



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1.0 Rapport de présentation

## 1.3 Explication du projet et de la déclinaison réglementaire

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

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

Dossier soumis à Enquête Publique du ... au ...

Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par D.C.M du ...



**Urbanis**  
Agir pour un habitat digne et durable



Rivière | Avocats | Associés





# SOMMAIRE

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

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

**Le présent document formalise le Tome 3.**

## TOME 3 : Explication du projet et déclinaison réglementaire

### Table des matières

<b>1. EXPPLICATION DU PROJET .....</b>	<b>6</b>
1.1 LES ENJEUX AYANT GUIDES LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT.7	
1.1.1 Les besoins répertoriés en matière de développement économique, de commerce, d'équipement et de services.....	7
1.1.2 Les besoins répertoriés en matière de développement agricole – pêche – mer - sylvicole .....	8
1.1.3 Les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace.....	8
1.1.4 Les besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat.....	8
1.1.5 Les besoins répertoriés en matière de transports .....	8
1.1.6 Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) rédigé selon une démarche itérative 9	
1.2 EXPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) .....	10
1.2.1 Les orientations générales des politiques d'aménagement.....	11
1.2.2 Les équipements... ..	14
1.2.3 L'urbanisme : privilégier le renouvellement urbaine et limiter les extensions d'urbanisation.....	16
1.2.4 Les paysages.....	18
1.2.5 La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	20
1.2.6 Les continuités écologiques.....	21
1.2.7 L'habitat.....	24
1.2.8 Les transports et les déplacements.....	29
1.2.9 Les réseaux d'énergie et De développement des énergies renouvelables.....	31
1.2.10 Les communications numériques.....	31
1.2.11 L'équipement commercial .....	32
1.2.12 Développement économique et de loisirs .....	34
1.2.13 Réduction de l'artificialisation des sols.....	39
1.3 EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....	42

1.3.1 Principes communs à toutes les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP).....	43
1.3.2 Les sites de renouvellement urbain et de confortement urbain.....	44
1.3.3 Les sites d'extension urbaine .....	46
1.3.4 Méthodologie orientations d'aménagement et de programmation .....	48
<b>2. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>65</b>
2.1 EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE .....	66
2.1.1 Enoncé des définitions des destinations des constructions.....	66
2.1.2 Dispositions générales, communes à l'ensemble des zones .....	68
2.1.3 Les zones urbaines.....	74
2.1.4 Les zones à urbaniser.....	139
2.1.5 Les zones agricoles.....	145
2.1.6 Les zones Naturelles.....	148
2.1.7 Les emplacements réservés .....	159
2.2 LA PROTECTION DES ESPACES BOISES ET LES OUTILS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE.....	166
2.2.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC) et l'inventaire du patrimoine local (L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme .....	166
2.2.2 Définition de secteurs de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme .....	170
2.3 Surfaces et capacité du PLU.....	172
2.3.1 Etablissement du zonage du PLU.....	172
2.3.2 ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU .....	186
2.3.3 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .....	193
<b>3. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL .....</b>	<b>195</b>
3.1 Définition des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés.....	197
3.1.1 Agglomération et secteur déjà urbanisé.....	197
3.1.2 Agglomération économique.....	204
3.2 Les espaces proches du rivage .....	208
3.3 Les coupures d'urbanisation.....	216
3.4 Les espaces remarquables et espaces boisés significatifs .....	222
3.5 la capacité d'accueil du territoire au titre de la loi littoral .....	232
3.6 Synthèse cartographique .....	233
3.6.1 A l'échelle de la commune .....	234
3.6.2 A l'échelle de La Teste.....	236
3.6.3 A l'échelle de Cazaux .....	238
3.6.4 A l'échelle du Pyla sur Mer.....	240
<b>4. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN D'ARACACHON ET DU VAL DE L'EYRE (BARVAL) .....</b>	<b>242</b>
4.1 Rappel réglementaire.....	243
4.2 Articulation du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale du BARVAL.....	245



# **1. EXPLICATION DU PROJET**

## 1.1 LES ENJEUX AYANT GUIDES LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

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

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

- Développer l'offre en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique
- Favoriser l'accessibilité des équipements (espaces publics favorables aux mobilités douces, transports en communs, ...)
- Appréhender les besoins d'évolutions des équipements existants ou futurs
- En matière de réseaux numériques :
  - Intégrer le critère de la couverture en réseaux de communications numériques dans les choix d'urbanisation : la localisation et/ou densification des sites d'urbanisation seront principalement établies dans les zones en continuité du tissu urbain,
  - Privilégier l'accès aux communications numériques pour notamment favoriser l'installation d'activités et permettre le télétravail dans de bonnes conditions.

### **1.1.2 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE – PECHE – MER – SYLVICOLE**

- Définir les modalités d'application des dispositions découlant du Code de l'Urbanisme pour les secteurs agricoles et littoraux, ce qui suppose de tenir compte :
  - De la présence de quelques habitations et d'équipements au sein du milieu forestier,
  - De la pérennisation des activités ostréicoles, qui passe par la capacité de diversification et par le développement d'activités liée à la fréquentation touristique.

### **1.1.3 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE**

- Trouver un équilibre entre développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles.
- Conforter l'identité paysagère verte et bleue de la commune au sein du tissu urbain.
- Permettre une lecture claire du territoire communal, en affirmant un véritable centre-ville élargi, et des vocations d'espaces définies (loisirs, équipements, activités, coulée verte...).

### **1.1.4 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT**

- Encadrer le dynamisme démographique par le maintien et l'accueil de jeunes et familles avec enfants pour pérenniser le rajeunissement sur la commune et lutter contre la tendance structurelle de vieillissement de la population.
- Bien ajuster les besoins fonciers pour la création de logements avec les prévisions d'accueil démographique, en tenant compte notamment des phénomènes de desserrement des ménages et de rétention foncière.
- Favoriser le développement d'une plus grande diversité et mixité de l'offre d'habitat sur la commune, et notamment favoriser les opérations développant l'offre en habitat locatif et/ou social afin de pouvoir faciliter l'accès au logement à tous les publics.

### **1.1.5 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS**

- Favoriser la lecture et l'intégration paysagère du réseau viaire.
- Favoriser la mobilité tous modes, notamment en développant une offre plus complète de transport en commun, et en favorisant la création de cheminements doux afin de permettre le développement des circulations alternatives.

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

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

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

- De consolider les enjeux ;
- D'assurer la cohérence du projet pour les années à venir ;
- De tenir compte des évolutions législatives, et notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace, avec :
  - Les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (approuvé en juin 2024),
  - Les orientations du Programme Local de l'Habitat, actualisées parallèlement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **Favoriser un développement urbain vertueux**
  - Une Tripolarité assumée
  - Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations
  - Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation
  - Préserver le patrimoine architectural
2. **Pérenniser et conforter les activités économiques**
  - Maintenir et développer les activités économiques
  - Redéfinir l'offre commerciale
  - Renforcer l'accessibilité numérique



- Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant
3. Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire
- Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB
  - Développer la nature en ville
  - Le paysage à valoriser
  - Des risques aux effets limitants
  - L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire
  - Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste
  - Développer les énergies renouvelables

### 1.2.1 LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

La ville de La Teste de Buch se situe dans un contexte d'espace-temps en profonde mutation depuis quelques années :

- **Géographiquement**, l'aménagement du territoire doit combiner la nouvelle donne de la pression foncière qui s'est fortement accélérée et accentuée ces dernières années sur le territoire communal et plus largement sur le bord du Bassin d'Arcachon. A l'échelle du SYBARVAL, les disparités territoriales existent toujours, mais l'attractivité s'est peu à peu répandue sur des espaces situées sur le sud du bassin. La Teste de Buch bénéficie d'une structure urbaine forte tripolaire, d'un très haut niveau d'accessibilité pour un territoire à dominante rurale et naturelle (plus de 90% de la surface du territoire est à dominante naturelle) avec la présence d'axes de communication majeurs (RN250, RD650... liaison ferroviaire et une gare) amis surtout, les atouts majeurs de la façade maritime du le bassin d'Arcachon mais aussi la façade océane. Le développement induit depuis plusieurs dizaines d'années a renforcé une très forte polarisation du fonctionnement territorial autour de La Teste.  
Pour rappel, la commune de la Teste de Buch est composée de trois pôles urbains :
  - La Teste est le pôle le plus important, où se concentrent les services administratifs, les activités commerciales, industrielles et artisanales, les ports (le port principal et le port du Rocher) et les équipements sportifs et culturels. L'objectif du projet de territoire est bien d'intensifier ce pôle et d'assurer des connexions entre les différents secteurs urbains tels que le secteur de la façade maritime, le pôle d'échange multimodal de la gare, le développement d'un parcours marchand dans le centre-ville, le secteur du Baou ...
  - Cazaux, située à 12km du centre-ville, est un pôle complémentaire de la Teste, que le projet de territoire veut renforcer.
- • Le Pyla, situé à 6km du centre- ville, sur la façade maritime ouest, est un pôle qu'il convient de préserver dans le projet de territoire, comme une pôle patrimonial pour préserver son identité architecturale et paysager. Pour cela, la traduction réglementaire favorisera les préservations de la forme urbaine, le couvert végétal de cette ville sous les pins, sans développement majeur.
- **Démographiquement**, avec plus de 26269 habitants sur son territoire en 2021, la Ville de La Teste de Buch se doit d'apporter des logements adaptés aux besoins, dans le temps et dans l'espace selon le contexte urbain, paysagers et environnemental. S'appuyant depuis plusieurs années sur un Programme Local de l'Habitat, le territoire bénéficie d'un portage et d'un accompagnement extrêmement important dans le suivi de l'amélioration du parc de logements existants et de la création de logements sociaux. L'enjeu de la démarche d'élaboration du PLU est désormais d'assurer une cohérence d'ensemble dans les démarches de planification et de programmation urbaine. Il s'agit donc de permettre désormais d'aller plus loin dans la recherche d'adéquation de la production de logements neufs avec les besoins réels des habitants du territoire. Le PLU doit

donc mettre en place les outils nécessaires à la politique de l'habitat du territoire et qui manquait jusqu'alors, notamment pour répondre aux obligations de production de logements sociaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Le fait que la commune soit un territoire attractif en expansion ce qui induit de nouveaux besoins en matière de logements, mais également en matière de développement économique ;
  - Les obligations en matière de logements sociaux issues des lois SRU : dans le respect d'un rattrapage acceptable et soutenable des 25% de logements sociaux ;
  - La protection de notre environnement, symbole de l'identité du territoire.
- **L'équilibre territorial** est donc fondamental dans la révision du Plan Local d'Urbanisme, à la fois en déclinaison géographique pour identifier les centralités à conforter ou développer en compatibilité avec le SCoT du SYBRAVAL, mais également en matière d'accueil de population pour poursuivre en cohérence avec les besoins du territoire les engagements déjà menés par la COBAS dans sa politique d'habitat (PLH). La répartition de la programmation entre les pôles s'appuie donc sur plusieurs facteurs, parfois évolutifs dans le temps :
- o un équilibre compatible avec les objectifs du SCoT du SYBRAVAL, et des objectifs de réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers,
  - o un équilibre compatible avec l'application de la loi littoral,
  - o un équilibre compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) : dont l'enjeu majeur est de s'assurer que la ville soumise à l'article 55 de la loi SRU soit en

mesure de répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire, tout en poursuivant la politique d'amélioration de l'habitat existant dans le parc de logements public et privé.

- **Économiquement**, l'offre d'emplois sur le territoire de La Teste de Buch bénéficie d'une très forte concentration sur le sud de l'A660. L'ambition du territoire est de profiter de l'attractivité résidentielle renforcée depuis quelques années pour fixer durablement la population sur la commune. Même si l'attractivité résidentielle concerne prioritairement une population relativement jeune et active telle que cela serait souhaité, permettant aux jeunes testerins de rester sur le territoire communal pour y habiter.
- **Ces arguments récents amènent la commune à devoir agir de manière concomitante, afin de combiner le développement du parc résidentiel, tout en proposant un développement des activités économiques nécessaire à l'accueil de ce nouveau parc de logements, mais avec l'idée sous-jacente de garder la maîtrise sur la consommation de l'espace.**

Ainsi, une des priorités est de favoriser le développement économique des communes dans une organisation territoriale qui puisse bénéficier et irriguer l'ensemble du territoire autour de pôles stratégiques clairement identifiés (Coutras, Vayres, Saint-Denis-de-Pile...), et ce, de manière à donner des possibilités d'ancrer de nouvelles activités et de permettre aux initiatives entrepreneuriales de s'exercer sur le territoire.

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

Ces quelques éléments exposés traduisent la nécessité de conforter la vision du développement de la ville dans un prisme territorial élargi, raisonnablement de l'échelle du SYBARVAL, à l'échelle régionale départementale, à l'échelle régionale (Autoroute A660, desserte ferroviaire). Il s'agit ainsi d'inscrire le territoire dans une organisation qui fasse sens localement au regard du rôle proportionné joué par chaque commune dans le fonctionnement du territoire et sur des thématiques aussi diverses que l'emploi, les équipements et services de proximité, la mobilité, le développement économique, le développement durable, la production d'énergie renouvelable, la diversité de l'offre de logements...

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

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

- L'identification des dents creuses et des îlots mutables,
- La mise en place de secteurs de projets qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- L'identification des potentiels de densification dans le « diffus », tenant compte de l'ancienneté du parc favorisant les mutations bâties.

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

La commune a fait un travail spécifique d'identification des dents creuses au sein des espaces urbains afin d'évaluer les potentiels de densification. Ce travail, croisé avec les enjeux environnementaux présents à préserver, a permis de mettre en valeur un certain nombre de terrains de taille conséquente, permettant d'envisager la réalisation d'étude urbaine dans le cadre de secteurs de projets. Ces secteurs de projets font par ailleurs, pour la plupart, l'objet d'une OAP dans le PLU révisé. L'identification des dents creuses et unités foncières libres doit toutefois être regardée à la lecture des risques naturels qui pèsent sur le territoire et notamment le risque de submersion marine, qui pénalise la capacité de densification de certains secteurs. Il en est de même sur le quartier de Cazaux dont les capacités de densification sont contraintes à la fois par le Plan d'Exposition au Bruit et par le PPRT de la Base Aérienne 120. Par ailleurs, la commune porte dans le cadre de son PADD des objectifs affichés de préservation de quartiers patrimoniaux au sein desquels la logique de densification doit être strictement encadrée afin de ne pas les dénaturer. C'est ici le cas du quartier de Pyla sur Mer, mais aussi de certains quartiers situés entre le port central de La Teste et le centre-ville.

La Teste de Buch fait l'objet d'une attractivité résidentielle. Pourtant les capacités de développement y sont contraintes. En effet, la commune est concernée par le risque lié aux inondations par submersion (bassin d'Arcachon), le risque lié à l'érosion côtière, le risque technologique.

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

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

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

## 1.2.2 LES EQUIPEMENTS...

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

La ville de La Teste de Buch peut s'appuyer toutefois sur des équipements de premier ordre puisqu'elle dispose de services de haut niveau tel que le centre hospitalier d'Arcachon par exemple ou encore les centres d'enseignement du secondaire à partir du collège, centre de formation, équipements sportifs, équipements culturels, équipements techniques (notamment le Centre Technique Municipal de la ville d'Arcachon qui se situe sur le territoire de La Teste), établissements pour personnes âgées, ...

Sur la commune, cette économie « publique » est représentée à la fois par les bâtiments de la commune et des EPCI (COBAS et SIBA) qui se situent à la fois dans la centralité de La Teste-centre et dans les secteurs d'activités. La réglementation des zones concernées prévoit la possibilité de déroger exceptionnellement à certaines règles (emprise, hauteur, implantation, volumétrie) afin de faciliter leur réalisation ou leur rénovation.

A ce titre, le PLU doit s'assurer de la bonne identification des principaux équipements (publics et d'intérêt collectif) présents dans un zonage réglementaire approprié pour assurer les évolutions nécessaires dans l'avenir. L'élaboration du document d'urbanisme permet le confortement du rôle majeur que joue La Teste de Buch dans les services apportés sur l'ensemble du territoire, voire à une échelle locale et régionale (aire d'influence sur le département voisin des Landes).

Si le centre hospitalier est en cours d'extension celui-ci est toutefois limité spatialement compte tenu des contraintes liées à l'application de la loi littoral (coupure d'urbanisation due à la présence du canal des Landes par exemple), le PLU doit quant à lui donner toutes les latitudes réglementaires nécessaires à l'évolution et aux aménagements de ces établissements.

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

Ainsi, ces sites s'inscrivent dans une logique de structuration des services publics à l'échelle du territoire.

Enfin, il est également à noter qu'une des particularités très importantes du territoire est d'être traversé par des infrastructures de mobilité de grande ampleur : aussi bien l'autoroute A660, la RN250 que la ligne ferroviaire. Ces infrastructures constituent à la fois des contraintes physiques dans le sens où elle constitue une coupure physique du territoire mais également un atout majeur d'accessibilité sur lesquelles s'appuyer pour assurer notamment une attractivité économique au territoire. Ces infrastructures routières majeures sont cependant simplement gérées en tant qu'équipements publics, quelles que soient les zones réglementaires traversées du PLU.

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

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

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

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

De même ce zonage naturel à vocation d'équipement permet de gérer les sites naturels d'équipements tel que le cimetière de La teste, le site de stockage de Vermillon Rep, ... sans extensions de surface de ces zones et sans altération de l'équilibre des milieux naturels au milieu desquels ces installations sont implantées, milieux qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Enfin, La base aérienne 120 à Cazaux fait l'objet d'un zonage spécifique naturel indicé « s » (spécifique). En effet, le périmètre de la base intègre non seulement les constructions, les hangars, la piste mais aussi le lac de Cazaux : la majorité des espaces est donc à dominante naturelle. Il est nécessaire de permettre une évolution des constructions existantes dans le périmètre de la base en fonction des besoins du ministère de la défense. Ainsi la traduction réglementaire de cette orientation définis des prescriptions spécifiques permettant la réalisation des installations nécessaires à leur activité respective.

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

concerner des besoins de réalisation de cheminements doux sécurisés que la réalisation de nouveaux équipements (exemple au niveau du rond-point d'accès à la dune du Pilat).

Toutefois, une dimension particulière des équipements a très fortement conditionné l'élaboration du PLU, il s'agit de la question des réseaux et plus particulièrement ceux liées à l'assainissement des eaux usées, voire à l'eau potable.

En effet, les phénomènes météorologiques de l'hiver 2023 ont montré une grande sensibilité du réseau d'assainissement collectif aux eaux parasites. Des travaux sont en cours afin de limiter les entrées d'eaux claires dans le réseau et de saturer les équipements de traitement.

### 1.2.3 L'URBANISME : PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAINE ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION

Le processus de développement de l'urbanisation résidentielle sur l'ensemble du territoire de La Teste de Buch est à l'image du constat qui peut être opéré sur l'ensemble du département de la Gironde. L'étalement de l'urbanisation s'y est produit de manière assez conséquente avec un niveau de densité finalement assez faible. Même si le territoire s'appuie sur une pression foncière très importantes, les capacités de densification du tissu urbain, en particulier résidentiel, y est très conséquent. Cela ne veut pas pour autant dire que cela s'inscrit dans un processus facile à mettre en œuvre.

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

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

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

- **Assurer réglementairement la faisabilité d'un processus de densification** compatible avec le tissu urbain existant est de fait ce que doit permettre le PLU pour éviter toute consommation non nécessaire de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers. Théoriquement, cette capacité, qui peut passer aussi bien par un processus simple de division parcellaire que par celui d'un renouvellement urbain peut générer une capacité importante de production de logements pour les années à venir. Cette capacité importante de production de logement, si elle n'est maîtrisée, encadrée, ne fera qu'augmenter le parc de logements et mécaniquement, le nombre de logements sociaux sera toujours plus importants à produire sachant que le rattrapage de production de logements à loyers modérés est déjà un enjeu fort que le PLU doit assurer.
- **Assumer réglementairement l'impossibilité à procéder à une densification** du tissu urbain existant si les conditions ne sont pas réunies (problématique de réseaux, de risques, etc...). Ainsi, l'étude de densification urbaine prend en considération des problématiques multiples qu'il convient d'intégrer pour mieux identifier le potentiel à mobiliser, il peut s'agir des problématiques :
  - De fortes pentes,
  - De prestations du patrimoine bâti, comme au Pyla,
  - De préservation du patrimoine naturel, des espaces boisés classés, des zones humides,
  - Du risque de submersion marine,



- Du risque d'érosion côtier,
- De la préservation des ripisylve le long des crastes,
- ....

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

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

Pour cela, le PLU tend à modérer la consommation d'espaces non urbanisés en confortant l'enveloppe urbaine existante, et en limitant les extensions de l'urbanisation, afin d'endiguer le phénomène d'étalement urbain, de mitage et de pression sur les espaces naturels et agricoles : le projet s'engage à réduire de 54% la consommation des espaces naturels agricoles et forestier sur les deux décennies (2021 à 2030 et 2031 à 2040), dépassant ainsi les objectifs du SCOT mais aussi du SRADDET.

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

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

Cette mobilisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale (continuité des espaces urbanisés 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) est projetée en compatibilité avec les objectifs du SCoT.

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

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

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

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

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

## 1.2.4 LES PAYSAGES

Comme cela a été présenté dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le développement de la commune ne peut pas s'envisager sans tenir compte de la dimension paysagère et patrimoniale du territoire. La dimension paysagère et patrimoniale concerne tout aussi bien :

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

Toutefois, il est utile de préciser les attendus de la prise en compte de la dimension architecturale et urbaine qui recouvre :

- La protection de la dimension bâtie ;
- La protection de quartiers urbains.

Dans le premier cas, il s'agit de préserver des architectures singulières ou des modes constructifs, reflet de la dimension historique du territoire et de son évolution. Celles-ci ont donc fait l'objet d'inventaire et concerne aussi bien le patrimoine bâti en milieu urbain qu'en zone naturelle. Nous pouvons y retrouver :

- Les cabanes forestières, au nombre de 145, sont le reflet ancestral de la gestion forestière notamment au sein de la forêt usagère. Cet inventaire permet de repérer géographiquement chacune d'entre elles et fait le lien avec la carte Durègne (forêt usagère) établie en 1901. Malgré leur implantation dans le domaine forestier de la commune, elles disposent de droits à construire qui permettent de les maintenir et les entretenir. Toutefois, ce droit à construire semble remis en cause par l'Etat suite au terrible incendie de juillet 2022. Elles font l'objet d'un inventaire, annexé au PLU, avec pour chacune d'elles une fiche de présentation et de localisation. Cet inventaire a pour objectif d'intégrer l'ensemble des cabanes forestières dans le patrimoine de la commune tout en s'assurant de la maîtrise de leur évolution. Ainsi le règlement du PLU, souhaite assurer d'une part la permanence de ces cabanes et d'autre part la reconstruction sous conditions dans cabanes détruites par l'incendie de 2022.
- Les cabanes sur l'île aux oiseaux. Elles sont, elles aussi, le fruit de l'histoire de l'exploitation ostréicole sur le Bassin d'Arcachon, les plus célèbres d'entre elles étant les deux cabanes tchanquées. Dans le cadre du plan de gestion de l'île aux oiseaux établi par le Conservatoire du Littoral, ces cabanes ont pour certaines d'entre elles, fait l'objet d'un inventaire et d'une charte de prescriptions architecturales et paysagères, dont l'ambition est de favoriser les solutions préservant la qualité architecturale des cabanes dans la diversité et la simplicité. Ce document est annexé au PLU et aux Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) pour la jouissance des cabanes présentes sur la partie publique de l'île. L'objectif est ainsi d'accentuer la protection patrimoniale en vue de maîtriser sur l'ensemble de l'île le caractère paysager et architectural à la fois en accompagnant les occupants des cabanes dans la définition de leurs projets architecturaux et paysagers et en coordonnant les actions en faveur du patrimoine bâti et paysager de l'île à l'échelle du domaine public maritime et de la partie privée.
- Les cabanes ostréicoles et de pêcheurs du port central et du Rocher, elles reflètent la culture locale et sont ainsi soumises à des normes de construction strictes (emplacement, implantation, dimension, volume et matériaux) présentes au règlement de la zone UMo du futur Plan Local de l'Urbanisme, et ce afin de conserver l'authenticité du secteur, témoin de l'histoire maritime de la commune.
- Les architectures singulières de la commune que l'on retrouve plus particulièrement sur la Teste-centre et le Pyla font l'objet d'un inventaire qui a été complété. Chacun des éléments architecturaux ou paysagers fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme. Ainsi chaque élément fait l'objet d'une fiche patrimoniale qui fixe les conditions de conservation et d'évolution de ce patrimoine.
- Aussi, parmi ces nouveaux bâtis protégés, on y retrouve des bâtisses à l'architecture de la pierre (pierre de lest, pierre de taille au style bordelais), le style architectural balnéaire ou encore le style néo basque.



Concernant le quartier de Pyla-sur-Mer, la ville a souhaité poursuivre la préservation de ce quartier identifié sous le vocable « de la ville sous la forêt » qui est un mode d'urbanisation intégré à son paysage, que l'on retrouve ailleurs sur le Bassin d'Arcachon. En effet au sein de ce quartier, la présence végétale prenant principalement la forme de grands pins maritimes de plusieurs dizaines d'années, favorise l'intégration urbaine et offre un paysage en front de Bassin d'une très grande qualité. Ainsi afin de préserver ce cadre unique, plusieurs mesures ont été soit maintenues soit accentuées en prenant comme base réglementaire non seulement les prescriptions des cahiers des charges de chaque lotissement historique, tous les travaux de la ZPPAUP qui n'a pas abouti :

- Limitation de l'emprise au sol (20 %) et pour les terrains issus d'un morcellement postérieur à la date d'approbation du PLU et présentant une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol est de 10% de l'emprise de la parcelle ou de l'unité foncière.
- Limitation de la hauteur des constructions à 6,00 m à l'égout des toits et 8,50 m au faîtage.
- Identification des principales trames vertes du quartier qui sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Augmentation du pourcentage de pleine terre à maintenir sur chaque parcelle ;
- Mise en œuvre d'une réglementation qui permet gérer le gabarit enveloppe de chaque construction
- Travail complémentaire d'identification des terrains à forte pente qui limite certains droits à construire (ex piscine)
- Maintien de la charte architecturale et paysagère qui fixe à la fois les conditions de gestion du couvert forestier mais aussi les conditions de préservation de la composition urbaine de ce secteur, via le jeu de volumes de petites tailles et isolés les uns des autres, l'homogénéité des clôtures, et la préservation des villas arcachonnaises, landaises ou néo-basques.

Il s'agit de définir sur le quartier du Pyla, un règlement patrimonial permettant de maintenir la forme urbaine originelle.

Même si le Schéma de Cohérence Territoriale du SYBARVAL a intégré les grandes continuités paysagères et patrimoniales à prendre en considération, la prise en compte des caractéristiques propres au territoire de la commune de La Teste de Buch constitue une contribution importante du Plan Local d'Urbanisme.

Pour cela, la ville a pu se servir des inventaires et des dispositions prises dans les précédents documents d'urbanisme pour constituer une base des éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver.

Parmi les exemples caractéristiques du territoire figure le recensement des réservoirs de biodiversité, continuités environnementales, en particulier le long des ruisseaux et des crastes (canal des Landes et crastes de Nezer par exemple) et de ce qui peut constituer des réservoirs et corridors de biodiversité. Ceux-ci constituent des éléments caractéristiques du patrimoine naturel testé au regard de l'importance des milieux naturels sensibles s'appuyant sur des éléments à la fois bâtis et paysagers. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal affiche le souhait de pérenniser ces ensembles patrimoniaux à la fois par un zonage et un règlement écrit appropriés, mais également en y affectant de fait une servitude au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

- Le maintien des équilibres actuels entre activités agricoles, espaces naturels et résidentiels, et activités artisanales/commerciales/industrielles en assurant une modération des impacts par l'urbanisation en respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale ;
- Les marquages des espaces préservés réglementairement (Natura 2000, Znieff, sites inscrits,), des espaces boisés remarquables, des espaces boisés significatifs, ...
- Le marquage des cours d'eau, la gestion des écoulements et la protection des ripisylves ;
- La préservation des ensembles forestiers majeurs par de la zone naturelle, à laquelle s'ajoute la mise en place d'une servitude au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). L'usage de servitudes de type « Espace Boisé Classé » doit également permettre de pérenniser sur le long terme l'occupation

naturelle des sols. Son usage doit toutefois être limité pour ne pas interférer avec la forte activité sylvicole qui peut être présente sur toute la partie nord du territoire.

- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces naturels mais aussi les espaces naturels urbains à préserver pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage, via en particulier les contributions apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et le règlement

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés pour atteindre ces objectifs, notamment l'usage de zones de protection particulière de type agricole et naturel indicé (par exemple) qui, pour des motifs de préservation des paysages ou des enjeux écologiques, permettent de limiter fortement l'apparition de nouvelles constructions (y compris agricoles).

De même, l'utilisation de la servitude au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme a parfois été faite pour des raisons écologiques. Cette déclinaison a pu résulter des inventaires de la faune, de la flore et des zones humides réalisés dans le cadre de la révision du présent PLU.

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

## 1.2.5 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

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

### Préservation des espaces agricoles

En tant qu'outil de gestion du droit des sols, le Plan Local d'Urbanisme à vocation à assurer le maintien du terroir agricole comme outil de travail premier de l'agriculture. Ainsi, en cohérence avec les orientations portées par le Schéma de Cohérence Territoriale, l'effort de modération de la consommation des espaces par l'urbanisation doit contribuer à préserver le potentiel agricole du territoire. Même si la conjoncture économique est particulièrement difficile en matière, l'aménagement du territoire doit autant que possible garantir la vocation des terres cultivables quel que soit le type de cultures mises en œuvre dans un proche avenir.

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

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

		PLU 2025					Total général
		U	1AU	2AU	A	N	
<b>PLU 2011</b>	U	1741,58	4,16	2,82		62,07	1810,63
	1AU	9,50	2,76			0,65	12,91
	2AU	34,02	11,94	16,26		211,92	274,14
	A	0,00			56,64	5,58	62,22
	N	90,59	8,60	0,00	21,36	22023,74	22144,28

<b>Total général</b>	<b>1875,68</b>	<b>27,45</b>	<b>19,09</b>	<b>77,99</b>	<b>22303,97</b>	<b>24304,19</b>
--------------------------	----------------	--------------	--------------	--------------	-----------------	-----------------

Les évolutions des surfaces règlementées entre le PLU de 2011 et le PLU de 2025 permet de mettre en avant :

- Si un total de 22206 ha bénéficiait d'un classement en zones agricoles dans le PLU de 2011, ce sont désormais plus de 22381 ha qui bénéficient d'un tel classement avec le PLU révisé ;

Ainsi, le premier outil de travail de l'agriculture que constitue la terre est à la fois mieux identifié dans le PLU révisé avec la création de nouvelles zones agricoles à l'entrée de nord de Cazaux, une plus grande reconnaissance du caractère rural du territoire, mais également moins impactée par les pressions foncières et urbaines projetées.

Cette traduction traduit donc la volonté de valoriser les projets agricoles, notamment les projets alimentaires territoriaux, le développement des jardins partagés, la permaculture. De plus, un espace de jardins partagés rue Nicolas Appert est identifiés en zone naturelle indiquée « j » pour jardin, afin de préserver ces installations existantes.

Par ailleurs, le PLU s'efforce également de créer par le biais du règlement, des environnements favorables au maintien des exploitations agricoles existantes, même si la conjoncture actuelle est difficile. Pour cela, les sièges d'exploitations agricoles doivent être également identifiés en zone agricole. La réglementation de la zone agricole, qui doit être la même sur l'ensemble du territoire, facilite la mise en œuvre des installations nécessaires à l'activité.

Comme peut en témoigner la matérialisation de la Trame Verte et Bleue territoriale mais également la proportion des zones « naturelles » (N) ou « naturelles protégées » (Np, Nr, NRfu, ...), la surface des espaces naturels et forestiers est considérable. Elle représente plus de 92% du territoire soit 22342,58 hectares (en comptant le domaine maritime). Le territoire testerein est effectivement composé de nombreux espaces naturels et boisés, mais également par un réseau hydrographique très important qui draine l'ensemble du territoire.

Au-delà des orientations économiques, les espaces boisés en lien avec la sylviculture sur une large frange centrale du territoire remplissent historiquement des fonctions diverses, en matière environnementale, écologique, de maintien des sols, d'assainissement et d'absorption des remontées de nappes, ... Ils jouent donc un rôle essentiel qui va au-delà d'une simple contribution à l'économie locale ou à l'intérêt environnemental et paysager.

Dans ce cadre toutefois, les entités boisées comprenant les plus grands intérêts paysagers et écologiques par leur diversité et richesse (boisements le long des réseaux hydrographiques, etc...) peuvent être protégés par la mise en place d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC). Les boisements remarquables (au titre de la loi littoral) et mais aussi au sein des zones urbaines sont également protégés, que ce soit pour leur valeur paysagère et patrimoniale (EBC ou au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) ou de leur valeur écologique (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

La traduction réglementaire du PADD porte aussi une attention forte à l'attractivité économique du territoire. Il est donc prévu que le PLU définisse des secteurs au sein de la zone naturelle pouvant permettre le développement d'activités touristiques de loisirs, d'hébergements touristiques, d'équipements publics et d'intérêt collectif..., à condition que ces activités n'impactent pas les milieux naturels et agricoles. Il s'agit ainsi de mobiliser l'ensemble des atouts du territoire afin de valoriser ces paysages, et de diversifier l'économie locale par une valorisation de l'ensemble des ressources.

## 1.2.6 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

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

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

#### **- préserver des espaces remarquables du territoire**

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

→ Le site classé de la grande Dune du Pilat et de la forêt usagère ;

→ Le canal des Landes ;

→ Les sites Natura 2000 et plus particulièrement :

- Le périmètre du site FR7200702 « Forêts dunaires de La Teste de Buch »
- Le périmètre du site FR7200710 « Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage »
- Le périmètre du site FR7200714 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born »

→ Les ZNIEFF de type I et II et plus particulièrement :

- La forêt usagère de La Teste de Buch (type2) ;
- Les dunes modernes du littoral landais (type2) ;
- Les zones humides d'arrière-dune du pays de Born (type2) ;
- Les prés salés Est et Ouest (type 1) ;
- La lette de la craste de Nezer (type1) ;
- Les marais nord-ouest du lac de Cazaux (type 1).

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

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

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

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

En plus de son caractère remarquable protégé, la forêt usagère est également à intégrer dans le patrimoine naturel de la commune à travers son usage et en tant que témoin de son histoire. En effet, de par son mode d'exploitation unique en France hérité du Moyen-Age, les habitants résidant depuis plus de 10 ans dans l'ancien Caplatat jouissent encore des droits d'usage pour le prélèvement des pins permettant ainsi de faire perdurer cette tradition ancestrale de plus de 2000 ans. Cette spécificité fait partie intégrante de l'identité patrimoniale testérine.

Une analyse spécifique a été réalisée sur l'identification des zones humides. Cette analyse s'est appuyée à la fois sur :

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

La révision du PLU s'est attachée à compléter les continuités écologiques déjà identifiées dans le PLU approuvé en 2011. Ces continuités permettent de relier de grands ensembles naturels forestiers (trame verte), ou des

milieux aquatiques (trame bleue) qui favorisent le déplacement et les échanges de population de nombreuses espèces. Ainsi nous pouvons identifier :

- **Les continuités bleues constituées :**

- o Du canal des Landes qui relie le lac de Cazaux au Bassin d'Arcachon orienté sud/nord. L'ensemble du canal et ses rives sont préservés au titre des espaces remarquables à l'exception de la traversée de la zone urbaine de Cazaux.
- o La craste de Nezer, continuité hydraulique orienté sud/nord, qui relie la forêt de Cazaux et se jette dans le Bassin d'Arcachon. Ce réseau hydraulique et sa ripisylve est en très grande majorité identifié au titre des espaces remarquables jusqu'à la limite de la zone d'activité.

- **Les continuités vertes constituées :**

De la continuité nord/sud formée par la forêt usagère, la forêt du Laurey et de Camicas et qui permet de relier le domaine forestier de La Teste de Buch au Bassin d'Arcachon en passant par les prés salés ouest. Afin de favoriser cette continuité plus de 90 % de la forêt du Laurey a été déclassée d'espace à aménager en espace naturel remarquable (NR). Par ailleurs, afin de favoriser le lien entre les forêts du Laurey et de Camicas, séparées par une bande urbaine organisée de part et d'autre de la RD 217<sup>E</sup>17 reliant la commune de La Teste à Arcachon, trois parcelles ont été déclassées en zone naturelle remarquable (NR) et de marquer la continuité écologique fragmentée par cette urbanisation le long de la départementale.

De la continuité ouest/est constituée de massifs forestiers permettant de relier la forêt usagère au canal des Landes. Afin de favoriser cette continuité constituée du grand massif forestier de La Teste, situé à l'ouest du territoire et du canal des Landes à l'est, deux continuités écologiques ont été maintenues de part et d'autre de la RD 112 reliant La Teste centre à Cazaux, situées entre l'hippodrome et le zoo et entre le zoo et le périmètre de la Base Aérienne 120 (N). Ces continuités correspondent aux coupures d'urbanisation que le PLU révisé ne remet pas en cause.

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

- Les espaces boisés protégés (EBC) aux abords des grands axes de circulation tels que la RN 250, la RD 1250, le boulevard du Général Leclerc notamment dans sa partie nord en lien avec la commune d'Arcachon, le boulevard des Miquelots, .... L'objectif étant de faire pénétrer la forêt au sein de la ville, en colonisant les rues, les entrées de ville et les grands axes de circulation, afin de rendre ce massif forestier plus perceptible depuis l'espace urbain et de créer des zones de transition paysagères où la ville dialogue avec la forêt ;
- La réintégration de la végétation dans les surfaces minéralisées du centre-ville ;
- Les espaces verts au sein des quartiers urbains de la commune qui, pour certains, sont d'anciens espaces verts de lotissements ;
- Les arbres remarquables en milieu urbain sur des terrains publics ou privés qui ont fait l'objet d'un inventaire et ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- L'accentuation de dispositifs réglementaires plus contraignants à Pyla-sur-Mer pour s'assurer de la préservation de la végétation et des caractéristiques paysagères de la « ville sous la forêt », associé au maintien de la charte paysagère du Pyla et de son actualisation quant aux essences conseillées à la replantation en front de mer et en deuxième ligne ;
- Les crastes et éléments végétaux en milieu urbain (trame verte et bleue) en les préservant et en les valorisant, notamment au travers de l'OAP du centre-ville. Plus précisément, il s'agit de rouvrir, nettoyer et planter les crastes qui deviennent des éléments de paysage forts qui en accompagnant les espaces publics tissent ville et nature. Il s'agit également de faire « pénétrer » le couvert végétal forestier dans la ville, en protégeant et en replantant les arbres sur les espaces publics et au sein des cœurs d'îlot de construction ;
- La prise en compte dans les futurs projets d'aménagement de la valeur paysagère à travers les OAP en zones urbaines et en extension de l'urbanisation.

De plus, en s'appuyant sur la végétation existante composée des jardins privés, des interstices de nature composés par l'homme, de parcelles non-bâties à l'intérieur des espaces urbanisés et agglomérés, d'espaces publics plantés, le PLU définit une autre trame verte, plus locale, de nature en ville. La présence du végétal est ainsi confortée en valorisant le « végétal en pas japonais » qui peut se repérer sur le territoire notamment en zone urbaine : en préservant les principaux massifs arborés, les plus représentatifs des qualités naturelles du cadre de vie local, et participant à la lutte contre les îlots de chaleur. Il s'agit donc de préserver cette trame locale, y compris au sein des espaces agglomérés classés en zone urbaine et en garantir son maintien.

### L'importance de l'eau

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

Par ailleurs, la prise en compte de l'écoulement des eaux doit faire l'objet d'une attention particulière dans certaines circonstances :

- Dans les règlements graphique et écrits, l'identification de secteurs urbains ont pour objectif de limiter les potentialités de renforcement de l'urbanisation par une simple gestion des constructions existantes. Cela se justifie où les risques liés au ruissellement des eaux pluviales et de remontée de nappes phréatiques peuvent être importants ;
- Dans les OAP, il est clairement demandé d'intégrer la gestion impérative des eaux pluviales dans les aménagements urbains afin :
  - De ne pas aggraver le risque érosif et le risque inondation local ou en aval ;
  - De valoriser les aménagements urbains (chemins de l'eau, espaces publics, noues, ...) ;
  - De limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles zones d'urbanisation ;
  - D'intégrer les particularités physiques du terrain pour ne pas empêcher le bon écoulement des eaux.

Ainsi, au global, la déclinaison de la TVB est particulièrement travaillée pour qu'espaces agricoles, naturels et forestiers composent un ensemble cohérent tout en tenant compte de leurs fonctions spécifiques et d'un niveau d'enjeux de protection différent qu'ils portent.

## **1.2.7 L'HABITAT**

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

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

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

- La redéfinition de l'objectif démographique et de production de logements en lien avec le projet de territoire, le PLH et le SCOT ;



- La production de logements sociaux à assurer car la commune est concernée par l'article 55 de la loi SRU ;
- La poursuite de l'intervention pour l'amélioration de l'habitat privé existant, avec une attention particulière sur les copropriétés privées ;

Ainsi, au regard du Programme Local de l'Habitat (encours de révision), les réflexions amenées par la démarche, associées aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du SYBARVAL, et à l'expérience importante du service « Urbanisme » de la ville, ont amené à intégrer un certain nombre de dispositions.

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

Le PLH 2016-2021, devenu exécutoire le 5 juillet 2017, faisait apparaître pour la Commune de La Teste un objectif de production de 194 résidences principales par an comprenant 20 % de logements sociaux. Toutefois la loi ALUR fixe un objectif plus ambitieux de production de logements sociaux à hauteur de 25 % du nombre des résidences principales.

Le PLH, adopté le 13 février 2025, définit pour la ville de La Teste un objectif de production de 205 logements par an comprenant 63 % de logements sociaux, c'est-à-dire 130 logements sociaux à produire par an. Sur la période d'application du PLH, la production de logements représente 1230 logements dont 780 logements sociaux.

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

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

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

Pour diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations, plusieurs orientations sont fixées :

- Acter d'une croissance de population de 0,8% par an sur la commune, en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre et répondre aux besoins en logements en découlant.
- Répondre aux besoins et aux objectifs de production de logements, à savoir 205 nouveaux logements par an, dont 130 logements sociaux par an (soit 55%) afin de répondre à l'objectif de rattrapage des obligations légales (cf. Article 55 de la loi SRU), rappelé par le PLH ;
- Poursuivre la diversification du parc de logements (notamment par la création de logements locatifs) et garantir une mixité sociale et intergénérationnelle (notamment en favorisant le parcours résidentiel pour les testeurs (étudiants, jeunes ménages) ainsi qu'en répondant aux besoins d'une population
- Permettre le développement de l'offre de logements à destination des saisonniers en tant que commune touristique

L'un des principaux enjeux de la déclinaison réglementaire du PLU vis-à-vis de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat de la COBAS, est de se donner les moyens et les outils qui doivent répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU de pouvoir le faire.

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

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

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

- Dans le règlement écrit, la reconduction systématique d'une proportion de logements sociaux à réaliser en fonction de plusieurs paramètres, correspondant à un objectif de diversité sociale dans les zones urbaines : les zones concernées et les tailles d'opérations de logements visés avec des seuils de déclenchement qui débutent à partir d'opération de 4 logements ou lots.
- Dans le règlement graphique, des servitudes de mixité sociale peuvent être positionnées sur certaines parcelles ou ensembles de parcelles de manière à favoriser l'émergence d'opération d'aménagement d'ensemble comportant une proportion importante de logements sociaux.
- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, que ce soit pour des communes concernées par des obligations de production de logements sociaux ou non, la définition d'un prorata de logements sociaux à réaliser par opération d'aménagement d'ensemble. Toutes les communes « SRU » sont concernées aussi bien sur des zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU) ou sur des zones urbaines en renouvellement (zones U).
- Des zones 2AU (réserves foncières) inscrites dans la comptabilisation des logements à produire avec la mise en place d'une servitude de mixité sociale afin d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux du PADD et du PLH. Ces zones 2AU seront ouvertes dans le cadre d'une révision du PLU au-delà de la temporalité de 6 ans.

La ville de La Teste souhaite conforter son attractivité et la politique de l'habitat doit jouer un rôle majeur par l'accueil de nouvelles populations en soutenant l'économie locale (de la construction, rénovation mais aussi de l'économie présentielle) et en favorisant le maintien et le développement d'équipements publics. Aussi, le positionnement des espaces de production de logements est très important pour conforter l'ensemble des politiques publiques mises en œuvre ces dernières années :

- En matière de dynamisme du Centre-ville, en érudant pas le potentiel de reprise de logements vacants dans la programmation globale (objectifs du PLH est d'un minimum de 11 logements par an remis sur le marché) et en assurant un positionnement géographiquement « central » des futurs logements, au



plus près des services de proximité, des équipements et des services de mobilité. Cela peut donc passer aussi bien par la mise en lumière de potentialité de renouvellement urbain ou de densification.

- En matière de limitation des processus d'extension d'urbanisation en évitant autant que possible des processus qui engendrerait des extensions de réseau, coûteuses sur le long terme.
- En matière de mobilité en mettant par exemple en lumière les potentialités de renouvellement urbain et d'intensification urbaine autour de la gare et du centre-ville (OAP sur des sites périphériques à la gare et au centre-ville).

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

Ces enjeux sont pleinement repris au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées plus loin dans ce document. Au-delà de la programmation chiffrée du nombre de logements à produire, c'est aussi la qualité de l'offre, sa localisation et sa diversification, qui a été recherchée afin de valoriser les centralités urbaines du territoire.

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

De plus, pour atteindre ces objectifs, il est nécessaire de compléter les outils réglementaires :

- Favoriser la diversité des formes urbaines permettant de produire un habitat diversifié en opposition à la production uniforme de lotissements, qui a dominé sur la ville jusqu'au début des années 2000. L'acceptation d'une densification adaptée permet de produire des formes plus collectives et qualitatives qui sont une réelle alternative à la consommation foncière. Nous pouvons distinguer trois types de densification qui participent pleinement à diversifier l'offre en logements :
  - o Les formes collectives et « verticales » qui se situent principalement dans les centralités de La Teste-centre et Cazaux. Elles disposent d'emprises plus importantes et de hauteur qui varient entre du R+1 au R+3 plus attique en fonction des secteurs. A Cazaux les hauteurs sont limitées à R+1 plus Attique et à La Teste-centre, elles peuvent aller jusqu'à R+3 plus attique (zone UAa). Ces secteurs de centralité étant à ce jour en pleine mutation, des mesures réglementaires ont été prises pour adapter ces densités au bâti existant. Cela passe principalement par l'obligation de ne pas produire de mur pignon de plus de R+2 lorsque la construction se trouve en limite avec une zone d'habitat plus bas (tissu pavillonnaire) et de favoriser le maintien d'espaces de pleine terre suffisamment conséquents (minimum 30 % de la parcelle pour les secteurs les plus denses) pour permettre l'intégration paysagère de ces nouvelles constructions dans son environnement immédiat.
  - o Les formes collectives ou groupées horizontales qui se situent dans les espaces périphériques des centralités et des principales entrées de ville. Elles concernent les zones UC et UD du PLU. La réglementation intermédiaire entre les zones les plus denses (Zones UAa/UA/UB) incite à la réalisation d'opérations groupées horizontales qui mettent l'accent sur l'intégration urbaine et paysagère. Ainsi, avec l'obligation de produire un minimum de 50 % d'espaces libres de toutes constructions, l'espace mis à disposition des occupants est plutôt collectif. Les hauteurs des constructions sont adaptées aux caractéristiques d'un pavillonnaire dense (R+1 maximum)
  - o La réduction de la production de lots à bâtir sur des surfaces plus réduites : La production de lots à bâtir est toujours envisagée mais plutôt sous la forme de division foncière au sein de quartiers déjà bâtis. Cette division parcellaire doit permettre de favoriser un peu plus de densité dans les quartiers pavillonnaires (construction sur des lots plus petits) tout en respectant l'intimité et les usages des constructions existantes.

- Adapter la production du logement aux besoins en matière de mixité sociale répondant aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU portant obligation à la commune de disposer de 25 % de logements sociaux calculés par rapport au nombre de résidences principales. Afin de s'assurer une production allant dans le sens de la loi dans un marché immobilier dynamique, la commune a décidé de renforcer la réglementation du PLU afin d'associer à l'effort de production, les opérateurs et les projets privés.

La production de logements sociaux :

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

Dans les OAP, les servitudes de mixité sociales qui sont mises en place permettent de produire un certain nombre de logements sociaux (853 LLS), comme le montre le tableau suivant.

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

Projet de PLU	Projet de zonage	Nb de logements FUTURS PROJETS	Dont logements sociaux ETUDE A LANCER
Prés salés ouest	UB	85	43
Enclos du Cap Lande	UD	58	29
secteur des bordes (Bordes Est)	1AU	50	25
Baou	1AUb	250	150
Lède de la Seuve	1AU	60	45
Sécary	1AU <sub>s</sub>	150	90
Cap de Mount	1AU <sub>c</sub>	150	90
Cazaux entrée de Ville (Jaumar Pins de Cazaux)	1AU	40	20
Cazaux Ouest Canal	UD	50	25
2AU - Cazaux est	2AU	492	246
2AU - Pyla nord	2AU	37	0
2AU - Pylas sud 1	2AU	7	0
2AU - Pyla sud 2	2AU	30	0
La Humeyre (2)	UB	120	60
Cazaux Nord (11)	1AU	50	30
<b>TOTAL Logements ordinaires/ LLS</b>		<b>1629</b>	<b>853</b>

Cependant, il ne faut pas oublier de prendre en compte dans la comptabilité des logements sociaux, tous les logements qui sont en cours de réalisation et dont les permis de construire ont été accordés depuis le recensement établi par le PLH.

Le tableau ci-dessous montre que le travail engagé par la ville porte ses fruits puisque le travail de rattrapage est important et le nombre de logements sociaux non encore comptabilisé s'élève à 751 logements.

Rentrées prévues dans l'inventaire LLS : logements construits, rénovés ou en rénovation	LLS créés
Opération Gironde Habitat- Résidence les PIROGUES- 3 avenue de Verdun- Cazaux	21
Opération Edouard Denis et DOMOFRANCE Résidence Perla - avenue de Verdun/ rue des Maraichers- La Teste	23
Opération NEXITY / bailleur ERILIA- Résidence le Castelnau- 1 à 7 rue Castelnau- La teste	14
Opération STOA/DOMOFRANCE- Résidence Alban Chanard- ancien stade de foot de Cazaux	36
Opération FAYAT/DOMOFRANCE- Résidence Ostrea- îlot Franklin- rue Dignac/ place Gambetta	37
Opération STOA/Erilia- Route de Cazaux- Hippodrome	66
Opération CDC Habitat- Avenue Saint Exupéry	30
Opération STOA/ERILIA- Résidence Kyma- 51 avenue Charles de Gaulle	11
Opération SOPIC/ Clairsienne- Résidence Assalida- 11 rue Castelnau	28
Opération PICHET/ 1000 ET 1 VIES- 27 rue Francon	21
Opération DOMOFRANCE- 66 bis avenue Charles de Gaulle	6
Opération 1000 et 1 vies- rue Jules Fabre	32
Opération ICF Immobilier- chemin de la procession	26
Opération Clairsienne- angle Rue Lody/ avenue Charles de Gaulle	29
Opération DOMOFRANCE- Joli bois	81
Opération CDC Habitat-Marzac	99
Opération PICHET/ ICF - projet Gare-PEM	33
Opération PICHET- La Montagnette- EPHAD les Arboursiers	45
Opération FJT Gironde Habitat- ex cercle canin- route de Cazaux	51
Opération Gironde Habitat- rue Henri DHEURLE- 5 maisons BRS	5
Opération impasse du Lapin Blanc	16
ilot des Boyens	25
Opération VIABILIS/ DOMOFRANCE - rue de Maugis	16
<b>TOTAL :</b>	<b>751</b>

Ainsi en ajoutant les logements sociaux produire dans le cadre du PLU et les logements non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1604 unités, dépassant l'objectif du PLU de 260 logements.

## 1.2.8 LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

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

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

Dans ce registre le quartier de la gare est donc amené à prendre une importance grandissante dans le rôle de desserte des mobilités, d'une part mais également dans une recherche de plus grande attractivité de ses quartiers pour d'autres usages, aussi bien résidentiel que sur la déclinaison d'une économie de proximité (façade maritime, rue du port par exemple). Le PLU doit donc règlementairement accompagner ce processus

de valorisation du quartier de gare qui doit amener à des logiques de renouvellement urbain de certains îlots, comme, par exemple, l'îlot de la Humeyre qui fait l'objet d'une OAP ou dans une logique de renforcement de l'urbanisation sur la façade maritime (OAP Prés Salés Ouest).

La gare doit ainsi conjuguer et associer toutes les mobilités dans le panel des services proposées aux habitants et usagers afin de rendre le territoire, dont la composante rurale est toujours présente à proximité.

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

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



Outre le travail sur les aménagements sur le domaine public qui peut être réalisé, il s'agit aussi de rendre cela possible par une politique d'aménagement urbain du territoire qui soit cohérente avec cela. C'est donc aussi pour cette raison que le PLU vise au renforcement ou au développement des quartiers urbains les mieux connectés possibles avec l'enveloppe urbaine existante. Cela passe donc à la fois par un travail de renforcement de l'urbanisation sur les espaces les plus agglomérés possibles, mais également par l'intégration de certains principes d'aménagements de liaisons douces et actives, alternatives à l'usage de l'automobile, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

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

Au-delà du confort et de la sécurité qui est recherchée dans la pratique de la mobilité douce sur le territoire, c'est bien aussi un certain art de vivre et un cadre de vie plus apaisé qui doit être mis en avant. C'est aussi pour cette raison que ce travail d'aménagement et de développement de la mobilité douce doit pouvoir se faire également en lien avec les intérêts du développement touristique du territoire qui est en lien direct avec des sites de renommée mondiale (Arcachon, les ports, la dune du Pilat, ...).

### 1.2.9 LES RESEAUX D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

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

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

Ainsi en application de l'article 47 de la Loi relative à l'énergie et au climat du 9 novembre 2019, le PLU retranscrit dans le règlement la possibilité d'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation, pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux ayant une emprise au sol supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ainsi que sur les bâtiments à vocation tertiaire, résidentielle (hors logements sociaux) ou agricole.

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

Le SCOT du SYBARVAL a précisé que certains sites artificialisés ou pollués ne peuvent pas accueillir de parcs photovoltaïques en raison des modalités d'application de la loi Littoral. Au cours de la période de mise en œuvre du SCOT, si les règles de continuité bâtie sont modifiées, un certain nombre de secteurs seront autorisés à accueillir des parcs photovoltaïques. Sur le territoire de La Teste de Buch, le site de la décharge de Natus est fléché : il représente une superficie de 5,4 hectares.

Ainsi, dans le cadre de l'application de la loi littoral, ce site ne peut pas être zoné pour permettre la production d'énergies renouvelables car il ne se situe pas en continuité avec les agglomérations (au sens de la loi littoral).

De plus, le PLU donne la possibilité de développer les implantations d'ombrières photovoltaïques sur les parkings (loi d'accélération des énergies renouvelables) en application de l'article 40 de la loi ApER qui rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1<sup>er</sup> juillet 2023, de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

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

### 1.2.10 LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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



COBAS et les services de Gironde Numérique vont permettre toutefois de résorber les déficiences existantes dans les prochains mois.

S'appuyant sur cet outil indispensable au fonctionnement des services administratifs et des activités économiques du territoire, les pôles de développement prioritaires vont ainsi pouvoir légitimement confortés, tout particulièrement ceux identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La Teste constitue le bassin d'emplois et de services majeur à conforter et développer, la mise en connexion numérique du territoire justifie la capacité de l'ensemble des communes de la COBAS à apporter des réponses complémentaires et diversifiées d'animation du territoire, en particulier à l'échelle des centralités identifiées par le Schéma de Cohérence Territoriale du SYBRAVAL.

### 1.2.11 L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

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

- de favoriser le regain d'attractivité des offres commerciales dans le centre-ville de la Teste dans des dynamiques d'ensemble sur un périmètre élargi du parcours marchand.



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

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

Les principales zones d'activités du territoire regroupent l'essentiel de l'offre en commerces et services de proximité pour une très large partie du territoire et périphérique.

S'appuyant par ailleurs sur un nombre conséquent de sites économiques à l'échelle intercommunal, le Plan Local d'Urbanisme doit jouer un rôle pour donner plus de clarté à la vocation de chaque zone d'activités, notamment d'un point de vue commercial, les objectifs étant de limiter les extensions et développement de zones économiques à vocations commerciales.

#### - L'activité économique liée aux centralités

Un des enjeux majeurs de la commune de La Teste de Buch est d'afficher son identité par le biais du développement et l'amélioration de la lisibilité de ses centralités. Cet objectif concerne aussi bien La Teste-centre, Pyla et Cazaux. L'identification d'une offre commerciale de centralité participe pleinement à cette identité forte. C'est le cas de La Teste-centre où tout est mis en place pour favoriser les usages de centre-ville dont fait partie l'activité commerciale et de services.

En application de cette logique, des séquences du centre-ville de La Teste peuvent être ciblées par des servitudes au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en effet de maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux des principales séquences de rues ou de places en particulier. De fait, le rôle des espaces publics et des cheminements doux est également important puisqu'ils devront permettre une accessibilité et une valorisation des commerces et services afin de renforcer leur attrait. C'est un point d'autant plus important que les commerces existants, et les commerces futurs souhaités, sont des commerces de proximité qui, par définition, répondent à une population résidente proche, qui privilégiera sans doute les modes actifs pour accéder à ces commerces.

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

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

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

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

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

#### - Les zones économiques périphériques

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

Les secteurs économiques de « Cap Océan » et des « Miquelots » disposent d'une situation particulière car intégrés à des quartiers urbains (Quartier du centre-ville et des Miquelots). Ils disposent d'une réglementation spécifique en UIC\* (artisanat, bureau, commerce). De la même manière, le quartier de Cazaux dispose d'une

petite zone d'activités en entrée de ville sur laquelle est implantée une petite surface commerciale. Classée en zone UX, cette zone doit permettre le développement d'activités artisanales.

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

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

### 1.2.12 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

#### **Maintenir les conditions favorables au développement économique du territoire**

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

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

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

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

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

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

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



- Intégrer les transitions écologiques et énergétiques

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

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

**La zone de l'aérodrome** est favorable à l'accueil, au développement et à l'extension d'activités spécifiques, notamment **aéronautiques**, en pleine compatibilité et complémentarité avec l'existant. Cet espace constitue une agglomération à vocation économique au regard des critères identifiés dans le SCOT, considérant, au regard des activités spécifiques présentes et des contraintes liées, que le critère de densité minimale bâtie (de 1500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par hectare\*) ne peut ici être appliqué. En revanche, bien que relativement isolée, l'emprise de la zone économique de l'aérodrome et les activités présentes traduisent bien le **caractère stratégique de ce site à l'échelle de la COBAS**. Le développement et l'extension des activités, notamment industrielles, sur ce site doivent néanmoins pleinement s'intégrer au contexte paysager contribuant à valoriser l'aérodrome.

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

**Prescription 235 (extrait SCOT SYBRAVAL approuvé en juin 2024)**

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

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

*3-une variété d'activités majoritairement artisanale ;*

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

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

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

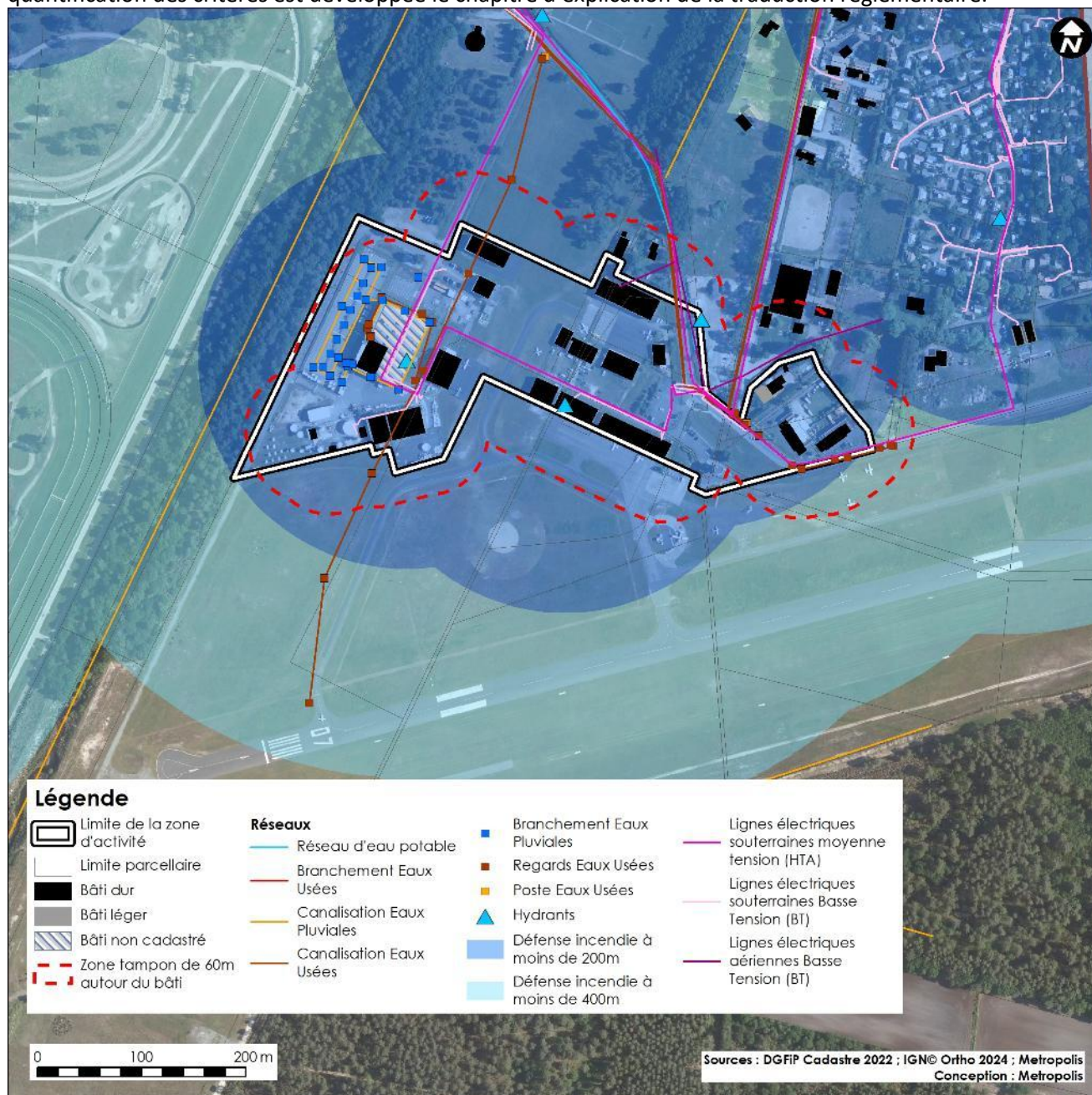
*Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme justifient et délimitent à leur échelle les enveloppes urbaines des agglomérations à vocation économique, conformément à la prescription 234. Les cartographies de l'atlas (Annexe 10.1 du DOO) positionnent ces agglomérations mais n'en déterminent pas la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

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

Une précision toutefois, : le premier critère du SCOT parle d'une surface de plancher minimale pour permettre la création de cette agglomération économique. Les rédacteurs du SCOT se sont trompés. Les activités économiques ne créent que peu de surface de plancher (en dehors des bureaux et des activités de services, et encore !). Elles créent principalement de l'emprise au sol. C'est sur cette base d'emprise au sol que nous nous sommes appuyés pour appliquer ce critère. En effet, la zone économique actuelle présente une emprise au sol de 1507m<sup>2</sup> à l'hectare, majoritairement à vocation artisanale, une continuité de bâti inférieure ou égale à 120m, desservies par les réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et avec accès routier direct.

Le site est aussi desservi par l'aérodrome.

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



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

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

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

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

*\*Safran est un groupe international de haute technologie opérant dans les domaines de l'aéronautique (propulsion, équipements et intérieurs), de l'espace et de la défense. Sa mission : contribuer durablement à un monde plus sûr, où le transport aérien devient toujours plus respectueux de l'environnement, plus confortable et plus accessible. Implanté sur tous les continents, le Groupe emploie 100 000 collaborateurs pour un chiffre*

*d'affaires de 27,3 milliards d'euros en 2024, et occupe, seul ou en partenariat, des positions de premier plan mondial ou européen sur ses marchés. Safran s'engage dans des programmes de recherche et développement qui préservent les priorités environnementales de sa feuille de route d'innovation technologique.*

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

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

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

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

### **Maintenir les activités ostréicoles, de nautisme, ...**

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

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

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

### **L'activité touristique et de loisirs**

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

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

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

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





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

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

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

Ainsi, ces 5 campings ont été identifiés afin

de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec d'autres activités touristiques déjà existantes.

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

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

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

Parallèlement, le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux. Un vaste projet de reconstitution est en cours de réalisation permettant de constituer un parcours de 18 trous en deux boucles de 9 trous, s'organisant autour du nouveau club house, situé à l'est du boulevard d'Arcachon. A l'ouest du boulevard en lieu et place de l'actuel club house, un projet hôtelier est envisagé, adossé à un 9 trous, extrêmement compacts. Ainsi, l'ancien projet d'extension du golf qui représentait une surface aménagée supplémentaire de 33 ha, situé à l'ouest du boulevard, est abandonné. Seule est maintenue une surface de 8 ha permettant la réalisation du parcours de 9 trous compacts adossé à l'équipement hôtelier, tout en préservant les espaces boisés sensibles périphériques. Par ailleurs la réorganisation du golf existant situé à l'est du boulevard d'Arcachon, nécessite une extension de 10 ha afin de réinstaller les trous n° 1 et 18 ainsi que le practice. Ces espaces sont classés ou maintenus en zone NLg. Cette reconstitution globale permet la préservation en zone naturelle de plus 26 ha supplémentaires classés en zone NR et en EBC conformément au jugement de 2015.

Le quartier de Cazaux est un site touristique très apprécié notamment des familles grâce au lac du même nom, qui offre une vraie alternative aux plages océanes plutôt appréciées pour la force de la houle océanique. Toutefois l'hébergement touristique y est peu présent et mérite d'y être complété dans le cadre du redéploiement des équipements touristiques. Ainsi, l'offre qui y est envisagée se situe au niveau de l'entrée de

ville (RD112) dans la continuité de la zone d'activités. Cette offre se réaliserait sous forme de camping. Ainsi le PLU a classé 4 ha en zone 1AUK afin de favoriser cette réalisation.

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

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

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

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

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

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

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

### 1.2.13 REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

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

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

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

- pour l'accueil de futurs logements, avec le potentiel cumulé théorique de près de 3120 à 6900 logements bruts sur des d'espaces constructibles à vocation d'habitat (et bien que ramené à un potentiel inférieur comme expliqué dans l'étude de densification) ;
- Pour le développement économique du territoire avec plus de 25 ha théoriquement mobilisables selon le SCOT, dont la localisation ne répond pas forcément à une cohérence de développement d'intérêt communautaire en application de la loi littoral. Le travail du projet communal consiste

donc à mobiliser le foncier disponible en densification des espaces encore mobilisable dans les périmètres économiques existants.

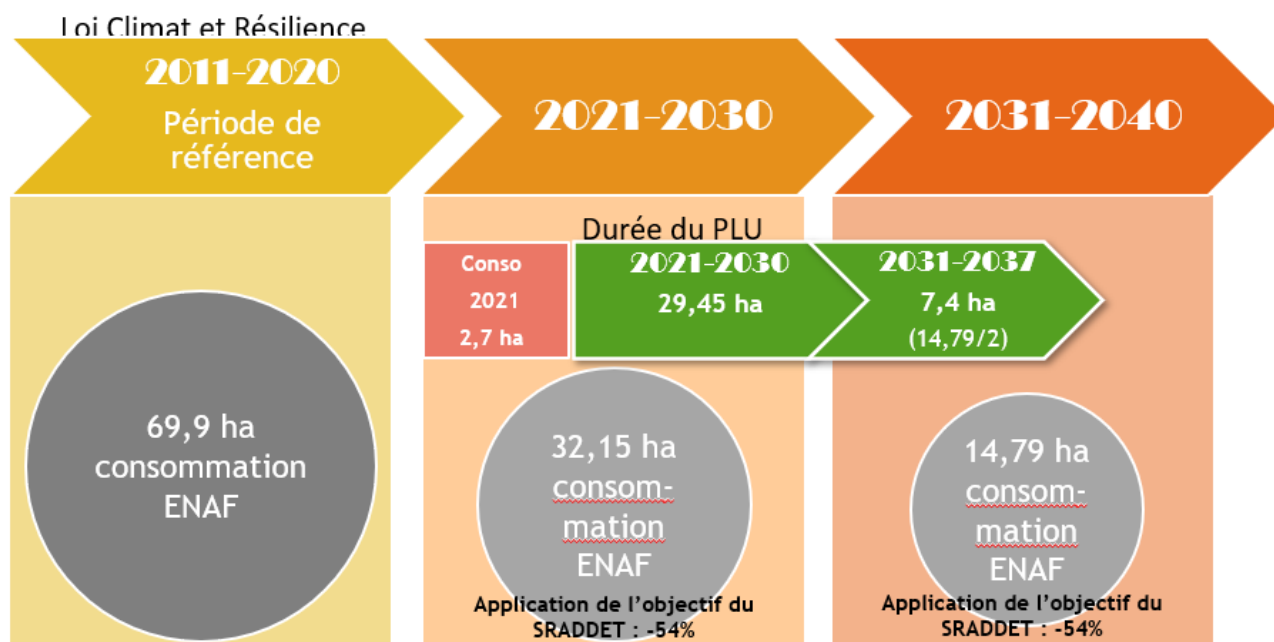
Dans le domaine de l'habitat, le choix a donc été de limiter les potentialités de consommation foncière, en comptabilisant notamment les nombreux espaces libres non construits et présents au sein des principaux espaces déjà agglomérés. Toutefois, cette comptabilisation théorique est confrontée aux réalités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

- Une pression foncière sur le territoire, avec un processus de division parcellaire très fortement mis en œuvre sur l'ensemble du territoire mais avec des niveaux de densité sensiblement différents dont il résulte des terrains constructibles en moyenne plus grands à Cazaux et au Pyla du territoire par rapport au Nord (La Teste) ;
- Une rétention foncière qui de fait peut concerner tout terrain qui échappe à la maîtrise publique ;
- Un processus de densification, et de portage de programme de logements collectifs, qui n'est pas égal sur le territoire, avec une plus grande difficulté d'amener ce type d'opérations, abstraction faites des centralités et/ou des opérations pouvant être portées par des bailleurs sociaux ;
- Des capacités de densification théorique qui peuvent être confrontées à des impossibilités de mise en œuvre au regard de problématiques de réseaux (défense incendie, enjeu d'atténuation de la sollicitation de la ressource en eau potable, évitement des aléas de ruissellement...).

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

Il s'agit d'une orientation ambitieuse qui a pu être traduite règlementairement et spatialement dans le PLU. En effet, le bilan des surfaces mobilisées dans le PLU **permet la réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) à hauteur de moins 54% d'ici à 2037 et par rapport aux espaces effectivement consommés entre 2011 et 2020 (rapporté à 12 années pour correspondre à la durée du PLU). Dans ce cadre le PLU s'inscrit bien en compatibilité avec les orientations du SRADET et du SCoT du SYBERVAL.**

## Objectif consommation ENAF



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

**Par ailleurs, sans appliquer de taux de rétention foncière** sur les surfaces identifiables et les espaces libres en zone urbaine, en cohérence avec les taux appliqués sur les nombres de logements réalisables, **la réduction de la consommation foncières est de -54%, conformément aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF établie dans le SRADET, au-delà des objectifs du SCOT.**

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

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

## 1.3 EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les espaces libres effectivement constructibles au sein des périmètres agglomérés ;
- Les espaces théoriquement libres constructibles, mais qui dans les faits font l'objet d'autorisation d'urbanisme récemment délivrées (permis d'aménager, permis de construire,...) ;
- Les espaces libres non constructibles, au regard de contraintes diverses (difficultés d'accès, enjeux de protection ou de préservation, risques...).
- Les espaces projetés comme devant devenir constructible en espace naturel, agricole ou forestier, qui font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées ci-après.



### 1.3.1 PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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

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

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

- Les tranches peuvent se mener concomitamment, la chronologie de réalisation n'a pas d'importance,
- Les phases doivent être mises en œuvre dans l'ordre chronologique indiqué par leur numérotation.

**Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire** afin d'assurer :

- Les liens entre l'opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties,
- Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. La notion de hiérarchisation des voies édictée dans les OAP traduit la volonté de différencier le traitement des voies à créer (double sens ou sens unique, aménagements piétons, aménagements paysagers...) afin de marquer de façon cohérente les voies principales, secondaires ou de desserte locale.

**Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser :**

- Par la définition d'espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers mais aussi afin d'assurer la préservation d'une nature en ville, répondant à l'identité du territoire.
- Par la définition de mails plantés d'arbres à hautes tiges notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant pour préserver l'identité du territoire, y compris au sein des centralités.
- Par la définition d'orientations d'aménagement permettant de préserver les panoramas, les éléments de patrimoine bâti et naturel explicitement repérés...
- Par la définition de prescriptions architecturales, patrimoniales et paysagères spécifiques décrites dans le règlement et s'imposant aux secteurs aux enjeux sensibles.

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

- Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole en déclinaison de la « Trame Verte et Bleue ».
- Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées.
- Limiter les risques relatifs aux feux de forêt en préservant un espace tampon non bâti entre le massif forestier et les habitations, accessible par les services de lutte contre les incendies.
- Intégrer au sein de chaque opérations les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'intégration des dispositifs d'assainissement.

L'ensemble des dispositifs de prévention des risques, de valorisation paysagère et urbaine seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet – sur le site même couvert par les Orientations d'Aménagement et de

Programmation. Ainsi, **il n'est pas pertinent de corrélér directement la surface à urbaniser (ou urbaine), c'est-à-dire la surface brute, et le nombre de logements construits, par exemple pour le calcul de densités moyennes**. En outre, le calcul de surface nette (excluant tout ce qui ne relève pas de l'habitat en tant que tel) peut difficilement être appréhendé tant les situations des quelques dizaines de sites couverts par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent varier (topographie, gestion des interfaces avec les espaces agricoles, naturels et forestier, dispositifs de gestion des eaux pluviales...).

### 1.3.2 LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE CONFORTEMENT URBAIN

Il s'agit essentiellement d'ilots des polarités de La Teste et de Cazaux dégradés et/ou contraints. Les objectifs sont de (re)développer leur diversité fonctionnelle en assurant l'évolution du tissu urbain existant et en favorisant le développement de nouvelles opérations mixtes.

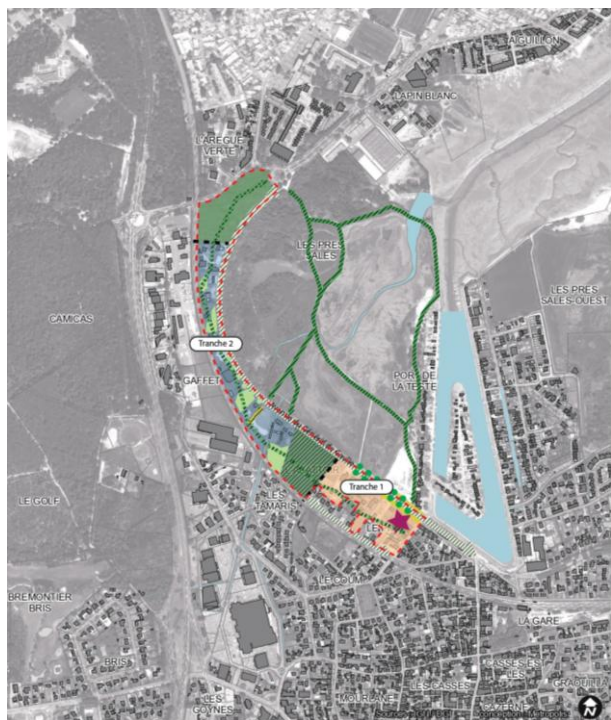
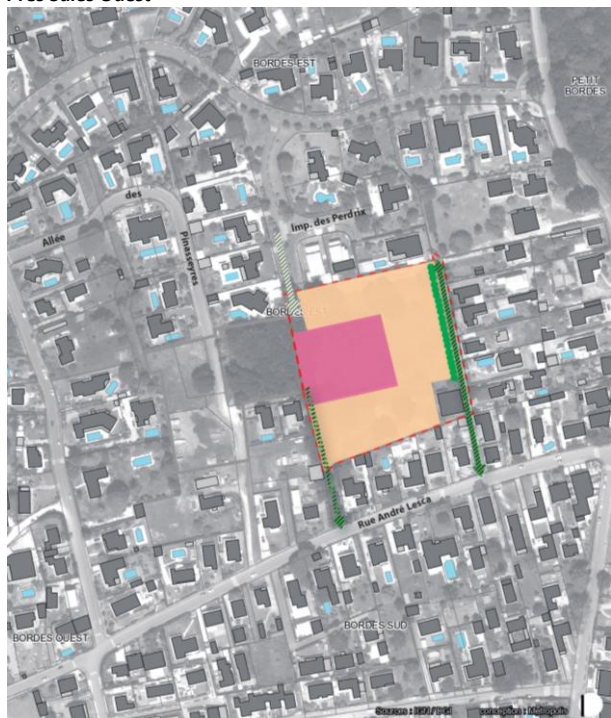
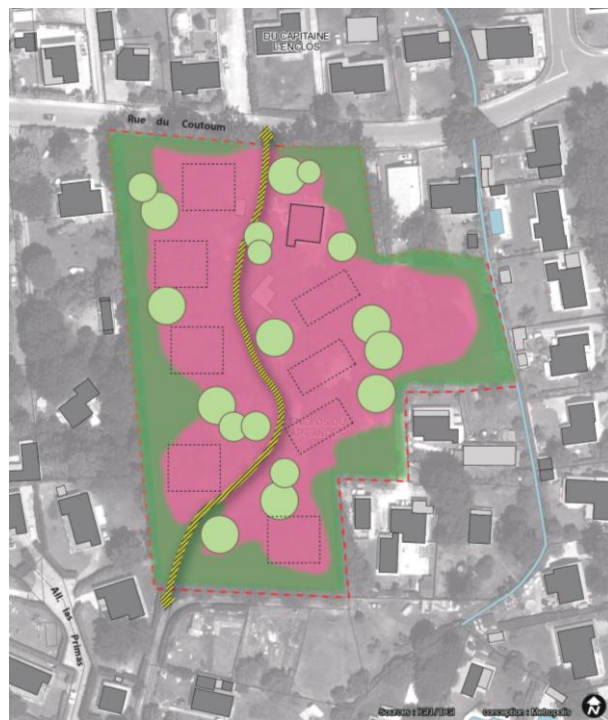
Ces sites concernent surtout les communes bénéficiant d'un statut de centralité, où une certaine pression foncière existe et où les enjeux portent notamment sur la valorisation des quartiers de proximité, des quartiers de gare, des entrées de ville et des espaces d'intérêt supra-communaux autour de grands projets d'infrastructures et d'équipements.

Les réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation à ces enjeux et objectifs sont les suivants :

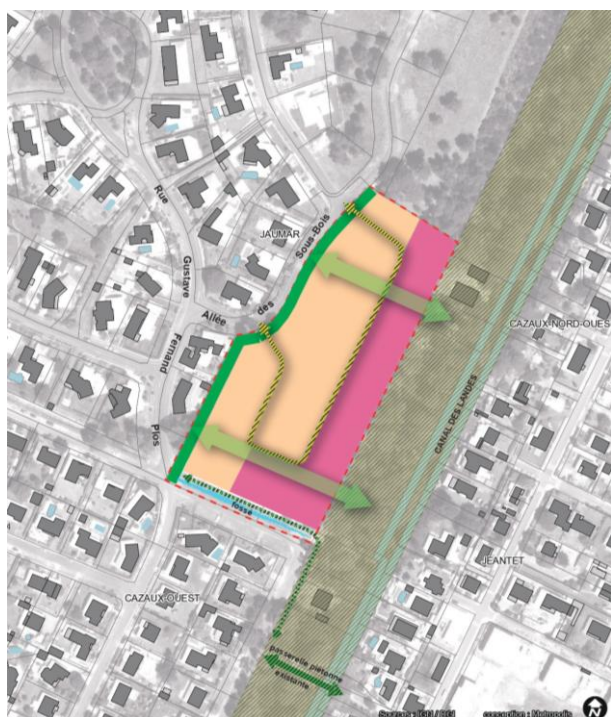
- Favoriser les commerces, services et bureaux en rez-de-chaussée des constructions : La Humeyre, Les Prés Salés ouest
- Favoriser la production de logements sociaux,
- Favoriser le renouvellement urbain autour de la gare,
- Requalifier ou créer des espaces publics centraux, le cas échéant en incluant des dispositifs de en interface avec la forêt ;
- Favoriser les formes urbaines spécifiques des centralités (densités, alignements sur emprise publique, mitoyenneté, hauteurs). ;
- Adapter le réseau viaire existant aux flux et modes de déplacements projetés en accord avec des logiques de structuration de l'urbanisation et gestion des différents types de mobilité ;
- Développer ainsi les liaisons inter quartiers entre la nouvelle opération et le tissu urbain existant ;
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions au tissu urbain existant ;
- Développer les équipements, réseaux, défense incendie, gestion des eaux... bénéfiques à la nouvelle opération et à l'existant limitrophe ;
- Développer des espaces verts communs favorisant la nature en ville et limiter les îlots de chaleur urbain ;
- Préserver les enjeux environnementaux existants en application de la séquence éviter, réduire et compenser pour chacun de sites.

En détail, au-delà des enjeux spécifiques à chaque site, les différences entre ces orientations d'aménagement et de programmation résident principalement dans les volumétries et les formes d'implantation des nouvelles constructions, des densités ou encore des largeurs d'emprise publiques.

Il est entendu par « confortement urbain » sur certains sites, la volonté d'optimiser les réseaux existants en favorisant la production de logements au sein des cœurs d'ilots.

**Près Salés Ouest****Bordes Est****Enclos du Cap Lande****La Humeyre**





Cazaux ouest / Canal

### 1.3.3 LES SITES D'EXTENSION URBAINE

Au-delà des sites de confortement urbain et de renouvellement urbain, la production de logement et le rattrapage de la production de logements sociaux ont nécessité de développer l'urbanisation sur des terrains naturels ou agricoles. Ces zones à urbaniser sont donc situées en extension de zones urbaines existantes des agglomération au sens de la loi Littoral.

Dans ce cas, l'objectif est d'y rationaliser la consommation d'espaces agricoles et naturels, limiter les impacts sur les espaces limitrophes (bâti ou non) et assurer le développement d'un réseau viaire cohérent.

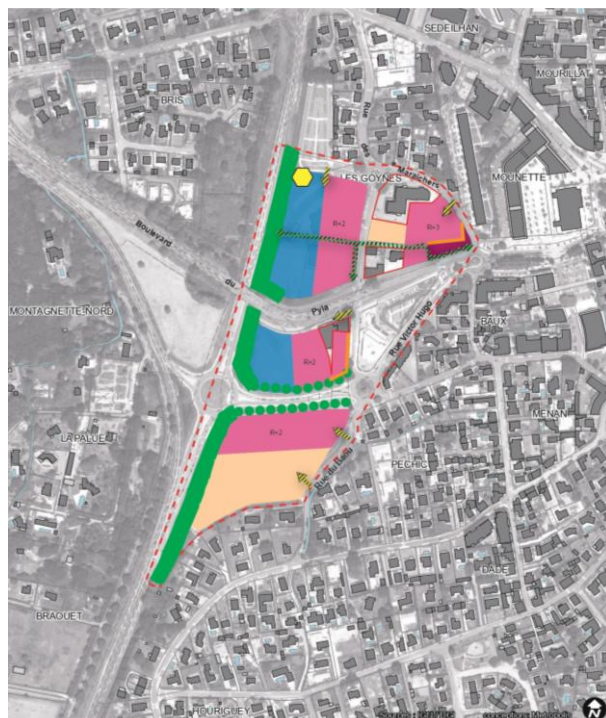
Les réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont les suivantes :

- Développer une desserte locale mutualisant les accès aux lots, sans négliger les potentialités de développement à long terme ;

- Assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions vis-à-vis du bâti existant, en laissant la possibilité de mutation à long terme (espace vert en pleine terre, hauteurs...) ;

- Préserver les aménités paysagères et environnementales des sites en aménageant des percées visuelles et en préservant les boisements existants par exemple ;

- Intégrer au sein de ces nouveaux quartiers en lisière des espaces agricoles, naturels ou forestiers, des dispositifs de prévention des risques (incendie, inondation...) bénéfiques à l'ensemble de la zone urbaine ;

**Lède de la Seuve****Le Baou Les Maraichers****Sécary****Cap de Mount**





Jaumar de Cazaux



Cazaux Nord 1



Cazaux Nord 2

Ainsi, le PLU de La Teste de Buch définit :

- 11 OAP sectorielles,
- 1 OAP thématique « économie ».

### 1.3.4 METHODOLOGIE ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des fonciers (dents creuses, divisions parcellaires) ont été identifiés sur le territoire communal de La Teste de Buch pour accueillir des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat**,

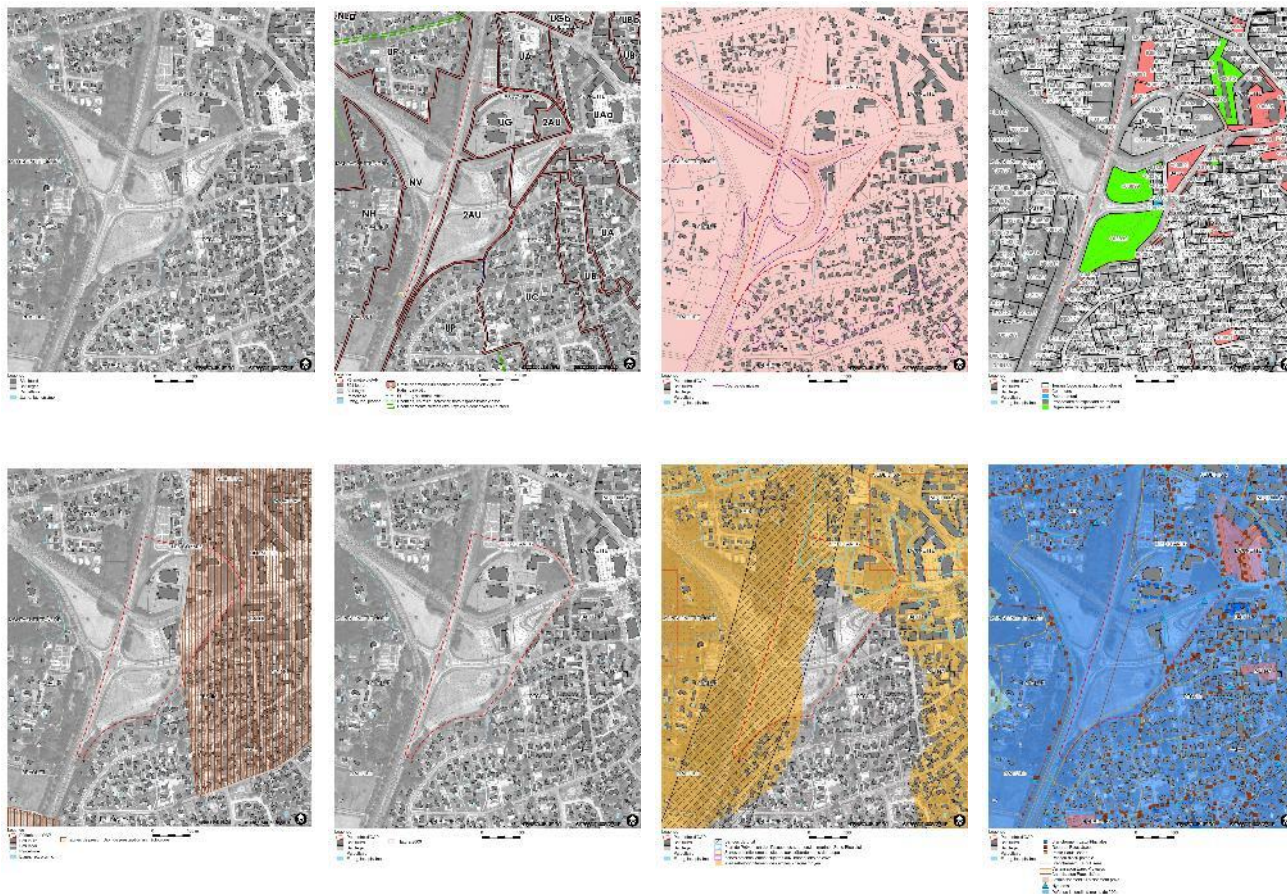


permettant de répondre aux besoins d'**accueil de nouvelles populations** et d'**atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux** parmi les logements produits<sup>1</sup>.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux, des **servitudes de mixité sociale (SMS)** s'appliquent dans le but d'imposer un **pourcentage minimum de création de logements locatifs sociaux par secteur de développement** identifié.

Des **OAP complémentaires** ont été dessinées au vu des **enjeux de recomposition** présents sur le territoire communal, d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental. Ces OAP concernent plus particulièrement les secteurs situés au plus proche du **centre-ville**.

Plusieurs **sources** ont permis de construire les OAP, tenant compte des **diverses caractéristiques et contraintes** de chaque secteur identifié : zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé, topographie, propriétés des terrains, risques et contraintes (aléa de retrait-gonflement des argiles, inondabilité, reculs aux abords des routes départementales...), enjeux écologiques (d'après les investigations réalisées par SOLER IDE), ... :



Localisation des sites d'OAP

<sup>1</sup> Article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), applicable pour les communes de plus de 3 500 habitants. La loi 3DS du 21 février 2022 a supprimé l'échéance 2025 pour l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux. Le taux de progression est désormais fixé par l'État par période triennale.







## a. Exemple d'OAP sectorielle : Les prés salés ouest

### Présentation du site

Zones UE, UB, UT, Nepr
<b>Superficie globale : environ 14,28 ha</b> <b>Surface urbaine à vocation d'équipements : 12140 m<sup>2</sup></b> <b>Surface urbaine à vocation logement : 34728 m<sup>2</sup></b> <b>Surface parc actif : 43982m<sup>2</sup></b> <b>Surface de la zone Naturelle espace proche du rivage : 18534m<sup>2</sup></b> <b>Surface de la zone Naturelle espace proche du rivage au nord : 24849m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements : de 65 à 85</b>
<b>Part minimale de logements sociaux : 50%</b>



Le site des Prés Salés ouest se situe au nord de l'agglomération de La Teste de Buch, en limite avec le bassin d'Arcachon, coincé entre la RD650 et la voie ferrée entre Arcachon et Bordeaux. Seule la RD650 sépare le site du bassin.

Le site des prés salés ouest se situe à la jonction de plusieurs types de paysage :

- les zones urbanisées denses littorales (centre-ville de la Teste)
- les prés salés ouest qui borde le site au nord-est
- le début de la forêt des Landes
- les landes traversées par de nombreux fossés et crastes

En effet, le long de la RD650, plusieurs séquences se développent, sans favoriser la sécurité des déplacements, la réduction de la vitesse, ni la perception de cette façade maritime.

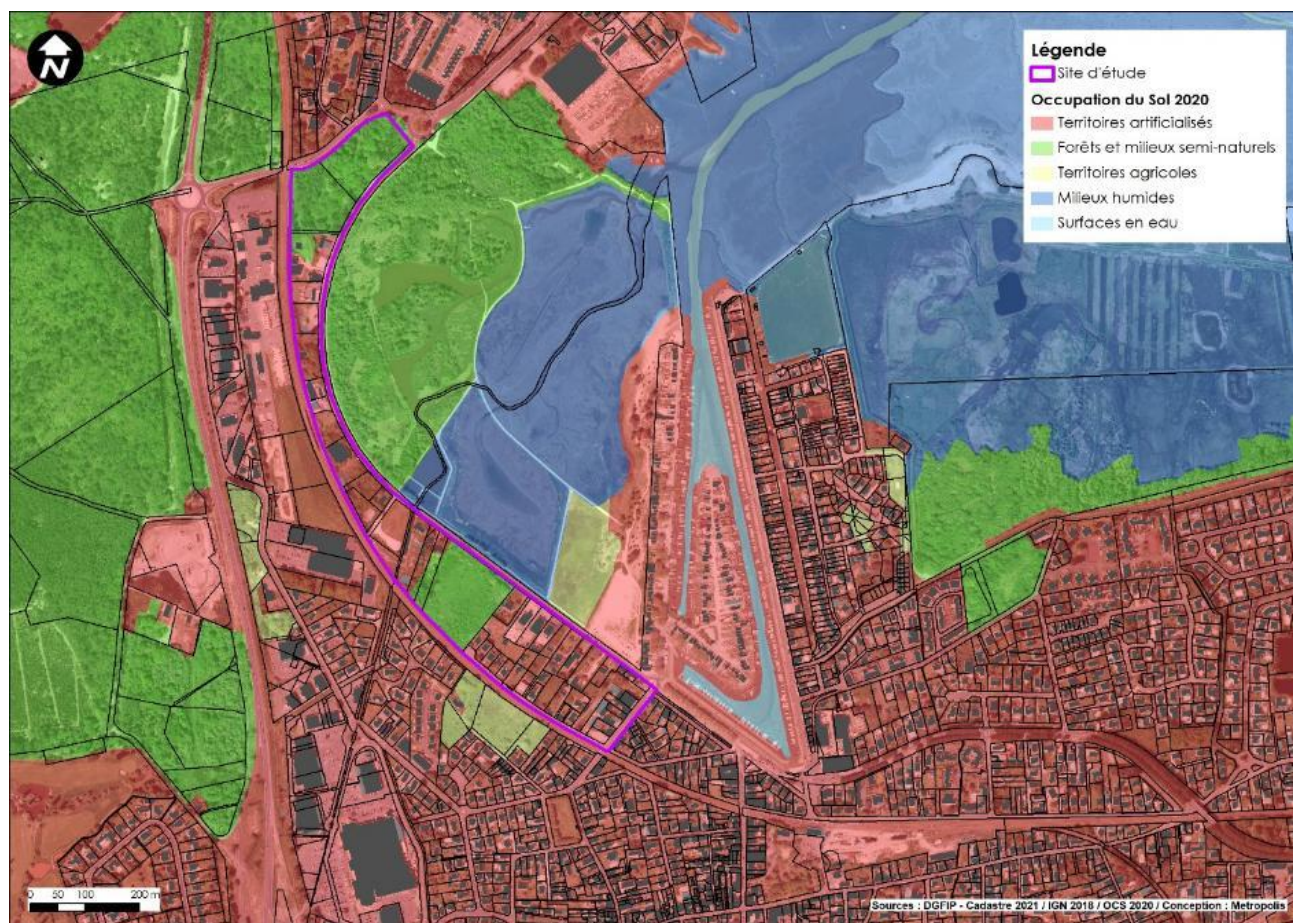
Le secteur de la façade maritime comprend des fonctions multiples : des fonctions économiques avec l'activité portuaire et commerciale, une fonction touristique « historique », une fonction résidentielle.



Mais dans ce secteur un sentiment de « fragmentation » prévaut. En effet les quartiers se succèdent sans réels liens entre eux. Cet effet est accentué au Sud par la présence de la voie de chemin de fer qui coupe le quartier et la Commune en deux. Parallèlement les formes urbaines présentent un aspect extrêmement hétérogène avec la présence d'une architecture de qualité et traditionnelle, côtoyant friches et centres commerciaux. Les milieux naturels des Prés Sales Ouest ainsi que les paysages du Bassin d'Arcachon confèrent à ce secteur une qualité paysagère indéniable malgré la nécessité de forger le paysage et d'améliorer la connexion entre ces sites entre eux.

Dans ce secteur, deux zones particulières ont été distinguées : le quartier Est des Bordes, d'extension potentielle à court et moyen terme, et l'espace Plaisance (constitués de centres commerciaux) tournant le dos à l'ensemble du secteur.

**Toutefois, le site est déjà partiellement urbanisé et donc partiellement artificialisé.**

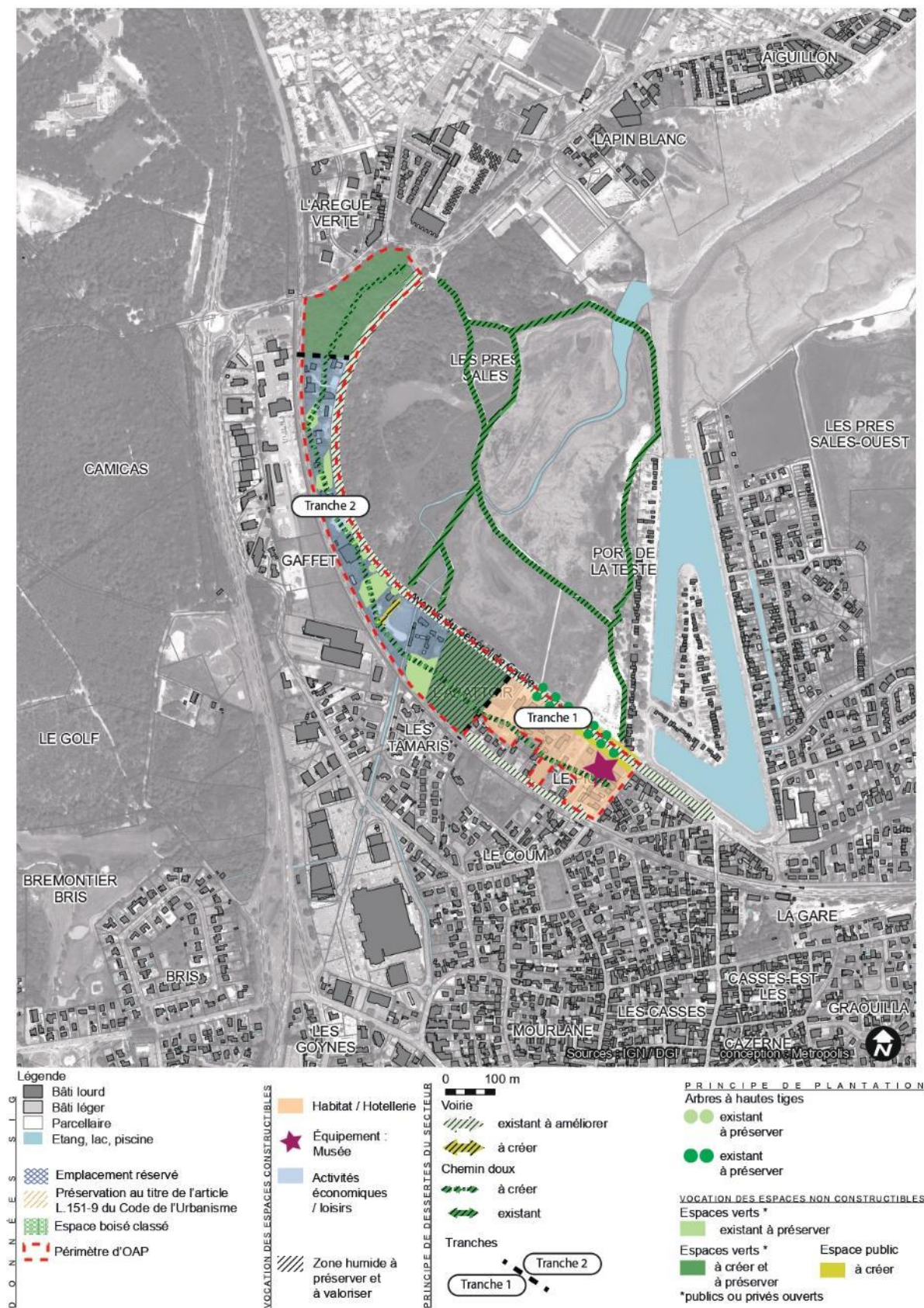


L'enjeu de la façade maritime faisant face aux Prés Sales Ouest est important et nécessite une réflexion générale.

L'objet de la présente OAP est de développer la façade maritime le long de la RD650 (avenue du général Leclerc) pour la raccrocher au port central et au centre-ville qui à seulement 10 minutes à pied, pour lui donner une dynamique et une attractivité, alliant qualité urbaine, préservation des espaces naturels, gestion de l'eau et des risques et connexion aux Prés Salés.



## Schéma d'orientation d'aménagement



## Principes et programme d'aménagement

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	<p>La zone a une vocation :</p> <p><b>Tranche 1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Résidentielle (logements),</li> <li>- Hôtellerie,</li> <li>- Equipement public et/ou d'intérêt collectif (musée),</li> </ul> <p>Nombre de logement attendus : 65 à 85 logements</p> <p><b>Tranche 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loisirs, équipements sportifs et autres équipements recevant du public,</li> <li>- Restauration, commerces de détail</li> </ul>	<p>50% des logements devront être dédié à du locatif social (mixité LLS et BRS).</p>	
<b>Forme urbaine</b>	<p>Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies, ou selon un retrait permettant des décrochés de façade vis-à-vis des emprises publiques.</p> <p>Les constructions devront s'implanter en continuité ou en retrait des limites séparatives.</p> <p>Parc actif : valorisation de cet espace (espace proche du rivage)</p> <p>Reprise Emprise au sol existant +20% en extension soit :</p> $4860\text{m}^2 + 972\text{m}^2 = 5832\text{m}^2$ <p>Equipement (musée) :</p> <p>H = R+2</p> <p>Logement :</p> <p>Alignement sur voie</p> <p>ES : 50%</p> <p>EPT : 40%</p> <p>H = R+2,</p> <p>Une côte seuil réglementaire du PPRSM s'applique selon la zone réglementaire (bleu et bleu clair).</p> <p>Les constructions au sein d'un secteur affecté par le bruit font l'objet d'isolation</p>	<p>Les habitations en R+2 et une densité plus forte sont demandées sur la partie sud dédiée aux logements, afin de marquer une image de quartier à proximité du port central et du centre ville de La Teste</p> <p>Le stationnement doit être prévu en pied d'immeuble</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	acoustique conformément à la réglementation en vigueur.		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	<b>Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.</b>	Des espaces de stationnement mutualisés au programme de logements, hôtels, et pouvant servir ponctuellement aux équipements publics situés à proximité pourront être intégrés à l'opération.	
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	<p>Des espaces verts communs seront proposés dans le parti d'aménagement. Ils permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels, et de faciliter la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.</p> <p>La zone humide sera préservée (éviter) et valorisée (amélioration des fonctionnalités, avoir un gain en écologique, ...) + création d'un cheminement et de point de découverte comme sur la partie découverte des prés salés ouest.</p>	<p>Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges et des espaces verts existants, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).</p>	<p>La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Le site est très partiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.</p> <p>Les recommandations du BRGM en termes de prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles devront être prises en compte dans le cadre des nouvelles constructions. Un site BASIAS étant recensé sur le site au sud (« ancien site industriel ou activité de service »). Il conviendra de s'assurer de l'absence de toute pollution dans le cadre de la reconversion du secteur.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Principes de circulation / voies</b>	Les accès aux futurs logements seront mutualisés. Des cheminements doux sont développés sur une largeur de 2m minimum, permettant de relier tous les sites de fonctionnels (habitat, équipements, loisirs, ...)	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos...) devront être perméables et viendront connecter le quartier.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

## b. OAP thématique : économie

### 1. Optimisation et valorisation des espaces et projets commerciaux et économiques

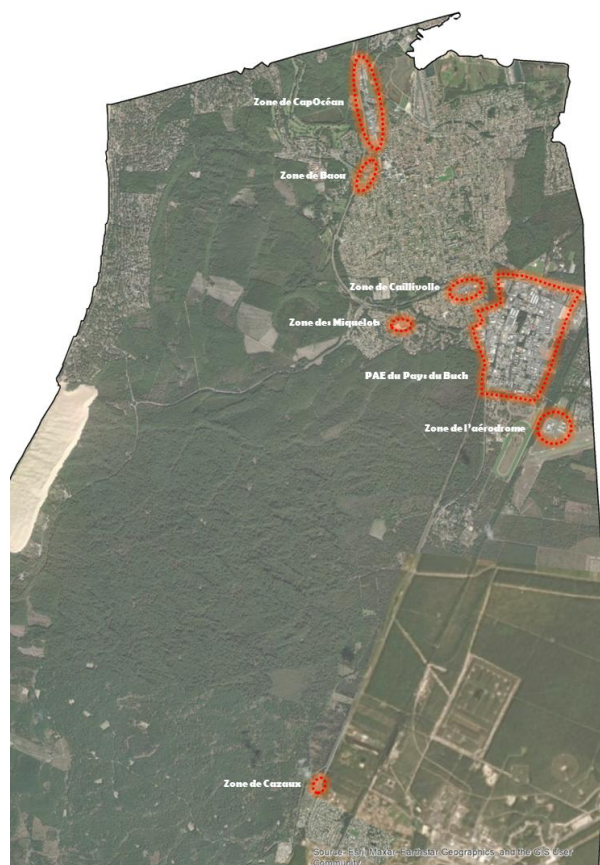


La commune de La Teste-de-Buch dispose d'espaces économiques et commerciaux dont le rayonnement dépasse largement les limites communales. **Cette attractivité constitue une opportunité économique majeure pour renforcer la dynamique économique sur le territoire**, notamment à l'échelle de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, et contribuer à l'équilibre économique territorial.

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

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

Les principes définis au sein de cette OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité à intégrer par les divers porteurs de projets, complétant les dispositions édictées par le règlement.



*Principales zones commerciales et économiques, hors centralités*

### 1.1 **Intensifier les fonctions urbaines et économiques**

La commune de La Teste-de-Buch souhaite renforcer son dynamisme économique et assurer la pérennisation des activités présentes en favorisant leur développement, mais également en assurant une cohérence et une bonne intégration dans l'équilibre territorial.

Dans un contexte de raréfaction foncière croissante, la commune souhaite favoriser l'intensification des espaces économiques en gérant (en limitant) les nuisances, les conflits d'usages et les impacts potentiels et en anticipant les nouvelles attentes des usagers / salariés / habitants / consommateurs.

Ainsi, en complément des dispositions réglementaires, la présente OAP identifie les orientations suivantes visant à favoriser l'intensification des espaces économiques dans une recherche de cohérence et de complémentarité économique et territoriale :

**Pour l'ensemble des projets économiques et commerciaux, il sera recherché l'accueil de nouvelles activités n'engendrant pas de risques ni de nuisances vis-à-vis de l'existant.**

**Pour l'ensemble des projets économiques et commerciaux, la mobilisation des terrains non occupés, la densification des espaces sous-occupés, les projets en surélévation de l'existant, voire la reconfiguration des espaces (opérations de démolition / reconstruction) seront particulièrement recherchés, en assurant leur bonne intégration et la préservation des fonctions paysagères et écologiques (cf. ensemble des orientations ci-après).**

- **Au sein de la zone commerciale de Cap Océan, notamment dans sa partie la plus proche et la plus connectée au centre-ville, et dans la zone commerciale du Baou, il sera recherché une intensification et mutation progressive par l'aménagement et le développement d'une mixité fonctionnelle et résidentielle** pouvant allier commerces, bureaux, logements / hébergements, équipements, ... Cette recherche de mixité fonctionnelle pourra favoriser le développement d'immeubles intégrant des fonctions commerciales en rez-de-chaussée et d'autres fonctions en étage(s), notamment de l'habitat. Dans tous les cas de constructions présentant des fonctions mixtes, les accès et sorties des locaux en rez-de-chaussée doivent être indépendants de ceux des étages. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnements, locaux techniques ou de gardiennage.

**Au sein des autres zones commerciales**, moins connectées au centre-ville et bénéficiant davantage d'une logique de « flux » de véhicules (zone de Caillivolles, zone des Miquelots, partie Nord de la zone de Cap Océan, ...), et au regard des dispositions réglementaires, **cette intensification économique et urbaine favorisera l'aménagement et le développement d'une mixité de fonctions à dominante tertiaire hors logement**. Il s'agira ainsi de favoriser le développement de produits immobiliers mixtes, et denses, alliant par exemple des ateliers artisanaux (sans nuisances) et des bureaux, du commerce et de l'hébergement, du commerce et des bureaux, les activités de logistique commerciale, ...

**Au sein du PAE du Pays de Buch**, notamment des espaces économiques non commerciaux, **l'intensification économique visera à renforcer l'accueil et le développement des activités artisanales et industrielles productives ainsi que des fonctions logistiques, de stockage et tertiaires qui y sont liées**, en assurant la bonne gestion des risques et nuisances vis-à-vis des voisinages et des flux de véhicules engendrés et leur intégration urbaine, économique, paysagère et environnementale. Ainsi, les projets veilleront :

- **A ne pas engendrer de conflits d'usage** vis-à-vis des activités existantes, notamment liée à l'accueil de clientèle, à des nuisances et pollutions impactant les activités voisines, à des besoins de stationnements non intégrés de façon optimisée sur le terrain du porteur de projet ou mutualisés hors des emprises publiques,
- **A ne pas significativement impacter les conditions de circulation ainsi que les flux routiers**, au sein de la zone et depuis les axes majeurs (D112, N250)
- **A ne pas empêcher ou limiter les capacités d'optimisation, de densification et de valorisation urbaine, paysagère et environnementale, existante ou projetée, à l'échelle de la zone.**

Enfin, **la zone de l'aérodrome** est favorable à l'accueil, au développement et à l'extension d'activités spécifiques, notamment **aéronautiques**, en pleine compatibilité et complémentarité avec l'existant. Cet espace constitue une agglomération à vocation économique au regard des critères identifiés dans le SCoT, considérant,



au regard des activités spécifiques présentes et des contraintes liées, que le critère de densité minimale bâtie (de 1500 m<sup>2</sup> par hectare) ne peut ici être appliqué. En revanche, bien que relativement isolée, l'emprise de la zone économique de l'aérodrome et les activités présentes traduisent bien le **caractère stratégique de ce site à l'échelle de la COBAS**. Le développement et l'extension des activités, notamment industrielles, sur ce site doivent néanmoins pleinement s'intégrer au contexte paysager contribuant à valoriser l'aérodrome.

## 1.2 Optimiser le foncier économique et sa gestion

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **favorisent prioritairement le réinvestissement des espaces vacants ou sous-occupés ainsi que les friches**.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **favorisent la mobilisation des espaces déjà artificialisés**.

**Toute la surface parcellaire devra être traitée** (par le bâti, le stationnement, l'aménagement paysagé, ...), aucun traitement en « délaissé » ne sera autorisé. **L'emprise au sol des constructions visera à être maximisée dans le respect des contraintes techniques et environnementales**.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **permettent la mutualisation des espaces bâtis et non bâtis, l'évolution de ces espaces dans le temps et leur mutabilité vers d'autres usages**. Les constructions et annexes s'implantent ainsi préférentiellement en limite séparative latérale, et présentent des formes bâties compactes.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **s'implantent en cohérence avec les constructions voisines**, afin de conserver ou créer un ordonnancement des bâtiments sur les voies principales le cas échéant, tout en recherchant une optimisation foncière et une qualité urbaine.

Les nouvelles implantations et extensions des équipements existants à vocation économique ou commerciale (et mixtes) **sont incitées à se développer en surélévation** (rez-de-chaussée + étage(s)). La structure des constructions est compatible avec des projets potentiels de surélévation.

**Les aires de stationnement et autres équipements (vestiaires, restauration, ...) seront au maximum regroupées et situées de façon cohérente par rapport aux parcelles voisines aménagées de façon à favoriser leur mutualisation**.

**Les espaces verts privatifs seront implantés de préférence le long des espaces communs**.

**Les espaces verts seront au maximum regroupés d'un seul tenant et situés de façon cohérente par rapport aux parcelles voisines** aménagées de façon à favoriser la constitution d'espaces paysagers cohérents et valorisant l'ensemble de la zone.



### 1.3 Gérer des flux de déplacements accrus

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **aménagent les dispositifs nécessaires à l'accès et aux mobilités sécurisés des modes actifs (piétons, vélos, ...)** et au sein de leurs emprises foncières dans une **logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone et de liaisons avec les espaces environnants**, notamment depuis les arrêts de transports en commun et les pôles majeurs générateurs de déplacements (centre-ville, marché, centre hospitalier, gare, ports, ...)

Les projets d'implantations économiques ou commerciales aménagent les dispositifs nécessaires au **stationnement sécurisé et abrités des vélos** (et autres 2 roues non motorisés) au sein de leurs emprises foncières.

Les porteurs de projets sont incités à **aménager des espaces de stationnements permettant l'optimisation de leur fréquence et de leur taux de remplissage** : mutualisation avec d'autres activités / usages (bureaux, artisanat, logement, ...), mise à disposition pour du covoiturage, mise à disposition pour des événements spécifiques, ...

**Particulièrement sur les sites commerciaux de Cap Océan, de Caillivolle et du PAE du Pays de Buch, la mutualisation des espaces de stationnements entre les différentes fonctions et usages (existants et projetés) est fortement recherchée et doit prendre en compte les besoins des zones limitrophes et les potentiels reports de stationnements périphériques** (flux vers le centre-ville, flux touristiques, flux intermodaux en lien avec la desserte en transport en commun, ...).

**L'aménagement de stationnements en ouvrage (parking en sous-sol, parking silo, parking terrasse, parking en rez-de-chaussée avec activités en étage, ...) est appréhendé à l'échelle de chacune de ces 3 zones.**

Les projets logistiques et de logistique commerciale devront particulièrement justifiés de la capacité des réseaux de voirie existantes ou à créer, afin de gérer les nouveaux flux routiers liés (marchandises, employés...).





#### 1.4 Traiter les limites et lisières des espaces économiques

Si les orientations suivantes s'appliquent, dans un rapport de compatibilité à l'ensemble des projets d'implantations économiques ou commerciales, une attention toute particulière sera portée sur la valorisation et la « montée en qualité » des interfaces qui constituent les entrées de villes depuis les principaux axes routiers : D1250 vis-à-vis de la zone de Cap Océan et du Baou, N250 vis-à-vis de la zone de « Caillivolle », N250 vis-à-vis du PAE du Pays de Buch.

Dans le cadre de projets d'implantations économiques ou commerciales, **l'interface entre le site projet (espace bâti et non bâti) et les zones habitées, agricoles ou naturelles devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif intégré au sein du périmètre de projet.**

Lorsque les constructions s'implantent en retrait vis-à-vis des emprises publiques, **un recul paysager** (hors stationnement) **sera maintenu en pleine terre** vis-à-vis des emprises publiques, engazonné ou mieux, ensemencé avec un mélange de prairie fleurie.

Si la visibilité immédiate du bâtiment n'est pas nécessaire, **la plantation d'une haie libre d'essences arborées et arbustives choisies** permettra de maîtriser les vues sur le bâtiment. En pied de clôtures, des prairies fleuries peuvent adoucir la limite.

**L'intégration par des boisements d'essences arborées sur une plus grande largeur est aussi possible.**

**La végétation existante sera conservée dès que possible.**

Les annexes et constructions techniques (stockage des conteneurs poubelles, bennes à ordures, coffrets concessionnaires, boîtes aux lettres, plaque de numéro de rue, ...) devront être **regroupés et implantés en limite d'emprise publique** (y compris, si impossibilité en bâti, le local deux roues non motorisés).

Enfin, les projets d'implantations économiques ou commerciales **préservent, maintiennent, et valorisent les cônes de vue existants, et visent à restaurer des percées visuelles vers les espaces paysagers lorsque cela est possible.**



### 1.5 Renforcer l'intégration architecturale et paysagère

Pour tout projet d'implantation économique ou commerciale, **le traitement architectural du bâti, des devantures d'activités, des enseignes, des clôtures, devra s'intégrer au contexte de la zone et à l'architecture locale**, permettant d'améliorer la qualité architecturale du site (gabarits, toitures, couleurs, matériaux, ...). Les façades seront traitées de façon cohérente par rapport à leur orientation (vent, ensoleillement), leur implantation et leur accès.

Les toitures seront traitées de façon simple, constituant la « cinquième » façade du bâtiment. Une attention particulière sera ainsi portée au sens des faîtes, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la zone.

**Une cohérence de matériaux devra être recherchée** sur chaque façade et entre les bâtiments de la zone : les choix des matériaux dépendront à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en termes de communication et d'esthétique de l'entreprise.

**La couleur des bâtiments doit s'intégrer harmonieusement** dans le contexte paysager et bâti à proximité.

**D'une façon générale, les aires de stationnement devront s'organiser de manière à être les moins visibles possible depuis les espaces publics.** Elles s'implanteront ainsi de manière privilégiée au cœur de lots (à l'arrière des façades bâties) ou/et en limites séparatives, de préférence masqués par une clôture végétale ou une haie arbustive.

**Tous les espaces de stationnement seront accompagnés de plantations**, tant pour l'ombrage que l'intégration paysagère. Cet aménagement paysager du parking devra s'inscrire dans la continuité paysagère de la parcelle. **Les espaces de stockage en extérieur (déchets, matériaux, ...) sont dissimulés, situés en arrière de parcelle et disposent d'un traitement architectural et paysager** s'intégrant à l'ensemble du site et de ses interfaces. Le stockage s'organise préférentiellement de façon à être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours. Il ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Pour rappel, les dispositions du Règlement Local de Publicité s'appliquent, notamment concernant les enseignes, pré-enseignes et panneaux publicitaires.



### 1.6 Intégrer les transitions écologiques et énergétiques

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **limitent l'imperméabilisation des sols**.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales veillent à proposer des espaces publics fonctionnels, permettant de **conserver ou de créer des îlots de respiration et de fraîcheur**.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **préservent, maintiennent, restaurent et valorisent le fonctionnement naturel du site et de ses abords préexistant** (haie, talus-fossé, biodiversité, continuités

écologiques, cours d'eaux et ruisseaux, palette végétale, ...) à l'échelle de chaque projet, et en cohérence à l'échelle de la zone.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales sont incités à mettre en œuvre une **gestion raisonnée et durable de l'entretien des espaces végétalisés**.

**La gestion des eaux pluviales doit être réfléchie à l'échelle de chaque opération en prenant en compte la gestion existante et les qualités du site et des milieux.**

**Des modes de gestion des eaux pluviales alternatifs devront être mis en place** comme des noues, bassins de tamponnement et de rétentions, chaussée ou massif drainant etc... **Ces aménagements techniques seront partie prenante dans la valorisation du cadre paysager et mettront en œuvre des traitements et dispositifs favorisant leur intégration dans l'environnement** (aménagements paysagers, plantations, bassins en eaux...) et adaptés aux milieux.

Des dispositifs pour limiter les surfaces d'imperméabilisation seront mis en œuvre :

Les aménagements tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées privilégieront les **revêtements perméables. Les matériaux seront différenciés suivant les fonctions** (accès ou continuité piétonne, accès véhicule, zone de stockage, desserte, ...) et les besoins de gestion des eaux,

La **végétalisation des toitures** pourra être envisagée en cas de limitation des capacités d'infiltration et de tamponnement des eaux sur les parcelles.

**Les clôtures sont perméables et favorables au bon cycle naturel de l'eau.** Elles ne font pas obstacle à la petite faune. Les clôtures végétales sont privilégiées, composée d'essences variées et locales.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales limitent la pollution des sols et des eaux par **une gestion et une filtration efficace des eaux pluviales et résiduelles sur site**.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales **préservent, restaurent et valorisent le cadre spécifique lié à la présence des abords de cours d'eaux et à la gestion hydraulique de ces secteurs en intégrant ceux-ci dans la trame verte des aménagements** de la zone. Ils participent à l'enrichissement des milieux. Par « cours d'eau », il est ici entendu tout élément hydraulique linéaire (notamment des crastes et autres fossés traversant par exemple la zone de Cap Océan et du PAE du Pays de Buch, voire de la zone du Baou).

Les projets d'aménagement appréhendent la **création des liaisons douces vers et le long des cours d'eau existants ou à créer** pour accompagner le développement des usages quotidiens sur ces espaces. **Ces espaces permettront aussi d'assurer l'entretien et la gestion hydraulique des milieux ainsi que leur rôle dans la prévention des risques d'inondations.**

Les projets d'implantations économiques ou commerciales renforcent **le cadre de « noues paysagères » par un traitement spécifique de la partie de l'unité foncière de l'entreprise qui est située en limite, en interface avec les espaces aux abords des cours d'eau.**

Les projets d'implantations économiques ou commerciales recherchent **l'exemplarité énergétique** : ils intègrent les niveaux de performance énergétique réglementaires, prenant ainsi en compte les objectifs de consommation en énergie primaire et de limitation des émissions de gaz à effet de serre. Ils recourent pour cela à des procédés permettant des économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, isolation, végétalisation...)

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation est imposée en application de l'article 47 de la Loi relative à l'énergie et au climat du 9 novembre 2019, pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux ayant une emprise au sol supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ainsi que sur les bâtiments à vocation tertiaire, résidentielle (hors logements sociaux) ou agricole ainsi que les parcs de stationnement extérieurs.

Dans le cadre de la présente OAP portant sur les espaces et projets économiques et commerciaux, les projets de panneaux photovoltaïques au sol portent uniquement dans les espaces artificialisés, pollués, en reconversion ou à réhabiliter. Ces projets n'obèrent pas les capacités d'optimisation foncière, ou justifient de leur évolutivité.







## **2. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

## 2.1 EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

### 2.1.1 ENONCE DES DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

#### 2.1.1.1 Exploitation agricole et forestière

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

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

#### 2.1.1.2 Habitation

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

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination regroupe notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### **2.1.1.3 Commerce et activités de services**

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

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

#### **2.1.1.4 Équipements d'intérêt collectif et services publics**

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

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

### **2.1.1.5 Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

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

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

## **2.1.2 DISPOSITIONS GENERALES, COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

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

### **2.1.2.1 La desserte et les réseaux**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'une demande d'urbanisme en zone U du PLU, lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un fossé, une craste ou un cours d'eau, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de l'axe de cet ouvrage. Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d'eau structurant ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, alors la création d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur laissée libre d'accès pourra être imposée. Les clôtures doivent être implantées à plus d'1 mètre du haut de berge des fossés.

**Canalisations**

Lorsqu'une canalisation d'eaux pluviales, de statut public ou privé, est concernée par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue :

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

Afin de ne pas endommager ou fragiliser cette canalisation.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par une canalisation d'eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de cet ouvrage.

**Restauration des axes naturels d'écoulement des eaux**

La restauration d'axes naturels d'écoulements, ayant partiellement ou totalement disparus, pourra être demandée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) lorsque cette mesure sera justifiée par une amélioration de la situation locale.

**Mesures relatives à la qualité de l'eau**

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le SIBA peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).

### Mesures constructives

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes sont imposées à toutes les nouvelles constructions sauf dérogation expresse du SIBA concernant des cas particuliers (centre-ville, terrains en pente, etc.) : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. Le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) n'imposera pas ces règles dans les cas où elles ne peuvent pas s'appliquer du fait de la configuration des lieux.

### Mesures compensatoires à l'imperméabilisation

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel après accord écrit du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

#### 2.1.2.2 Le recul des constructions hors agglomération le long des voies départementales

Ce chapitre rappelle les dispositions de recul de constructibilité vis-à-vis des principaux axes de communication qui parcourent le territoire. Il s'agit de servitudes qui, de fait, doivent être pleinement intégrées dans le règlement du PLU.

		Recul hors agglomération par rapport à l'axe (mètres)		Accès	
Type de RD		Habitations	Autres Constructions	Hors agglomération	En agglomération
Autoroute	A660	100m		Nouveaux accès strictement interdits	Nouveaux accès strictement interdits
Section de route classée à Grande Circulation (RGC) par le décret n°2010-578 et classée en 1 <sup>ère</sup> catégorie	RN250 RD 112	75 m Exception maximale en cas d'étude L.111-8 du Code de l'Urbanisme, au cas par cas, avec max : 35m pour les habitations, 25m pour les autres constructions		Nouveaux accès strictement interdits pour des raisons de visibilité et de sécurité	Nouveaux accès autorisés, sous conditions de visibilité et de sécurité
Cat. 1 (voie à vocation de transit)	RD 218 RD 259 RD 650 RD 1250 RD 1251	35m	25m	Nouveaux accès interdits, sauf enclave et absence de solution alternative, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes	
Cat. 2	RD 217 RD 217E2	25m	20m	Exceptions sous conditions pour	



(voie à vocation de transit)	RD 256			les zones déjà bâties et les zones urbaines : - Etude spécifique nécessaire, - Pas de développement linéaire de l'urbanisation.	
Piste cyclable départementale	RD804 RD804E4	10m		Nouveaux accès strictement interdits	
Toutes les Routes Départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme		<u>Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental du Libournais lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire très fortement déconseillée (compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme)</u>	

### 2.1.2.3 La réalisation d'aires de stationnement

Si le nombre de création de places de stationnement est à déterminer au cas par cas en fonction du type de zone et de la destination principale des constructions, les surfaces affectées au stationnement sont quant à elles harmonisées sur l'ensemble de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à savoir :

- pour un véhicule automobile, environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement) et environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
- pour un vélo, environ 1,5 m<sup>2</sup> espace de manœuvre compris.

### 2.1.2.4 Le rappel des obligations légales de débroussaillage (OLD)

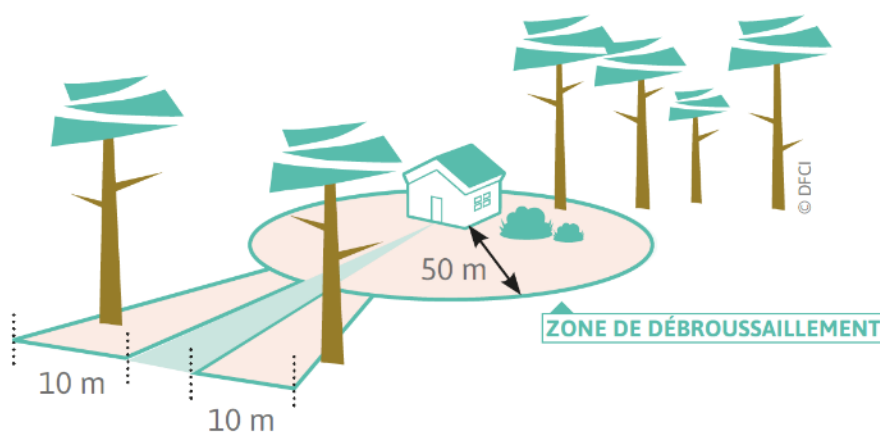
Ce chapitre rappelle les dispositions liées au débroussaillage obligatoire pour tous les terrains situés à moins de 200m des bois et forêts. Il s'agit de servitudes qui, de fait, doivent être pleinement intégrées dans le règlement du PLU, compte tenu des événements tragiques de juillet 2022.

#### a. Principe général des règles de débroussaillage

Pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts, l'obligation de débroussailler s'applique sur :

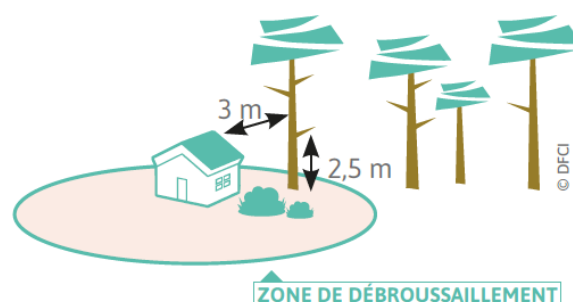
- **50 m aux abords des constructions,**
- **10 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.**

Dans le cadre d'un plan de prévention des risques contre les incendies de forêt (PPRIF), l'obligation peut-être portée jusqu'à 100 m aux abords des constructions.



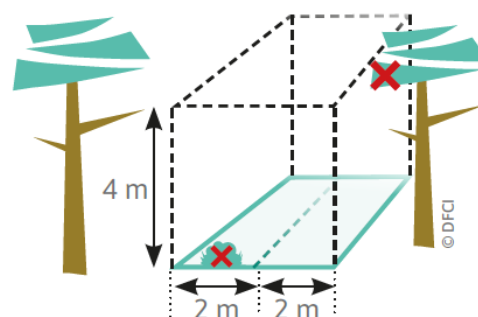
Les arbres doivent être à une distance minimale de 3 m des constructions.

L'élitage des arbres doit maintenir les premières branches à une hauteur minimale de 2,5 m du sol.



Les voies d'accès aux constructions doivent être d'une largeur minimale de 4 m.

Toute végétation doit être supprimée sur une hauteur de 4 m et sur une largeur de 2 m de part et d'autre de l'axe central de ces voies.



### b. Cas concret des principes de débroussaillage

#### - En zone urbaine (zone U dans le PLU)

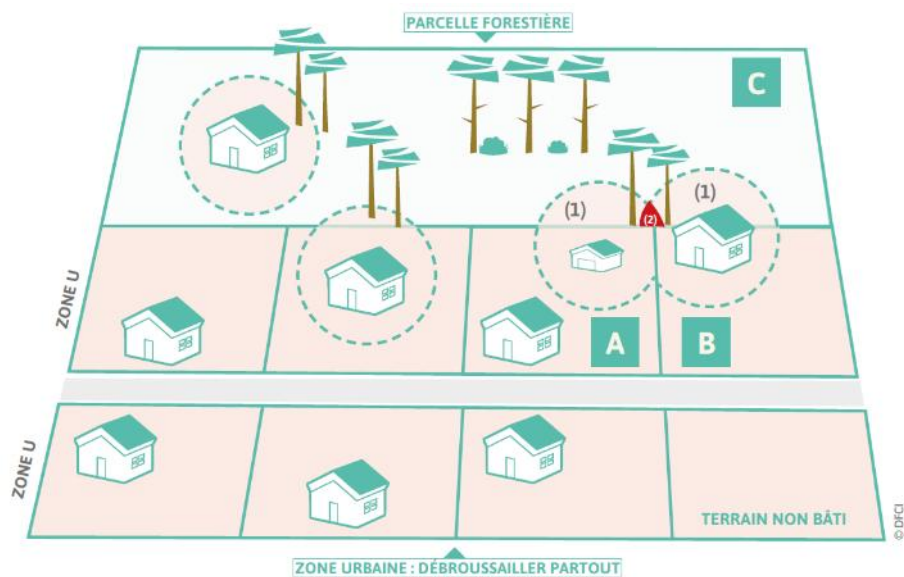
L'obligation de débroussaillage porte sur la TOTALITÉ des parcelles bâties ou non. Elle est à la charge du propriétaire ou son ayant droit (Art. L134-6 et 8 du code forestier).

#### - Sur fonds voisins

(1) A et B assument les travaux de débroussaillage dans un rayon de 50 m autour de leur construction.

(2) Les travaux incombent à B, propriétaire de la construction la plus proche du terrain C (Art. L 131-13 du code forestier).

A et B préviennent C qui ne peut s'opposer aux travaux (Art. L 131-12 du code forestier), sous peine de prendre en charge la responsabilité du débroussaillage.



### 2.1.3 LES ZONES URBAINES

Au titre du Code de l'urbanisme (Article R151-18) « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Conformément au Code de l'urbanisme, les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitat, au commerce et activités de service, à l'exploitation agricole ou forestière, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Le zonage du PLU traduit la mise en œuvre de la stratégie territoriale, et la volonté de renforcer les centres-villes, centres-bourgs et entités urbaines traditionnelles. Le développement urbain est localisé dans et en continuité des espaces les plus denses existants. L'accueil de la population se fait essentiellement au sein des zones urbaines existantes et à proximité des équipements publics et des réseaux existants.

**Le PLU comprend 18 types de zones urbaines, à savoir :**

- **La zone UA** couvre essentiellement les espaces urbanisés de la ville de la Teste. Elle se caractérise par une forme urbaine dense par rapport aux autres entités urbaines existantes (compacité du tissu bâti, fort rapport avec l'espace public) et une vocation multifonctionnelle (habitat, commerce, équipement, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération).

La zone UA comprend **un secteur UAa**, qui correspond à l'hypercentre où la densité, les hauteurs des constructions sont plus élevées.

- **La zone UB** couvre généralement les quartiers périphériques au centre-ville de La Teste et le centre bourg de Cazaux. Ces zones UB présentent souvent une homogénéité des formes urbaines en secteur ancien, avec une compacité et une forte présence des constructions en relation avec les espaces publics. La densité y est toutefois moins importante qu'en zone UA et des décalages de façades peuvent exister ce qui contribue à rythmer la perception depuis les espaces publics. Une vocation multifonctionnelle y est présente (habitat, commerce, équipement). L'enjeu est d'assurer un maillage cohérent des quartiers situés en zone UB pour assurer une densification maîtrisée. Plusieurs espaces sont identifiés en zone UB, accolés à la zone UA et/ou aux zones UE. Ces espaces offrent une mixité fonctionnelle (commerces, équipements, services...). La zone UB couvre aussi le centre bourg de Cazaux structuré autour de la place du marché.
- **La zone UC** correspond à une zone urbaine intermédiaire entre la centralité formalisée par les zones UA, UAa et UB et les secteurs pavillonnaires. La zone UC est aussi bien présente sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux. La vocation principale est souvent résidentielle même si la présence des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, mais également les commerces de détail ou certaines activités participent à la diversification fonctionnelle de ces zones. Les principes règlementaires de la zone ont été remaniés afin de structurer et d'encadrer la mutation de ces secteurs soumis à de nombreuses divisions foncières. La volonté traduite dans ces espaces est de favoriser les regroupements parcellaires et de favoriser les opérations groupées ou opérations d'ensemble dans un cadre urbain plus qualitatif. La particularité des quartiers concernés est la présence d'unités foncières qui permettent l'émergence de projets d'ensemble qui nécessitent un cadrage règlementaire. La réglementation a pour principe des niveaux de densités inférieures à ceux autorisés dans les centralités. La zone UC comprend un secteur UC\* dans lequel l'hébergement est autorisé contrairement au reste de la zone UC.



- **La zone UD** est une zone d'urbanisation contemporaine qui a pu se développer au cours des dernières décennies. Elle correspond à une zone urbaine à vocation résidentielle, développée sous forme de constructions pavillonnaires. Les zone UD sont aussi bien présentes sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux.

La zone UD se développe principalement au-delà de la zone UC sur des espaces bâtis moins denses : espaces urbains au sud du centre-ville de La teste , au-delà de la zone UC et jusqu'à la RD1250, espaces urbains compris entre la voie ferrée et le bassin au nord, la zone urbaine le long du boulevard d'Arcachon, la zone urbaine de Caillivolle entre les zones d'activités, les zones urbaines entre la RD259 et la boulevard des Miquelots, tous les zones urbaines pavillonnaires en extension de la zone UC à Cazaux.

Cependant, la zone UD comprend 3 secteurs particuliers correspondant à La conservation de quartiers identitaires. Au-delà de la préservation des éléments bâtis ou paysagers, la commune a souhaité poursuivre la préservation de certains quartiers identitaires afin de favoriser la préservation des caractéristiques et la forme urbaines de ces quartiers. Sur la Teste-centre, ils concernent :

- Un secteur UD1 : secteur de la pinède de Conteau
- Un secteur UD2 : secteur de le Coum au nord du centre-ville
- Un secteur UD3 : secteur le long de l'avenue des ostréiculteurs

- **La zone UE** couvre principalement les espaces occupés par les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, sportifs, administratifs...

- **La zone UF** correspond aux quartiers des Miquelots réalisés dans les années 1970 sous la forme d'une ZAC. L'ancien règlement de la ZAC précisait la nature de la constructibilité secteur par secteur. Cette réglementation regroupait initialement 30 zones. Elles ont été regroupées en 8 zones principales. Ces 8 zones regroupent principalement des secteurs pavillonnaires et des groupes d'habitation.

La zone urbaine résidentielle des Miquelots, comprenant :

- - la zone UF1, avec les quartiers de la Fagotière et la SCIC SO 23 logements ;
- - la zone UF2, avec les quartiers Le Capital de Buch, Les Genêts d'Or, Les Sternes-Les Courlis, SCI La Matelle, et Cant l'Aouset ;
- - la zone UF3, avec les quartiers La route de Cazaux, à proximité des équipements scolaires ;
- - la zone UF4, avec les quartiers La Marjolaine, La Pastourelle, La Chamade, Les Océanes et Marbella ;
- - la zone UF5, avec les quartiers SCIC 2e tranche, et les Collines du Soleil ;
- - la zone UF6, avec les quartiers Aigue Marine ;
- - la zone UF7, avec les quartiers La Pignada ;
- - la zone UF8, avec les quartiers La Matelle.

- **La zone UG** couvre des espaces dédiés aux zones d'équipement golfique (parcours du golf d'Arcachon) et des équipements d'accueil tel que le club house du golf d'Arcachon, son hôtel et son restaurant.
- **La zone UHi** couvre des espaces dédiés aux zones d'équipement de l'Hippodrome du Becquet (boxes, ...) et des équipements d'accueil (accueil, restaurant, tribunes, ...). Les constructions autorisées sont liées et nécessaire à l'activité de l'hippodrome.
- **La zone UI** correspond à une zone urbaine dédiée au développement économique de la zone d'activités du Pays de Buch et à la zone d'activités industrielles de Villemarie même si cette

dernière se localise en discontinuité de de l'agglomération, de l'autre côté du canal des Landes. Toutefois, cette zone UI\* remplit les critères du SCOT pour être une agglomération économique. Cette zone permet d'assurer l'extension limitée à 50% de l'emprise existante de constructions à destination industriel.

- **La zone UIc** correspond à une zone urbaine dédiée aux activités commerciales. La zone UIc comprend plusieurs secteurs :
  - Le secteur UIc délimite le commercial de Caillivole, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce, hébergement (sous destination habitat) sont autorisés,
  - Le secteur UIch délimite les pôles commerciaux d'Espace Plaisance et de Cap Océan, où le commerce est autorisée en rez de chaussée et l'habitation en étage,
  - Le secteur UIc\* délimite le pôle commercial des Miquelots, et rue Lagrua, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce sont autorisés.
- **La zone UK** correspond au parc résidentiel de loisir (PRL) du Domaine de la Forge et des Solariales. Il se localise hors de l'enveloppe de l'agglomération. La zone UK comprend aussi le camping Bel Air Village de Cazaux et le camping Cap fun Pinèda à au nord de Cazaux.
- **La zone UM** correspondant au port de pêche et plaisance d'Arcachon. Cette zone fait partie du Domaine Public Maritime dans laquelle les activités portuaires de pêche, ostréicole, plaisance et aux activités nautiques liées notamment au stationnement des bateaux. Il existe plusieurs secteurs spécifiques complémentaires sont autorisées :
  - La zone UMo : comprend le port ostréicole central et le port ostréicole de Rocher
  - La zone UMn correspond aux zones dédiées à l'activité nautique située au nord des Prés salés Ouest et la zone économique marine plaisance située avenue des Huttiens (zone rouge Port- PPRSM)
  - La zone UMb correspond aux Cabanes dans le secteur de l'Aiguillon et du Lapin Blanc
- **La zone UP** est une zone spécifique au quartier du Pyla sur Mer. Elle comprend 3 zones particulières qui ont été délimité au regard des règles de chacun des lotissements qui composent le quartier du Pyla sur Mer et la possibilité de regrouper les lotissements ayant des règles communes :
  - **La zone UP1** correspond aux quartiers anciens dotés d'une identité forte, situés le long de la frange littorale de Pyla-sur-Mer ;
  - **La zone UP2** qui correspond aux lotissements identitaires plus récents, implantés sur le premier flanc de dune et sur le quartier du Domaine de la Forêt ;
  - **La zone UPac** qui correspond aux implantations des activités commerciales de Pyla-sur-Mer
- **La zone UR** correspond aux quartiers de logements collectifs dont la hauteur de bâtiments est de plus grande hauteur que les quartiers pavillonnaires et ceux du centre-ville de La Teste comme les quartiers de la Règue Verte et d'Arcachon marine situé au nord de la commune en limite d'Arcachon, mais aussi le quartier de Marzac par exemple.
- **La zone UT** correspond à une zone urbaine située au nord du centre-ville de la Teste, dans le prolongement de la façade maritime du port central. La zone UT est coincée entre la RD650 et la voie ferrée entre Arcachon et Bordeaux. Seule la RD650 sépare le site du bassin. Elle se situe au droit du site des prés salés ouest, à la jonction de plusieurs types de paysage.

L'objet de la présente le zone UT est d'encadrer réglementairement la traduction de l'OAP qui se développe le long de la façade maritime, le long de la RD650 (avenue du général de Gaulle) pour la raccrocher au port central et au centre-ville qui à seulement 10 minutes à pied, pour lui donner une dynamique et une attractivité, alliant qualité urbaine, préservation des espaces naturels, gestion de l'eau et des risques et connexion aux Prés Salés. Sa vocation est spécifiquement dédiée à l'encadrement des à l'accueil touristique, d'activités sportives, de loisirs.

- **La zone UX** correspond à une zone urbaine dédiée aux activités commerciales, d'artisanat, bureau et commerce à l'entrée Nord de Cazaux.
- **La zone UZ** correspond à la zone urbaine dédiée au parc zoologique. Ce parc est une spécificité communale et locale qui se situe dans la coupure d'urbanisation entre La Teste et Cazaux. A ce titre, elle correspond à une zone dans laquelle sont autorisées les constructions, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation économique du zoo. La construction y est limitée et encadrée qui fait de la situation du zoo, en discontinuité de l'agglomération de La Teste et de Cazaux.
- **La zone Usdu** correspond à la zone urbaine du lotissement de Clair Bois. Cette zone urbaine est définie comme un secteur déjà urbanisé (SDU) par le SCOT. Un seul SDU a été défini sur le territoire communal de la teste de Buch.

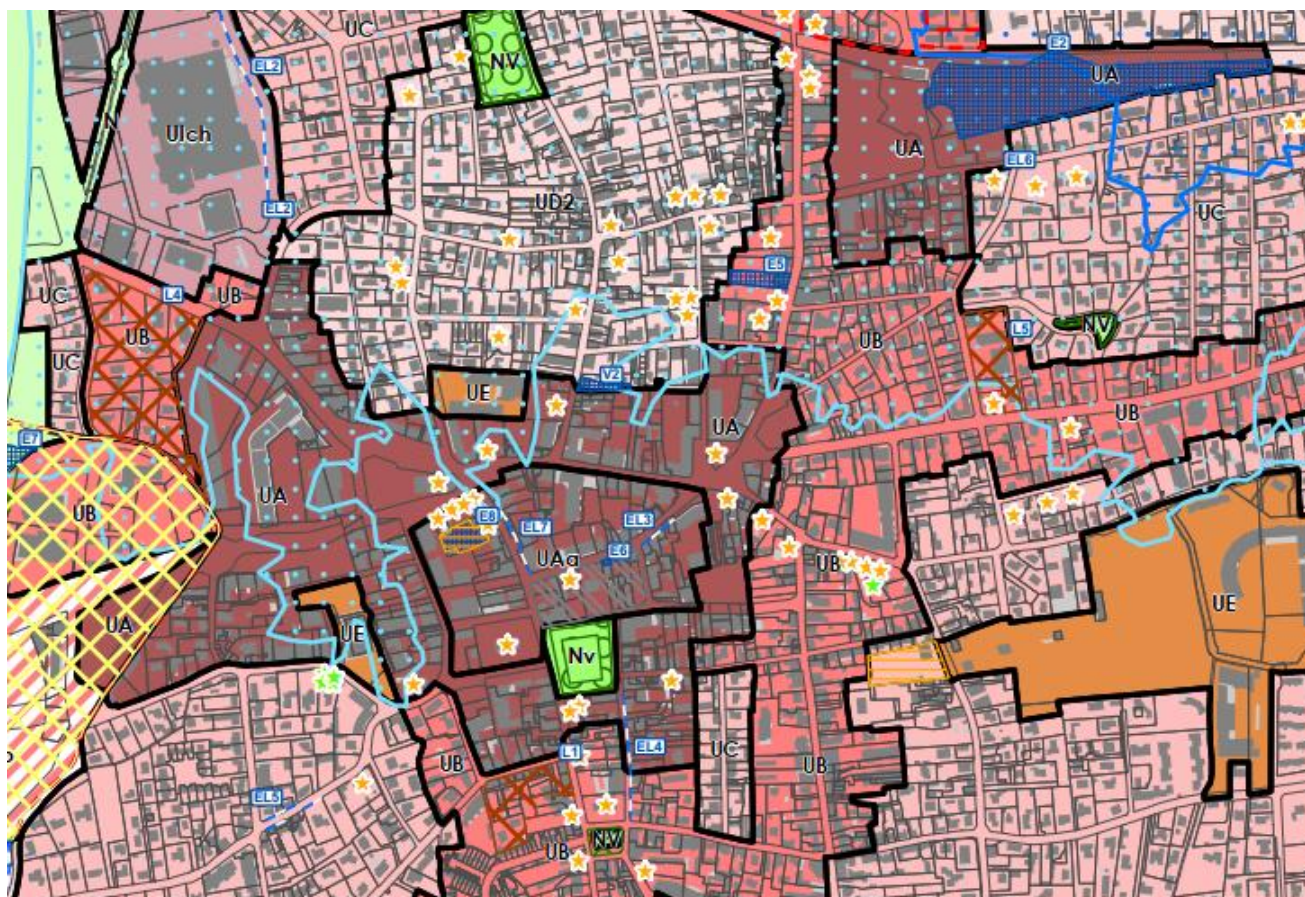
#### 2.1.3.1 La zone UA

La caractéristique de la zone UA correspond au secteur de centre-ville, d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération.

Un secteur UAa, délimite l'hypercentre où la densité, les hauteurs des constructions sont plus élevées.

**L'objectif réglementaire de la zone UA est de :**

- Respecter les principes de composition urbaine du centre-ville, leurs spécificités et les gabarits des constructions existant sur ces îlots urbains, mais en mettant l'accent sur la question de la hauteur, afin de réduire la hauteur des nouvelles constructions par rapport aux réalisations des dernières années.
- Préserver les espaces de respiration en cœur d'îlots, par la mise en place de bande de constructibilité de 22m de profondeur, au-delà de laquelle on préserve plus d'espaces naturels ou en pleine terre.
- Maintenir la présence d'équipements, services et commerces complémentaires de l'habitat.
- Mettre en valeur les caractéristiques identitaires du bâti.
- Permettre une évolution de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme urbaine existante.
- Accompagner les mutations nécessaires au maintien des commerces en raz de chaussée et au maintien des ménages présents sur ces quartiers.



Périmètre des zones UA et UAa

La réglementation a été très largement revue afin de favoriser l'émergence des projets tout en s'assurant de leur bonne insertion dans le tissu urbain du centre-ville en pleine mutation. Ainsi chaque nouveau projet doit à la fois favoriser l'émergence d'une densification participant à la nouvelle identité du centre-ville et respecter par ailleurs le tissu existant.

La zone UA est donc une zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle, dense et compacte, située principalement dans le centre-ville de La Teste. Voici les principales règles d'urbanisme pour cette zone sont les suivantes :

#### 1. Destination des constructions :

- **Autorisé** : logements, hébergements (sauf en secteur UAa), artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services, bureaux, cinémas, hôtels, équipements publics et d'intérêt collectif.
- **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, commerce de gros, autres hébergements touristiques, industrie, entrepôts, lieux de culte, cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

#### 2. Implantation des constructions :

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de 1m minimum correspondant aux implantations des constructions existantes.
- Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante.
- Les constructions doivent être implantées en fonction de bande de constructibilité (22m de profondeur pour la bande A et au-delà de 22m pour la bande B), en ordre continu ou en ordre semi continu afin de proposer une compacité importante des constructions du centre-ville.



Cette disposition permet de structurer l'espace de constructibilité et de rationaliser la constructibilité pour des opérations d'ensemble.

- Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à l'intérieur des îlots c'est-à-dire dans une profondeur au-delà de 22m.

### 3. Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions dans la zone UA est de 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14,5m au faîtage
- Dans la zone UAa, la hauteur maximale des constructions dans la zone UA est de 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 17,5m au faîtage, c'est-à-dire correspondant à une hauteur de R+3 surmonté par un attique.
- En cœur de îlots, la hauteur des constructions est réduite à 6m en zone UA et 9m en zone UAa (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère).

### 4. Emprise au sol :

- L'emprise maximale des constructions est de 70 % dans la bande A, pouvant être dépassée dans la zone UAa (80%).
- En cœur de îlots (au-delà de 22m de profondeur), l'emprise au sol des constructions est réduite à 50% afin de laisser des espaces libres et en pleine terre. De plus, il est demandé de travailler par espaces d'emprise de 300m<sup>2</sup>, distant de 4m minimum les uns des autres.

### 5. Espaces libres :

- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 10% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
- En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie de l'unité foncière est imposée.

### 6. Qualité architecturale et environnementale :

- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.

### 7. Mixité sociale :

- Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale.

### 8. Façades commerciales existantes

- Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des voies et emprises publiques sont autorisés à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage
- un périmètre de diversité sociale à préserver en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et identifiées sur le plan de zonage, correspondant au parcours marchand. Ce périmètre correspond à un linéaire le long de la rue du Port qui est reporté sur le plan de zonage. Dans ce périmètre, le changement de destination des commerces est interdit.



- De plus, lors des changements de destination des rez-de-chaussée autorisés dans l’alinéa précédent, de réhabilitation et d’extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce et d’artisanat, doivent :
  - reprendre les formes et proportions des éléments structurels de la construction et de la vitrine existante avant-projet (volumétrie, percements, matériaux et couleurs), conformément à la charte de la devanture commerciale.
  - Maintenir ou créer un accès différencié aux étages depuis l’espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

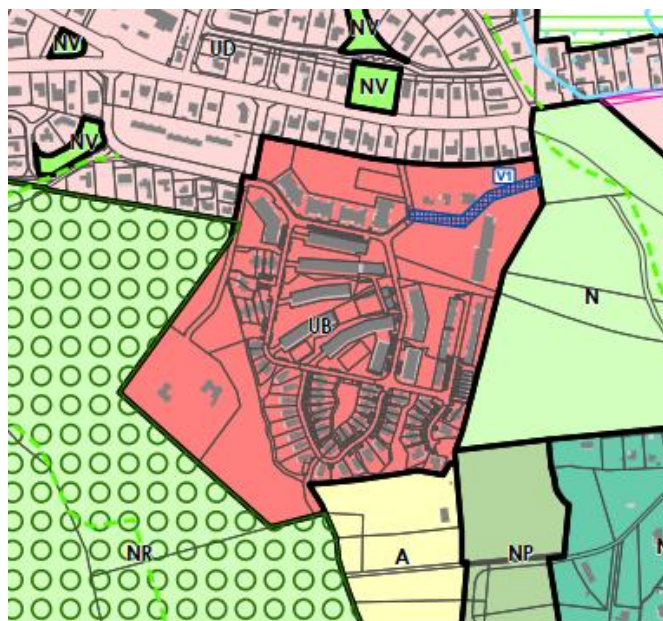
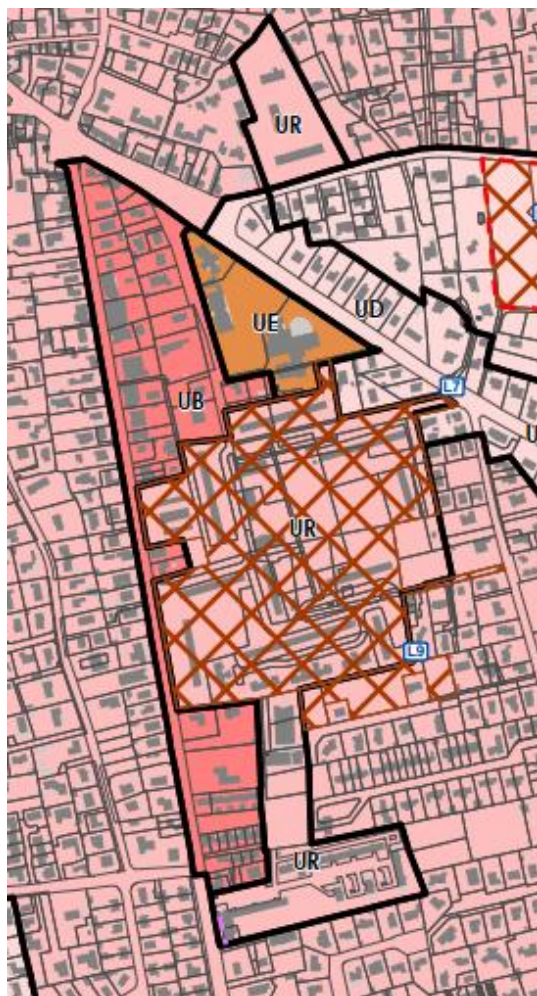
### 2.1.3.2 La zone UB

La zone UB correspond à une zone urbaine centrale dont les équipements et les activités complémentaires sont moins prépondérants qu’en zone UA. Ce secteur reste toutefois lié au centre de l’agglomération de la Teste. Cette zone se développe le long de certains axes de circulation comme l’avenue Charles de Gaulle, la rue du Port, l’avenue du général Leclerc, le boulevard du Pyla, qui correspondent à aux entrées de ville. Les limites de la zone UB sont revue en fonction de la forme urbaine des quartiers et le long des axes principaux de circulation.



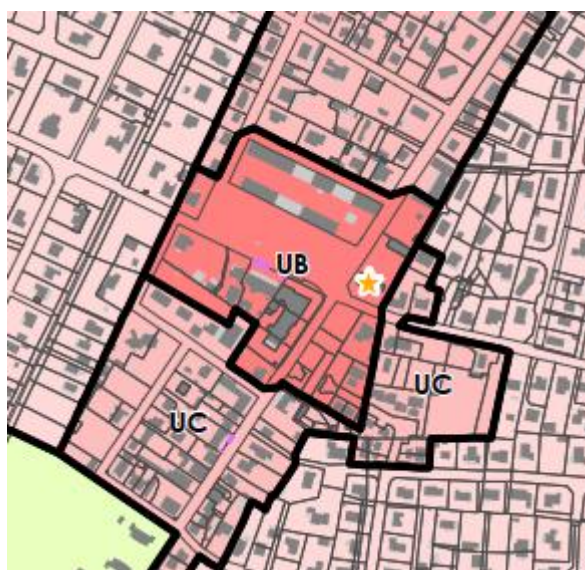






Périmètre des zones UB la Teste

La zone UB caractérise aussi le centre bourg de Cazaux, structuré autour de la place du marché de Cazaux le long de la rue des Fusillés. La zone UB est donc réduite pour délimiter uniquement le centre bourg incluant, la mairie annexe, l'église et l'école Lafon. L'ancienne zone UB qui s'étendait plus au nord vers le stade et plus au sud vers l'entrée de la BA 120 a été reclassée en zone UC.



Périmètre des zones UB à Cazaux



La zone UB est donc une zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle, dense et compacte. Les principes réglementaires de la zone ont été remaniés afin de prendre en considération l'émergence de projets tout en s'assurant de leur bonne insertion dans ce tissu urbain situé dans la proche périphérie du centre-ville. Les principes réglementaires sont favorables à l'émergence de projets favorisant une densité adaptée au tissu urbain existant.

Voici les principales règles d'urbanisme pour cette zone sont les suivantes :

#### 1. Destination des constructions :

- **Autorisé** : habitation, artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services, bureaux, cinémas, hôtels, équipements publics et d'intérêt collectif.
- **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, le commerce de gros, autres hébergements touristiques, industrie, l'entrepôt, la cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

#### 2. Implantation des constructions :

- Les constructions doivent être édifiées selon un recul de 1m minimum depuis l'alignement. Le long des avenues les plus larges (par exemple Charles de Gaulle et Saint Exupéry) sera imposé un recul de 1m. Cependant, les constructions nouvelles pourront aussi s'implanter en fonction du recul des constructions mitoyennes.
- Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante.
- Les constructions doivent être implantées, selon des bandes de constructibilités A et B correspondant à la profondeur moyenne permettant de structurer les constructions sans produire de pièces intérieures en second jour (22m de profondeur pour la bande A et au-delà de 22m pour la bande B) : en ordre continu ou en ordre semi continu afin de proposer une compacité importante des constructions dans la bande A.
- Dans la bande B (au-delà de 22m de profondeur, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à l'intérieur des îlots.
- Une attention est portée à la qualité des implantations des constructions : en effet, les murs pignons ne peuvent pas être implantés en limites séparatives : un **recul minimum 4m est imposé et la hauteur du mur mignon est limitée** à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage (c'est-à-dire en R+1 maximum).

#### 3. Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions dans la zone UB est de 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,5m au faîtage, correspondant à des constructions en R+2 dans la bande A.
- En cœur de îlots, la hauteur des constructions est réduite à 6m en zone UB (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère).

#### 4. Emprise au sol :

- L'emprise maximale des constructions est de 60 % dans la bande A.
- En cœur de îlots (au-delà de 22m de profondeur), l'emprise au sol des constructions est réduite à 40% afin de laisser des espaces libres et en pleine terre. De plus, il est demandé de travailler par espaces construits d'emprise de 300m<sup>2</sup>, distant de 4m minimum les uns des autres.

#### 5. Espaces libres :

- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 30% de la superficie de la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
- En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie de la bande B est imposée.

#### 6. Qualité architecturale et environnementale :

- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.

- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## 7. Mixité sociale :

- Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.

## 8. Façades commerciales existantes

- Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des voies et emprises publiques sont autorisés à condition qu'elles appartiennent à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » de la destination « Commerce et activités de service », pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage.
- Un périmètre de diversité sociale à préserver en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et identifiées sur le plan de zonage, correspondant au parcours marchand dans la centre-ville de La Teste. Ce périmètre correspond à un linéaire le long de la route de Paris qui est reporté sur le plan de zonage. Dans ce périmètre, le changement de destination des commerces est interdit.



- De plus, lors des changements de destination des rez-de-chaussée autorisés dans l'alinéa précédent, de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce et d'artisanat, doivent :
  - reprendre les formes et proportions des éléments structurels de la construction et de la vitrine existante avant-projet (volumétrie, percements, matériaux et couleurs), conformément à la charte de la devanture commerciale.
  - Maintenir ou créer un accès différencié aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.
- A Cazaux, les façades commerciales existantes dans le centre bourg sont identifiées et inscrites au titre de l'article L.151-16 afin de maintenir ces façades commerciales et interdire leur changement de destination.

De plus, dans la zone UB, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies. Des orientations portent des règles complémentaires qui viennent s'ajouter au règlement Prés Salés Ouest, Baou, La Humeyre). Sur ces sites, des orientations sont définies afin d'atteindre les objectifs du PLH de production de logements sociaux : ainsi, une servitude de mixité sociale est appliquée sur chaque site.

Site d'OAP	Servitude de mixité sociale
Prés Salés Ouest	50%
La Humeyre	50%
Le Baou Maraichers	60%

De plus, des règles alternatives sont proposées afin de permettre une forme urbaines plus importantes (notamment en matière de hauteur et d'emprise) afin de produire un peu plus de logements, notamment sociaux sur ces sites.

### **2.1.3.3 La zone UC**

La zone UC correspond à une zone urbaine intermédiaire entre la centralité formalisée par les zones UA, UAa et UB et les secteurs pavillonnaires.

Les zone UC sont aussi bien présentes sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux. La zone UC comprend un secteur UC\* dans lequel l'hébergement est autorisé contrairement au reste de la zone UC.

Les principes règlementaires de la zone ont été remaniés afin de structurer et d'encadrer la mutation de ces secteurs soumis à de nombreuses divisions foncières. La volonté traduite dans ces espaces est de favoriser les regroupements parcellaires et de favoriser les opérations groupées ou opérations d'ensemble dans un cadre urbain plus qualitatif.

La particularité des quartiers concernés est la présence d'unités foncières qui permettent l'émergence de projets d'ensemble qui nécessitent un cadrage règlementaire. La réglementation a pour principe des niveaux de densités inférieures à ceux autorisés dans les centralités.

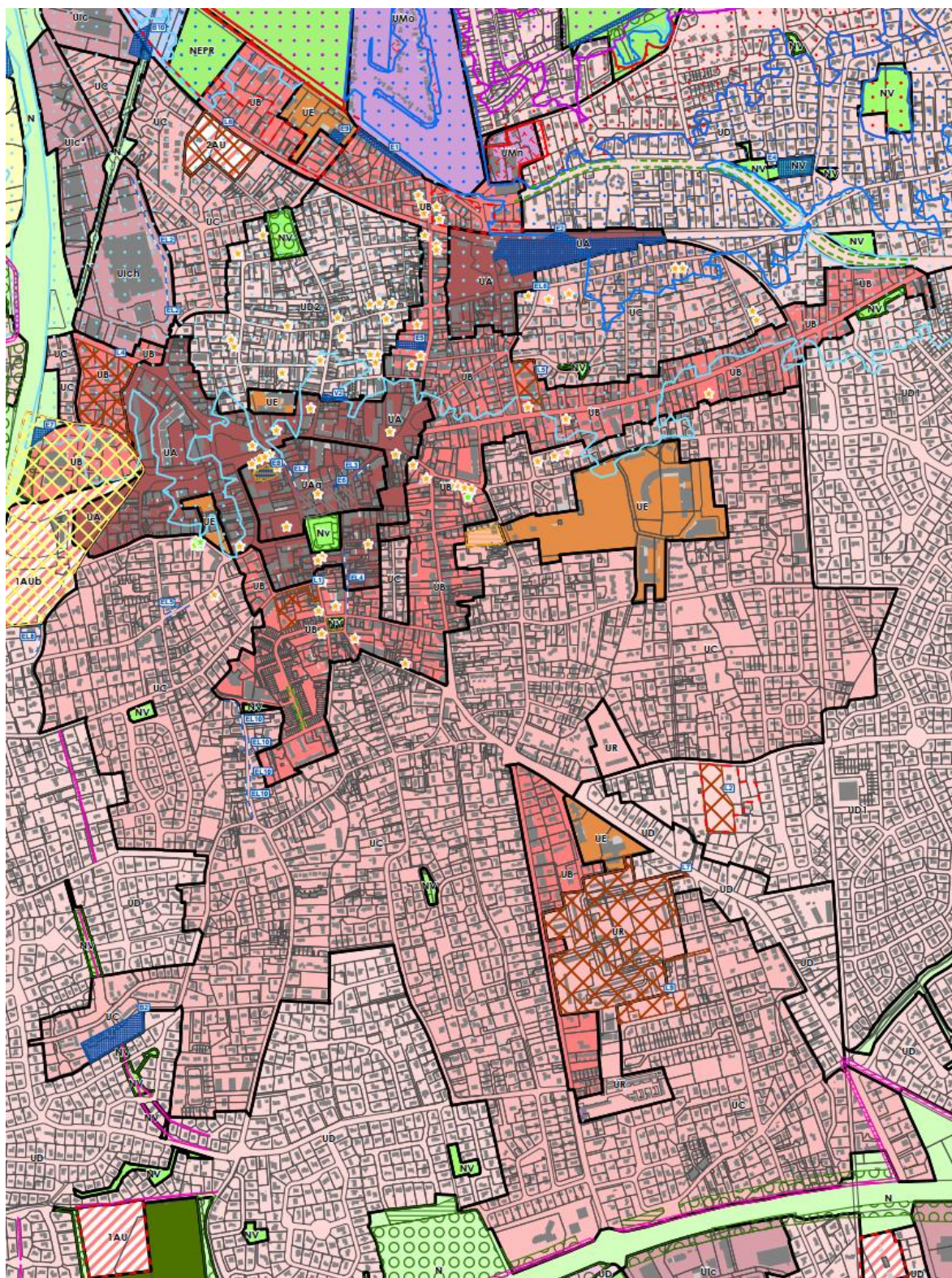
Les implantations sont autorisées en continu, semi continu et discontinu ;

La zone UC est le zonage qui a le plus évolué. En effet dans la mesure où les espaces de centralité ont été recentrés, les quartiers intermédiaires anciennement concernés par des zones UA ou UB ont été rebasculés en zone UC.

Ainsi les zones UC ont largement évolué dans les quartiers situés entre le centre-ville et le port.

La zone UC se compose de plusieurs quartiers donc les formes urbaines et le contexte historique de leur construction différente.

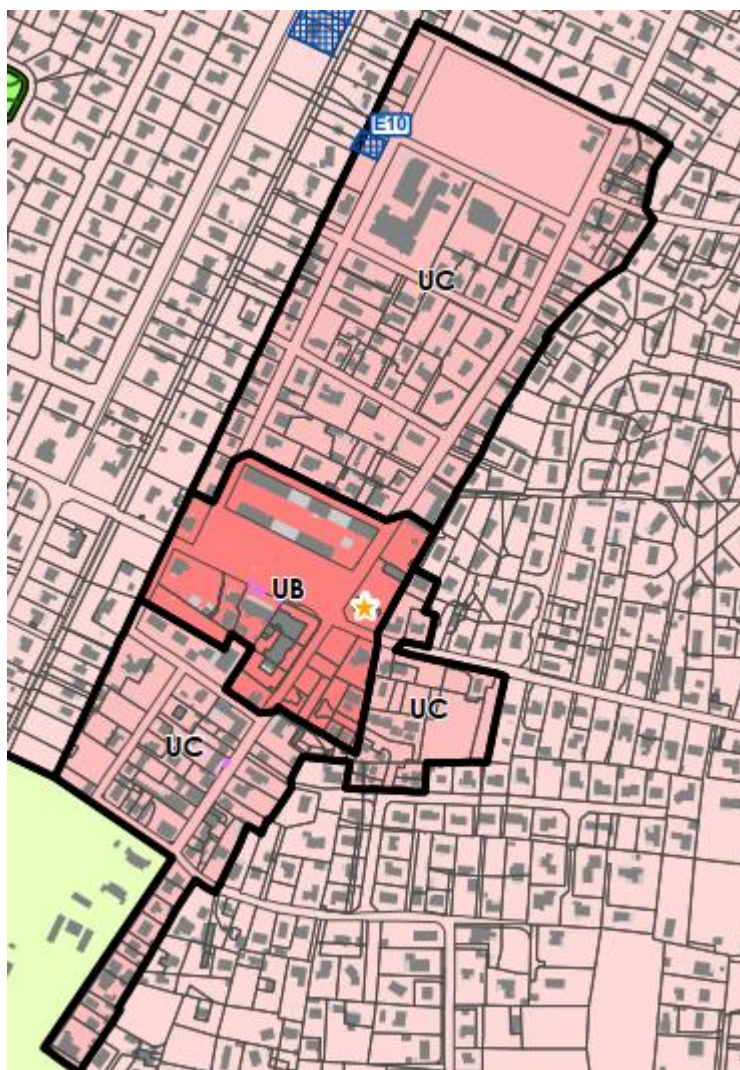




*Périmètre des zones UC à La Teste*

A Cazaux, les espaces proches du stade municipal, de l'école maternelle de la Farandole ont été déclassés de la zone UB en UC. De même les quartiers situés le long de l'avenue de Verdun au-delà du centre bourg ont classé de la zone UB en zone UC. (La zone UC apparaît en teinte jaune dans le plan ci-dessous)





Périmètre des zones UC à Cazaux

La vocation est principalement résidentielle. Le développement y est peu dense, sous forme d'habitat pavillonnaire, avec la majorité des habitations en rez-de-chaussée, voire en R+1.

L'objectif principal visé dans les zones UC est de permettre le développement encadré de l'habitat, dans les dents creuses identifiées ou en extension de l'existant. L'objectif est d'adapter la réglementation aux caractéristiques urbaines d'une zone pavillonnaire offrant déjà une certaine densité dans certain quartier opérée soit par division foncière soit par la réalisation d'opérations groupées sur des tenements fonciers plus importants. La réglementation s'est attachée à trouver un juste compromis entre des formes urbaines typiquement pavillonnaire et une évolution plus récente allant vers une densification un peu plus importante.

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UC. Ils devront respecter la forme urbaine existante, et correspondre avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...). Il s'agit principalement de :

#### 1. Destination des constructions :

- **Autorisé** : logement, hébergement en UC\*, artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services, bureaux, hôtels, équipements publics et d'intérêt collectif.
- **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, le commerce de gros, cinéma, autres hébergements touristiques, salle d'art et de spectacle, industrie, l'entrepôt, la cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

#### 2. Implantation des constructions :

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement.
  - Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante, mais en respectant un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement.
  - Les constructions doivent être implantées, selon des bandes de constructibilités A et B correspondant à la profondeur moyenne permettant de structurer les constructions sans produire de pièces intérieures en second jour (22m de profondeur pour la bande A et au-delà de 22m pour la bande B) : dans la bande A de la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre continu et semi-continu. Dans le secteur UC1, les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre semi continu et discontinu alors que dans le secteur UC1, les constructions peuvent s'implanter en ordre continu, semi continu et discontinu.
  - Dans la bande B (au-delà de 22m de profondeur, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à l'intérieur des îlots, en secteur IC1 et en zone UC globale.
- 3. Hauteur des constructions :**
- La hauteur maximale des constructions dans la zone UC est de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage, correspondant à des constructions en R+1 dans la bande A.
  - En cœur de îlots, la hauteur des constructions est réduite à 6m en zone UC (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère).
- 4. Emprise au sol :**
- L'emprise maximale des constructions est de 50 % dans la bande A.
  - En cœur de îlots (au-delà de 22m de profondeur), l'emprise au sol des constructions est réduite à 30% afin de laisser plus d'espaces libres et de développer les espaces en pleine terre. De plus, il est demandé de travailler par espaces construits d'emprise de 300m<sup>2</sup>, distant de 4m minimum les uns des autres.
- 5. Espaces libres :**
- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 30% de la superficie de la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
  - En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 50% de la superficie de la bande B est imposée, favorisant ainsi la préservation des jardins existants en second rang, de préserver cette nature en ville et maintenir ainsi les îlots urbains de fraîcheur dans des espaces qui ont eu tendance à se densifier.
  - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
- 6. Qualité architecturale et environnementale :**
- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
  - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
  - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
  - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
  - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.
  -
- 7. Mixité sociale :**
- Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.

### 2.1.3.4 La zone UD

La zone UD correspond à une zone urbaine à vocation résidentielle, développée sous forme de constructions pavillonnaires. Les zone UD sont aussi bien présentes sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux.

La zone UD se développe principalement au-delà de la zone UC sur des espaces bâtis moins denses : espaces urbains au sud du centre-ville de La teste , au-delà de la zone UC et jusqu'à la RD1250, espaces urbains compris entre la voie ferrée et le bassin au nord, la zone urbaine le long du boulevard d'Arcachon, la zone urbaine de Caillivolle entre les zones d'activités, les zones urbaines entre la RD259 et la boulevard des Miquelots, tous les zones urbaines pavillonnaires en extension de la zone UC à Cazaux.

Cependant, la zone UD comprend 3 secteurs particuliers correspondant à La conservation de quartiers identitaires. Au-delà de la préservation des éléments bâtis ou paysagers, la commune a souhaité poursuivre la préservation de certains quartiers identitaires afin de favoriser la préservation des caractéristiques et la forme urbaines de ces quartiers. Sur la Teste-centre, ils concernent :

- **Un secteur UD1 : secteur de la pinède de Conteau**
- **Un secteur UD2 : secteur de le Coum au nord du centre-ville**
- **Un secteur UD3 : secteur le long de l'avenue des ostréiculteurs**

Ce classement limitant les impacts de l'intensification urbaine.

Les architectures singulières de la commune que l'on retrouve plus particulièrement sur la Teste-centre font l'objet d'un inventaire. Chacun des éléments architecturaux ou paysagers fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ainsi chaque élément, le règlement fixe les conditions de conservation et d'évolution de ce patrimoine.

Aussi, parmi ces nouveaux bâtis protégés, on y retrouve des bâtisses à l'architecture de la pierre (pierre de lest, pierre de taille au style bordelais), le style architectural balnéaire ou encore le style néo basque.

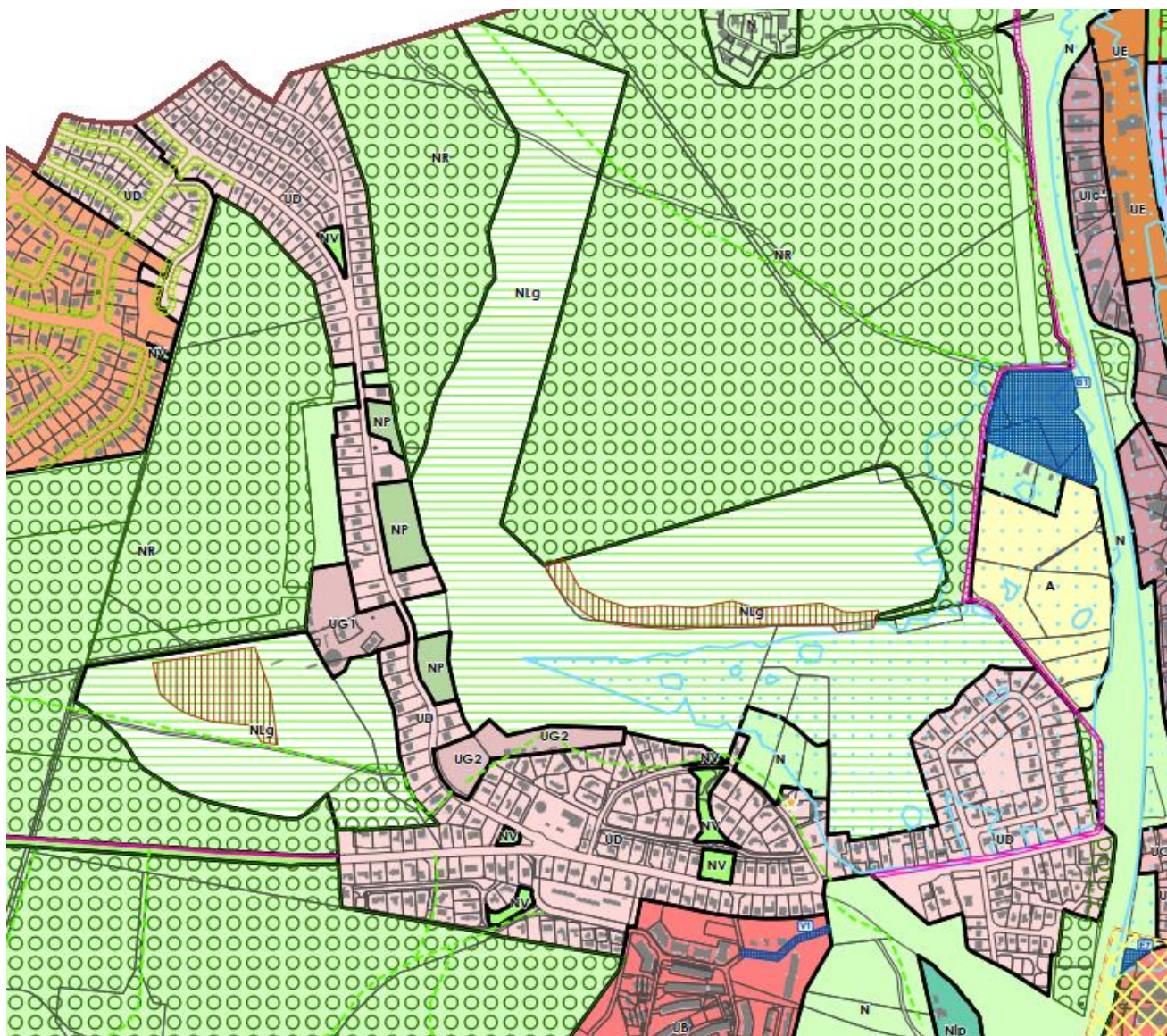
Les principes règlementaires de la zone ont été remaniés afin de structurer et de limiter la mutation de ces secteurs soumis à de nombreuses divisions foncières potentielles.

La particularité des quartiers concernés est la présence d'unités foncières qui permettent l'émergence de projets d'ensemble qui nécessitent un cadrage règlementaire. La règlementation a pour principe des niveaux de densités inférieures à ceux autorisés dans les centralités.

Les implantations de constructions sont autorisées en continu, semi continu et discontinu.

La zone UD est le zonage qui correspond à des espaces périphériques et où la densité est encore limitée et les espaces libres encore importants. Il s'agit de préserver cette forme urbaine en permettant un développement encadré de l'habitat par comblement des dents creuses ou en extension de l'existant uniquement.

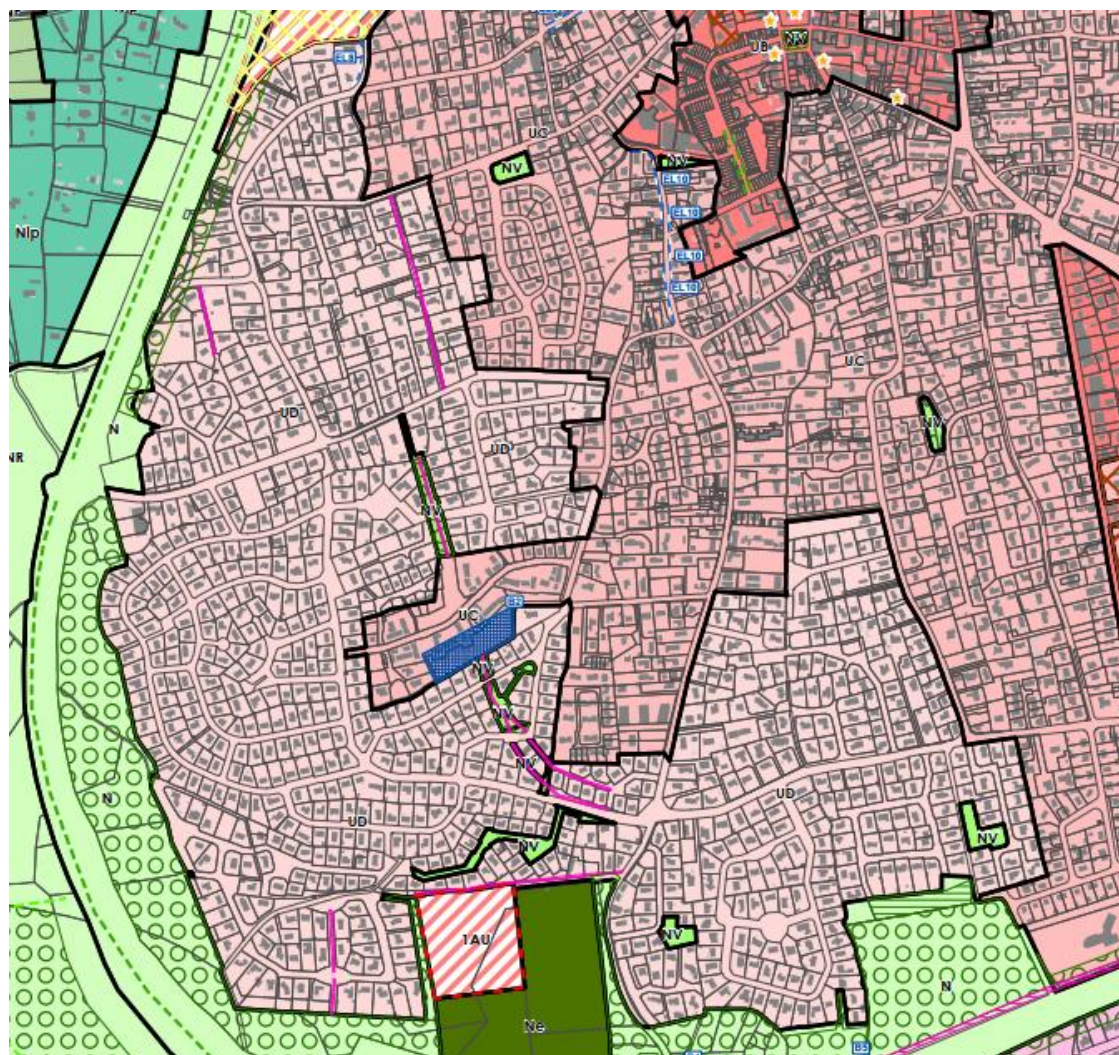
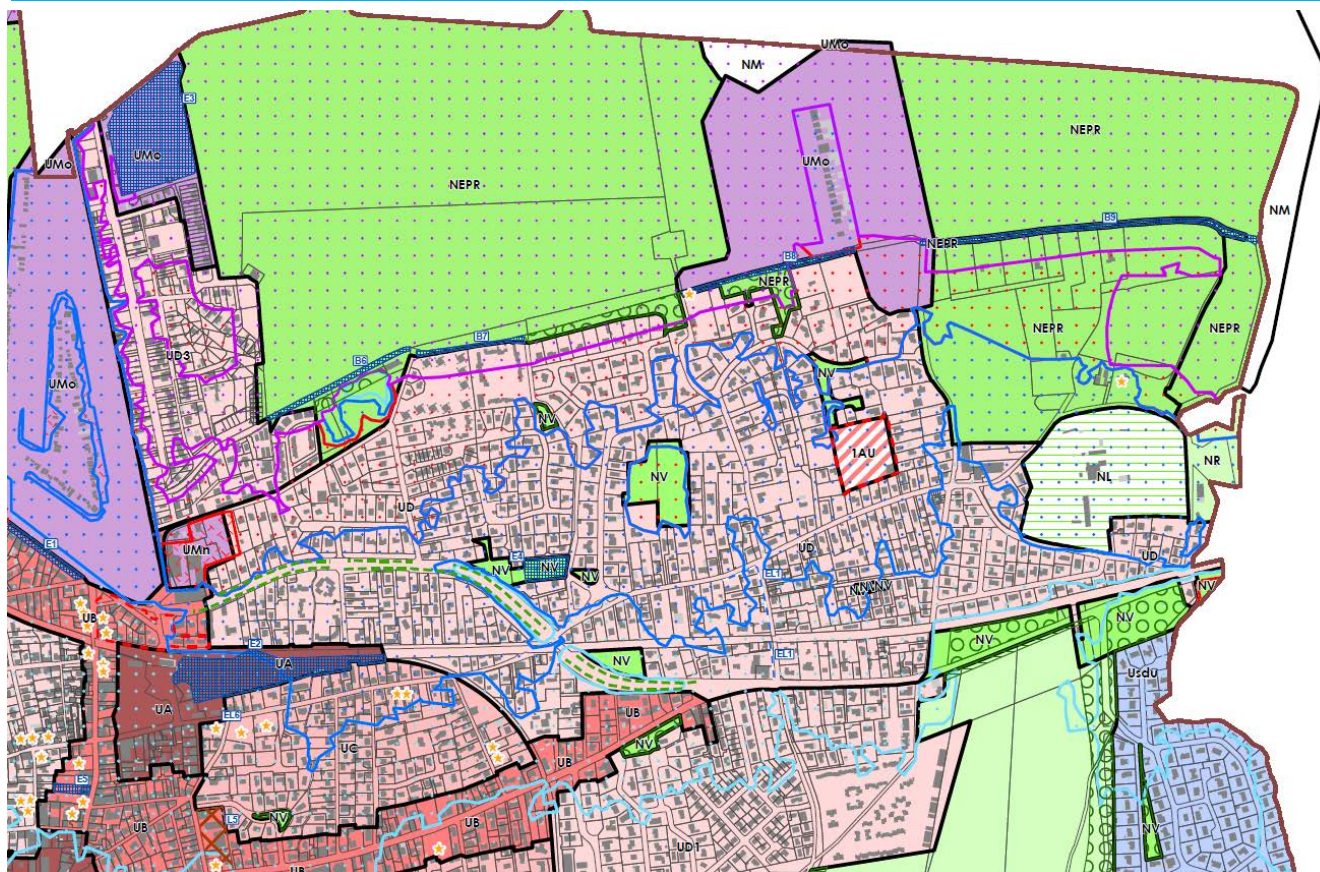




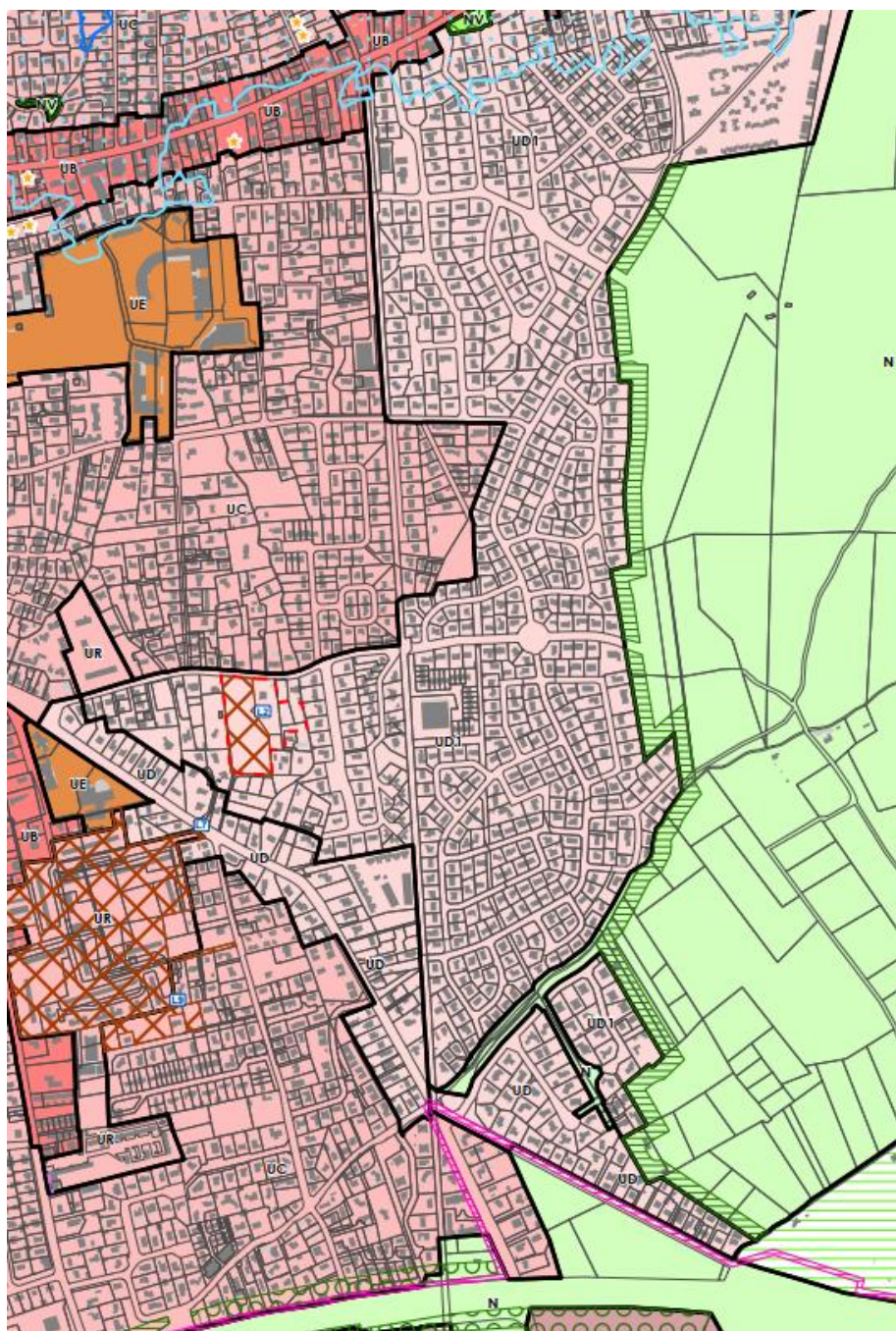
Périmètre des zones UD à La Teste











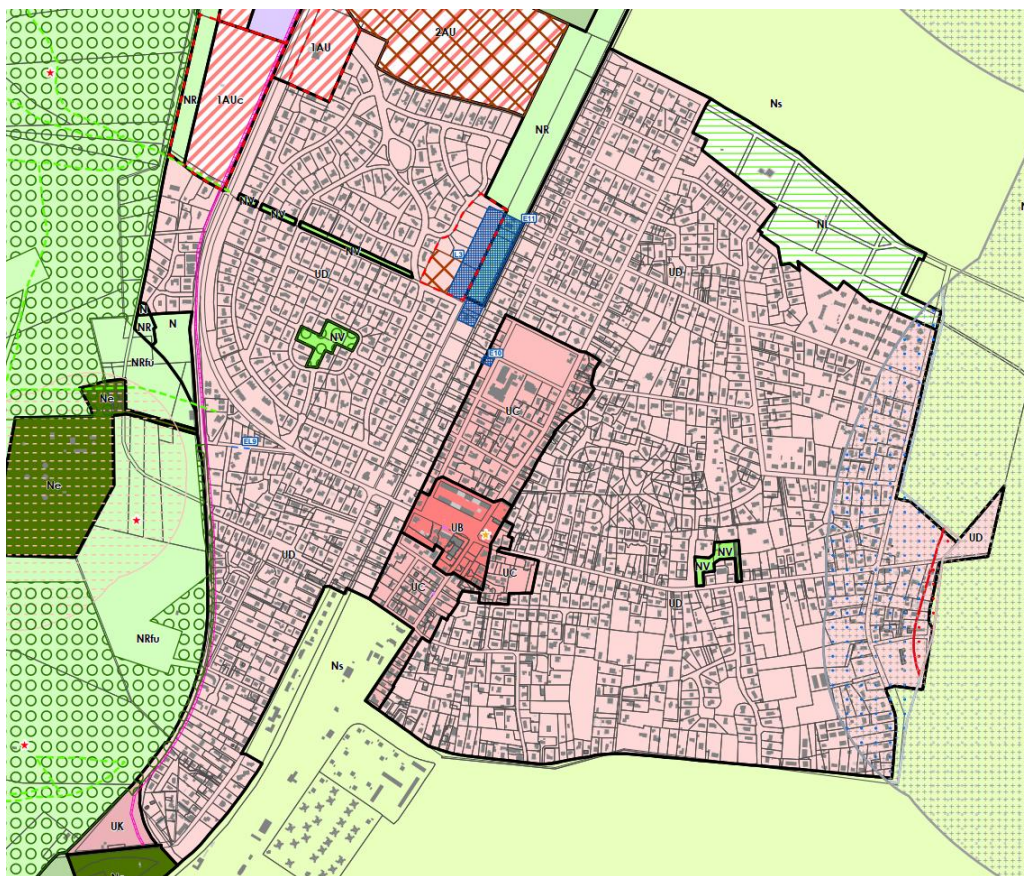
Périmètre des zones UD à La Teste





Périmètre des zones UD à La Teste

A Cazaux, tous les espaces urbains pavillonnaires sont classés en zone UD : il faut rappeler que Cazaux est grevé par des servitudes qui limitent aussi la constructibilité d'une part sur les quartiers les plus près de la base aérienne (plan d'exposition au bruit) et d'autre part autour des sites de Vermillon (plan d'exposition au risque technologique).



Périmètre des zones UD à Cazaux

La vocation est principalement résidentielle. Le développement y est peu dense, sous forme d'habitat pavillonnaire, avec la majorité des habitations en rez-de-chaussée, voire en R+1.



L'objectif principal visé dans les zones UD est de permettre le développement encadré de l'habitat, dans les dents creuses identifiées ou en extension de l'existant. L'objectif est d'adapter la réglementation aux caractéristiques urbaines d'une zone pavillonnaire offrant déjà une densité réduite (limitation de la division parcellaire).

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UD, mais où d'autres vocations sont autorisées. Ils devront respecter la forme urbaine existante, et correspondre avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...). Il s'agit principalement de :

#### 1. Destination des constructions :

- **Autorisé** : logement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services ou d'effectue l'accueil de clientèle, bureau, équipements publics et d'intérêt collectif.
- **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, hébergement, le commerce de gros, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques, salle d'art et de spectacle, industrie, l'entrepôt, la cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

#### 2. Implantation des constructions :

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement, correspondant la moyenne des reculs d'implantation des constructions existantes par rapport à l'alignement dans la zone UD et dans le secteur UD1. Dans le secteur UD2, le recul d'implantation est compris entre 3 et 6m depuis l'alignement et dans le secteur UD3, ce recul est compris entre l'alignement et 3m. Une particularité tout de même est à souligner dans le secteur UD3. Le long de l'avenue des Ostréiculteurs, un recul de 10m est imposé depuis la berge du Canelot, canal latéral du port central, entre l'avenue des Ostréiculteurs et l'allée du Canelot. Ce recul permet d'éviter l'implantation des constructions au plus près de ce canal et de préserver la forme urbaine de ce secteur particulier. De plus, ce secteur UD3 est impacté par le plan de submersion marine.
- Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante, mais en respectant un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions doivent être implantées, selon des bandes de constructibilités A et B correspondant à la profondeur moyenne permettant de structurer les construction sans produire de pièces intérieures en second jour (22m de profondeur pour la bande A et au-delà de 22m pour la bande B) : dans la bande A de la zone UD, les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre discontinu. Dans le secteur UD1, les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre semi continu et discontinu alors que dans le secteur UD2, les constructions peuvent s'implanté en ordre continu, semi continu et discontinu. Dans le secteur UD3, les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre semi continu et discontinu mais la distance qui sépare la construction de la limite séparative latérale est moins importantes (3m) du fait du parcellaire en lanières étroites qui compose la trame urbaine de ce secteur UD3.
- Dans la bande B, au-delà de 22m de profondeur, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à l'intérieur des îlots, en secteurs UD1, UD2 et en zone UD globalement.

#### 3. Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions dans la zone UD, dans les secteurs UD 1 et UD2, est de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5 m au faîtage, correspondant à des constructions en R+1 dans la bande A. Dans le secteur UD3, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 4 m à l'égout du toit et 6,5m au faîtage.
- En cœur de îlots, la hauteur des constructions est limitée à 4,5m à l'égout du toit et 7m au faîtage.

#### 4. Emprise au sol :

- Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions est de 25 % dans la zone UD et à 30% dans les secteurs UD1, UD2 et UD3.
- En cœur de îlots (au-delà de 22m de profondeur), l'emprise au sol des construction est réduite à 10% afin de préserver le plus espaces libres et de maintenir les espaces en pleine terre.

#### 5. **Espaces libres :**

- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie e la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
- En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 60% de la superficie de la bande B est imposée, favorisant ainsi la préservation des jardins existants en second rang, de préserver cette nature en ville et maintenir ainsi les îlots urbains de fraîcheur dans des espaces qui ont eu tendance à se densifier.
- Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.

#### 6. **Qualité architecturale et environnementale :**

- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

○

#### 7. **Mixité sociale :**

- Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.

De plus, dans la zone UD, 2 sites d'orientations d'aménagement et de programmation ont été définis. Des orientations portent des règles complémentaires qui viennent s'ajouter au règlement sur le site de L'enclos du Cap Lande (à la Teste) et sur le site de Cazaux Ouest le Canal. Sur ce site, des orientations sont définies afin d'atteindre les objectifs du PLH de production de logements sociaux : ainsi, une servitude de mixité sociale est appliquée sur chaque sites

Site d'OAP	Servitude de mixité sociale
Enclos du Cap Lande	50%
Cazaux Ouest le Canal	50%

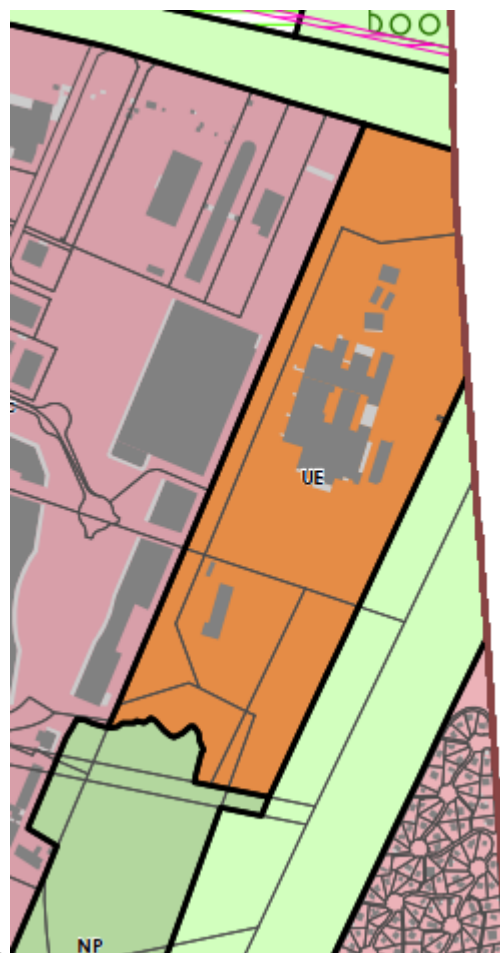
De plus, des règles alternatives sont proposées afin de permettre une forme urbaine plus importantes (notamment en matière de hauteur et d'emprise) afin de produire un peu plus de logements, notamment sociaux sur ces site.

#### **2.1.3.5 La zone UE**

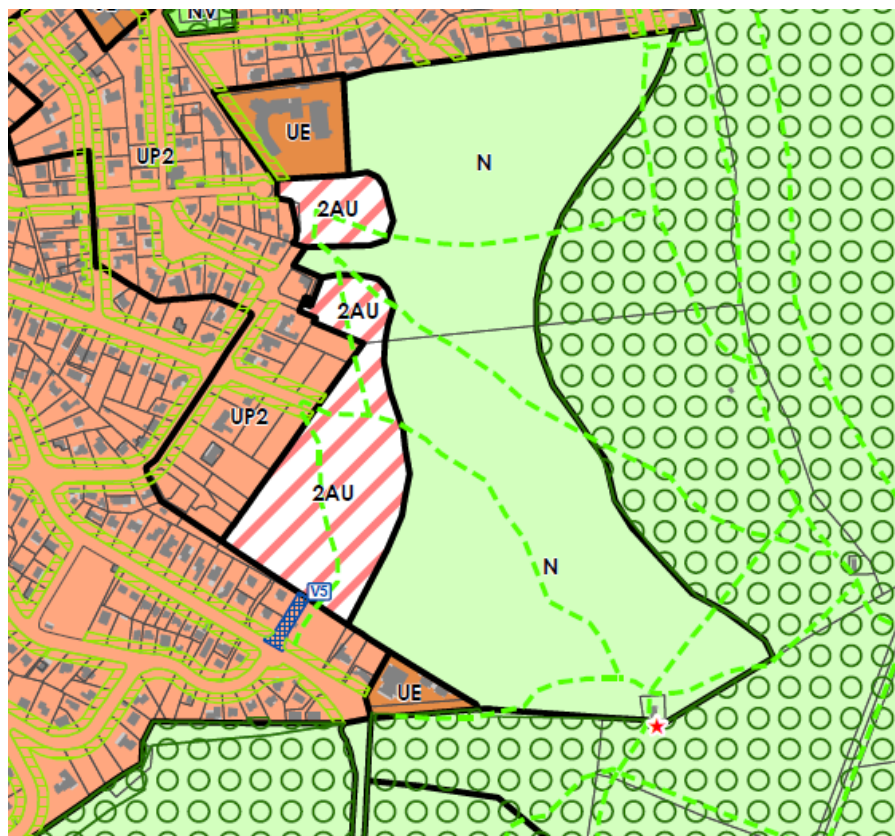
La zone UE est principalement dédiée à l'accueil des équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Toutefois, ponctuellement des vocations additionnelles peuvent venir s'ajouter aux fonctions initiales et favorisent une mixité fonctionnelle.







Périmètre des zones UE à La Teste



Périmètre des zones UE au Pyla

**L'objectif réglementaire de la zone UE** est de donner les latitudes réglementaires nécessaires au maintien, voire au développement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif présents en complémentarité des autres fonctions urbaines des communes.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UE sont les suivantes :

**1. Destination des constructions :**

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
- **Habitation** : Interdite, sauf pour les logements liés à l'activité présente dans la zone (gardiennage, maintenance ou logement de fonction) avec une surface limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un seul logement par activité.
- **Commerce et activités de service** : Interdits.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés.
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : Interdites, sauf pour la sous destination de centre de congrès et d'exposition.

**2. Implantation des constructions :**

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : Non réglementé en agglomération, sauf le long des infrastructures routières majeures (RN250, RD1250, ...) où les constructions doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine et des reculs imposés.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.
- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : Non réglementé.

**3. Emprise au sol :**

- **Sur l'ensemble de la zone UE** : Non réglementé

**4. Hauteur des constructions** : Non réglementé

**5. Espaces libres :**

- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 10% de l'unité foncière est imposée afin de permettre l'optimisation de la constructibilité de ces équipements sur des emprise qui ne peuvent pas évoluer en superficie et assurer à minima une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces dense du centre-ville.
- Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.

**6. Qualité architecturale et environnementale :**

- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

#### **2.1.3.6 La zone UF**

Les zones UF1 à UF8 correspondent aux quartiers des Miquelots réalisés dans les années 1970 sous la forme d'une ZAC. L'ancien règlement de la ZAC précisait la nature de la constructibilité secteur par secteur. Cette réglementation regroupait initialement 30 zones. Elles ont été regroupées en 8 zones principales. Ces 8 zones regroupent principalement des secteurs pavillonnaires et des groupes d'habitation.

Zone urbaine résidentielle des Miquelots, comprenant :



- la zone UF1, avec les quartiers de la Fagotière et la SCIC SO 23 logements ;
- la zone UF2, avec les quartiers Le Capital de Buch, Les Genêts d'Or, Les Sternes-Les Courlis, SCI La Matelle, et Cant l'Aouset ;
- la zone UF3, avec les quartiers La route de Cazaux, à proximité des équipements scolaires ;
- la zone UF4, avec les quartiers La Marjolaine, La Pastourelle, La Chamade, Les Océanes et Marbella ;
- la zone UF5, avec les quartiers SCIC 2e tranche, et les Collines du Soleil ;
- la zone UF6, avec les quartiers Aigue Marine ;
- la zone UF7, avec les quartiers La Pignada ;
- la zone UF8, avec les quartiers La Matelle.



Périmètre des zones UF

Ces 8 zones regroupent principalement des secteurs pavillonnaires et des groupes d'habitation pour lesquels il est recherché le respect et la continuité des principes constructifs et paysagers de la ZAC d'origine.

Il s'agit principalement de :

#### 1. Destination des constructions :

- **Autorisé** : logement, activités de services ou d'effectue l'accueil de clientèle, équipements publics et d'intérêt collectif.
- **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, le commerce de gros, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques, salle d'art et de spectacle, lieu de culte, industrie, l'entrepôt, bureau, la cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris



le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

## 2. **Implantation des constructions :**

- Les constructions doivent être édifiées selon un recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement, correspondant la moyenne des reculs d'implantation des constructions existantes par rapport à l'alignement dans la zone et des secteurs UF. Une condition est posée pour les démolitions/reconstruction dans ces secteurs : la construction doit respecter l'implantation de la construction existante avant démolition.
- Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou respecter le même recul que la construction existante.
- Sur une même unité foncière, la recul entre deux constructions non contiguës est de 4m minimum.

## 3. **Hauteur des constructions :**

- La hauteur maximale des constructions dans la zone UF, varie en fonction du secteur et de la volumétrie initiale de la ZAC qui a permis de créer ce quartier :
  - 5 m au faîtage et 3,5 m au point haut de l'acrotère en zones UF1 et UF6 ;
  - 6,5 m au faîtage et 4 m au point haut de l'acrotère en zones UF2 et UF3 ;
  - 7,5 m au faîtage et 6 m au point haut de l'acrotère en zones UF4, UF5, UF7 et UF8 ;

## 4. **Emprise au sol :**

- Comme pour la hauteur, l'emprise au sol des constructions de la zone UF, varie en fonction du secteur et de la volumétrie initiale de la ZAC qui a permis de créer ce quartier :
  - 15 % de l'emprise de l'unité foncière du secteur UF1 ;
  - 20 % de l'emprise de l'unité foncière des secteurs UF2 et UF5 ;
  - 17 % de l'emprise de l'unité foncière des secteurs UF3 et UF6 ;
  - 30 % de l'emprise de l'unité foncière du secteur UF4 ;
  - 22 % de l'emprise de l'unité foncière du secteur UF7 ;
  - 25 % de l'emprise de l'unité foncière du secteur UF8 ;

## 5. **Espaces libres :**

- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 30% de la superficie de la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
- Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.

## 6. **Qualité architecturale et environnementale :**

- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## 7. **Mixité sociale :**

- Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.

### 2.1.3.7 La zone UG

La zone UG est principalement dédiée aux zones d'équipement golfique (parcours du golf d'Arcachon) et des équipements d'accueil tel que le club house du golf d'Arcachon, son hôtel et son restaurant.

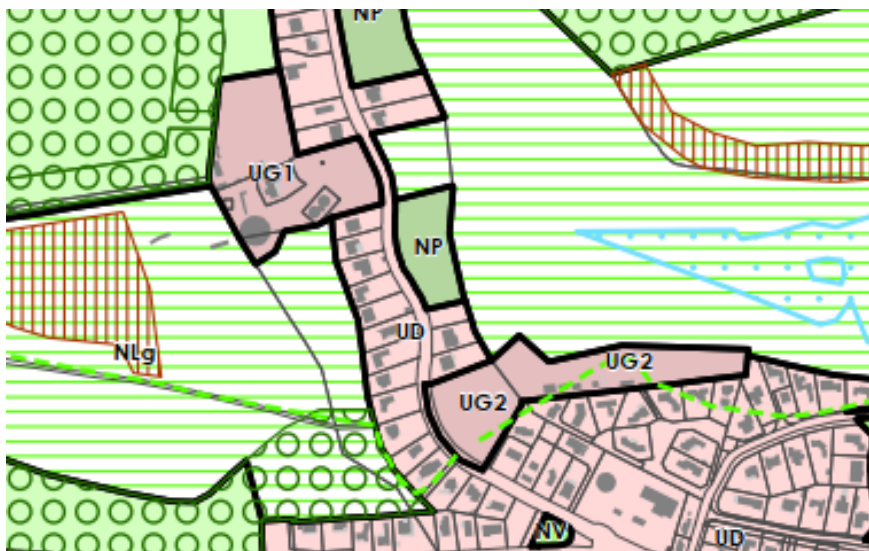
Le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux. Un vaste projet de recomposition est en cours permettant de constituer un parcours de 18 trous en deux boucles de 9 trous, s'organisant autour du nouveau club house, situé à l'est du boulevard d'Arcachon. A l'ouest du boulevard en lieu et place de l'actuel club house, un projet hôtelier est envisagé, adossé à un 9 trous, extrêmement compacts.

Ainsi, l'ancien projet d'extension du golf qui représentait une surface aménagée supplémentaire de 33 ha, situé à l'ouest du boulevard, est abandonné. Seule est maintenue une surface de 8 ha permettant la réalisation du parcours de 9 trous compacts adossé à l'équipement hôtelier. Par ailleurs la réorganisation du golf existant situé à l'est du boulevard d'Arcachon, nécessite une extension de 10 ha afin de réinstaller les trous n° 1 et 18 ainsi que le practice. Les espaces dédiés au parcours, practice, .. sont classés ou maintenus en zone NLg. Cette recomposition globale permet la préservation en zone naturelle de plus 26 ha supplémentaires classés en zone NR.

La zone UG regroupe deux secteurs ayant des destinations particulières et des localisations différentes :

Le secteur UG1 : dont la destination est pour la restructuration de l'hôtel existant, ce secteur se localise à l'ouest du boulevard d'Arcachon,

Le secteur UG2 : correspond au site d'implantation du Club House et des locaux techniques ; ce secteur UG2 se localise à l'est du boulevard d'Arcachon,



Périmètre des zones UG1 et UG2

**L'objectif réglementaire de la zone UG** est de donner les latitudes réglementaires nécessaires au maintien, et au développement de cet équipement sportif présent en complémentarité des autres équipements publics et sportifs de la commune et des fonctions urbaines de la commune.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UG sont les suivantes :

#### 1. Destination des constructions :

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.

- **Habitation** : le logement est autorisé, à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage ou à l'emploi de saisonniers. L'hébergement est autorisé uniquement en secteur UG2 ( en accompagnement du club house et des locaux techniques du golf).
  - **Commerce et activités de service** : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration sont autorisés à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du golf. Seul la sous destination hôtel est autorisé dans le secteur UG1.
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du golf.
  - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : Interdites.
- 2. Implantation des constructions :**
- Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 3m par rapport l'alignement des voies et emprises publiques,  
Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante, mais en respectant un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement.
  - **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu mais dans le secteur UG2, ce recul plus important par rapport aux limites séparatives (6m) : il permet d'assurer un recul confortable des construction avec les limites des zones UD de part et d'autre du secteur UG2.
  - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : Les constructions non contiguës doivent être implantée selon un recul minimum 4m.
- 3. Emprise au sol :**
- Dans le secteur UG1, l'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de l'emprise de l'unité foncière.
  - Dans le secteur UG2, l'emprise au sol cumulée est limitée à 25% de l'emprise de l'unité foncière.
- 4. Hauteur des constructions :**
- Dans le secteur UG1, la hauteur des constructions est limitée à 10m à l'égout du toit et 12,5m au faîtage.
  - Dans le secteur UG2, la hauteur des constructions est limitée à 6m à l'égout du toit et 8,5m au faîtage.
- 5. Espaces libres :**
- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 25% de l'unité foncière est imposée afin de permettre l'optimisation de la constructibilité de ces équipements sur des emprise qui ne peuvent pas évoluer en superficie et assurer à minima une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces dense du centre-ville.
  - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
- 6. Qualité architecturale et environnementale :**
- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
  - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
  - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
  - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
  - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.



### 2.1.3.8 La zone UHi

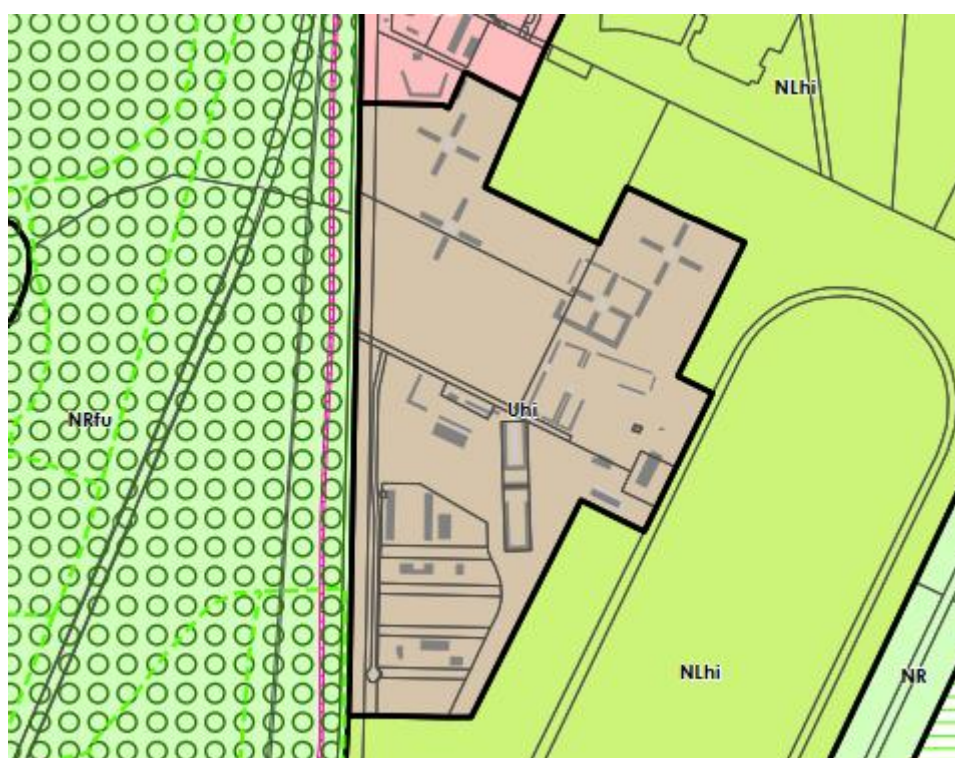
La commune souhaite valoriser le développement économique de l'hippodrome de La Teste de Buch qui fait partie aujourd'hui des premiers centres d'entraînement en France. Celui-ci se développe sur une emprise foncière d'environ 20 ha et est composé à boxes et constructions pour les chevaux, et de logements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

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

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

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

Le PLU prévoit un classement de ce vaste ensemble en zone UHi qui offre des droits à construire spécifiques à la réalisation des constructions nécessaires à l'activité économique de l'hippodrome.



**L'objectif réglementaire de la zone UHi** est de donner les latitudes réglementaires nécessaires au maintien, et au développement de cet équipement sportif présent en complémentarité des autres équipements publics et sportifs de la commune et des fonctions urbaines de la commune.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UHi sont les suivantes :

1. **Destination des constructions :**
  - **Exploitation agricole et forestière :** Interdite.

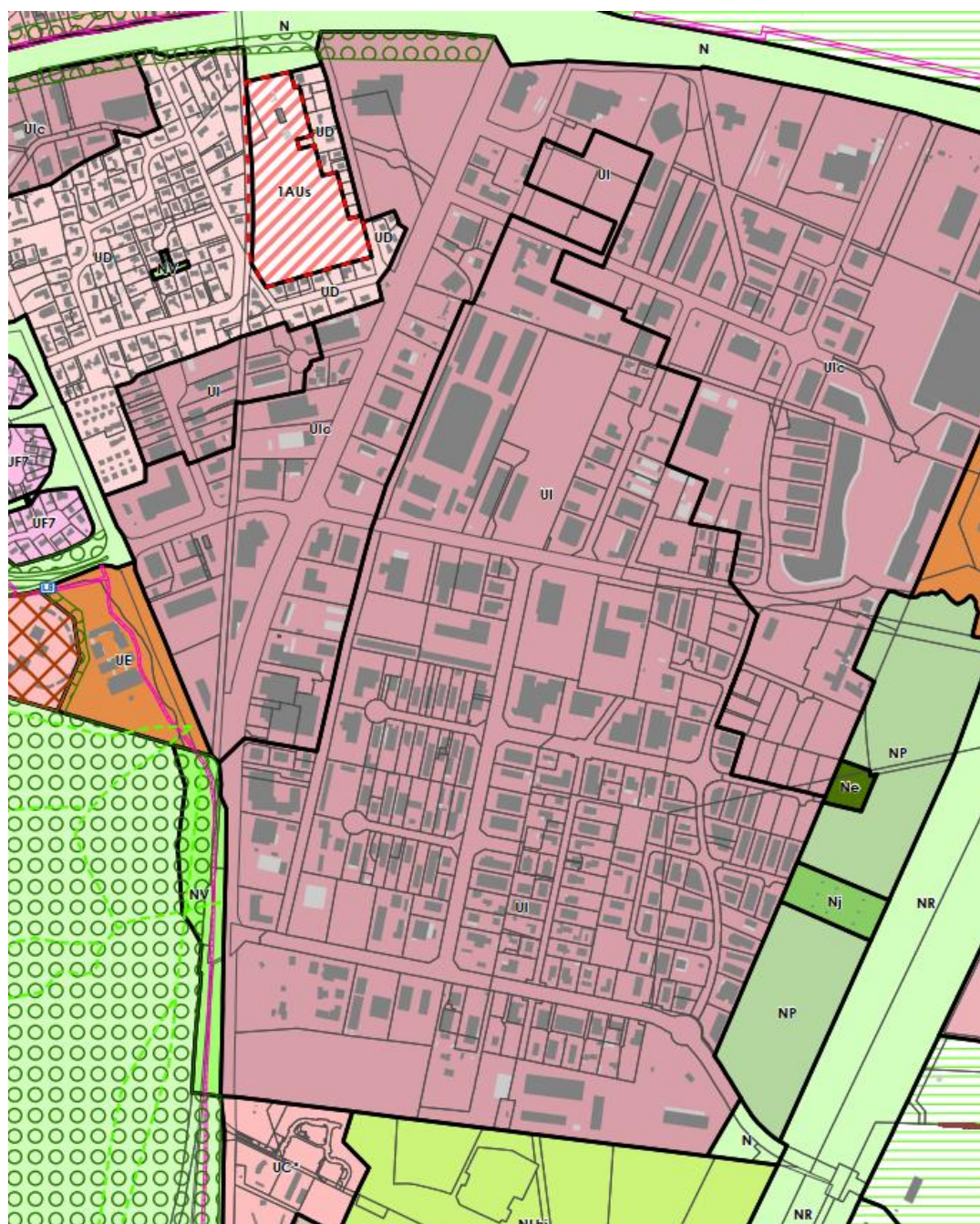
- **Habitation** : le logement est autorisé, à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage. L'hébergement est autorisé à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités de l'hippodrome.
  - **Commerce et activités de service** : l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités de l'hippodrome.
  - la restauration (destination existante sur le site ) est autorisée à condition d'être en lien avec l'activité de l'hippodrome.
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdits
  - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : Interdites à l'exception de bureau qui serait nécessaire à l'activité de l'hippodrome.
- 2. Implantation des constructions :**
- **Par rapport aux emprises publique** : Les constructions doivent être édifiées :
    - Selon un recul de 75 m minimum depuis l'axe de la RD112,
    - Selon un recul de 6 m minimum depuis l'alignement le long des autres voies,
    - Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
    - Selon un recul de 6 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
  - **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu car la superficie du site est importante.
  - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : Les constructions non contiguës doivent être implantée selon un recul minimum 4m.
- 3. Emprise au sol :**
- L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de l'emprise de l'unité foncière classée en zone UHi, permettant une possibilité d'évolution à cet équipements particulier et aux évolution de ces installations.
- 4. Hauteur des constructions :**
- La hauteur des habitations autorisées est limitée à 6,50 m à l'égout du toit et 8,50 m au faîtage.
  - La hauteur des autres constructions autorisées n'est pas définie : en effet, la hauteur des tribunes par exemple est élevée. Il n'est donc pas nécessaire de limiter la hauteur si cet équipement devait faire l'objet d'une extension par exemple.
- 5. Espaces libres :**
- Une emprise en pleine terre minimale n'est elle aussi pas réglementée. En effet, l'emprise au sol étant limitée à 20%, l'espace libre de toute construction correspondra à 80% de la surface de la zone UHi. Les espaces libres permettront une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces dense du centre-ville.
  - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
- 6. Qualité architecturale et environnementale :**
- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
  - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
  - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
  - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
  - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.



### 2.1.3.9 La zone UI

La zone UI correspond à une zone urbaine dédiée au développement économique de la zone d'activités du Pays de Buch et la zone d'activité industrielle de Villemarie (dans le secteur de l'aéroport).

Concernant l'Espace Industriel et Commercial de La Teste de Buch, son développement a très largement augmenté ces dernières années sous l'impulsion du projet les « Océanides », qui constitue une offre commerciale supplémentaire s'appuyant sur de grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, Intersport...) mais aussi de la présence du centre hospitalier d'Arcachon. Il est donc nécessaire d'encadrer la constructibilité en optimisant le foncier dédiés aux activités industrielles, d'artisanat, de bureau, et d'hébergement hôtelier présents sur la zone.

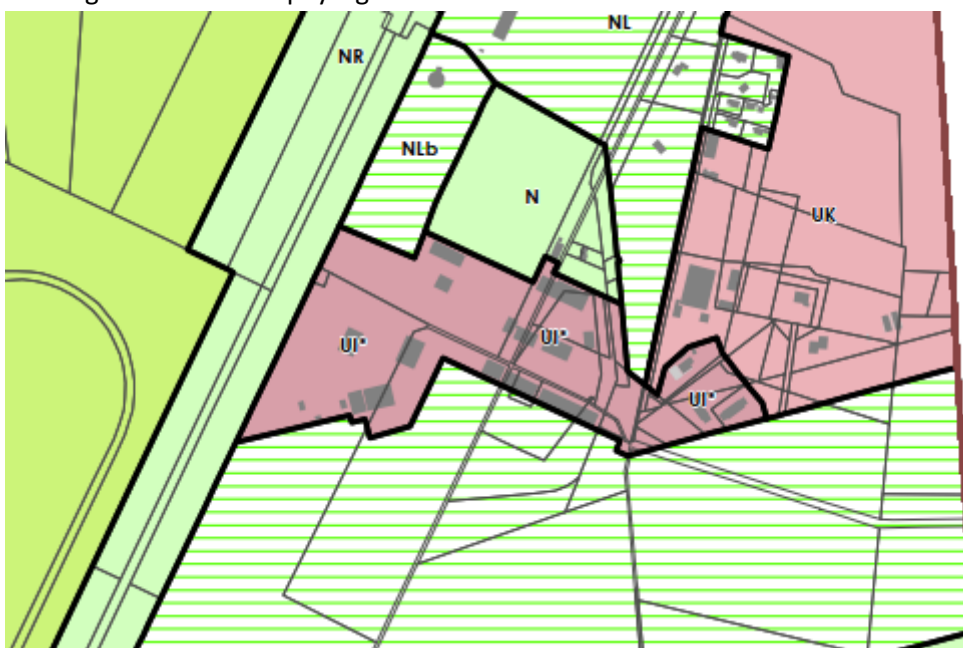


Périmètre des zones UI



La zone d'activités industrielles de Villemarie est définie comme une zone urbaine à vocation industrielle même si cette dernière se localise en discontinuité de de l'agglomération, de l'autre côté du canal des Landes.

Toutefois, cette zone UI\* remplit les critères du SCOT pour être une agglomération économique. Cette zone permet d'assurer l'extension limitée à 50% de l'emprise existante de constructions à destination industrielle. En effet, la zone de l'aérodrome est favorable à l'accueil, au développement et à l'extension d'activités spécifiques, notamment **aéronautiques**, en pleine compatibilité et complémentarité avec l'existant. Cet espace constitue une agglomération à vocation économique au regard des critères identifiés dans le SCOT, considérant, au regard des activités spécifiques présentes et des contraintes liées, que le critère de densité minimale bâtie (de 1500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par hectare\*) ne peut ici être appliqué. En revanche, bien que relativement isolée, l'emprise de la zone économique de l'aérodrome et les activités présentes traduisent bien le **caractère stratégique de ce site à l'échelle de la COBAS**. Le développement et l'extension des activités, notamment industrielles, sur ce site doivent néanmoins pleinement s'intégrer au contexte paysager contribuant à valoriser l'aérodrome.



Périmètre de la zone UI\*

La zone de l'aérodrome est favorable à l'accueil, au développement et à l'extension d'activités spécifiques, notamment **aéronautiques**, en pleine compatibilité et complémentarité avec l'existant. Cet espace constitue une agglomération à vocation économique au regard des critères identifiés dans le SCOT, considérant, au regard des activités spécifiques présentes et des contraintes liées, que le critère de densité minimale bâtie (de 1500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par hectare\*) ne peut ici être appliqué. En revanche, bien que relativement isolée, l'emprise de la zone économique de l'aérodrome et les activités présentes traduisent bien le **caractère stratégique de ce site à l'échelle de la COBAS**. Le développement et l'extension des activités, notamment industrielles, sur ce site doivent néanmoins pleinement s'intégrer au contexte paysager contribuant à valoriser l'aérodrome.

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

**Prescription 235 (extrait SCOT SYBRAVAL approuvé en juin 2024)**

L'agglomération à vocation économique est définie à partir de cinq critères cumulatifs :

- 1-une emprise foncière de plus de 5 hectares
- 2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur ;
- 3-une variété d'activités majoritairement artisanale ;
- 4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) ;

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

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

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

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

Application des critères du SCOT :

*1-une emprise foncière de plus de 5 hectares : le périmètre de la zone UI\*est de 8,16 ha*

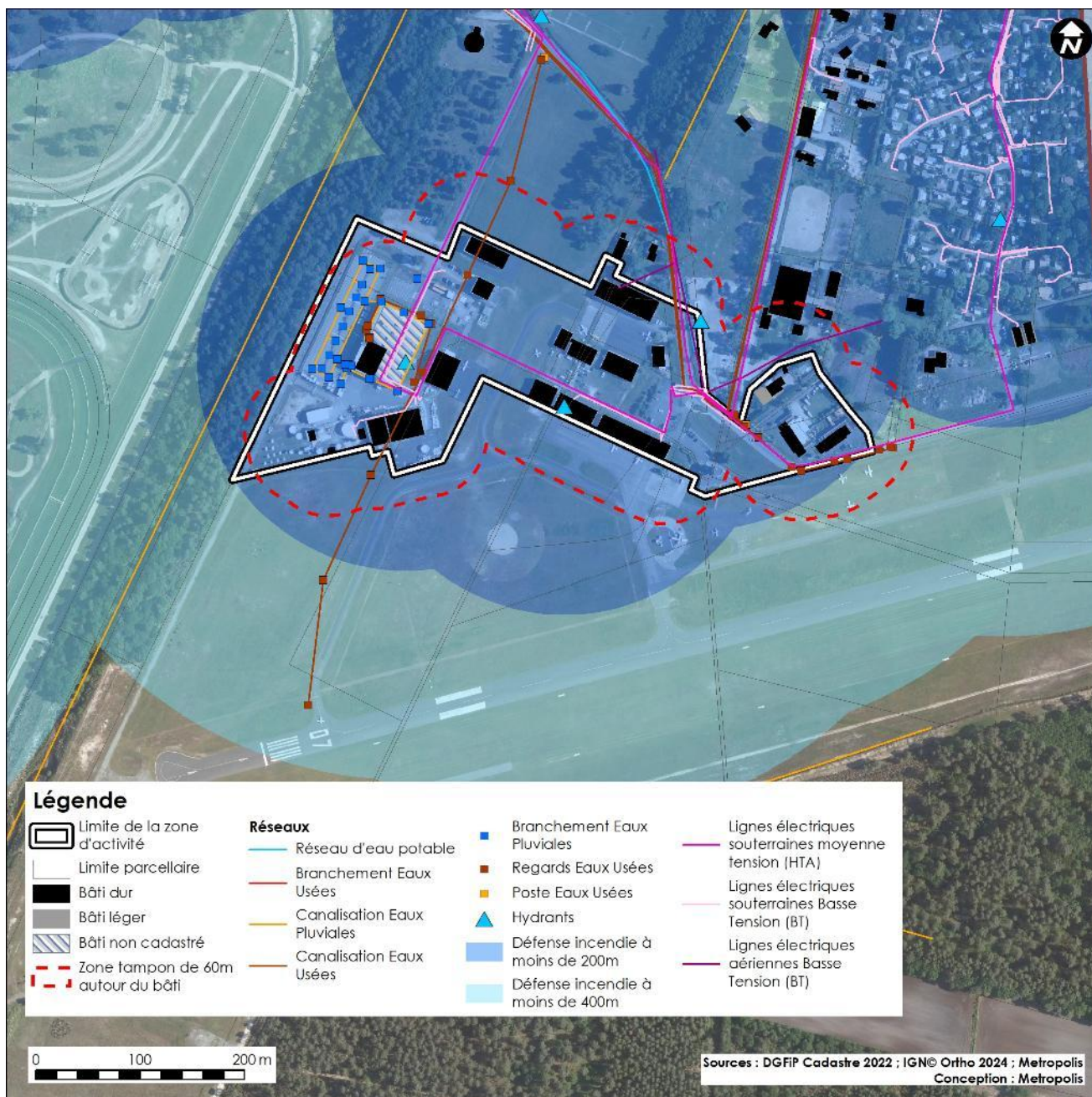
*2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur : la zone présente un ensemble de 1504m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'emprise d'espace libre est de 69398m<sup>2</sup>, soit 6,93ha,*

*3-une variété d'activités majoritairement artisanale : les activités présente sont artisanale à l'exception de l'entreprise Safran qui est une entreprise industrielle*

*4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) : la cartographie page suivante montre la continuité du bâti de cette zone (pointillé rouge),*

*5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct : la zone est desservie par l'avenue de l'Aérodrome qui se connecte à la RD112 puis à la RN250 ; il est desservi par l'aérodrome (Cf. cartographie page suivante).*

La zone est desservie par le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau électrique, la défense incendie est assuré par plusieurs poteaux incendie.



Une précision toutefois, : le second critère du SCOT parle d'une surface de plancher minimale et pour permettre la création de cette agglomération économique. Les rédacteurs du SCOT se sont trompés. Les activités économiques ne créent que peu de surface de plancher (en dehors des bureaux et des activités de services, et encore !). Elles créent principalement de l'emprise au sol. C'est sur cette base d'emprise au sol que nous nous sommes appuyés pour appliquer ce critère. En effet, la zone économique actuelle présente une emprise au sol de 1504m<sup>2</sup> à l'hectare, majoritairement à vocation artisanale, une continuité de bâti inférieure ou égale à 120m, desservies par les réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et avec accès routier direct.

Ainsi, la zone UI\* permet de maintenir les activités existantes sur ce site économique ; elle permet de leur assurer une extension limitée à 50% de l'emprise au sol existante, sur ces espaces en discontinuité de de l'agglomération de la zone d'activités économiques du Pays du Buch, ceci en compatibilité avec l'application de la loi littoral. Ainsi les activités existantes comme l'entreprise Safran peut envisager une extension limitée sur ce site.

Une OAP thématique est développée dans le PLU. Les principes définis au sein de cette OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité à intégrer par les divers porteurs de projets, complétant les dispositions édictées



par le règlement afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projet économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

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

**L'objectif règlementaire de la zone UI** est de donner les latitudes règlementaires nécessaires au maintien, et au développement des activités économiques présents et de permettre l'implantation de nouvelles activités sur les sites classés en zone UI en complémentarité des zones économiques de la commune.

Les principales dispositions règlementaires de la zone UI sont les suivantes :

**1. Destination des constructions :**

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
- **Habitation** : interdite
- **Commerce et activités de service** :  
Sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services.  
Sont interdits : cinéma, hôtels, les autres hébergements hôteliers.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdits sauf les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : autorisées sauf le Centre des congrès et d'exposition et la Cuisine dédiée à la vente en ligne.

**2. Implantation des constructions :**

- **Par rapport aux emprises publique : Les constructions doivent être édifiées** :  
Selon un recul de 100 m minimum depuis l'axe de la R.N.250,  
Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,  
Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,  
Selon un recul de 8 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (5m de recul minimum).
- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : non réglementé afin d'optimiser le foncier libre.

**3. Emprise au sol :**

- L'emprise au sol cumulée est limitée à 60% de l'emprise de l'unité foncière classée en zone UI, permettant une possibilité d'évolution à cet équipements particulier et aux évolution de ces installations.
- Dans la zone UI\*, l'emprise au sol est limitée à l'extension des constructions existantes dans la limité de 50% de l'emprise au sol des extension existantes, permettant ainsi la pérennisation des activités existantes sur le site de Villemarie.

**4. Hauteur des constructions :**

- La hauteur des habitations autorisées est limitée à 6,50m à l'égout du toit et 8m au faîtage.
- La hauteur des constructions autorisées n'est pas définie : en effet, la hauteur des constructions est importante. Le choix est fait de ne pas limiter la hauteur en fonction des contraintes techniques potentielles des constructions à vocation industrielle par exemple.

**5. Espaces libres :**

- Une emprise en pleine terre minimale n'est elle aussi pas réglementée. En effet, l'emprise au sol étant limitée à 20%, l'espace libre de toute construction correspondra à 80% de la surface de la zone UI. Les espaces libres permettront une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts donnant une qualité supérieure à la zone (orientation de valorisation).

- Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.

#### 6. Qualité architecturale et environnementale :

- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales recherchent **l'exemplarité énergétique** : ils intègrent les niveaux de performance énergétique réglementaires, prenant ainsi en compte les objectifs de consommation en énergie primaire et de limitation des émissions de gaz à effet de serre. Ils recourent pour cela à des procédés permettant des économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, isolation, végétalisation...)

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation est imposée en application de l'article 47 de la Loi relative à l'énergie et au climat du 9 novembre 2019, pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux ayant une emprise au sol supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ainsi que sur les bâtiments à vocation tertiaire, résidentielle (hors logements sociaux) ou agricole ainsi que les parcs de stationnement extérieurs.

Dans le cadre de la présente OAP portant sur les espaces et projets économiques et commerciaux, les projets de panneaux photovoltaïques au sol portent uniquement dans les espaces artificialisés, pollués, en reconversion ou à réhabiliter. Ces projets n'obèrent pas les capacités d'optimisation foncière, ou justifient de leur évolutivité.

#### 2.1.3.10 La zone U1c

La zone U1c délimite des sites dont la vocation est tournée plus particulièrement vers l'activité commerciale.

- Le secteur U1c délimite le commercial de Caillivole, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce, hébergement (sous destination habitat) sont autorisés,
- Le secteur U1c délimite les pôles commerciaux d'Espace Plaisance et de Cap Océan, où le commerce est autorisée en rez de chaussée et l'habitation en étage,
- Le secteur U1c\* délimite le pôle commercial des Miquelots, et rue Lagrua, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce sont autorisés.

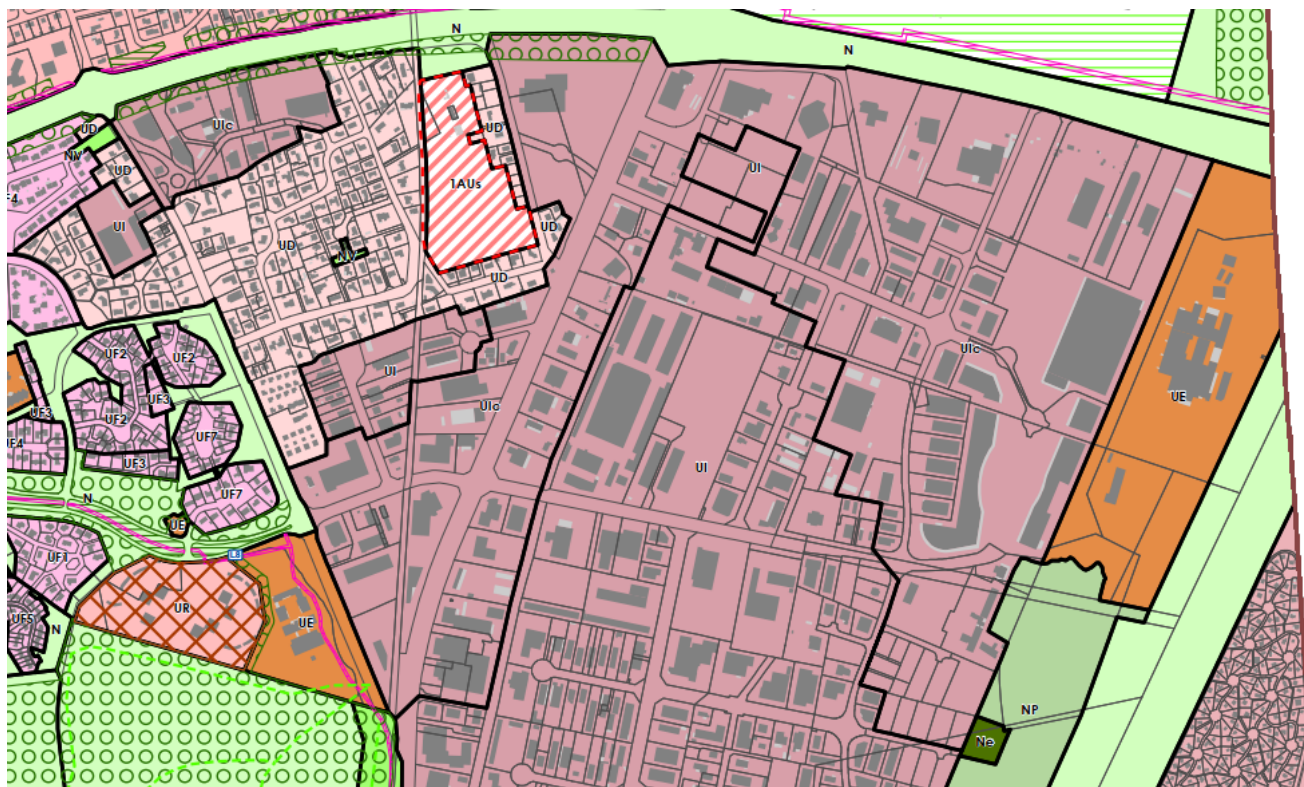
Chacun de ces secteur permet de définir une orientation de développement ou de mutation des constructions et de ces espaces.

Comme pour la zone U1, il est nécessaire d'encadrer la constructibilité des zones commerciale en optimisant le foncier dédiés aux activités car le développement nouvelles grandes et moyenne surfaces commerciales n'est plus possible sur la commune.

Une OAP thématique est développée dans le PLU. Les principes définis au sein de cette OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité à intégrer par les divers porteurs de projets, complétant les dispositions édictées

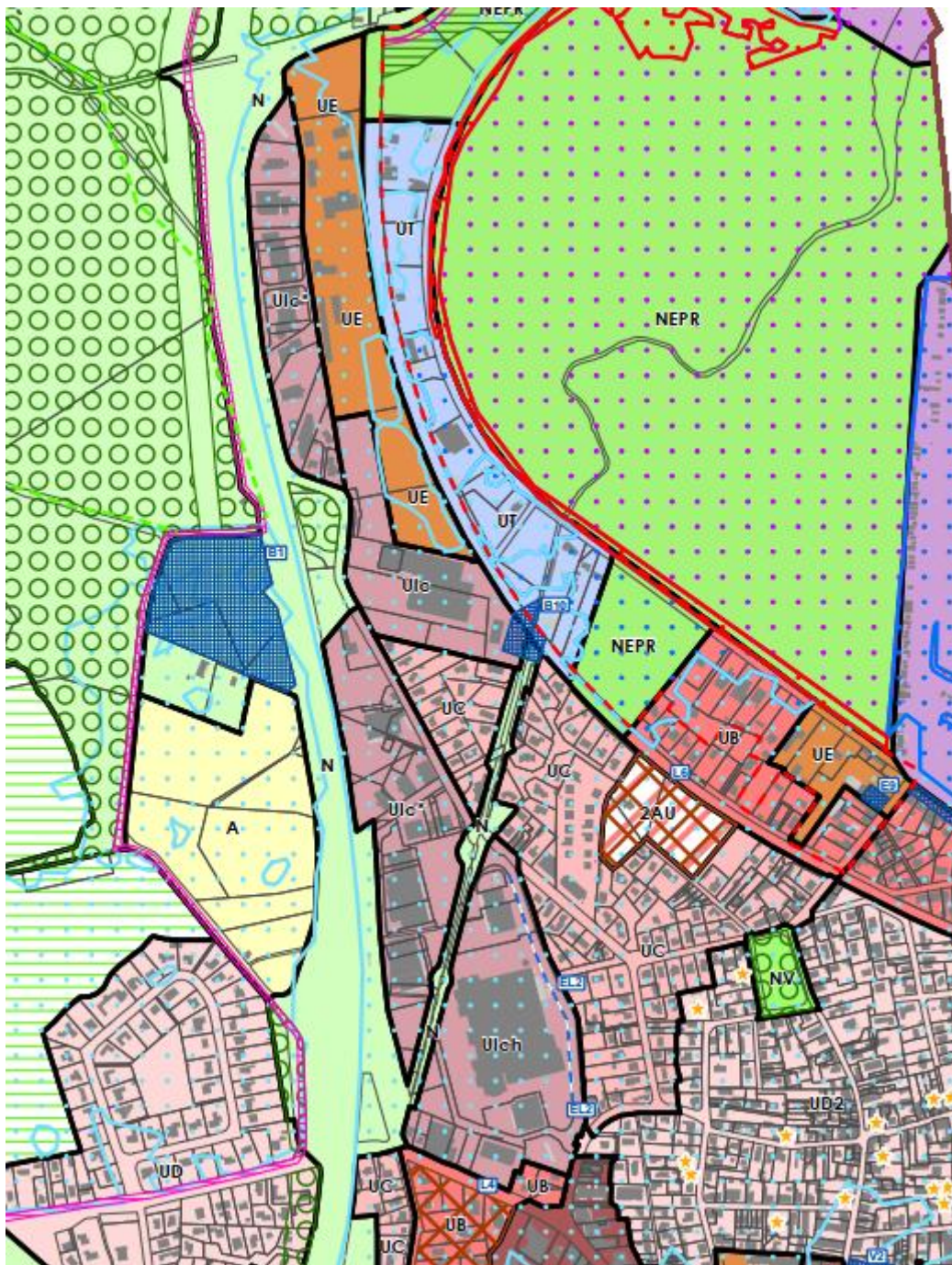
par le règlement afin d'optimiser et de valoriser les espaces et les projet économiques. Ces principes se développent en 6 chapitres :

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



Périmètre des zones UIc





*Périmètre des zones UIc, UIc\* et UIch*

**L'objectif réglementaire de la zone UIc** est de donner les latitudes réglementaires nécessaires au maintien, et au développement des activités économiques présents et de permettre l'implantation de nouvelles activités sur les sites classés en zone UIc en complémentarité l'orientation de préservation du commerces de détails en centre-ville : il s'agit donc de :

- Favoriser le maintien voire le renouvellement urbain des zones d'activités présentes historiquement sur le territoire intercommunal ;
- Décliner les destinations autorisées au sein de ces différentes zones d'activités en fonction de leur compatibilité avec les activités existantes et/ou leur environnement proche.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UI sont les suivantes :

**1. Destination des constructions :**

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.

- **Habitation** : logement interdit en secteur Ulc\* ; hébergement autorsié en Ulch.
  - **Commerce et activités de service** :  
Sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services, hôtels, les autres hébergements hôteliers.  
Sont interdits : cinéma,
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdits sauf les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et équipements sportifs
  - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : autorisées sauf le Centre des congrès et d'exposition et la Cuisine dédiée à la vente en ligne.
2. **Implantation des constructions** :
- **Par rapport aux emprises publique** : **Les constructions doivent être édifiées** :  
Selon un recul de 100 m minimum depuis l'axe de la R.N.250,  
Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,  
Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,  
Selon un recul de 8 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
  - **Par rapport aux limites séparatives** : dans les secteur Ulc et Ulch, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (5m de recul minimum). Dans le secteur Ulc\*, les constructions doivent être implantées selon un recul (L) au moins égal à la hauteur (H) du bâtiment, avec un minimum de 6 m (L=H, minimum 6 m).  
Dans tous les secteurs, en limite avec les zones UA, UB, UC, UD, UD2, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 20m par rapport à la limite de ces zones, afin de limiter les conflits d'usages et de vue depuis les zones qui vont muter vers l'habitations vis-à-vis des zones urbaines périphériques et limitrophes.
  - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : non réglementé afin d'optimiser le foncier libre.
3. **Emprise au sol** :
- L'emprise au sol cumulée est limitée à 60% de l'emprise de l'unité foncière classée en zone Ulc, permettant une possibilité d'évolution à cet équipements particulier et aux évolution de ces installations.
4. **Hauteur des constructions** :
- Dans les zones Ulc et Ulc\*, la hauteur des constructions autorisées n'est pas définie : en effet, la hauteur des constructions est importante. Le choix est fait de ne pas limiter la hauteur en fonction des contraintes techniques potentielles des constructions à vocation industrielle par exemple.
  - Dans les zones Ulch, La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,5m au faîtage.
5. **Espaces libres** :
- Une emprise en pleine terre minimale est réglementée, correspondra à 20% de la superficie de l'unité foncière. Les espaces libres permettront une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts donnant une qualité supérieure à la zone (orientation de valorisation).
  - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
  - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
  - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.



- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales recherchent **l'exemplarité énergétique** : ils intègrent les niveaux de performance énergétique réglementaires, prenant ainsi en compte les objectifs de consommation en énergie primaire et de limitation des émissions de gaz à effet de serre. Ils recourent pour cela à des procédés permettant des économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, isolation, végétalisation...)

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation est imposée en application de l'article 47 de la Loi relative à l'énergie et au climat du 9 novembre 2019, pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux ayant une emprise au sol supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ainsi que sur les bâtiments à vocation tertiaire, résidentielle (hors logements sociaux) ou agricole ainsi que les parcs de stationnement extérieurs.

Dans le cadre de la présente OAP portant sur les espaces et projets économiques et commerciaux, les projets de panneaux photovoltaïques au sol portent uniquement dans les espaces artificialisés, pollués, en reconversion ou à réhabiliter. Ces projets n'obèrent pas les capacités d'optimisation foncière, ou justifient de leur évolutivité.

#### 2.1.3.11 La zone UK

La zone UK correspond au parc résidentiel de loisir (PRL) du Domaine de la Forge et des Solariales. Il se localise hors de l'enveloppe de l'agglomération. La zone UK comprend aussi le camping Bel Air Village de Cazaux et le camping Cap fun Pinède au nord de Cazaux.



Périmètre des zones UK de Cazaux





Périmètre de la zone UK de La Teste

**L'objectif réglementaire de la zone UK** est de donner les règles permettant de gérer le site sans augmentation de l'emprise ni le nombre de constructions. il s'agit donc de :

- Favoriser le maintien voire le renouvellement urbain du parc résidentiel de loisirs sans que le nombre de constructions n'augmente ;
- Décliner les destinations autorisées au sein de cet espace afin de développer plus de qualités urbaines sans constructibilité supplémentaires.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UI sont les suivantes :

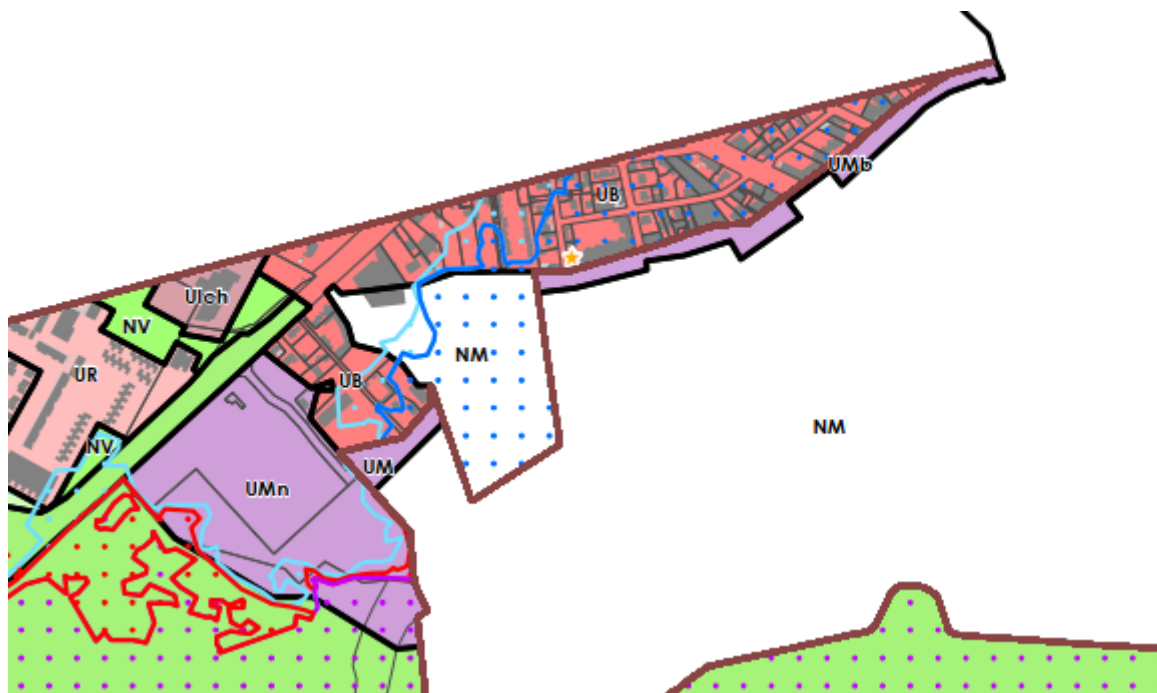
1. **Destination des constructions :**
  - **Exploitation agricole et forestière :** Interdite.

- **Habitation** : le logement est autorisé à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage ou à l'emploi de saisonniers.
  - **Commerce et activités de service** :  
Sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services, autres hébergements hôteliers, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du PRL,  
Sont interdits : toutes les autres sous destinations
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdits
  - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : est autorisé l'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du PRL,
- 2. Implantation des constructions :**
- **Par rapport aux emprises publique : Les constructions doivent être édifiées :**  
Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,  
Selon un recul de 4 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
  - **Par rapport aux limites séparatives** : les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 2m des limites séparatives.
  - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : la distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 4 m sur l'unité foncière.
- 3. Emprise au sol :**
- L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.
  - Les extensions sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.
  - L'emprise au sol et la capacité des terrains des PRL ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme. Aucun nouvel emplacement supplémentaire ne sera autorisé.
  - Les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m<sup>2</sup> par H.L.L.
- 4. Hauteur des constructions :**
- La hauteur des constructions est limitée à :
    - 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5,5m au faîtage pour les habitations légères de loisirs,
    - 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8m au faîtage pour les autres constructions.
- 5. Espaces libres :**
- Une emprise en pleine terre minimale doit avoir une surface minimale correspondant à 40% de l'unité foncière. Les espaces libres permettront une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts donnant une qualité supérieure à la zone.
  - Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.
- 6. Qualité architecturale et environnementale :**
- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
  - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
  - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
  - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
  - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

### 2.1.3.12 La zone UM

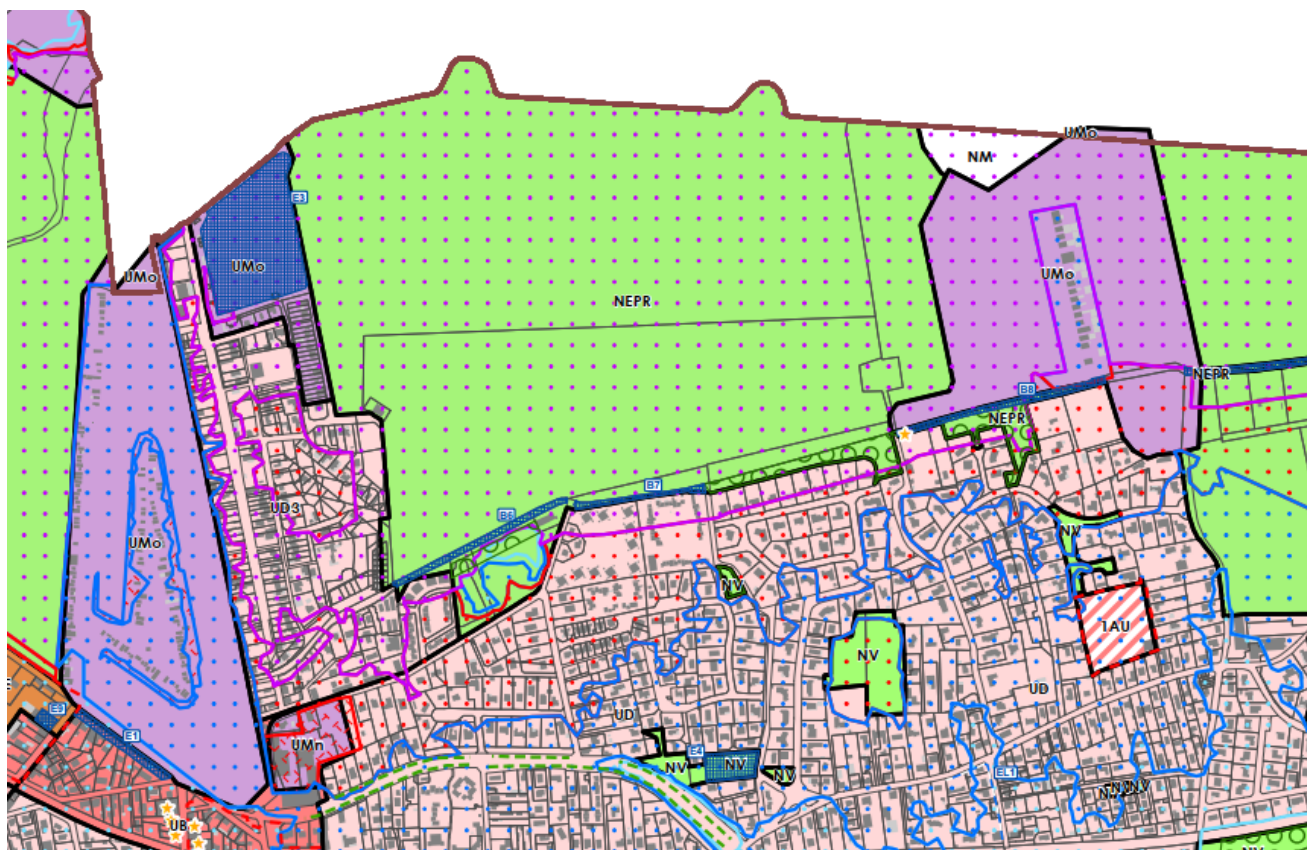
La zone UM correspondant au port de pêche et plaisance d'Arcachon. Cette zone fait partie du Domaine Public Maritime. Activités portuaire de pêche, ostréicole, plaisance et aux activités nautiques liées notamment au stationnement des bateaux. Il existe plusieurs secteurs spécifiques complémentaires :

- La zone UMo : comprend le port ostréicole central et le port ostréicole de Rocher
- La zone UMn correspond aux zones dédiées à l'activité nautique située au nord des Prés salés Ouest et la zone économique marine plaisance située avenue des Huttiens (zone rouge Port- PPRSM)
- La zone UMb correspond aux Cabanes dans le secteur de l'Aiguillon et du Lapin Blanc



Périmètre des zones UMn, UMb





Périmètre des zones UMo, UMn, Umb

Dans un souci de simplification du zonage du PLU, il a été fait le choix de regrouper les zones sur lesquelles se déploient les activités et les occupations en lien avec le domaine maritime.

Cet objectif rend plus lisible la réglementation qui touche à la fois au port d'Arcachon, au secteur du Lapin Blanc et de l'Aiguillon, aux ports de la Teste centre et du Rocher et à une partie du quartier du Canalot. Ainsi ont été regroupées dans la même zone, les anciennes zones NO du secteur de l'Aiguillon, du Lapin Blanc, des malines du port central de La Teste et du Rocher et du quartier du Canalot ; les zones NOn et 2AU de l'ancien chantier naval des Prés salés ; et UMo du port de La Teste centre et du port du Rocher.

Cet ensemble a été classé en UM décliné par secteur : Umb, UMn et UMo.

Toutefois la nouvelle zone UMn a été réduite au sud pour être classée en zone naturelle remarquable (NR) au profit du parc maritime des prés salés ouest.

La zone d'activité nautique située au sud du quartier du Canalot à proximité du boulevard de Curepipe anciennement classé en zone UB a été classée en zone Umb.

**L'objectif réglementaire de la zone UM** est de donner les règles permettant de gérer les ports et les activités existantes et futures. il s'agit donc de :

- Favoriser le maintien voire le renouvellement urbain du parc résidentiel de loisirs sans que le nombre de constructions n'augmente ;
- Décliner les destinations autorisées au sein de cet espace afin de développer plus de qualités urbaines sans constructibilité supplémentaires.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UM sont les suivantes :

- 1. Destination des constructions** : Ces zones étant des lieux de pratiques professionnelles liées à la mer, les occupations du sol sont très réglementées :
  - **Exploitation agricole** : autorisée à condition qu'elles soient liées exclusivement aux activités maritimes, portuaires, de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation

(vente, dégustation, et la restauration de produits issus uniquement de l'activité de production).

- **Exploitation forestière** : interdite
- **Habitation** : interdite
- **Commerce et activités de service** :  
Sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, à condition qu'elles soient liées exclusivement aux activités maritimes, portuaires, de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou de nautisme  
Sont autorisées la restauration, en zones UM et UMn, et conditionnées en zone UMn au respect des dispositions du règlement du PPRSM. La restauration est interdite dans les autres zones car elles ne correspondent pas à cette sous destination.  
Le commerce de gros, activités de services, cinéma, hôtels, les autres hébergements hôteliers sont interdits.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdits sauf les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics.
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : interdites
- **En zone UM, UMo et UMn**, toutes les sous destinations admises sont conditionnées au fonctionnement et au développement des activités de la zone concernée : l'exploitation et à la transformation des produits de la mer, à la gestion des activités de plaisance, à la construction et l'entretien des installations nécessaires à l'exploitation des produits de la mer, les équipements, les commerces, services et structures administratives et associatives liées à la pêche, la conchyliculture et la plaisance, à la gestion du patrimoine et les équipements publics.  
**En zone UMo**, les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, exploitation agricole dédiée aux cultures marines, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admises à condition :

- qu'elles soient liées exclusivement aux actions de gestion portuaire, aux activités de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production de produits de la mer ou qui ont pour support l'exploitation (vente, dégustation de produits issus uniquement de l'activité de production), aux activités maritimes liées à l'entretien et à la réparation de bateaux et aux transports de passagers ;

- les activités de vente et de dégustation précisées-ci-dessus, à condition d'être associées à une unité de production présente sur le port central ou du rocher ;

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes ;

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## 2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux emprises publique** : non réglementé
- **Par rapport aux limites séparatives** : non réglementé en zone UM, UMb et UMn .

Dans la zone UMo, compte tenu de la configuration parcellaire du Port Central et du port du Rocher, c'est-à-dire sans limite parcellaire entre les cabanes, c'est l'Autorisation Occupation du Territoire qui définit les limites d'implantations des constructions, les constructions doivent être implantées :

- Soit dire contiguë aux deux limites séparatives latérales opposées de l'AOT,

- Soit en contiguë à une limite latérale de l'AOT et en retrait de la limite latérale opposée de l'AOT à une distance minimale de 2m,

- Soit en retrait des 2 limites séparatives latérales opposées de l'AOT, à une distance minimale de 2m.

- **Entre les constructions sur une même unité foncière :**

**En zone UM :** L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

**En zone UMb et UMn :** Étant donné la spécificité des zones aucune distance minimale n'est imposée.

**En zone Umo :** Une distance de 2 mètres doit être respectée entre chaque cabane.

**En zone UM, UMb, UMn et Umo :** les implantations des bassins dégorgeoirs et autres ouvrages techniques de même type (maline,...) ne sont pas réglementées.

### 3. Emprise au sol :

- **En secteur UM et UMn :** Sans prescriptions particulières
- **En secteur UMb,** la dimension maximale des constructions à édifier est de :
  - Sur le site l'Aiguillon/Lapin Blanc : toutes les constructions devront avoir l'aspect d'une cabane traditionnelle d'une emprise maximale de 72 m<sup>2</sup>,
  - Sur le complexe des bassins dégorgeoirs du Canalot : 30 % de l'unité foncière
- **En secteur Umo,** la dimension maximale des constructions à édifier est de :
  - Sur le Port Central : 144 m<sup>2</sup> pour les cabanes ostréicoles.
  - La couverture des bassins dégorgeoirs est autorisée. Toutefois, celle-ci ne concerneront uniquement l'emprise des bassins dégorgeoirs.
  - 200 m<sup>2</sup> pour les bâtiments liés à la vente d'équipements maritimes et d'accastillage (Ex : coopérative maritime).
  - Pour l'ensemble des unités fonctionnelles, la superficie dédiée à la vente et à la dégustation ne peut dépasser 50% de la surface close de la cabane et 50% de la superficie de l'AOT.

### 4. Hauteur des constructions :

- **En zone UM,** la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage. Cependant, cette hauteur pourra être dépassée lorsque des impératifs techniques l'imposeront pour le bon fonctionnement du port de pêche et de plaisance.
- **En zones UMb et Umo,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - Pour les cabanes ostréicoles et les couvertures de bassins dégorgeoirs : 5.50 mètres maximum,
  - Pour les systèmes de levage et de manutentions : 4,50 mètres maximum,
  - Pour les autres constructions autorisées, 8 mètres maximum.
- **En secteur UMn,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 10 mètres pour les équipements techniques (hangars, équipements de stockage et de manutention...),
  - 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

### 5. Espaces libres :

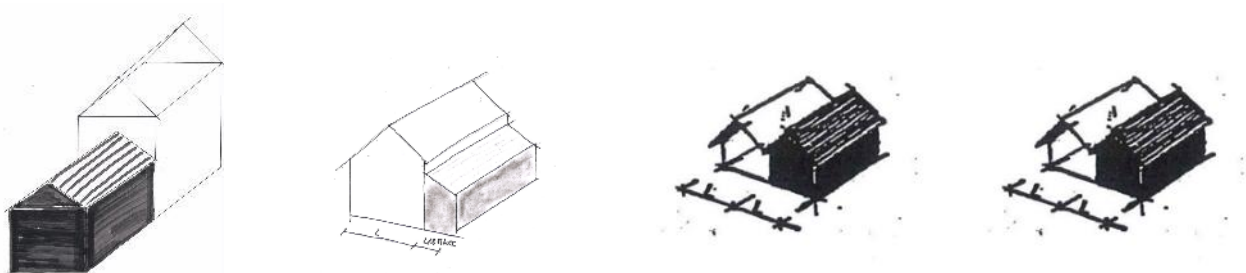
- Une emprise en pleine terre minimale n'est pas réglementée sur cet espace particulier des ports.

### 6. Qualité architecturale et environnementale :

- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.

Ces prescriptions définissent l'aspect que doivent avoir les constructions plus particulièrement dans des secteurs patrimoniaux UMO et UMb. Ainsi les compositions volumétriques ont été complétées.





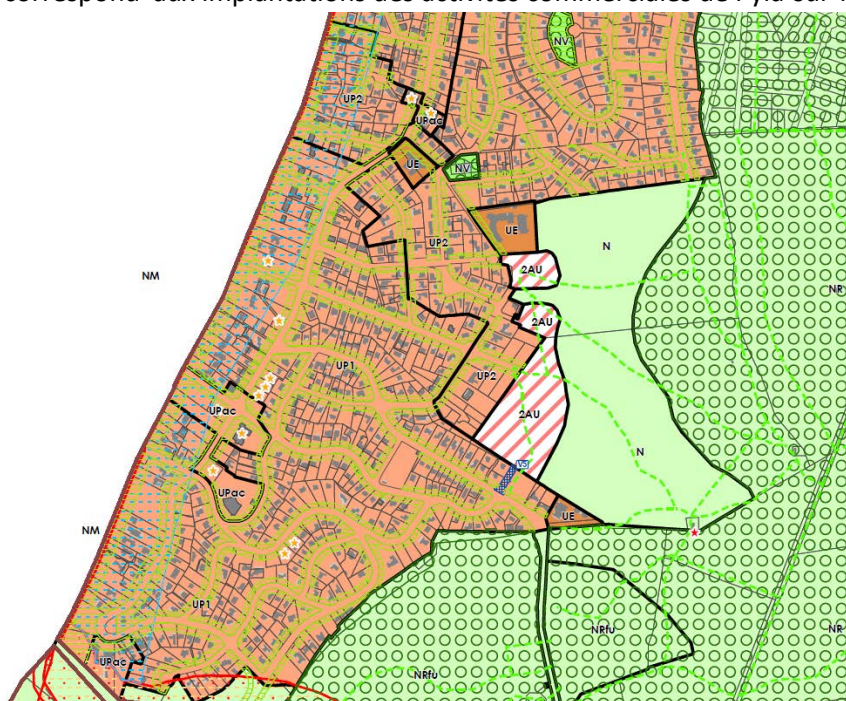
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est encouragée.

### 2.1.3.13 La zone UP

La zone UP est une zone spécifique au quartier du Pyla. Elle comprend 3 zones particulières qui ont été délimité au regard des règles de chacun des lotissements qui composent le quartier du Pyla sur Mer et la possibilité de regrouper les lotissement ayant des règles communes.

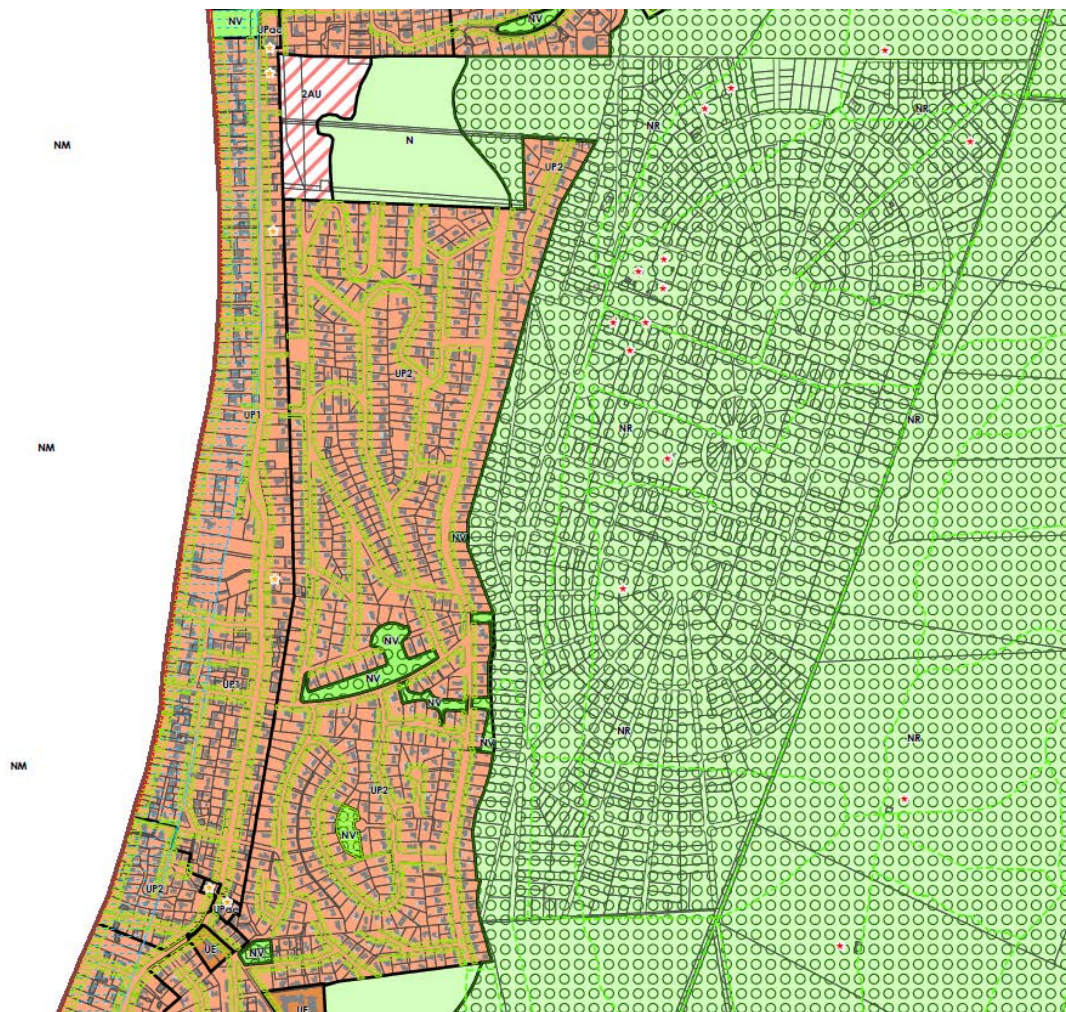
Ainsi il est possible de définir 3 zones :

- **La zone UP1** correspond aux quartiers anciens dotés d'une identité forte, situés le long de la frange littorale de Pyla-sur-Mer ;
- **La zone UP2** correspond aux lotissements identitaires plus récents, implantés sur le premier flanc de dune et sur le quartier du Domaine de la Forêt ;
- **La zone UPac** correspond aux implantations des activités commerciales de Pyla-sur-Mer

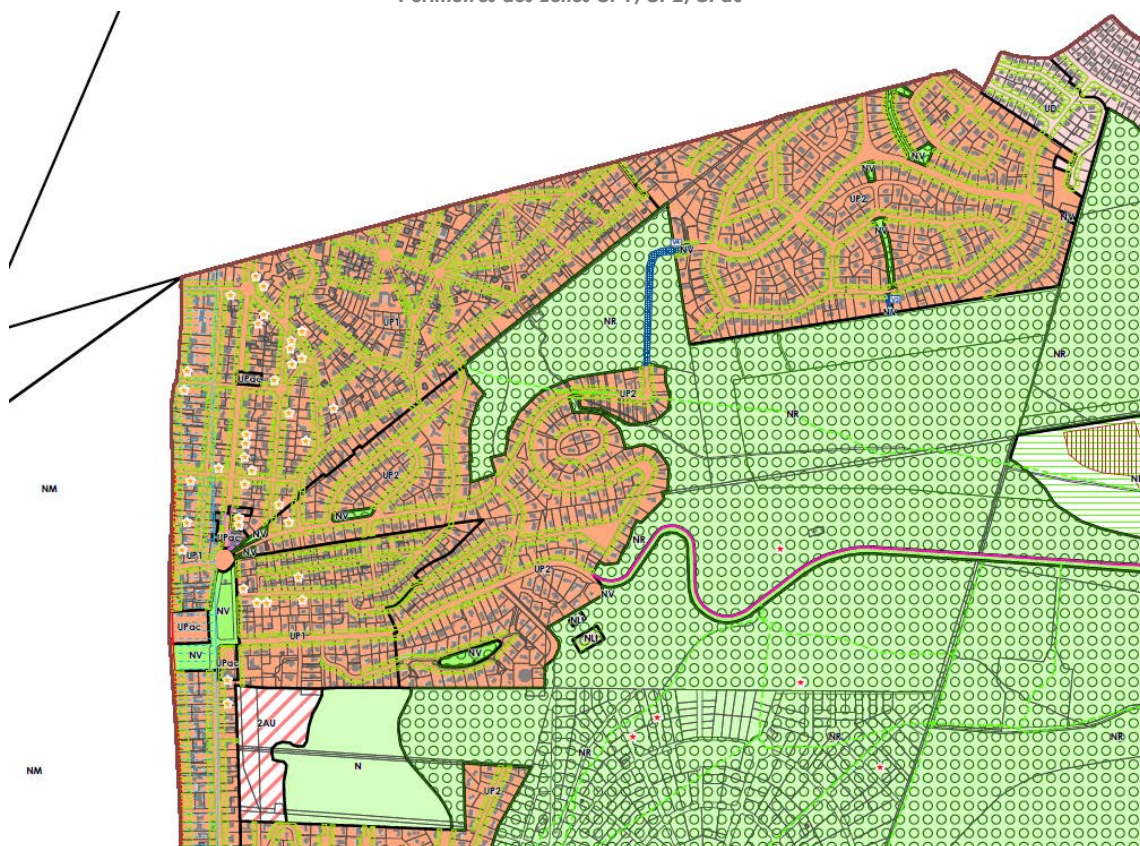


Périmètres des zones UP1, UP2, UPac





Périmètres des zones UP1, UP2, UPac



Périmètres des zones UP1, UP2, UPac



Le zonage du PLU de 2025 est très proche du zonage du PLU de 2011, seuls les périmètres des zones UPac ont été le plus adaptés.

A Pyla-sur-Mer qui constitue la station balnéaire de la commune, les centralités ont été maintenues aux trois principales zones d'échanges commerciaux qui sont classés en UPac :

- La Place Meller, le cercle de voile et la mairie annexe ;
- La chapelle forestière autour des quelques commerces, de l'école et de la chapelle ;
- La corniche autour du point de vue offert sur le banc d'Arguin et des établissements hôteliers.

Ce zonage permet plus particulièrement d'offrir un peu plus de densité (emprise et hauteur des constructions) pour les projets économiques hôteliers et para-hôteliers.

Les modifications règlementaires qui ont été apportées sont entièrement tournées vers la préservation du cadre paysager et bâti de ce quartier identifié à forte valeur patrimoniale. Il faut rappeler que le PLU approuvé en 2011 avaient permis l'identification des trames vertes protégées en bordure de parcelle, de maisons dont la qualité architecturale participe pleinement à la valeur patrimoniale du quartier. Ces deux premiers principes font partie des éléments protégés au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme. Ces éléments ont bien évidemment été maintenus dans le PLU de 2025. Par ailleurs le document d'identification des parcelles à forte pente nécessitant des adaptations règlementaires a été complété et annexé au PLU.

Sur le quartier de Pyla-sur-Mer, la commune a souhaité poursuivre la préservation de ce quartier identifié sous le vocable « de la ville sous la forêt » qui est un mode d'urbanisation intégré à son paysage, que l'on retrouve ailleurs sur le Bassin d'Arcachon et notamment sur la commune de Lège-Cap-Ferret. En effet au sein de ce quartier, la présence végétale prenant principalement la forme de grands pins maritimes de plusieurs dizaines d'années, favorise l'intégration urbaine et offre un paysage en front de Bassin d'une très grande qualité.

Le règlement défini sur les UP1 et UP2 fixe à la fois les conditions de gestion du couvert forestier mais aussi les conditions de préservation de la composition urbaine de ce secteur, via le jeu de volumes de petites tailles et isolés les uns des autres, l'homogénéité des clôtures, et la préservation des villas arcachonnaises, landaises ou néo-basques. Il se base et reprend non seulement les règles des différents cahiers de charges des lotissements, mais il intègre des prescriptions issues des travaux de la ZPPAUP qui n'a pas abouti.

Les principales dispositions règlementaires de la zone UP sont les suivantes :

**1. Destination des constructions :** Ces zones étant des lieux de pratiques professionnelles liées à la mer, les occupations du sol sont très règlementées :

- **Exploitation agricole et forestière :** interdite
- **Habitation :** les logements sont autorisés mais les hébergements sont interdits.
- **Commerce et activités de service :** interdits en zone UP  
Sont autorisés en zone UPac, l'artisanat et commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels  
Les autres sous destinations sont interdits en zone UPac.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** interdits sauf les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics.
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :** interdites
- **Diversité commerciale en zone UPac :** les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des voies et/ou emprises publiques sont autorisés à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage.  
Lors des changements de destination des rez-de-chaussée autorisés dans l'alinéa précédent, de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureau et d'artisanat, doivent :



- reprendre les formes et proportions des éléments structurels de la construction et de la vitrine existante avant-projet (volumétrie, percements, matériaux et couleurs), conformément à la charte de la devanture commerciale.

- Maintenir ou créer un accès différencié aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

## 2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux emprises publique :** les implantations reprennent les dispositions des implantations des cahiers des charges des lotissements qui composent la trame urbaine du Pula sur Mer.

### **En zones UP1 et UP2, les nouvelles constructions doivent être édifiées :**

Selon un recul de 25 m minimum par rapport au Domaine Public Maritime,

Selon un recul de 15 m minimum depuis l'alignement pour :

- le boulevard Louis Lignon;
- le boulevard de l'Océan de la place Meller au rond-point Louis Gaume;
- l'avenue Louis Gaume du rond-point Louis Gaume à l'intersection de l'avenue

de l'observatoire

- l'avenue de Biscarrosse.

Selon un recul de 10 m minimum depuis l'alignement le long des autres voies et/ou emprises publiques.

### **En zone UPac, les nouvelles constructions doivent être édifiées :**

Pour les parcelles inférieures ou égales à 1000 m<sup>2</sup>, dans une bande comprise de 0 à 3 m mesurée depuis l'alignement. En conséquence, il pourra être admis une adaptation de la protection des espaces verts protégés.

Pour les parcelles supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, selon un recul de 10 m minimum depuis l'alignement de la voie.

Sur les boulevards de l'Océan et Louis Gaume, pour les constructions à destination d'hôtel, l'implantation des constructions sera réalisée selon un recul de 15 m minimum.

Les extensions des constructions existantes doivent respecter les mêmes règles que les nouvelles constructions.

De plus, l'implantation des constructions devra être compatible avec la protection des espaces verts protégés et des bandes arborées de bordure de parcelle protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et délimitées dans le document graphique du règlement.

**Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations particulières des constructions le long des voies et de pérenniser la forme urbaines du Pyla sur Mer.**

- **Par rapport aux limites séparatives :** les implantations reprennent les dispositions des implantations des cahiers des charges des lotissements qui composent la trame urbaine du Pula sur Mer.

### **En zones UP1 et UP2, les nouvelles constructions doivent être édifiées :**

En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Lorsque les parcelles ont une largeur, en façade sur voie inférieure ou égale à 15 m, le recul doit être de 2 m minimum.

### **En zone UPac, les nouvelles constructions doivent être édifiées :**

Soit en ordre continu, contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,

Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,

Soit en discontinu, soit à 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, pour les parcelles supérieures à 1500 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 2500 m<sup>2</sup>, seules les implantations en semi-continu et en discontinu sont autorisées.

Au-delà de 2500 m<sup>2</sup> seules les implantations en discontinu sont autorisées.

Les extensions des constructions existantes doivent respecter les mêmes règles que les nouvelles constructions.

De plus, l'implantation des constructions devra être compatible avec la protection des espaces verts protégés et des bandes arborées de bordure de parcelle protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et délimitées dans le document graphique du règlement.

**Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations particulières des constructions le long des voies et de pérenniser la forme urbaines du Pyla sur Mer.**

- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : La distance entre deux constructions non-contigües doit être au minimum de 15 m.

**Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations particulières des constructions le long des voies et de pérenniser la forme urbaines du Pyla sur Mer.**

### 3. Emprise au sol :

- **En zones UP1 et UP2**, l'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol correspond à l'emprise au sol moyenne des constructions sur le quartier du Pyla.

Pour toute nouvelle parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du PLU et présentant une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol cumulée est de 10% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

Cette prescription permet de limiter la division parcellaire et permet de maintenir la trame parcellaire du quartier du Pyla sur Mer. La volonté de la ville est d'assurer la forme urbaine et architecturale des nouvelles constructions sur un tissu parcellaire présentant la même homogénéité.

- **En zone UPac**, l'emprise au sol cumulée est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

**Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations particulières des constructions le long des voies et de pérenniser la forme urbaines du Pyla sur Mer.**

### 4. Hauteur des constructions :

- **En zones UP1, UP2**, la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit et 8,50m au faîtage.

**Toutefois dans le cas de toute construction à sous destination de logement en R+1**, afin de respecter les gabarits des constructions du Pyla, l'emprise en R+1 sera limitée à **70%** de l'emprise en rez de chaussée. Cette règle permet une extension en hauteur encadrée des constructions en rez de chaussée, tout en respectant la volumétrie des constructions existantes en R+1 ainsi que les principes développés dans les cahiers de charges de lotissements qui ont été appliqués sur les différents lotissements existants.

Une hauteur plus élevée peut-être admise, pour l'extension d'une construction existante, dans la limite de la hauteur de cette construction par exemple ou pour le terrain situé à l'angle des avenues de la Forêt et Eskualduna (section BZ 164-165-300).

- **En zone UPac**, la hauteur des constructions de la sous-destination d'hôtel, la hauteur maximale est limitée à 9,5 m à l'égout du toit et 11,50m au faîtage. IL s'agit d'une exception, correspondant au gabarit de l'hôtel la Corniche.

**Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations particulières des constructions le long des voies et de pérenniser la forme urbaines du Pyla sur Mer**

### 5. Espaces libres :

- **En zones UP1, UP2**, l'emprise en pleine terre minimale est portée à 70% de l'unité foncière, permettant de préserver les emprises boisées et plantées et assurer le maintien de la végétation qui caractérise le quartier : la ville sous les pins. Sans la préservation de ces espaces libres et en pleine terre, le Pyla sur Mer

**Ces dispositions permettent d'assurer la continuité de la qualité environnementale et paysagère si caractéristique du Pyla sur Mer**

- **En zones UPac**, l'emprise en pleine terre minimale est portée à 40% de l'unité foncière,

**6. Qualité architecturale et environnementale :**

- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est encouragée.

**7. Mixité sociale :**

- Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.

**8. Façades commerciales existantes**

- En zone UPac, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des voies et emprises publiques sont autorisés à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, et/ou de bureaux, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage
- un périmètre de diversité commerciale à préserver en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et identifiées sur le plan de zonage, correspondant aux vitrines commerciales existantes. Ce périmètre correspond à un linéaire le long de la route de Paris qui est reporté sur le plan de zonage. Dans ce périmètre, le changement de destination des commerces est interdit.

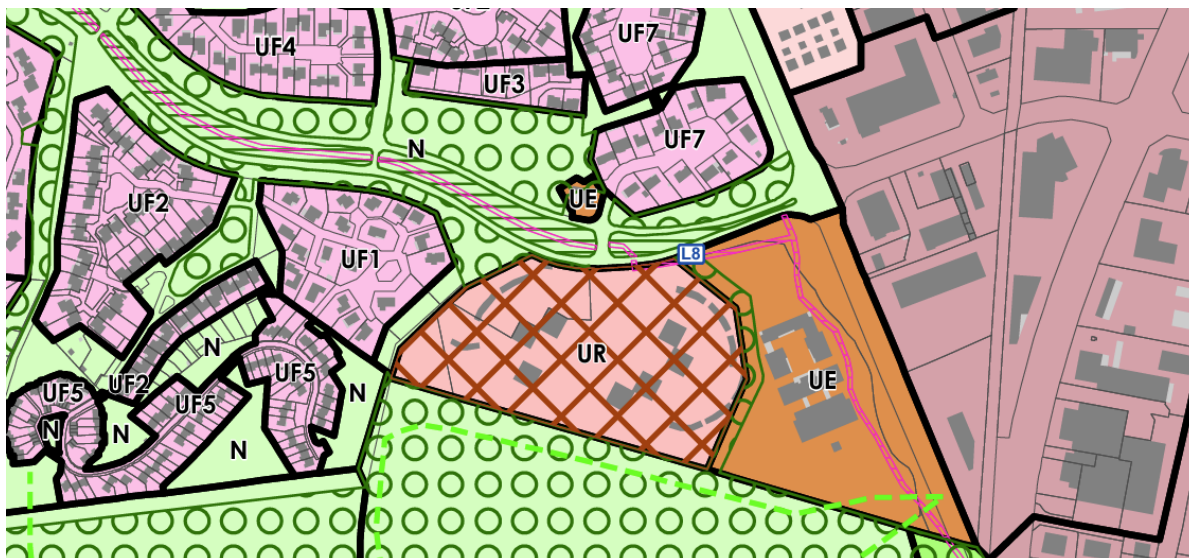
**2.1.3.14 La zone UR**

La zone UR correspond aux quartiers de logements collectifs dont la hauteur de bâtiments sont de plus grande hauteur que les quartiers pavillonnaires et ceux du centre-ville de La Teste comme les quartiers de la Règue Verte et d'Arcachon marine situé au nord de la commune en limite d'Arcachon, mais aussi le quartier de Marzac par exemple.

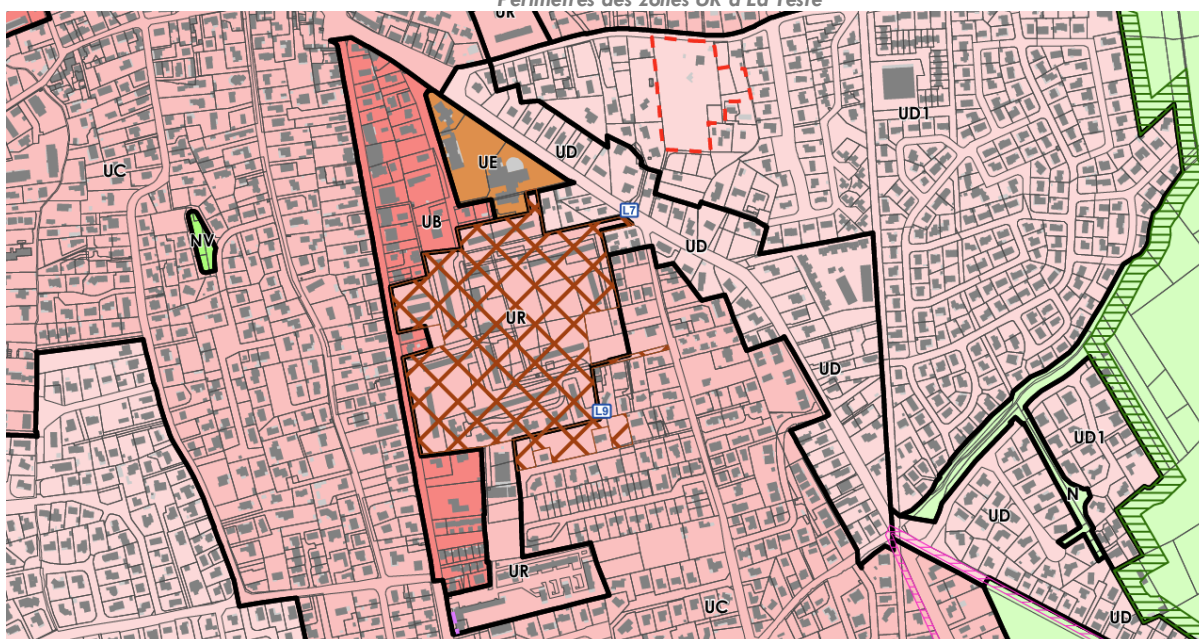
Quelques modifications ont été apportées à cette zone par rapport au PLU de 2011. Elles ont eu pour principe d'affiner les zones concernées afin de s'assurer un règlement adapté à la forme urbaine et de conserver la matrice paysagère de ces quartiers d'habitat collectif.

Les principes réglementaires ont été remaniés afin de s'assurer de la prise en compte des spécificités urbaines de ces quartiers et de la nécessité de mieux préserver leurs principales entités paysagères.

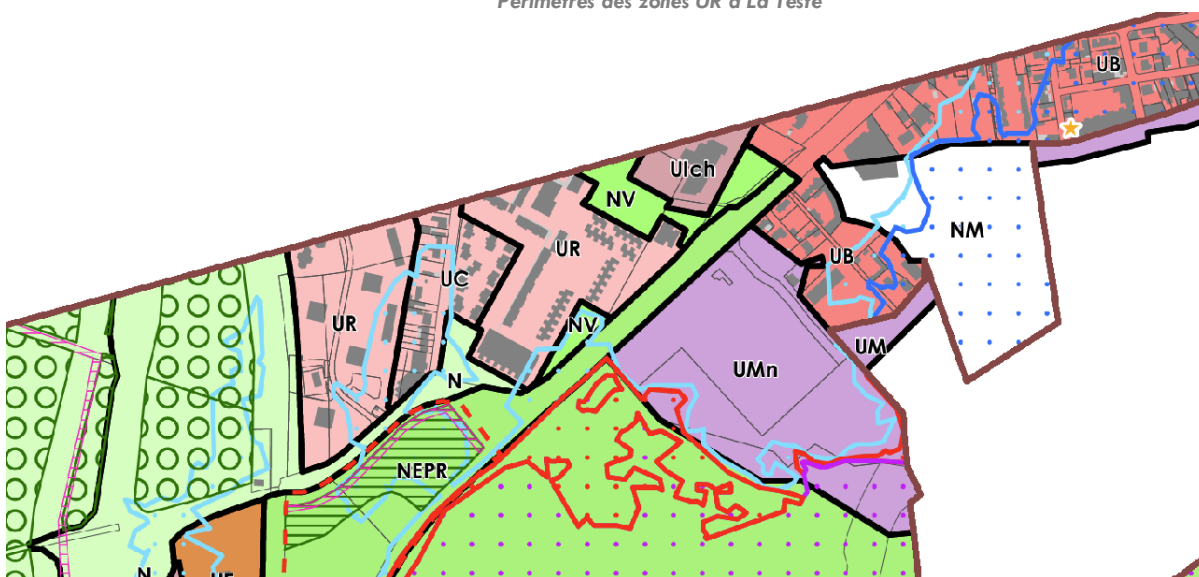




Périmètres des zones UR à La Teste



Périmètres des zones UR à La Teste



Périmètres des zones UR à La Teste

Les principales dispositions réglementaires de la zone UR sont les suivantes :

1. **Destination des constructions** : Ces zones étant des lieux de pratiques professionnelles liées à la mer, les occupations du sol sont très règlementées :
  - **Exploitation agricole et forestière** : interdite
  - **Habitation** : les logements sont autorisés mais les hébergements sont interdits.
  - **Commerce et activités de service** : interdits
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdits sauf les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics.
  - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : interdites
  - Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.
2. **Implantation des constructions** :
  - **Par rapport aux emprises publique** : les nouvelles constructions doivent être édifiées selon un recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement, Les extensions des constructions existantes doivent respecter les mêmes règles que les nouvelles constructions ou le même recul que la construction existante.
  - **Par rapport aux limites séparatives** : les nouvelles constructions doivent être édifiée à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle). Ces dispositions reprennent les distance minimales existantes sur ces différents quartiers.  
Cependant il est ajouté qu'en limite de zone UC ou de zone UD, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives est égale à la moitié de la hauteur de la construction, permettant de limiter la hauteur des nouvelles constructions à proximité des quartier pavillonnaires et des jardins privatifs existants.
  - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : La distance entre deux constructions non-contigües doit être au minimum de 10 m.

**Ces dispositions permettent d'assurer la continuité des implantations des constructions existantes et de maintenir la forme urbaine de ces quartiers de logements collectifs.**

3. **Emprise au sol** : l'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.  
De plus, l'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup> d'emprise ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 300m<sup>2</sup> étant de 4 m au minimum. Cette prescription permet d'assurer une meilleure prise en compte des spécificités urbaines de ces quartiers et de la nécessité de mieux préserver leurs principales entités paysagères (espaces libres et emprise en pleine terre).
4. **Hauteur des constructions** : la hauteur des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit et 17,50m au faîtage. La construction doit être édifiée sur 4 étages sur rez-de-chaussée maximum.
5. **Espaces libres** : au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ». Comme pour l'emprise au sol, cette prescription permet d'assurer une meilleure prise en compte des spécificités urbaines de ces quartiers et de la nécessité de mieux préserver leurs principales entités paysagères (espaces libres et emprise en pleine terre).
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
  - Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
  - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.



- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est encouragée.

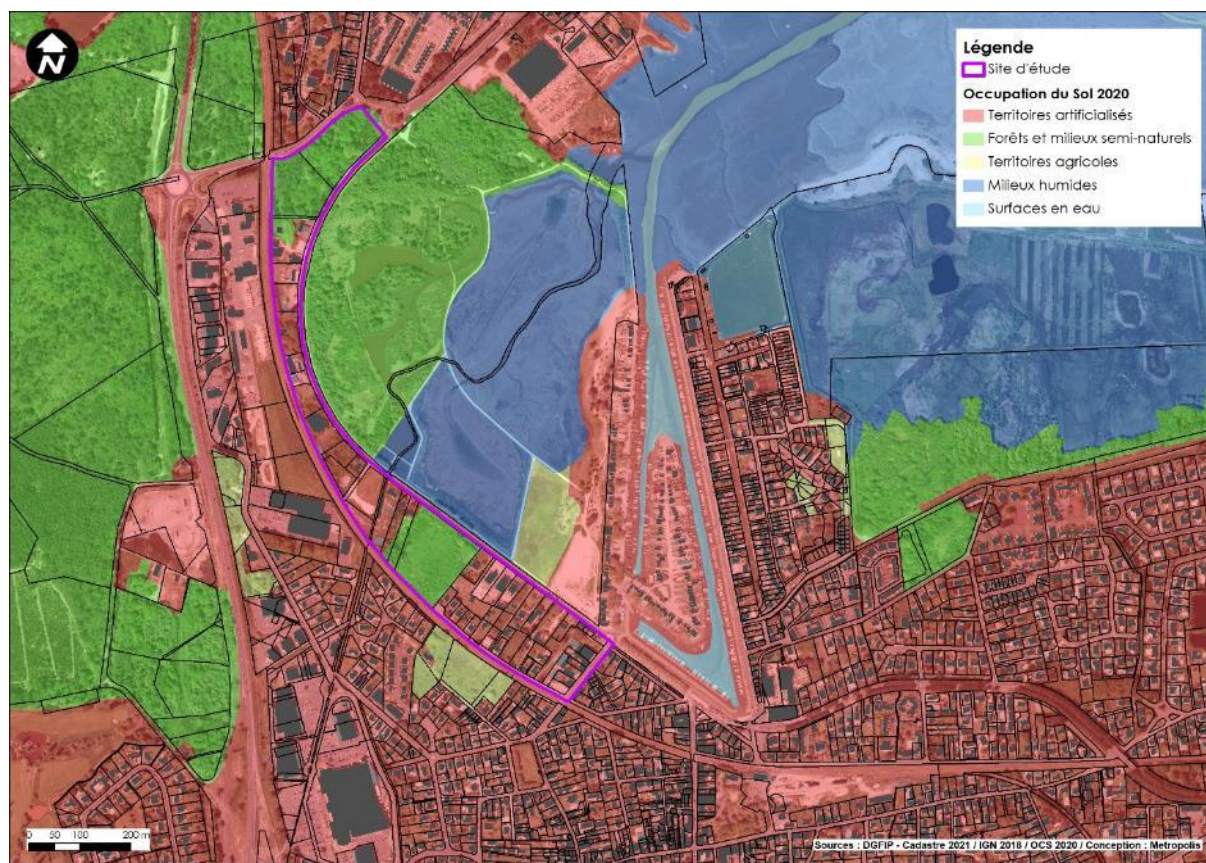
### 2.1.3.15 La zone UT

La zone UT correspond à une zone urbaine située au nord du centre-ville de la Teste, dans le prolongement de la façade maritime du port central.

La zone UT est coincée entre la RD650 et la voie ferrée entre Arcachon et Bordeaux. Seule la RD650 sépare le site du bassin. Elle se situe au droit du site des prés salés ouest, à la jonction de plusieurs types de paysage :

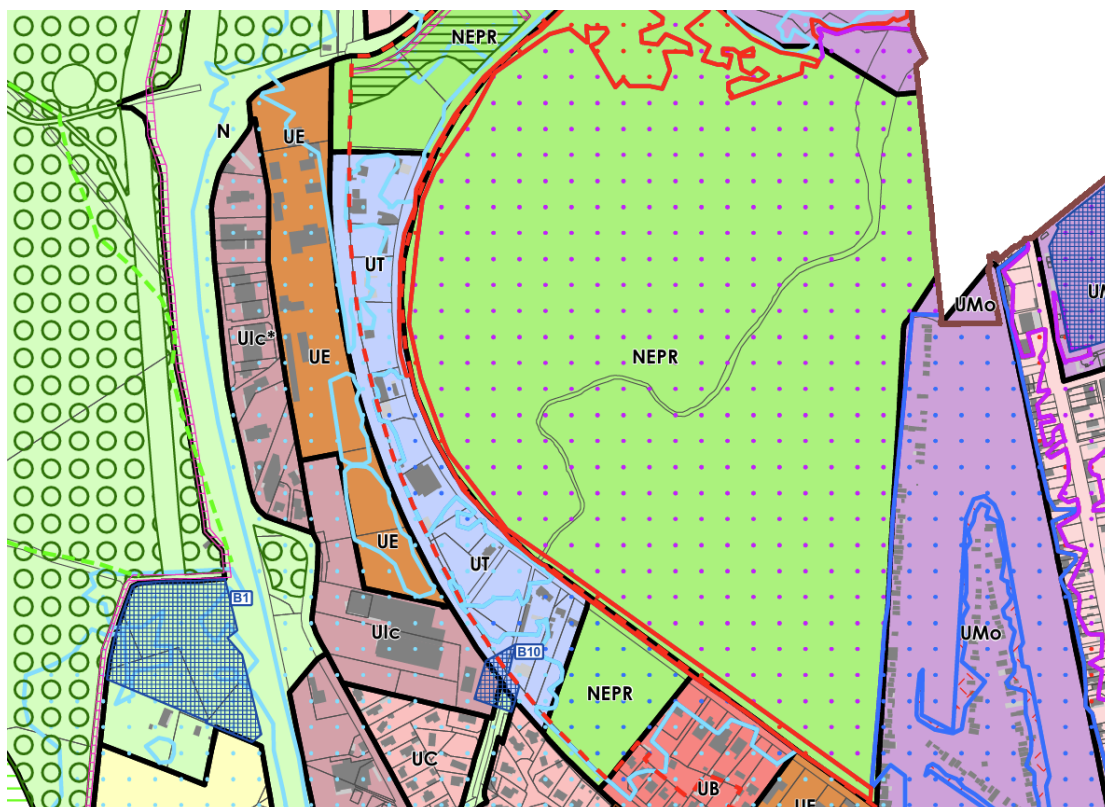
- les zones urbanisées denses littorales (centre ville de la Teste)
- les prés salés ouest qui borde le site au nord-est
- le début de la forêt des Landes
- les landes traversées par de nombreux fossés et crastes.

**Toutefois, le site est déjà partiellement urbanisé et donc partiellement artificialisé.**



L'objet de la présente zone UT est d'encadrer réglementairement la traduction de l'OAP qui se développe le long de la façade maritime, le long de la RD650 (avenue du général Leclerc) pour la raccrocher au port central et au centre-ville qui se trouve à seulement 10 minutes à pieds, pour lui donner une dynamique et une attractivité, alliant qualité urbaine, préservation des espaces naturels, gestion de l'eau et des risques et connexion aux Prés Salés.





Périmètres de la zone UT à La Teste

Les principes morphologiques réglementaires de cette zone sont construits par rapport à la localisation de la zone en entrée de ville depuis Arcachon, de sa proximité avec le port central et le bassin et sur la vocation principalement touristique, de loisirs et sportif, comme un parc actif. Toutefois, la constructibilité est limitée car la zone se situe dans les espaces proches du rivage. Ils devront respecter la forme urbaine existante, et correspondre avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...). Il s'agit principalement de :

**1. Destination des constructions :**

- **Autorisé** : artisanat, commerce de détail, restauration, autres hébergements touristiques, équipements sportifs, les autres équipements recevant du public.
- **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, logement, hébergement, le commerce de gros, cinéma, activités de services, hôtels, salle d'art et de spectacle, industrie, l'entrepôt, bureau, la cuisine dédiée à la vente en ligne.

**2. Implantation des constructions :**

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement.
- Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante, mais en respectant un recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions doivent être édifiées selon un recul de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.
- La distance entre deux constructions non-contigües doit être au minimum de 4 m sur l'unité foncière.

**3. Hauteur des constructions :**

- La hauteur maximale des constructions dans la zone UT est de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5 m au faîtage, correspondant à des constructions en R+1.

**4. Emprise au sol :**

- L'emprise maximale des constructions est limitée au cumul de l'emprise au sol des constructions existantes et d'une extension limitée à 20% de l'emprise existante.
- L'OAP sur le site des Prés Salés Ouest définit aussi l'emprise au sol de cette zone.

**5. Espaces libres :**

- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 50% de la superficie de la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces dense du centre-ville.
- En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 50% de la superficie de la
- Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.

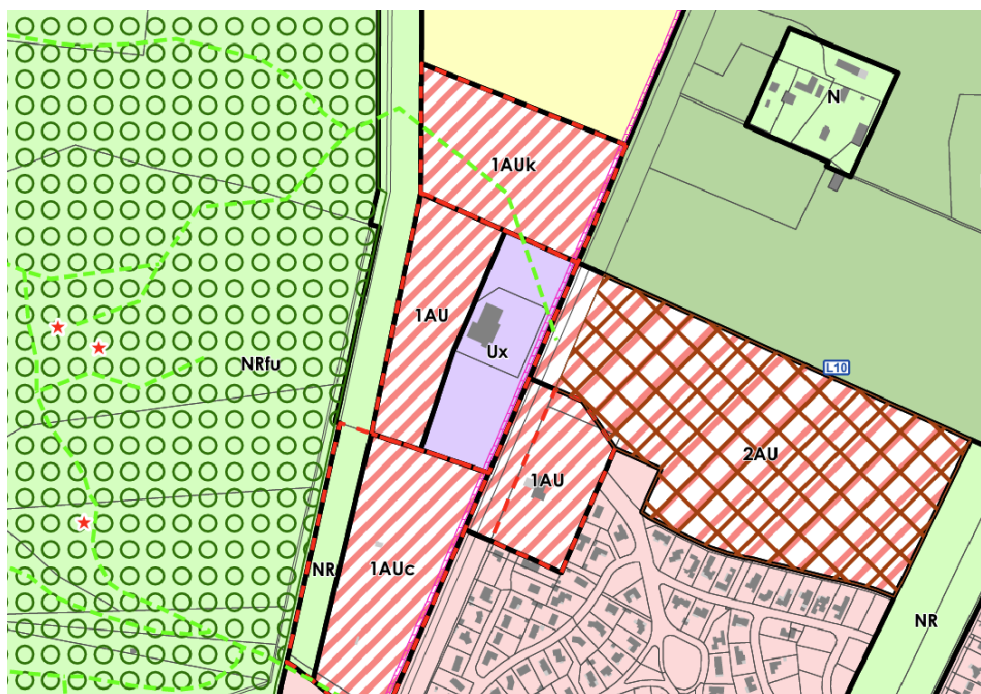
#### 6. Qualité architecturale et environnementale :

- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

#### 2.1.3.16 La zone UX

La zone UX délimite le centre commercial en entrée Nord de Cazaux, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce sont autorisés,

Il est nécessaire d'encadrer la constructibilité des zones commerciale en optimisant le foncier dédiés aux activités car le développement nouvelles grandes et moyenne surfaces commerciales n'est plus possible sur la commune.



Périmètres de la zone UX à Cazaux

**L'objectif réglementaire de la zone UX** est de donner les latitudes réglementaires nécessaires au maintien, et au développement des activités économiques présents et de permettre l'implantation de nouvelles activités en complémentarité l'orientation de préservation du commerces de détails du centre bourg d Cazaux. Il s'agit

donc de décliner les destinations autorisées au sein de ces différentes zones d'activités en fonction de leur compatibilité avec les activités existantes et/ou leur environnement proche.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UI sont les suivantes :

**1. Destination des constructions :**

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
- **Habitation** : interdite
- **Commerce et activités de service** :  
Sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, restauration,  
Sont interdits : cinéma, commerce de gros, activités de services, hôtels, les autres hébergements hôteliers.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdits sauf les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et équipements sportifs
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : bureau autorisée, les autres sous-estimations interdites.

**2. Implantation des constructions :**

- **Par rapport aux emprises publique : Les constructions doivent être édifiées** :  
Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,  
Selon un recul de 8 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
- **Par rapport aux limites séparatives** : les constructions doivent être implantées selon un recul (L) au moins égal à la hauteur (H) du bâtiment, avec un minimum de 6 m (L=H, minimum 6 m).
- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : non réglementé afin d'optimiser le foncier libre.

**3. Emprise au sol :**

- L'emprise au sol cumulée est limitée à 60% de l'emprise de l'unité foncière classée en zone UIc, permettant une possibilité d'évolution à cet équipements particulier et aux évolutions de ces installations.

**4. Hauteur des constructions :**

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,5m au faîtage.

**5. Espaces libres :**

- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 20% de la superficie de l'unité foncière.

**6. Qualité architecturale et environnementale :**

- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les projets d'implantations économiques ou commerciales recherchent **l'exemplarité énergétique** : ils intègrent les niveaux de performance énergétique réglementaires, prenant ainsi en compte les objectifs de consommation en énergie primaire et de limitation des émissions de gaz à effet de serre. Ils recourent pour cela à des procédés permettant des économies d'énergie et/ou aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, isolation, végétalisation...)

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation est imposée en application de l'article 47 de la Loi relative à l'énergie et au climat du 9 novembre 2019, pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux ayant une emprise au sol



supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ainsi que sur les bâtiments à vocation tertiaire, résidentielle (hors logements sociaux) ou agricole ainsi que les parcs de stationnement extérieurs.

Dans le cadre de la présente OAP portant sur les espaces et projets économiques et commerciaux, les projets de panneaux photovoltaïques au sol portent uniquement dans les espaces artificialisés, pollués, en reconversion ou à réhabiliter. Ces projets n'obèrent pas les capacités d'optimisation foncière, ou justifient de leur évolutivité.

### 2.1.3.17 La zone UZ

La zone UZ correspond à la zone de urbaine dédiée au parc zoologique. Ce parc est une spécificité communale et locale qui se situe dans la coupure d'urbanisation entre La Teste et Cazaux. A ce titre, elle correspond à une zone dans laquelle sont autorisées les constructions, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation économique du zoo. La construction y est limitée et encadrée qui fait de la situation du zoo, en discontinuité de l'agglomération de La Teste et de Cazaux.



Périmètres de la zone UZ à La Teste

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont construits par rapport à la localisation de la zone en discontinuité de l'agglomération de La Teste de de Cazaux. Ainsi, la constructibilité y est limitée mais permet toutefois l'encadrement des extensions des constructions existantes liées à cette activité spécifique que représente le parc zoologique. Il s'agit principalement de :

#### 1. Destination des constructions :

- **Autorisé** : artisanat, commerce de détail, restauration, l'entrepôt, bureau, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du zoo.
- **Interdit** : toutes les autres destinations et sous destinations.

#### 2. Implantation des constructions :

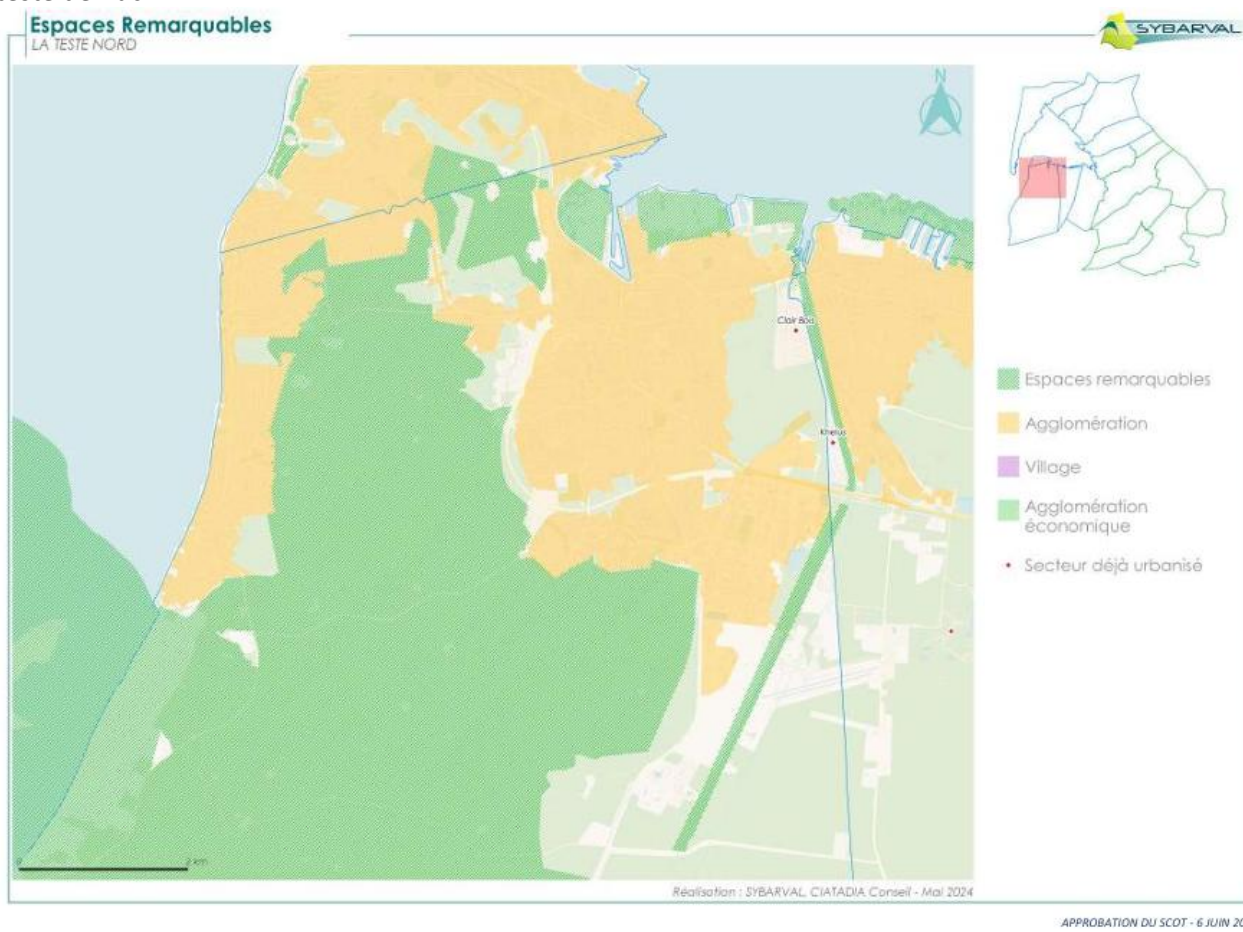
- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de :
  - 75 m minimum compté de l'axe de la RD112,
  - 100m minimum depuis les berges du canal des Landes,
  - 6 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
- Les constructions doivent être édifiées selon un recul de 6 m minimum par rapport au limites séparatives.
- La distance entre deux constructions non-contigües n'est pas réglementé compte tenu de la spécificité de la zone, des constructions et des besoins particuliers du zoo.

#### 3. Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions dans la zone n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du parc zoologique et à l'accueil du public.
4. **Emprise au sol :**
- L'emprise maximale des constructions est limitée à 30% de l'emprise existante.
5. **Espaces libres :**
- Une emprise en pleine terre minimale n'est pas réglementée.
6. **Qualité architecturale et environnementale :**
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
  - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
  - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
  - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

### 2.1.3.18 La zone Usdu

La zone Usdu correspond à la zone de urbaine du lotissement de Clair Bois. Cette zone urbaine est définie comme un secteur déjà urbanisé (SDU) par le SCOT. Un seul SDU a été défini sur le territoire communal de la teste de Buch.

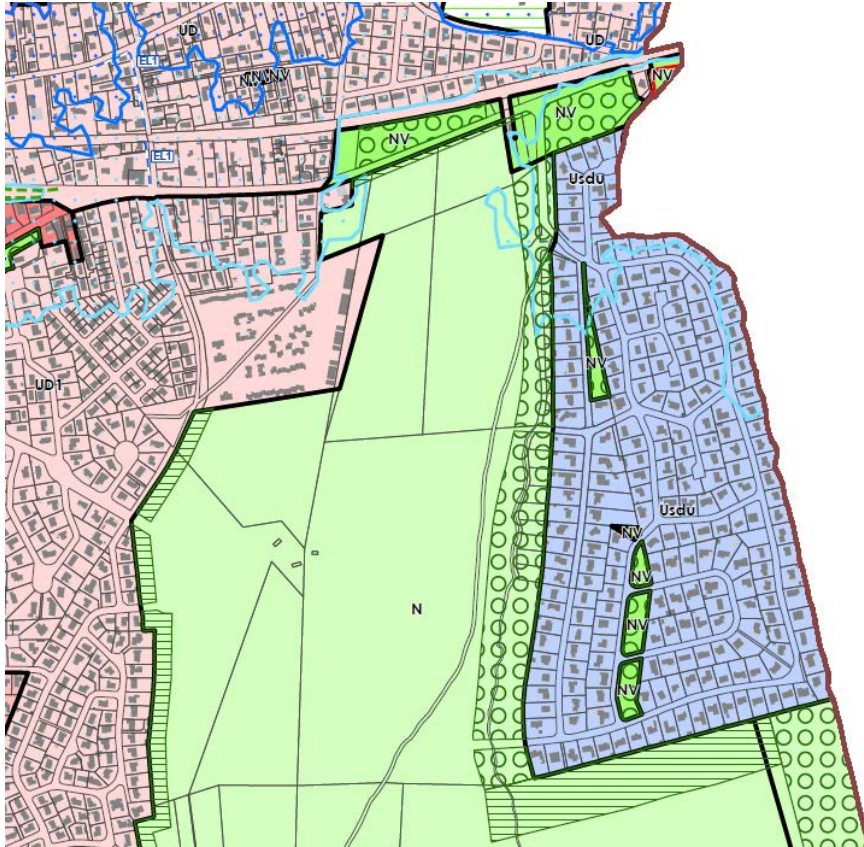


La zone Usdu correspond à une zone urbaine à vocation résidentielle, développée sous forme de constructions pavillonnaires.

La zone Usdu se localise au-delà de la zone UC sur des espaces bâtis moins denses, compris entre la pinède de Conteau et la coupure d'urbanisation du Canal des Landes, à l'est du centre-ville de La Teste. La zone Usdu est le zonage qui correspond à une espace urbain périphérique et où la densité est encore limitée et les espaces libres encore importants. Les implantations de constructions sont autorisées en ordre discontinu.

Ainsi la constructibilité des habitations et des hébergements est limitée.





Périmètre de la zone Usdu à La Teste

La vocation est principalement résidentielle. Le développement y est peu dense, sous forme d'habitat pavillonnaire, avec la majorité des habitations en rez-de-chaussée, voire en R+1.

L'objectif principal visé dans les zones Usdu est de permettre le développement encadré de l'habitat, dans les dents creuses identifiées ou en extension de l'existant. L'objectif est d'adapter la réglementation aux caractéristiques urbaines d'une zone pavillonnaire offrant déjà une densité limitée.

Les principes morphologiques réglementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone Usdu, mais où d'autres vocations sont autorisées. Ils devront respecter la forme urbaine existante, et correspondre avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...). Il s'agit principalement de :

#### 1. Destination des constructions :

- **Autorisé** : logement et les équipements publics et d'intérêt collectif à condition de nécessité technique impérative
- **Interdit** : Toutes les autres destinations même l'hébergement.
- Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

#### 2. Implantation des constructions :

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul de m minimum par rapport à l'alignement : il s'agit du recul moyen par rapport à l'alignement observé dans la zone.
- Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante, mais en respectant un recul de 6m minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions doivent être implantées, selon des bandes de constructibilités A et B correspondant à la profondeur moyenne permettant de structurer les constructions sans produire de pièces intérieures en second jour (22m de profondeur pour la bande A et au-delà

de 22m pour la bande B) : dans la bande A de la zone Usdu , les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre discontinu (4m de recul par rapport aux limites séparatives)(

- Dans la bande B (au-delà de 22m de profondeur, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à l'intérieur des îlots.

**3. Hauteur des constructions :**

- La hauteur maximale des constructions dans la zone Usdu est de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage, correspondant à des constructions en R+1 dans la bande A.
- En cœur de îlots, la hauteur des constructions est réduite à 4,5m en zone Usdu (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère).

**4. Emprise au sol :**

- L'emprise maximale des constructions est de 25 % dans la bande A.
- En cœur de îlots (au-delà de 22m de profondeur), l'emprise au sol des constructions est réduite à 10% afin de laisser plus d'espaces libres et de développer les espaces en pleine terre. Ces dispositions permettent donc de limiter la constructibilité dans ce secteur déjà urbanisé.

**5. Espaces libres :**

- Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie de la bande A est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts dans les espaces denses du centre-ville.
- En cœur de îlots, emprise en pleine terre minimale correspondant à 60% de la superficie de la bande B est imposée, favorisant ainsi la préservation des jardins existants en second rang, de préserver cette nature en ville et maintenir ainsi les îlots urbains de fraîcheur dans des espaces qui ont eu tendance à se densifier.
- Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.

**6. Qualité architecturale et environnementale :**

- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

**7. Mixité sociale :**

- Pour les opérations de 4 logements et plus, 35 % des logements doivent être destinés à une offre sociale, permettant à ces espaces urbains de participer à la diversification de l'offre en logements.

## 2.1.4 LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP ou, le cas échéant, le règlement.

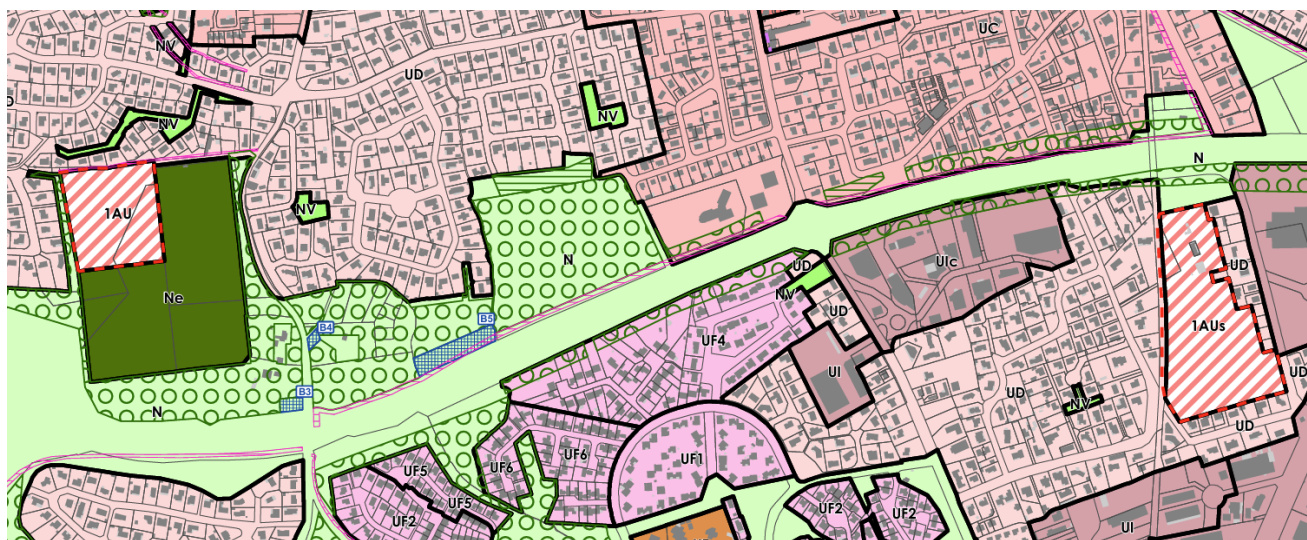
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### 2.1.4.1 Les zones 1AU

La zone 1AU correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation, aussi bien sous forme d'extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers que sur des espaces situés au sein d'une enveloppe dite « agglomérée » du territoire de la commune de La Teste de Buch. Ces espaces à urbaniser ont pour principale vocation d'accueillir de nouvelles habitations dans une logique d'insertion ou de prolongement vis-à-vis du contexte urbain limitrophe.

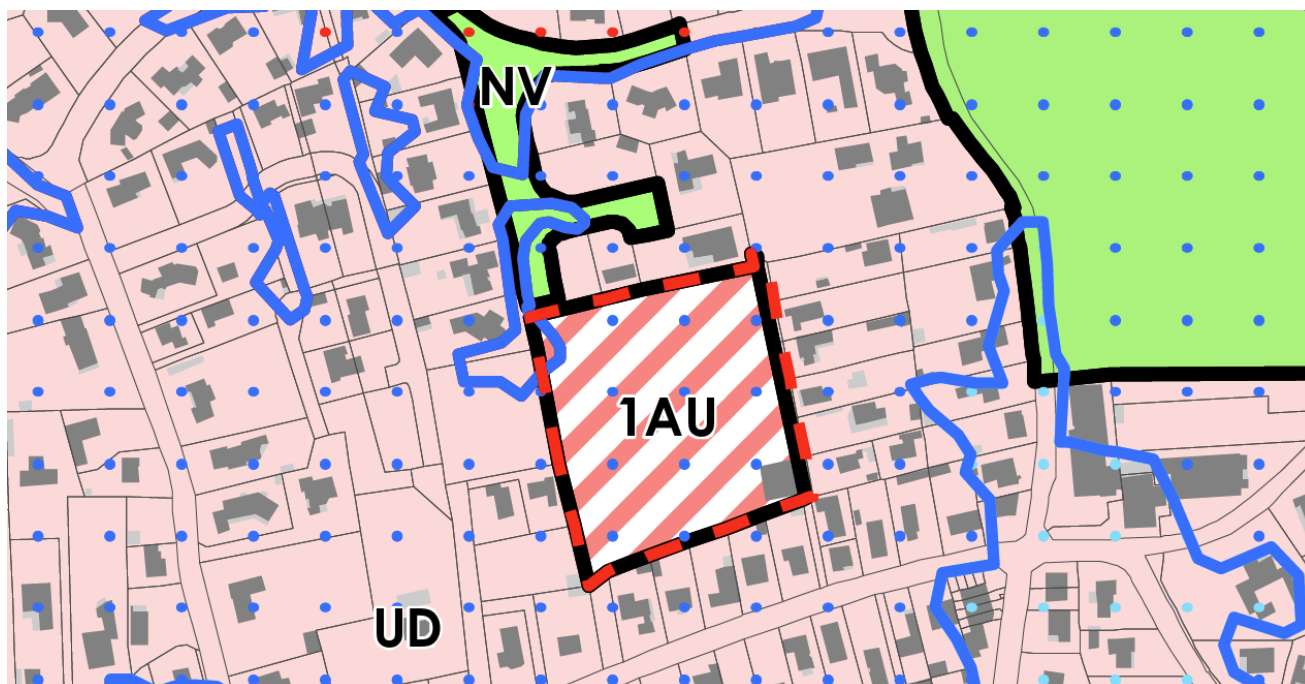
Par ailleurs, au regard du contexte propre à chaque zone, aussi bien une plus grande diversité des destinations (commerce de détail, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle...) qu'une recherche de formes urbaines adaptées aux enjeux et aux contextes peuvent être souhaitables. Ainsi, la zone 1AU comprend plusieurs secteurs pour s'adapter aux orientations de développement propres à chaque quartier :

- Un secteur 1AUc correspond aux aménagements de l'entrée de Cazaux dédié à la production du logement,
- Un secteur 1AUb correspond à l'aménagement de l'entrée de ville de La Teste centre (Baou) favorisant la mixité des fonctions,
- Un secteur 1AUs correspond à l'aménagement de la zone de Sécary dédié à la production de logement,
- Un secteur 1AUk correspondant à l'aménagement à l'entrée Nord de Cazaux.

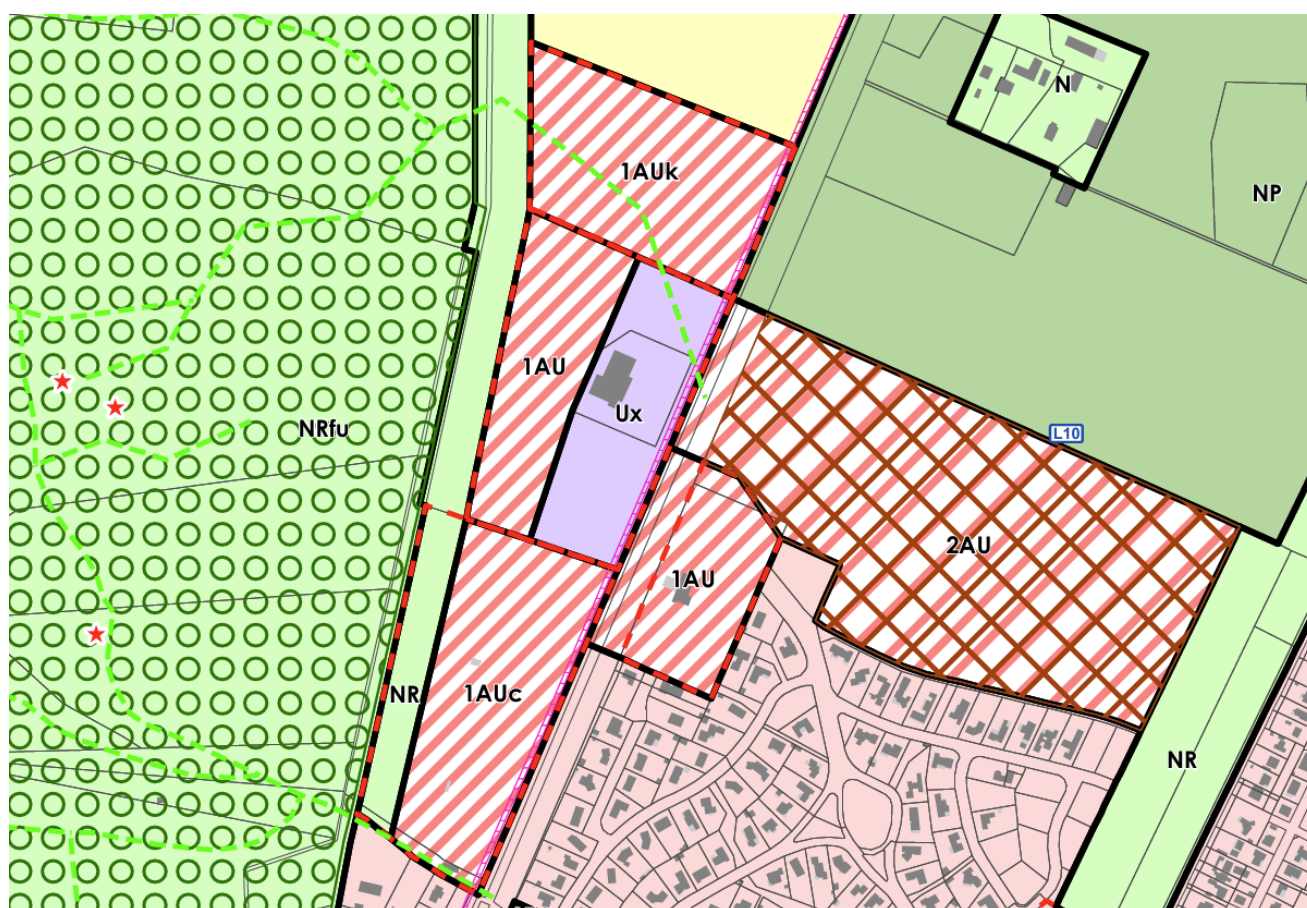


Périmètre des zones 1AU, et 1AUs à La Teste





Périmètre d'une 1AU à La Teste



Périmètre des zones 1AU, AUC, 2AU à Cazaux

**L'objectif réglementaire de la zone 1AU est de :**

- Répondre au besoin et au programme de logements, quantitativement et typologiquement, que la commune doit mettre en œuvre pour s'inscrire en compatibilité avec le PLH ;
- Permettre l'émergence de projets contemporains favorisant la mise en œuvre d'une urbanisation plus compacte, mais qui s'inscrivent en cohérence avec le tissu urbain situé à proximité.

- S'appuyer sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour adapter les règles d'implantation et de formes urbaines les plus adéquates vis-à-vis du site.
- Accompagner les mutations nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages sur ces quartiers en favorisant la réalisation d'opération de mixité sociale de l'habitat.

Les principales dispositions réglementaires de la zone 1AU sont les suivantes :

#### 1. Destination des constructions :

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
- **Habitation** : Logement et hébergement sont autorisés, avec des restrictions spécifiques pour le secteur 1AUK (destiné à au camping ) où le logement est conditionné aux besoins de gardiennage où à l'emploi de saisonniers.
- **Commerce et activités de service** : Autorisées sous conditions dans certains secteurs (1AUB, 1AUK) :
  - en 1AUB, le commerce et les activités de services doivent être implantés en rez de chaussée
  - en 1Auk le commerce et les activités de services et la restauration sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du PRL
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Salles de sport et lieux de culte sont interdits.
- **Autres activités** : Industrie et entrepôts, bureaux, centre de congrès et cuisine dédiée à la vente en ligne sont interdits.
- En zone 1AUK, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) pouvant être équipés pour recevoir des résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires à l'activité,
  - L'hébergement touristique à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère paysager de la zone,

#### 2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** :
 

Toute construction nouvelle sera implantée à une distance minimale de :

  - 100 m comptés depuis l'axe de la chaussée de la RN250,
  - 50 m comptés depuis l'axe de la chaussée de la RD1250,
  - 50 m comptés depuis l'axe de la chaussée de la RD112,
  - soit à l'alignement pour les autres voies,
  - soit à une distance minimale de 3m mesurée depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) pour les autres voies.
- **En secteur 1AUB** : les constructions doivent être édifiées selon un recul minimal de 3 mètres. ;
- **En secteurs 1AUs, 1AUc** : les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou soit selon un recul minimal de 3 mètres.
- **En secteurs 1AUK** : les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique ou privées ayant les caractéristiques d'une voie publique et destinée à être ouverte à la circulation publique.
- **Par rapport aux limites séparatives** :
  - **En zone 1AU, 1AUB, 1AUc et 1AUs** : les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu et discontinu. Dans le cas de constructions édifiées en ordre semi-continu ou discontinu, la distance minimale à respecter par rapport à la limite séparative latérale opposée est de 4 m.

- **En secteurs 1AUk**, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait minimale de 2 mètres des limites séparatives.

### 3. Emprise au sol :

- o **en zone 1AU** : L'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière
- o **en secteur 1AUb** : 40% de la superficie de l'unité foncière ;
- o **en secteur 1AUc, 1AUu** : 30% de la superficie de l'unité foncière.
- o **en secteur 1AUk** : 40%, L'emprise au sol et la capacité des terrains des PRL ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme. Aucun nouvel emplacement supplémentaire ne sera autorisé. Les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m<sup>2</sup> par H.L.L.

### 4. Hauteur des constructions :

- o En zone **1AU** : la hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère et 7,50 mètres au faîtage, soit un étage.
- o En secteurs **1AUb, 1AUc et 1AUu** : la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère et 11mètres au faîtage, soit une hauteur correspondant à 2 étages.
- o En secteur **1AUk** : la hauteur des HLL est limitée à 4 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère et 5,50 mètres au faîtage. la hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 6,5 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère et mètres au faîtage

### 5. Espaces libres :

- o Une emprise en pleine terre minimale correspondant à 40% de la superficie de l'unité foncière est imposée afin de permettre une infiltration des eaux pluviales et préserver des espaces verts.
- o Ce principe permet à la fois une meilleure intégration des opérations dans leur environnement, participe au maintien ou à la reconstitution d'espaces de nature en ville et favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts négatifs sur la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.

### 6. Qualité architecturale et environnementale :

- o Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- o Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- o Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- o L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

### 7. Mixité sociale :

Comme au sein des zones à urbaniser, il est important que les nouveaux sites d'urbanisation contribuent à l'atteinte des objectifs de mixité sociale de l'habitat au sein des différentes communes et tout particulièrement celles concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU. Pour cela les dispositions suivantes sont intégrées au règlement écrit :

- o **Au sein des différentes zones 1AU**, il convient de se reporter aux orientations programmatiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles en matière d'habitat pour appliquer les servitudes de mixités sociales dédiées à la production de logements sociaux spécifiées au cas par cas.

Cette obligation n'est toutefois pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

De plus, dans les zones 1AU, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies. Des orientations portent des règles complémentaires qui viennent s'ajouter au règlement. Sur ce sites, des orientations sont définies afin d'atteindre les objectifs du PLH de production de logements sociaux : ainsi, une servitude de mixité sociale est appliquée sur chaque sites



Site d'OAP	Servitude de mixité sociale
Bordes Est	50%
Baou Les Maraichers	60%
Lède de la Seuve	75%
Sécary	60%
Cap de Mount	60%
Jaumar Pins de Cazaux	50%
Cazaux Nord	60%

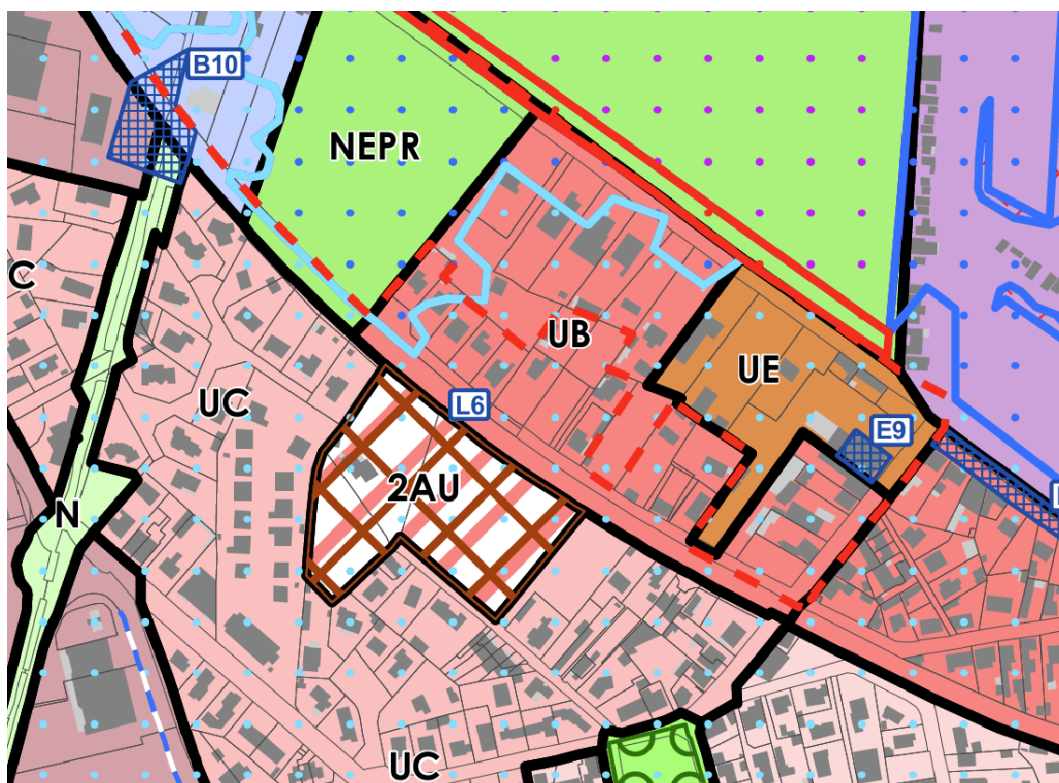
De plus, des règles alternatives sont proposées afin de permettre une forme urbaines plus importantes (notamment en matière de hauteur et d'emprise) afin de produire un peu plus de logements, notamment sociaux sur ces site.

#### 2.1.4.2 Les zones 2AU

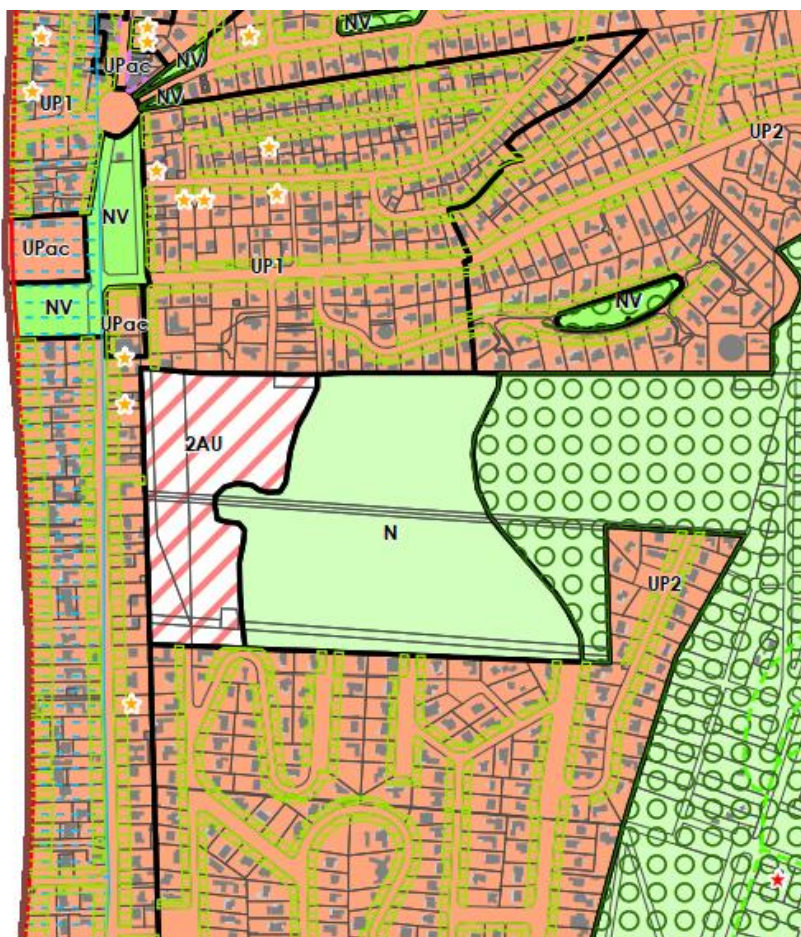
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sur l'ensemble du PLU, les zones 2AU constituent des réserves foncières inconstructibles à la date d'approbation du présent document d'urbanisme. Plusieurs justifications répondent à ce classement dans les différentes communes concernées :

- Une nécessité de préserver la ressource en eau potable ;
- Une nécessité de programmer dans le temps les ouvertures à l'urbanisation pour répondre aux objectifs du PLH ;
- Une nécessité de préparer des aménagements et des réseaux en amont d'une ouverture à l'urbanisation au regard de leur absence ou insuffisance à la date d'approbation du PLU.



Périmètre des zones 2AU à la Teste



Périmètre des zones 2AU au Pyla



Périmètre des zones 2AU au Pyla







Périmètre de la zone A à La Teste



Périmètre de la zone A à Cazaux

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les principales dispositions réglementaires de la zone A sont les suivantes :

#### 1. Destination des constructions :

- **Exploitation agricole et forestière** : Autorisées.
- **Habitation** : Interdite sauf les constructions nouvelles d'habitation si nécessaires aux exploitations agricoles. En revanche, les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et piscines des habitations existantes sont autorisées.
- **Commerce et activités de service** : seules les constructions liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics recevant du public sont autorisés si leur nécessité technique est impérative.
  - **Autres activités** : Interdites
2. **Implantation des constructions** :
- **Par rapport aux voies et emprises publiques** :
    - 100 m minimum par rapport à l'axe de la RN250,
    - 75 m minimum par rapport à l'axe de la RD112,
    - 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
    - 35 m minimum par rapport à l'axe des routes départementales,
    - 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
  - **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation à une distance minimale de 15 mètres des limites séparatives pour les constructions agricoles. Cette distance est ramenée à 5 mètres minimum pour les constructions d'une autre destination
3. **Emprise au sol** : non réglementé pour les constructions agricoles, 20% de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 200m<sup>2</sup> pour les habitations.
4. **Hauteur des constructions** :
- Constructions agricoles : 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
  - Autres constructions (habitations) : 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est limitée à 2,5m à l'égout du toit.
5. **Caractéristiques architecturales** :
- **Matériaux** :
    - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.
    - Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.
  - **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.
6. **Qualité architecturale et environnementale** :
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
  - Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
  - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
  - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## 2.1.6 LES ZONES NATURELLES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « zones N », les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, une partie des zones humides sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres...

Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forment son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, ...). Par exemple, les boisements des coteaux ou des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols en pente.

Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Maintenir les espaces naturels, boisés, végétalisés des communes et la valeur écologique du territoire en application des règles communes avec la zone agricole (gestion du bâti existant).
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée et encadrer les activités artisanales ou commerciales isolées par exemple.
- Accompagner la valorisation écologique des sites.
- Interdire toutes les nouvelles constructions sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- Autoriser les seules extensions des constructions à usage d'habitation, dans le cadre de leur gestion, qui font l'objet de règles morphologiques.

### 2.1.6.1 La zone N

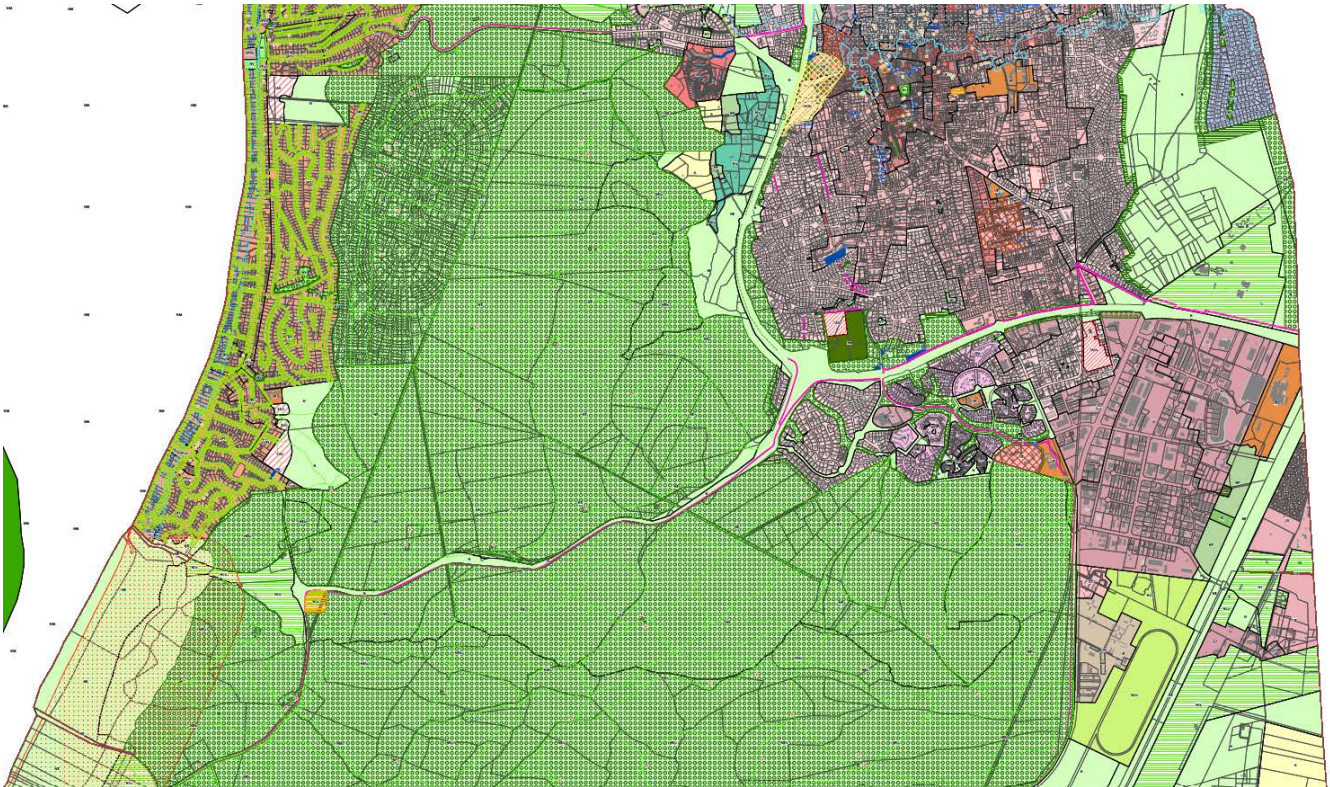
La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Carte d'extrait du zonage ci-après.

Elle comprend différents secteurs :

- Le secteur Np de préservation où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt de préservation des enjeux environnementaux et/ou paysagers.
- Le secteur Nepr correspondant aux zones naturelles dans les espaces proches du rivage ;
- Le secteur Nv correspondant au secteur naturel en milieu urbain ;
- Le secteur Ne correspondant au secteur naturel accueillant des équipements (cimetière, ...) ;
- Le secteur Ng correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- le secteur Nj : correspondant au secteur naturel de jardins partagés.





Périmètre de la zone N à La Teste

Dans la zone N, les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 200m<sup>2</sup> par unité foncière.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
  - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;
  - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les annexes – sauf piscines non couvertes – sont interdites.**

**En secteur Np,** seules sont autorisées :

- les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;
- les installations précaires sur les berges du lac dans le cadre de permis précaire, à condition qu'elles soient nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et sous réserve de ne pas excéder 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être démontable.

Au regard des enjeux environnementaux du secteur Np, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

**En secteur Nepr,** sont autorisées :

- les aménagements autorisés sont à retrouver aux articles L.121-13 à L.121-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les installations, constructions et ouvrages dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme ;

**En secteur Nv,** sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;

**En secteur Ne,** sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif (cimetière, ...);

**En secteur Ng**, sont autorisées les résidences démontables, le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont admis dans les conditions définies par le règlement de la zone sous réserve, pour des motifs de salubrité et de sécurité publique, que le nombre de résidences démontables ou de caravanes soit limité à une caravane ou résidence mobile pour 300 m<sup>2</sup> de terrain.

**En secteur Nj**, sont autorisés toutes les constructions, installations et aménagements nécessaires à une activité de jardins partagés.

Les principales dispositions réglementaires de la zone N sont les suivantes :

**1. Destination des constructions :**

- **Exploitation agricole et forestière** : Autorisées.
- **Habitation** : les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, les annexes et piscines des habitations existantes sont autorisées.
- **Commerce et activités de service** : interdites.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics recevant du public sont autorisés si leur nécessité technique est impérative.
- **Autres activités** : Interdites

**2. Implantation des constructions :**

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** :
  - 100 m minimum par rapport à l'axe de la RN250,
  - 75 m minimum par rapport à l'axe de la RD112,
  - 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
  - 35 m minimum par rapport à l'axe des routes départementales,
  - 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation à une distance minimale de 15 mètres des limites séparatives pour les constructions agricoles. Cette distance est ramenée à 5 mètres minimum pour les constructions d'une autre destination

**3. Emprise au sol** : non réglementé pour les constructions agricoles, 20% de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 200m<sup>2</sup> pour les habitations.

**4. Hauteur des constructions :**

- habitation : 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est limitée à 2,5m à l'égout du toit. En secteur Nj, les constructions liées aux jardins partagés sont limitées à 2,50m de hauteur.

**5. Caractéristiques architecturales :**

- **Matériaux** :
  - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.
  - Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.
- **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.

**6. Qualité architecturale et environnementale :**

- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

### 2.1.6.2 La zone Naturelle de sport et de loisirs (NL)

La zone NL correspond à une zone naturelle d'équipements et de loisirs où l'accueil du public nécessite des équipements, dans laquelle secteurs ont été identifiés :

- Le secteur NLa : d'équipement lié à l'accueil du public dans les sites naturels touristiques de la Dune du Pyla, et du Lac de Cazaux ;
- le secteur NLb : secteur spécialisé dans l'aéronautique, autour de l'aérodrome Villemarie; et aux équipements sportifs autour de la plaine des sports Gilbert Moga ;
- le secteur NLc : secteur spécifique correspondant aux terrains de camping situés dans les espaces proches du rivage des communes littorales. Dans ce secteur, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont autorisées ;
- le secteur NLg : secteur spécifique correspondant au secteur du golf et à son extension ;
- Le secteur Nlp : secteur spécifique à vocation d'habitat qui correspond au secteur bâti de La Palu.
- le secteur NLt : secteur spécifique pour l'accueil et découverte des blockhaus du Pyla ;
- le secteur NLhi : secteur spécialisé autour de l'hippodrome.

**En secteur NLa, seules sont autorisées :**

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

**En secteur NLb, sont autorisés sous condition les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées aux besoins de l'activité aéroportuaire et de la plaine des sports Gilbert Moga :**

- Les constructions à usage d'intérêt collectif et/ou services publics : en effet le site NLb de la plaine des sports Gilbert Moga doit permettre la réalisation d'un projet d'ALSH.
- les constructions à usage commercial, artisanal et industriel à condition qu'elles soient liées aux besoins de l'activité aéroportuaire

**En secteur NLc, sont autorisés sous condition :**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à leur fonctionnement,
- Les habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient prévues au sein de campings ou de PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) Au sien des terrains de campings et conformément à l'article R.111-32 le nombre d'habitations légères de loisirs devra :
  - o Être inférieur à 35 lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements
  - o Comprendre 20 % du nombre total d'emplacement dans les autres cas.
- Les résidences mobiles de loisirs à condition qu'elles soient prévues au sein de campings ou de PRL (Parc Résidentiel de Loisirs)

**En secteur NLg, sont autorisés sous condition :**

- les parcours de golf et leur extension,
- les équipements techniques nécessaires au parcours de golf ,
- les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement du golf

**En secteur Nlp, est autorisé sous condition l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes.**

**En secteur NLhi, sont autorisés sous condition les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux besoins des centres équestres, de l'hippodrome.**



**En secteur NLt**, sont autorisés sous condition les constructions et installations nécessaire à la réhabilitation et à la découverte des blockhaus du Pyla.

Les principales dispositions réglementaires de la zone NL sont les suivantes :

**1. Destination des constructions :**

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdites
- **Habitation** : les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et piscines des habitations existantes sont autorisées.
- **Commerce et activités de service** : interdites mais en secteurs NLc, les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle sont autorisées.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics recevant du public sont autorisés si leur nécessité technique est impérative. Les équipements sportifs sont toutefois autorisés en secteurs NLb, NLg, NLhi
- **Autres activités** : Interdites

**2. Implantation des constructions :**

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** :
  - 100 m minimum par rapport à l'axe de la RN250,
  - 75 m minimum par rapport à l'axe de la RD112,
  - 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
  - 35 m minimum par rapport à l'axe des routes départementales,
  - 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives
- **Les unes art rapport aux autres sur une même unité foncière** : 4m minimum

**3. Emprise au sol** : non réglementé pour les constructions agricoles, 20% de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 200m<sup>2</sup> pour les habitations.

En secteurs NL, NLa, NLb, NLhi, NLt et Nlp : l'emprise au sol des constructions sera au maximum de 30% de l'emprise de l'unité foncière

Pour les constructions liées à l'activité de l'aérodrome ou de télécommunication : Sans prescription

En secteurs NLc, l'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de l'unité foncière.

L'emprise au sol et la capacité des terrains de camping ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme. Aucun nouvel emplacement supplémentaire ne sera autorisé.

Les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m<sup>2</sup> par H.L.L.

**4. Hauteur des constructions :**

- habitation : 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est limité à 2,5m à l'égout du toit (secteur Nlp).
- En secteurs NLa et NLt : la hauteur des constructions est limitée à 4,50 m au faîtage.
- En secteurs NLb : La hauteur maximale (hauteur absolue, prise au faîtage, par rapport au sol naturel avant travaux) des constructions ne peut excéder 11,50 m au faîtage
- En secteurs NLg et NLhi, non réglementé
- En secteurs NLc, La hauteur maximale des constructions (prise au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux) est limitée à :
  - 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5,5m au faîtage pour les habitations légères de loisirs,
  - 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8m au faîtage pour les autres constructions

**5. Caractéristiques architecturales :**

- **Matériaux** :
  - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.
- **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.

#### 6. Qualité architecturale et environnementale :

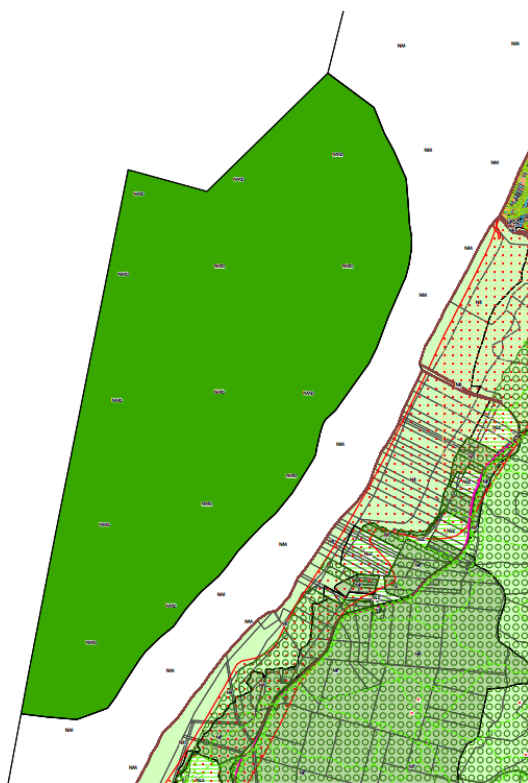
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

#### 2.1.6.3 La zone Naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon (Nm)

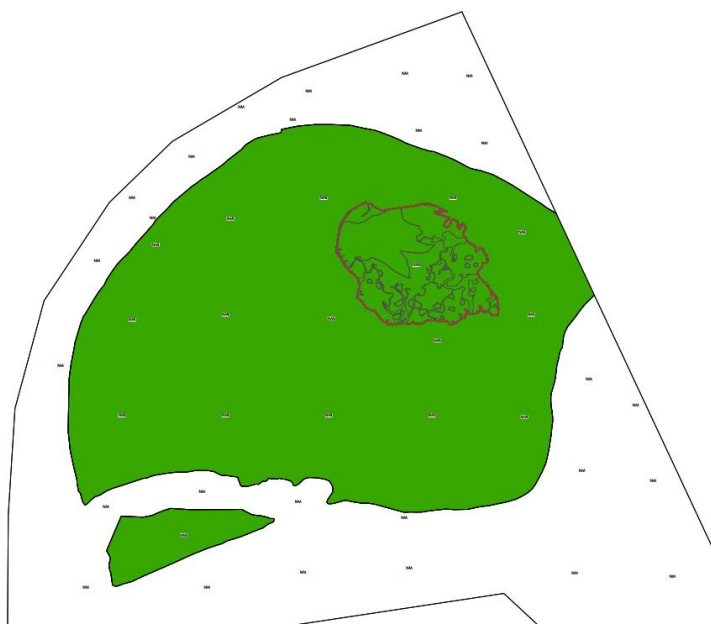
La zone NM correspond à une zone naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon. Cette zone correspond au domaine public maritime communal. Les ouvrages importants (concession d'endigage, port, etc.) doivent nécessairement être prévus au plan d'urbanisme pour pouvoir faire l'objet d'une décision autorisant l'occupation du domaine.

Le secteur NMb correspond au Banc d'Arguin.

Le secteur NMi correspond à l'Ile aux Oiseaux.



Le secteur NMb correspond au Banc d'Arguin.



Le secteur NMI correspond à l'Île aux Oiseaux.

Toute occupation et utilisation du sol ne peut être admise qu'à condition qu'elles soient nécessaires au maintien en l'état du milieu naturel et respectent les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

En zone NMB et NMI :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises qu'à condition d'être conformes aux dispositions de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme**
- **Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à condition qu'elles concernent la remise en état des cabanes existantes régulièrement édifiées, ou le remplacement d'éléments qui auraient pour effet de les rendre plus conformes au règlement.**

Les principales dispositions réglementaires de la zone NL sont les suivantes :

1. **Destination des constructions :**
  - **Exploitation agricole et forestière :** Interdites
  - **Habitation :** interdites
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** interdites
  - **Autres activités :** Interdites
2. **Implantation des constructions :**
  - **Par rapport aux voies et emprises publiques :** non réglementé
  - **Par rapport aux limites séparatives :** non réglementé
  - **Les unes art rapport aux autres sur une même unité foncière :** non réglementé
3. **Emprise au sol :** non réglementé
4. **Hauteur des constructions :**
  - La hauteur des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 4,50 m par rapport au sol naturel avant travaux.
  - Cette disposition ne concerne pas les cabanes Tchanquées dont la hauteur ne doit pas dépasser 9 m.
5. **Caractéristiques architecturales :**
  - Les constructions autorisées seront de type "cabane" ostréicole et devront respecter l'environnement. Le bois et les tuiles seront les matériaux uniques à l'exception des cheminées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 40 %. Les teintes des matériaux seront traditionnelles, à savoir brun ou gris-brun pour les parements extérieurs, seules les fenêtres pourront être de couleurs claires voire vives mais traditionnelles.



## 6. Qualité architecturale et environnementale :

- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

### 2.1.6.4 La zone naturelle de protection des espaces remarquables (NR et NRfu)

La zone NR correspond aux zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Le secteur NRfu correspond au périmètre de la Forêt Usagère, issu de la carte Durègne.

Les principes réglementaires du PLU 2011 ont largement été repris pour maintenir une protection maximale du patrimoine naturel de la commune.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises qu'à condition d'être conformes aux dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement à condition qu'elles concernent :

- La réfection des cabanes forestières conformément aux caractéristiques fixées par l'inventaire joint en annexe du PLU,
- La reconstruction à l'identique après sinistre des cabanes forestières existantes répertoriées sur la planche d'ensemble et suivant les caractéristiques fixées par l'inventaire,
- La construction à l'identique après sinistre des constructions existantes. Toutefois en site classé l'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux prescriptions du chapitre Qualité architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

- Les clôtures à conditions qu'elles aient les caractéristiques définies au chapitre Qualité architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

- Les installations, constructions et travaux liés à la recherche et l'exploitation des gisements pétroliers à condition que le pétitionnaire s'engage à remettre le site en l'état après sondage et exploitation

Suite au terrible incendie de 2022, la reconstruction à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites est un point important introduit dans le règlement de la zone à l'occasion la révision du PLU.

Cette reconstruction est conditionnée . Les projets de reconstruction des cabanes forestières doivent présenter les mesures cumulatives de sécurité publique et architecturales suivantes :

- avoir deux accès obligatoires, pour répondre à la sécurité si un incendie se déclarait.
- débroussailler l'espace autour de chaque cabane selon un rayon de 50m,
- prouver la régularité de l'édification de la cabane,
- respecter les caractéristiques architecturales selon l'inventaire d'identification des cabanes.

Les cabanes forestières situées en espaces remarquables ont fait l'objet d'un inventaire minutieux. Elles sont identifiées dans la planche d'ensemble du PLU par des étoiles vertes. Une grande partie de ces cabanes ont été maintenues en espaces remarquables car elles sont d'un point de vue patrimonial indissociable du massif

forestier dont elles sont les vestiges de sa gestion ancestrale. Elles font partie au même titre que l'ensemble de la forêt du patrimoine de la Commune.

Cette règle a pour objet de maintenir le patrimoine forestier au sein du massif sur la base d'un inventaire précis. Il faut rappeler que la grande majorité de ces cabanes font partie du site classé de la Dune du Pilat et de la forêt usagère et qu'à ce titre elles participent aux caractéristiques paysagères de ce massif forestier.

Les principales dispositions réglementaires de la zone NR sont les suivantes :

**1. Destination des constructions :**

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdites
- **Habitation** : interdites
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : interdites
- **Autres activités** : Interdites

**2. Implantation des constructions :**

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : selon un recul
  - de 50 m de part et d'autre de la route départementale 112 (CAZAUX-LA TESTE) et de la route départementale 218 (PYLA-BISCARROSSE).
  - de 35 m de part et d'autre de la route départementale 259
  - de 25 m de part et d'autre de la route départementale 217
  - de 50 m de part et d'autre de la piste forestière 214.
  - de 50 m de part et d'autre des pistes pétrolières existantes ou à créer.
  - de 100 m des rives et rivages (lac, bassin, océan).
  - de 100 m autour de la zone d'aménagement des bords du Lac de Cazaux.
  - de 50 m aux droits des crastes et canaux.
- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : non réglementé
- **Par rapport aux limites séparatives** : non réglementé
- **Les unes art rapport aux autres sur une même unité foncière** : non réglementé
- **Les unes art rapport aux autres sur une même unité foncière** : 4m minimum

**3. Emprise au sol** : non réglementé

**4. Hauteur des constructions** : la hauteur maximale des constructions mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 4,50 m.

**5. Caractéristiques architecturales :**

- **Matériaux** :
  - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.
  - Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.
- **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.

**6. Qualité architecturale et environnementale :**

- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les espaces remarquables du territoire définis au regard des exigences de la loi Littoral représentent près de 6000 ha.

Le nouveau périmètre des zones NR et NRfu concernent essentiellement d'anciennes zones d'urbanisation future ou des anciennes zones NLg, NP, et UPA :

- Reclassement d'une partie de l'est du Golf d'Arcachon en zone naturelle remarquable. Cet espace est déclassé de la zone NLg en NR ;
- Reclassement d'une partie du nord de la forêt du Laurey en zone naturelle remarquable. Cet espace est classé de la zone 2AU en NR ;
- Reclassement de la partie centrale de la zone d'urbanisation future du Vieux Pyla. Cet espace est déclassé de la zone 2AU en NR ;
- Reclassement de l'extrême sud du Pyla (proche de la Dune du Pilat) en zone naturelle remarquable. Cet espace est déclassé de la zone UPA en NR.

Les espaces remarquables concernent aujourd'hui la quasi-totalité du massif forestier de la Commune. Ce classement permet d'affirmer l'importance du massif forestier qui doit être protégé au regard de ses qualités environnementales, paysagères et en tant que patrimoine naturel de la commune de La teste de Buch. D'autres sites comme les Prés Salés Ouest, la partie Sud du Pyla et le nord de la forêt du Laurey sont protégés puisqu'ils font partie intégrante du patrimoine naturel Testerin et car ils participent au maintien et à l'extension des continuités écologiques notamment entre les paysages forestiers et maritimes.

Par ailleurs, certains espaces qualifiés de remarquables dans le PLU de 2011 ont été retirés de cette catégorie. C'est le cas d'une large bande comprise entre la zone naturelle remarquable de la façade maritime et la forêt usagère. Cet espace a été déclassé de la zone NR à la zone NP. Cependant, la protection réglementaire de la zone NP est très proche de la zone NR, ce qui permet de garantir la protection durable de ces espaces aménagés.

#### **2.1.6.5 La zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA120 (Ns)**

La zone Ns correspond à la zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA120 ainsi que la zone naturelle du lac de Cazaux.

Sont autorisés sous condition en zone Ns :

- **les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire et y compris les constructions d'habitation les aires de sports et de loisirs, etc ... liées ou nécessaires à l'activité militaire.**

Les principales dispositions réglementaires de la zone Ns sont les suivantes :

1. **Destination des constructions :**
  - **Exploitation agricole et forestière** : Interdites
  - **Habitation** : autorisée à condition qu'elle soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité militaire.
  - **Commerce et activités de service** : interdites
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics recevant du public, les équipements sportifs sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire.
  - **Autres activités** : Industrie, entrepôt et bureau autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire
2. **Implantation des constructions :**
  - **Par rapport aux voies et emprises publiques** : non réglementé
  - **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives
  - **Les uns art rapport aux autres sur une même unité foncière** : 4m minimum
3. **Emprise au sol** : non réglementée
4. **Hauteur des constructions** : non réglementée compte tenu du caractère spécifique des constructions nécessaire à la base militaire.



5. **Caractéristiques architecturales** : non réglementé à l'exception des clôtures.

- **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.

6. **Qualité architecturale et environnementale** :

- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## 2.1.7 LES EMPLACEMENT RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

« 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le PLU de 2011, suite aux différentes procédures de modification dont la dernière a été approuvée en 2022, identifie 51 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire

Ils se répartissent en 4 catégories :

- Les emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers (14 emplacements),
- Les emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux (7 emplacements),
- Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales (10 emplacements),
- Les emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes (12 emplacements),

Le bilan de l'application du PLU a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés : emplacements réservés maîtrisés, des projets réalisés, des emplacements maintenus, des emplacements abandonnés, des bénéficiaires de ces emplacements, des nouveaux emplacements réservés nécessaire à la réalisation de projets nouveaux, ...

### Les emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative	BILAN
E1	La Teste ex n°62	Aménagement public (façade maritime)	Commune	1.999 m <sup>2</sup>	
E3	La Teste ex n°64	Aménagement de parkings	Commune	6.568 m <sup>2</sup>	Projet abandonné pour création de logements (OAP Baou maraichers)
E9	La Teste	Aménagement de l'écomusée	Commune	535 m <sup>2</sup>	
E11	Cazaux ex n°36	Aménagement d'un parc public à Cazaux	Commune	18.643 m <sup>2</sup>	
E12	Cazaux ex n°75	Aire de stationnement	Commune	402 m <sup>2</sup>	

E15	La Teste	Aménagement public de la place de la Gare	Commune	16.614 m <sup>2</sup>	
E20	La Teste	Gestion de la maline	Conseil Général	25.296 m <sup>2</sup>	
<del>E22</del>	<del>La Teste</del>	<del>Aménagement de parking</del>	<del>Commune</del>	<del>1.529 m<sup>2</sup></del>	Projet abandonné, pour création de logements (OAP Humeyre)
E23	La Teste	Maintien d'espaces verts	Commune	3.106 m <sup>2</sup>	
<del>E24</del>	<del>La Teste</del>	<del>Aménagement d'un parc public</del>	<del>Commune</del>	<del>329 m<sup>2</sup></del>	Projet réalisé
E25	La Teste	Maintien de parking	Commune	1.067 m <sup>2</sup>	
<del>E26</del>	<del>La Teste</del>	<del>Création d'espaces verts (rue de Braouet)</del>	<del>Commune</del>	<del>736 m<sup>2</sup></del>	Projet abandonné (permis de construire en cours)
E27	La Teste	Création d'espaces verts – îlot Franklin	Commune	60 m <sup>2</sup>	
<del>E28</del>	<del>La Teste</del>	<del>Création d'espaces verts – îlot Franklin</del>	<del>Commune</del>	<del>232 m<sup>2</sup></del>	Projet en cours

La révision du PLU est l'occasion de créer deux nouveaux emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers :

- **Création d'un emplacement réservé au sud du parking des maraîchers, un espace dédié tourné aux mobilités douces (vélos et vélos électriques) sur la parcelle FP317**
- **Création d'un parc urbain et le maintien d'espaces verts sur la parcelle FY0117 doublé d'un élément du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

### Les emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative	BILAN
V2	La Teste ex n°33	Création d'une voie et d'une poche de stationnement	Commune	584 m <sup>2</sup>	
<del>V5</del>	<del>La Teste</del>	<del>Création d'une voie de désenclavement</del>	<del>Commune</del>	<del>1.684 m<sup>2</sup></del>	Justifier que le désenclavement du lotissement n'est pas envisageable : logements déjà créés sur le périmètre
<del>V7</del>	<del>Pyla</del>	<del>Intégration dans la voirie publique – Secteur le Laurey l'Hermitage</del>	<del>Commune</del>	<del>1.344 m<sup>2</sup></del>	Accès pompiers
V8	Pyla	Création d'un accès au nord du Laurey l'Hermitage	Commune	206 m <sup>2</sup>	



V9	Pyla	Création d'un cheminement doux vers la Dune de Pissens	Commune	5.902 m <sup>2</sup>	
V10	Pyla	Intégration dans la voirie publique - Pyla	Commune	932 m <sup>2</sup>	
V17	La Teste	Création d'une voie de désenclavement	Commune	1964 m <sup>2</sup>	

### Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative	BILAN
B1	La Teste	Bassin de stockage pour sécuriser le fonctionnement de la station de pompage Lagrua	SIBA	24.090 m <sup>2</sup>	B1
B2	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales	Commune	6.867 m <sup>2</sup>	B2
B3	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	703 m <sup>2</sup>	B3
B4	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	381 m <sup>2</sup>	B4
B5	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	4.546 m <sup>2</sup>	B5
B6	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.536 m <sup>2</sup>	B6
B7	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	1.383 m <sup>2</sup>	B7
B8	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.402 m <sup>2</sup>	B8
B9	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	5535 m <sup>2</sup>	B9
B10	La Teste	Réaménagement de l'ouvrage hydraulique sous la voie de chemin de fer	Commune	2.552 m <sup>2</sup>	B10

### Emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative	BILAN
EL1	La Teste ex n°102	Chemin des Bordes	Commune	Partie Nord : 11m Partie Sud : 10 m	
EL2	La Teste ex n°107	Rue Henri Dheurle	Commune	10 m	Projet de voirie réalisable sans alignement
EL4	La Teste	Rue Gustave Loude	Commune	10 m	Projet de voirie plus d'actualité

EL5	La Teste	Chemin de la Procession	Commune	12 m	Projet de voirie plus d'actualité
EL6	La Teste	Rue de la Victoire	Commune	8 m	Projet de voirie plus d'actualité
EL7	La Teste	Rue du XIV Juillet	Commune	12m	
EL8	La Teste	Rue des Alliés	Commune	10 m	Projet de voirie réalisable sans alignement
EL9	La Teste	Rue Pierre Larrieu	Commune	10 m	Projet de voirie réalisable sans alignement
EL10	La Teste	Rue Guynemer	Commune	10 m	
EL11	La Teste	Rue François	Commune	10 m	Projet de voirie réalisable sans alignement
EL12	La Teste	Rue du Baou	Commune	12m	
EL 13	Cazaux	Rue de la Caône	Commune	10m	

La révision du PLU est l'occasion de créer deux nouveaux emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes :

- **Création d'un emplacement réservé Rue Jules Favre à l'intersection de l'avenue Pasteur : alignement sur la parcelle FR 258 pose un problème de visibilité à ce carrefour. Cet emplacement réservé permet d'améliorer la visibilité ainsi que la giration des bus.**

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
L1	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Boyens	Commune	5.289 m <sup>2</sup>
L2	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Rue de Coutoum	"	8 510 m <sup>2</sup>
L3	Cazaux	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Nord des Clefs de Cazaux	"	5.208 m <sup>2</sup>
L4	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Maraichers	"	18.464 m <sup>2</sup>
L5	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Caserne de Pompiers	"	4.706 m <sup>2</sup>
L6	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale - Cimetière	"	23.431 m <sup>2</sup>
L7	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale - Marzac	"	73.266 m <sup>2</sup>
L8	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Joli Bois		42.868 m <sup>2</sup>



- Création d'un emplacement réservé sur l'alignement rue Cap Océan : cet emplacement réservé pour assurer le passage à double sens.
- Création d'un emplacement réservé sur alignement rue Castelnau, permettant d'élargir l'emprise à 6,50m.
- Création d'un emplacement réservé Rue de Braouet, le long de l'alignement permettant d'élargir l'emprise à 8, 5m.
- Création d'un emplacement réservé à l'alignement rue Pierre Dignac auto-école sur la parcelle FX0017.

**Emplacements réservés établissant des servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements**

N°	Planche	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
L1	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Boyens	Commune	5.289 m <sup>2</sup>
L2	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Rue de Coutoum	Commune	8 510 m <sup>2</sup>
L3	Cazaux	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Nord des Clefs de Cazaux	Commune	5.208 m <sup>2</sup>
L4	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Maraichers	Commune	18.464 m <sup>2</sup>
L5	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Caserne de Pompiers	Commune	4.706 m <sup>2</sup>
L6	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale - Cimetière	Commune	23.431 m <sup>2</sup>
L7	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale - Marzac	Commune	73.266 m <sup>2</sup>
L8	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Joli Bois	Commune	42.868 m <sup>2</sup>

La liste des emplacements réservés pour servitudes de mixité sociale est issue de la modification n°3 du PLU de 2011.

Cette liste est complétée par des emplacements réservés établis sur les zones 2AU (à l'exception des zones 2AU au Pyla sur Mer) pour atteindre les objectifs de mixité sociale établis dans le PADD.



## Liste des emplacements réservés du PLU révisé

### E : Emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
E1	La Teste	Aménagement public (façade maritime)	Commune	1.999 m <sup>2</sup>
E2	La Teste	Aménagement public de la place de la Gare	Commune	16.614 m <sup>2</sup>
E3	La Teste	Gestion de la maline	Conseil Général	25.296 m <sup>2</sup>
E4	La Teste	Maintien d'espaces verts	Commune	3.106 m <sup>2</sup>
E5	La Teste	Maintien de parking	Commune	1.067 m <sup>2</sup>
E6	La Teste	Création d'espaces verts – îlot Franklin	Commune	60 m <sup>2</sup>
E7	La Teste	Création d'un pôle multimodal tourné vers les mobilités douces	Commune	793 m <sup>2</sup>
E8	La Teste	Création d'un parc urbain - maintien d'espaces verts	Commune	1.300 m <sup>2</sup>
E9	La Teste	Aménagement de l'écomusée	Commune	535 m <sup>2</sup>
E10	Cazaux	Aire de stationnement	Commune	402 m <sup>2</sup>
E11	Cazaux	Aménagement d'un parc public à Cazaux	Commune	18.643 m <sup>2</sup>

### V : Emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
V1	La Teste	Création d'une voie de désenclavement	Commune	1.964 m <sup>2</sup>
V2	La Teste	Création d'une voie et d'une poche de stationnement	Commune	584 m <sup>2</sup>
V3	Pyla	Création d'un accès au nord du Laurey l'Hermitage	Commune	206 m <sup>2</sup>
V4	Pyla	Création d'un cheminement doux vers la Dune de Pissens	Commune	5.902 m <sup>2</sup>
V5	Pyla	Intégration dans la voirie publique - Pyla	Commune	932 m <sup>2</sup>

### B : Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
B1	La Teste	Bassin de stockage pour sécuriser le fonctionnement de la station de pompage Lagrua	SIBA	24.090 m <sup>2</sup>
B2	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales	Commune	6.867 m <sup>2</sup>
B3	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	703 m <sup>2</sup>
B4	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	381 m <sup>2</sup>
B5	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	4.546 m <sup>2</sup>
B6	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.536 m <sup>2</sup>
B7	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	1.383 m <sup>2</sup>
B8	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.402 m <sup>2</sup>
B9	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	5535 m <sup>2</sup>
B10	La Teste	Réaménagement de l'ouvrage hydraulique sous la voie de chemin de fer	Commune	2.552 m <sup>2</sup>

**EL : Emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes**

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
EL1	La Teste	Chemin des Bordes	Commune	Partie Nord : 11m Partie Sud : 10 m
EL 2	La Teste	Rue Cap Océan	Commune	10m
EL3	La Teste	Rue Pierre Dignac	Commune	
EL4	La Teste	Rue du Général Castelnau	Commune	6,5 m
EL5	La Teste	Rue de Braouet	Commune	8,5 m
EL6	La Teste	Rue Jules Favre / Avenue Pasteur	Commune	20 m <sup>2</sup>
EL7	La Teste	Rue du XIV Juillet	Commune	12m
EL8	La Teste	Rue du Baou	Commune	12m
E 9	Cazaux	Rue de la Caône	Commune	10m
EL10	La Teste	Rue Guynemer	Commune	10 m

**L : Servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements**

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
L1	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Boyens	Commune	5.289 m <sup>2</sup>
L4	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Maraichers	Commune	18.464 m <sup>2</sup>
L5	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Caserne de Pompiers	Commune	4.706 m <sup>2</sup>
L6	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Impasse du Coum	Commune	14.451 m <sup>2</sup>
L7	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Marzac	Commune	73.266 m <sup>2</sup>
L8	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Joli Bois	Commune	42.868 m <sup>2</sup>
L9	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Allée des Mousquetaires	Commune	5.478 m <sup>2</sup>
L10	Cazaux	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Les Pins de Cazaux	Commune	117.146 m <sup>2</sup>

## 2.2 LA PROTECTION DES ESPACES BOISES ET LES OUTILS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

### 2.2.1 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE LOCAL (L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

#### 2.2.1.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le présent PLU délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes espaces boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Les boisements classés en EBC le sont notamment pour des motifs d'ordre environnementaux. Ce classement permet de maintenir des éléments identifiés de la trame verte en tant que corridors écologiques et réservoirs de biodiversité dans la sous-trame des milieux forestiers.

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

Les principaux cours d'eau de la commune et leurs ripisylves sont protégés par un classement en zone NR ou NP et souvent par un EBC.

Les zones humides sont protégées par un classement adapté :

- **Les principaux cours d'eau de la commune et leurs ripisylves sont protégés par un classement en zone NR ou NP et par un EBC.**
- **Les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux sont classés en zone NR ou NP et EBC pour les espaces boisés.**

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC). Les EBC participent pleinement à trois principaux objectifs :

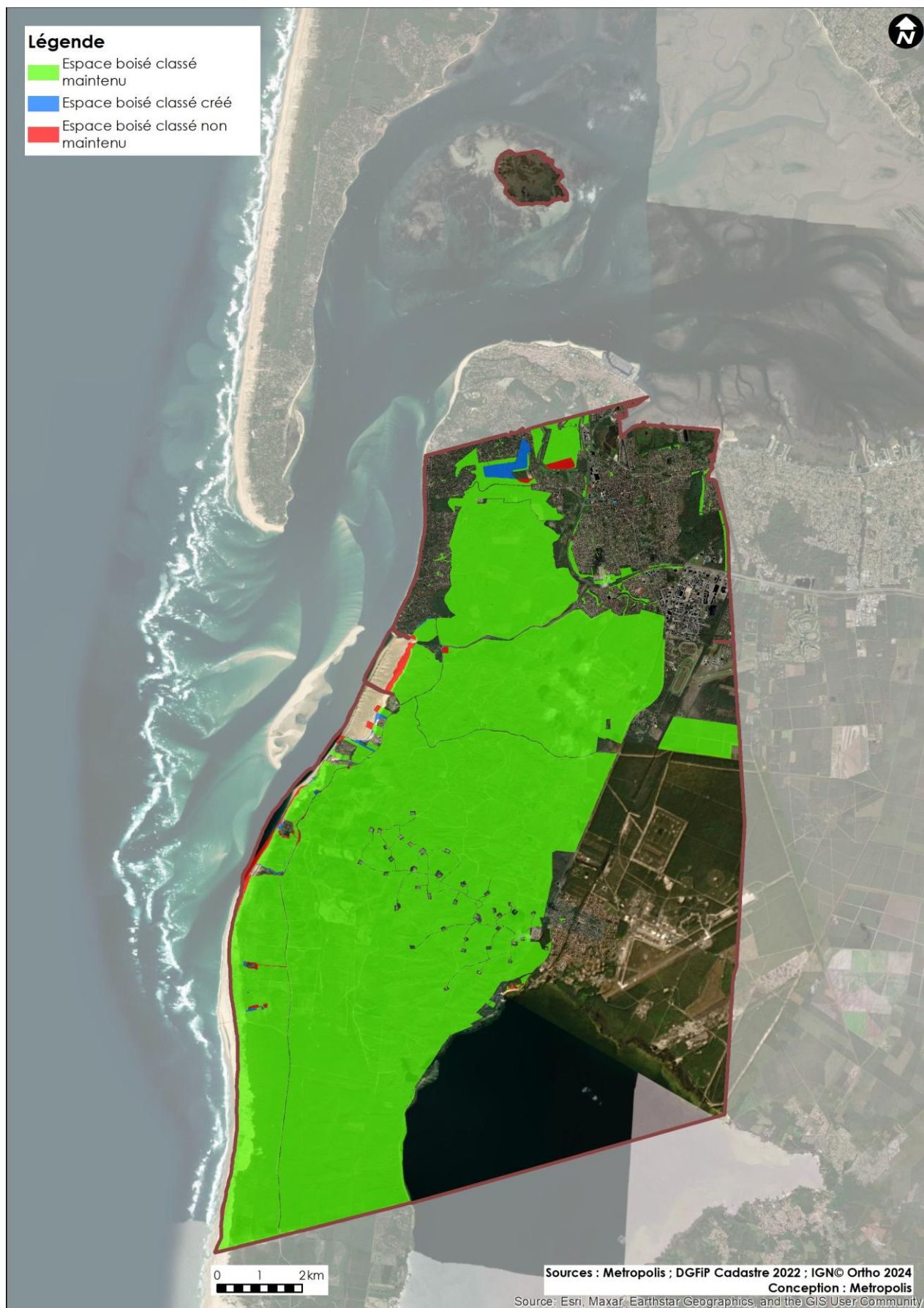
- **Préserver les grandes entités boisées dont le massif de la forêt usagère ;**
- **Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de ville ;**
- **Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en ville (zone Nv).**

Ainsi, 9550,15 hectares d'Espaces Boisés Classés sont identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme dont :

- **9408,14 ha d'espaces boisés classés maintenus ;**
- **54,97 d'espaces boisés classés créés.**

Seulement 87,03 hectares d'espaces boisés classés sont retirés à l'échelle de la commune.





Evolution des Espaces Boisés Classés

### 2.2.1.2 Les éléments du patrimoine local identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

L'identification des éléments repérés proviennent notamment des documents d'urbanisme antérieurs, des retours d'élus locaux, du travail de terrain de l'équipe d'étude ou encore de données collectées lors de l'état initial de l'environnement :

- **En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, le PLU entend préserver tous ces éléments caractéristiques du patrimoine local sur l'ensemble du territoire communal.  
Certains espaces boisés sont protégés au titre de l'article L.151-19 pour leur qualité paysagère, qu'il s'agisse des grandes masses boisées, des parcs ou jardins ou de certains sujets isolés. Des éléments linéaires (« haies ou alignements d'arbres ») sont également identifiés à ce titre, notamment des haies situées *hors* secteurs concernés par la TVB.  
En outre des éléments du patrimoine bâti de la commune ont été recensés sur la base des potentialités définies dans le diagnostic architectural et urbain, ainsi que sur les travaux précédemment engagés qui font figure de patrimoine local, sans pour autant qu'ils soient inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques. Ils sont regroupés dans des cahiers complémentaires du règlement (édifices à protéger, inventaire des cabanes forestières).
- **En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, le PLU entend préserver des éléments présentant un intérêt écologique, à l'instar notamment :
  - des abords des cours d'eau (y compris les ripisylves comprises dans ces périmètres),
  - des habitats d'intérêt communautaires (Natura 2000) ;
  - d'éléments de la Trame Verte et Bleue, ainsi que des éléments linéaires (typologie « haies ou alignements d'arbres ») compris *dans* des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue ;
  - de milieux d'intérêt sur le plan écologique mis en évidence à la faveur d'études particulières existantes,
  - ou encore des sites destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires au titre des atteintes à la biodiversité.

Pour cela, un repérage particulier a été mis en place au niveau du zonage et l'annexe au règlement spécifie les règles applicables sur les éléments repérés. Contrairement au classement en Espace Boisé Classé, l'identification au titre des articles L.151-19 et L.151-23 permet d'appliquer des prescriptions spécifiques définies dans le règlement écrit et de favoriser ainsi la gestion appropriée des éléments identifiés au regard des enjeux qui s'y posent.

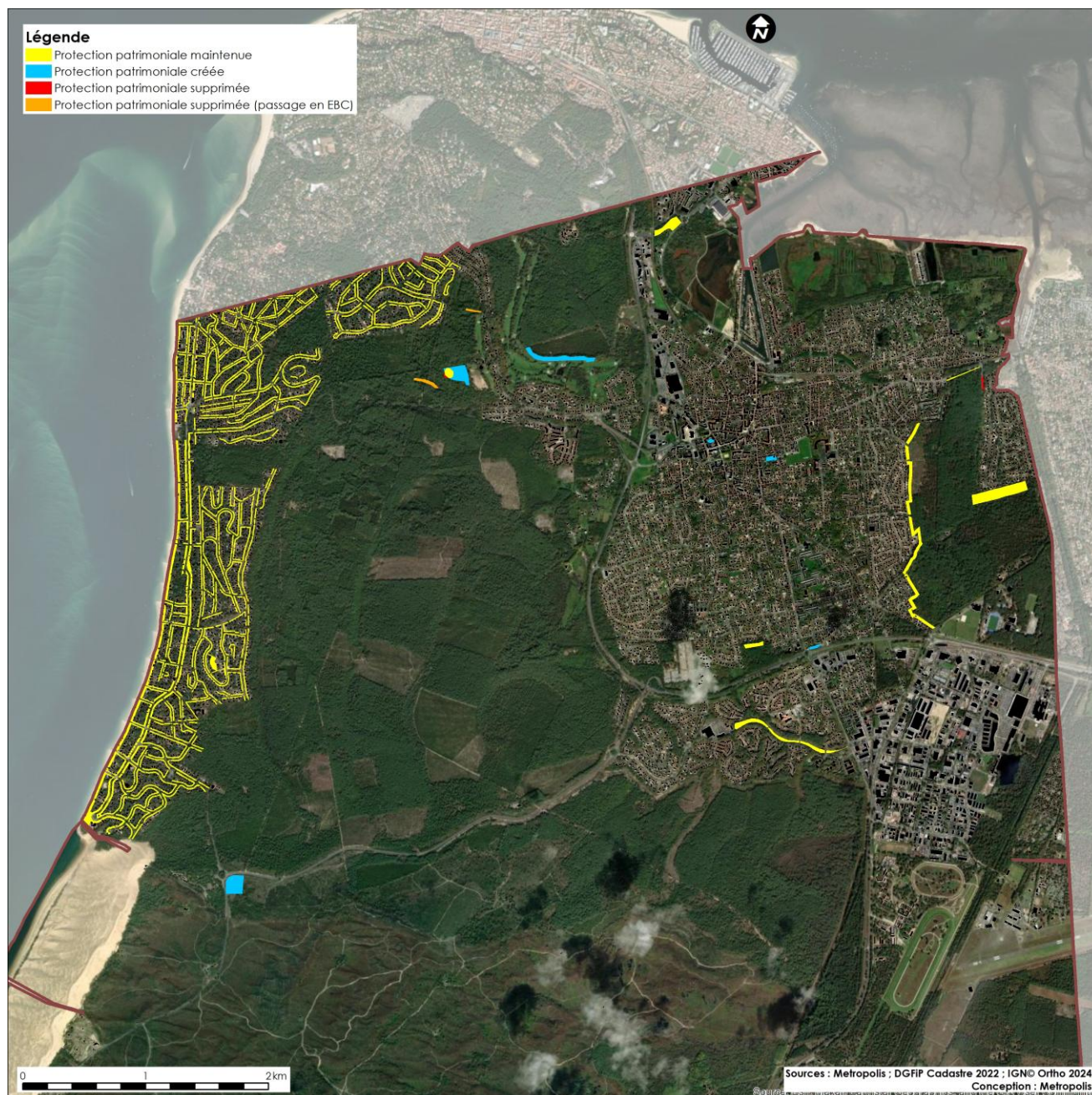
	Surface en ha
Protection patrimoniale supprimée (passage en EBC)	0,71
Protection patrimoniale supprimée	0,21
Protection patrimoniale créée	6,33
Protection patrimoniale maintenue	99,30
<b>Total général</b>	<b>106,56</b>

Ainsi, au total, le PLU identifie au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- 280 éléments ponctuels (75 constructions préservées en plus entre le PLU de 2011 et le PLU de 2025),
- 105,64 ha d'éléments surfaciques contre 100,22 ha dans le PLU de 2011.

**La diversification des outils de protection proposée est à mettre en relation avec l'état initial de l'environnement, et notamment les enjeux de la Trame Verte et Bleue qui ont été établis, ainsi qu'avec le processus d'évaluation environnementale.**





Evolution des préservations surfaciques L.151-19

### 2.2.1.3 Synthèse

En synthèse, voici l'évolution des surfaces dédiées à la protection des espaces naturels ou du patrimoine bâti ou naturel local entre les précédents documents d'urbanisme locaux et le Plan Local d'Urbanisme :

	PLU actuel	Projet PLU	Evolution en ha	Evolution en %
Espace vert intérieur protégé	14,21	13,01	-1,20	-8,46%
Espaces arborés majeurs	86,02	86,02	0,00	0,00%
Patrimoine naturel / paysager protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme		2,47	2,47	
Patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme		4,15	4,15	
<b>Total général</b>	<b>100,22</b>	<b>105,64</b>	<b>5,41</b>	<b>5,40%</b>



## 2.2.2 DEFINITION DE SECTEURS DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

**Article L.151-16 du code de l'urbanisme** : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Dans une logique de mise en cohérence de actions de stopper le développement des grandes et moyennes surfaces commerciales et de développer le commerce de détail dans le centre-ville de La Teste, de préserver les commerces existants sur Cazaux et le Pyla sur Mer, le Plan Local d'Urbanisme constitue également la « boîte à outil » permettant de mettre en œuvre certaines actions d'aménagement des centralités historiques.

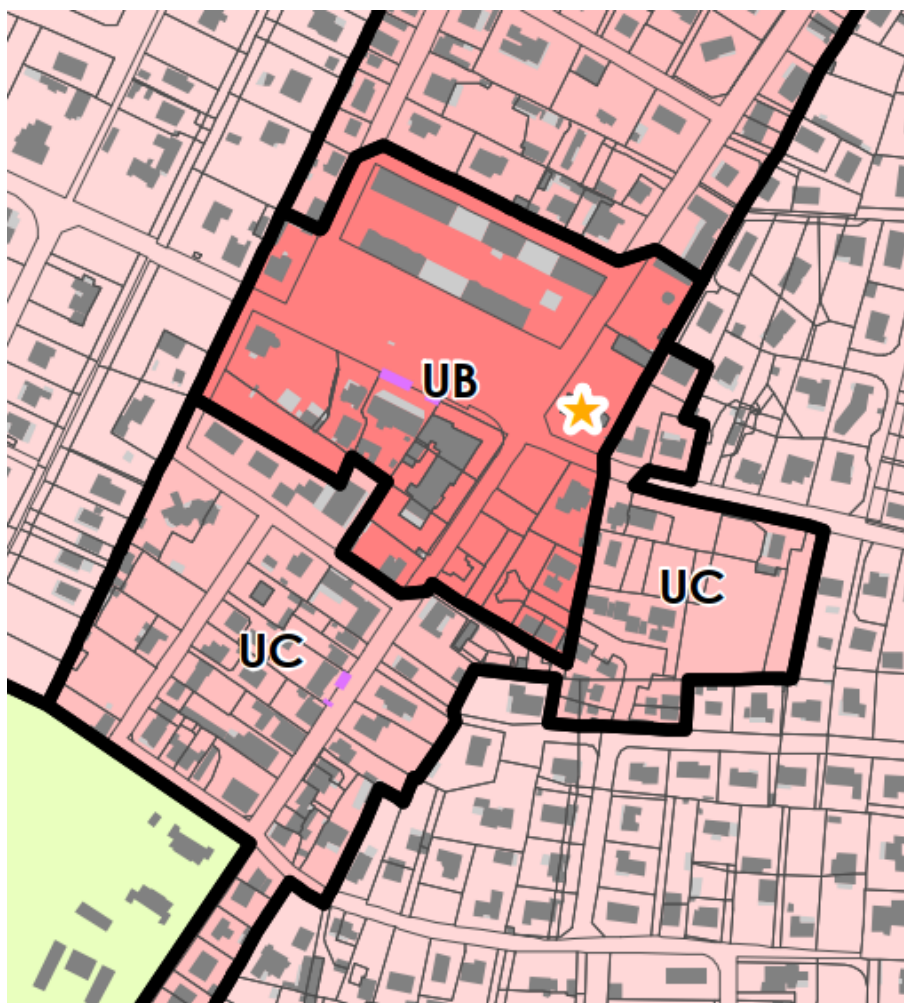
Il s'agit donc de conforter les fonctionnalités historiques de centre-ville et des pôles de Cazaux et du Pyla, l'habitat certes mais également le commerce et les services de proximité ou encore les équipements publics.

Il est proposé dans le Plan Local d'Urbanisme d'incorporer par son règlement graphique l'objectif de maintien de certains linéaires commerciaux en rez-de-chaussée via une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Par exemple, Le centre-ville de La Teste et le bourg de Cazaux bénéficient d'un tel dispositif.

Cette règle doit permettre d'éviter le changement de destination de ces rez-de-chaussée afin de préserver le dynamisme commercial du centre-ville ou du centre-bourg et la mixité fonctionnelle à atteindre entre commerce et habitat.



Tracé du parcours marchand dans le centre-ville de la Teste le long duquel est défini une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.



Façades commerciales identifiées dans le bourg de Cazaux et sur lesquelles une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

## 2.3 SURFACES ET CAPACITE DU PLU

### 2.3.1 ETABLISSEMENT DU ZONAGE DU PLU

Cette analyse repose sur les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le code de l'urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle.

L'analyse repose donc sur les évolutions de zonage entre le PLU de 2011 et le présent PLU.

Ce tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

PLU 2011			PLU 2025		
Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)	Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
<b>Total des zones Urbaines</b>	<b>1810,63</b>	<b>7,45%</b>	<b>Total des zones Urbaines</b>	<b>1876,06</b>	<b>7,72%</b>
UA	21,60	0,09%	UA	24,92	0,10%
UAa	23,43	0,10%	UAa	5,23	0,02%
UAb	13,07	0,05%	UB	82,74	0,34%
UB	113,12	0,47%	UC	219,85	0,90%
UBa	13,03	0,05%	UC*	4,34	0,02%
UBb	8,91	0,04%	UD	510,55	2,10%
UC	167,37	0,69%	UD1	74,30	0,31%
UCb	10,73	0,04%	UD2	18,03	0,07%
UE	13,58	0,06%	UD3	14,86	0,06%
UG	4,14	0,02%	UDa	2,36	0,01%
UGa	5,74	0,02%	UE	40,96	0,17%
UGb	14,97	0,06%	UF1	5,52	0,02%
UGm	3,20	0,01%	UF2	14,01	0,06%
UH	37,85	0,16%	UF3	1,16	0,00%
UI	121,60	0,50%	UF4	11,89	0,05%
UIb	15,66	0,06%	UF5	5,72	0,02%
UIc	51,27	0,21%	UF6	3,06	0,01%
UK	28,14	0,12%	UF7	2,53	0,01%
UL	64,20	0,26%	UF8	0,61	0,00%
ULp	19,22	0,08%	UG1	1,88	0,01%
UM	34,09	0,14%	UG2	1,66	0,01%
UMo	21,15	0,09%	Uhi	20,73	0,09%
UNA	4,35	0,02%	UI	100,42	0,41%
UNBa	3,02	0,01%	UI*	8,17	0,03%
UNBb	3,02	0,01%	UIc	96,00	0,39%
UNBc	5,17	0,02%	UIc*	11,27	0,05%
UNBd	1,11	0,00%	UIch	6,84	0,03%
UNBe	3,60	0,01%	UK	38,54	0,16%
UNCa	1,58	0,01%	UM	34,41	0,14%
UNCb	2,74	0,01%	UMb	1,27	0,01%
UNCc	3,23	0,01%	UMn	7,13	0,03%



UNCd	3,54	0,01%
UNCe	1,05	0,00%
UNCf	3,40	0,01%
UNCg	2,17	0,01%
UNCh	2,21	0,01%
UNDa	0,54	0,00%
UNDb	2,52	0,01%
UNDC	4,41	0,02%
UNDD	0,60	0,00%
UNDF	2,88	0,01%
UNE	1,13	0,00%
UNFa	1,04	0,00%
UNFc	4,44	0,02%
UO	15,71	0,06%
UP	444,58	1,83%
UPA	242,27	1,00%
UPAc	7,65	0,03%
UPB	210,03	0,86%
UPg	1,40	0,01%
UPH	15,32	0,06%
UR	9,86	0,04%

UMo	35,01	0,14%
UP1	168,35	0,69%
UP2	193,13	0,79%
UPac	6,35	0,03%
UR	20,97	0,09%
Usdu	28,82	0,12%
UT	6,75	0,03%
Ux	3,02	0,01%
Uz	42,67	0,18%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>287,07</b>	<b>1,18%</b>
AUc	12,91	0,05%
1AUa	6,48	0,03%
1AUb	6,43	0,03%
AUs	274,16	1,13%
2AU	274,16	1,13%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>50,52</b>	<b>0,21%</b>
1AU	9,06	0,04%
1AUb	5,70	0,02%
1AUc	4,47	0,02%
1AUK	4,04	0,02%
1AUs	4,18	0,02%
2AU	23,09	0,09%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
<b>Total des zones agricoles et naturelles</b>	<b>1810,63</b>	<b>7,45%</b>
A	62,22	0,26%
A	62,22	0,26%
N	22149,68	91,11%
inconnu	0,02	0,00%
NH	43,20	0,18%
NHc	2,47	0,01%
NL	295,30	1,21%
NLa	53,20	0,22%
NLb	118,34	0,49%

Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
<b>Total des zones agricoles et naturelles</b>	<b>22389,50</b>	<b>92,09%</b>
A	77,99	0,32%
A	77,99	0,32%
N	22307,71	91,76%
N	581,27	2,39%
Ne	25,35	0,10%
NEPR	148,69	0,61%
Ng	7,34	0,03%
Nj	1,14	0,00%
NL	30,51	0,13%

NLC	61,89	0,25%	NLa	82,20	0,34%
NLg	73,26	0,30%	NLb	96,20	0,40%
NM	3991,38	16,42%	NLc	43,25	0,18%
NMb	916,40	3,77%	NLg	62,76	0,26%
NMi	1735,80	7,14%	NLhi	59,35	0,24%
NO	9,09	0,04%	Nlp	19,74	0,08%
NOu	8,11	0,03%	NLt	0,33	0,00%
NP	506,23	2,08%	NM	6155,27	25,32%
NPg	6,81	0,03%	NMb	916,22	3,77%
NR	5691,81	23,41%	NMi	1736,12	7,14%
NRfu	3811,61	15,68%	NP	3964,05	16,30%
NS	4650,94	19,13%	NR	2071,80	8,52%
NV	173,81	0,71%	NRfu	3837,68	15,79%
			Ns	2417,51	9,94%
			NV	50,93	0,21%

Étiquettes de lignes	Somme de SURF_HA
maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1826,85
maintien en zone agricole ou naturelle	22107,31
passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	99,18
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	270,84
<b>Total général</b>	<b>24304,19</b>

Il est à relever que les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

- 1826,85 ha de zones urbaines sont maintenus en zones urbaines dans le PLU ;
- 22107,31 ha de zones agricoles ou naturelles sont également maintenus entre Le PLU de 2011 et le PLU de 2025.

En revanche, il est également à noter l'évolution globalement positive suivante : si 99,18 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 270,84 ha qui étaient précédemment des zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles. **Cela constitue donc plus de 171 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLU.**

Somme de SURF_HA	PLU 2025					
PLU 2011	U	1AU	2AU	A	N	Total général
U	1741,58	4,16	2,82		62,07	1810,63
1AU	9,50	2,76			0,65	12,91
2AU	33,85	11,94	20,24		208,12	274,14
A	0,00			56,64	5,58	62,22
N	90,59	8,60	0,00	21,36	22023,74	22144,28
<b>Total général</b>	<b>1875,51</b>	<b>27,45</b>	<b>23,07</b>	<b>77,99</b>	<b>22300,16</b>	<b>24304,19</b>

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2011 et sa nouvelle version de 2025 permet de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines : 62,22 ha des zones urbaines du PLU de 2011 sont reclassées en zone Naturelles ; un effort également sur les réserves foncières du PLU de 2011 (2AU) : 208, 12 ha de ces zones sont reclassés en zone naturelle. Il s'agit par exemple de la pinède de Conteau, afin de la préserver, cet espace constituant une coupure d'urbanisation sur le territoire communal. Mais ce reclassement en zone N correspond à un grand nombre d'espaces à dominante naturelle qui n'ont pas vocation à être urbanisée.

### Maintien en zone agricole ou naturelle

Au total, sans même comptabiliser les STECAL ou des zones naturelles ou agricoles particulières (secteurs N de gestion de l'existant), le PLU augmente le nombre d'hectares classés en zones agricoles ou naturelles : Le PLU fait passer ce chiffre à 22381 ha. Ce qui s'explique à la fois par une actualisation et une modération des projets de développement.

Sont maintenus en zones naturelles, les espaces naturels identifiés en espèces à préserver les espaces remarquables, zones de préservation réglementaire (N2000, ZNIEFF, ENS, ZPENS, ...).

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

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

Les surfaces agricoles, même si elles sont moins importantes spatialement que les zones naturelles, sont aussi maintenues afin de pérenniser les activités existantes.

### Maintien en zone urbaine

Les zones maintenues en zone urbaines sont celles qui bénéficient des réseaux déjà existants et qui sont constituées d'un tissu bâti (habitat, équipements et activités) relativement dense où le potentiel de densification se traduit uniquement par un comblement de dents creuses et de l'encadrement des divisions parcellaires, ou de cœur d'îlot de faibles surfaces où la cohérence d'une nouvelle urbanisation peut être assurée par le règlement spécifique à la zone urbaine (maîtrise du processus de densification des cœurs d'îlot par une réglementation par bande de constructibilité par exemple...).

Dans ces cas de renouvellement urbain, des Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence de l'urbanisation.

Quelques secteurs particuliers, essentiellement à vocation loisirs, sportif ou touristique notamment (NLb, ...), identifiés dans le PLU de 2011 sont maintenus au sein du PLU. La constructibilité limitée sur ces secteurs est maintenue car elle participe à renforcer la densification maîtrisée des zones bâties sans engendrer de conflits d'usage avec les milieux agricoles et altérer la qualité paysagère et environnementale des sites. Les zones maintenues sont celles où la nouvelle constructibilité n'engendre pas non plus de problématiques d'accessibilité depuis les voies existantes et n'accentue pas les risques (feux de forêt, ruissellement des eaux pluviales...).

### Maintien en zone à urbaniser



Les zones à urbaniser maintenues comme telles dans le PLU sont principalement celles :

De surfaces de zones de projets importantes et d'intérêt communal comme le site de l'OAP du Baou Maraichers, Sécary par exemple, pour la création de nouveaux logements sociaux, de projets de développement de nouveaux quartiers résidentiels.

Le maintien des zones à urbaniser se fait donc en cherchant à répondre aux objectifs de développement de l'habitat, économique et d'équipements publics en extension des zones d'activités déjà existantes sans impacter l'activité agricole, l'environnement, sans accentuer les risques.

De plus, un certain nombre de zones à urbaniser à cours termes et à long termes du PLU de 2011 sont maintenus afin de permettre d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux tout en respectant non seulement des objectifs de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SCOT mais aussi les objectifs de réductions de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du PADD.

### **Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine**

Le passage de zone agricole ou naturelle du PLU de 2011 en zone urbaine dans le PLU relève essentiellement de l'adaptation du zonage au bâti existant en intégrant les constructions au sein de la zone urbaine en cohérence avec la continuité du tissu urbain et afin de gérer de façon adaptée l'évolution du bâti encadrée par le règlement.

Il s'agit également de permettre des extensions limitées des zones d'activités économiques et d'équipements disposant des réseaux où la cohérence de l'urbanisation peut être encadrée simplement par le règlement spécifique à chaque zone.

Ce processus vise souvent à actualiser une urbanisation ou une artificialisation existante de fait.

Cette diminution est essentiellement due à la création de zones urbaines sur des secteurs naturels du PLU de 2011 : notamment au niveau du Port du Roche, du pôle nautique, de la maline du port central, d'une partie de l'hippodrome, du zoo, ... qui correspondent à des zones urbaines de part le nombre de constructions qu'elles regroupent, leurs vocations, leurs formes urbaines, leurs densités, ... qui ne correspondent pas à un classement en zone naturelle ou agricole.

### **Passage de zone agricole ou naturelle en zone à urbaniser**

Le passage de zone agricole ou naturelle en zone à urbaniser relève essentiellement :

De la définition de nouvelles zones à urbaniser afin de favoriser la production de logements en cohérence avec l'accueil projeté de nouvelles populations. Ces zones concernent majoritairement des zones à urbaniser en extension du tissu, parfois dans le cas de propriétés foncières communales. Le constat d'une difficulté à utiliser les capacités de densification au sein des espaces agglomérées explique la nécessité d'utiliser de telles zones.

L'étude de densification a montré que espaces libres à l'intérieur de l'agglomération urbaine de la Teste (Centre-ville, de Cazaux et du Pyla ne permettaient pas d'atteindre les objectifs de production de logement inscrits dans le PLH.

La transformation des zones agricoles et naturelles en zones à urbaniser se fait donc en cherchant à répondre aux objectifs de développement de l'habitat, économique et d'équipements publics en extension

des zones d'activités déjà existantes sans impacter l'activité naturelles, l'environnement, sans accentuer les risques.

Cette consommation d'espaces permet d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux tout en respectant non seulement des objectifs de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SCOT mais aussi les objectifs de réductions de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du PADD.

De la définition de zones à urbaniser à long terme (habitat), soumise à révision du PLU, dans une logique de planification globale du territoire afin d'assurer la cohérence spatiale et temporelle du développement et de l'aménagement de la commune. La procédure de révision visera alors à identifier les impacts de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

### **Passage de zone urbaine en zone agricole ou naturelle**

Le PLU reclasse en zone agricole ou naturelle une surface importante de zones urbaines et de zones à urbaniser et des possibilités de constructibilités au sein des espaces agricoles et naturels afin de :

- Limiter les possibilités de nouvelles constructions éloignées des bourgs, équipements publics, services et transport en commun lorsqu'ils existent sur la commune,
- Limiter les possibilités d'extension linéaire,
- Limiter la constructibilité sur les espaces naturels utilisés,
- Limiter la constructibilité dans les espaces soumis à un risque identifié (submersion...),
- Limiter la constructibilité dans les espaces à fort intérêt patrimonial et paysager,
- Sortir de la constructibilité des espaces urbains présentant des enjeux environnementaux à préserver (zones humides, ...),
- De l'adaptation du zonage / règlement pour la gestion des activités existantes afin de pérenniser les atouts économiques et touristiques du territoire tout en encadrant les potentialités de nouvelles constructibilités.

Un effort de contraction des zones urbaines porte à 62,07 ha des zones urbaines du PLU de 2011 reclassées en zone Naturelles) ;

### **Passage de zone à urbaniser en zone agricole ou naturelle**

Le reclassement de zones à urbaniser en zone agricole ou naturelle répond essentiellement à une logique d'adaptation :

De la surface mobilisée au regard des besoins de production de logements en cohérence avec l'accueil de population et la production de logements.

De la relocalisation des zones à urbaniser existantes dans le document d'urbanisme précédent qui, au regard des contraintes foncières, environnementales, paysagères ou de l'atteinte à des surfaces naturelles n'ont pas été urbanisées. Il s'agit de « recentrer » les zones à urbaniser autour des pôles d'équipements, de services et à proximité des transports en commun, correspondant aux 3 pôles de la commune.

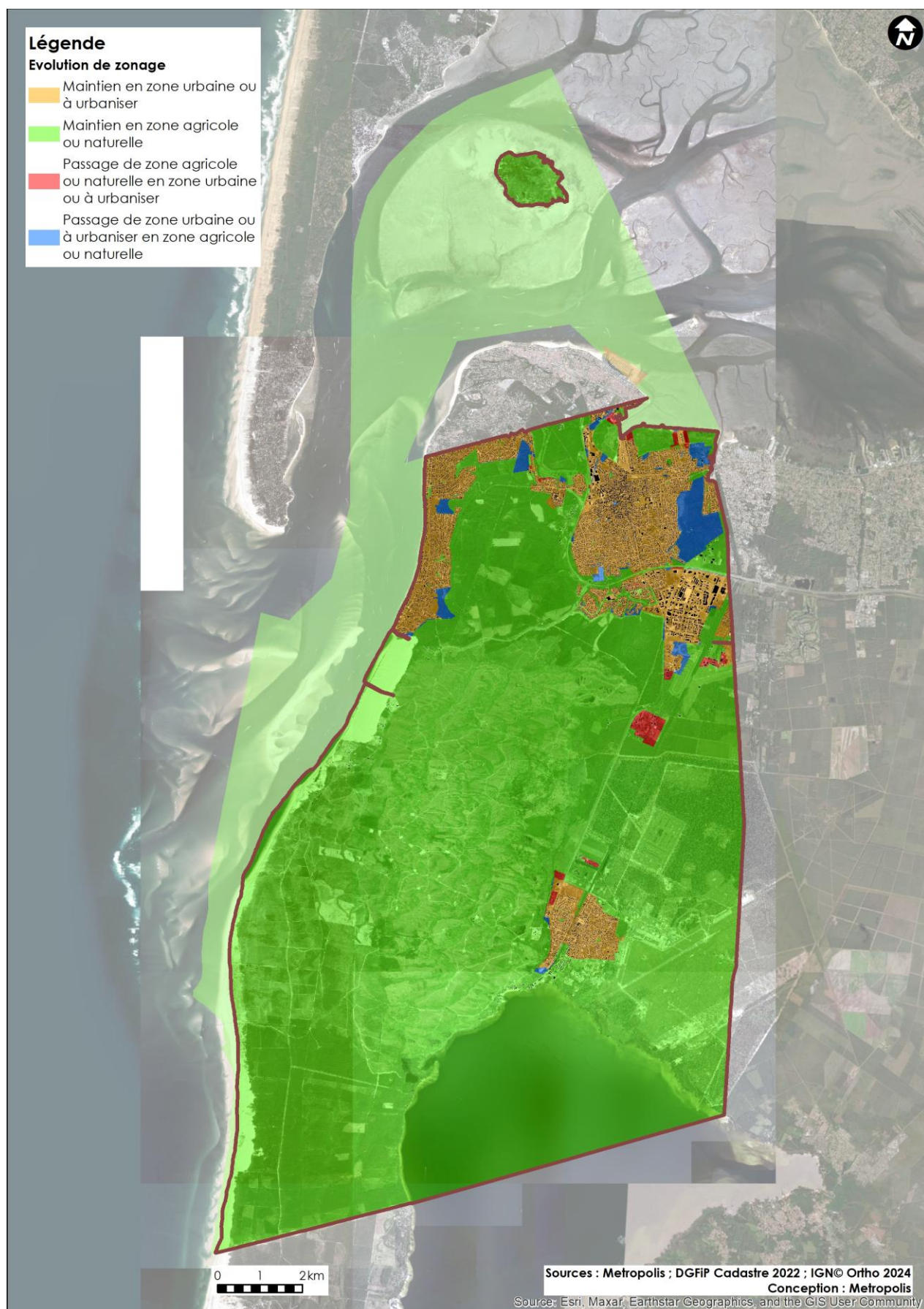
De la (re)définition de la stratégie de développement économique et des capacités d'accueil de nouvelles activités dans une logique de maillage et de valorisation territoriale.

Un effort également sur les réserves foncières du PLU de 2011 (2AU) : 211, 92 ha de ces zones sont reclassés en zone naturelle.

Il s'agit par exemple de la pinède de Conteau, afin de la préserver, cet espace constituant une coupure d'urbanisation sur le territoire communal. Mais ce reclassement en zone N correspond à un grand nombre d'espaces à dominante naturelle qui n'ont pas vocation à être urbanisée.

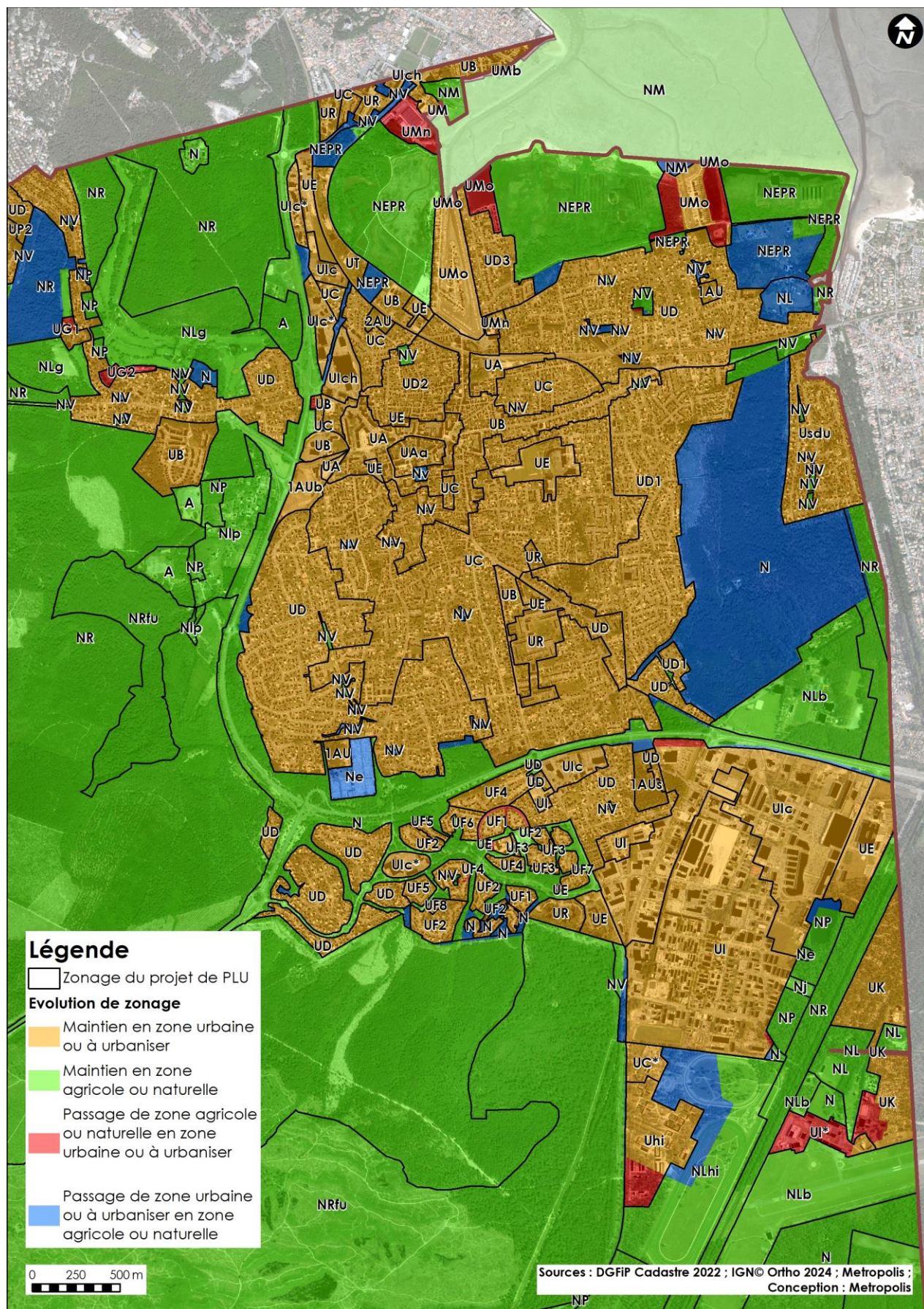
### ***Illustrations cartographiques des évolutions du zonage***



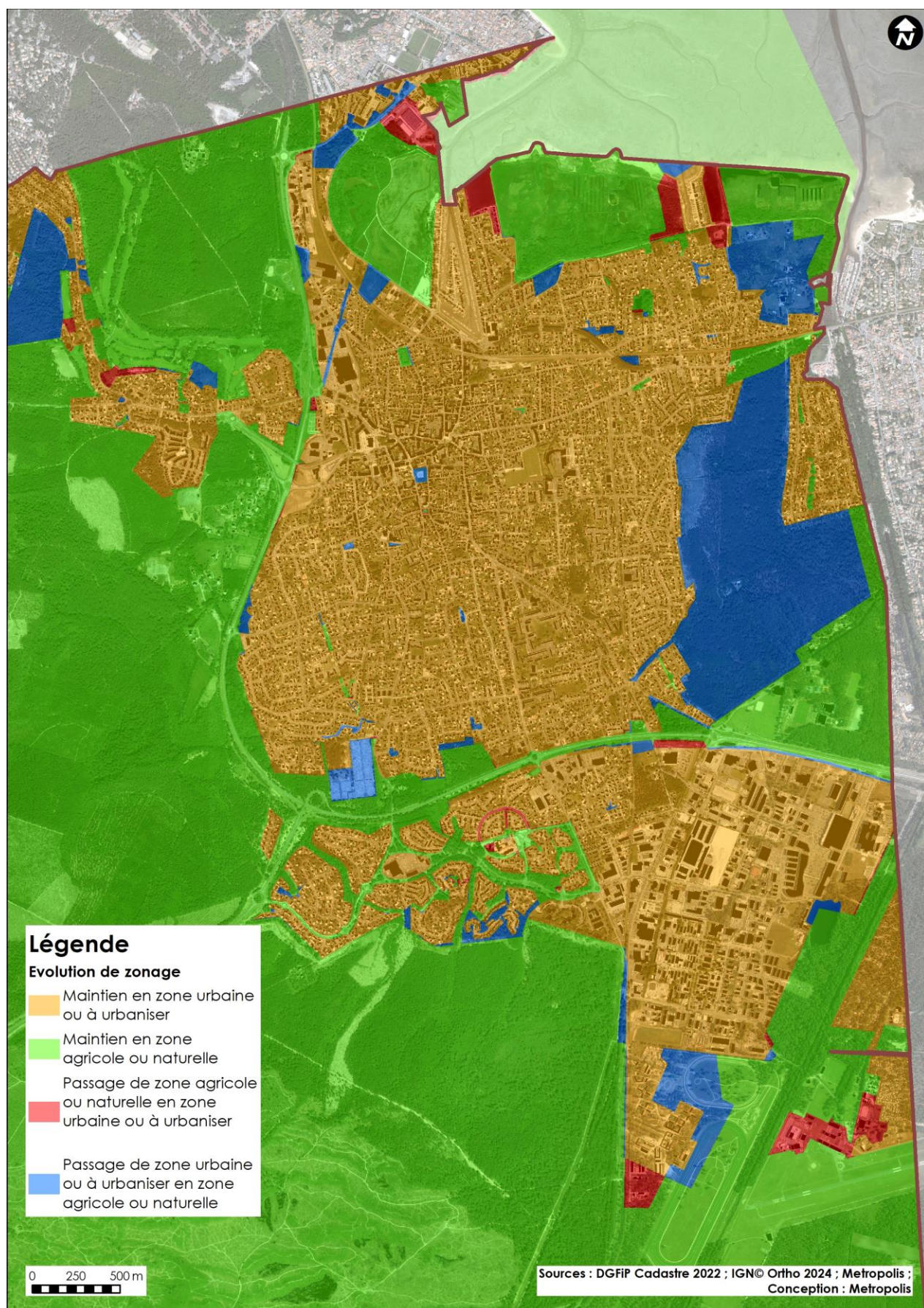




## A l'échelle de La Teste

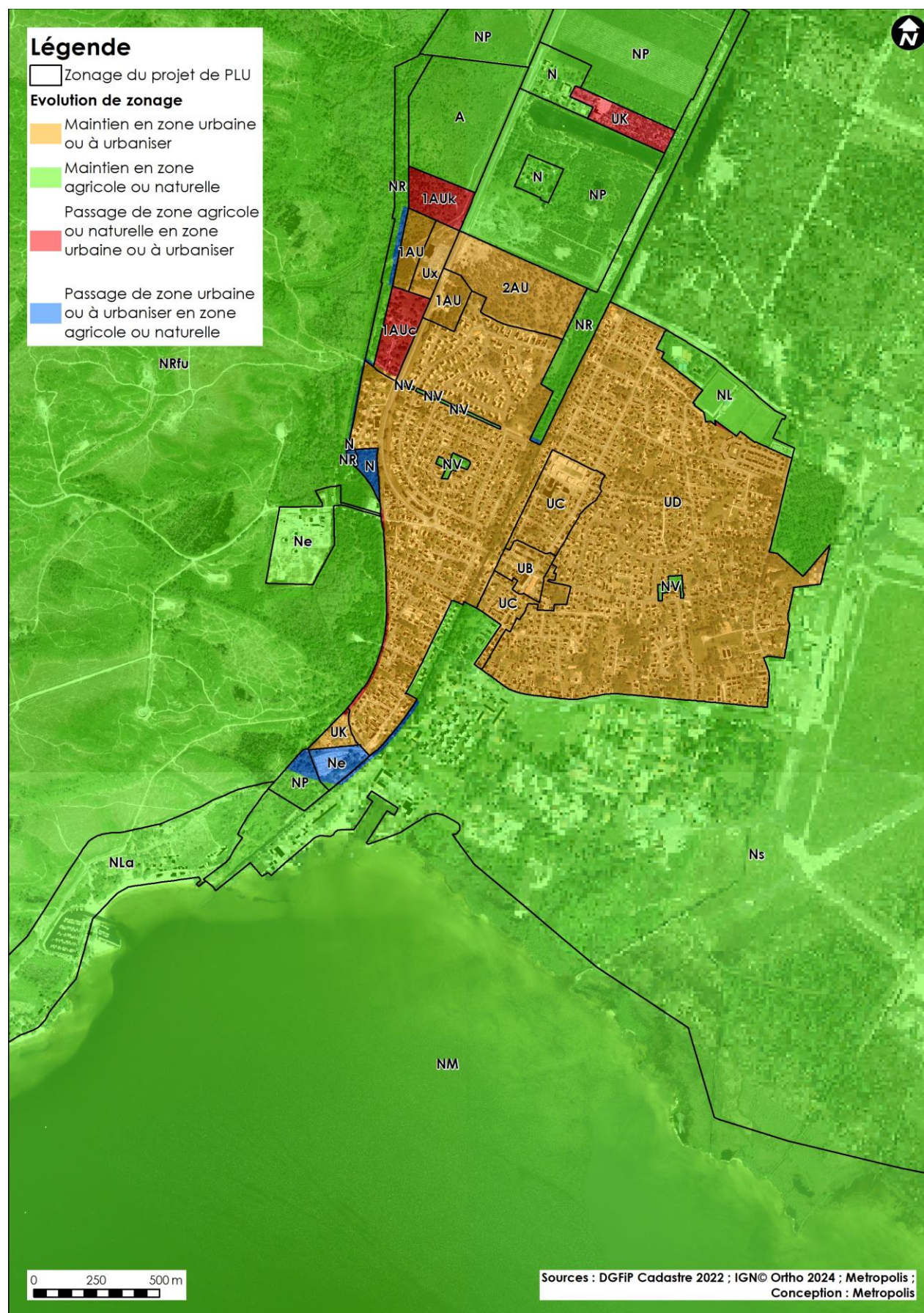




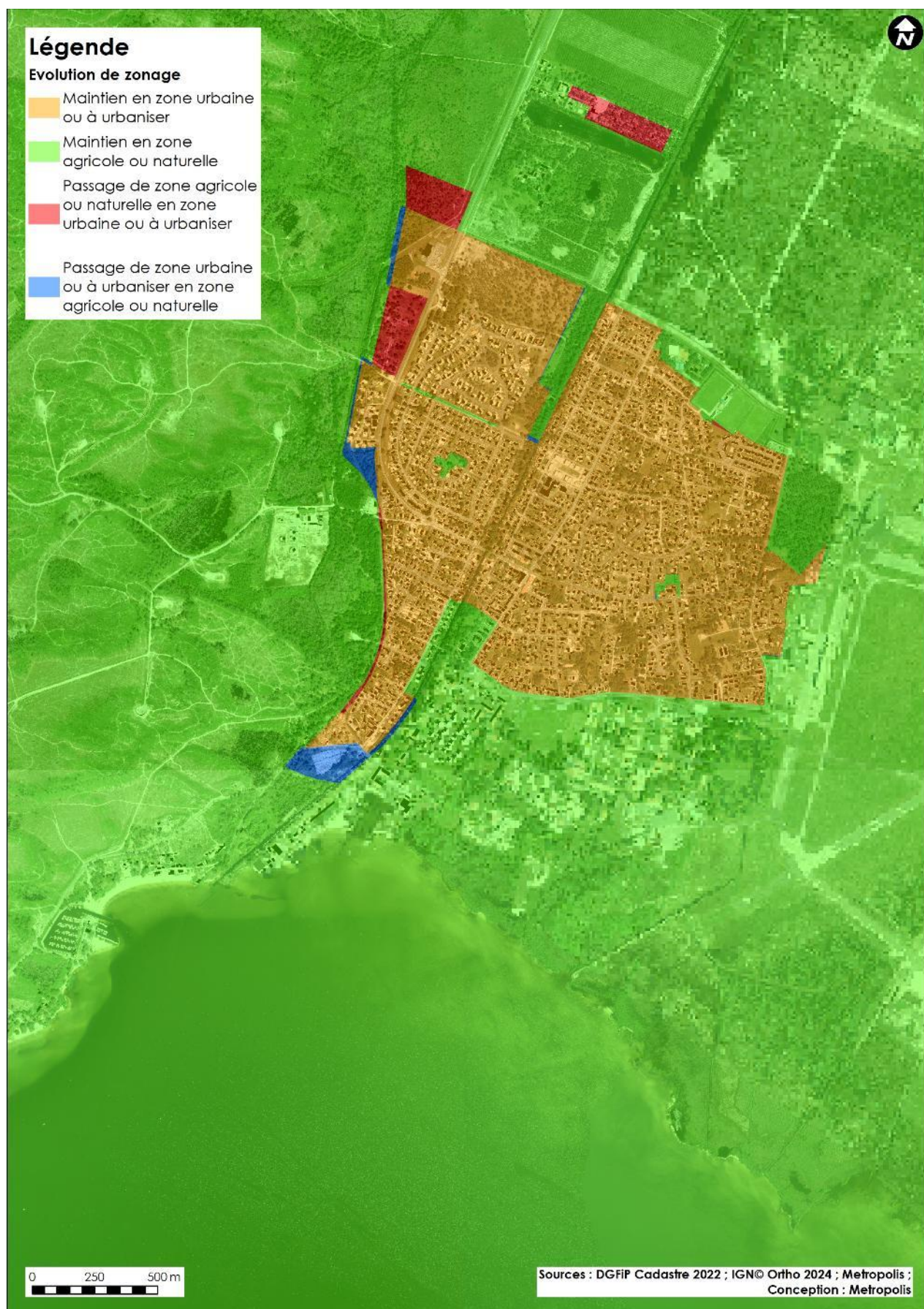




## A l'échelle de Cazaux

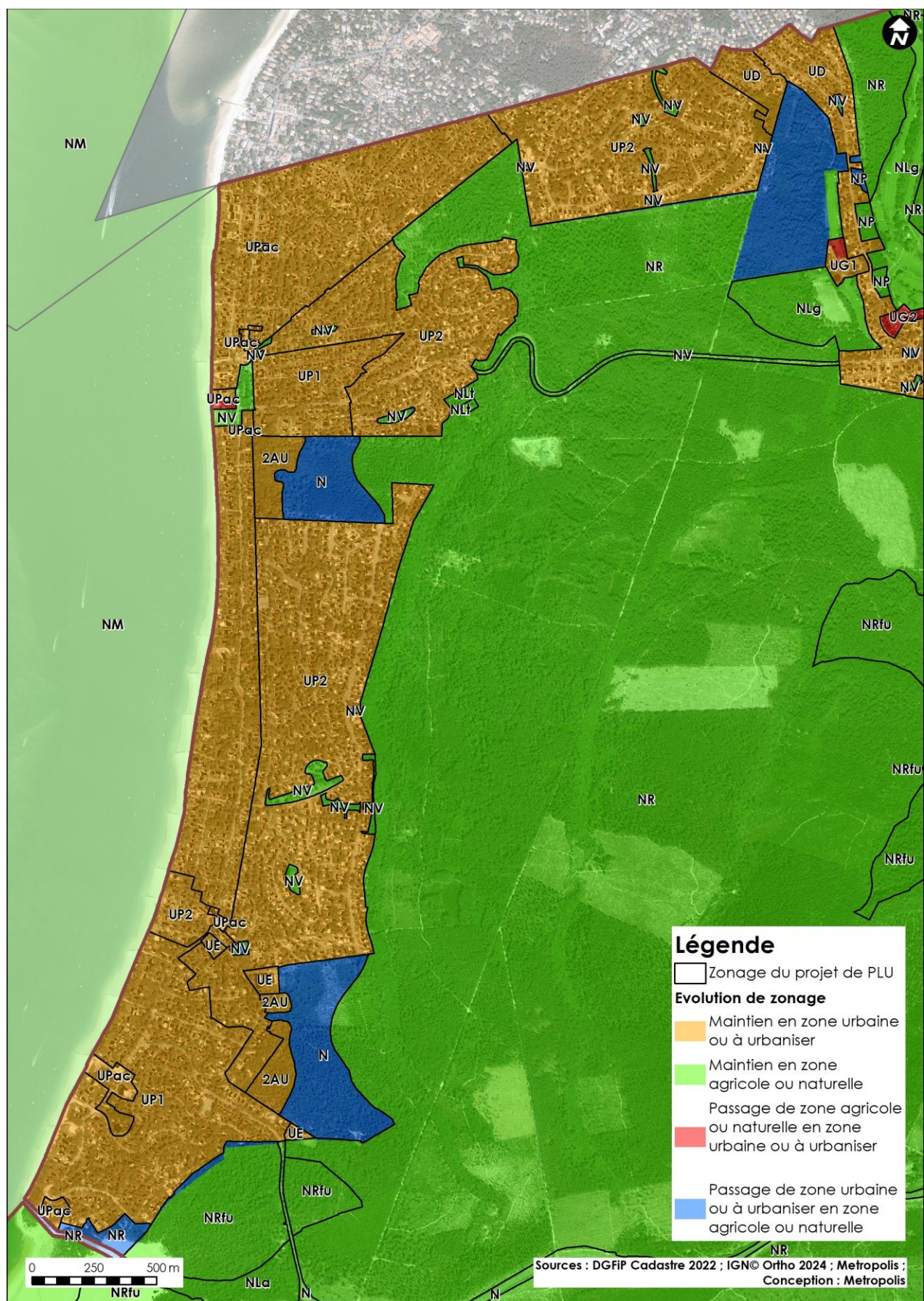




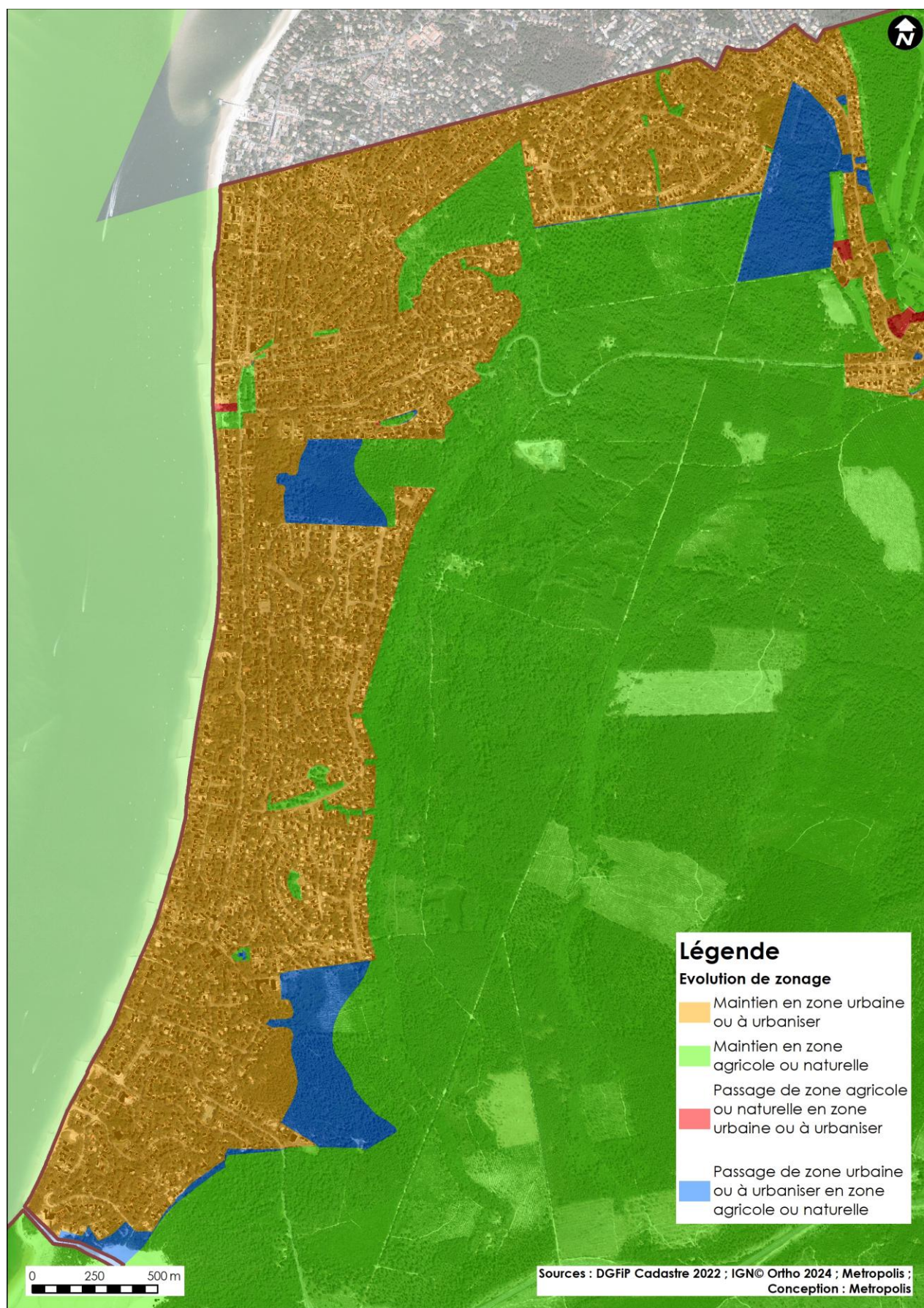


## A l'échelle du Pyla sur Mer









## 2.3.2 ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

### 2.3.2.1 En matière de logements

#### a. Analyse de la surface mobilisé pour la production de logements dans le PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et à apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré de La Teste.

La capacité d'accueil du PLU pour la production de nouveaux logements est estimée au regard :

- De la surface disponible au sein des zones urbaines dans les espaces repérés comme densifiables (dents creuses, divisions parcellaires, cœurs d'îlots...). En cela, l'étude de densification constitue une base pour estimer théoriquement le foncier disponible.
- De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AU). Pour les zones en 1AU, la capacité d'accueil exprimée en nombre de logements fait référence à la programmation inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Toutes les surfaces sont indiquées en surface qui intègrent les espaces dédiés au logement, éventuels jardins mais aussi les voies, espaces publics et autres.

Pour l'habitat, le projet de PLU a identifié différentes formes d'espaces libres :

- les unités foncières densifiables,
- les unités foncières libres,
- les OAP et projet en cours (zone UC\*).

Ces différentes capacités sont réparties selon les types de zones du PLU (U, 1AU et 2AU) :

ESPACES LIBRES MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA				
	Total U	Total 1AU	Total 2AU	Total général
UF libre habitat	27,89			27,89
UF densifiable habitat	41,40			41,40
OAP	9,20	20,01	22,47	51,68
<b>Total général</b>	<b>78,49</b>	<b>20,01</b>	<b>22,47</b>	<b>120,97</b>

Le PLU permet de réduire considérablement le potentiel constructible à vocation d'habitat par rapport au document d'urbanisme précédent. Les surfaces urbanisables, y compris à vocation d'habitat, ont été réduites d'environ **175**hectares.

À l'échelle de ce nouveau document d'urbanisme, les espaces libres à vocation d'habitat sont localisés très largement au sein des zones urbaines, à hauteur de 67% des surfaces totales. Ces 78 hectares disponibles témoignent de l'étalement urbain qui a pu s'opérer au cours des dernières décennies à l'échelle de la commune de La Teste.

Le PLU permet ainsi de prendre pleinement en considération afin d'éviter la poursuite trop systématique d'extensions urbaines. C'est pour cette raison que les zones 1AU (en agglomération mais aussi en extension) ne représentent que 17,1% des espaces libres mobilisés (20 ha).

La surface disponible permet d'estimer la production de logements neufs tenant compte :

- Du nombre de logements à produire au sein des sites soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, les OAP précisent le nombre de logements minimum et maximum à produire par zone ;
- Du nombre possible de logements possible à réaliser en densification du tissu urbain existant au sein des zones urbaines. **Pour cette catégorie, le calcul a été fait au réel, en fonction du nombre de logements réellement réalisable dans chaque espace constructible, en fonction de son environnement (topographie, morphologie urbaine du site, densités des parcelles voisines...).**

#### b. Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU

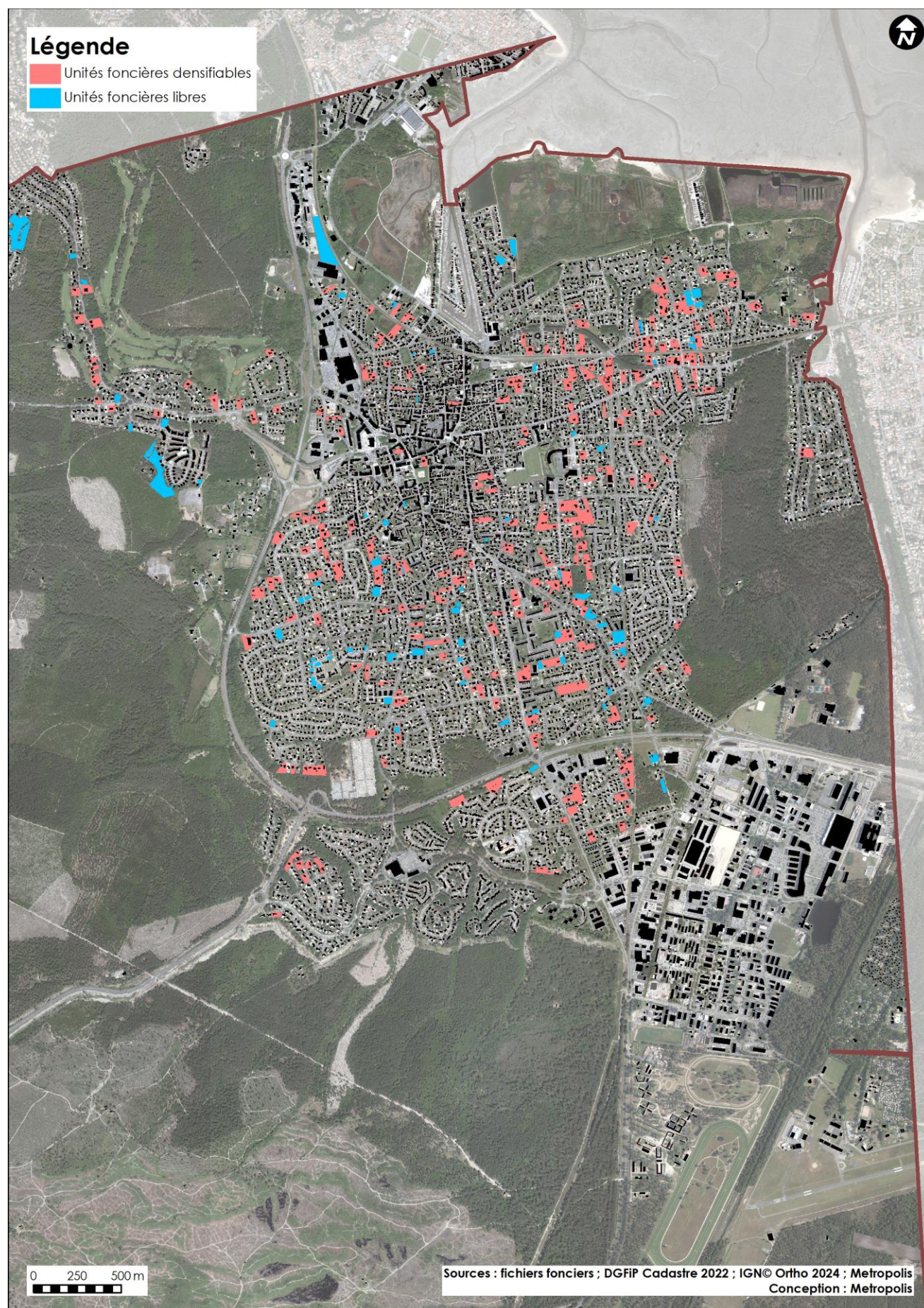
S'appuyant ainsi sur les surfaces mobilisables par le PLU en fonction du type de zones nous avons pu estimer le nombre de logements par types de zones.

Les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à 3055 logements réparties comme suit :

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS				
Type d'espaces libres	U	1AU	2AU	Total
Unité Foncière libre habitat	604			604
Unité Foncière densifiable habitat	720			720
OAP	415	750	566	1731
<b>Total général</b>	<b>1739</b>	<b>750</b>	<b>566</b>	<b>3055</b>

La capacité de production de logements du PLU intègre les perspectives de densification des espaces libres et en matière de division parcellaire qui sont maintenant encadrées réglementairement. Ce chiffre est issu du travail réalisé dans le cadre de l'étude de densification. Les zones urbaines permettent la production de 57,5% des logements programmés dans le PLU.





Carto localisation des espaces libres et densifiables des zones U : exemple la Teste



Sur cette base, il est important de mettre en comparaison la dimension programmatique du Plan Local d'Urbanisme, et donc sa compatibilité avec le PLH, avec la dimension de planification qui traduit, par la réglementation (écrite et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les orientations d'aménagement du territoire.

### c. Compatibilité avec le PLH

Ce que dit le PLH :

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

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

Le PADD s'est calé sur une durée d'application du PLH, c'est-à-dire de reconduite les objectifs du PLH sur 12 ans :

- **12 X 205 logements = 2460 logements à produire sur 12 ans,**
- **Dont la production de logements sociaux : 12 X 130 logements sociaux = 1560 logements sur 12 ans**

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

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

Cette programmation s'appuie sur des zones urbaines et des zones à urbaniser à court terme (1AU) : toutefois la production de logements issues de ces espaces ne suffit pas pour atteindre les objectifs : production de 1063 logements dont 564 logements sociaux.

En ajoutant les zones 2AU qui seront ouvertes par révision du PLU, la production de logements augmente de 566 logements supplémentaires. Sur ces zones 2Au, des emplacements réservés sont mis en place pour établir une SMS permettant de relever le nombre de logements sociaux à produire sur ces espaces. Ainsi 246 logements sociaux pourront être produits dans les zones 2AU.

Projet de PLU	Projet de zonage	Nb de logements FUTURS PROJETS	Dont logements sociaux ETUDE A LANCER
Prés salés ouest	UB	85	43
Enclos du Cap Lande	UD	58	29
secteur des bordes (Bordes Est)	1AU	50	25
Baou	1AUb	250	150
Lède de la Seuve	1AU	60	45
Sécary	1AU <sub>s</sub>	150	90
Cap de Mount	1AU <sub>c</sub>	150	90
Cazaux entrée de Ville (Jaumar Pins de Cazaux)	1AU	40	20
Cazaux Ouest Canal	UD	50	25
2AU - Cazaux est	2AU	492	246
2AU - Pyla nord	2AU	37	0
2AU - Pylas sud 1	2AU	7	0
2AU - Pyla sud 2	2AU	30	0
La Humeyre (2)	UB	120	60
Cazaux Nord (11)	1AU	50	30
<b>TOTAL Logements ordinaires/ LLS</b>		<b>1629</b>	<b>853</b>

Ainsi dans les OAP et les zones 2AU, les servitudes de mixité sociales qui sont mise en place permettent de produire un certain nombre de logements sociaux (853 LLS), comme le montre le tableau précédent.

Cependant, il ne faut pas oublier de prendre en compte dans la comptabilité des logements sociaux, tous les logements qui sont en cours de réalisation et dont les permis de construire ont été accordés depuis le recensement établi par le PLH.

Le tableau ci-dessous montre que le travail engagé par la ville porte ses fruits puisque le travail de rattrapage est important et le nombre de logements sociaux non encore comptabilisé s'élève à 751 logements.

Rentrées prévues dans l'inventaire LLS : logements construits, rénovés ou en rénovation	LLS créés
Opération Gironde Habitat- Résidence les PIROGUES- 3 avenue de Verdun- Cazaux	21
Opération Edouard Denis et DOMOFRANCE Résidence Perla - avenue de Verdun/ rue des Maraichers- La Teste	23
Opération NEXITY / bailleur ERILIA- Résidence le Castelnau- 1 à 7 rue Castelnau- La teste	14
Opération STOA/DOMOFRANCE- Résidence Alban Chanard- ancien stade de foot de Cazaux	36
Opération FAYAT/DOMOFRANCE- Résidence Ostrea- îlot Franklin- rue Dignac/ place Gambetta	37
Opération STOA/Erilia- Route de Cazaux- Hippodrome	66
Opération CDC Habitat- Avenue Saint Exupéry	30
Opération STOA/ERILIA- Résidence Kyma- 51 avenue Charles de Gaulle	11
Opération SOPIC/ Clairsienne- Résidence Assalida- 11 rue Castelnau	28
Opération PICHET/ 1000 ET 1 VIES- 27 rue Francon	21
Opération DOMOFRANCE- 66 bis avenue Charles de Gaulle	6



Opération 1000 et 1 vies- rue Jules Fabre	32
Opération ICF Immobilier- chemin de la procession	26
Opération Clairsienne- angle Rue Lody/ avenue Charles de Gaulle	29
Opération DOMOFRANCE- Joli bois	81
Opération CDC Habitat-Marzac	99
Opération PICHET/ ICF - projet Gare-PEM	33
Opération PICHET- La Montagnette- EPHAD les Arboursiers	45
Opération FJT Gironde Habitat- ex cercle canin- route de Cazaux	51
Opération Gironde Habitat- rue Henri DHEURLE- 5 maisons BRS	5
Opération impasse du Lapin Blanc	16
ilot des Boyens	25
Opération VIABILIS/ DOMOFRANCE - rue de Maugis	16
<b>TOTAL :</b>	<b>751</b>

Ainsi en ajoutant les logements sociaux produits dans le cadre du PLU et les logements non encore comptabilisés par le PLH, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1604 unités, dépassant l'objectif du PLU de 260 logements.

**Le PLU est donc compatible avec le PLH de la COBAS puisqu'il permet d'atteindre les objectifs de production de logements ordinaires mais aussi de logements sociaux et de pouvoir à terme dépasser ces objectifs.**

### 2.3.2.2 En matière de développement économique

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones urbaines (UI, UIc, UI\*, UX),

Il n'y a pas de zone à urbaniser à vocation économique.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi- naturels		Total Forêts et milieux semi- naturels	Total général
		U	1AU		
<b>Activité</b>					
UI	8,61	0,61		0,61	<b>9,22</b>
UIc	3,83	3,93		3,93	<b>7,76</b>
UX		1,82		1,82	<b>1,82</b>
<b>Total général</b>	<b>12,44</b>	<b>6,35</b>		<b>6,35</b>	<b>18,79</b>

Par rapport au document d'urbanisme précédent, le PLU présente que la surface de la zone UI\* créée à Villemarie à côté de l'aérodrome de plus dédiés aux activités économiques, qui s'explique par la volonté forte du territoire à privilégier le renforcement du bassin d'emplois pour rendre véritablement le territoire attractif pour une population résidente.

Toutefois, l'ambition de développement économique portée par la Commune et traduite dans le PLU vise une mobilisation maîtrisée d'un potentiel foncier et un recentrage vers des sites stratégiques que sont les ZAE communautaires.

Pour mettre en place la politique de développement économique, très peu de territoires artificialisés sont disponibles. Plus de 33% du potentiels de développement économique consomme donc de l'espace NAF, soit 6,35 hectares.

### 2.3.2.3 En matière d'équipement

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones urbaines (UE).

Il n'y a pas de zone à urbaniser à vocation économique.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1AU		
<b>Equipement</b>					
UE	1,65				1,65
<b>Total général</b>	<b>1,65</b>				<b>1,65</b>

40, 96 hectares de zone UE sont prévus au sein des zones urbaines pour la réalisation et la gestion d'équipements publics.

L'intégralité des espaces prévus pour la réalisation d'équipements publics ne sont pas consommateurs d'espaces NAF..

### 2.3.2.3 En matière touristique

La capacité d'accueil du PLU pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard de la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AUK).

Les autres zones à vocation touristique, par leur localisation n'ont pas la capacité de se développer en application de la loi littoral et des prescriptions du SCOT.

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1AU		
<b>Tourisme</b>					
1AUK			4,04	4,04	4,04
<b>Total général</b>			4,04	4,04	<b>4,04</b>

L'intégralité des espaces prévus pour la réalisation de structure touristique (création d'un camping à l'entrée de Cazaux) sont consommateurs d'espaces NAF. Le PLU consomme donc 4,04 hectares d'espaces NAF pour la réalisation de cette structure.

### 2.3.3 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

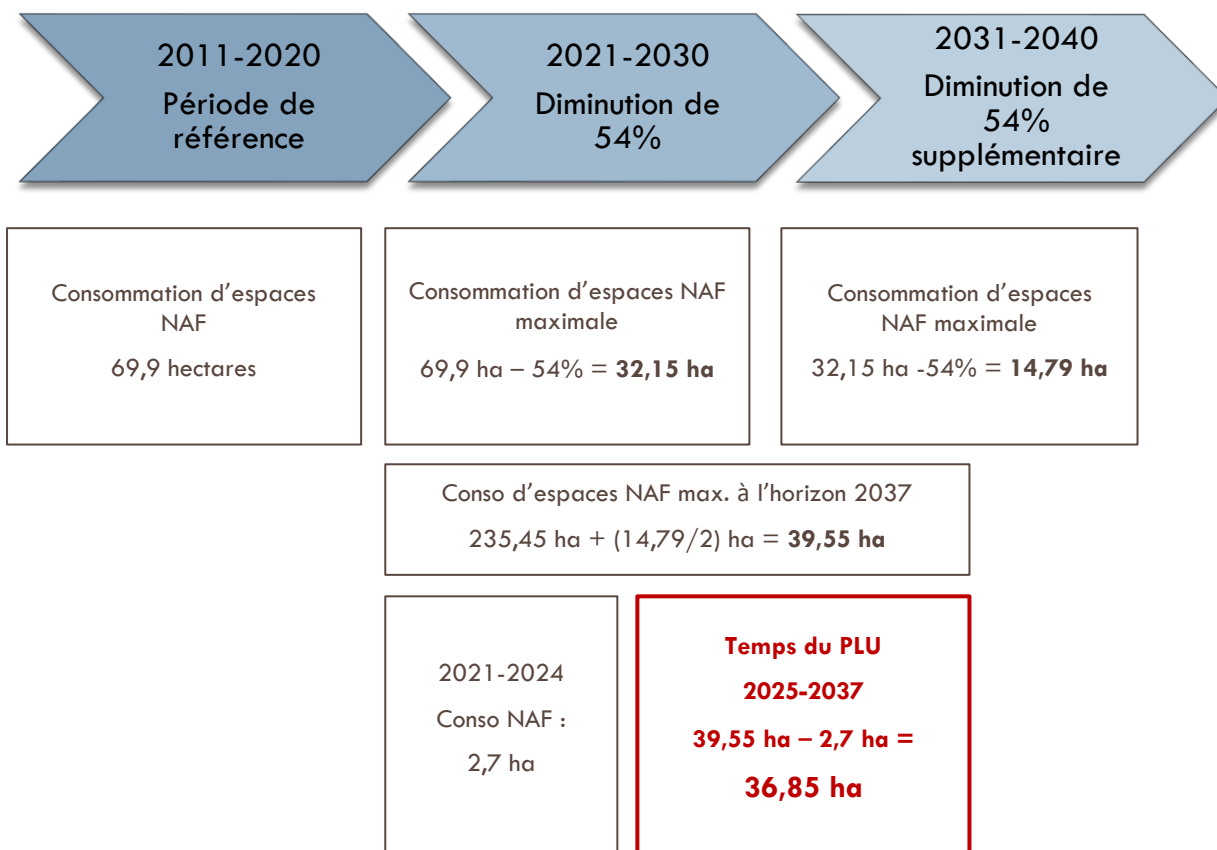
	U	1AU	2AU	Total général
Habitat	10,46	11,02	22,47	43,95
Activité	6,35	0,00		6,35
Equipement	0,00	0,00		0,00
Tourisme	0,00	4,04		4,04
<b>Total général</b>	<b>16,81</b>	<b>15,06</b>	<b>22,47</b>	<b>54,34</b>

Réduction de la consommation d'espaces NAF

Dans une logique d'inscription du Plan Local d'Urbanisme avec les objectifs de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) par rapport aux années passées, ce tableau de synthèse permet de mettre en avant les efforts réalisés par le nouveau document d'urbanisme.

**Le Plan Local d'Urbanisme permet ainsi la réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) à hauteur de -54% d'ici à 2037 et par rapport aux espaces effectivement consommés entre 2011 et 2020 (rapporté à 12 années pour correspondre à la durée de deux PLH consécutifs et de la reconduction des objectifs du PLH de la COBAS).**

**La réduction de la consommation foncières est de -54%, est conforme aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF établie dans le SRADDET.**





Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares. Le bilan de 54 hectares d'espaces NAF consommés par l'application du PLU, en intégrant les zones 2AU qui seront ouvertes, par le bien d'une révision au-delà d'un délai de 6 ans, est donc très proche (+17 ha) .

Sans compter les zones 2AU, le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 31,87 hectares.

**Ce Plan Local d'Urbanisme s'inscrit donc comme une première étape pour amener le territoire de La Teste de Buch vers la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050, et qui se matérialisera par une mise en compatibilité préalable du SCoT avec la loi Climat & Résilience.**

Focus sur le volet habitat

<b>SURFACES NAF MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA</b>				
	<b>U</b>	<b>1AU</b>	<b>2AU</b>	<b>Total général</b>
Unité Foncière libre habitat	9,28			9,28
Unité Foncière densifiable habitat	0,44			0,44
OAP	0,73	11,02	22,47	34,22
<b>Total général</b>	<b>10,46</b>	<b>11,02</b>	<b>22,47</b>	<b>43,95</b>

Afin d'atteindre les objectifs du PLH, le PLU porte des objectifs ambitieux de production de logements et notamment de logements sociaux.

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF pour la production de logements, sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares. Le bilan de 43,95 hectares d'espaces NAF consommés par l'application du PLU, en intégrant les zones 2AU qui seront ouvertes, par le bien d'une révision au-delà d'un délai de 6 ans, est donc très proche (+6,95 ha) .

Sans compter les zones 2AU, le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale d'environ **21,48 hectares**.

### **3. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL**

La loi « Littoral » du 3 janvier 1986 prescrit de nombreux objectifs relatifs à la protection des espaces littoraux en visant une urbanisation cohérente et maîtrisée :

- Préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral » ;
  - Développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau ;
  - Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage ;
  - Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux ;
  - Permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux ;
  - Laisser aux décideurs locaux la possibilité d'adapter la loi au territoire pour tenir compte des spécificités locales ;
  - Renforcer la recherche et l'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.
- La loi Littoral concerne les communes riveraines de la mer, de grands lacs, estuaires ou deltas.

Le Scot du BARVAL :

*« Territoire exceptionnel par la qualité de ses milieux et la diversité de ses paysages, le littoral du Bassin d'Arcachon apparaît aujourd'hui comme un territoire fragile et convoité qui supporte de nombreuses fonctions (urbaines, résidentielles, économiques, touristiques) et bénéficie d'une valeur environnementale reconnue. Le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre traite des enjeux littoraux de manière globale et transversale en se basant sur la connaissance fine des éléments à préserver (environnement, paysages, espaces agricoles et naturels, coupures d'urbanisation), puis en définissant une stratégie claire, précise et territorialisée sur les possibilités et les conditions d'aménagement (urbanisation et activités liées du Bassin d'Arcachon). »*

Ainsi le territoire de la Teste de Buch, en tant que commune littorale est concernée par cette réglementation qui vise à préserver les territoires de la pression urbaine, les phénomènes d'érosion ou submersion marine. Elles sont ainsi soumises à des principes d'urbanisation et de protection des espaces sensibles, au regard des dispositions décrites aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'urbanisme.

Les articles L121-21 et L121-22 du Code de l'urbanisme explicitent les dispositions spécifiques aux documents d'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une justification. Les documents d'urbanisme doivent répondre aux dispositions concernant la détermination des capacités d'accueil et la préservation des coupures d'urbanisation.

*« Article L.121-21 : Détermination des capacités d'accueil*

*Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

*1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article [L. 121-23](#) ;*

*1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;*

*2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*

*3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

*Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »*

*« Article L.121-22 : Préservation des coupures d'urbanisation*

*Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »*

Le Plan Local d'Urbanisme doit aussi préserver les espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, conformément aux articles L.121-23 du même Code. Ces espaces et milieux à préserver sont fixés par décret.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs doivent être classés en Espace Boisé Classé (EBC) (Article L121-27).



Sur l'ensemble du territoire, toute extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées (Article L121-8 à 12) et pour les espaces proches du rivage, l'urbanisation doit répondre à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (Article L121-13 à 15).

S'appuyant sur la déclinaison territoriale préalable des attendus de la loi littorale par le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, il s'agit donc de décliner les orientations réglementaires prises pour s'inscrire dans la continuité des dispositions prises.

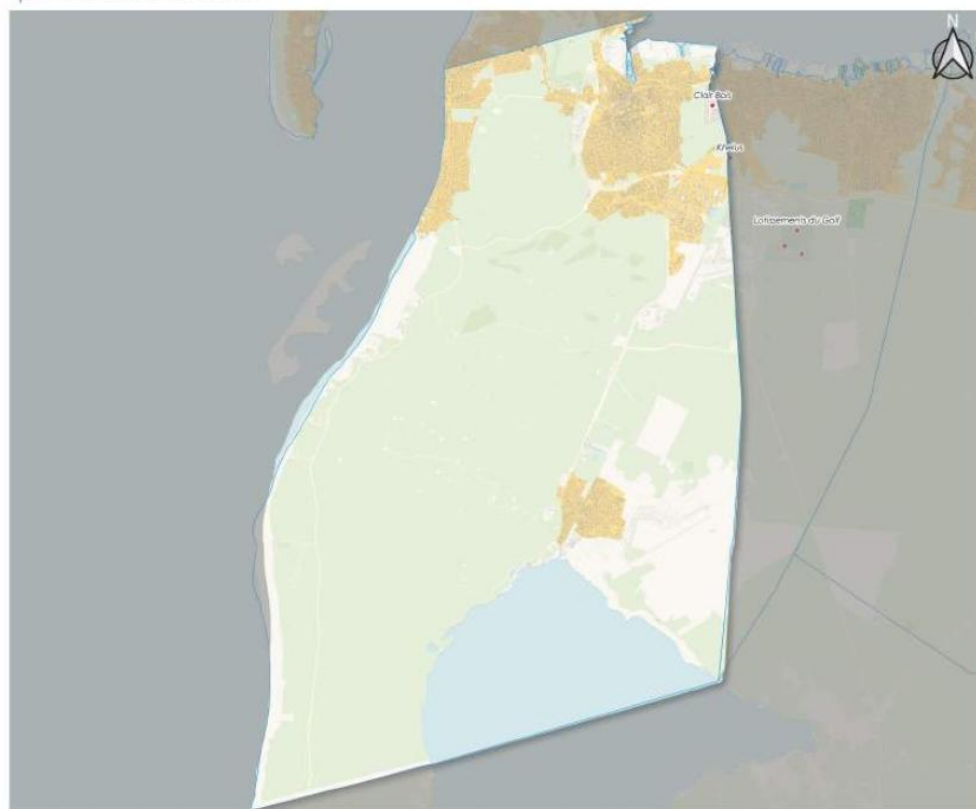
### 3.1 DEFINITION DES AGGLOMERATIONS, DES VILLAGES ET DES SECTEURS DEJA URBANISES

#### 3.1.1 AGGLOMERATION ET SECTEUR DEJA URBANISE

##### 3.1.1.1 Agglomération

##### Schématisation à l'échelle du SCoT

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



SYBARVAL

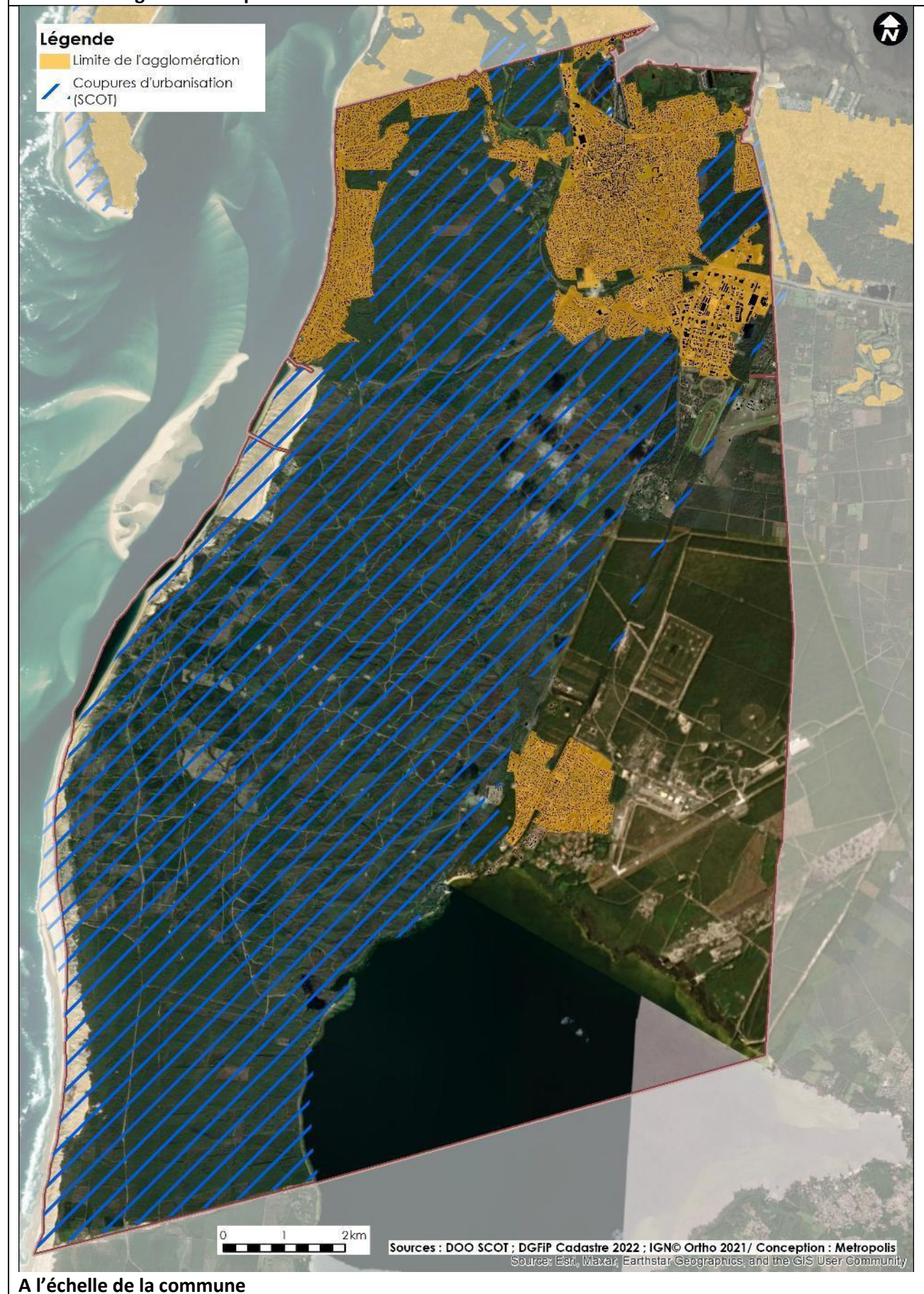


- Agglomération
- Village
- Agglomération économique
- Secteur déjà urbanisé

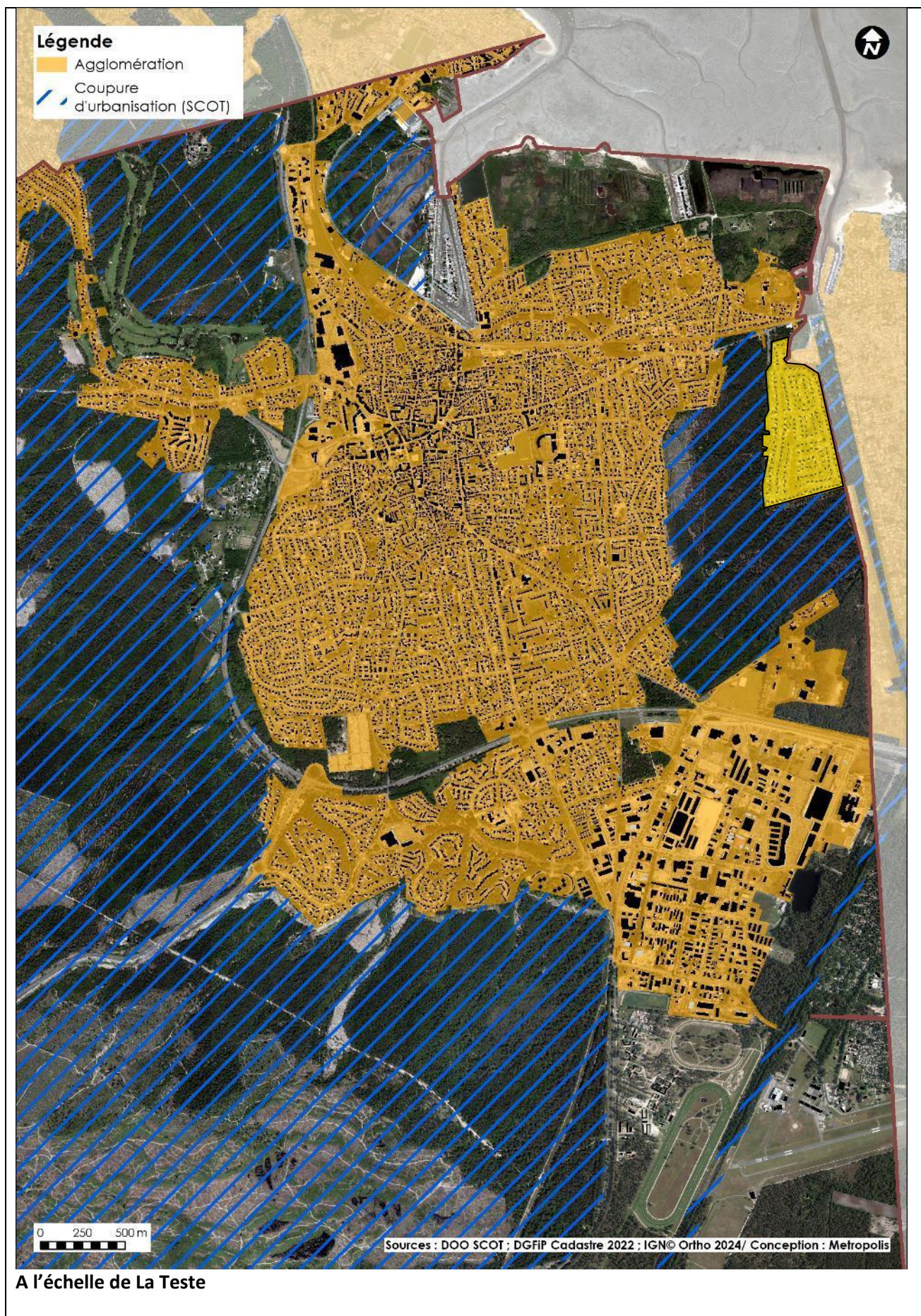
0 2 km

Réalisation : SYBARVAL, CITADIA Conseil - Mai 2024

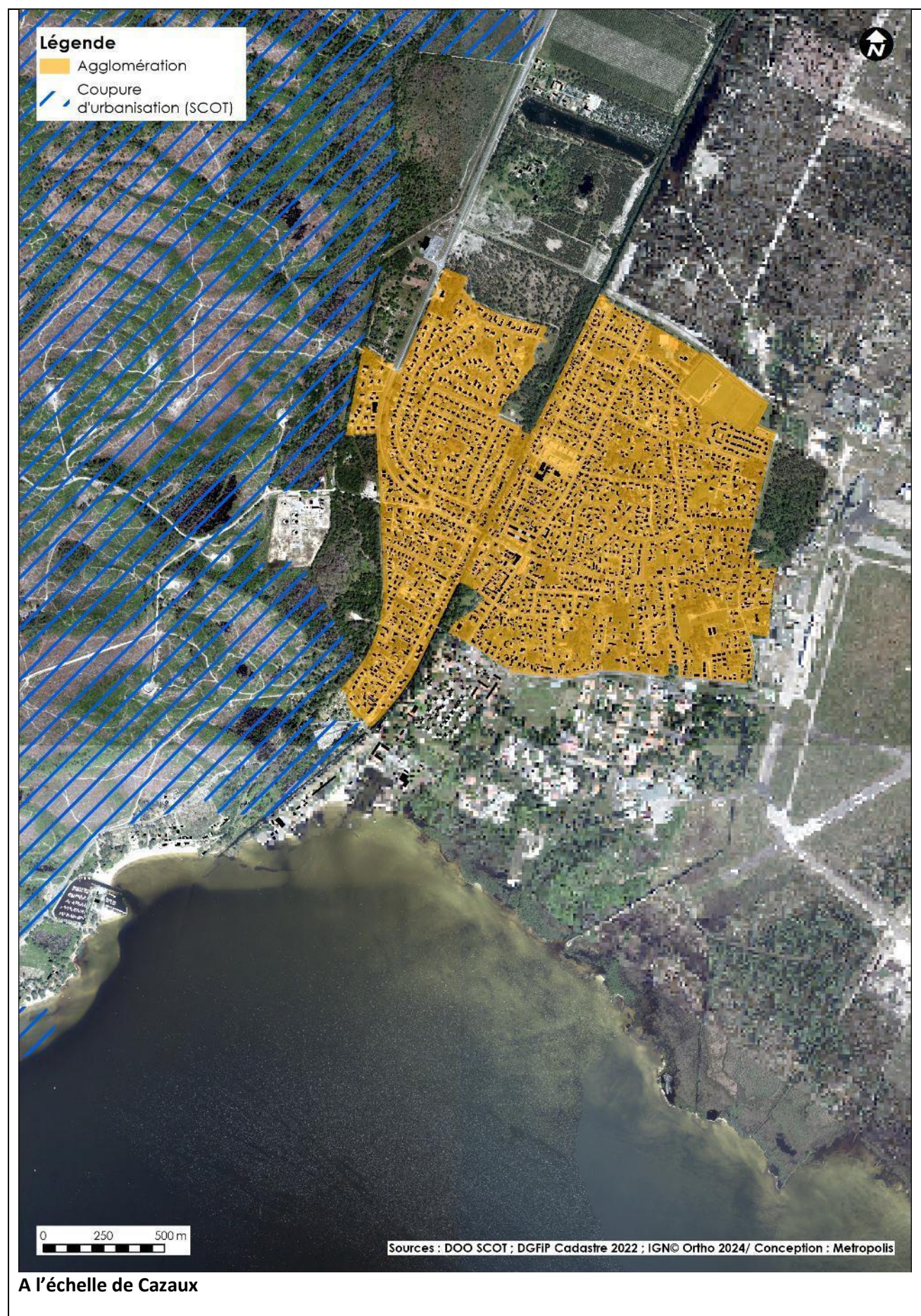
## Traduction règlementaire par le PLU















A l'échelle du Pyla sur Mer

Le SCOT définit les agglomérations de la Teste, de Cazaux et du Pyla sur Mer.



C'est à l'intérieur de ces agglomérations que le travail du PLU a consisté à trouver les espaces nécessaires au renforcement des ces 3 polarités et à l'atteinte des objectifs de production de logement (dents creuses, espaces libres et poches urbaines) avant de d'envisager des extensions urbaines.

**C'est à l'intérieur de ces agglomérations que sont définies les zones urbaines portant les principales vocations d'habitat, de développement économique, d'équipement**

Les agglomérations sont calées sur le zonage et font l'objet de projet d'extension d'urbanisation. Tout en s'appuyant sur le périmètre aggloméré de chacun de ces 3 agglomérations, la déclinaison d'extension de l'urbanisation via des zones 1AU et 2AU traduit la volonté de privilégier le renforcement de l'urbanisation hors des sites sensibles de loi littoral.

Dans ce cadre, des principes de respect de densité minimale sont attendus et inscrit au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**3.1.1.1 Secteur déjà urbanisé**

**Schématisation à l'échelle du SCoT**



**Le lotissement Clair Bois**



## Traduction réglementaire par le PLU



La traduction réglementaire du secteur déjà urbanisé se traduit par une zone urbaine dédiée, indicée « sdu », accompagnée de la préservation des espaces naturels internes à ce lotissement (Nv).



### 3.1.2 AGGLOMERATION ECONOMIQUE

#### A l'échelle du SCoT : pas d'agglomération économique définie sur le territoire de La Teste de Buch

**Toutefois, la Prescription 235 définit que :**

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

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

3-une variété d'activités majoritairement artisanale ;

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

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

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

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

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

#### Traduction réglementaire par le PLU

Le SCOT n'a pas défini le site économique de Villemarie qui jouxte l'aérodrome de Villemarie. Ce site se trouve en discontinuité de l'agglomération de la Teste, de l'autre côté de la coupure d'urbanisation du Canal des Landes et de la Craste de Neizer.

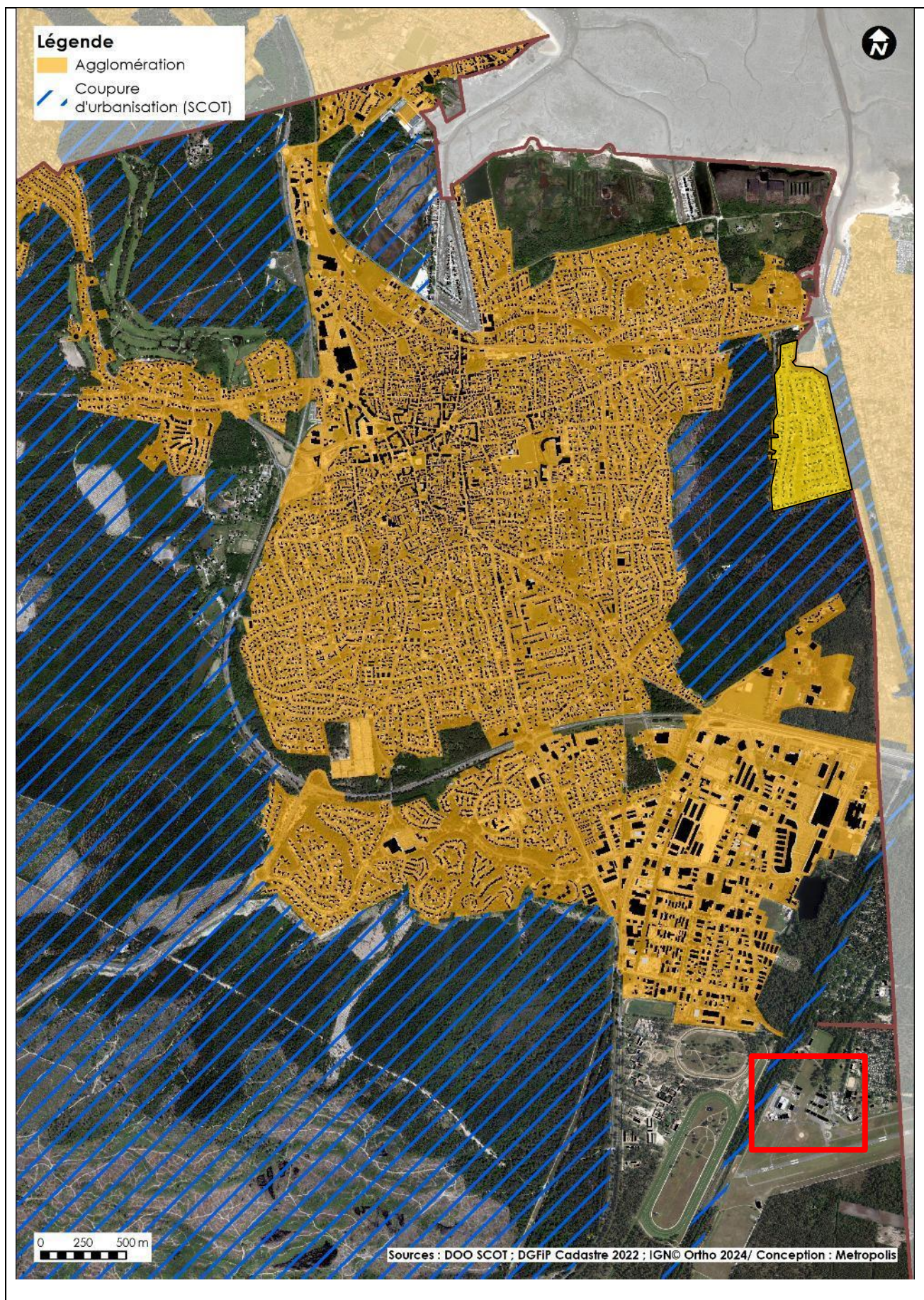
**La zone de l'aérodrome** est favorable à l'accueil, au développement et à l'extension d'activités spécifiques, notamment **aéronautiques**, en pleine compatibilité et complémentarité avec l'existant. Cet espace constitue une agglomération à vocation économique au regard des critères identifiés dans le SCoT, considérant, au regard des activités spécifiques présentes et des contraintes liées, que le critère de densité minimale bâtie (de 1500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par hectare\*) ne peut ici être appliqué. En revanche, bien que relativement isolée, l'emprise de la zone économique de l'aérodrome et les activités présentes traduisent bien le **caractère stratégique de ce site à l'échelle de la COBAS**. Le développement et l'extension des activités, notamment industrielles, sur ce site doivent néanmoins pleinement s'intégrer au contexte paysager contribuant à valoriser l'aérodrome.

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

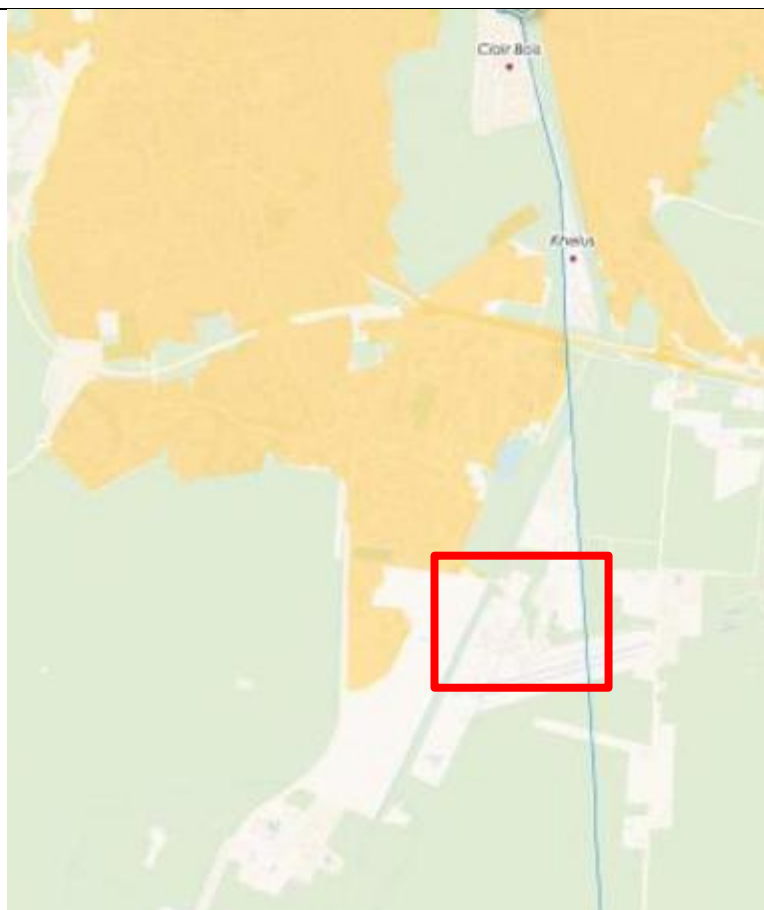
En effet, le site économique de Villemarie n'est pas identifié dans le SCOT comme un espace économique et encore moins en agglomération. Cependant, la présence de l'aérodrome, de hangars, d'activités économiques existantes confère un caractère particulier à ce site.

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









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

*1-une emprise foncière de plus de 5 hectares : le périmètre de la zone UI\*est de 8,16 ha*

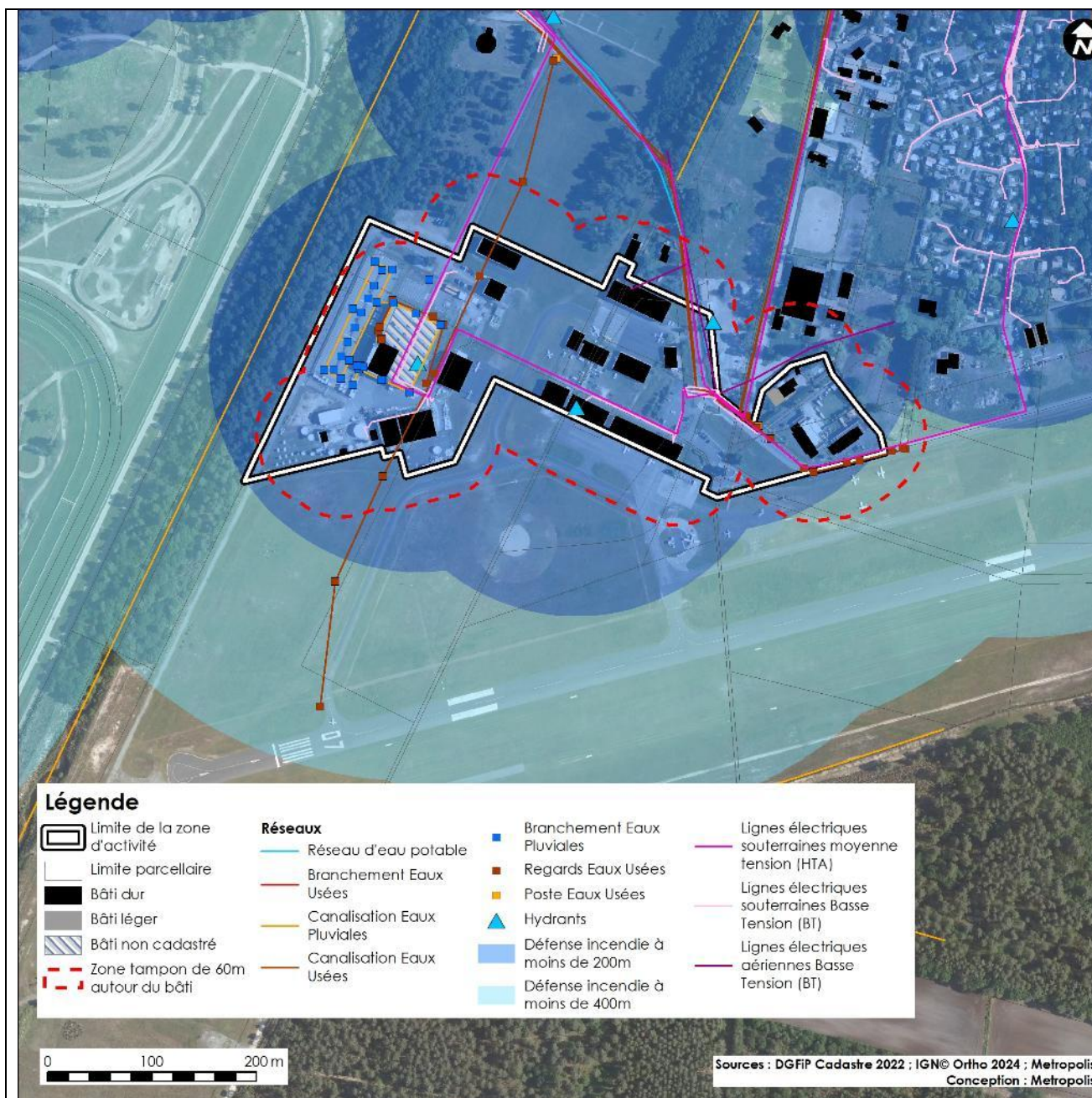
*2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur : la zone présente un ensemble de 1504m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'emprise d'espace libre est de 69398m<sup>2</sup>, soit 6,93ha,*

*3-une variété d'activités majoritairement artisanale : les activités présente sont artisanale à l'exception de l'entreprise Safran qui est une entreprise industrielle*

*4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) : la cartographie page suivante montre la continuité du bâti de cette zone (pointillé rouge),*

*5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct : la zone est desservie par l'avenue de l'Aérodrome qui se connecte à la RD112 puis à la RN250 ; il est desservi par l'aérodrome (Cf. cartographie page suivante).*

La zone est desservie par le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau électrique, la défense incendie est assurer par plusieurs poteaux incendie.



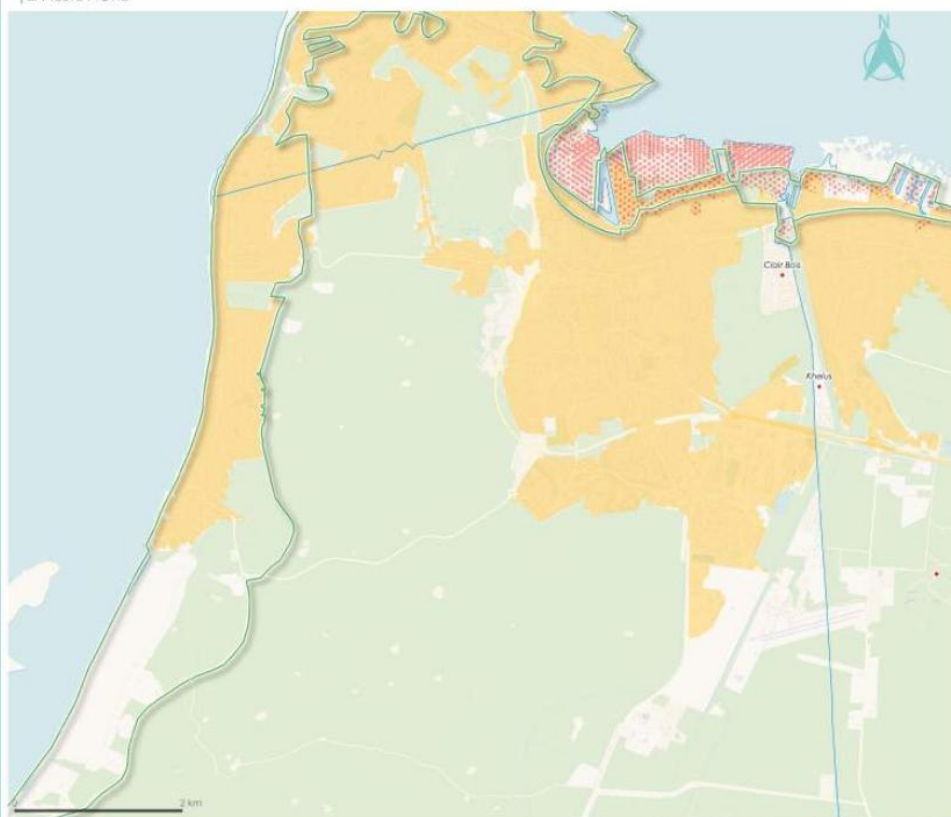
Ainsi, la zone UI\* permet de maintenir les activités existantes sur ce site économique ; elle permet de leur assurer une extension limitée à 50% de l'emprise au sol existante, sur ces espaces en discontinuité de l'agglomération de la zone d'activités économiques du Pays du Buch, ceci en compatibilité avec l'application de la loi littoral. Ainsi les activités existantes comme l'entreprise Safran peut envisager une extension limitée sur ce site.

## 3.2 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

### Schématisation à l'échelle du SCoT

#### Espace Proche du Rivage

LA TESTE NORD

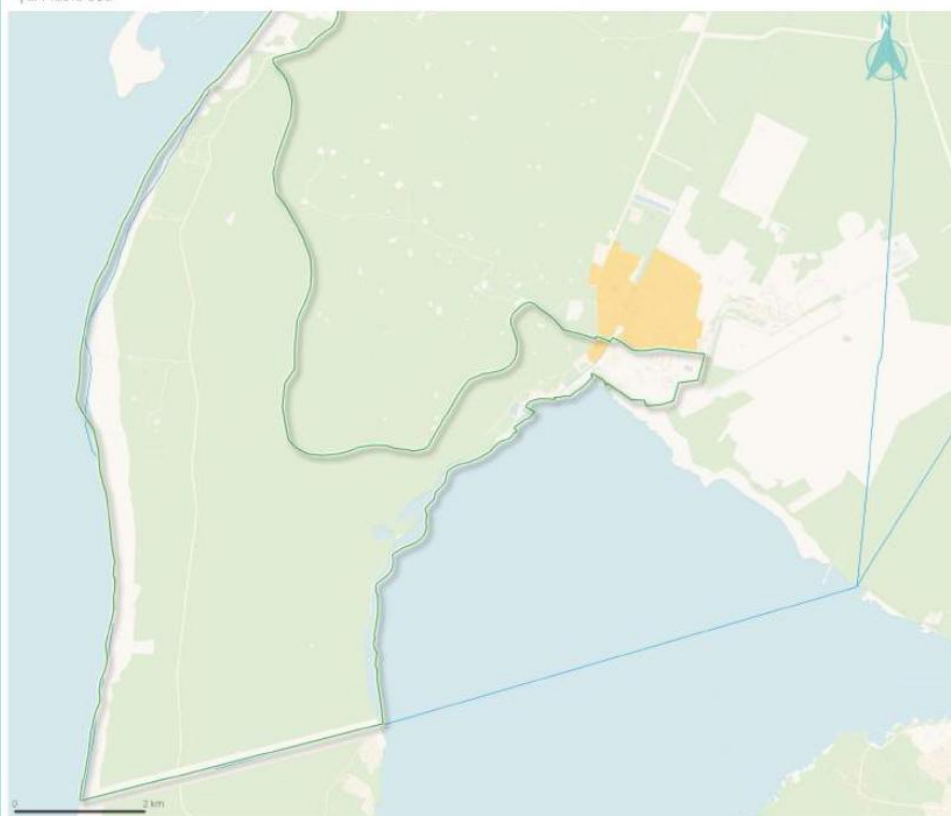


- Espaces Proches du Rivage
- Aléa Fort du PPRISM
- Agglomération
- Village
- Agglomération économique
- Secteur déjà urbanisé

Réalisation : SYBARVAL, CIATADIA Conseil - Mai 2024

#### Espace Proche du Rivage

LA TESTE SUD

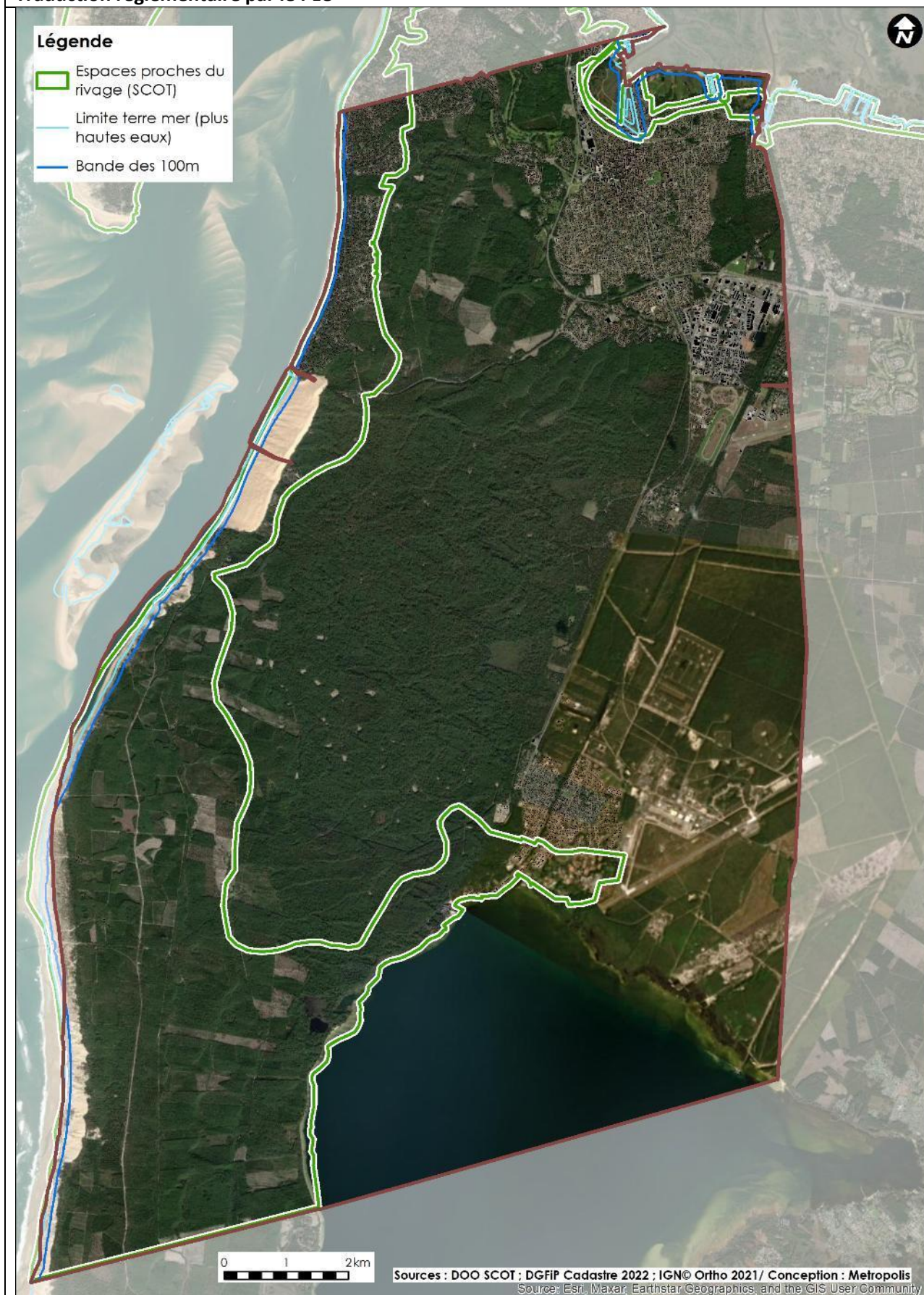


- Espaces Proches du Rivage
- Aléa Fort du PPRISM
- Agglomération
- Village
- Agglomération économique
- Secteur déjà urbanisé

Réalisation : SYBARVAL, CIATADIA Conseil - Mai 2024



## Traduction réglementaire par le PLU



A l'échelle de la commune













### A l'échelle du Pyla sur Mer

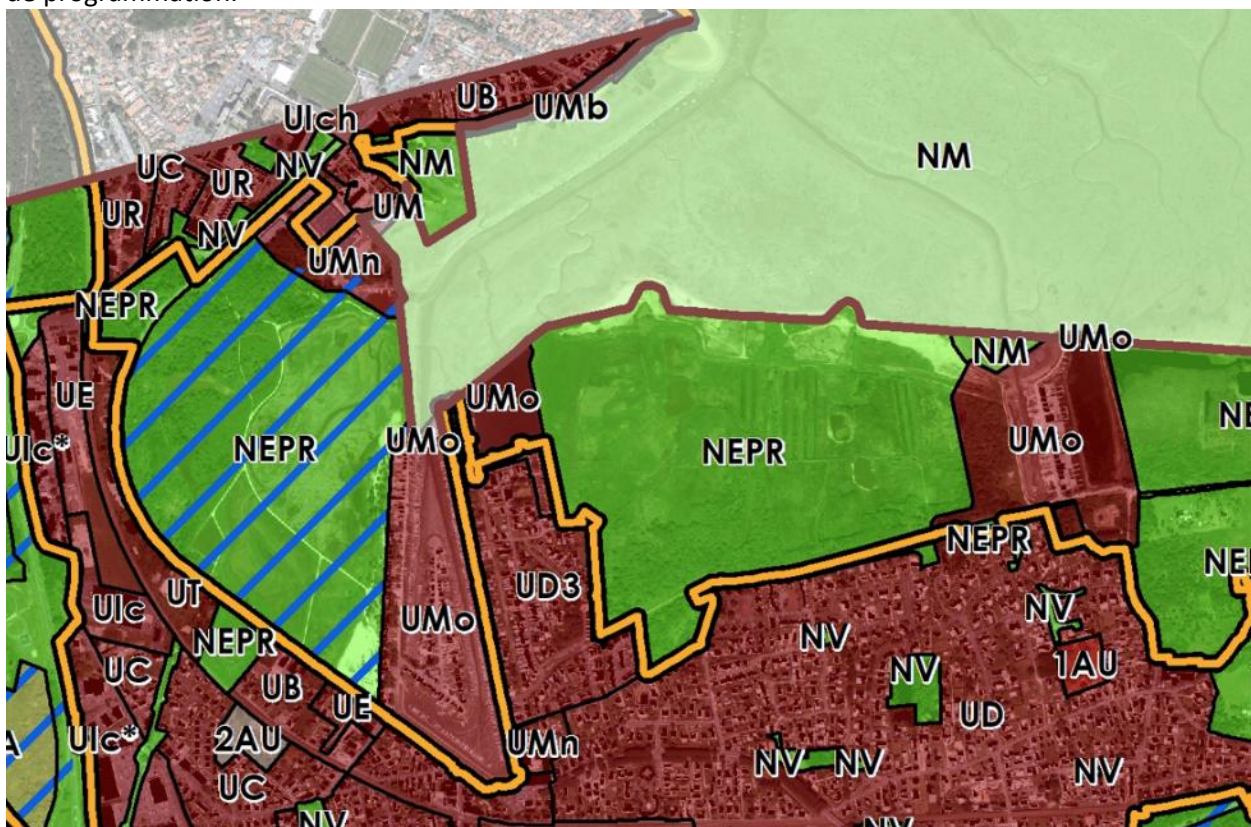
La définition des EPR s'appuie sur la prise en compte d'espaces physiquement en lien avec le littoral et paysagèrement homogène, à savoir les milieux naturels marins du Bassin d'Arcachon.



La position du site dans les espaces proches du rivage peut recevoir une urbanisation limitée sans qu'il y ait besoin de la motiver selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau. La commune a traduit dans le PLU la délimitation des espaces proches du qui touche aussi bien des zones naturelles, des milieux urbains que des espaces d'urbanisation future.

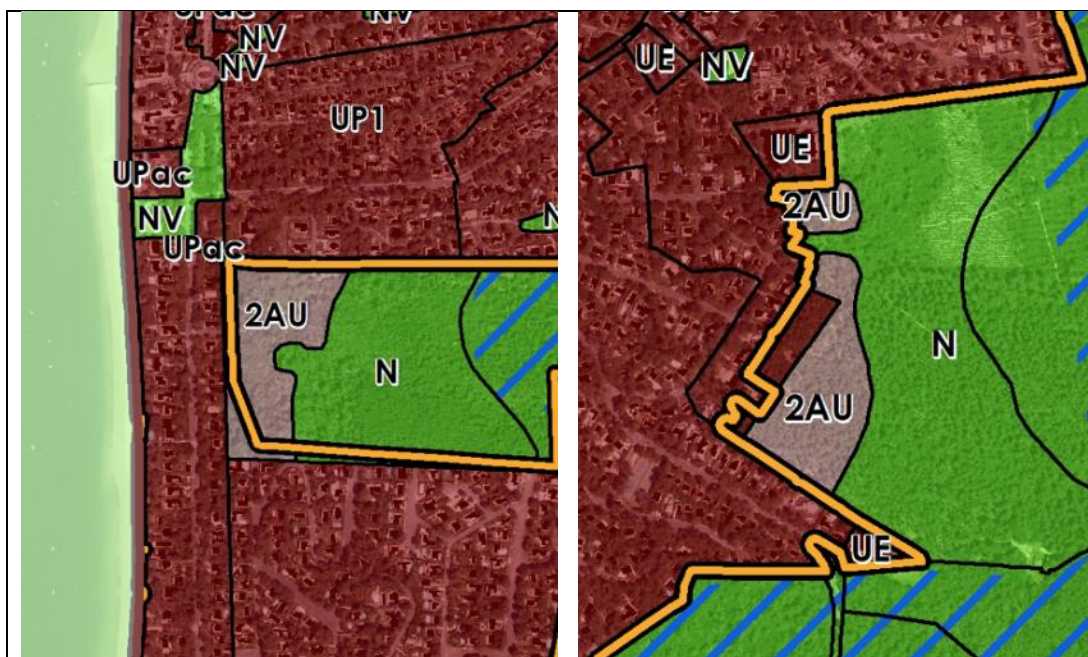
Dans le cas de la révision du PLU de La Teste de Buch, il est prévu quelques extensions limitées de l'urbanisation :

Sur la teste de Buch, la création d'une zone UT à vocation touristique dans laquelle l'urbanisation à vocation touristique, de loisirs et sportive est limitée aux emprises des constructions existantes auxquelles s'ajoute une extension de 20% des emprises existantes. Le site, localisé au sein de l'agglomération (à proximité du pôle d'échange multimodal de la gare), est particulièrement intéressant pour assurer la valorisation de la façade maritime du bassin le long de la RD650 (avenue du Général Leclerc) et des prés salés ouest (coupure d'urbanisation et espace remarquable dans le SCOT). Cette zone est compatible avec la prescription 256 permettant la réappropriation de cette bande de terrains entre les prés salés ouest et la voie ferrée, Ce secteur peut accueillir du logement, des services et des équipements, ainsi que des commerces de proximité. L'aménagement doit faire l'objet d'une approche globale, envisageant une totale reconfiguration et intégrant la route départementale RD650. Le projet doit prévoir une végétalisation importante sur la base d'essences locales, ainsi qu'un accès en mobilités douces. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



Sur la teste de Buch, sont définies d'une zone UMn pour la gestion du pôle nautique au nord des prés salés ouest et de zone Umo pour la gestion des ports (port central et sa maline et port du Rocher).

Sur le Pyla sur Mer, 3 zones 2AU sont identifiées en continuité de l'agglomération et à l'intérieur des espaces proches du rivage. Ces zones 2Au sont conditionnées à la révision du PLU.



L'urbanisation future des espaces proches du rivage concerne les sites du Haut Pyla et du Vieux Pyla. Le PLU n'a pas prévu l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs dans l'immédiat et resteront en zone 2AU. Toutefois lorsque ces ouvertures seront envisagées, elles seront réalisées dans la continuité de l'urbanisation existante et respecteront le principe d'une urbanisation limitée qui se mesure, d'une part, par rapport à l'emprise urbaine existante et d'autre part, par son respect du tissu bâti environnant et par sa faible covisibilité avec le Bassin d'Arcachon. Ainsi afin de s'assurer de ce dernier principe, le PLU à classer en zone naturelle (NP et NR) en amont de l'ouverture à l'urbanisation, l'ensemble des espaces de covisibilité avec le Bassin d'Arcachon et la Dune du Pilat des secteurs du Haut Pyla, du Vieux Pyla.

La commune de La Teste de Buch, dispose de cinq campings situés en zone naturelle, dans les espaces proches du rivage. Ces cinq campings, qui subissent un grignotage constant de leur périmètre aménagé lié à l'avancée dunaire et à l'érosion du trait de côte, ont nécessité de s'adapter à ces changements.

Aujourd'hui l'exploitation des cinq campings est encore possible et leurs zonages (NLC) est maintenu dans le PLU. Toutefois, ceux-ci ont été réadaptés afin de reclasser en zone naturelle remarquable (NR) l'ensemble des espaces perdus face à l'avancée de la Dune du Pilat. Par ailleurs ces espaces reclassés n'ont pas fait l'objet de compensation, limitant ainsi leur agrandissement.

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

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

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

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

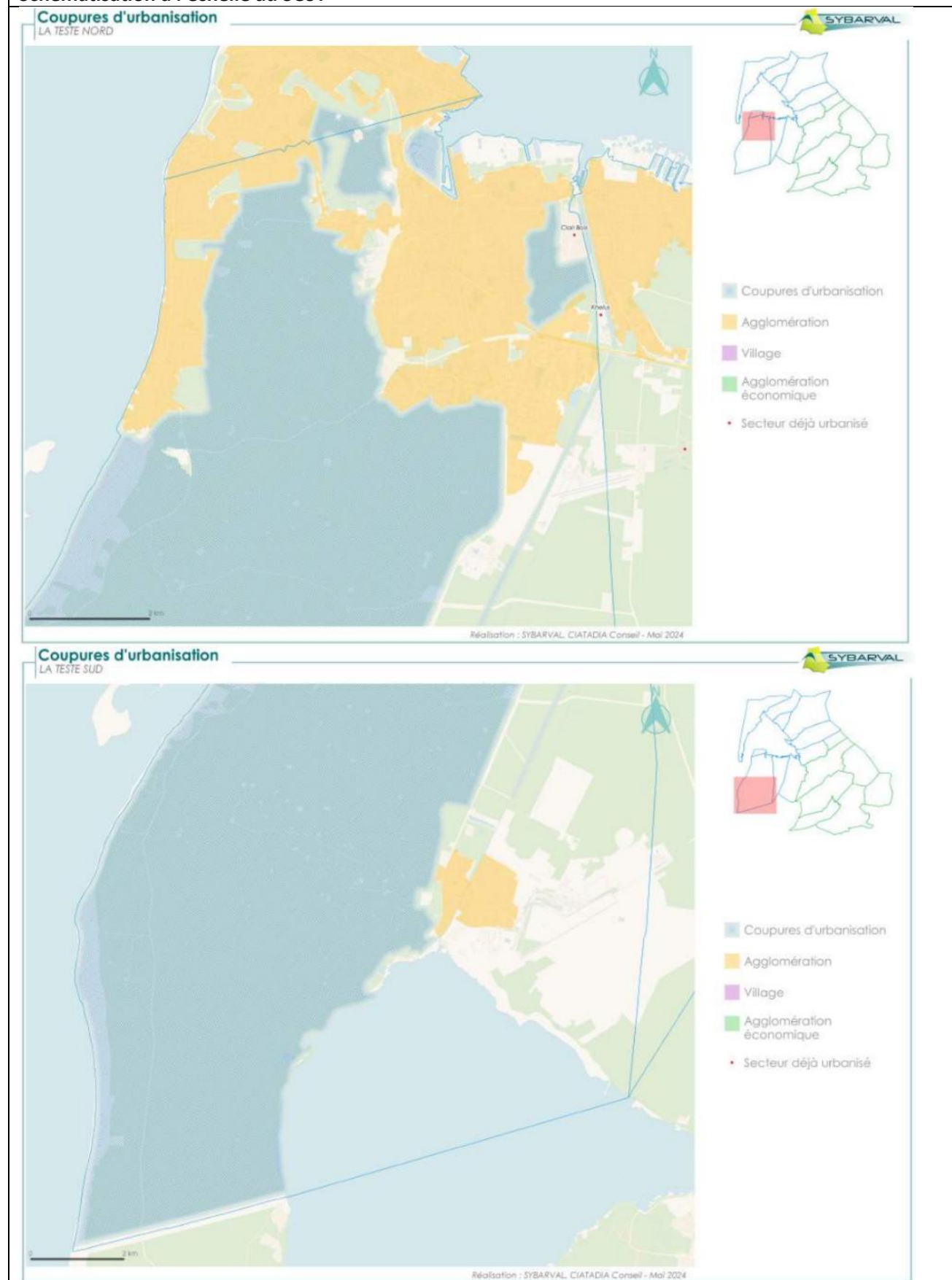
La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable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



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

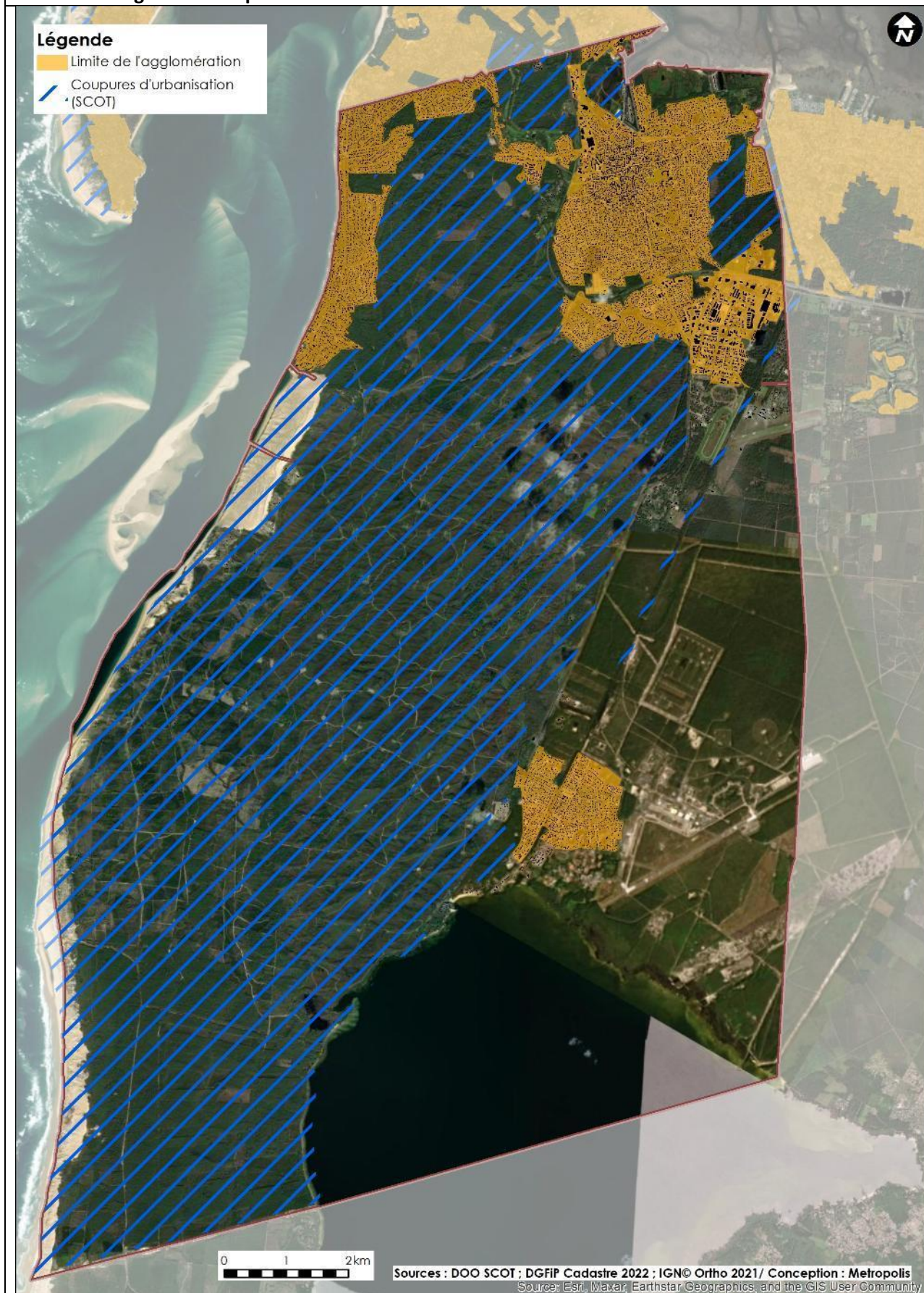
### 3.3 LES COUPURES D'URBANISATION

#### Schématisation à l'échelle du SCoT



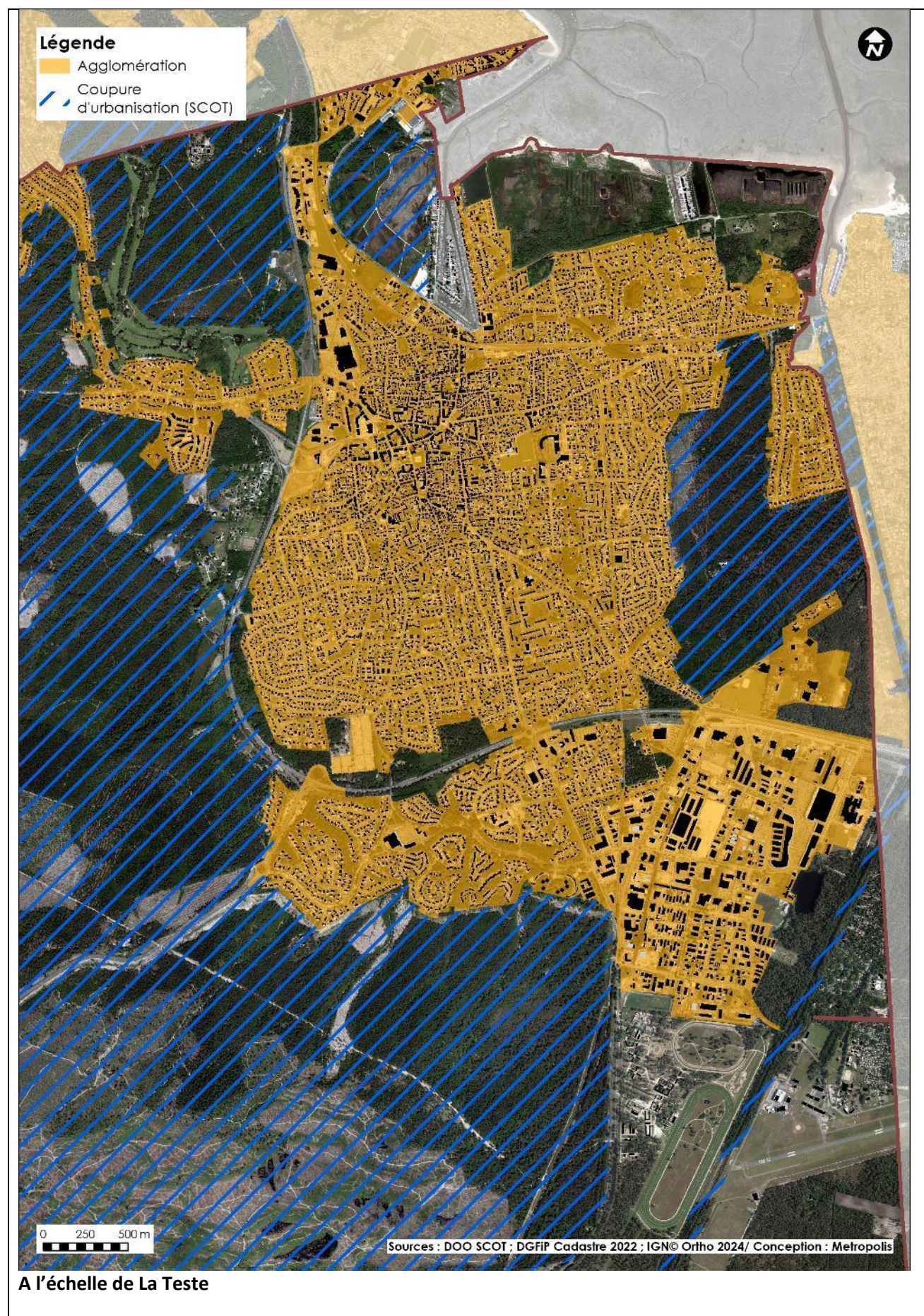


## Traduction réglementaire par le PLU

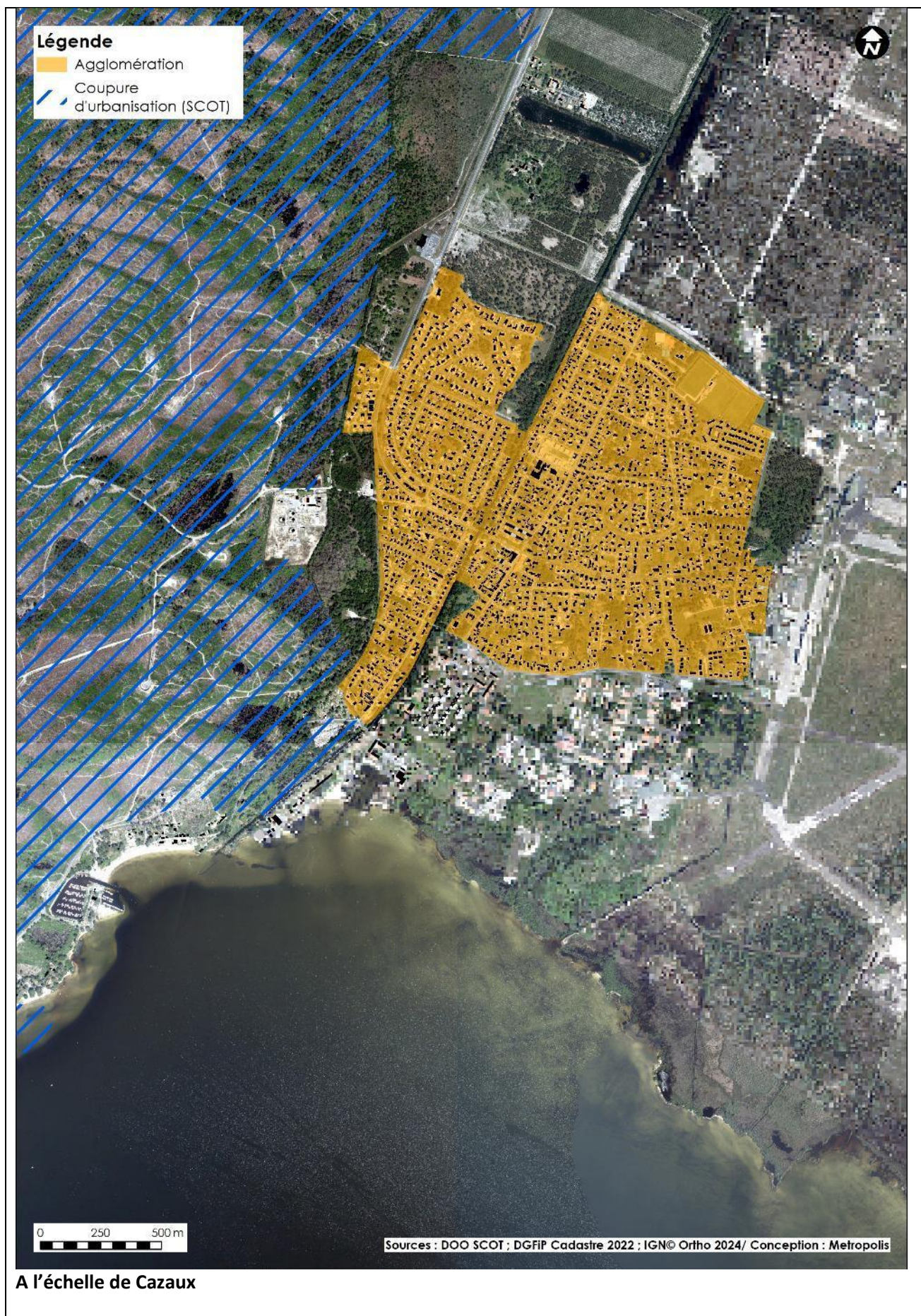


A l'échelle de la commune













### A l'échelle du Pyla sur Mer

Le Plan Local d'Urbanisme assure donc le maintien des coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du SCOT par la mise en place de tout un cortège de zones réglementaires où toute constructibilité y est interdite, en particulier les secteurs de la bande littorale de 100m mais également les espaces remarquables NR et



NRfu (forêt usagère), NP, ... au titre de la loi littorale. À cela, s'ajoute les Espaces Boisés Classés qui couvrent la quasi-intégralité du domaine forestier au sein de ces coupures d'urbanisation.

Seules des secteurs existent permettant de gérer les constructions existantes et la reconstructions de cabanes forestières identifiées sur le plan de zonage.

Les principales coupures d'urbanisation sont :

- Les coupures d'urbanisation établies à l'échelle des trois pôles urbains de la ville (La Teste centre, Pyla-sur-Mer et Cazaux). Ces coupures sont identifiées par la préservation des principales entités forestières présentes entre ces trois pôles :

- o Entre La Teste centre et le Pyla-sur-Mer, le massif forestier du site classé de la grande Dune venant en limite de la RD 217 correspond à une large coupure d'urbanisation. Cette coupure d'urbanisation a été très largement complétée au nord de la RD 217 par le classement en zone naturelle remarquable des forêts du Laurey et de l'Ermitage.

- o Entre La Teste centre et Cazaux, le massif forestier du site classé de la grande Dune et du site inscrit, participe à la définition de la coupure située à l'ouest de la RD 112. A l'est de cette voie, le massif forestier préservé de la Base Aérienne 120 complète cette coupure d'urbanisation.

- Les coupures d'urbanisation établies à l'échelle de l'agglomération. Celles-ci concernent les coupures d'urbanisation établies entre les communes voisines du sud Bassin d'Arcachon et le nord des Landes :

- o La coupure d'urbanisation entre les communes de La Teste de Buch et Gujan-Mestras à l'est est composée du canal des Landes et de ses rives classées en ZPENS. Au nord de la limite communale, cette coupure d'urbanisation s'épaissit sur le boisement de la Pinède de Conteau dont plus des 2/3, soit 94 ha (73%), ont été classés en zone naturelle (N). Plus au sud, cette coupure d'urbanisation s'appuie sur les éléments naturels situés entre La Teste centre et Cazaux dont le domaine militaire de la Base Aérienne 120 constitue une part importante.

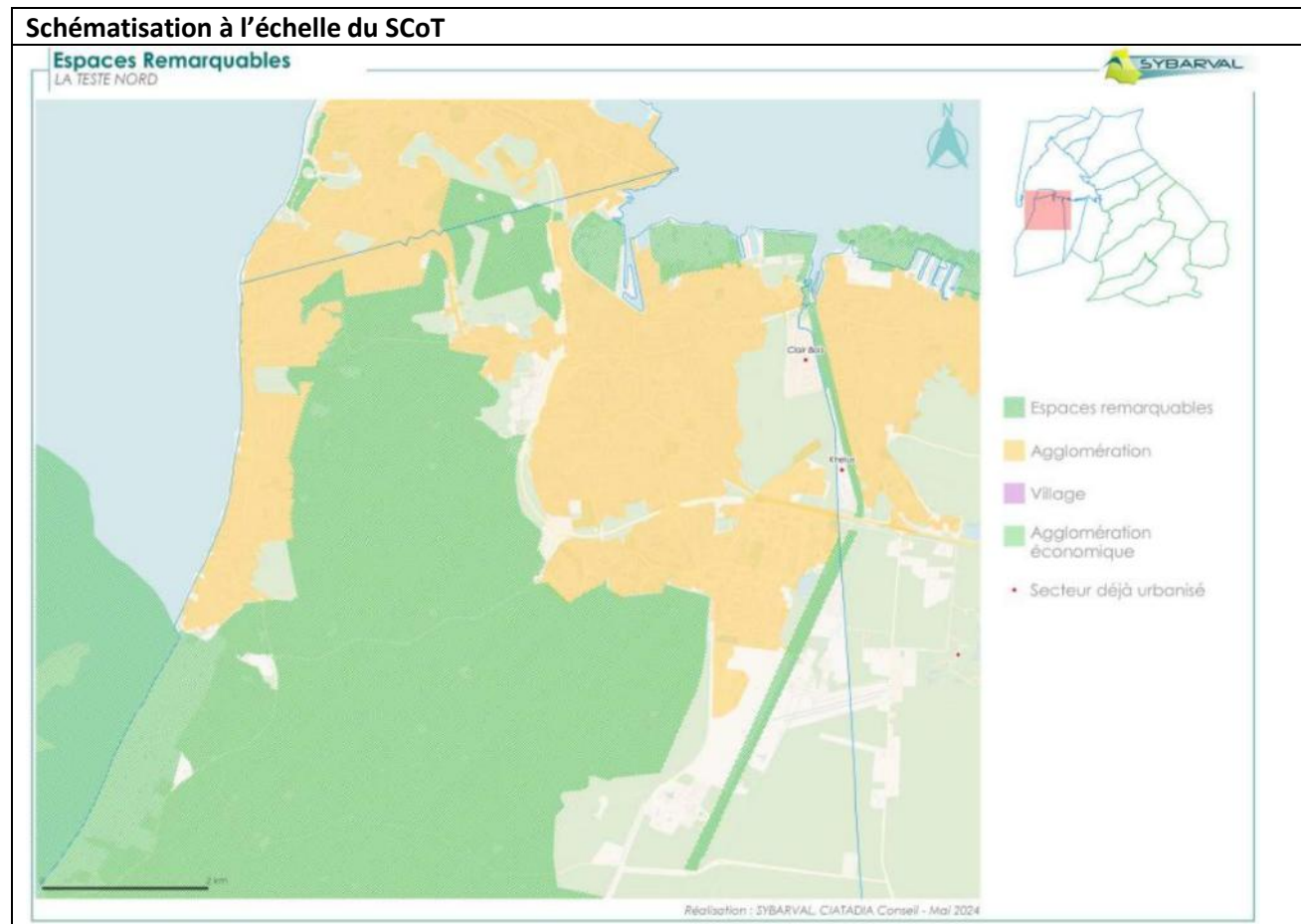
- o La coupure d'urbanisation entre les communes de La Teste de Buch et Arcachon constituée du secteur de Camicas à l'ouest et du domaine maritime à l'est, dont les prés salés ouest qui ont été identifiés comme espace remarquable.

- o La coupure d'urbanisation entre les communes de La Teste de Buch, de Biscarrosse et de Sanguinet dans les Landes qui est constituée du grand massif forestier (13 000 ha) qui inclut la forêt usagère et la Dune du Pilat.

Ainsi l'ensemble des massifs forestiers et maritimes qui participent au maintien des coupures d'urbanisation a été protégé en zones naturelles (N, Ns, NP, NR, NRfu, NL, NM)

## 3.4 LES ESPACES REMARQUABLES ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

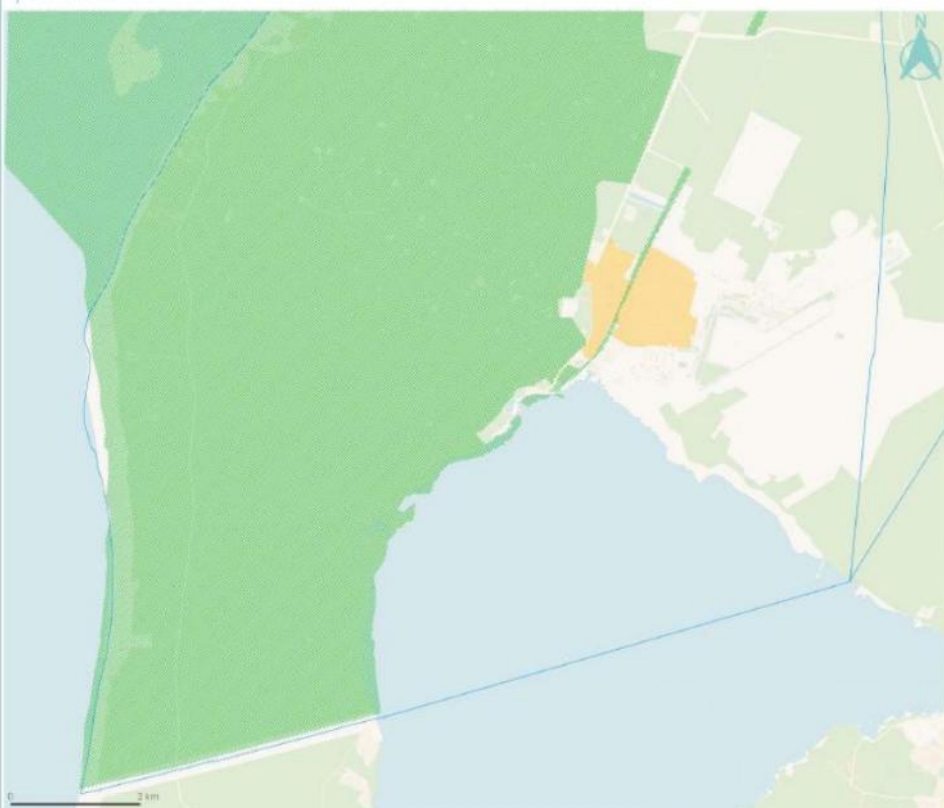
### Schématisation à l'échelle du SCoT



## Espaces Remarquables

LA TESTE SUD

SYBARVAL



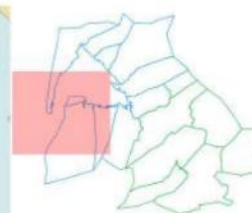
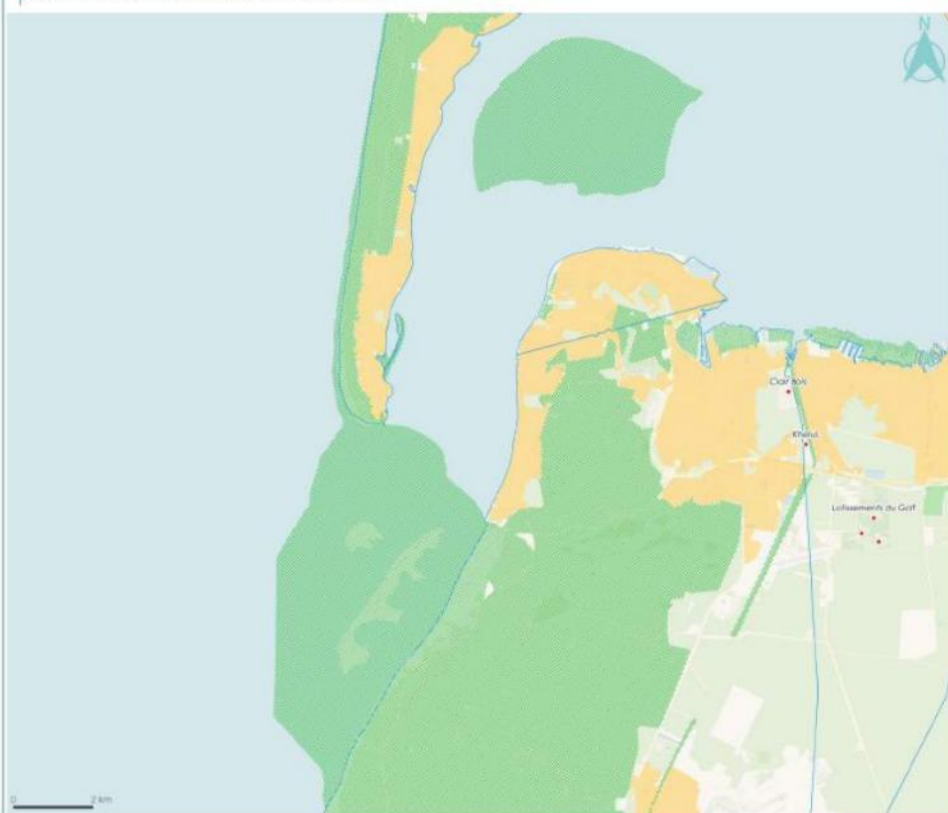
- Espaces remarquables
- Agglomération
- Village
- Agglomération économique
- Secteur déjà urbanisé

Réalisation : SYBARVAL, CIATADIA Conseil - Mai 2024

## Espaces Remarquables

ENTREE DU BASSIN D'ARCACHON ET ILE AUX OISEAUX

SYBARVAL



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

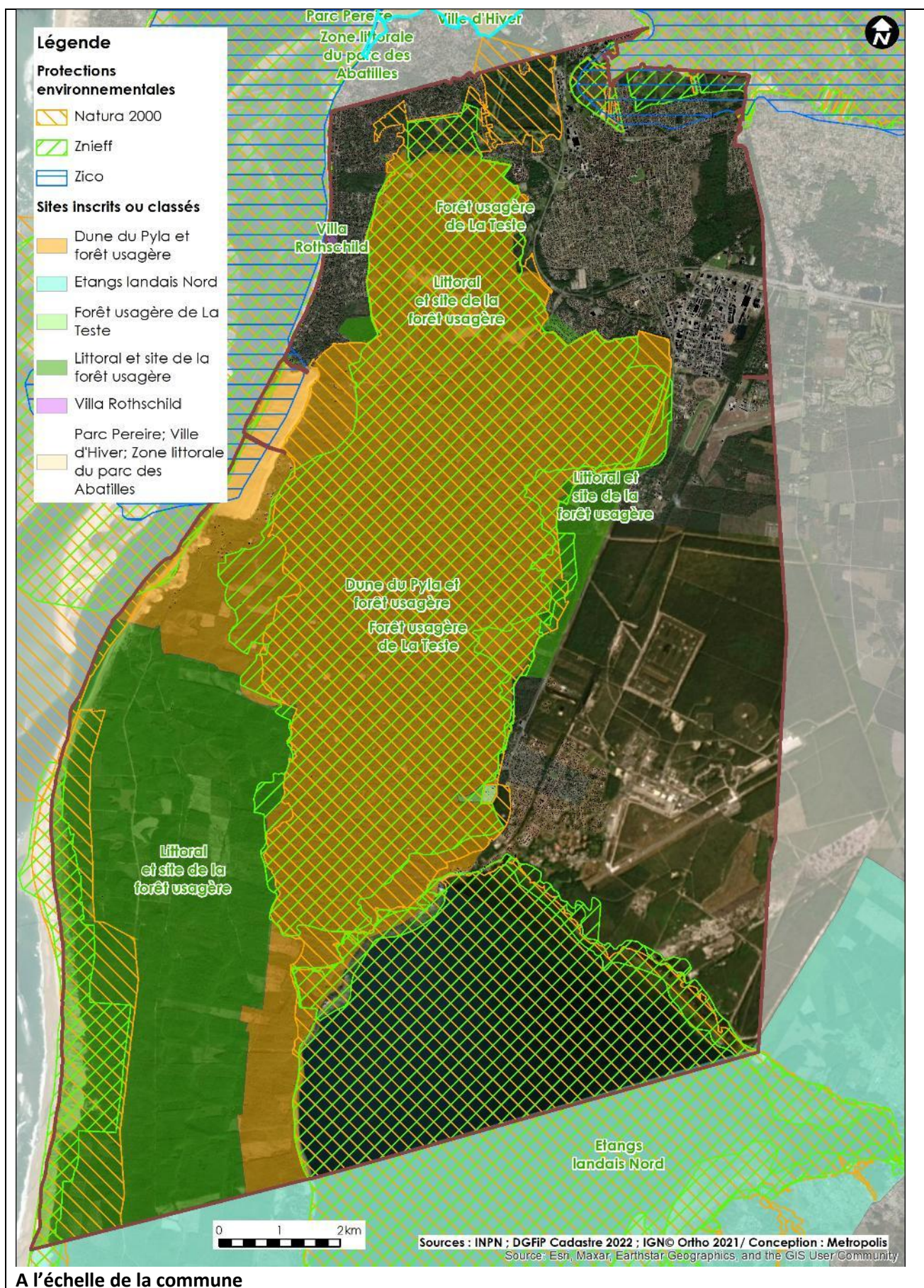
Réalisation : SYBARVAL, CIATADIA Conseil - Mai 2024



## Traduction réglementaire par le PLU



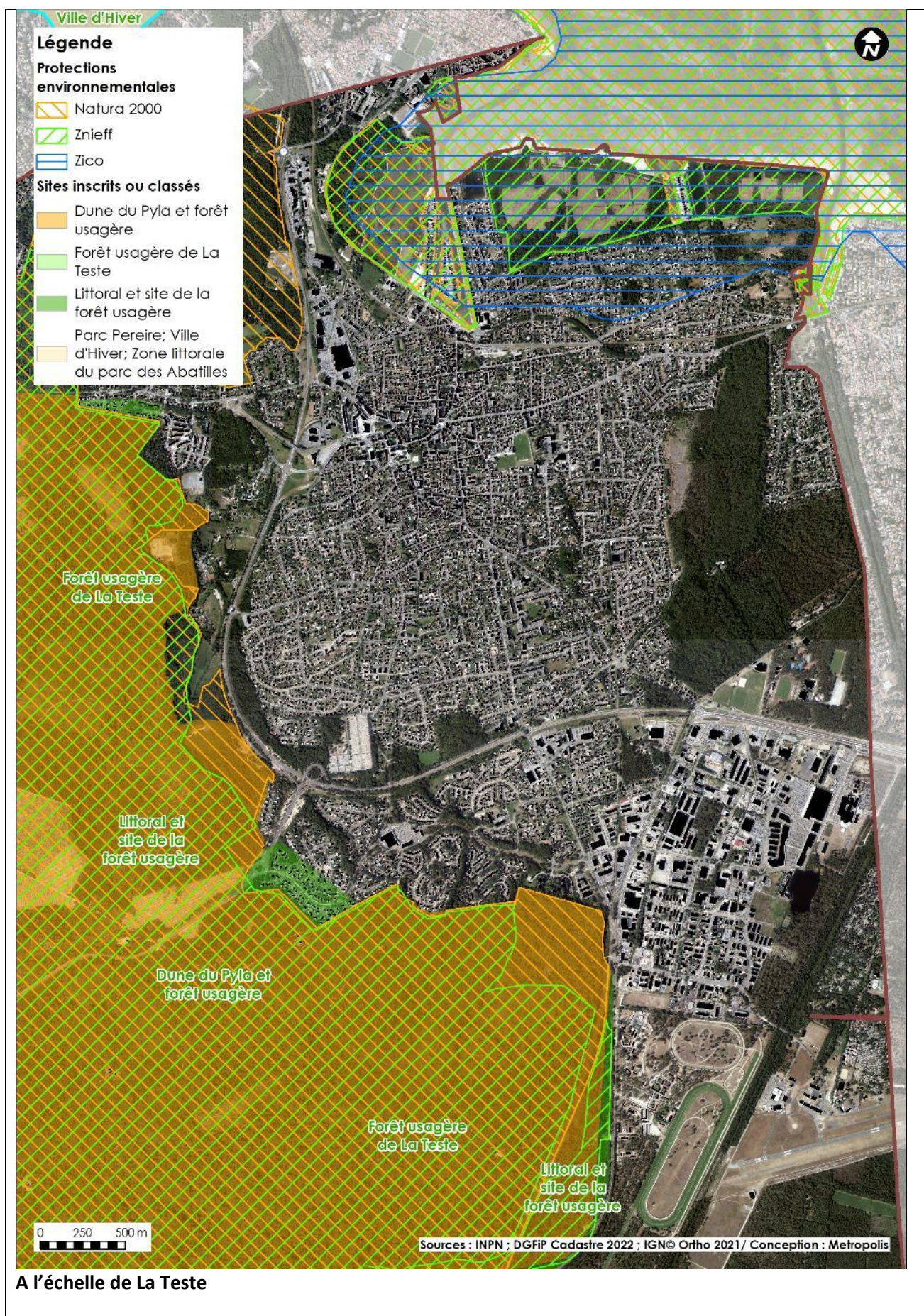








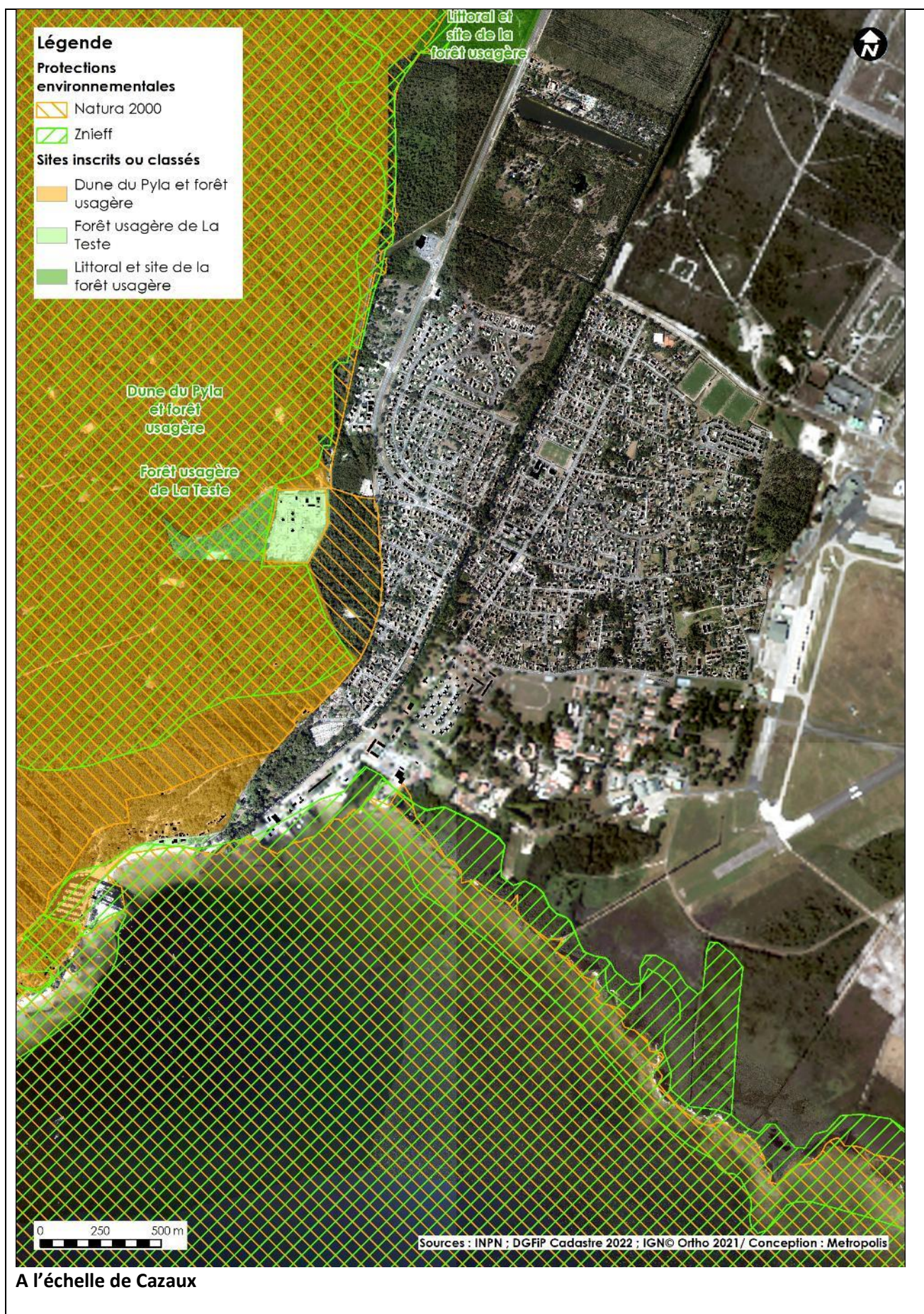








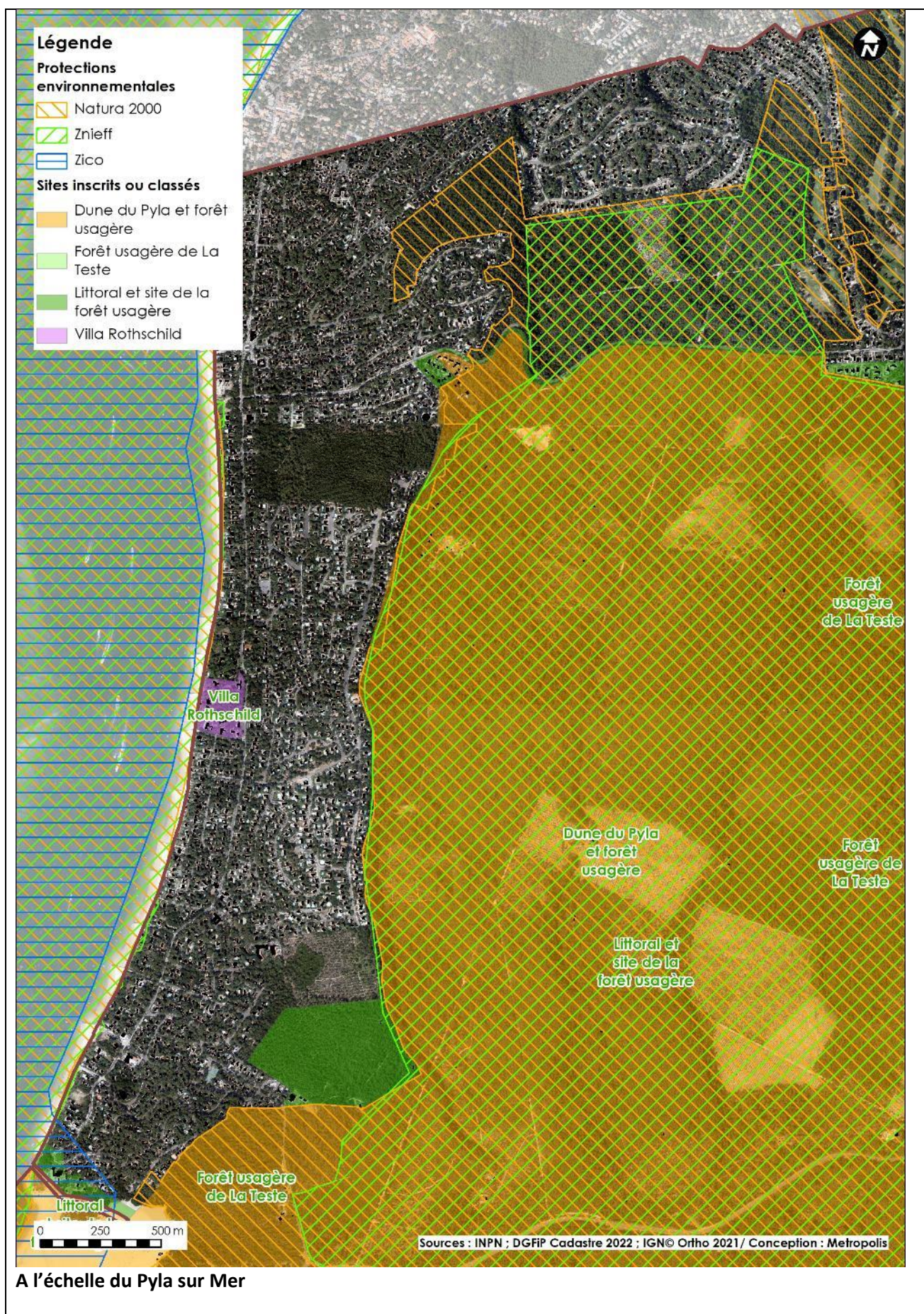














L'identification des espaces remarquables au titre de la loi littoral s'est appuyée sur l'état initial de l'environnement qui a mis en évidence huit grandes entités écologiques sur la commune ainsi que les inventaires patrimoniaux et protections présents sur le territoire :

Sur cette base le PLU a identifié plus de 6000 ha de zones naturelles remarquables au titre de la loi littoral. Cette identification recoupe :

- Les domaines maritimes emblématiques du Bassin d'Arcachon comprenant l'île aux oiseaux et le banc d'Arguin ;
- Les dunes littorales
- Les milieux forestiers et les lettes des massifs de dunes anciennes et modernes ;
- Les rives du lac de Cazaux ;
- Les corridors écologiques du canal des Landes et de la craste de Nezer.

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC). Les EBC participent pleinement à trois principaux objectifs :

- Préserver les grandes entités boisées dont le massif de la forêt usagère ;
- Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de ville ;
- Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en ville.

Ainsi le PLU au regard de ces trois objectifs, affichent **9550,15** ha d'EBC.

### **3.5 LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE AU TITRE DE LA LOI LITTORAL**

Le PLU a identifié dans son diagnostic des pôles de tourisme reconnus comme des sites d'hébergement ou de visite, respectueux de l'environnement et des traditions locales. Sur ces espaces, les pratiques nuisances sont interdites.

De plus, le PLU a identifiés sont patrimoine vernaculaire et culturel (préservation au titre de l'article L.151-19) et a défini sur le Pyla sur Mer un zone et un règlement patrimonial afin de préserver la forme urbaine et la qualité paysagère ce site de ville sous les pins.

Les ports et les sites touristiques sont clairement identifiés : sur ces espaces un règlement spécifique en fonction de la vocation a été établi pour gérer les différents vocations et accueillir de nouvelles constructions en fonction des destinations autorisées ou conditionnées.

Les espaces maritimes font l'objet d'un zonage particulier et spécifique même si ces zonages se localisent sur le domaine public maritime commune.

Le PLU révisé de la Teste de Buch répond aux 3 objectifs suivant du SCOT :

- Objectif 5 : Réduire le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- -Objectif 6.3 : Optimiser l'enveloppe urbaine
- Objectif 9.1 : Rechercher l'optimisation foncière

En effet, comme vu précédemment dans les chapitres précédents dans le présent document s'attache à réduire le rythme et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF). En effet, l'objectif du PLU est de réduire de 54% la consommation des ENAF en compatibilité avec els objectifs du SRADDET de Nouvelle Aquitaine. IL se limite à 37ha d'ENAF d'ici 2037.

La capacité d'accueil de La ville de La Teste de Buch s'appuie majoritairement sur un développement de l'habitat à vocation permanente, dans le prolongement de la vocation résidentielle qu'elle a acquise au cours des 20 dernières années. La Teste remplit un rôle structurant dans le bassin d'habitat local, ce qui est traduit dans le projet de PLU.

Il répond aux besoins de production de logements diversifiés et aux objectifs du PLH de la COBAS **puisque'il permet d'atteindre les objectifs de production de logements ordinaires mais aussi de logements sociaux et de pouvoir à terme dépasser ces objectifs.**



Parallèlement, le PLU participe au développement d'une offre de formation de qualité avec la production d logements diversifiée, permettant aux jeunes testeurs de rester sur le territoire communal. Ainsi, le PLU soutient avec le maintien des populations jeunes permet d'assurer le maintien de l'activité économique locale et l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

De plus, le PLU permet de préserver le socle productif agricole en définissant des zones agricole, certes minimales au regard de la superficie de la commune, cependant ces dernières sont en augmentation par rapport au PLU de 2011.

Au-delà des Plans de Prévention des Risques promulgués par l'Etat, le PLU régit tout particulièrement les lisières entre les espaces urbains et les espaces NAF dans les zones à urbaniser afin de limiter la propagation des risques (inondations, submersions marines et feux de forêt). Il fixe également les conditions d'installation de certaines activités dans les zones à risque et anticipe leur éventuelle relocalisation. Enfin, les collectivités sont également incitées à informer et à sensibiliser les populations permanentes et saisonnières sur les risques et le changement climatique.

Les OAP et le règlement ont introduit des prescriptions permettant de veiller à l'insertion paysagère des opérations dans leur contexte paysager et environnemental.

De plus, le PLU permet d'affirmer les coupures d'urbanisation du territoire notamment en reclassant le pinède de Conteau en zone naturelle inconstructible.

Dans une volonté d'accueillir au mieux les populations actives, le Projet d'Aménagement Stratégique fixe des objectifs ambitieux de production de logements abordables. Parallèlement, il veille au développement d'une offre de formation de qualité et soutient l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

Le PLU permet maintenir le niveau de l'offre de santé en :

- Permettant le développement activités de services dans les zones urbaines et
- classant le périmètre du centre hospitalier en zone urbaine à vocation d'équipement pour lui permettre une évolution en fonction des besoins de constructibilité et des contraintes techniques liées à ce type de construction.

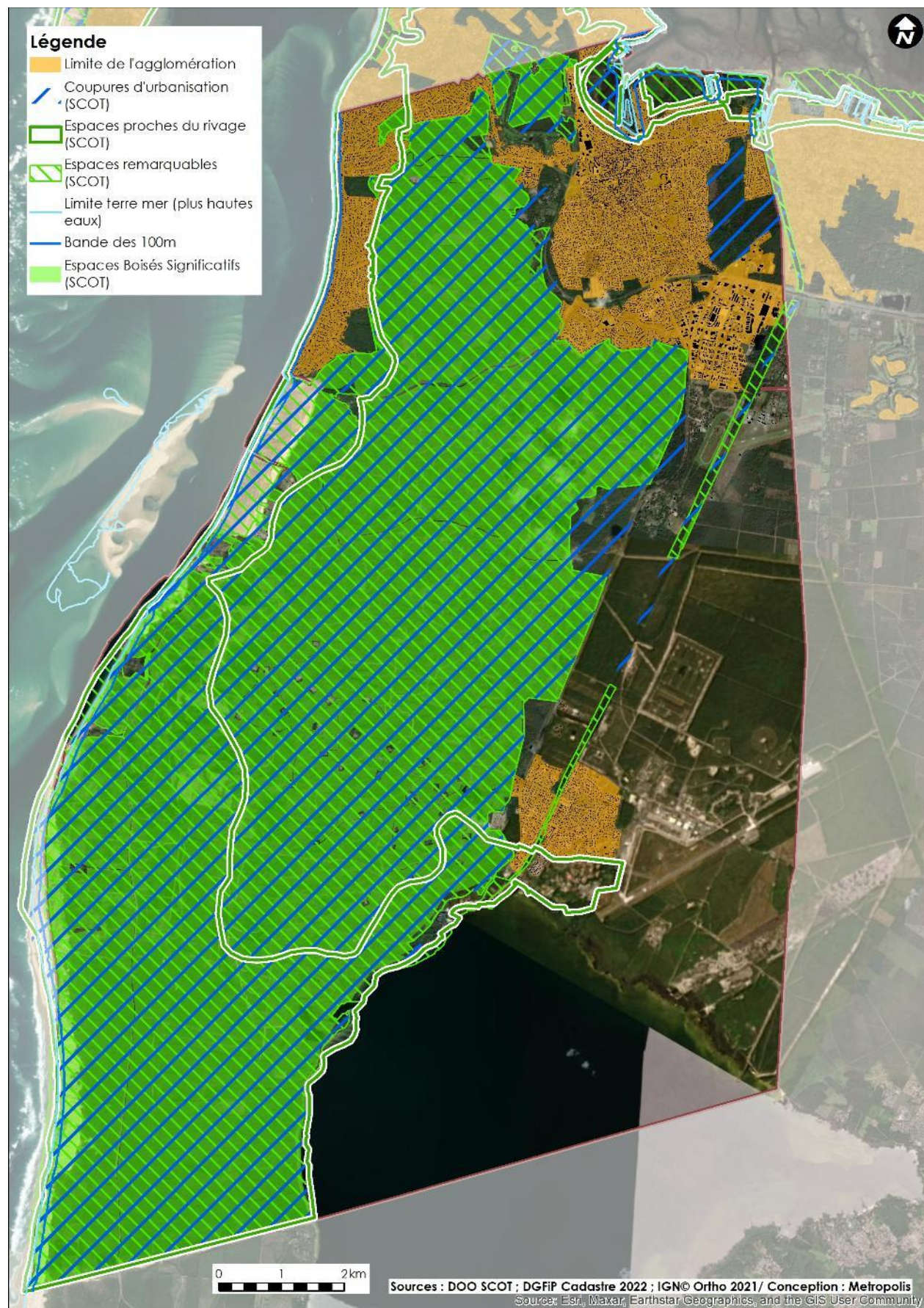
Ainsi le PLU permet :

- La prise en compte des espaces mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme
- Les Espaces Remarquables du Littoral font l'objet d'un classement en zones NR, qui au titre de son règlement d'urbanisme ne peut faire que l'objet d'aménagements légers décrits à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, à l'exclusion de tout autre constructibilité. A ces titres, la pression urbaine induite sur le territoire n'est pas de nature à porter atteinte à la fragilité de ces milieux.
- la prise en compte de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine : Le plan de zonage du PLU tient compte du Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPRSM) approuvé en 2019.
- la prise en compte des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes
- Le dimensionnement de la capacité d'accueil et la localisation des espaces de développement (zones AU) ne sont pas de nature à porter atteinte à ces activités.

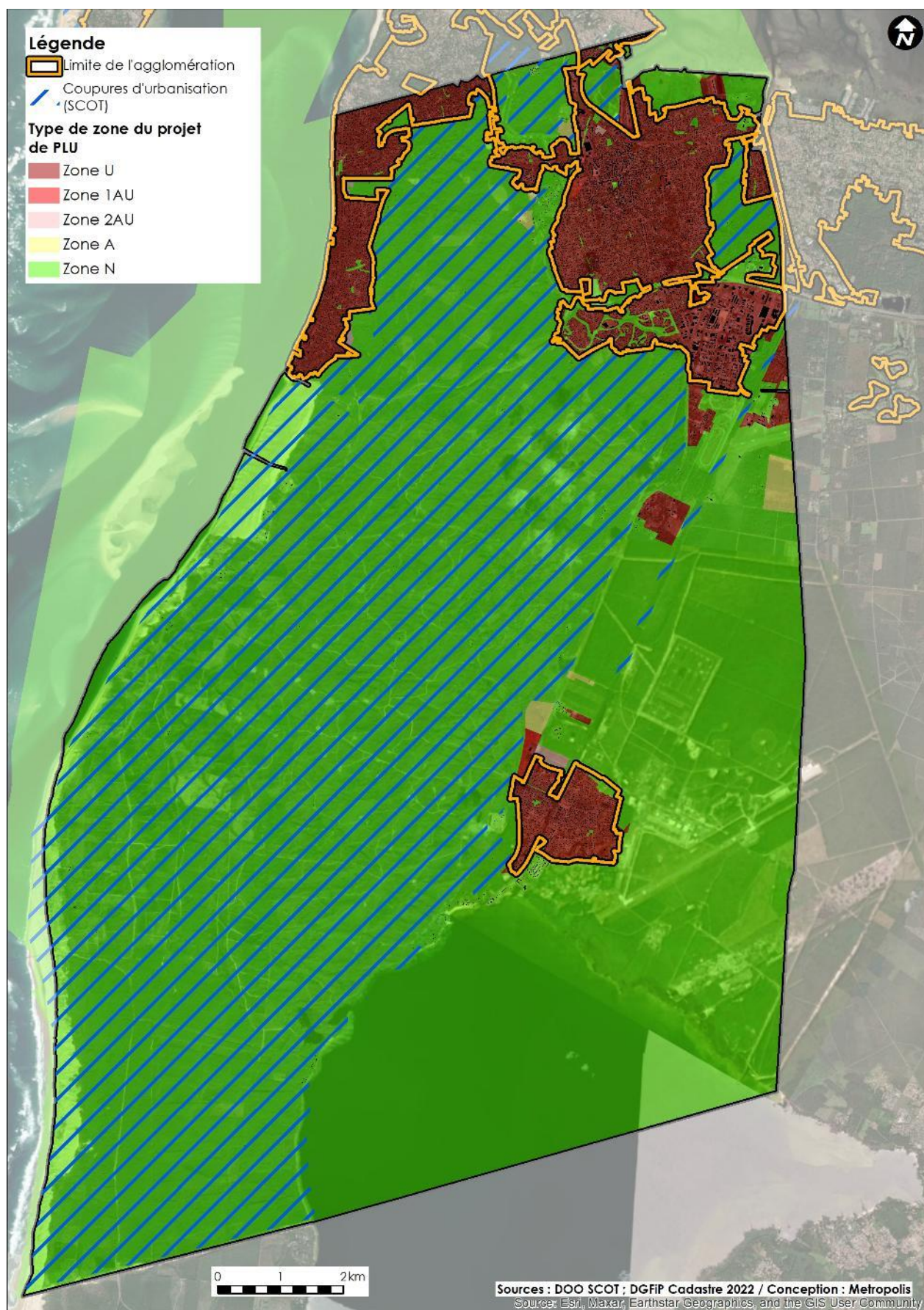
### 3.6 SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE

Les cartographies suivantes permettent de visualiser l'application de la loi littoral sur le territoire et dans la traduction spéciale du PLU.

### 3.6.1 A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

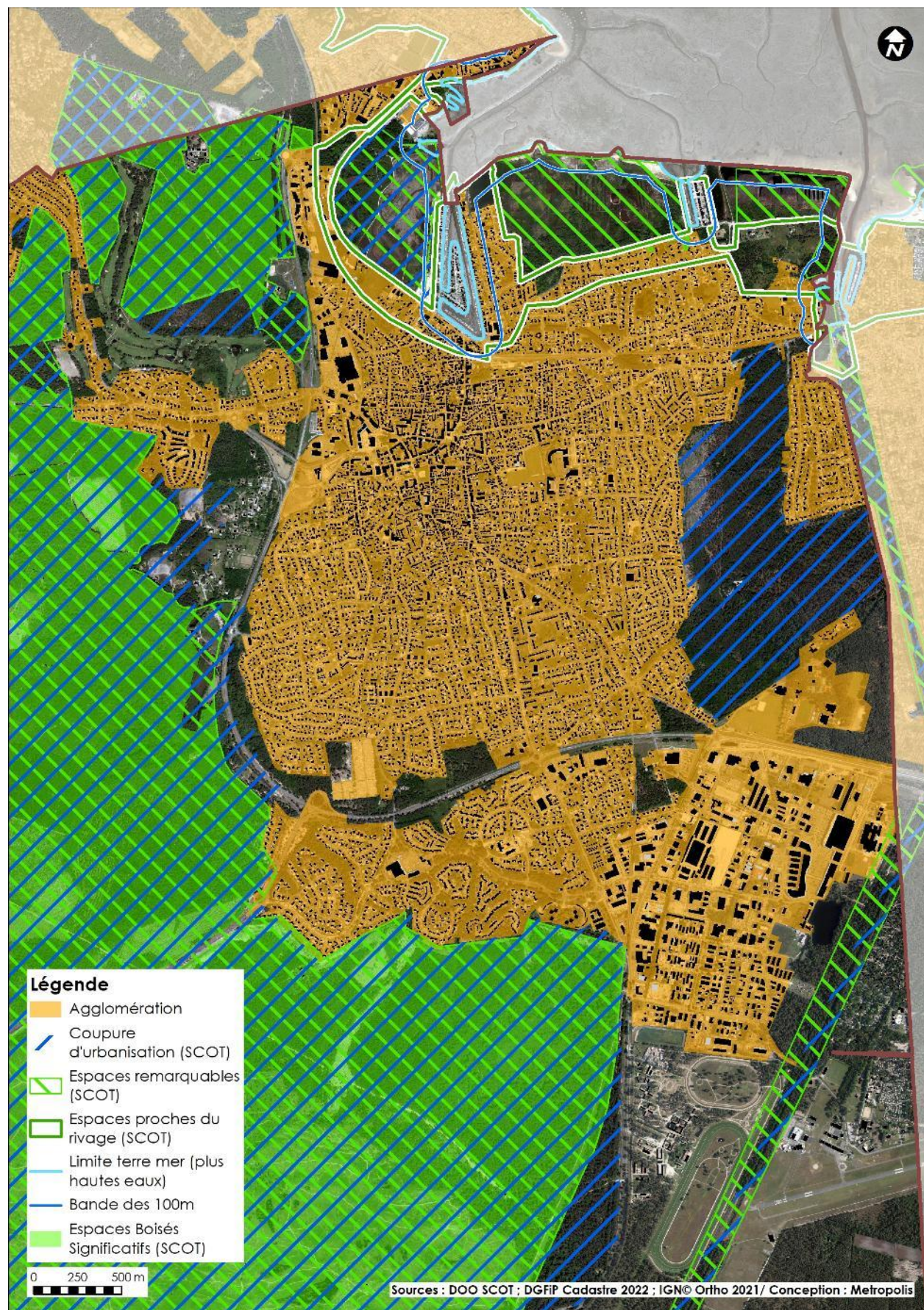




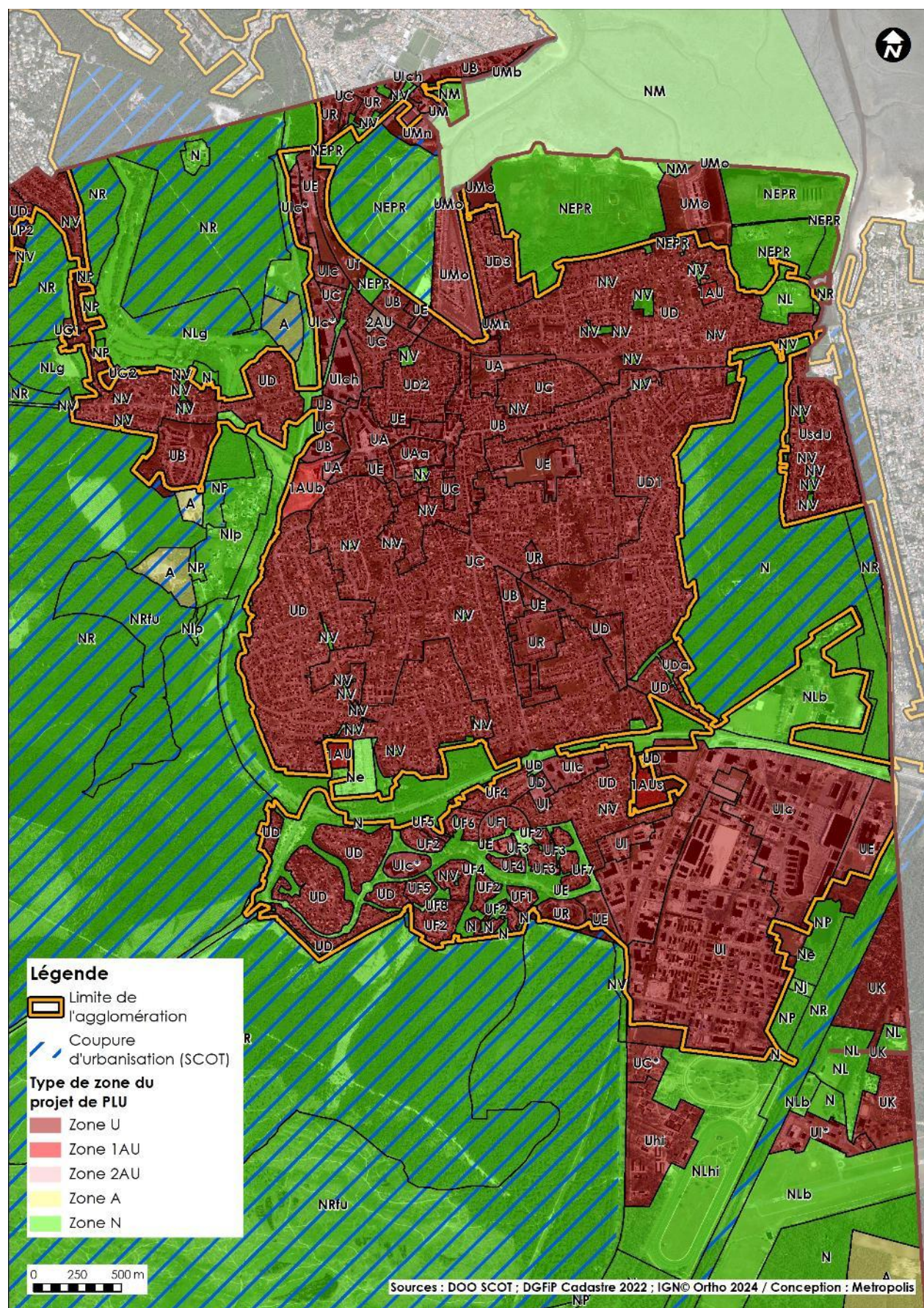




### 3.6.2 A L'ECHELLE DE LA TESTE

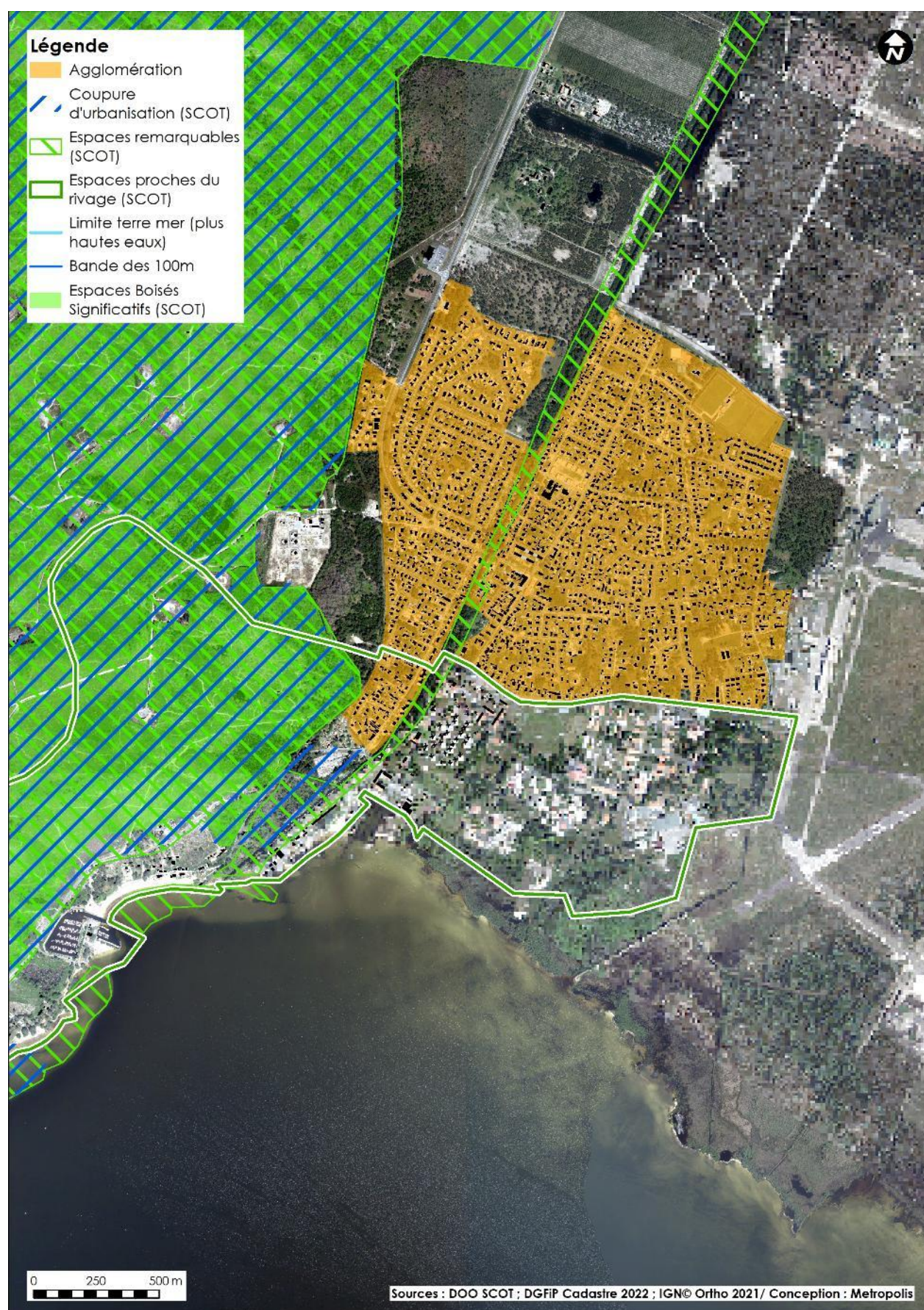




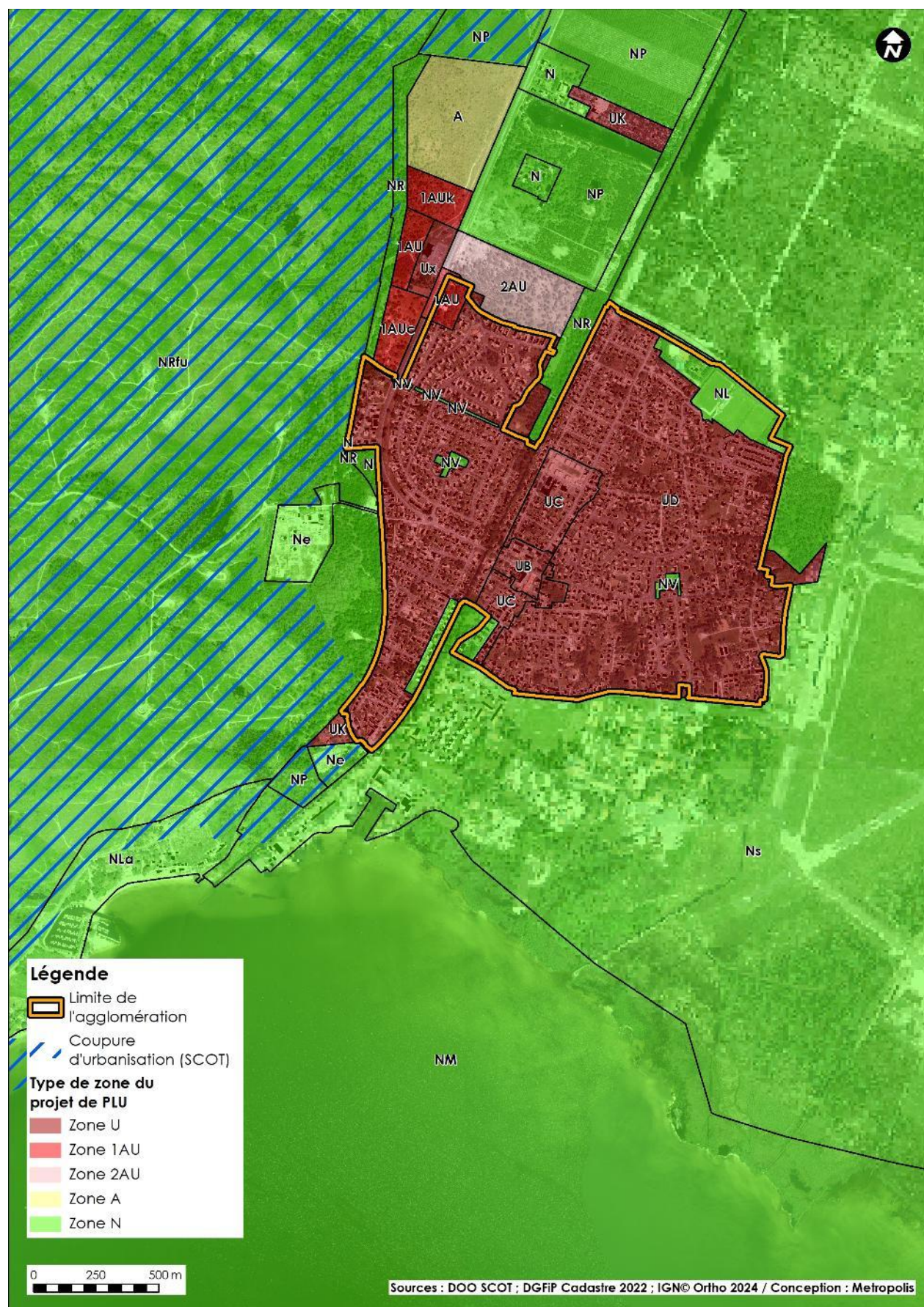




### 3.6.3 A L'ECHELLE DE CAZAUX





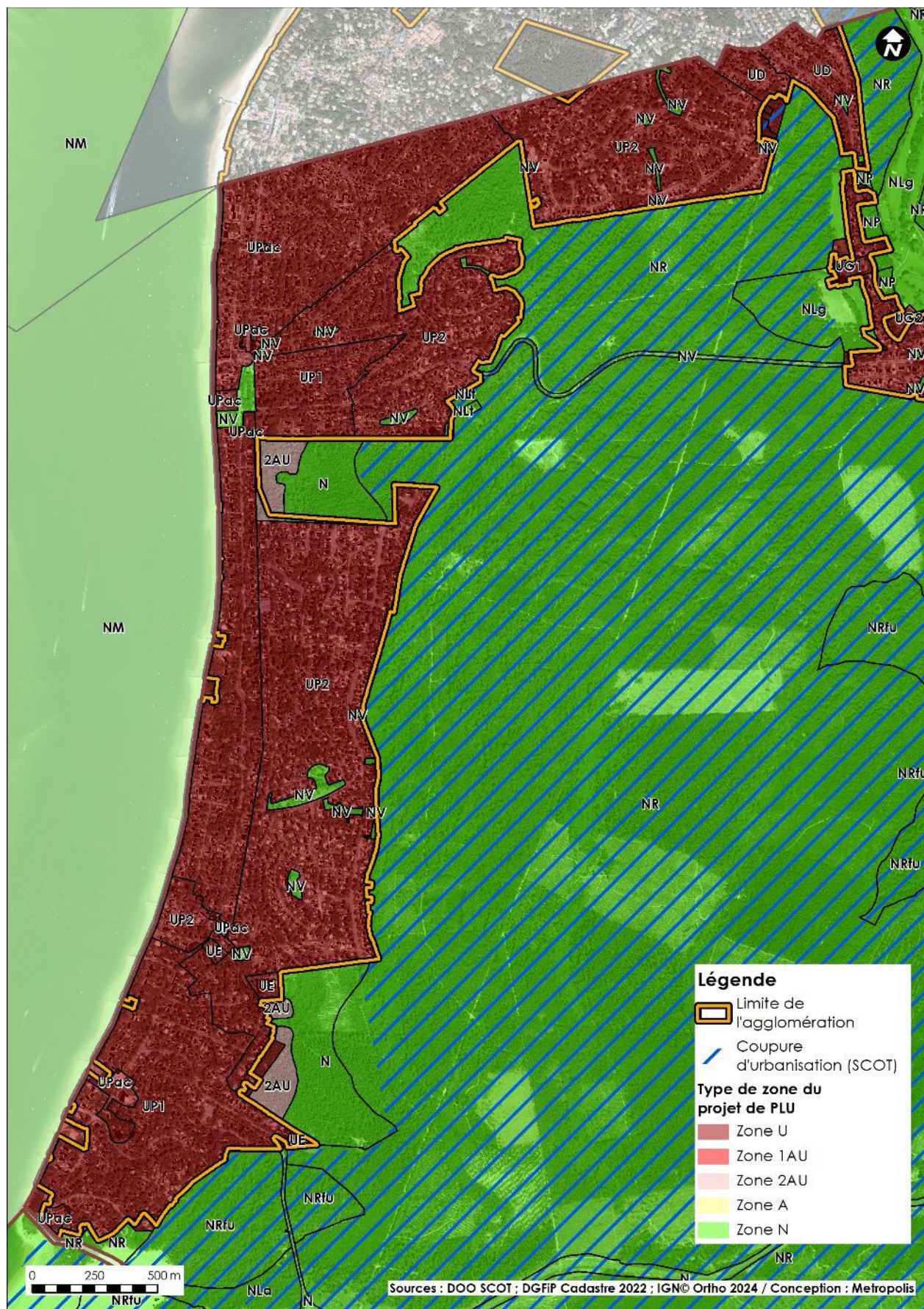




### 3.6.4 A L'ECHELLE DU PYLA SUR MER









## **4. ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE (BARVAL)**

## 4.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

✓ **Prise en compte** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.

✓ **Compatibilité** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

✓ **Conformité** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

Le PLU de la commune de la Teste de Buch est couvert par le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, approuvé le 6 juin 2024. Il s'agit d'un document d'urbanisme de rang supérieur, avec lequel le PLU se doit d'être compatible.

**Le SCoT est également un document dit « intégrateur » car il a pour charge de s'articuler lui-même avec d'autres documents cadre (ex : SAGE, SMVM,...).**

Une analyse de la bonne articulation du PLU de La Teste de Buch avec le SCoT du BARVAL a été faite : les principales dispositions du PLU s'inscrivent dans les lignes directrices fixées dans le DOO du SCoT. Pour rappel, le SCoT a pour ambition les points formulés dans le tableau suivant.



**AXE 1 : Préserver : Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

**1.1. Préserver le socle structurant des écosystèmes**

**1.2. Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau**

**1.3. Favoriser les économies d'énergie**

**1.4. Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques**

**1.5. Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

**AXE 2 : Accueillir : Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification**

**2.1. Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants**

**2.2. Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle**

**2.3. Améliorer et diversifier les mobilités**

**AXE 3 : Conforter : Activités économiques, agricoles et commerciales**

**3.1 Renforcer l'économie productive du territoire**

**3.2 Consolider les filières existantes et émergentes du territoire**



<b>3.3 Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire</b>
<b>3.4 Optimiser l'accessibilité numérique et les usages associés</b>
<b>3.5 Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques (DAACL)</b>
<b>Volet « Littoral »</b>
<b>4.1 Maitriser et développer durablement l'urbanisation des communes littorales</b>
<b>4.2 Protéger et préserver les espaces sensibles du littoral du Bassin d'Arcachon</b>
<b>Volet « Maritime »</b>
<b>5.1 Déclinaison de la loi Littoral</b>
<b>5.2 Les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conditions de compatibilité des divers usages</b>

## 4.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BARVAL

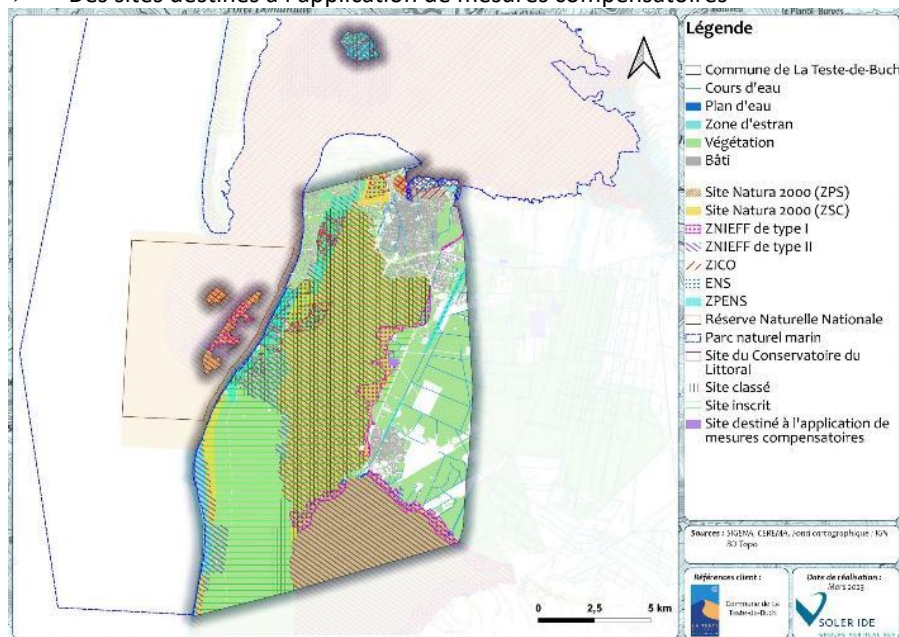
**AXE 1 - Préserver : Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

### 1.1 Préserver le socle structurant des écosystèmes

#### Compatibilité du PLU

Le PLU a établi sa trame verte et bleue sur la base des espaces préservés réglementairement :

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



Le PLU délimite dans le zonage un zonage Naturel (N) spécifique décliné à tous les espaces identifiés à préserver (NR, NRfu, NP, NEPR, ...) sur plus de 10658 ha.

Le PLU développe la vocation des espaces agricoles, naturels et forestiers qu'ils soient stratégiques adaptée à la vocation de la zone. Les zones naturelles terrestres représentent une superficie de plus de 1350 ha. Le PLU développe les zones agricoles notamment à l'entrée nord de Cazaux. La surface des zones agricoles passe de 62ha à 78 ha. Ces espaces agricoles et naturels sont préservés de toute nouvelle urbanisation : seule la construction d'extensions limitées, d'annexes, de bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

Des secteurs à vocations de loisirs, sportifs, campings sont délimités dans les espaces naturels afin de gérer les extensions limitées des constructions existantes, en fonction de la vocation et de la localisation de ces secteurs.

La consommation d'espaces NAF par l'urbanisation sur la période du PLU a été réduite de 54% par rapport à la période de référence, respectant les objectifs déclinés par le SRADDET. Cette réduction de la consommation d'espaces NAF permet de limiter la pression sur les espaces naturels agricoles et forestiers.



Le PLU a établi sa trame verte et bleue sur la base des espaces préservés réglementairement et des continuités écologiques définies dans l'EIE.

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

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

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

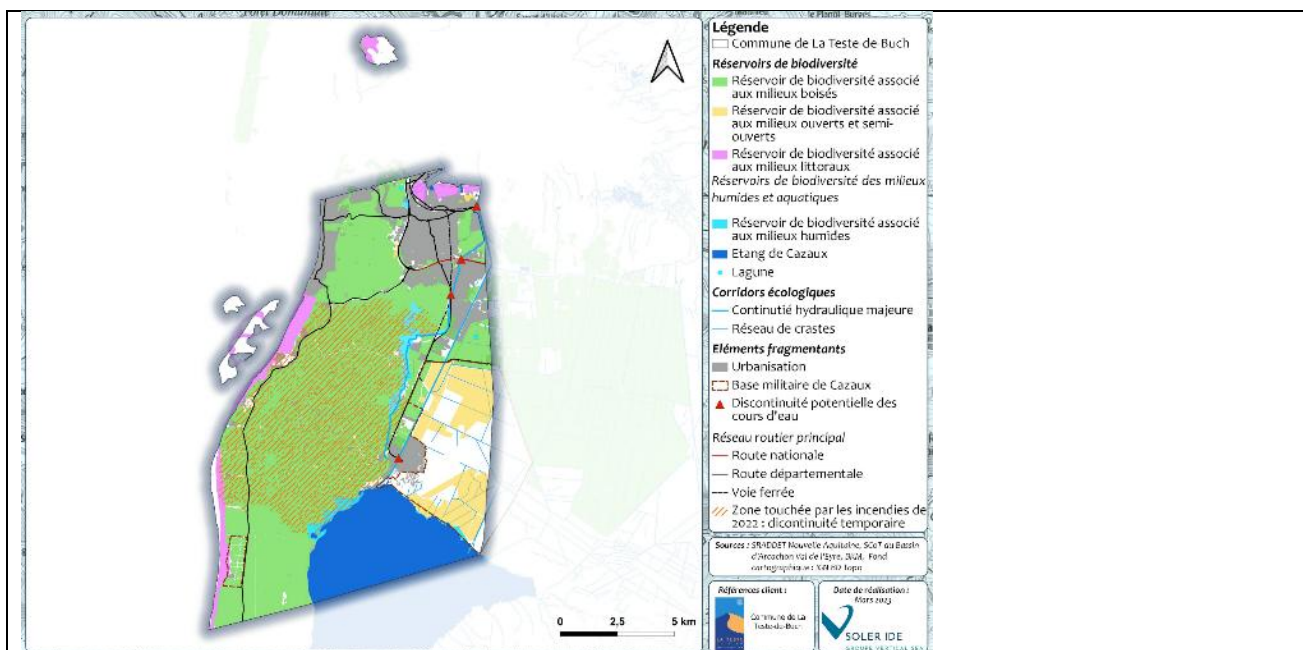
- Les zones de diversité à enjeux terrestres. Sur la commune de La Teste-de-Buch, il s'agit des secteurs de forêts dunaires ainsi que des secteurs de landes au sud-est ;
- La matrice forestière : elle représente un ensemble dynamique lié aux cycles sylvicoles, participant directement à la mosaïque d'habitats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

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

Ainsi, les éléments suivants ont été identifiés :

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

Le PLU délimite dans le zonage un zonage Naturel (N) spécifique décliné à tous les espaces identifiés à préserver (NR, NRfu, NP, NEPR, ...) sur plus de 10658 ha.



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

Les principales infrastructures de transport concernées sur la commune sont :

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

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

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

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

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

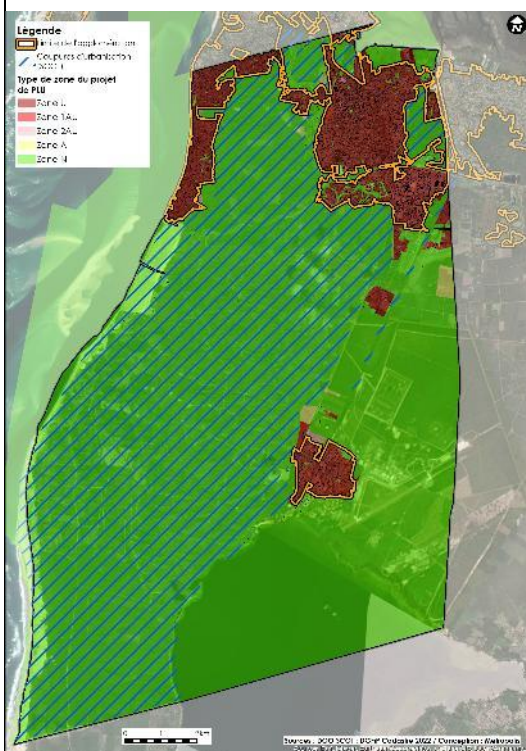
Au niveau de ces zones, la perméabilité écologique est restreinte.

Dans les zones urbaines, le PLU développe les zones de naturelles en ville et les classe en zone Nv. Elle représente une superficie de plus de 50 ha.

De plus, dans les zones urbaines et à urbaniser, une part des terrains et des parcelles constructibles se voient imposées un coefficient de pleine terre permettant de préserver non seulement le couvert végétal, le développer mais aussi assurer la pérennité et le développement d'espaces naturels en ville.



Les OAP en limite des zones urbaines et des espaces naturels ou agricoles définissent des interfaces (zones de contact entre l'espace urbain bâti et l'espace naturel, forestier ou agricole qui l'environne). Ces espaces sont intégrés aux périmètres des OAP qui définissent les usages ne portant pas atteinte à leur intégrité et pouvant être autorisés sans nouvelle avancée du front bâti, mais interdit strictement la construction de nouvelles infrastructures non démontables qui ne sont pas dédiées à des services publics ou d'intérêt général.



Le PLU identifie et cartographie les coupures d'urbanisation afin qu'elles ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des constructions ponctuelles ou isolées y figurent.

En complément des coupures d'urbanisation locales identifiées au titre de la loi Littoral, le règlement du PLU classe en zone Naturelle ou Agricole la grande continuité naturelle du plateau forestier des Landes de Gascogne afin de maintenir des continuités écologiques et naturelles entre la terre et la mer : la zone naturelle est déclinée en fonction des espaces remarquables traversés (NR, NRfu, Np, N). A chacune de ces zones naturelles correspond un règlement de préservation adapté à ces enjeux. La zone naturelle représente plus de 10658 ha.

Le règlement écrit des zones naturelles définit les usages autorisés ne portant pas atteinte à son intégrité et ne permet pas la création de nouveaux bâtis ou la construction de nouvelles infrastructures non démontables (hors équipements nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt général (ex. DFCI).

Dans le cadre de nouvelles opérations définies dans les OAP, une attention tout aussi particulière est portée au traitement de ces lisières d'urbanisation tant d'un point de vue paysager et que de la valorisation des espaces urbains bâtis.

La zone A dans le PLU de La Teste comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## 1.2. Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau

CF. évaluation environnementale

## 1.3. Favoriser les économies d'énergie

Le PLU définit réglementairement que les matériaux et techniques innovants visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

En application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs neufs comme existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, sur au moins 50 % de leur superficie est obligatoire.

De manière générale, les aires de stationnement peuvent être recouvertes d'ombrières photovoltaïques.

## 1.4. Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques

Le PLU interdit toute construction nouvelle en zone forestière et densification des bâtis à usage d'habitation préexistants, hormis les dispositifs classiques de défense contre l'incendie (tour de guet ou agropastoralisme par exemple) ou exploitation forestière. Les extensions sont possibles sur les bâtiments existants, ainsi que la création d'annexes. Aucune création de logement ne devra y être possible.

Suite au terrible incendie de 2022, la reconstruction à l'identique des cabanes de résiniers existantes détruites est un point important introduit dans le règlement de la zone à l'occasion la révision du PLU.

Cette reconstruction est conditionnée. Les projets de reconstruction des cabanes forestières doivent présenter les mesures cumulatives de sécurité publique et architecturales suivantes :

- avoir deux accès obligatoires, pour répondre à la sécurité si un incendie se déclarait.
- débroussailler l'espace autour de chaque cabane selon un rayon de 50m,
- prouver la régularité de l'édification de la cabane,
- respecter les caractéristiques architecturales selon l'inventaire d'identification des cabanes.

Conformément aux orientations du Schéma Interdépartemental de Protection de la Forêt contre l'Incendie et au Code Forestier, les propriétaires d'habitation préservent un espace entretenu de 50 mètres entre les constructions et les forêts par le biais du débroussaillage. Les OLD sont inscrites dans les dispositions générales et communes à toutes les zones. Afin de lutter contre la dispersion des feux et de favoriser l'intervention de la défense incendie, le PLU interdit au sein de ces lisières, les constructions isolées.

Le PLU inscrit dans les OAP que tout projet d'urbanisation situé à moins de 50 mètres d'un espace de forêt doit prévoir, dans son périmètre d'intervention foncière ou en périphérie de l'opération, une bande inconstructible d'un minimum de 50 mètres. Cette bande doit permettre à la fois d'assurer la défensabilité du site (piste périmétrale, hydrants, accès des secours...) et de limiter le risque de propagation de l'incendie vers les nouveaux enjeux. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme intègrent dans leur règlement écrit les règles applicables à chaque situation afin de réduire le risque dans ces nouvelles zones urbanisées (retraits, plantations, entretien...).

## 1.5. Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

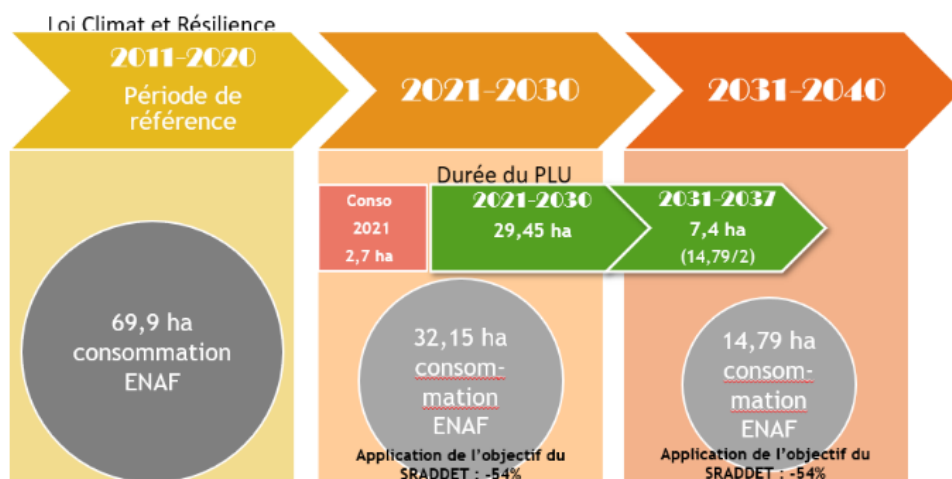
Le PLU détermine les « espaces bâtis agglomérés » en application des dispositions du SCoT. Ceux-ci sont zonés en zones urbaines U. Sont protégés au sein de cette zone urbaine les éléments présentant un intérêt écologique.

À partir de cet espace bâti aggloméré, le PLU identifie plusieurs zones 1AU en continuité directe avec le tissu bâti existant du cœur de bourg, et deux zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU (recomposition du tissu urbain en lien avec le futur pôle d'échange multimodal). Le reste du territoire est zoné en A (espaces agricoles) et N(r, rfu, p) (espaces naturels (protégés)), intégrant l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue.

Les zones d'extension de l'urbanisation (1AU et 2AU) représentent 0,19% de la surface communale contre 92% pour les zones agricoles et naturelles. Elles ne remettent donc pas en cause l'équilibre entre ces espaces.



## Objectif consommation ENAF



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

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

La temporalité d'application du PLU est fixée à l'application du PLH de la COBAS renouvelé une fois : la temporalité du Plu est donc de 12 ans (2X6 ans).

La consommation d'espaces NAF par l'urbanisation sur la période du PLU (2025 à 2037) est réduite de 54% par rapport à la période de référence, respectant les objectifs déclinés par le SRADET. Cette réduction de la consommation d'espaces NAF permet de limiter la pression sur les espaces naturels agricoles et forestiers.

Étiquettes de lignes	Somme de SURF_HA
maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1823,04
maintien en zone agricole ou naturelle	22107,31
passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	99,18
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	274,64
<b>Total général</b>	<b>24304,19</b>

Le PLU révisé permet de maintenir les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

- 1823,04 ha de zones urbaines sont maintenus en zones urbaines dans le PLU ;
- 22207,31 ha de zones agricoles ou naturelles sont également maintenus entre Le PLU de 2011 et le PLU de 2025.

En revanche, il est également à noter l'évolution globalement positive suivante : si 99,18 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 274,64 ha qui étaient précédemment des zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles. Cela constitue donc plus de 175 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLU.

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2011 et sa nouvelle version de 2025 permet de mettre en avant les points suivants :

Un effort de contraction des zones urbaines : 62,07 ha des zones urbaines du PLU de 2011 sont reclassées en zone Naturelles ; un effort également sur les réserves foncières du PLU de 2011 (2AU) : 211, 92 ha de ces zones sont reclassés en zone naturelle. Il s'agit par exemple de la pinède de Conteau, afin de la préserver, cet espace constituant une coupure d'urbanisation sur le territoire communal. Mais ce reclassement en zone N correspond à un grand nombre d'espaces à dominante naturelle qui n'ont pas vocation à être urbanisée.

**AXE 2 : Accueillir : Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification****2.1. Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants****Orientation ou objectif formulé par le SCoT****Compatibilité du PLU**

L'objectif est donc de répondre raisonnablement aux besoins en logements dans le cadre d'une croissance démographique plus raisonnable : une croissance annuelle maximale de 0,8%.

L'un des principaux enjeux de la déclinaison réglementaire du PLU vis-à-vis de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat de la COBAS, est de se donner les moyens et les outils qui doivent répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU de pouvoir le faire.

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

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

Dans les OAP, les servitudes de mixité sociales qui sont mise en place permettent de produire un certain nombre de logements sociaux (853 LLS), comme le montre le tableau suivant. De plus, le PLU intègre le nombre de logements sociaux non encore comptabilisé s'élève à 751 logements.

Ainsi en ajoutant les logements sociaux produire dans le cadre du PLU et les logements non encore comptabilisés, le bilan est positif puisqu'il s'élève à 1604 unités, dépassant les objectifs du PLH d'ici 2037.

Les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à 3055 logements réparties comme suit :

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS				
Type d'espaces libres	U	1AU	2AU	Total
Unité Foncière libre habitat	604			604
Unité Foncière densifiable habitat	720			720
OAP	415	750	566	1731
Total général	1739	750	566	3055

La capacité de production de logements du PLU intègre les perspectives de densification des espaces libres et en matière de division parcellaire qui sont maintenant encadrées réglementairement. Ce chiffre est issu du travail réalisé dans le cadre de l'étude de densification.

Les zones urbaines permettent la production de 57,5% des logements programmés dans le PLU.

Les densités induites de la programmation de logements du PLU sont compatibles avec celles du SCoT, permettant de garantir une qualité urbaine sur la commune, centralité majeure de la COBAS.

Les aménagements au sein des zones U et 1AU assurent une accessibilité par tous les modes de transport, ainsi qu'une proximité avec le réseau de transport en commun.

Le règlement des zones ouvertes à l'urbanisation favorise la mitoyenneté et la continuité. L'alignement, la volumétrie, les hauteurs..., sont également réglementés.

Par ailleurs, les OAP proposent un traitement qualitatif de l'espace public, par l'organisation de liaisons piétonnes et cyclables, une bonne répartition des fonctions et une conception architecturale contemporaine respectueuse de l'identité des sites.

L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU (2025) est inférieure à celle du PLU en vigueur (2011), s'expliquant par le choix de recentrer le potentiel de développement urbain dans et autour du centre-ville et de privilégier les extensions urbaines limitées.



Le PLU définit réglementairement que les matériaux et techniques innovants visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

En application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs neufs comme existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, sur au moins 50 % de leur superficie est obligatoire.

De manière générale, les aires de stationnement peuvent être recouvertes d'ombrières photovoltaïques.

## 2.2. Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle

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

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

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

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

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

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

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

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

Parallèlement, le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux. Un vaste projet de recomposition est en cours de réalisation permettant de constituer un parcours de 18 trous en deux boucles de 9 trous, s'organisant autour du nouveau club house, situé à l'est du boulevard d'Arcachon. A l'ouest du boulevard en lieu et place de l'actuel club house, un projet hôtelier est envisagé, adossé à un 9 trous, extrêmement compacts. Ainsi, l'ancien projet d'extension du golf qui représentait une surface aménagée supplémentaire de 33 ha, situé à l'ouest du boulevard, est abandonné. Seule est maintenue une surface de 8 ha permettant la réalisation du parcours de 9 trous compacts adossé à l'équipement hôtelier, tout en préservant les espaces boisés sensibles périphériques. Par ailleurs la réorganisation du golf existant situé à l'est du boulevard d'Arcachon, nécessite une extension de 10 ha afin de réinstaller les trous n° 1 et 18 ainsi que le practice. Ces espaces sont classés ou maintenus en zone NLg. Cette recomposition globale permet la préservation en zone naturelle de plus 26 ha supplémentaires classés en zone NR et en EBC conformément au jugement de 2015.

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

### 2.3. Améliorer et diversifier les mobilités

Un effort de rationalisation des espaces ouverts à l'urbanisation a été réalisé pour que la population nouvelle soit accueillie à proximité des équipements publics et des réseaux de communication présents sur la commune.

La population nouvelle y aura donc plus facilement accès.

À l'échelle de la COBAS, le PLU favorise la desserte en transports en commun, à travers la planification d'un certain nombre de projets de mobilité : Schéma Cyclable, déploiement d'un RER métropolitain (création d'un pôle d'échanges multimodal autour de la gare), amélioration du réseau de bus...

Ces projets contribuent à faire de la commune de La Teste une entrée territoriale et touristique de l'agglomération.

Enfin, comme vu précédemment, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, à travers les OAP, intégreront des cheminements destinés à développer les pratiques de mobilité douce sur le territoire communal.



**AXE 3 : Conforter : Activités économiques, agricoles et commerciales****3.1 Renforcer l'économie productive du territoire****Compatibilité du PLU**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La zone de l'aérodrome est favorable à l'accueil, au développement et à l'extension d'activités spécifiques, notamment aéronautiques, en pleine compatibilité et complémentarité avec l'existant. Cet espace constitue une agglomération à vocation économique au regard des critères identifiés dans le SCoT, considérant, au regard des activités spécifiques présentes et des contraintes liées, que le critère de densité minimale bâtie (de 1500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par hectare\*) ne peut ici être appliqué. En revanche, bien que relativement isolée, l'emprise de la zone économique de l'aérodrome et les activités présentes traduisent bien le caractère stratégique de ce site à l'échelle de la COBAS. Le développement

et l'extension des activités, notamment industrielles, sur ce site doivent néanmoins pleinement s'intégrer au contexte paysager contribuant à valoriser l'aérodrome.

La zone UI\* de Villemarie, est la seule extension de zone d'activités : en fait, il s'agit d'une actualisation du zonage et du PLU, permettant d'anticiper le développement d'une entreprise phare au niveau national qui y est localisée.

### 3.2 Consolider les filières existantes et émergentes du territoire

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

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

Pour les activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels et journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes). Le règlement favorise la multifonctionnalité dans les zones urbaines afin d'optimiser les mutations dans le sens de la diversification de l'offre.

Les sites de campings sont identifiés et le règlement adaptés afin de maintenir cette offre sur les sites existants.

5 campings localisés dans les espaces proches du rivage ont été identifiés afin de recomposer à terme cette offre d'hébergements. Ils ont été choisis sur la base de critères alliant à la fois la situation géographique, la proximité de sites touristiques et la synergie envisagée avec d'autres activités touristiques déjà existantes.

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

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

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

Les sites d'accueil de Dune du Pilat et du Lac de Cazaux sont identifiés spatialement afin de gérer ces sites majeurs d'attractivité touristique.

Le site du parc zoologique, même si celui-ci se localise dans un coupure d'urbanisation est classé en zone urbaine afin de donner la possibilité d'extension limitée à 30% de son emprise au sol car le zoo participe à cette attractivité touristique.

### 3.3 Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire

Les ports font l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques en fonction de leur vocation (ostréicole, nautique, plaisance, ...). Le règlement a été travaillé avec le syndicat des ports du Bassin. Ainsi, le PLU de la Teste d'inscrit dans cette orientation de consolider l'économie de la mer.

Comme peut en témoigner la matérialisation de la Trame Verte et Bleue territoriale mais également la proportion des zones « naturelles » (N) ou « naturelles protégées » (Np, Nr, NRfu, ...), la surface des espaces naturels et forestiers est considérable. Elle représente plus de 92% du territoire soit 22342,58 hectares (en comptant le domaine maritime). Le territoire testérin est effectivement composé de nombreux espaces naturels et boisés, mais également par un réseau hydrographique très important qui draine l'ensemble du territoire.

Toutefois, la forêt préservée (NR et NRfu) est une forêt de production pour laquelle le règlement permet aux activités sylvicoles d'être pérennisées sur le long terme.



La zone A dans le PLU de La Teste comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole peuvent être pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 3.5 Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques (DAACL)

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

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

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

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

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

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

- de favoriser le regain d'attractivité des offres commerciales dans le centre-ville de la Teste dans des dynamiques d'ensemble sur un périmètre élargi du parcours marchand.



- de privilégier des logiques de requalification urbaine des espaces commerciaux existants, comme la zone commerciale de Lagura et Cap Océan dont les espaces ouverts au public doivent mieux participer aux enjeux actuels de valorisation de cette entrée de ville, de lutte contre la trop grande artificialisation des sols et les îlots de chaleur par exemple ;

- d'ambitionner un recyclage du foncier existant pour s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle plus importante dont le PLU doit permettre une mutation progressive à la fois par le maintien de la vocation commerciale mais également par la possibilité à proposer de nouvelles offres résidentielles sur le territoire.

Le parcours marchand est étendu le long de la façade du port centre le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650). Cette façade commerciale est complétée par un « parc actif et naturel » sur le site des Prés Salés Ouest, qui s'étend le long de l'avenue du Général Leclerc (RD650) en direction d'Arcachon.

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

- Les zones économiques périphériques

« Espace Plaisance », « Caillivole », l'Espace Industriel et Commercial de La Teste sont des zones économiques et commerciales périphériques. Elles ont la particularité de se situer à proximité immédiate de la RN250 et la RD1250, les principaux axes de desserte de la commune et donc offrant une bonne visibilité. Elles disposent d'une réglementation spécifique permettant leur développement et zone classées en zone U1c (zone artisanale, commerciale, dans laquelle le bureau et la sous destination d'hébergement sont autorisés), permettant une évolutivité de ces sites.

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

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

La contrepartie à ce développement est la multiplication de projets spéculatifs qui ont poussé les prix immobiliers et fonciers d'entreprise à la hausse, repoussant l'installation de certains types d'activités notamment artisanales. Afin de lutter contre cette tendance, il a été fait le choix de redéfinir le périmètre de la zone U1c afin de recentrer l'offre commerciale dans ce secteur et favoriser l'activité artisanale dans le reste de la zone d'activité (zone UI). Il a aussi été fait le choix d'interdire ou de limiter certaines pratiques que favorise la spéculation foncière, c'est-à-dire tout type d'habitation et les cellules de stockage autonome ou non affectées (box).



L'OAP thématique 3 économie « définit que :

Pour tout projet d'implantation économique ou commerciale, le traitement architectural du bâti, des devantures d'activités, des enseignes, des clôtures, devra s'intégrer au contexte de la zone et à l'architecture locale, permettant d'améliorer la qualité architecturale du site (gabarits, toitures, couleurs, matériaux, ...).

Les façades seront traitées de façon cohérente par rapport à leur orientation (vent, ensoleillement), leur implantation et leur accès.

Les toitures seront traitées de façon simple, constituant la « cinquième » façade du bâtiment. Une attention particulière sera ainsi portée au sens des faîtes, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la zone.

Une cohérence de matériaux devra être recherchée sur chaque façade et entre les bâtiments de la zone : les choix des matériaux dépendront à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en termes de communication et d'esthétique de l'entreprise.

La couleur des bâtiments doit s'intégrer harmonieusement dans le contexte paysager et bâti à proximité.

D'une façon générale, les aires de stationnement devront s'organiser de manière à être les moins visibles possible depuis les espaces publics. Elles s'implanteront ainsi de manière privilégiée au cœur de lots (à l'arrière des façades bâties) ou/et en limites séparatives, de préférence masqués par une clôture végétale ou une haie arbustive.

Tous les espaces de stationnement seront accompagnés de plantations, tant pour l'ombrage que l'intégration paysagère. Cet aménagement paysager du parking devra s'inscrire dans la continuité paysagère de la parcelle.

Les espaces de stockage en extérieur (déchets, matériaux, ...) sont dissimulés, situés en arrière de parcelle et disposent d'un traitement architectural et paysager s'intégrant à l'ensemble du site et de ses interfaces.

Le stockage s'organise préférentiellement de façon à être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours. Il ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Pour rappel, les dispositions du Règlement Local de Publicité s'appliquent, notamment concernant les enseignes, pré-enseignes et panneaux publicitaires.

Le PLU développe le parcours marchand sur les zones urbaines du centre-ville de la Teste. Il s'agit donc d'affirmer que le centre-ville de la Teste est un lieu clés de la vitalité commerciale du territoire : le règlement des zones UA, UAa, UB favorise et renforce l'armature commerciale.

Toutefois, Cazaux et le Pyla ne sont pas oubliés.

Pour cela, l'usage de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme permet de maintenir la diversité commerciale de certains rez-de-chaussée de constructions.

De plus, les zones commerciales à l'ouest du centre-ville de La Teste sont identifiées comme des sites de mutation fonctionnelle : le zonage, règlement et OAP, permettent une évolution des zones commerciales :

- Le secteur U1c délimite le commercial de Caillivole, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce, hébergement (sous destination habitat) sont autorisés,

- Le secteur U1ch délimite les pôles commerciaux d'Espace Plaisance et de Cap Océan, où le commerce est autorisée en rez de chaussée et l'habitation en étage,

L'ensemble des zones commerciales maintenues sont desservies par les transports en commun. Cependant les prescriptions du règlement permettent de maintenir un certain nombre de places de stationnement afin de limiter le stationnement en centre-ville. La modification de certains articles du règlement comme la hauteur et la densité des constructions permettent ainsi de créer des parking en rez de chaussée de constructions ou sur les toitures, afin d'optimiser le foncier encore libre.

L'OAP thématique « économie » définit ainsi les principes d'aménagement pour opérer des flux de déplacements accrus :

Les projets d'implantations économiques ou commerciales aménagent les dispositifs nécessaires à l'accès et aux mobilités sécurisés des modes actifs (piétons, vélos, ...) et au sein de leurs emprises foncières dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone et de liaisons avec les espaces environnants, notamment depuis les arrêts de transports en commun et les pôles majeurs générateurs de déplacements (centre-ville, marché, centre hospitalier, gare, ports, ...)

Les projets d'implantations économiques ou commerciales aménagent les dispositifs nécessaires au stationnement sécurisé et abrités des vélos (et autres 2 roues non motorisés) au sein de leurs emprises foncières.

Les porteurs de projets sont incités à aménager des espaces de stationnements permettant l'optimisation de leur fréquence et de leur taux de remplissage : mutualisation avec d'autres activités / usages (bureaux, artisanat, logement, ...), mise à disposition pour du covoiturage, mise à disposition pour des événements spécifiques, ...

Particulièrement sur les sites commerciaux de Cap Océan, de Caillivolle et du PAE du Pays de Buch, la mutualisation des espaces de stationnements entre les différentes fonctions et usages (existants et projetés) est fortement recherchée et doit prendre en compte les besoins des zones limitrophes et les potentiels reports de stationnements périphériques (flux vers le centre-ville, flux touristiques, flux intermodaux en lien avec la desserte en transport en commun, ...).

L'aménagement de stationnements en ouvrage (parking en sous-sol, parking silo, parking terrasse, parking en rez-de-chaussée avec activités en étage, ...) est appréhendé à l'échelle de chacune de ces 3 zones.

Les projets logistiques et de logistique commerciale devront particulièrement justifiés de la capacité des réseaux de voirie existantes ou à créer, afin de gérer les nouveaux flux routiers liés (marchandises, employés...).

Le ville a mis en place une stratégie de parcs relais afin de ne pas engorger

## **Volet « Littoral »**

### **4.1 Maitriser et développer durablement l'urbanisation des communes littorales**

### **4.2 Protéger et préserver les espaces sensibles du littoral du Bassin d'Arcachon**

## **Volet « Maritime »**

### **5.1 Déclinaison de la loi Littoral**

### **5.2 Les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conditions de compatibilité des divers usages**

### **Cf. chapitre précédent concernant la compatibilité d PLU avec la loi littoral**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20250410-DEL2025\_04\_146a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/04/2025  
Publication : 15/04/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

