aiguillon, pôle nautique, port central, port de rocher
- Développer un parc actif et naturel dans la bande urbaine des Prés Salés Ouest

Réfléchir à la relocalisation des campings en fonction du déplacement de la route départementale depuis le rond-point de la Dune du Pilat jusqu'aux Gaillouneys :

En gérant la **constructibilité et le développement du site en application de la loi, des arrêtés préfectoraux**

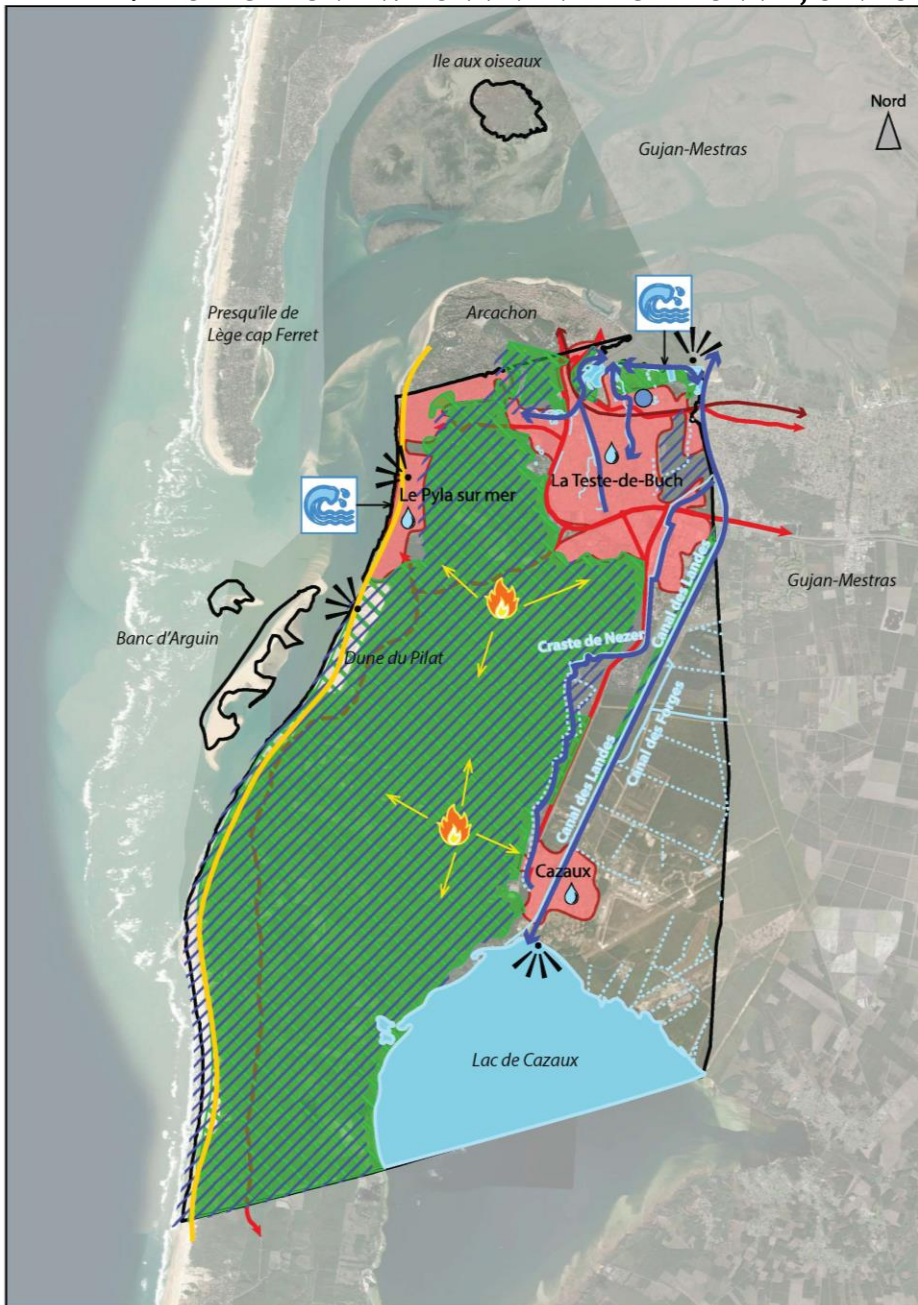
- En assurant la **préservation des risques** (inondation, littoral et feux de forêt),
- En prenant en compte les **enjeux environnementaux**
- En privilégiant la **proximité de l'eau**

Permettre l'extension du parcours de Golf d'Arcachon qui est situé sur la commune de La Teste

Développer les mobilités douces entre les différents pôles touristiques, de loisirs et d'équipements

Développer le musée de la commune sur la base de la Labellisation « musée de France » aux Prés salés ouest

AXE 3 : PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE



**AXE 3 - PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL,
SYMBÔLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE**

LÉGENDE

-  Limite communale
-  Espace urbain à rafraîchir et renaturer
-  Espaces remarquable (SCOT)
-  Coupure d'urbanisation
-  Trame verte à préserver
-  Cours et plans d'eau à préserver
-  Trame bleue et ripisylve à préserver
-  Point de vue ou covisibilité à préserver
-  Routes principales

Risques naturels significatifs

-  Retrait du trait de côte
-  PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation)
-  Remontée de nappe (en milieu urbain)
-  Risque incendie

Facteur limitant le développement urbain

-  **Vigilance sur la ressource en eau**

1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB

2 Développer la nature en ville

3 Le paysage à valoriser

4 Des risques aux effets limitants

5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire

6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste

AXE 3 : PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE



1. CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ÉQUILIBRES ET LA TVB

- Préserver une biodiversité riche, une mosaïque de milieux en lien avec l'interface entre terre et mer : massifs boisés, espaces littoraux, massif dunaire, ...
- Préserver les espaces remarquables du territoire et zones humides
- Préserver les espaces boisés remarquables, les espaces boisés significatifs et leurs usages
- Préserver la qualité écologique du territoire qui participe à sa qualité paysagère
- Préserver les ripisylves des crastes et des cours d'eau qui jouent de nombreux rôles (accueil de la biodiversité, corridor écologique, maintien des berges, filtration de polluants...)
- Valoriser le patrimoine naturel et écologique

2. DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Valoriser la TVB urbaine sur le domaine public et sur le domaine privé
- Développer les ilots de fraîcheur dans les zones urbaines relativement denses au niveau du centre urbain de la commune
- Développer la biodiversité en milieu urbain
- Mettre en œuvre la désimperméabilisation et renaturation des espaces agglomérés

3. LE PAYSAGE À VALORISER

- Préserver et valoriser les paysages garants du cadre de vie de qualité (urbain et naturel)
- Requalification des entrées de villes et du territoire communal
- Valoriser le patrimoine paysager naturel et architectural sur les 3 entités urbaines (La Teste, Le Pyla et Cazaux)
- Reconstruire les cabanes existantes détruites par l'incendie de 2022 selon l'inventaire d'identification des cabanes forestières
- Poursuivre l'insertion paysagère de l'organisation des campings de la côte océane
- Poursuivre la sauvegarde et renforcer le renouvellement de la végétation des espaces verts urbains, en développant des îlots de fraîcheur
- Développer les cheminements (mobilité) doux en se calant sur les continuités boisées par exemple
- Recomposer la forêt sylvicole
- Valoriser les projets agricoles (PAT, jardins partagés, ...)

AXE 3 : PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE



4. DES RISQUES AUX EFFETS LIMITANTS

- Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques
- Engager une réflexion sur l'évolution future du massif forestier touché par les incendies de l'été 2022
- Anticiper l'érosion des milieux littoraux en lien avec le recul du trait de côte

5. L'EAU COMME ÉLÉMENTS D'INTÉGRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- Poursuivre les politiques de préservation des milieux sensibles déjà engagées : identifier et règlementer les milieux humides et les cours d'eau les plus sensibles du territoire, bénéficier d'une attention forte et cohérente des outils de développement proposés dans le PLU.
- Préserver et valoriser les paysages de l'eau : préservation des paysages qui s'y raccrochent / déployer la boîte à outil réglementaire du PLU pour accompagner cette démarche.
- Se réapproprier les cours d'eau : finalité (touristique, économique, ludique, ...), ports historiques actifs
- L'eau comme outil d'aménagement : approche positive au travers des projets urbains / déclinaison des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) / récupération des eaux pluviales obligatoire pour des usages alternatifs/ préservation de la ressource en eau potable

6. DÉVELOPPER LES MOBILITÉS DÉCARBONÉES ET GESTION DU STATIONNEMENT EN PÉRIPHÉRIE DES ZONES URBAINES AGGLOMÉRÉES DE LA TESTE

- Mettre le PLU en compatibilité avec le plan de mobilité de la COBAS et le schéma de celui-ci
- Promouvoir les mobilités durables :
 - 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
 - Développer le réseau de mobilités douces pour rapprocher les habitants des lieux du quotidien (écoles, équipements sportifs, commerces de proximité).

Merci de votre attention

Questions / Réponses