



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

Réunion publique
17 février 2025
PADD et traduction réglementaire

Objectifs de la réunion publique

1

Les orientations du PADD

2

La traduction réglementaire

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 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**

→ Les documents d'urbanisme:

Carte Communale

PLUi

PLU

ZAC

PLH

PDU,

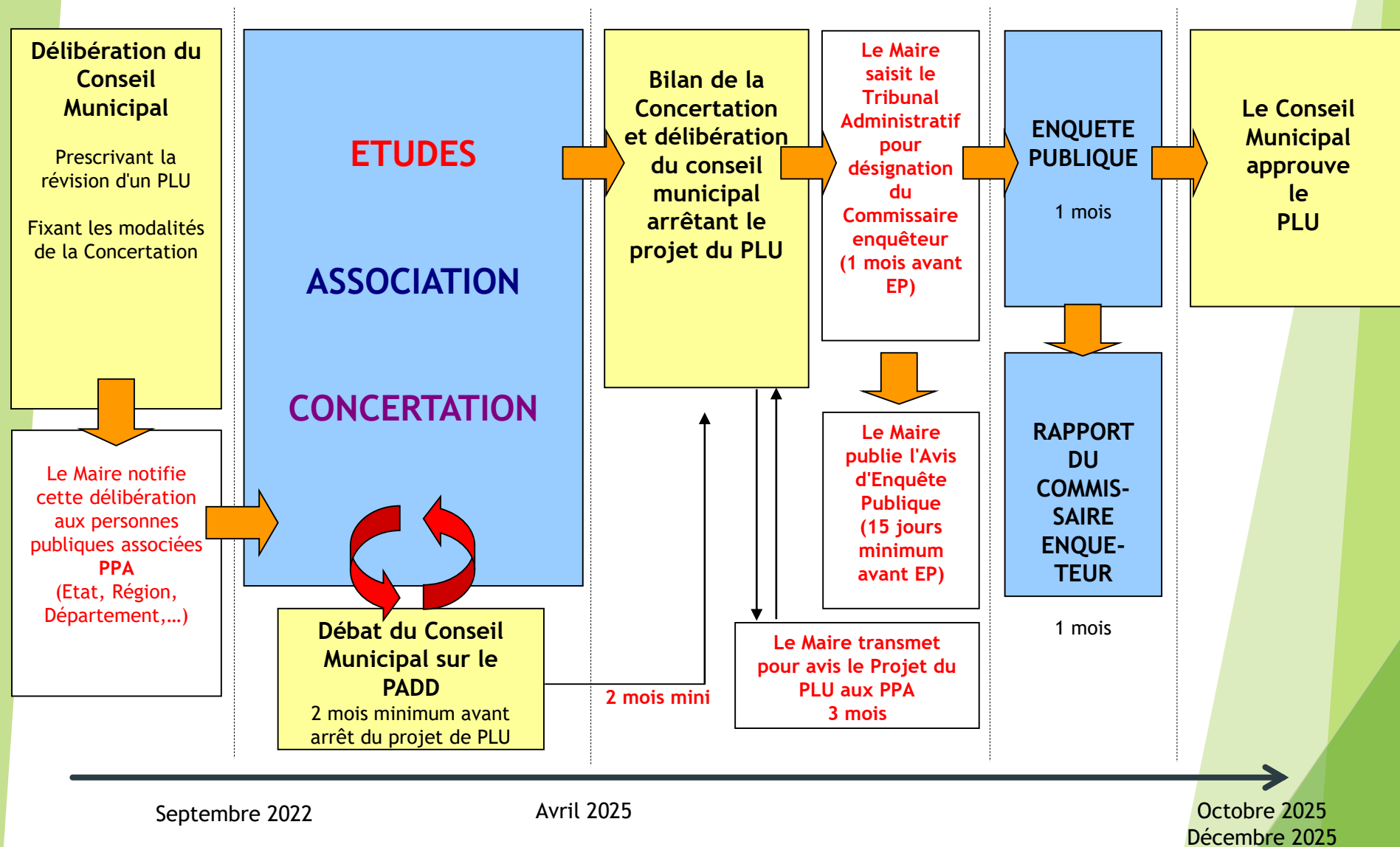
etc.

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

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

Les orientations du PADD

2

La traduction réglementaire

Un PADD qui se décline en 3 grands axes et 15 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 Renforcer l'accessibilité numérique
- 4 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 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
- 7 Développer les énergies renouvelables

Les axes du PADD

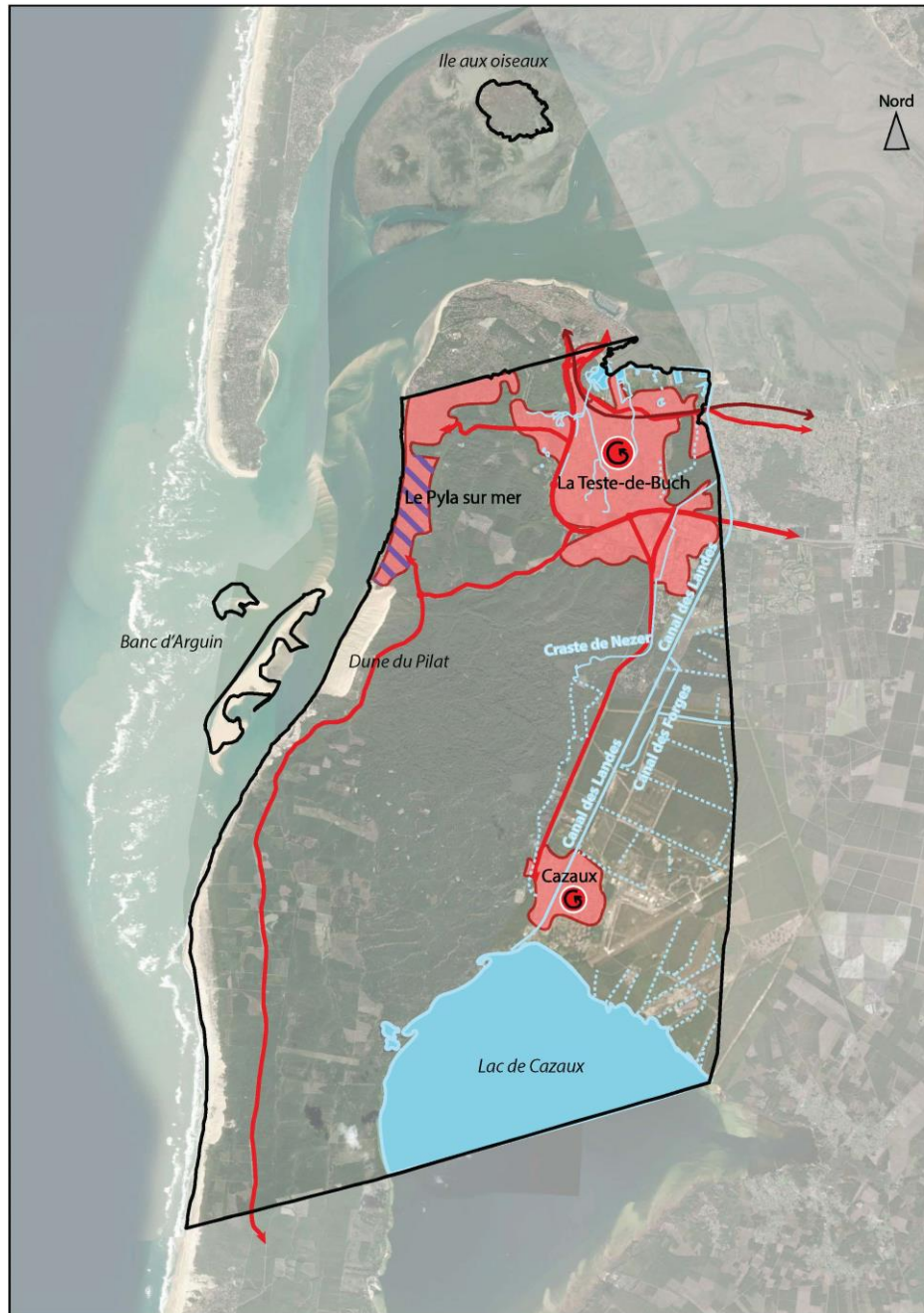
AXE 1 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

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



Les axes du PADD

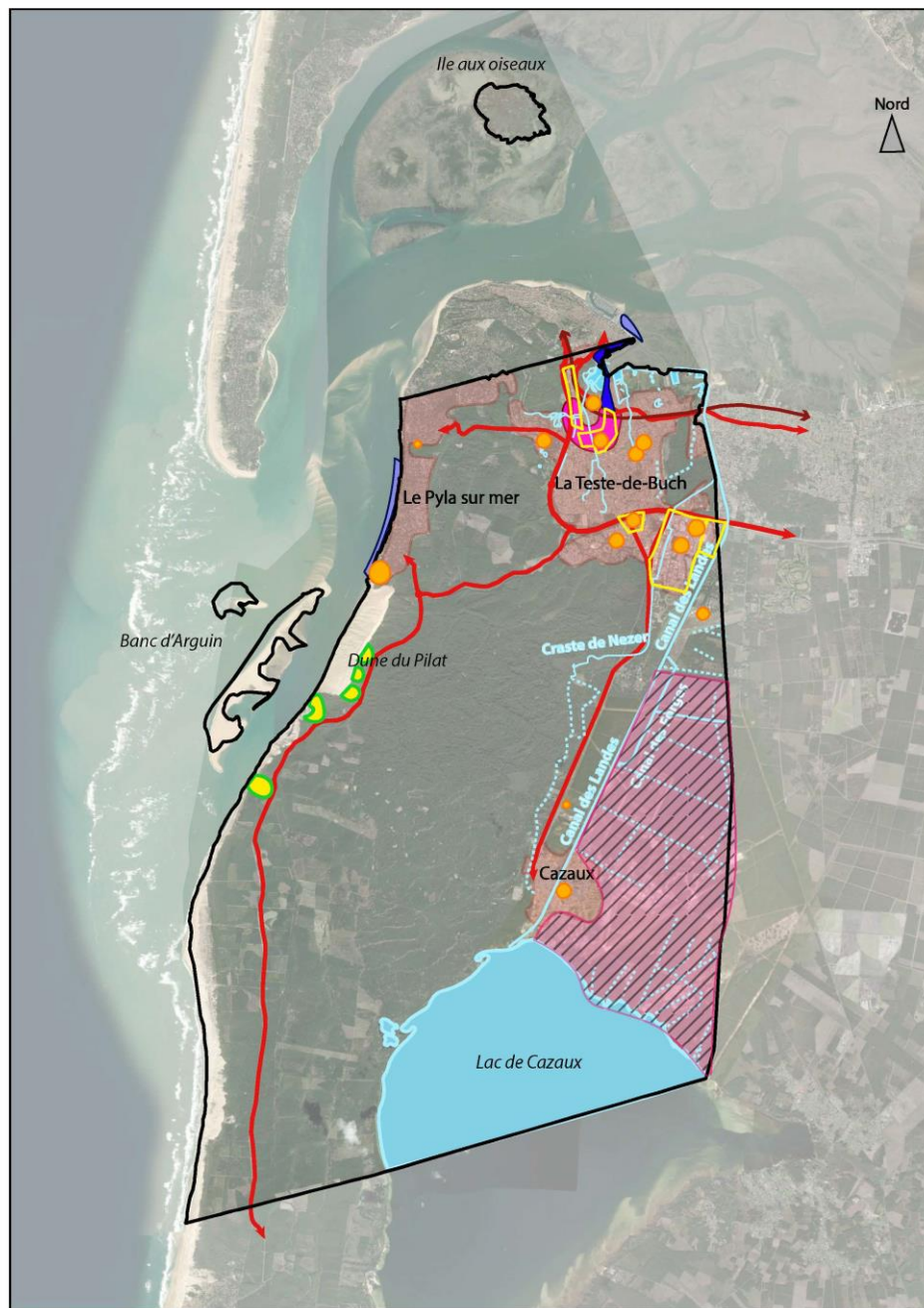
AXE 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1 Maintenir et développer les activités économiques

2 Redéfinir l'offre commerciale

3 Renforcer l'accessibilité numérique

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



Les axes du PADD

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 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
- 7 Développer les énergies renouvelables



Les objectifs chiffrés du PADD

- Acter d'une croissance de population de 0,8% par an environ sur la commune, en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT
- **Répondre aux besoins et aux objectifs de production de logements, à savoir 205 nouveaux logements par an, dont 130 logements sociaux par an (soit 63%) afin de répondre à l'objectif de rattrapage des obligations légales (cf. Article 55 de la loi SRU), rappelé par le PLH ;**

Pour atteindre les objectifs de création de logements (sociaux et libres), 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**

Données de cadrage : 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

Objectif consommation ENAF

Loi Climat et Résilience

2011-2020

Période de
référence

69,9 ha
consommation
ENAF

2021-2030

Durée du PLU

Conso
2021
2,7 ha

2021-2030
29,45 ha

32,15 ha
consom-
mation
ENAF

Application de l'objectif du
SRADDET : -54%

2031-2040

2031-2037
7,4 ha
(14,79/2)

14,79 ha
consom-
mation
ENAF

Application de l'objectif du
SRADDET : -54%

Objectif de consommation d'ENAF pour la période d'application
du PLU (2025-2037) : **36,85 ha** (29,45ha + 7,4ha)

Les capacités d'accueil en densification

Logements vacants :

Vacance structurelle :
279 logements
(soit 1,4% du parc)

Objectif : 11 logements
par an
132 logements

Espaces libres :

Hypothèse médiane 3886
logements

Objectif : 30%
1166 logements

Friches :

Aucun secteur repéré
comme friche

1298 logements peuvent être réalisés en densification des espaces urbanisés.

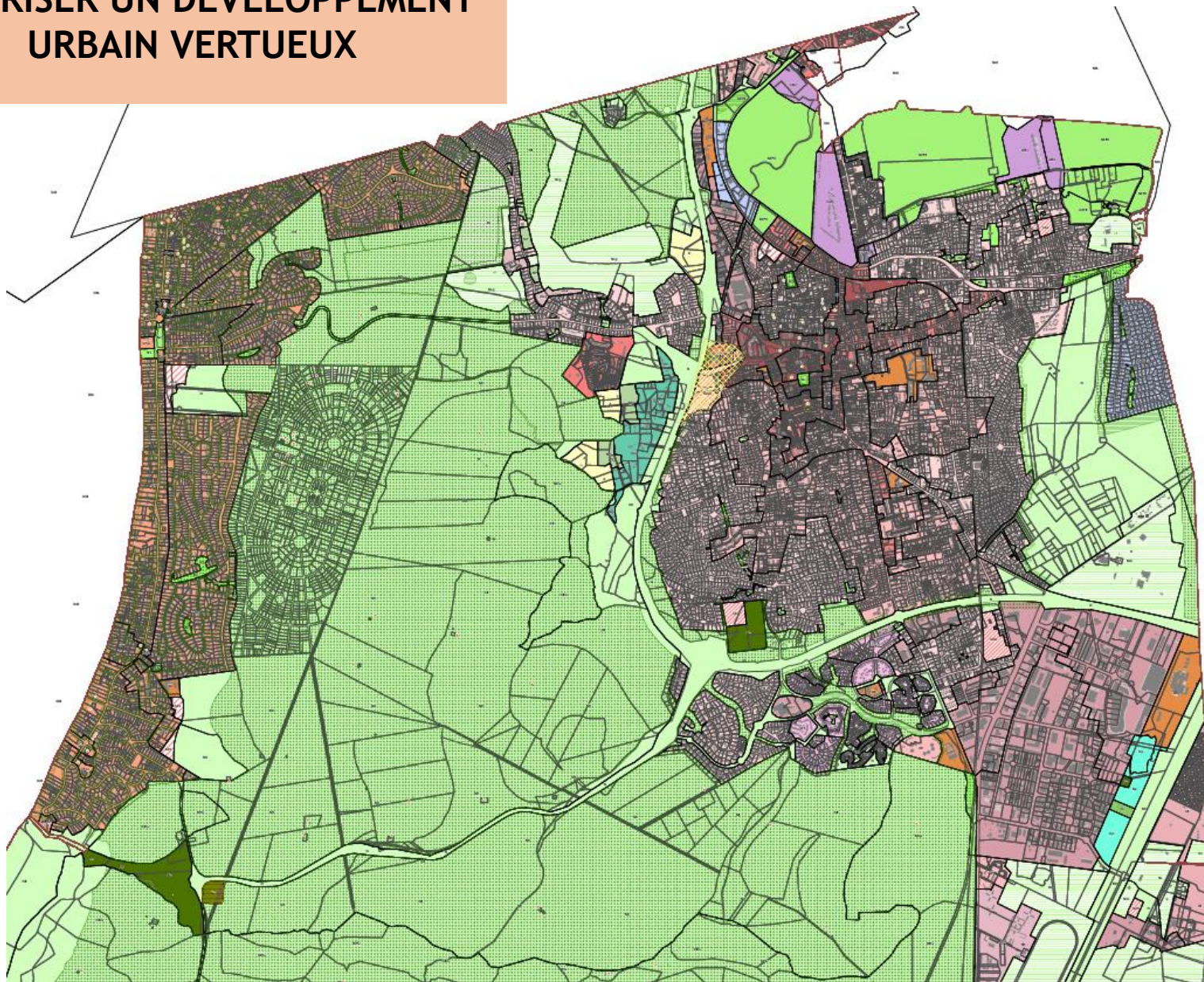
1

Les orientations du PADD

2

La traduction réglementaire

AXE 1 :
FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT
URBAIN VERTUEUX



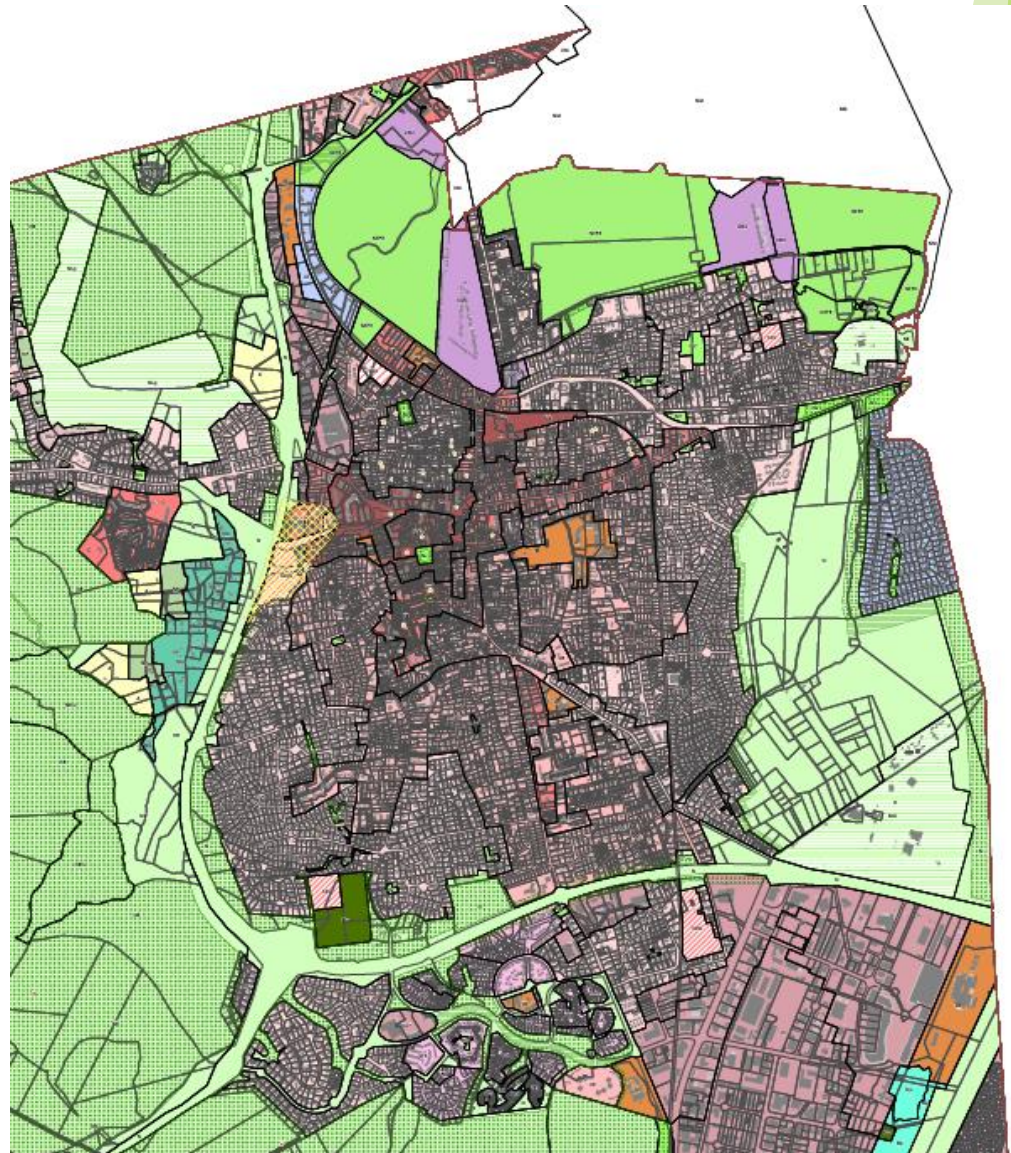
AXE 1 :

FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

Définition de zones urbaines en fonction :

- de la vocation de la zone (mixité fonctionnelle, habitat, équipements, commercial, industriel, portuaire, ...)
- de la forme urbaine (en partant du centre ville vers la périphérie)
- et des limites de l'agglomération /secteurs déjà urbanisé (application de la loi Littoral et du SCOT

Etagement de la hauteur des constructions depuis le centre ville en R+3 + attique vers la périphérie en R+1

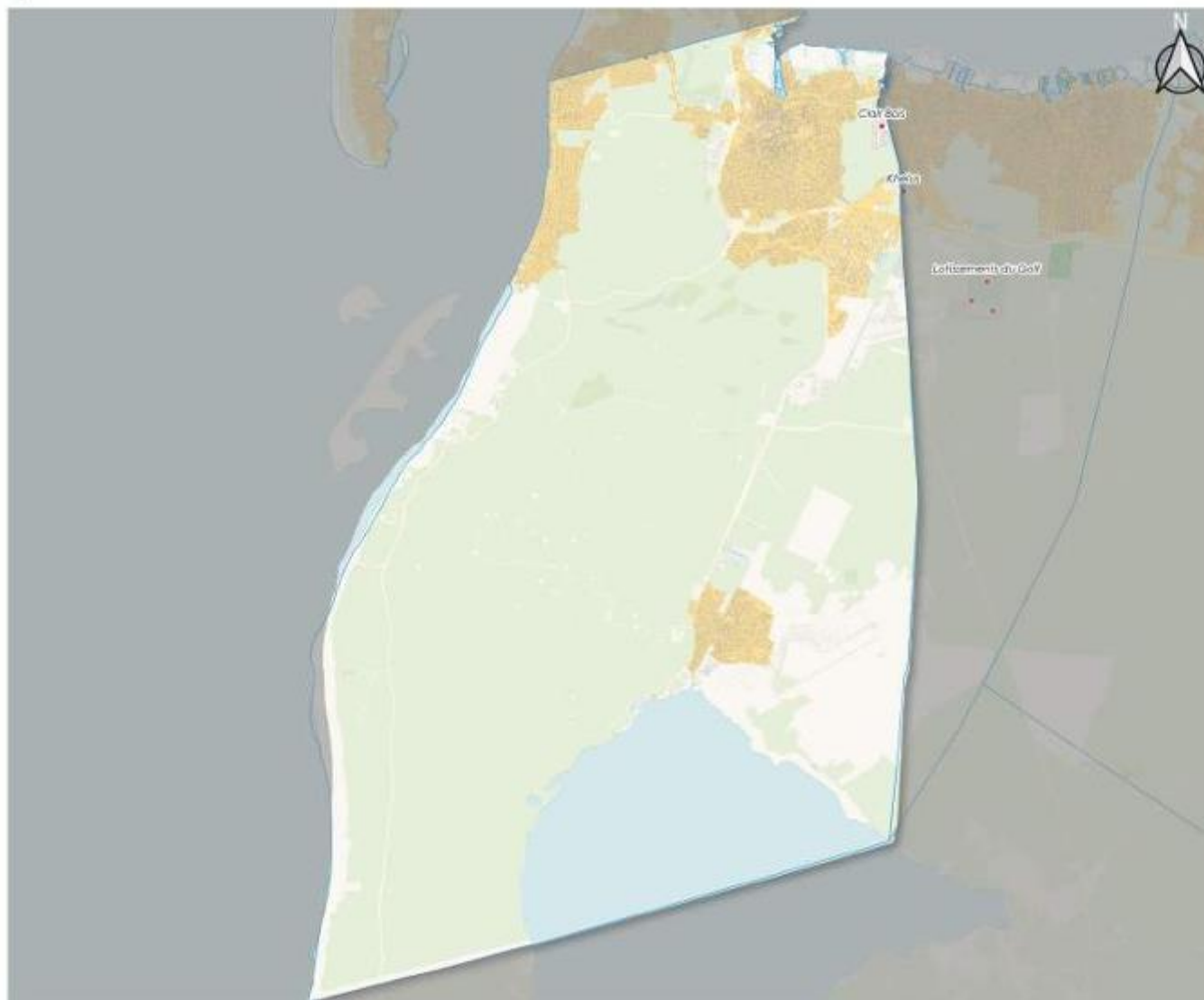


AXE 1 :

Définition des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés
Commune de La Teste-de-Buch



- Agglomération
- Village
- Agglomération économique
- Secteur déjà urbanisé



0 2 km

Réalisation : SYBARVAL, CITADIA Conseil - Mai 2024

AXE 1 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

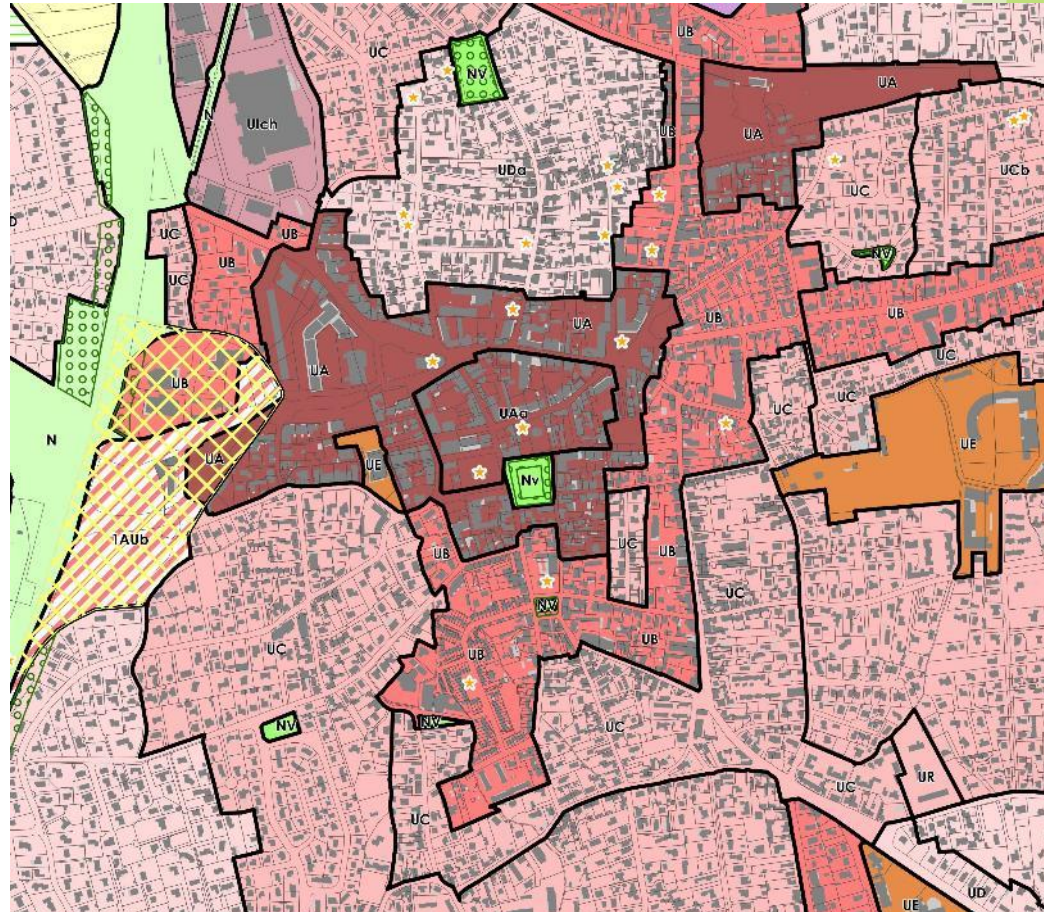
Définition de zones urbaines en fonction : de la vocation de la zone , de la forme urbaine (en partant du centre ville vers la périphérie) et des limites de l'agglomération

Travail sur la hauteur des constructions depuis le centre ville en R+3 + attique vers la périphérie en R+1 ainsi que sur le périmètre des zones

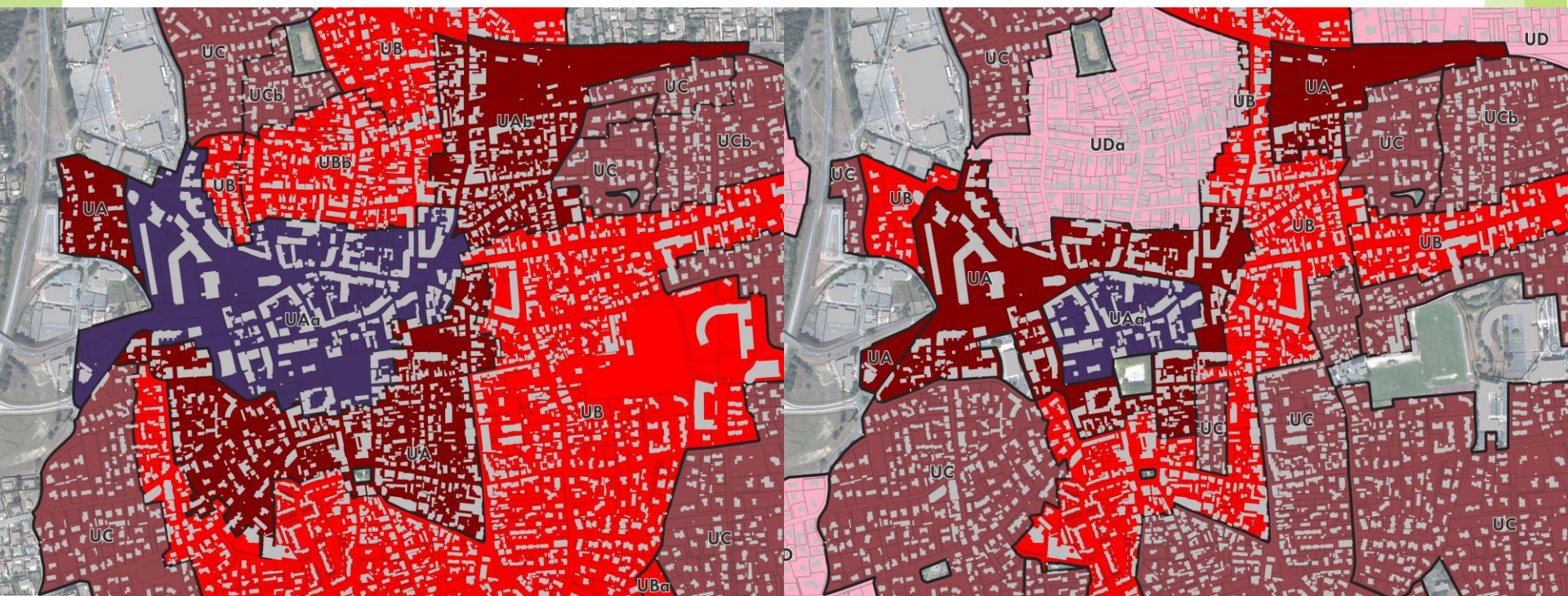
Préservation du patrimoine bâti (cf. recensement des maisons anciennes)

Encadrement de la division parcellaire

Favoriser la production de logements sociaux selon objectifs du PLH



AXE 1 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX



Extrait du PLU 2011

Extrait du projet de PLU

Une densification maîtrisée par la réduction des périmètres des zones les plus denses, notamment les zones UAa, UA et UB

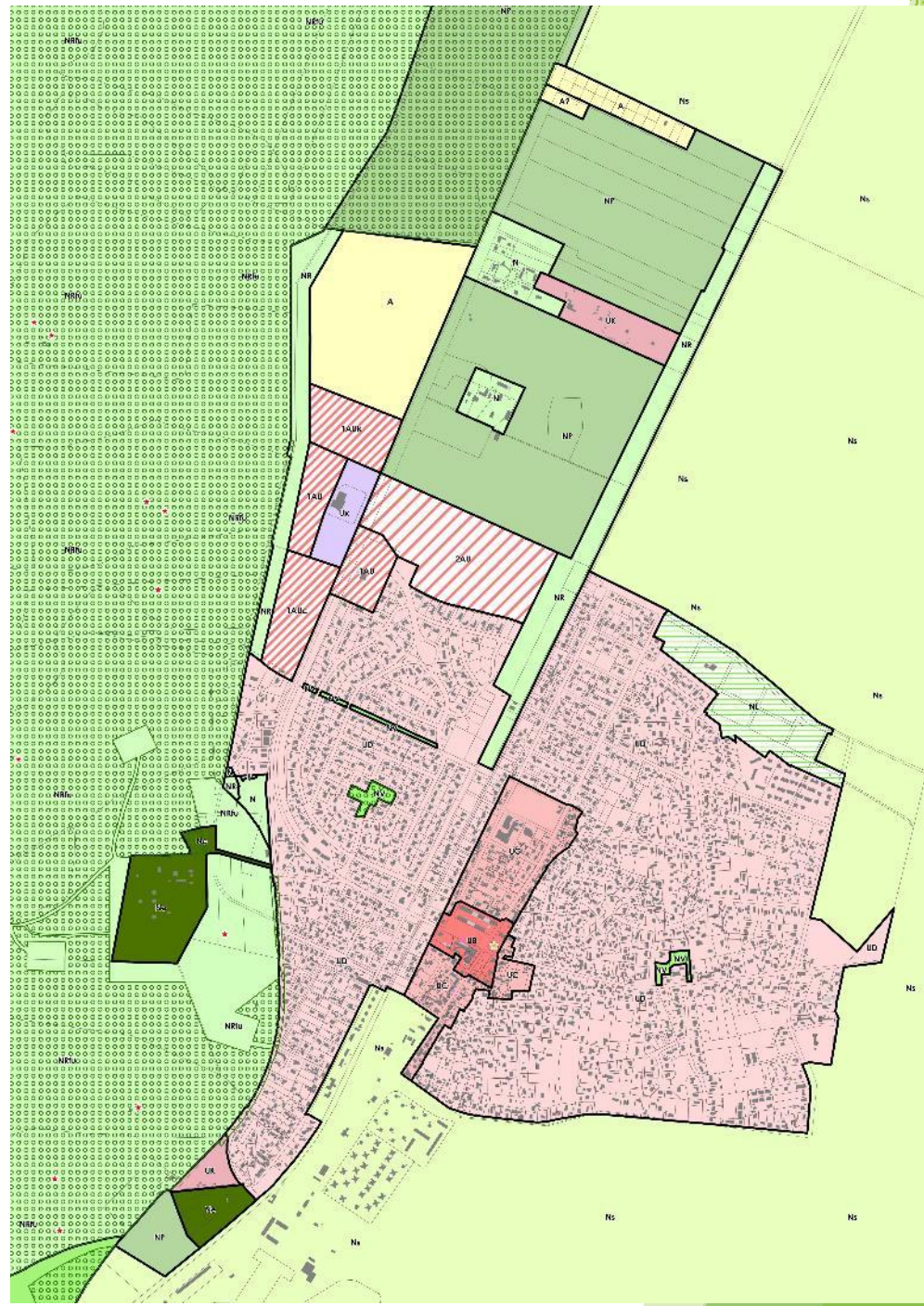
AXE 1 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

Travail sur l'entrée de ville de Cazaux :

- Création de zones à vocation d'habitat,
- Création d'un camping
- Création d'une zone agricole au nord de Cazaux

Favoriser la production de logements sociaux selon objectifs du PLH

Définition de zones à urbaniser avec des Orientations d'aménagement et de programmation (forme urbaine et servitude de mixité sociale)



AXE 1 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

Préservation de la forme urbaine sur la base des cahiers de charges de chaque lotissement : 2 zones (UP1 et UP2)

Limitation de la hauteur (R+1) et de l'emprise au sol des constructions (20%)

Limitation des divisions parcellaires pour préserver les cœurs d'îlots verts et les jardins

Préconisation sur les composantes paysagères et patrimoniales :

- sur le jardin, les piscines, la bande arborée de bordure de parcelle,
- La proportion du couvert végétal
- Limiter minéralisation, imperméabilisation
- Développer la végétation endémique et peu consommatrice d'eau
- Permettre les adaptations des maisons / jardin au changement climatique

Maintien des commerces présents au Pyla : zone UPac



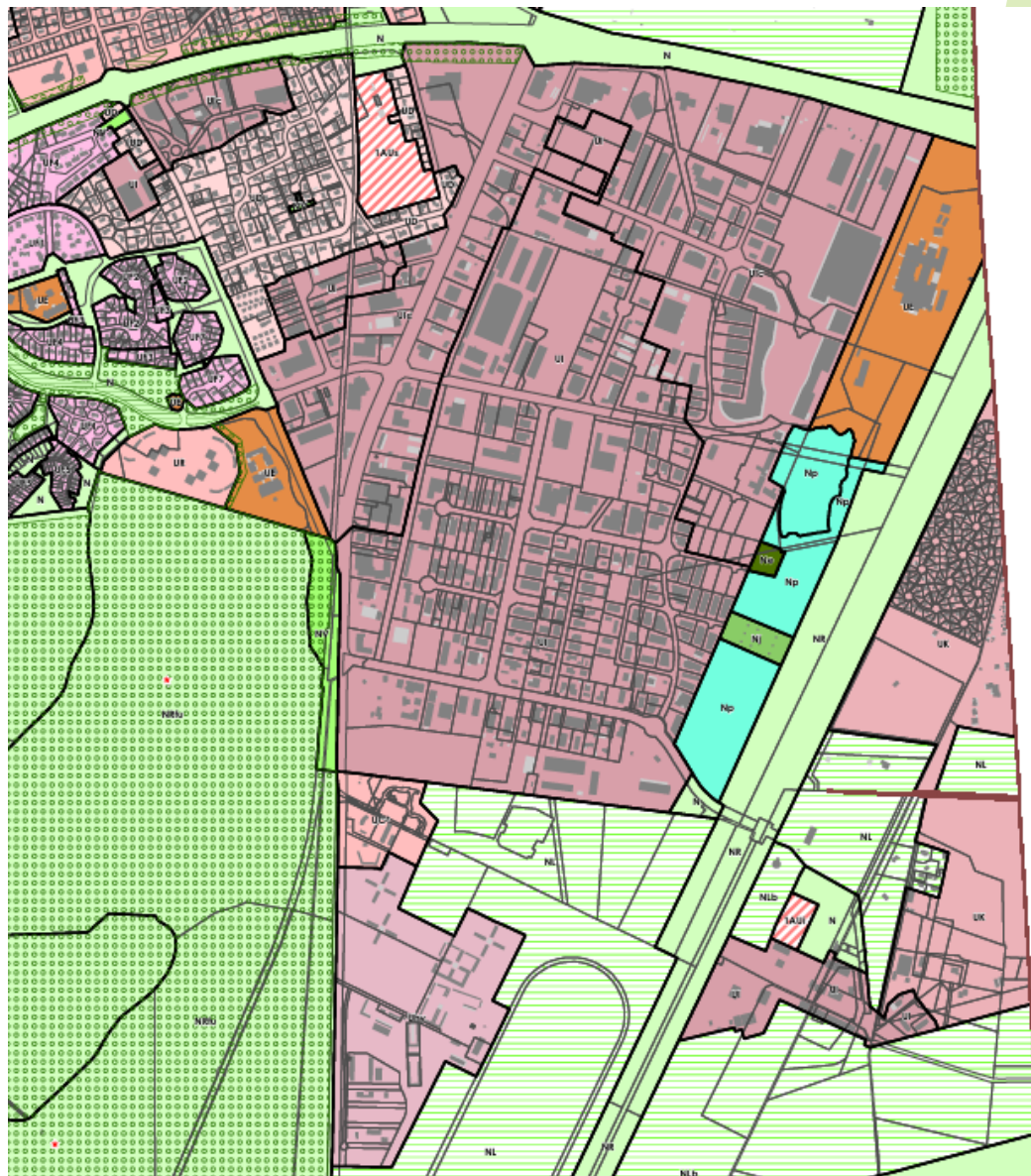
AXE 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Définition d'une zone UI permettant l'intensification du développement dans le périmètre du parc d'activités du Pays sans extension spatiale de la zone

Optimisation du foncier (60% d'emprise au sol)

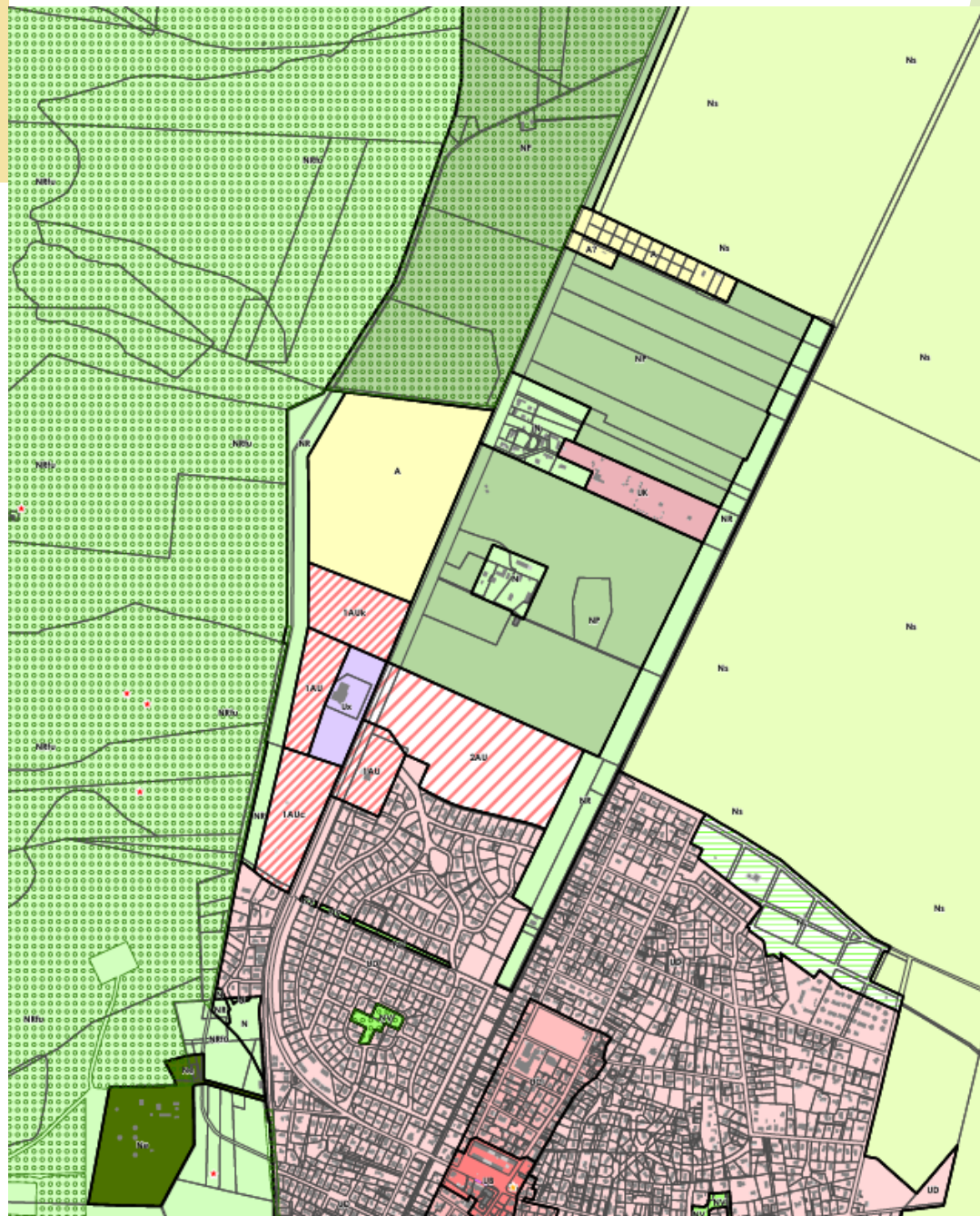
Définition d'une agglomération économique dans le secteur Villemarie selon les critères sur SCOT : extension de l'entreprise Safran

Définition d'un zonage pour les équipements (exemple l'hôpital) : optimisation du foncier



AXE 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

En entrée de ville à Cazaux :
Création d'un camping et d'un
espace dédié à l'agriculture



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

Les objectifs :

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 les zones humides

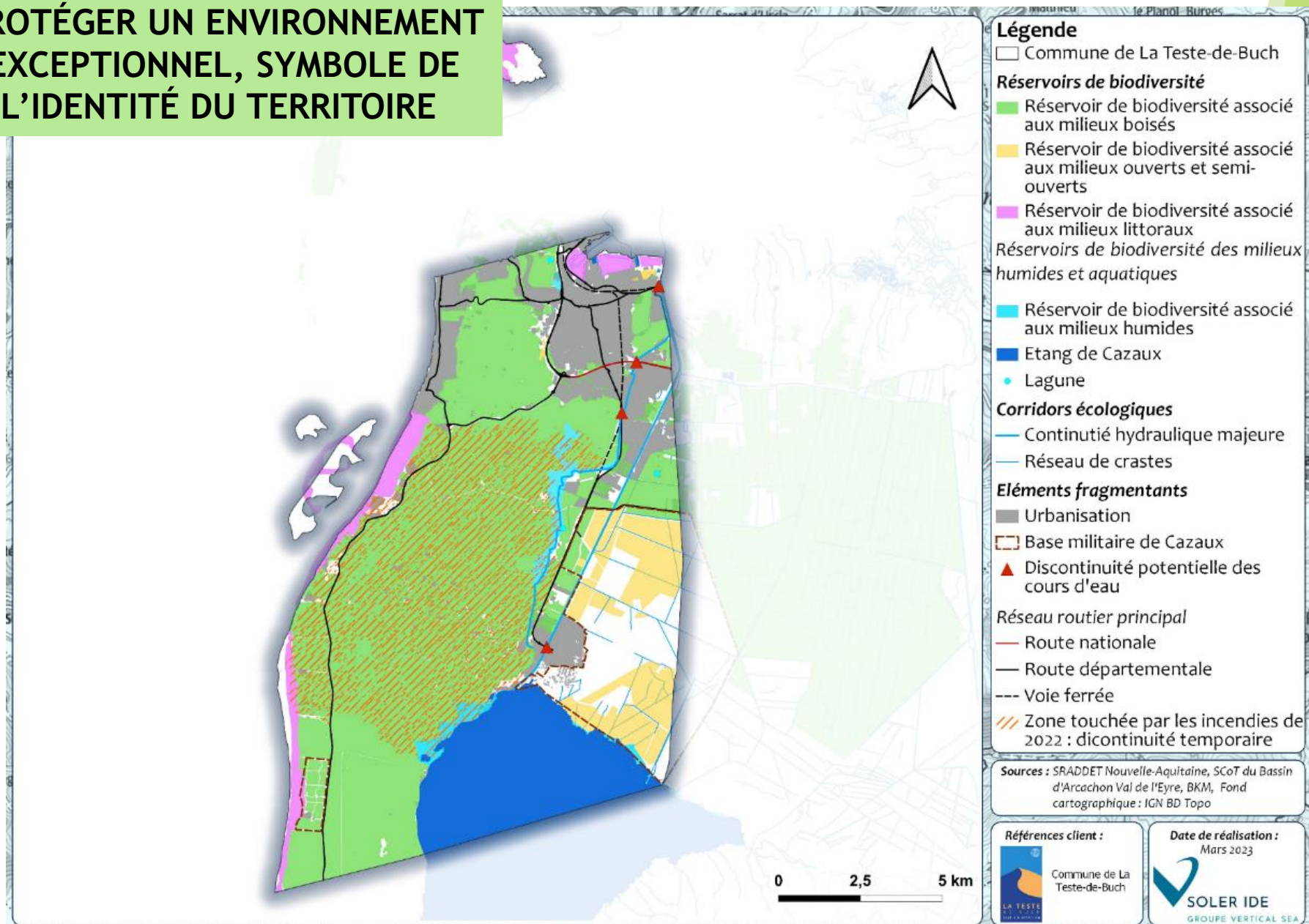
Préserver les espaces boisés remarquables, les espaces boisés significatifs et leurs usages

Préserver la qualité écologique du territoire qui participe à sa qualité paysagère

Valoriser le patrimoine naturel et écologique



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



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

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

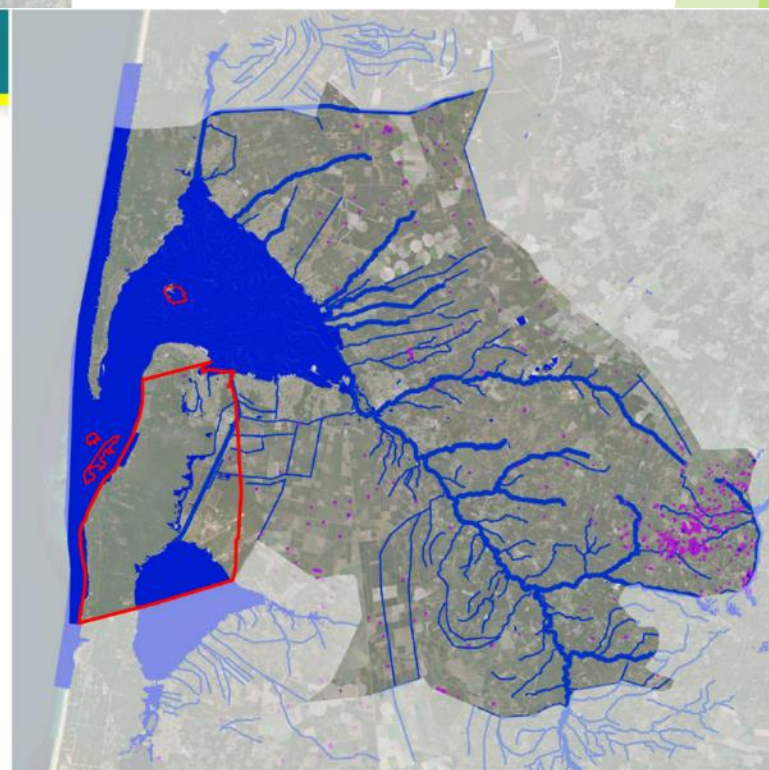
Trame Verte et Bleue

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, FDAOAPMA33, ESRI Satellite



Continuités aquatiques de la TVB du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre 28

AXE 3 :

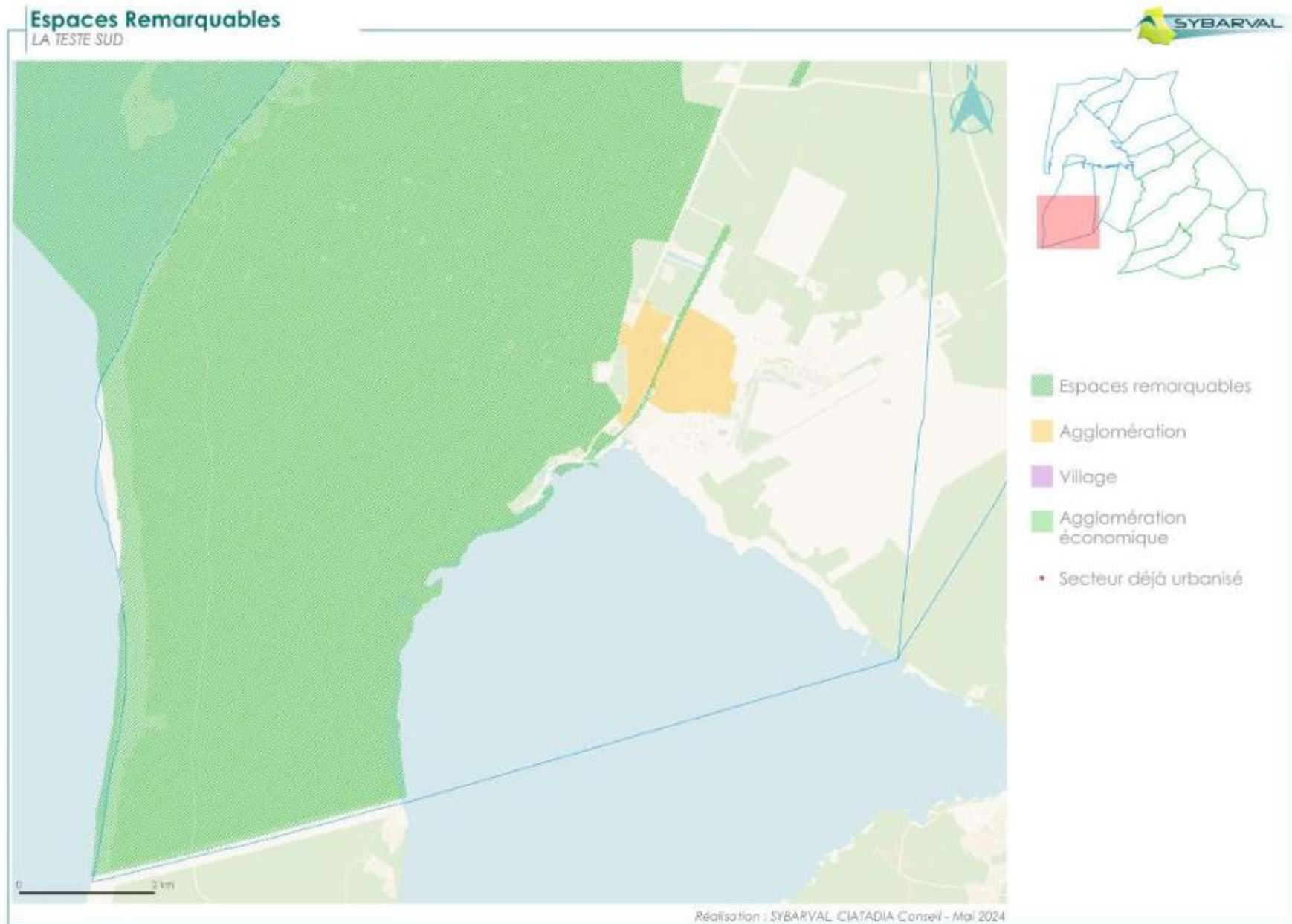
Espaces Remarquables LA TESTE NORD



- Espaces remarquables
- Agglomération
- Village
- Agglomération économique
- Secteur déjà urbanisé

Réalisation : SYBARVAL, CIATADIA Conseil - Mai 2024

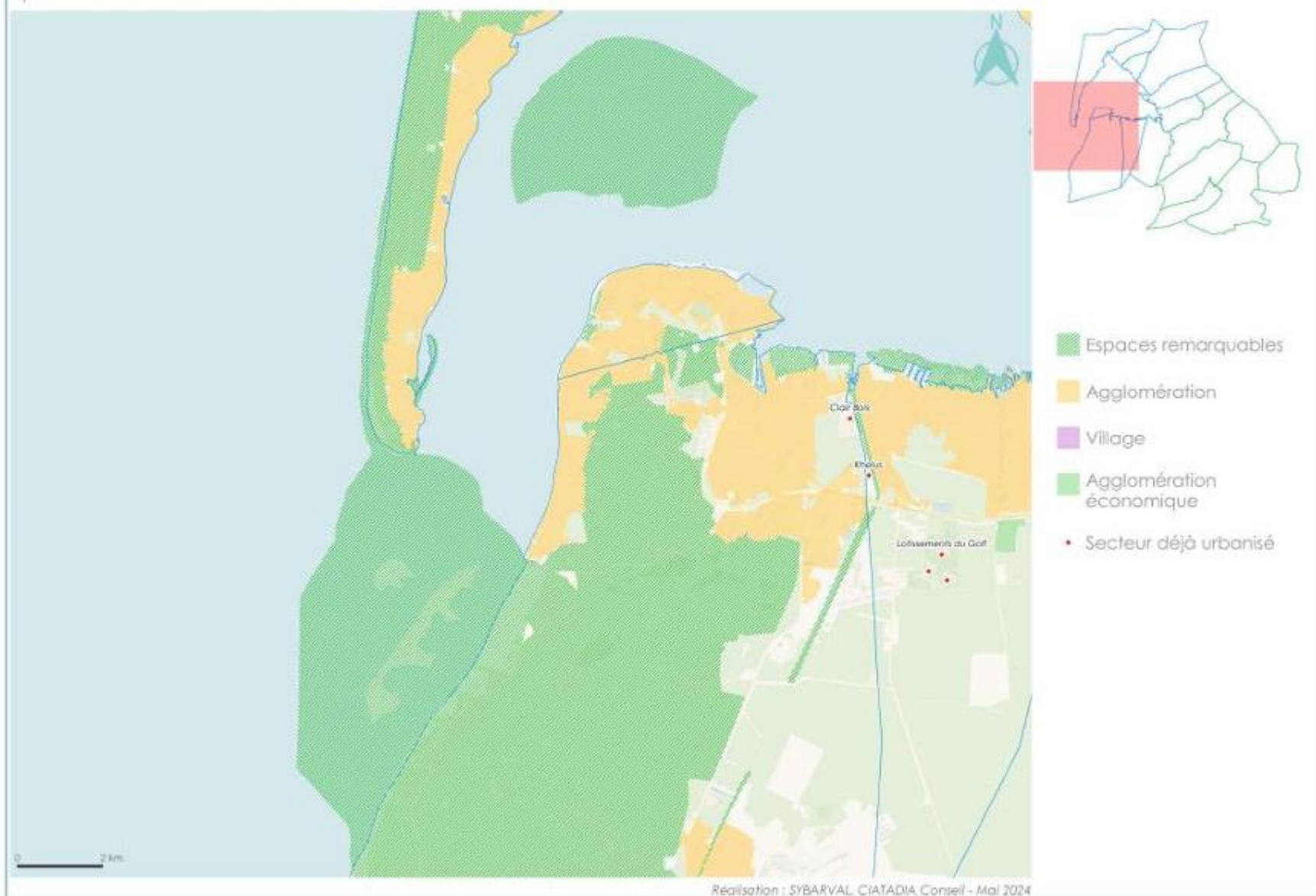
AXE 3 :



AXE 3 :

Espaces Remarquables

ENTREE DU BASSIN D'ARCACHON ET ILE AUX OISEAUX



AXE 3 :

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

Définition de zones naturelles spécifiques :

Pour le Sport et loisirs (dune du Pilat, accueil lac de Cazaux)

L'aérodrome de Villemarie, équipements de la plaine de sport Gilbert Moga

Le parcours de golf d'Arcachon

Les campings

La base aérienne,

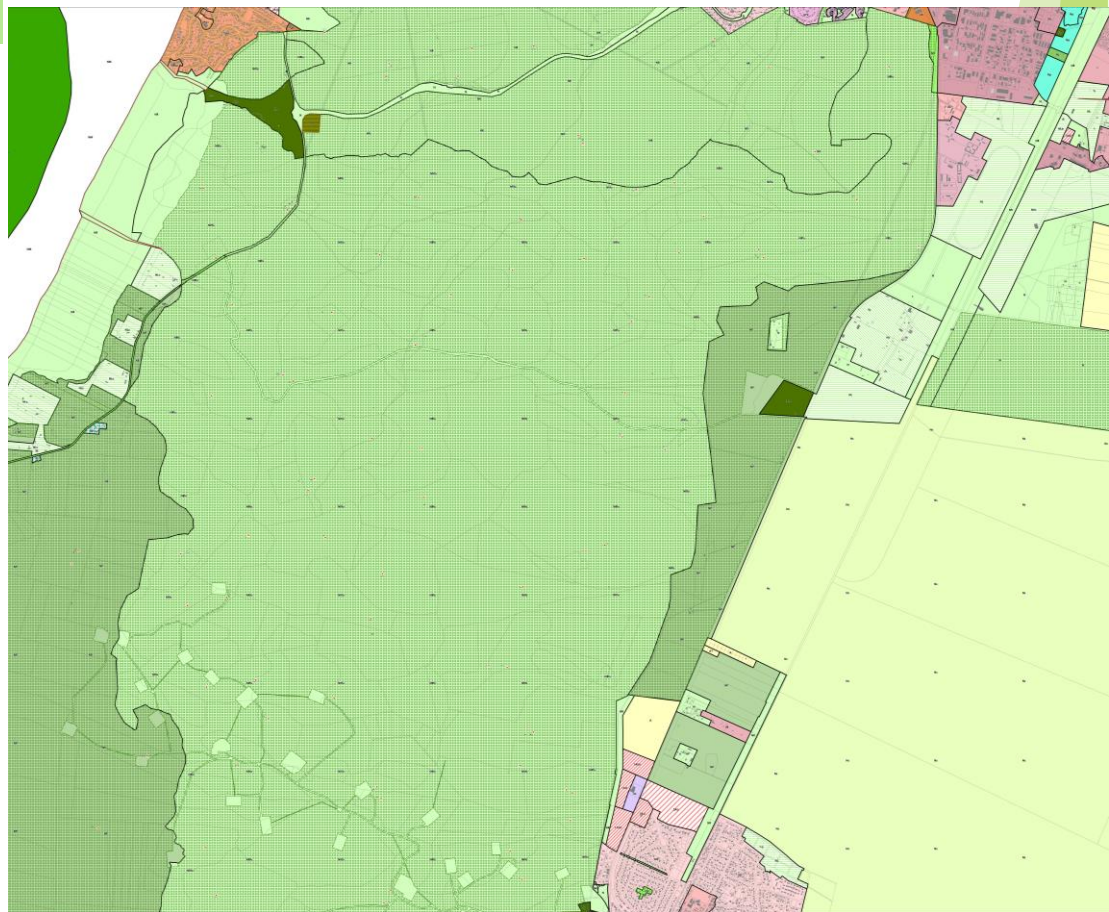
L'aire des gens du voyage

Le Banc d'Arguin et l'Ile aux Oiseaux

La zone de protection des espaces remarquables et la Forêt Usagère

Les protections des espaces naturels à enjeux

Les espaces naturels en milieu urbain



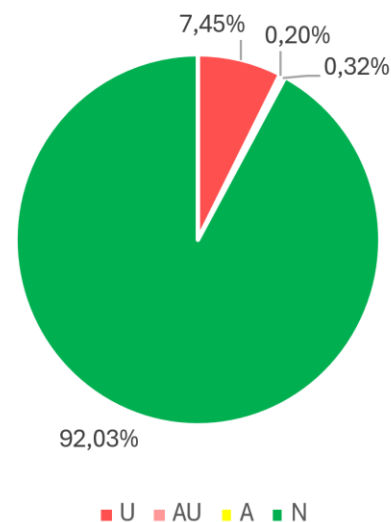
Répartition des zones

zones	Surface en ha	%
U	1808,49	7,45%
AU	48,49	0,20%
A	76,72	0,32%
N	22342,58	92,03%
Total général	24276,28	100,00%

Dans le futur PLU, les zones urbaines et à urbaniser ne représentent que 7,65% de la superficie du territoire communal.

92% du territoire est à dominante naturelle.

Répartition des zones du PLU



Chiffres et pourcentages seront affinés dans le cadre de la finalisation du PLU



Un processus de finalisation du PLU
qui se poursuit encore en 2025...

Les prochaines étapes à venir

**Présentation du PLU
aux PPA**

**Arrêt du PLU en
Conseil Municipal**

**Avis des Personnes
Publiques
Associées (PPA)**

**Enquête
Publique**

**Dernières
modifications du
PLU avant
approbation**

**Approbation du PLU
en Conseil
Municipal**

20 février 2025

10 avril 2025

**Mai à juillet
2025**

Été 2025

**Octobre à
Novembre 2025**

**4^{ème} trimestre
2025**

Finalisation du dossier de PLU

Merci de votre attention

Questions / Réponses