



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

Réunion de concertation
17 avril 2024

**Comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme, conseils de
quartiers et conseil des sages**

Objectifs de la réunion concertation

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

Document de travail

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

Document de travail

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,...

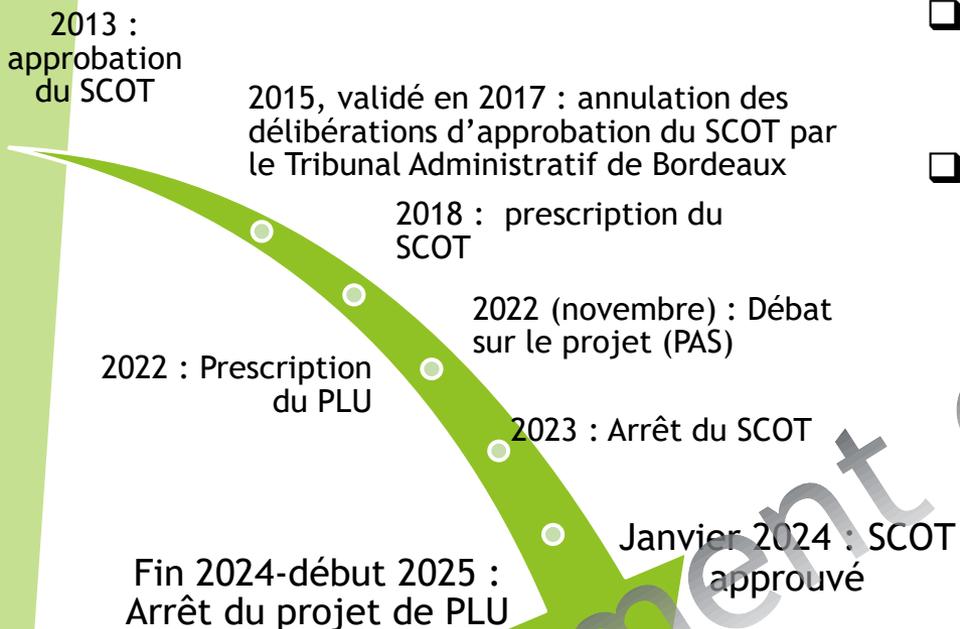
Le SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine

**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'Égalité des Territoires de la Nouvelle Aquitaine et le SCoT du Bassin d'Arcachon et la Val de l'Eyre

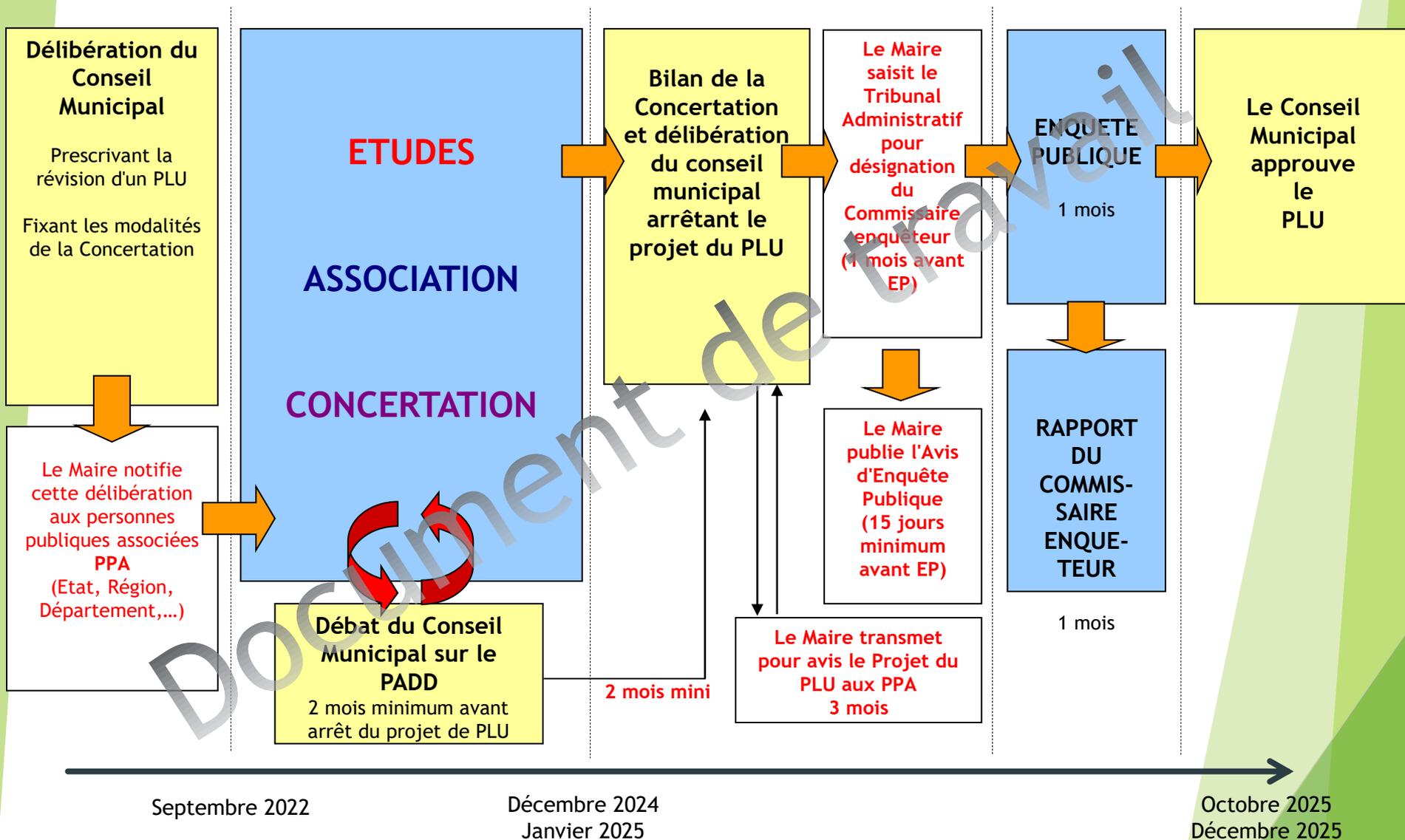
Le PLU vis-à-vis du SCoT...



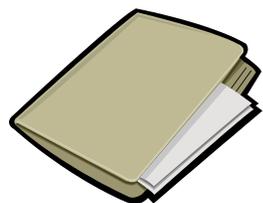
- ❑ Le SCoT est opposable ce qui veut dire qu'il s'impose en terme de compatibilité au PLU, document d'urbanisme de rang inférieur.
- ❑ Il n'existe pas de définition officielle de la compatibilité.
- ❑ La notion de compatibilité dépend avant tout du degré de précision des orientations du SCoT et de leur 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, ...

Objectif de la révision : un PLU à réinterroger au regard d'un contexte qui a profondément évolué depuis son approbation et de nouvelles orientations envisagées

Document de travail

1

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

2

Synthèse des
enjeux du
diagnostic

3

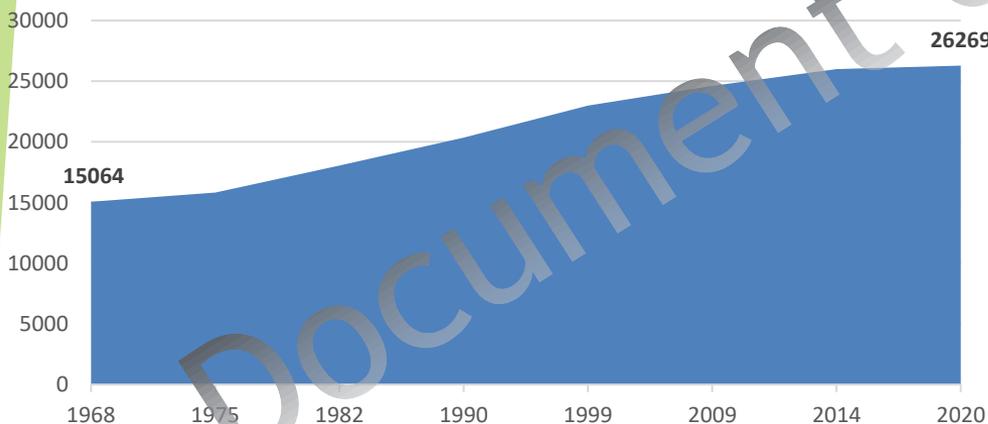
Les premières
orientations du
PADD

Document de travail

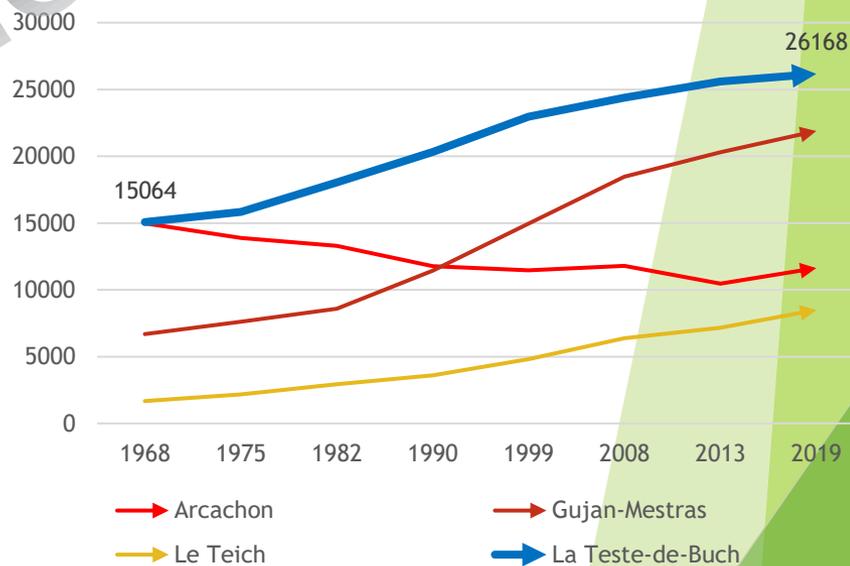
Une croissance démographique soutenue

- 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

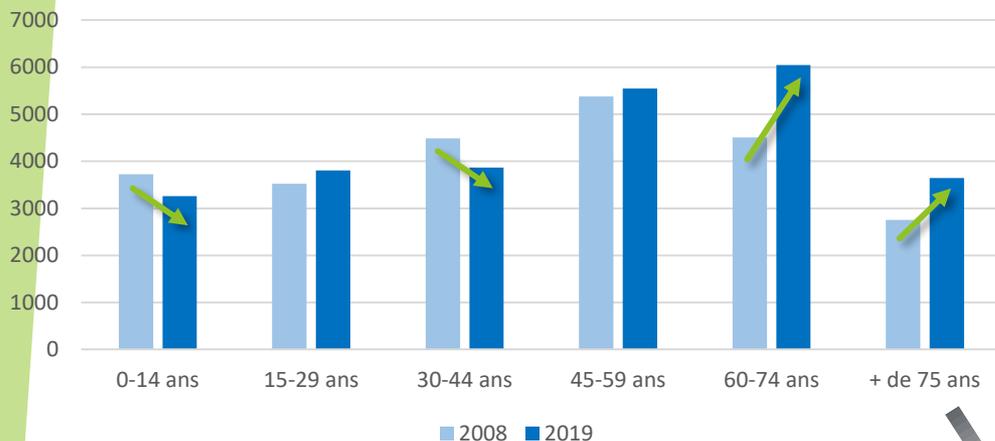


Evolution démographique

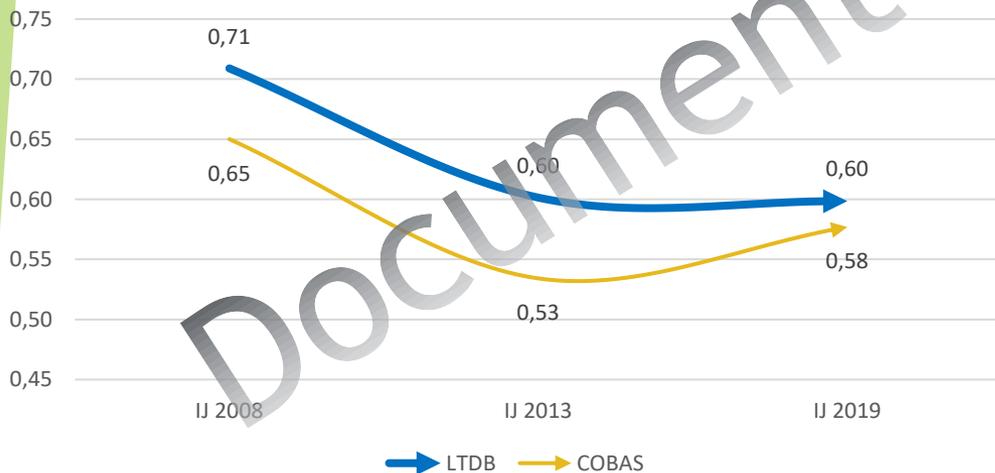


Une population vieillissante

Evolution de la population par tranche d'âge



Indice de jeunesse



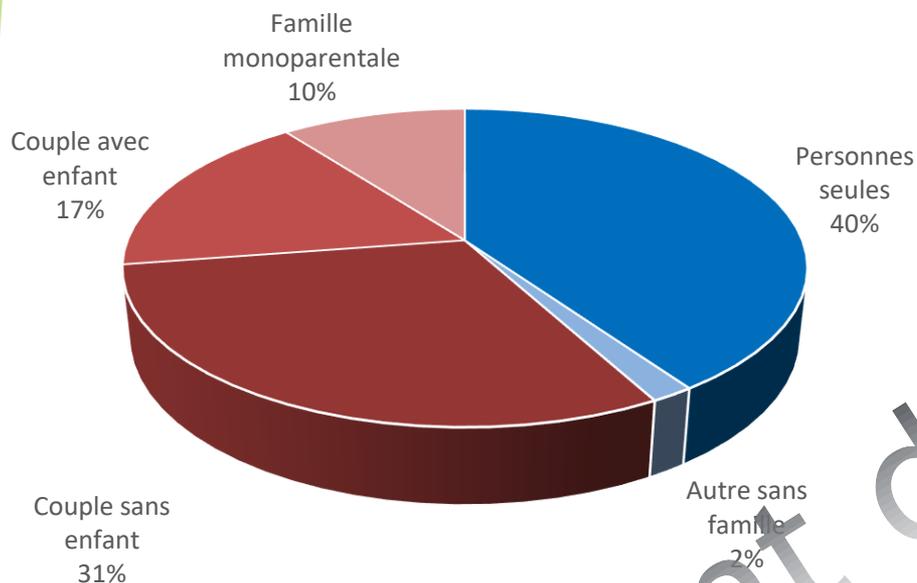
- Une **forte représentation des plus de 45 ans**
 - 58% de la population a plus de 45 ans
 - Une structure de la population cohérente avec celle de la COBAS
- Un **vieillesse démographique**
 - Les classes d'âge de plus de 45 ans en augmentation...
 - ... alors que les moins de 30 ans sont moins nombreux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



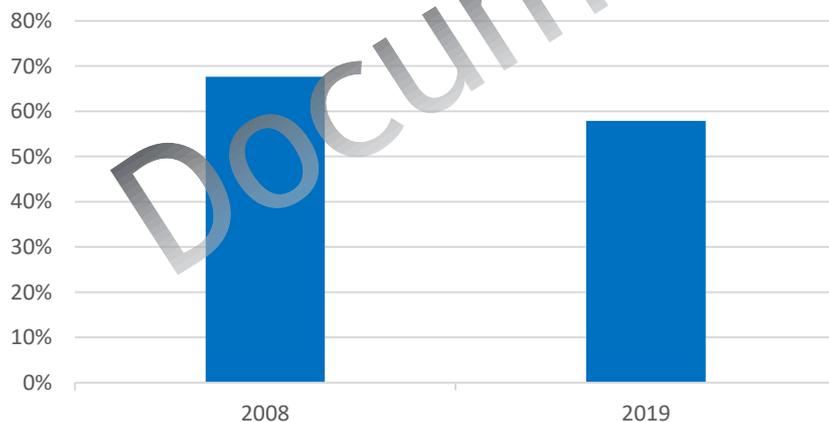
Des ménages de plus en plus petits

Composition des ménages

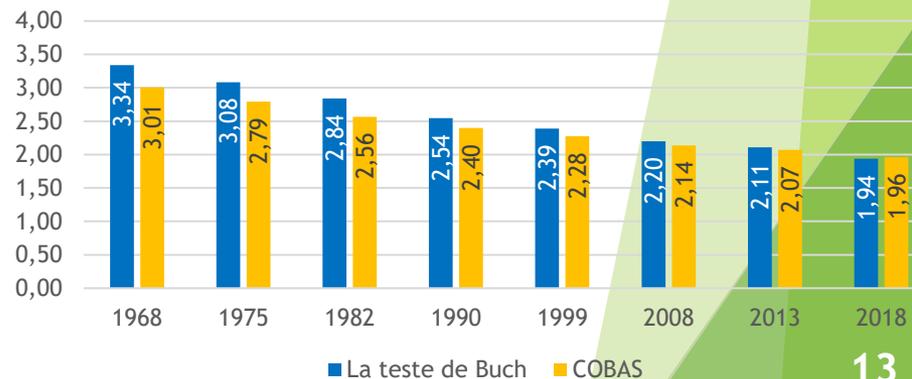


- Une forte représentation des personnes seules et des couples sans enfants, qui correspond à la part importante des plus de 60 ans
- Une tendance qui va se poursuivre car on observe une baisse de la part des ménages avec famille
- Une chute de la taille des ménages

Part des ménages avec famille

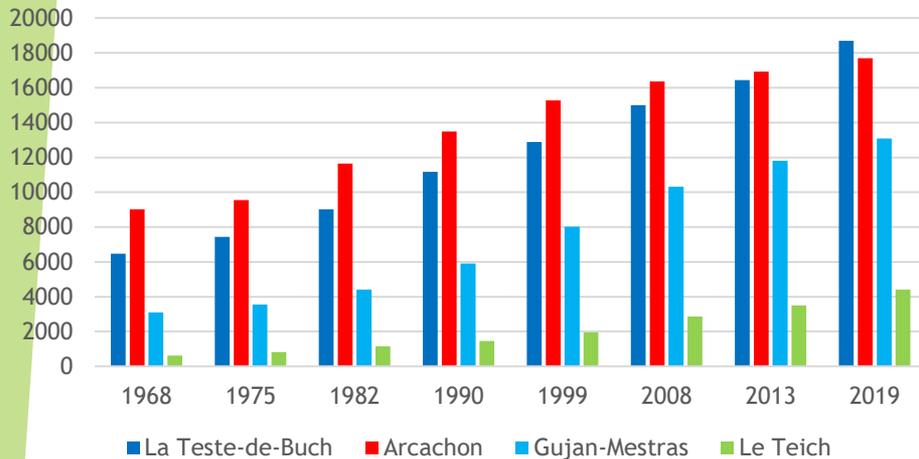


Nombre de personnes par ménage

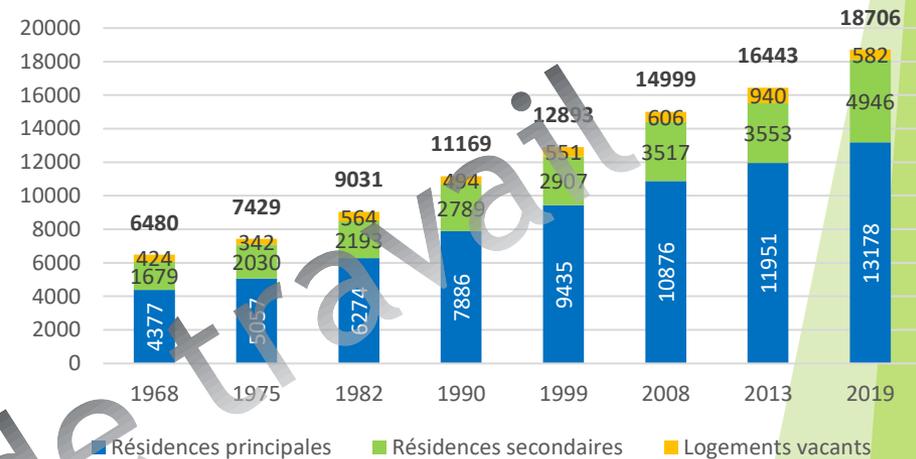


Un parc de logements en constante augmentation

Evolution du nombre de logements



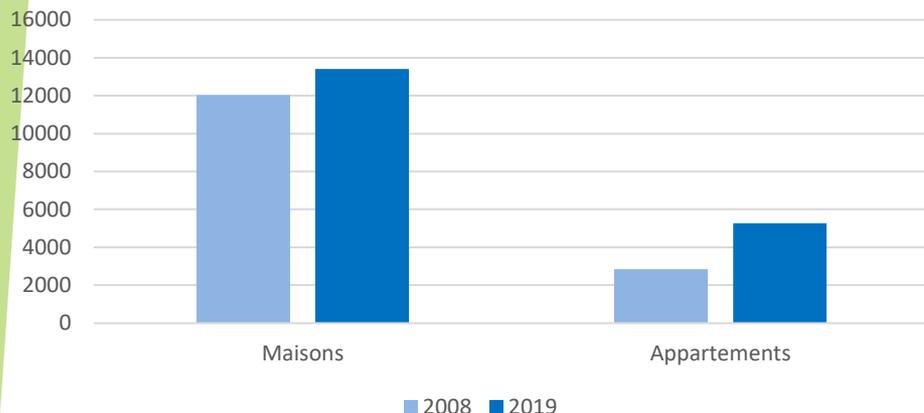
Evolution du parc de logements



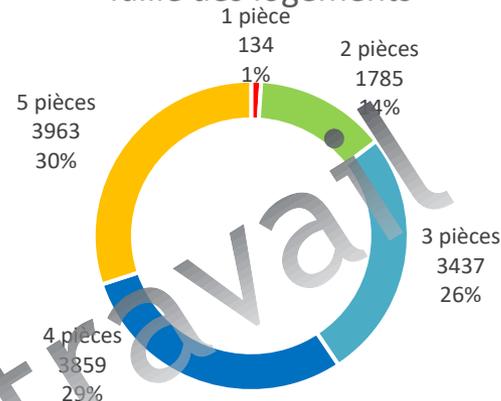
- **18 706 logements en 2019**, chiffre en constante augmentation depuis 1968. La Teste est la commune de la COBAS qui a le plus important parc de logements :
 - 70,4% de résidences principales
 - 26,4% de résidences secondaires
 - 3,1% de logements vacants
- Un **très faible taux de logements vacants**,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

Vers une diversification du parc de logements

Type de logements



Taille des 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 :**

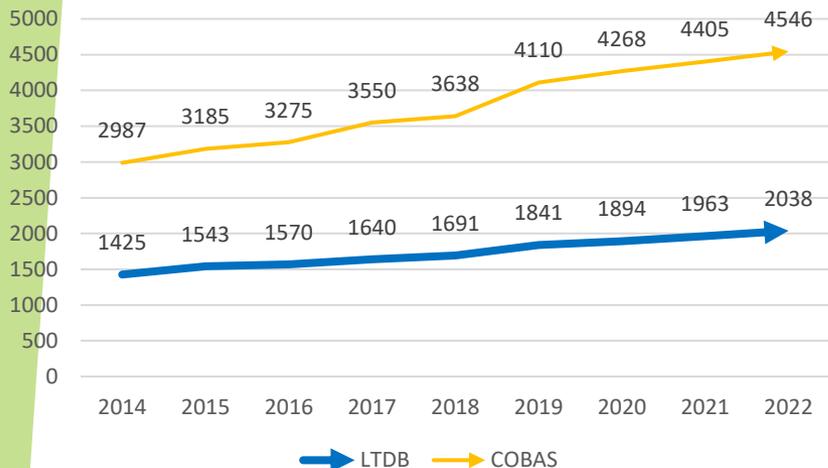
- 72% de maisons contre 28% d'appartements
- Une tendance plus marquée qu'au niveau intercommunal (mais Arcachon a une forte influence)
- Mais une croissance du nombre d'appartements plus rapide que celui des maisons

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

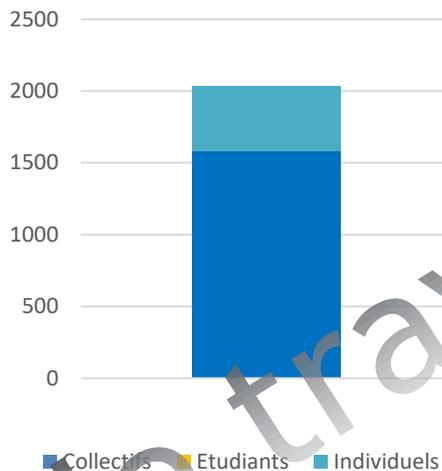
- Seulement 1% de studios / Plus de 50% de grands logements
- Mais une production depuis 2008 quasi exclusivement de T3 (+894), T2 (+946), T1 (+58)
- Une diminution des T4 (-70)
- Une augmentation des T5 (+474)

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

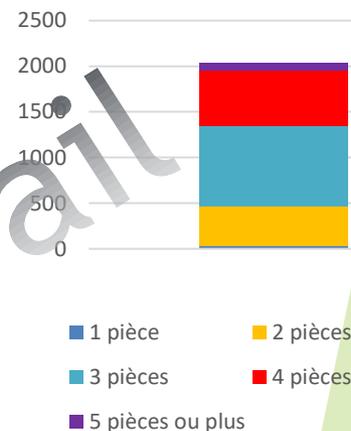
Evolution du nombre de logements à loyer modéré



Type de logements

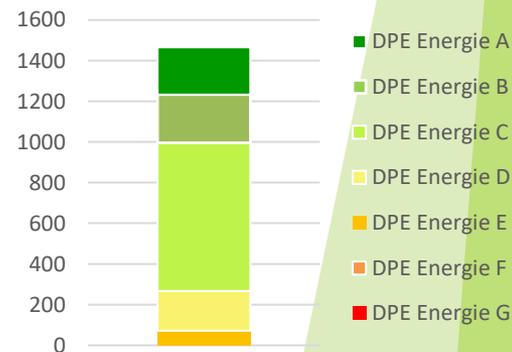


Typologie des logements



- **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

DPE énergie



Source : RPLS

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.



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 démographiques 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)

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

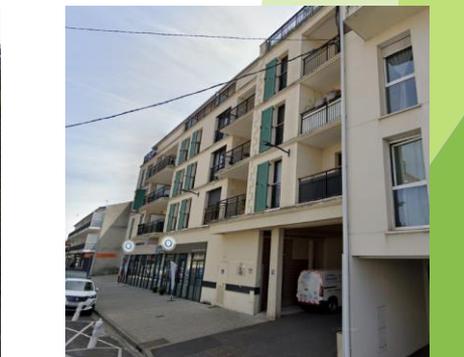


Sources : Ortho IGN

2011
2 logements

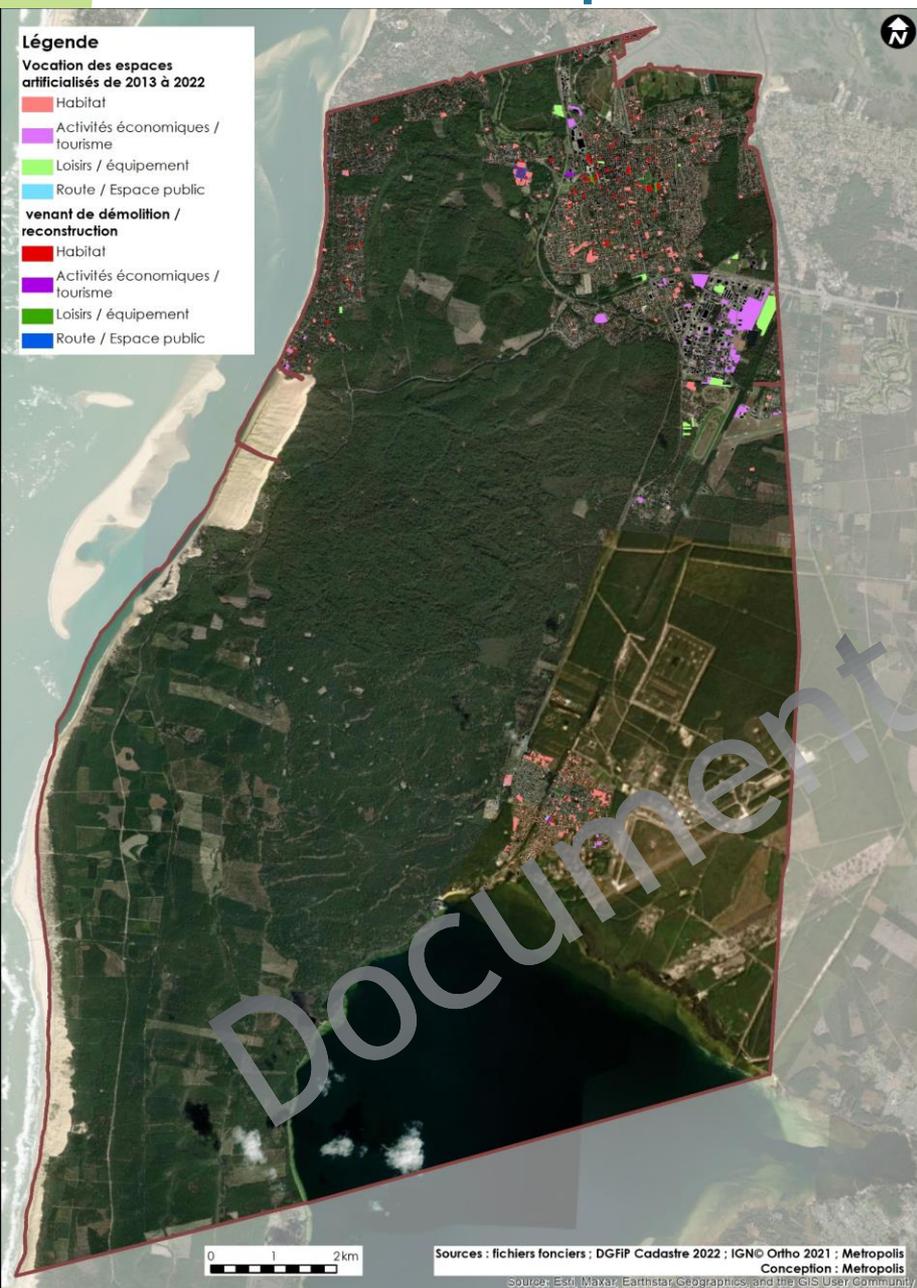


2022
67 logements



Google Street View

Vocation des espaces consommés entre 2013 et 2022

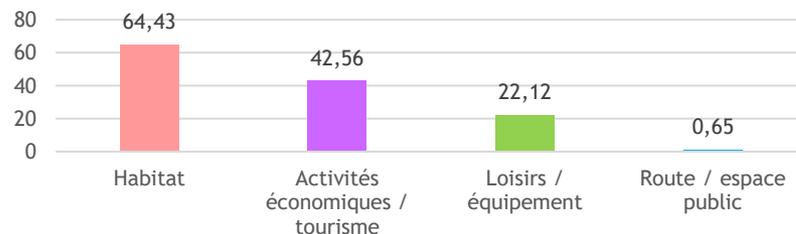


Vocation des espaces consommés entre 2013 et 2022 :

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

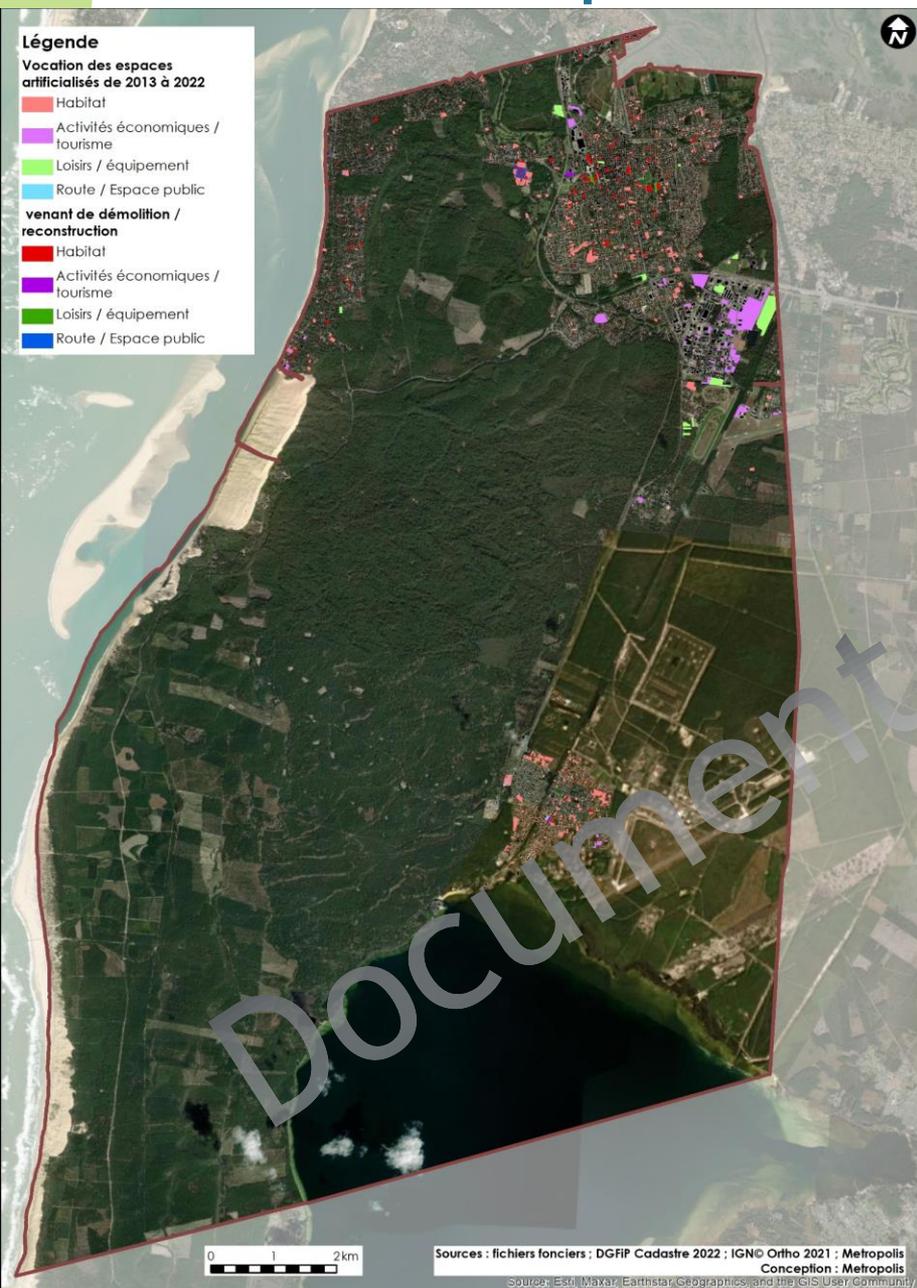
- 50% des espaces consommés ces dernières années l'ont été pour la construction de logements
- 33% ont été consommés pour les activités économiques et le tourisme
- 17% ont été consommés pour les activités de loisirs et les équipements
- Les routes et espaces publics représentent moins de 1% des espaces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

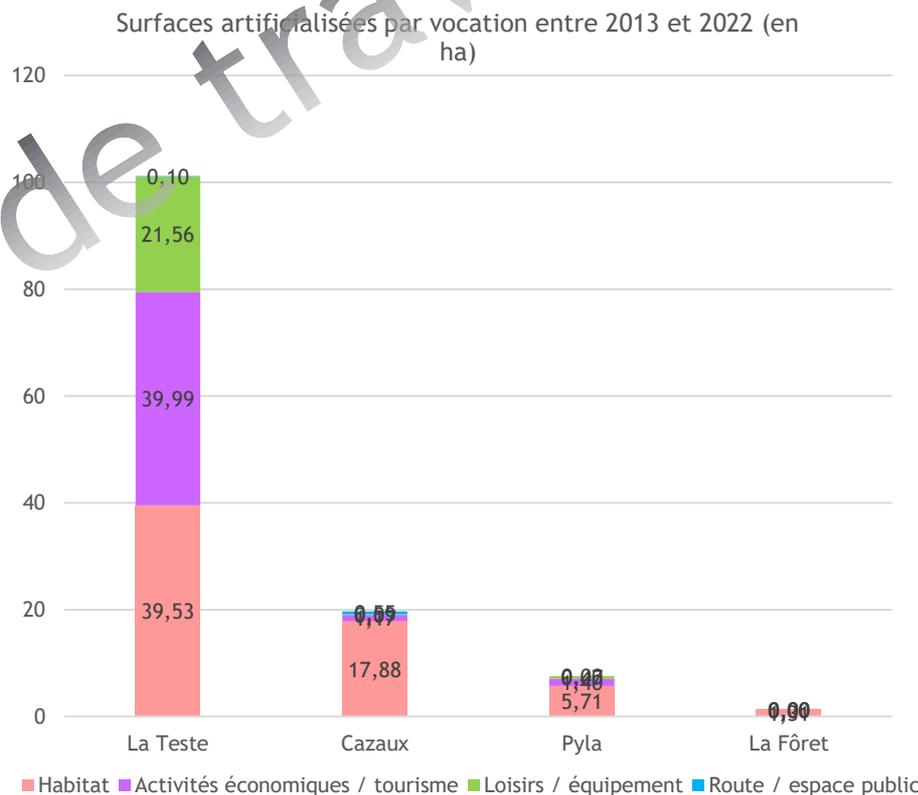
129,76 ha ont été consommés toutes vocations et tous types d'espaces confondus

64,43 ha à vocation d'habitat

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

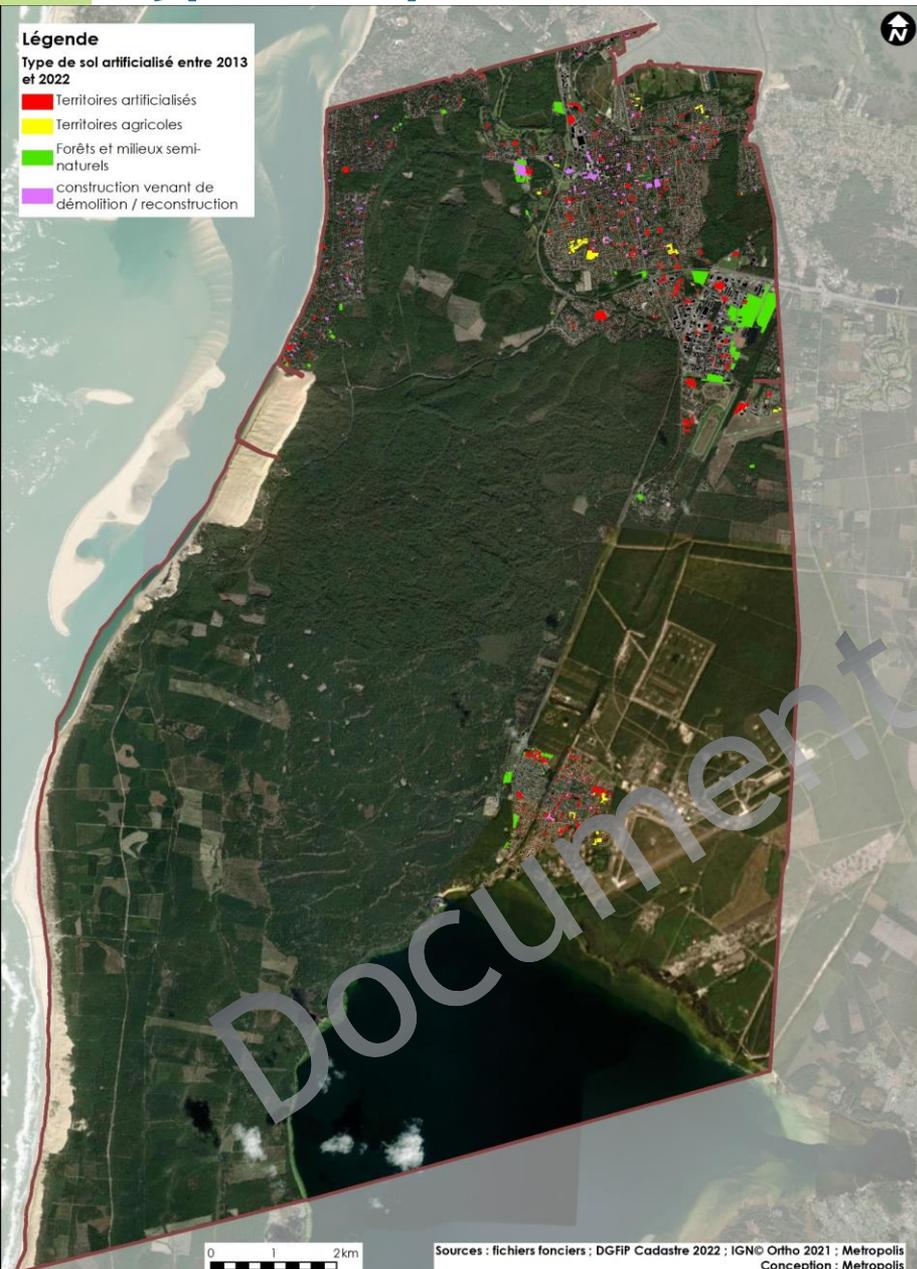
22,12 ha à vocation de loisirs / équipement

0,65 ha pour les routes et espaces publics



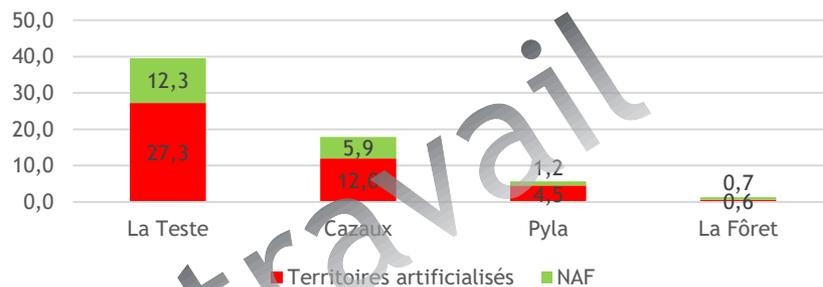
Pour faire une comparaison : la surface d'un terrain de foot est d'environ 1ha

Type d'espaces consommés entre 2013 et 2022

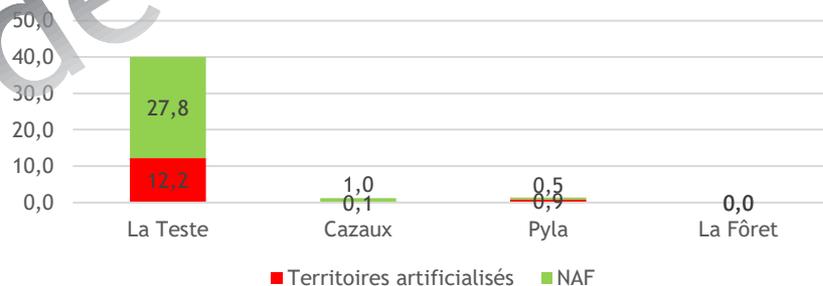


Synthèse :

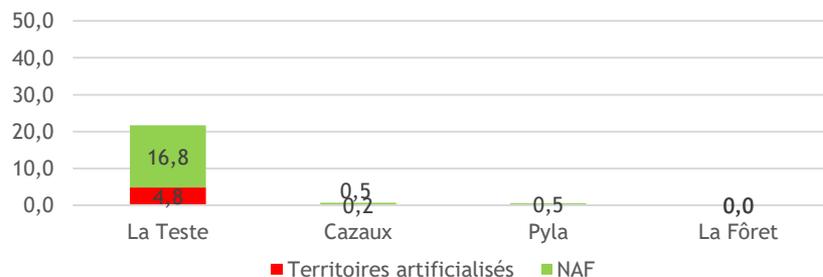
Type d'espace artificialisé entre 2013 et 2022 pour de l'habitat



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

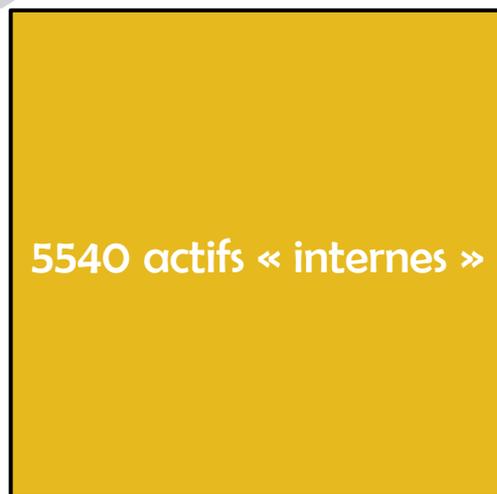


Pour faire une comparaison : la surface d'un terrain de foot est d'environ 1ha

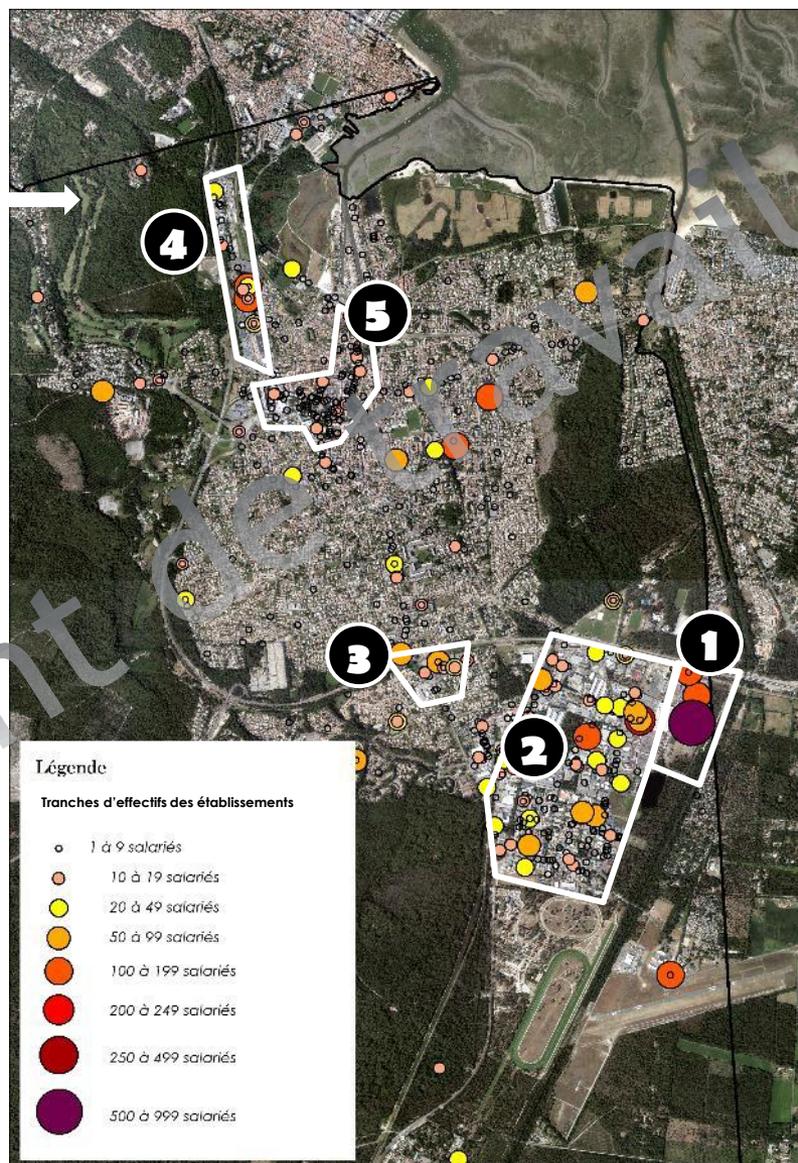
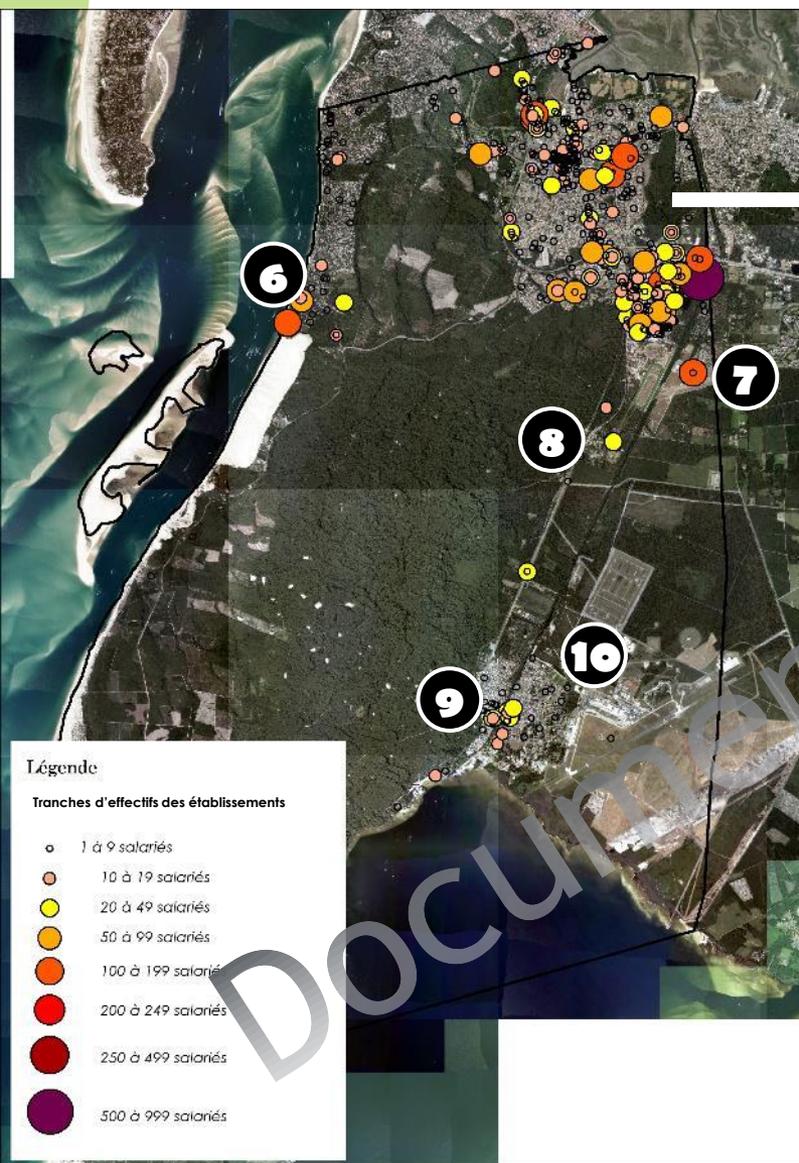
Les déplacements domicile-travail

- 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.



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

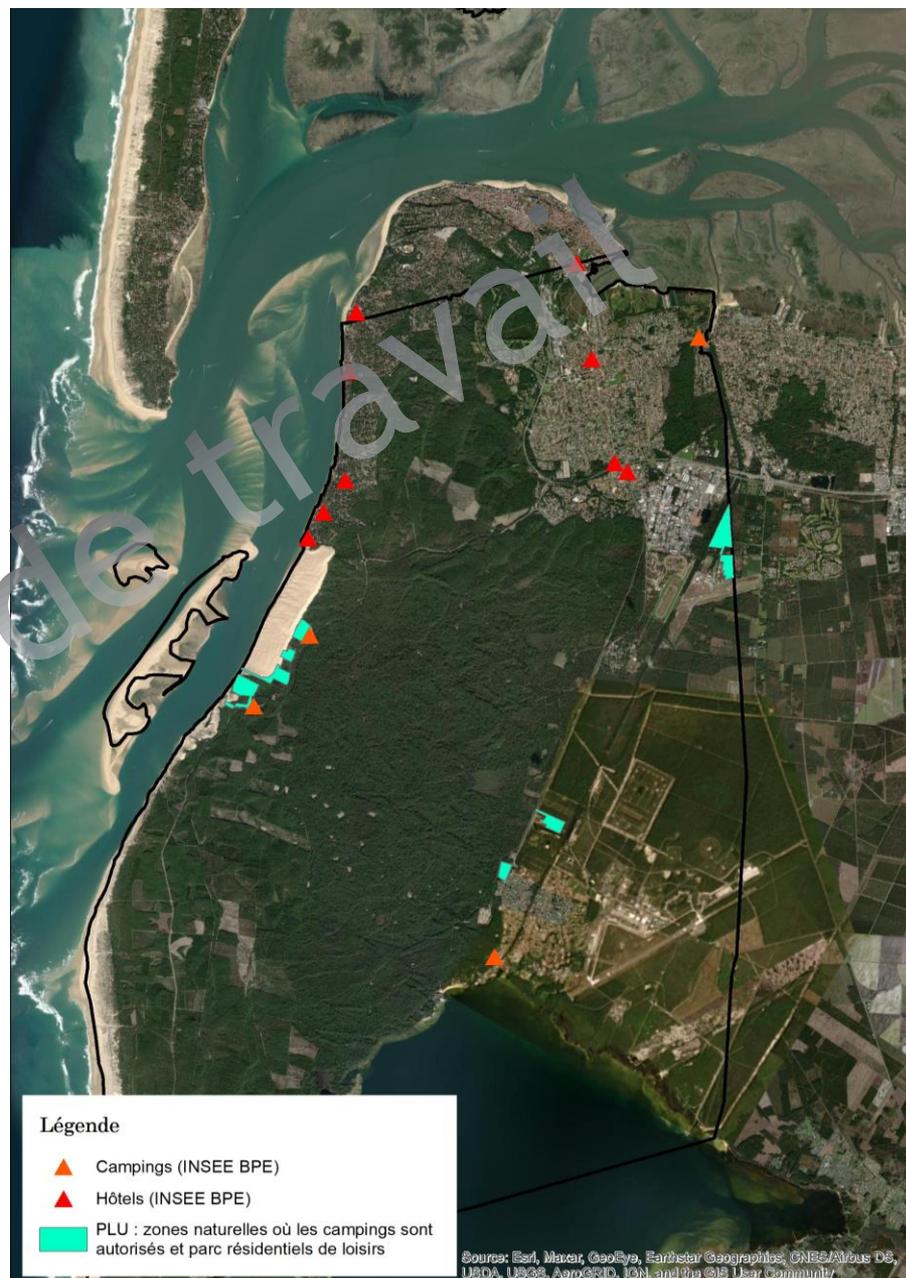
Source : PLU en vigueur

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

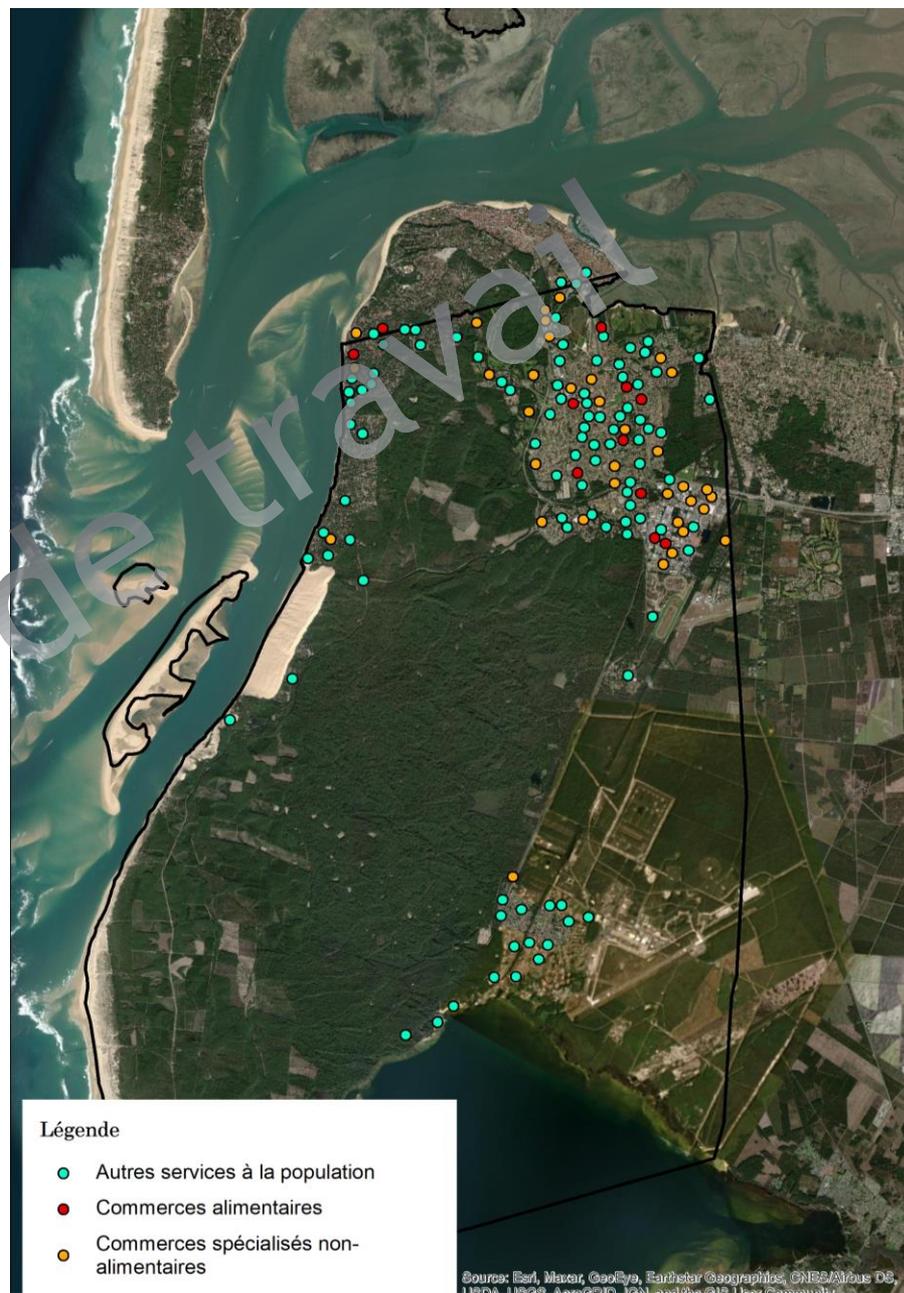
L'offre commerciale (hors Grandes et Moyennes Surfaces) est très concentrée sur le centre de La Teste, au sein des zones commerciales de Cap Océan et de Caillivolle (voir après), mais également au cœur du centre-ville.

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.

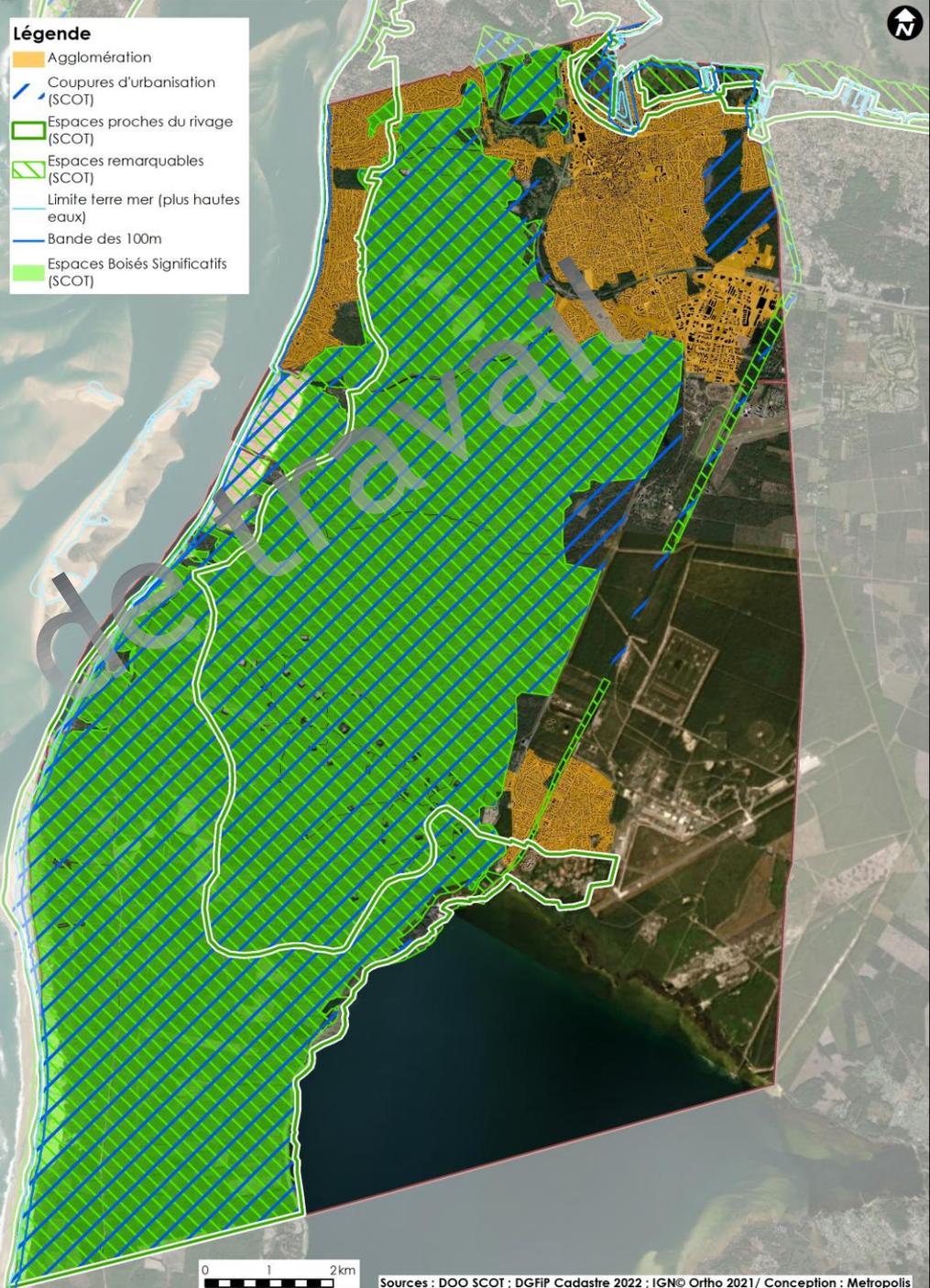
A Cazaux, l'offre est plutôt diversifiée. Le pôle présent sur la D112 (Bar/PMI / La Poste / Boulangerie, face à l'école) fait office de polarité commerciale de proximité. Cazaux disposent également de quelques commerces qui « parsèment » le tissu résidentiel.



La localisation des commerces et services



Application de la Loi Littoral



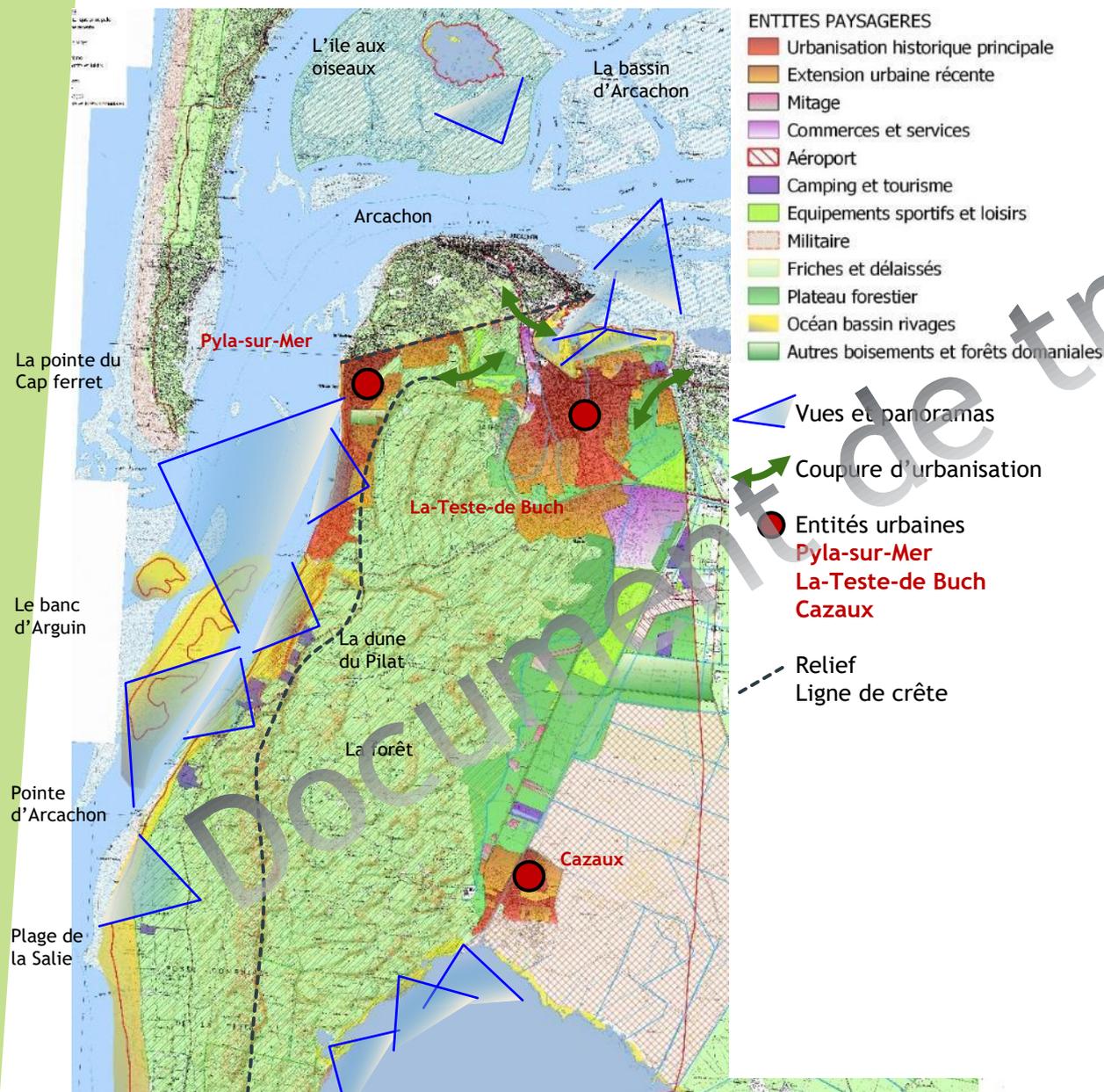
Légende

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

Document de travail

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 ?

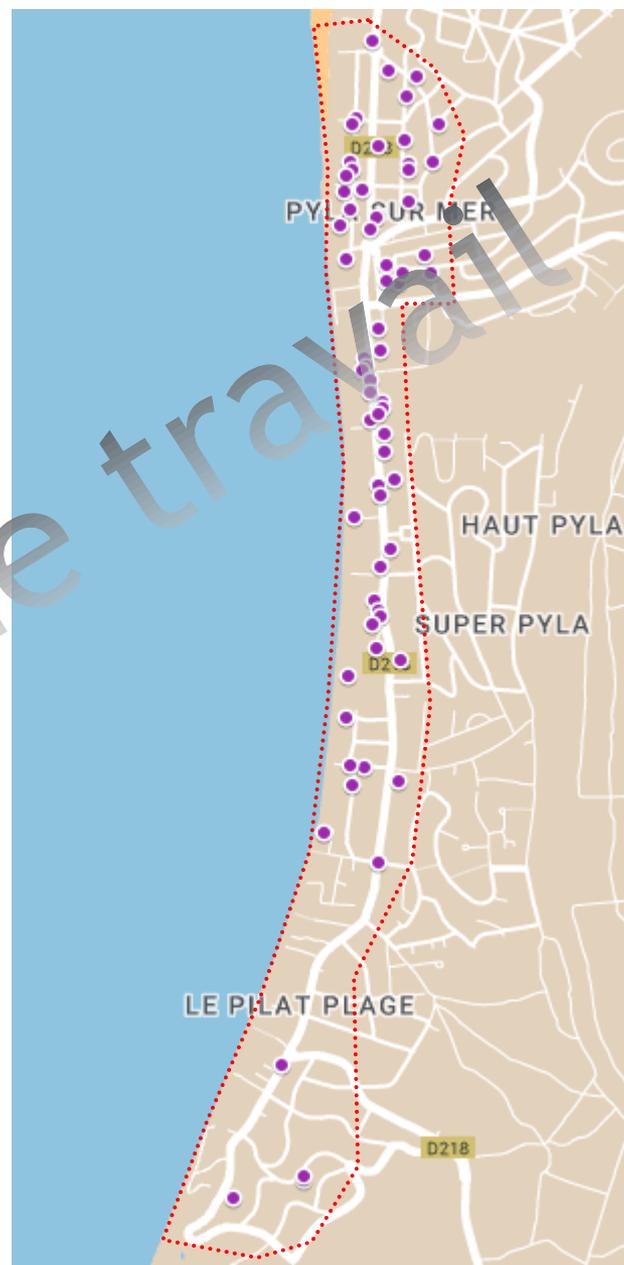
Un potentiel important pour une protection élargie

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

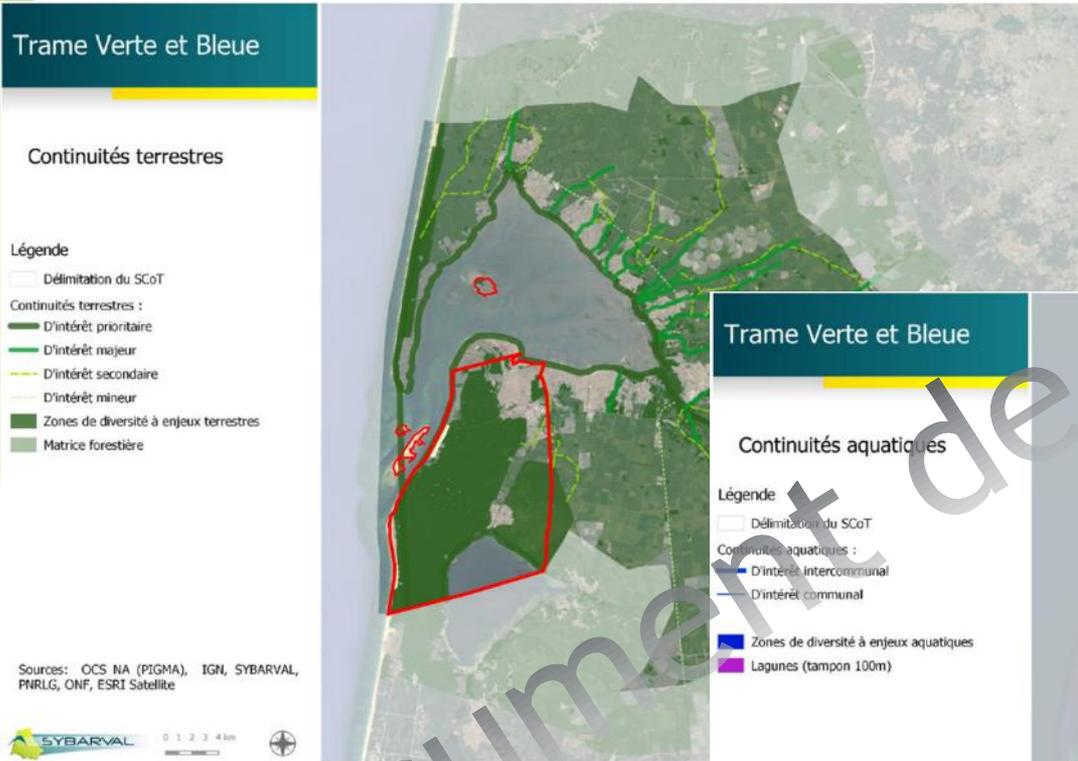


Zonages du patrimoine naturel

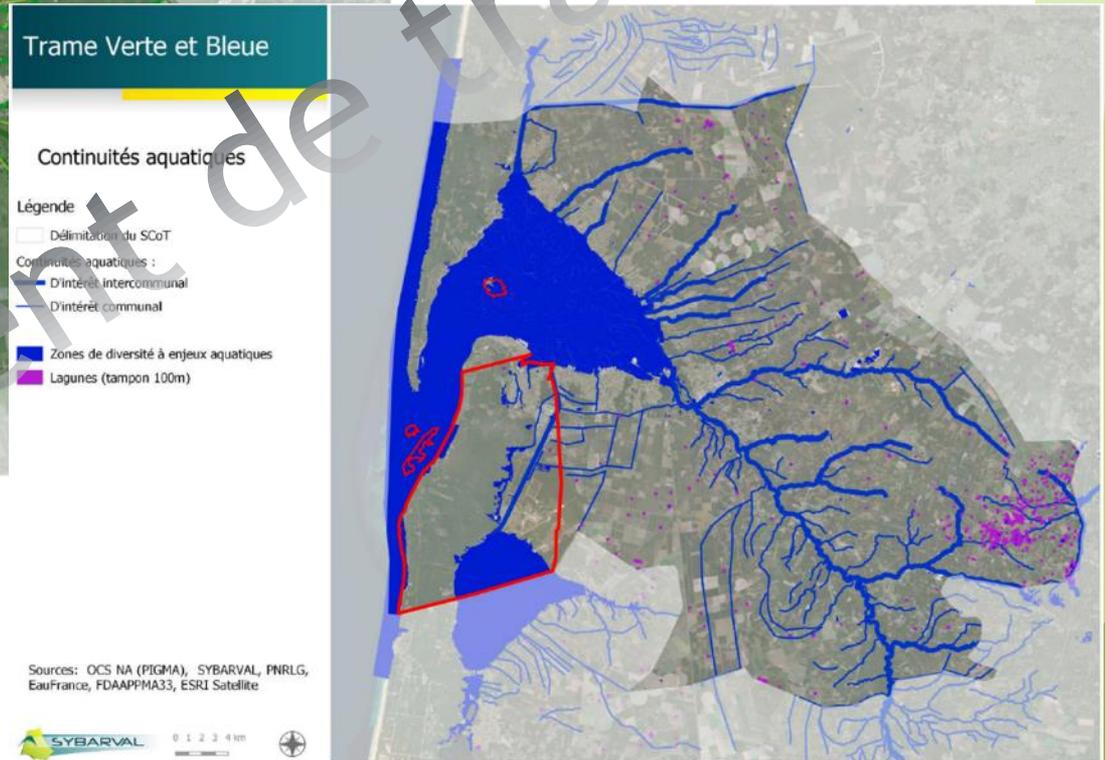
- Un territoire couvert par de nombreux zonages de protection et d'inventaires
 - 5 sites Natura 2000 (1 ZPS - *Zone de Protection Spéciale* - et 4 ZSC - *Zone Spéciale de Conservation*)
 - 4 ZNIEFF de type I et 4 ZNIEFF de type II (*Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique*)
 - 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*

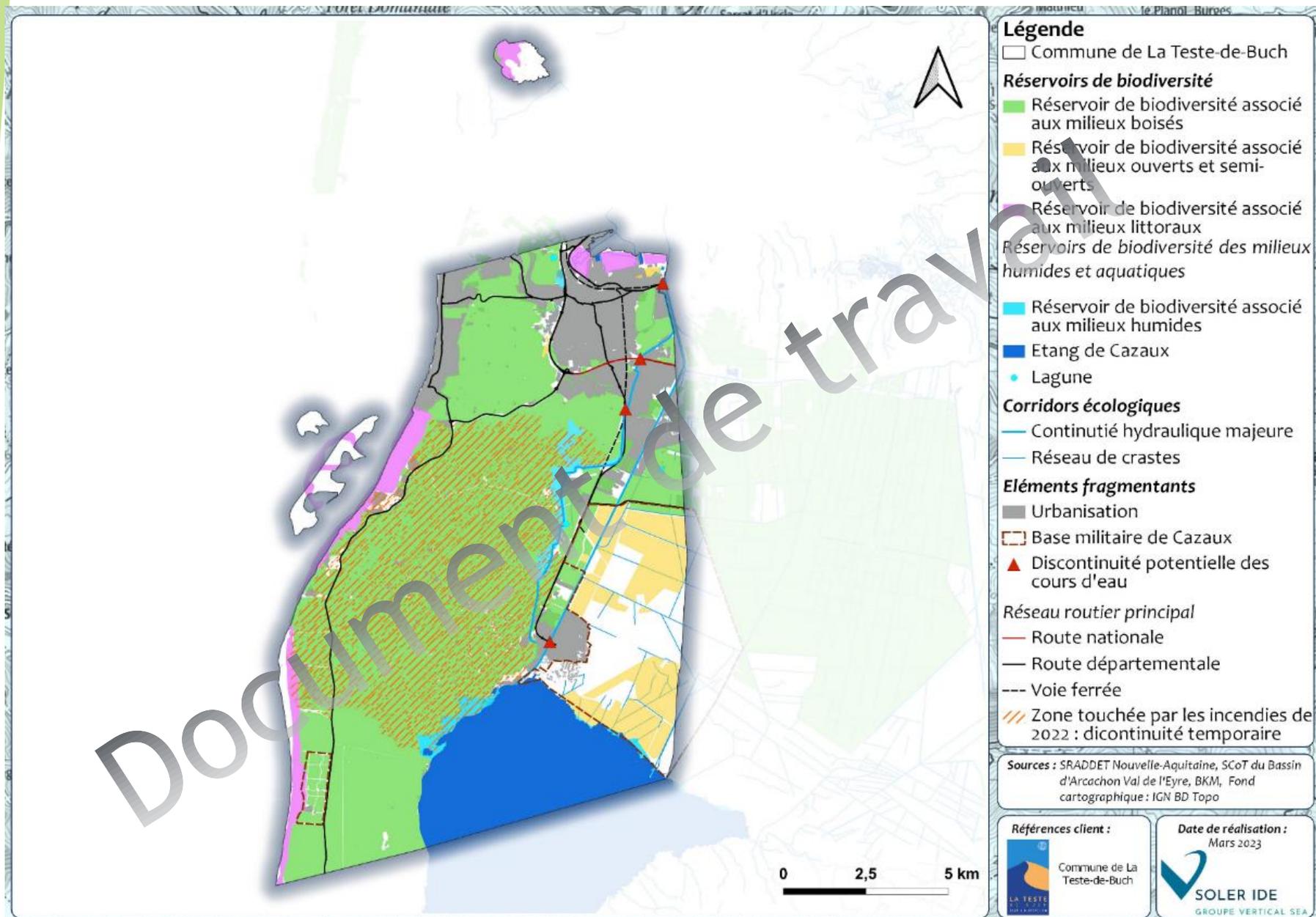


Continuités terrestres de la TVB du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre



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

Trame Verte et Bleue communale

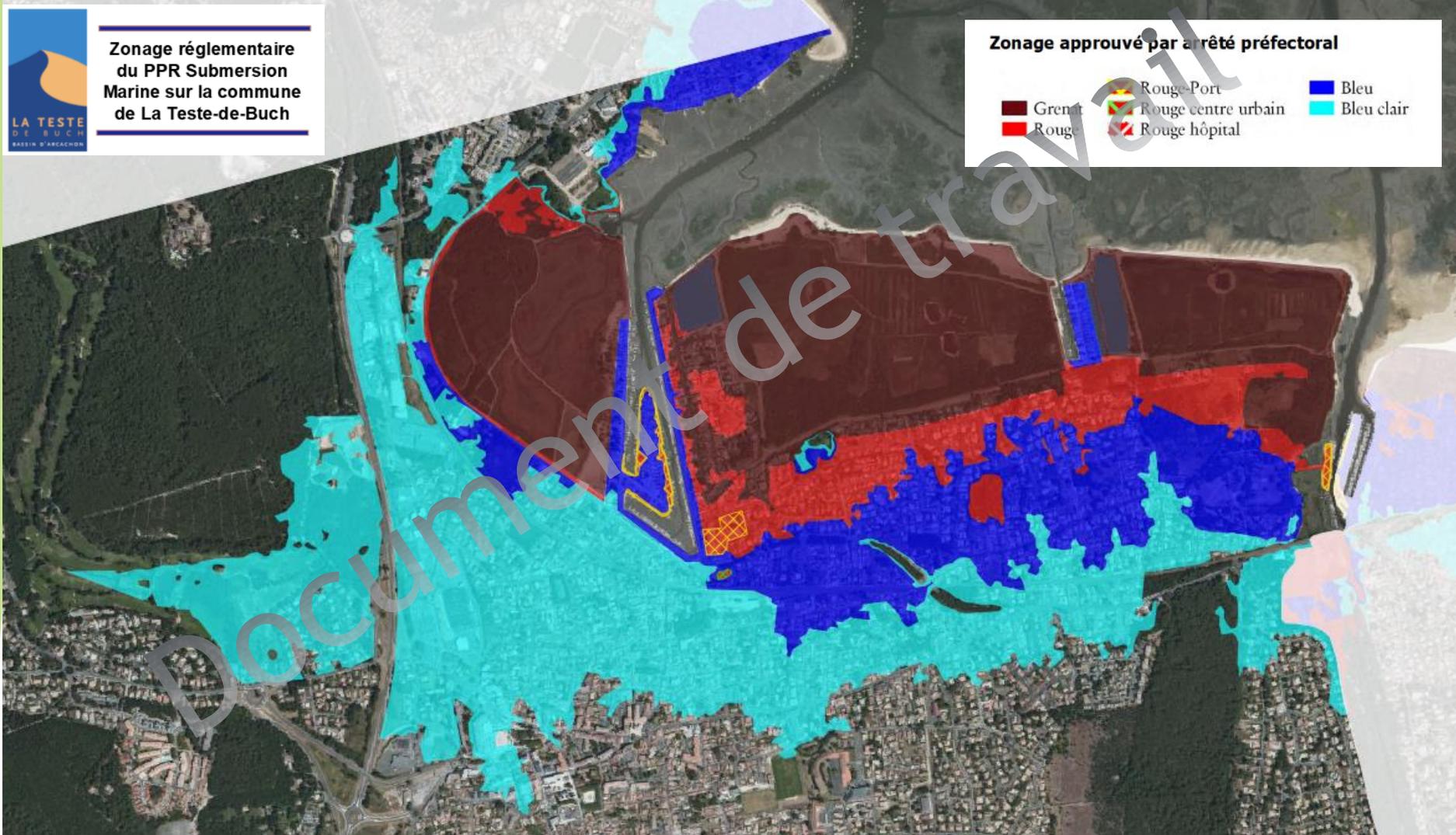


Trame Verte et Bleue de la commune de La Teste-de-Buch

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.



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

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 Crastote »** (ruisseau canalisé sur environ 3,5 km)

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

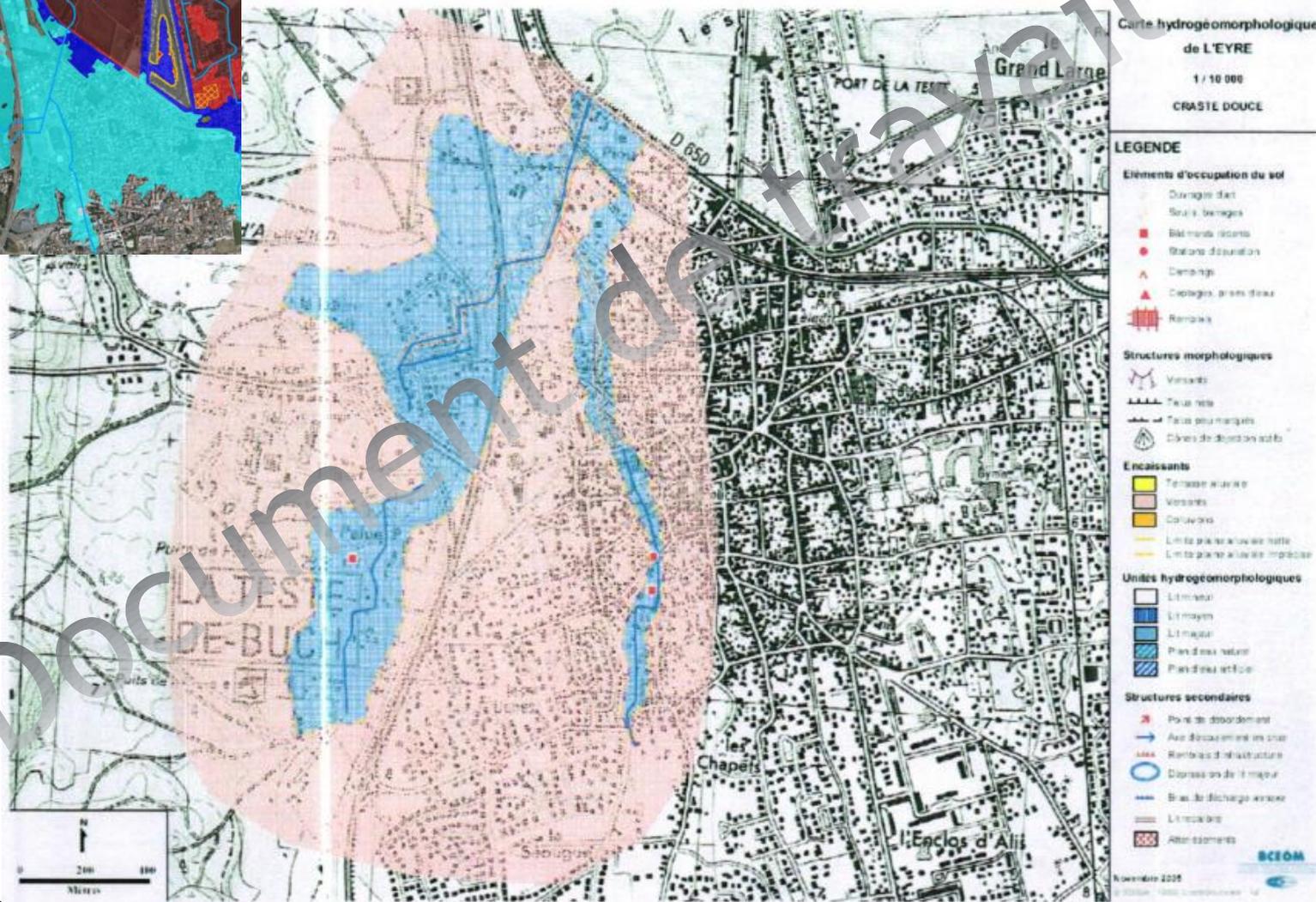
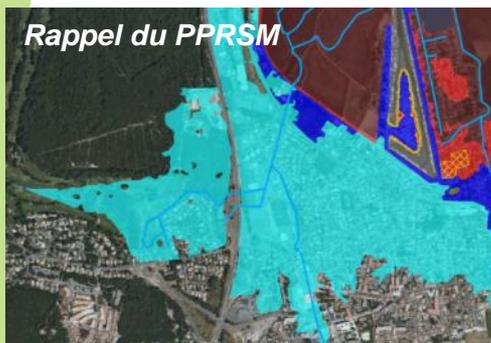


Risques inondation par débordement de cours d'eau

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 télédéetectées 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*).

Document de travail

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 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

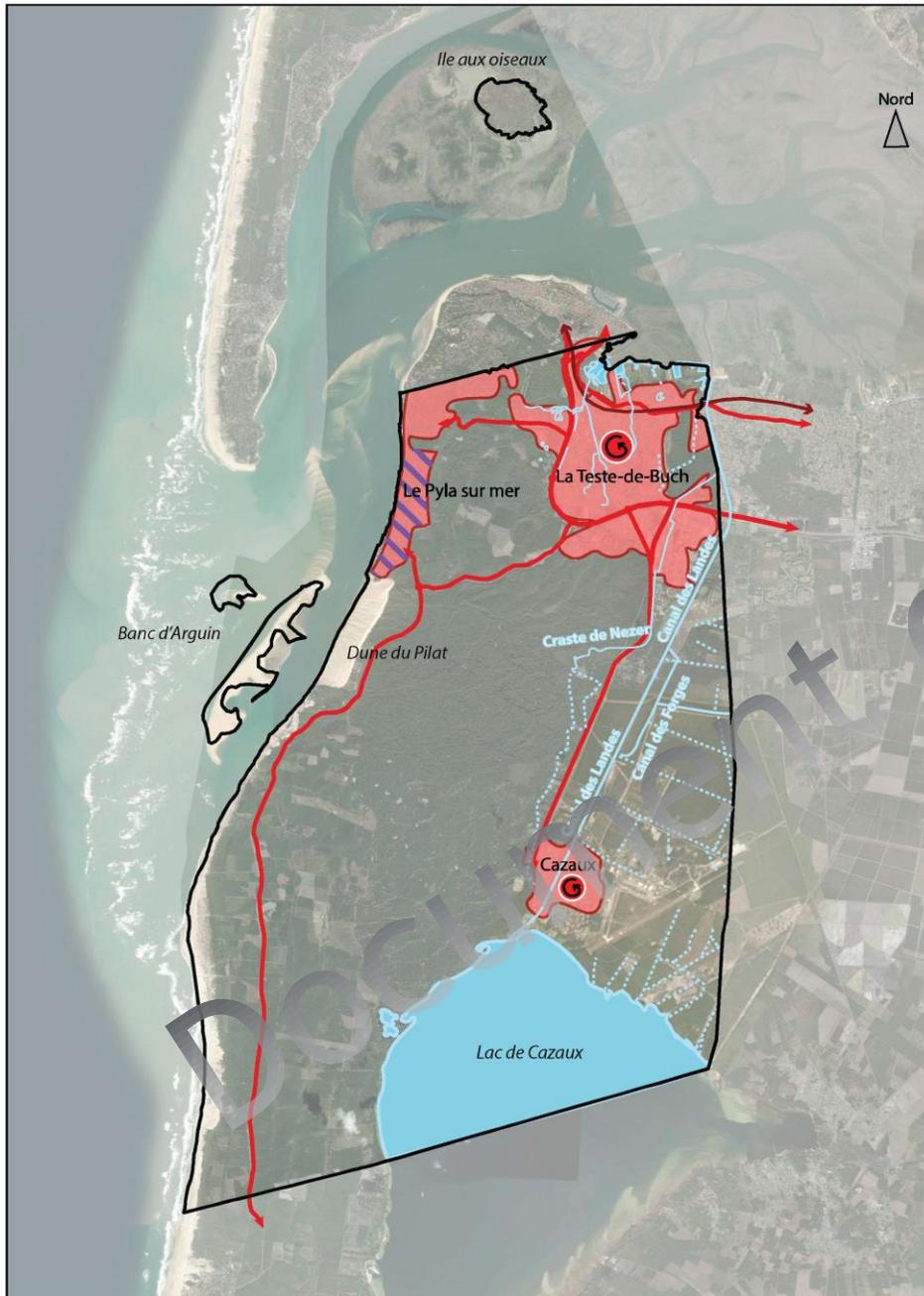
AXE 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- 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

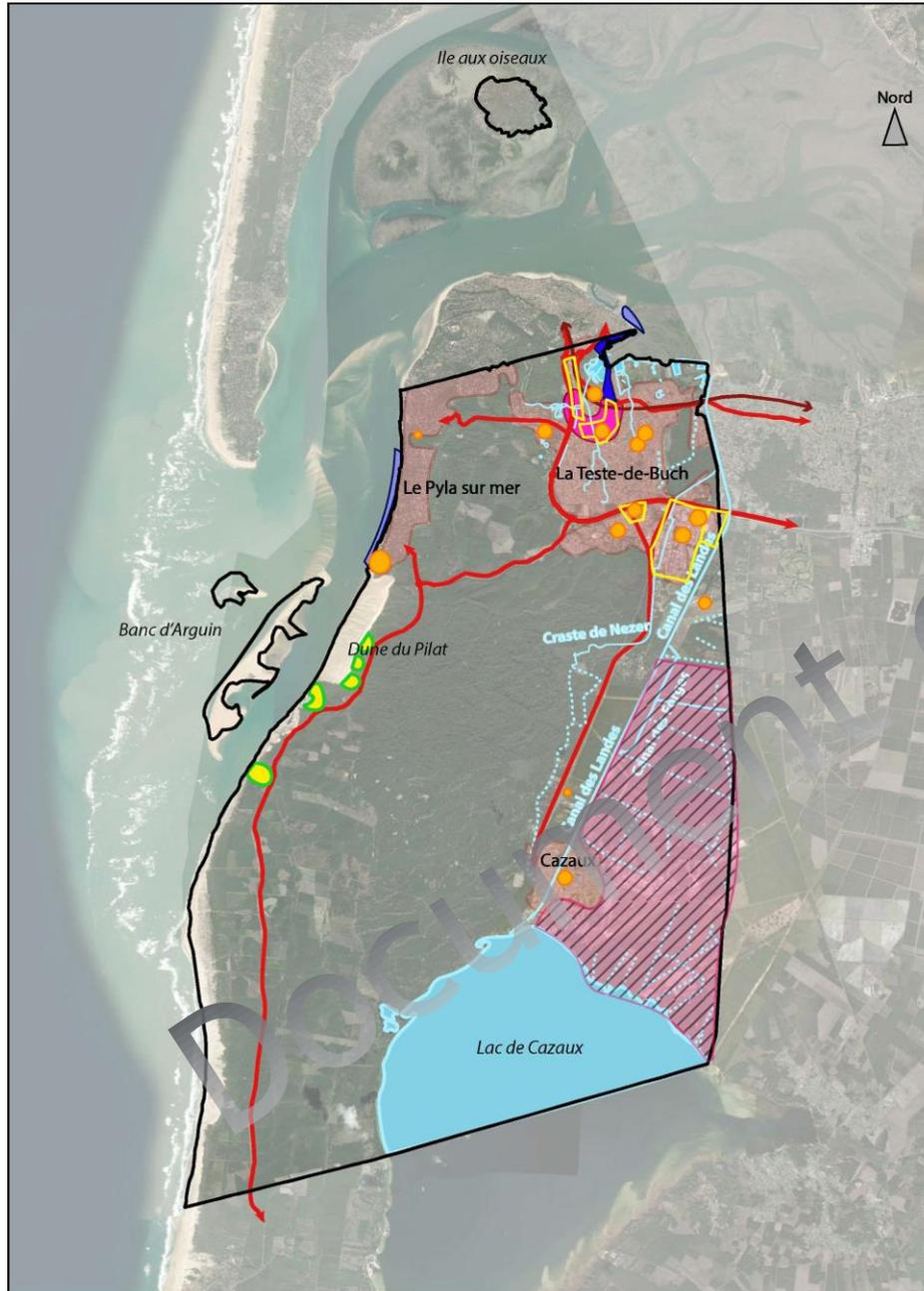
1 Une Tripolarité assumée

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 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



AXE 2 - PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

LÉGENDE

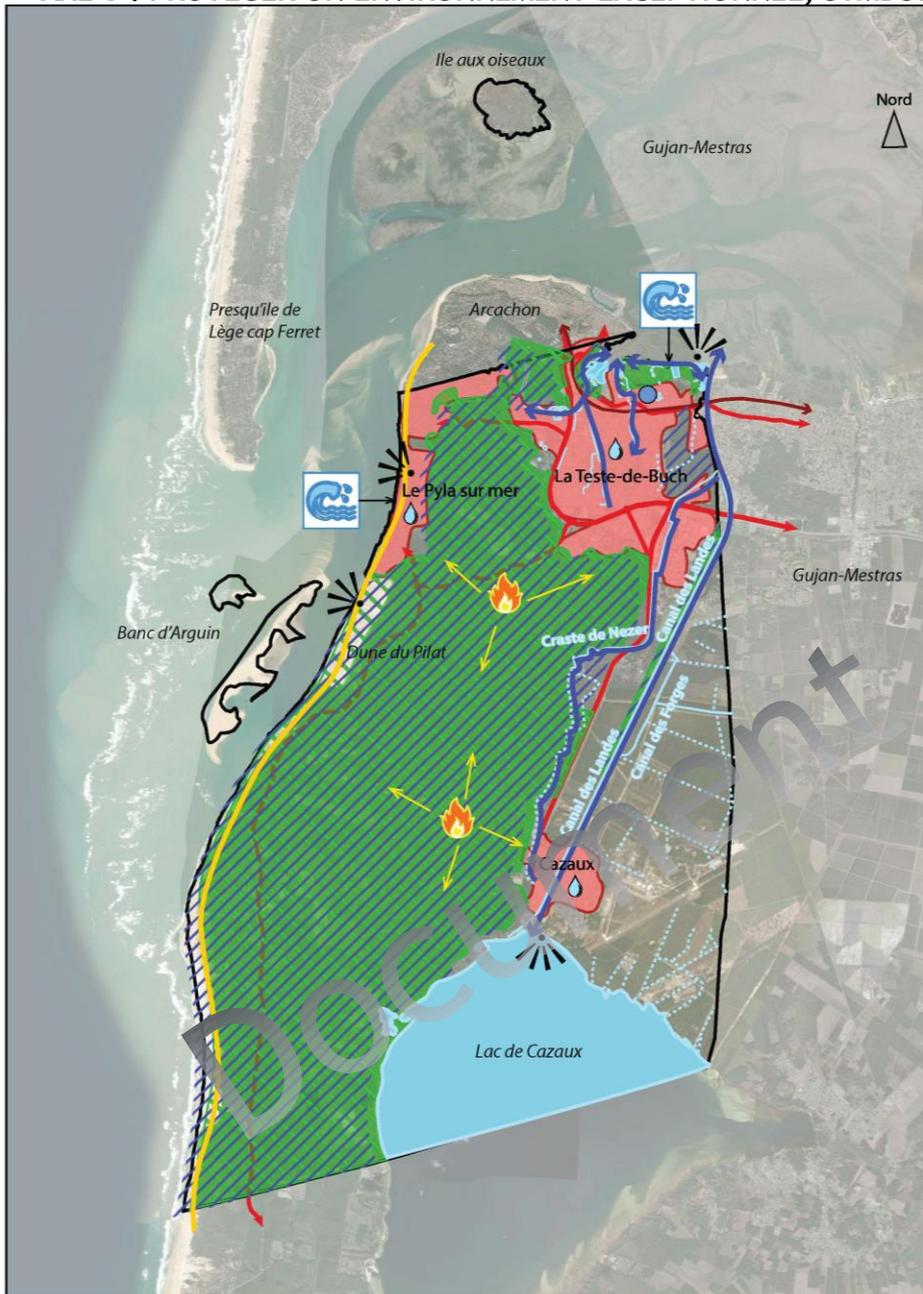
- Limite communale
- Tâche urbaine
- Zone d'activités économiques
- Base aérienne
- Port de pêche / mouillage de plaisance
- Tourisme
- Commerces
- Parcours marchand
- Camping
- Cours et plans d'eau
- Voie ferrée
- Routes principales

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



AXE 3 - PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL,
SYMBOLE 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

Document de travail

Merci de votre attention

Questions / Réponses