



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Rivière | Avocats | Associés



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX	6
1.1 Une Tripolarité assumée.....	6
1.2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations	6
1.3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation	6
1.4 Préserver le patrimoine architectural	7
2. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	9
2.1 Maintenir et développer les activités économiques.....	9
2.2 Redéfinir l'offre commerciale.....	9
2.3 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant	9
3. PROTEGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE.....	11
3.1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB.....	11
3.2 Développer la nature en ville	11
3.3 Le paysage à valoriser	11
3.4 Des risques aux effets limitants.....	12
3.5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire.....	12
3.6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste	12

PREAMBULE

La procédure de révision du PLU est l'occasion, pour les élus et partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, atouts et opportunités du territoire communal, mais aussi sur les contraintes existantes, afin de définir un **projet cohérent et raisonné pour les années à venir** ; et ce, dans une logique de **cohérence territoriale** et non d'addition ou de juxtaposition de projets les uns avec les autres. Ce moment de réflexion partagée, marqué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une **vision** et une **ambition quant à l'avenir de la commune dans différents domaines**.

Le PADD représente le **cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur de la commune**, notamment en **compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** du SYBARVAL (en cours de révision).

Le PADD, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 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.

Par ailleurs, le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal, et veille à respecter les principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, notamment en termes de développement durable :

1° **L'équilibre** entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains, la protection, conservation et restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

3° La **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la **mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et

futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité et la salubrité publiques** ;

5° La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La **lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La **promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les orientations générales du PADD ont été élaborées à partir de ce cadre légal et d'un **diagnostic concerté, d'enjeux validés et de scénarios de développement**, dans une **vision prospective de 10 à 12 ans**.

Le projet prend acte de la nécessité d'un **développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement**, privilégiant le **cadre de vie** de ses habitants **sans consommation foncière**, en s'appuyant sur une volonté politique forte en matière de **gestion de la ressource en eau**, de prise en compte de la **question énergétique**, de **préservation et de valorisation des terres agricoles et des espaces naturels**, **d'équité sociale dans l'habitat**, ...

1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

1.1 UNE TRIPOLARITE ASSUMEE

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

1.2 DIVERSIFIER ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

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

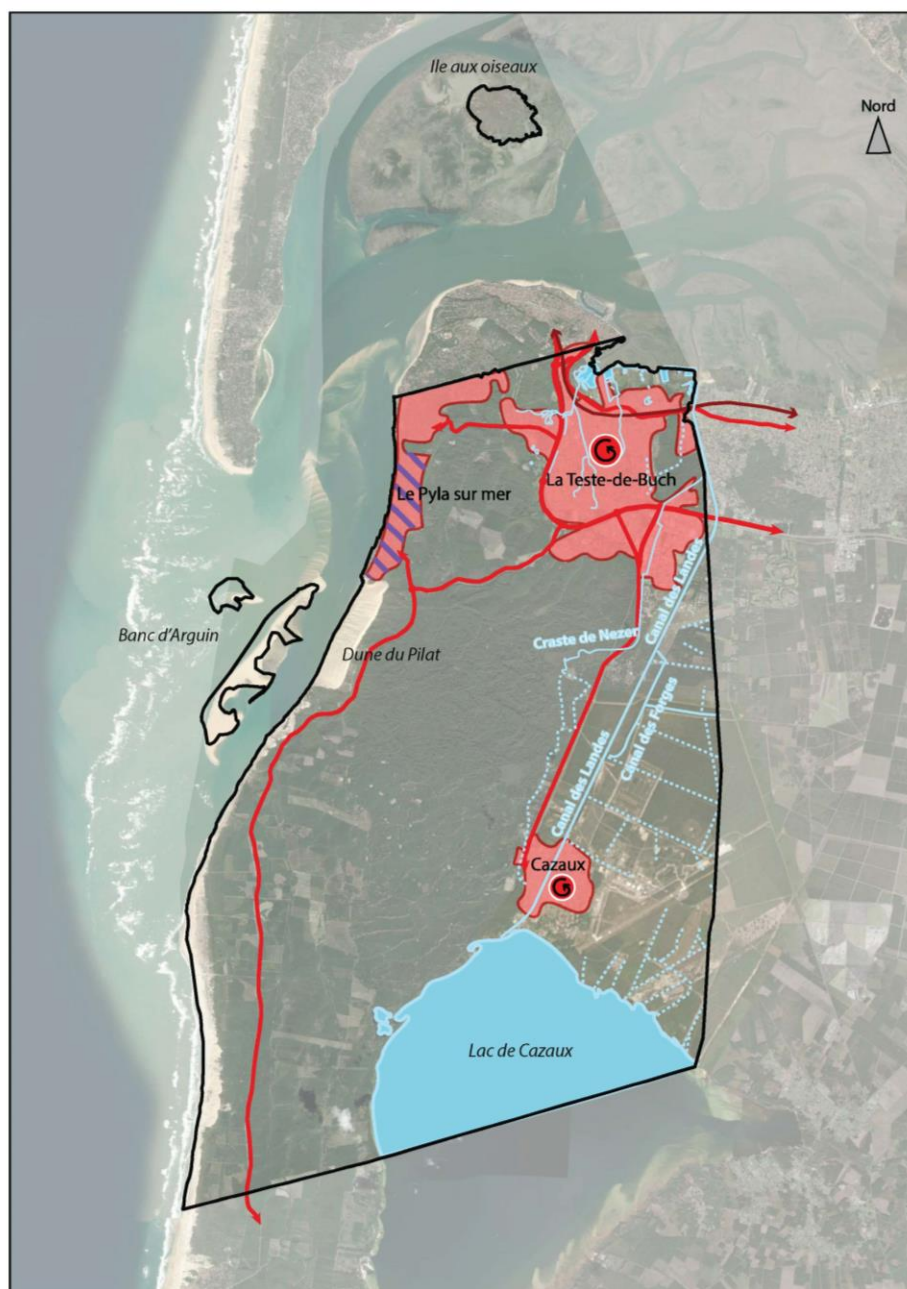
1.3 PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION

- S'inscrire en compatibilité avec le cadre législatif, notamment en termes de consommation foncière :
 - Loi Climat et Résilience (2021) : "zéro artificialisation nette" d'ici 2050 / SRADDET : division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 (restant à territorialiser)
 - SCoT / PLH

- Loi littoral
- Modérer la consommation d'espace en confortant l'enveloppe urbaine existante, et en limitant les extensions, afin d'endiguer le phénomène d'étalement urbain, de mitage et de pression sur les espaces naturels et agricoles.
- Mobiliser des espaces libres dans l'enveloppe urbaine artificialisée
- Mobiliser les espaces naturels, agricoles ou forestiers nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale : **continuité des espaces artificialisés existants**, de continuité et **proximité avec l'agglomération de la Teste et de Cazaux**, d'**adéquation avec les réseaux**, d'**évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux**
- Adapter la forme urbaine
- Intensifier l'urbanisation le long de certains axes et points stratégiques pour créer de nouvelles centralités secondaires notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle par exemple.

1.4 PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

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



AXE 1 - FAVORISER ET DEVELOPPEMENT VERTUEUX

LÉGENDE

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

2. PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Maintenir et développer les activités économiques

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

2.1 REDEFINIR L'OFFRE COMMERCIALE

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

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

2.2 REDEFINIR (DEVELOPPER) L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS EN OPTIMISANT SUR LE PATRIMOINE TOURISTIQUE EXISTANT

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

A La Teste centre :

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

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

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

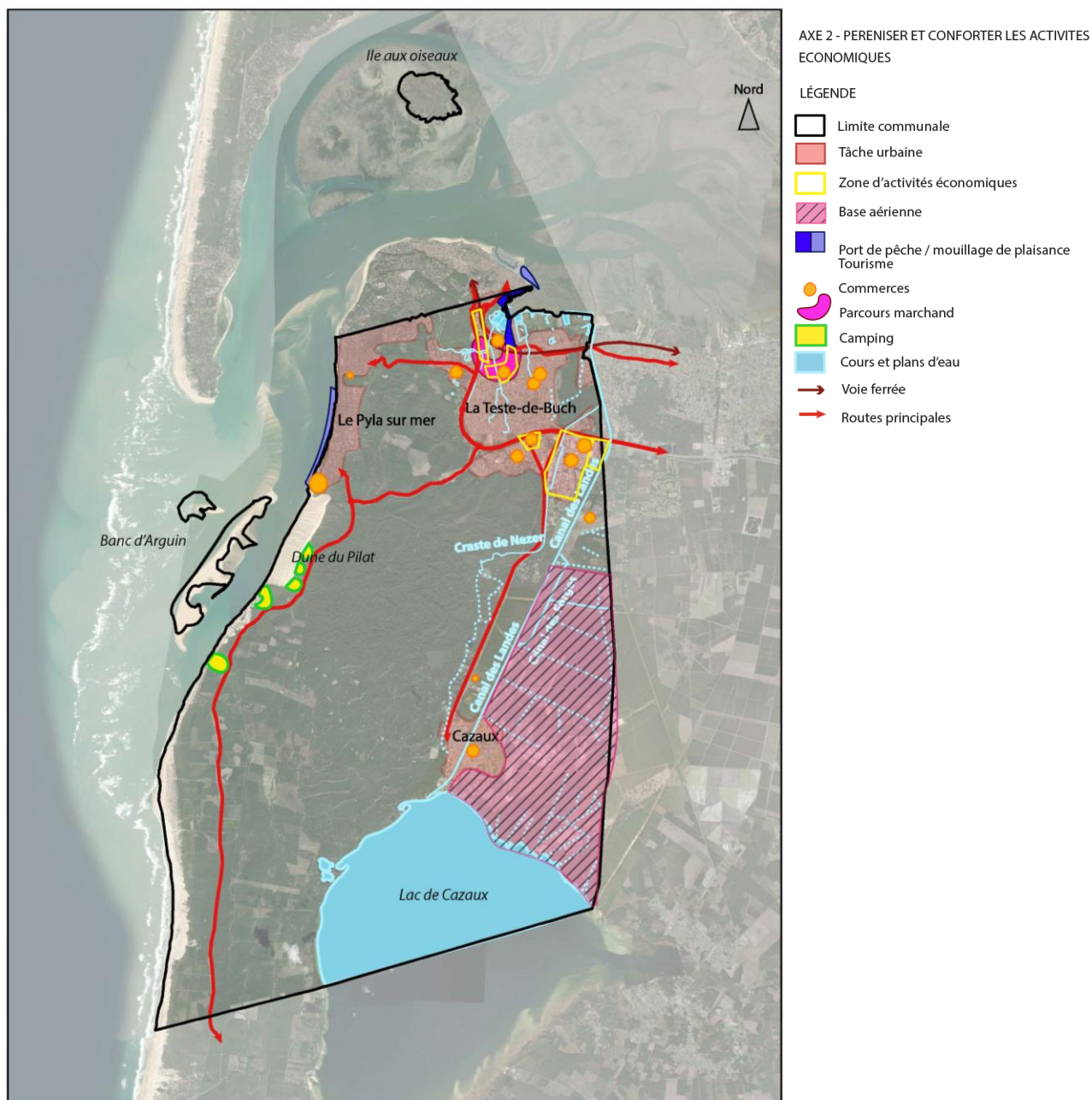
- En assurant la **préservation des risques** (inondation, littoral et feux de forêt),
- En prenant en compte les **enjeux environnementaux**

- En privilégiant la **proximité de l'eau**

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

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

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



3. PROTEGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE

3.1 CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS EQUILIBRES ET LA TVB

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

3.2 DEVELOPPER LA NATURE EN VILLE

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

3.3 LE PAYSAGE A VALORISER

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

- Recomposer la forêt sylvicole
- Valoriser les projets agricoles (PAT, jardins partagés, ...)

3.4 DES RISQUES AUX EFFETS LIMITANTS

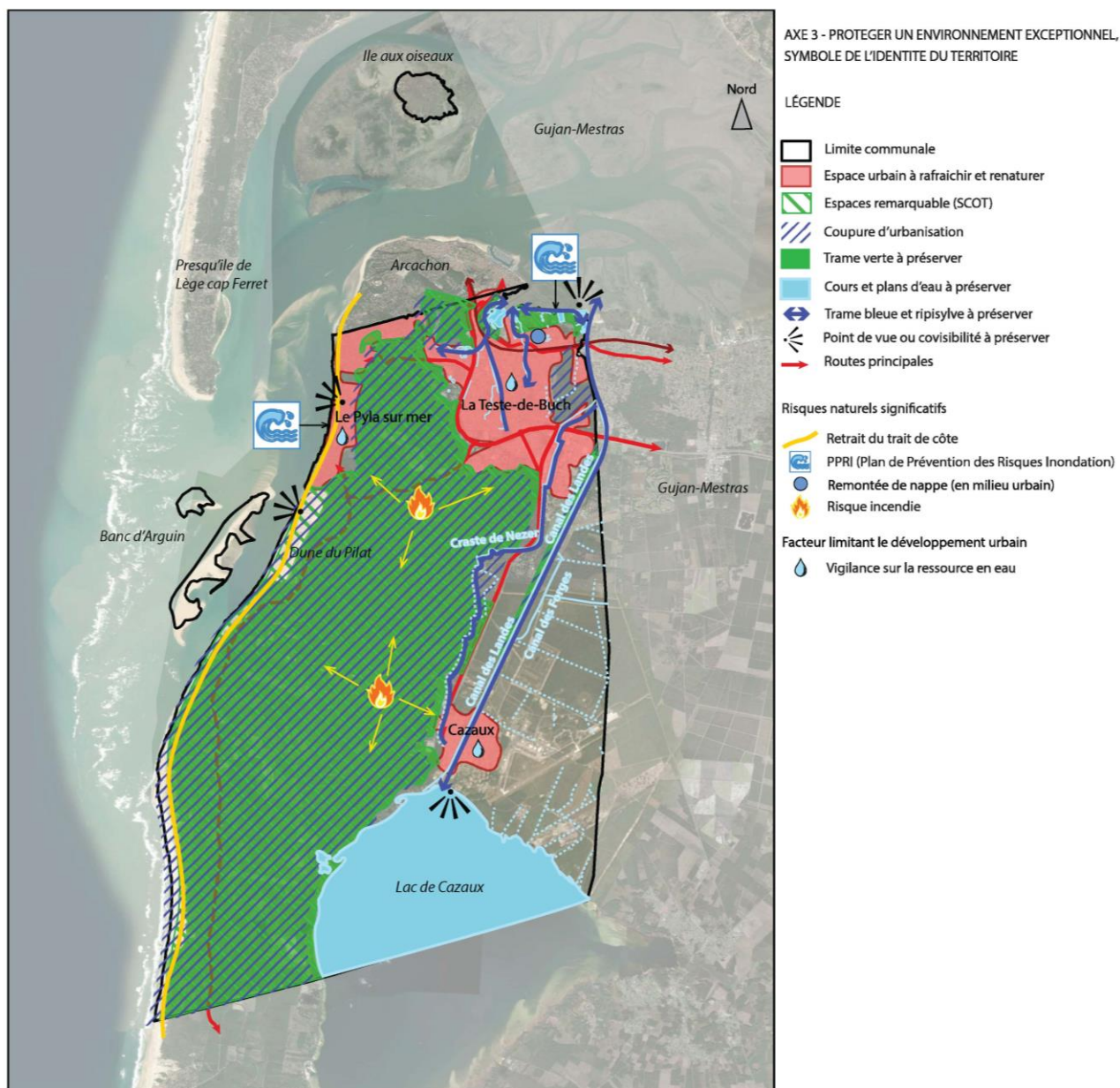
- Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques
- Engager une réflexion sur l'évolution future du massif forestier touché par les incendies de l'été 2022
- Anticiper l'érosion des milieux littoraux en lien avec le recul du trait de côte

3.5 L'EAU COMME ELEMENTS D'INTEGRATION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

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

3.6 DEVELOPPER LES MOBILITES DECARBONEES ET GESTION DU STATIONNEMENT EN PERIPHERIE DES ZONES URBAINES AGGLOMEREES DE LA TESTE

- Mettre le PLU en compatibilité avec le plan de mobilité de la COBAS et le schéma de celui-ci
- Promouvoir les mobilités durables :
 - Œuvrer au développement du covoiturage, en prévoyant dans le PLU les emprises nécessaires à création d'espaces de stationnement dédiés à proximité de la voie rapide
 - Développer le réseau de mobilités douces pour rapprocher les habitants des lieux du quotidien (écoles, équipements sportifs, commerces de proximité).



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20240926-DEL2024_09_492-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/10/2024

Affichage : 03/10/2024

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET