

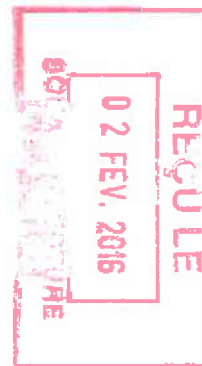


Ville de La-Teste-de-Buch

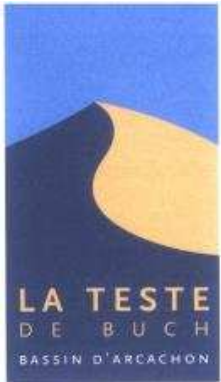
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document de débat en Conseil Municipal



créham BKM



Le cadre général du débat PADD et de la révision du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est un pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Son rôle est de présenter les **objectifs retenus par la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de préservation des paysages, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

C'est sur la base de ces objectifs, exprimés sous la forme d'orientations générales, que sont définies les règles et prescriptions diverses traduites dans le PLU :

- le zonage,
- le règlement,
- les orientations particulières de sites d'urbanisation future ou de renouvellement urbain,
- les dispositifs de protections et de maîtrise foncière.

Le PADD et ses traductions dans le PLU tiennent compte **des documents et des normes qui constituent le cadre national et local des politiques d'aménagement et d'urbanisme :**

- le socle législatif et des différents dispositifs qui s'imposent à la Ville (tels que le PPR, les monuments historiques, les grands espaces naturels protégés ...),
- les schémas et plans définis par le Pays, la COBAS ou d'autres collectivités, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Programme local de l'Habitat (PLH), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- les outils opérationnels et les programmations mis en œuvre par la Ville avec ses partenaires (projets urbains, schémas d'eau et d'assainissement ...).

La procédure de révision du PLU engagée en 2015 par la Ville prévoit, conformément à l'article 123-9 du Code de l'Urbanisme, de **soumettre les orientations générales du PADD à un débat en Conseil Municipal.**

Cette étape doit permettre de fixer **le cadre voulu pour l'aménagement et l'évolution du territoire à un horizon d'environ 15 ans**, ce qui déterminera les choix à venir de traductions techniques dans le PLU.

Il s'agit d'un cadre évolutif, susceptible d'être adapté et étoffé jusqu'à l'arrêt du PLU, en tenant compte des concertations avec les personnes publiques et la population.

Les objectifs généraux de la révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de La-Teste-de-Buch a fait l'objet **d'une première révision générale approuvée le 6 octobre 2011.**

La commune de La Teste-de-Buch connaît une **stabilisation de sa population** depuis 2006 pour atteindre quasiment les 25.000 habitants en 2012. Le profil démographique de la commune a évolué, avec l'accentuation du **vieillessement** de la population, **une taille des ménages en baisse**, et la nette **diminution de la population active** (15-64 ans)

Parallèlement la commune a connu sur 2007-2012 une **augmentation de son parc de logements** (et notamment des résidences secondaires) et un rythme soutenu de la construction neuve. Le **dynamisme économique** a été étayé par l'augmentation du nombre d'**emplois**, **l'activité touristique** et le **niveau d'équipements adapté** aux besoins actuels

Le rôle essentiel du Plan Local d'Urbanisme, en tant qu'outil au service des politiques locales, est de **maîtriser et orienter le développement**, pour conserver un équilibre entre croissance urbaine et préservation de l'environnement, **d'anticiper ses implications dans de multiples domaines** : besoins en logements et en services de proximité, investissements sur les équipements et infrastructures, adaptation des espaces bâtis aux besoins contemporains, sauvegarde des valeurs patrimoniales.

C'est pourquoi, il importe **de faire évoluer sur différents aspects** le PLU dans le cadre de cette seconde révision générale prescrite en septembre 2013, pour tenir compte des évolutions de contexte et des réalisations récentes portées par la Ville, la COBAS et d'autres acteurs publics ou privés.

Parmi les nouveaux éléments devant orienter le contenu du PADD et les futurs dispositifs du PLU, on peut notamment citer:

- l'évolution du cadre législatif depuis la loi ALUR de mars 2014,
- le SCOT du Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Éyre approuvé en décembre 2013,
- le renouvellement des programmations la COBAS en matière d'habitat (PLH),
- les projets d'équipements et d'urbanisme portés ou soutenus par la municipalité.

Cadre législatif du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des articles L101-1, L101-2, et L151-5 du Code de l'Urbanisme :

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le patrimoine au cœur du projet de territoire du PADD

- Avec 92 % de son espace classé ou protégé, la ville de La Teste de Buch est « naturellement » un territoire où le patrimoine environnemental et paysager est prégnant, indiscutable, omniprésent. Ville pluri-émotionnelle, les symboles sont nombreux pour évoquer, l'océan, la forêt, l'eau douce, le bassin, le sable.
- Cette composante environnementale est également liée à des activités ou des usages d'ordre patrimonial. Les activités ostréicoles « en ville », la forêt usagère et son histoire singulière, les activités sylvicoles et leur passé, le plan d'eau et la plaisance.
- Le patrimoine urbain, à l'exception du quartier de Pyla sur mer, « ville sous la forêt » et de quelques maisons classées, est plus en retrait, héritage de plusieurs décennies de développement favorisant l'étalement urbain et l'écriture de formes urbaines favorisant l'uniformité des constructions.
- Si l'ambition du projet de territoire du PADD est de remettre le patrimoine ou ses expressions au cœur du projet de développement, il faut désormais envisager le projet urbain comme un véritable enjeu à la dimension de la qualité environnementale et paysagère du territoire.
- Pour que la ville de La Teste de Buch profite totalement de ses atouts (environnementaux) surmonte ses handicaps et relève les nombreux défis auxquels elle est confrontée, le choix le plus judicieux est de définir des principes simples qui guident la réflexion :
 - Protéger un environnement exceptionnel symbole de l'identité du territoire
 - Agir sur l'habitat et rééquilibrer les activités
 - Améliorer le cadre de vie des habitants

Le patrimoine au cœur du projet de territoire du PADD

- Cette démarche et les principes énoncés sont applicables à l'ensemble du territoire de La Teste de Buch et peuvent se mettre œuvre dans le cadre d'opération de voirie, de rénovation urbaine, de création d'opérations d'aménagement globale établies autour d'équipements publics, de création d'espaces verts récréatifs. Appliquer à l'ensemble des composants de la ville, cette règle commune permettra de mieux prendre en compte les besoins des citoyens.
- Parce que les villes s'étendent englobant des territoires de plus en plus divers, il est proposé au territoire de La Teste de Buch de mettre en valeur ses différences, ses particularités. Cela passe par :
 - Le renforcement de l'intensité urbaine en s'adaptant aux particularités de chaque quartier. **Aménager** les espaces en cœur de ville en favorisant l'émergence d'espaces publics exemplaires symboles du renouveau de l'identité de la commune.
 - **Ménager** les lieux et l'environnement naturel pour préserver et transmettre aux générations futures un patrimoine intact dont nous jouissons aujourd'hui

Qualité de vie et centralité

- La ville de la Teste de Buch souhaite dans la formalisation et l'application de son de développement tourner la page de la croissance quantitative et freiner l'étalement urbain au profit de l'identité des différents quartiers (La Teste centre, Pyla sur mer, Cazaux) et plus particulièrement de centralités affirmées, cohérentes et complémentaires.
- Pour favoriser cet objectif il faut en priorité restructurer et requalifier les tissus urbains existants et leur donner d'avantage de cohérence. Ainsi trois secteurs sont prioritaires :
 - A la Teste centre, la ville doit s'affirmer en tant que lieu d'échange et de partage favorisant la multiplicité des activités humaines. L'expression la plus prégnante étant la fonction commerciale.
 - A Cazaux et à Pyla lieux de centralité secondaire c'est autour des espaces publics réhabilités, des mairies annexes que s'organisent les fonctions de la vie courante.

La Teste centre : Le développement du cœur de ville sera favorisé en s'appuyant sur deux principes fondamentaux et intimement liés, mis en œuvre sur un périmètre restreint : la densification raisonnée et la requalification de l'espace public. Le traitement progressif de l'espace public de la place Jean Hameau, Gambetta, du parvis de l'Hôtel de ville et aujourd'hui du carreau du marché, du parc de l'église et du parvis de la salle Pierre Cravey, permet d'accompagner en douceur les mutations bâties. Cette transformation mesurée et progressive permet de valoriser les espaces, de les ouvrir à de nouveaux usages piétons, récréatifs favorisant la pratique commerciale du centre ville. Le regroupement des services publics (administratifs, scolaires, culturels, sociaux...) la desserte des transports collectifs sont une volonté forte permettant d'asseoir l'identité du cœur de ville. Par ailleurs le stationnement et l'accessibilité à la centralité est préservé par la présence de plus de 900 places de stationnement gratuites.

Qualité de vie et centralité

- A cazaux, la reconstruction de la mairie annexe, la requalification des espaces publics à proximité de l'école primaire et de l'église conforte la centralité autour de la place du Général de Gaulle. Le nouveau cadencement du transport collectif développe une offre de mobilité innovante, complété par des accès aux déplacements doux (piétons, cyclistes) afin d'affirmer le principe de la centralité périphérique des quartiers.
- A Pyla, l'espace public symbolisé par la place Meller à proximité de la poste, de la mairie annexe et du centre culturel en reconstruction expriment également à travers les usages variés entre mer et forêt la centralité de ce quartier.

La politique de requalification de l'espace public doit fortement contribuer à consolider les centralités qui sont avant tout des espaces de proximité de la vie quotidienne, des lieux de références en termes de rencontres et d'échanges. La place de la nature en ville favorisera l'intégration paysagère des nouvelles opérations.

**I - Protéger un environnement
exceptionnel,
symbole de l'identité du territoire :**

- Fixer les priorités pour la conservation et la mise en valeur des équilibres écologiques
- Préserver et conforter les éléments de nature en ville
- Gérer durablement la ressource en eau
- Maîtriser les consommations énergétiques

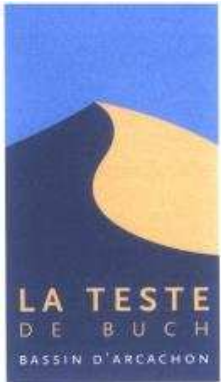
**II - Agir sur l'habitat et rééquilibrer les
activités :**

- Maîtriser la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Fournir un habitat diversifié pour répondre aux besoins des habitants et favoriser la mixité sociale
- Proposer un nouvel équilibre à l'activité économique, en visant une stratégie propre à permettre et favoriser l'innovation

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

III - Améliorer le cadre de vie des habitants:

- Favoriser le renforcement d'une armature urbaine permettant de proposer les meilleurs services à la population ;
- Etablir un projet en matière de mobilité et d'intermodalité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural urbain et paysager
- Renforcer la protection des habitants face aux risques naturels et technologiques



**I - Protéger un environnement exceptionnel,
symbole de l'identité du territoire :**

I - Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

A. Fixer les priorités pour la conservation et la mise en valeur des équilibres écologiques

La qualité de l'environnement naturel et des sites emblématiques de la commune est aujourd'hui le témoin principal du patrimoine immatériel exceptionnel que propose la ville de La Teste de Buch. Sa préservation est donc essentiel à la qualité de vie du territoire.

A1. Garantir la protection des espaces naturels remarquables du patrimoine naturel

- Le domaine maritime du bassin d'Arcachon, le Banc d'Arguin, l'Île aux Oiseaux, les prés salés Est et Ouest, les plages océanes, la dune littorale, le massif forestier dunaire, les zones humides arrière-dunaires, le canal des Landes, le lac de Cazaux et ses rives humides.

A2. Maintenir les coupures d'urbanisation

- Maintenir la coupure d'urbanisation de Camicas, entre la Teste et Arcachon,
- Maintenir la coupure d'urbanisation boisée, entre la Teste bourg et Cazaux, le long de la RD112,
- Maintenir les coupures d'urbanisation des grands massifs forestiers, entre Pyla et Biscarrosse, entre la Teste et Sanguinet.

A3. Maintenir les continuités écologiques

- Maintenir les continuités écologiques formées par l'entité du Canal des Landes et la craste Nezer. L'aménagement programmé de La Pinède de Conteau participera à l'accompagnement paysager de ces continuités écologiques,

I - Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

A. Fixer les priorités pour la conservation et la mise en valeur des équilibres écologiques

A4. Préserver les espaces boisés significatifs et leurs usages

- Protéger le massif dunaire boisé, les boisements humides arrière-dunaires et sur les berges ouest du lac de Cazaux,
- Garantir l'accueil du public dans certains sites aménagés : Camicas, une partie de la forêt de la pinède de Conteau qui sera aménagée en parc urbain, les aires d'accueil des plages océanes et de la dune du Pilat.

A5. Préserver les autres espaces d'intérêt écologique et la trame végétale en milieu urbain

- Préserver les zones humides prioritaires identifiées dans le SAGE « Etangs littoraux Born et Buch »,
- Préserver, dans la mesure du possible, la trame paysagère existante le long du réseau de crastes en milieu urbain (la Teste, Cazaux),
- Préserver les zones les plus sensibles des quartiers du Haut et du Vieux Pyla.

I - Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

B. Préserver et conforter les éléments de nature en ville

La commune de La-Teste-de-Buch dispose d'un patrimoine naturel d'une grande variété, unanimement reconnu. Il est aujourd'hui nécessaire de tirer parti de ces atouts pour favoriser sa traduction dans l'espace urbain. Ces qualités environnementales et paysagères doivent être les supports de réflexions de tout projet, des petits chantiers au grands programmes parce que la qualité et la diversité des ambiances urbaines constituent notre vie quotidienne et le support de l'identité communale..

B1. Préserver la trame végétale et paysagère identifiable en milieu urbain comme élément de patrimoine

- Maintenir les principales structures boisées existantes le long de la RN250 et de la RD1250,
- Maintenir les alignements d'arbres le long de la RD650 (ex boulevard de Curepipe)
- Maintenir les espaces boisés les plus significatifs des lotissements (le Domaine, les Portes de l'Océan, les Miquelots, le quartier de la Séougue),
- Conforter le couvert forestier des quartiers urbains du Pyla (la ville sous la forêt),
- Maintenir la végétation le long du canal des Landes dans le quartier de Cazaux.

B2. Faire du patrimoine paysager un outil d'intégration urbaine

- Faire du paysage un élément qualitatif de l'espace urbain,
- Poursuivre l'insertion paysagère de l'organisation des campings de la côte océane,
- Poursuivre la sauvegarde et le renouvellement de la végétation des espaces verts urbains,
- Maintenir des continuités de cheminements doux entre les différentes entités paysagères.

I - Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

C. Préserver la ressource en eau

Le Bassin d'Arcachon est un patrimoine aquatique naturel d'une grande qualité mais extrêmement sensible, où la multiplicité des usages impose une qualité des eaux élevée. De nombreuses activités dépendent en effet de cette qualité : conchyliculture, pêche, baignade, activités de loisirs. Ces enjeux imposent une gestion raisonnée de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées :

C1. Gérer les eaux pluviales pour préserver la qualité des eaux et réduire le risque inondation

- Assurer le libre écoulement des eaux pluviales en entretenant et en pérennisant le réseau de crastes (public et privé),
- Favoriser la maîtrise et l'amélioration de la qualité des eaux de ruissellement en mettant en œuvre les Schémas Directeurs d'Assainissement Pluvial de la Teste, du Pyla et de Cazaux ,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser les rejets d'eaux pluviales en infiltrant en priorité les eaux pluviales sur les sites d'opération et en limitant les débits d'eaux pluviales rejetés à l'extérieur de ces opérations (max 3l/s/ha),
- Compenser l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations urbaines par la création de bassins tampon ou la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales,
- Créer des bassins de rétention en milieu urbain,
- Faciliter l'infiltration des eaux pluviales en maintenant des espaces verts de pleine terre.

C2. Prévenir le risque de pollution des eaux en maintenant un bon fonctionnement de l'assainissement

- Anticiper les renforcements et extensions ou renouvellement des réseaux et ouvrages, en tenant compte des perspectives de développement résidentiel et économique du territoire.

I - Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

C. Préserver la ressource en eau

La commune est alimentée en eau potable à partir des nappes profondes dont la gestion constitue un enjeu majeur en Gironde et à partir du lac de Cazaux. La Ville souhaite :

C3. Garantir l'alimentation en eau potable et favoriser une utilisation raisonnée et économe de la ressource

- Protéger le captage du lac de Cazaux par le maintien en zone naturelle du périmètre de protection immédiat,
- Poursuivre les efforts pour améliorer la performance du réseau d'adduction d'eau et réduire les pertes,
- Mettre en place de systèmes et pratiques économes en eau dans les espaces verts et les bâtiments publics existants et en projet : équipements économes (diffusion des kits eau...), recours à des techniques d'arrosage économes (goutte à goutte...), paillage du sol pour réduire l'évaporation au sol, utilisation d'espèces végétales peu consommatrices en eau, adaptées à la nature des sols et au climat ...
- Développer la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour les usages domestiques et collectifs qui ne nécessitent pas une qualité d'eau potable (entretien des espaces verts, nettoyage des voiries).

I - Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire

D. Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments

La France a pour objectif ambitieux une réduction de 20 % des consommations énergétiques à horizon 2020. Pour y parvenir, la Ville veillera au travers de son PLU à permettre une meilleure efficacité énergétique des bâtiments et à développer des constructions à haute performance environnementale :

D1. Permettre l'utilisation des matériaux et de principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique

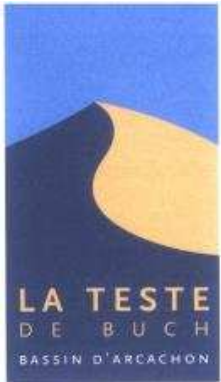
- bois, isolation extérieure, végétalisation des toitures, panneaux solaires...

D2. Privilégier les formes d'habitat plus compactes et moins énergivores

D3. Prendre en compte le plus possible les effets de masque dans l'organisation du parcellaire des opérations d'ensemble

D4. Privilégier les constructions à haute valeur environnementale et les matériaux renouvelables dans les futurs projets communaux

D5. Encourager les constructions et les projets d'ensemble satisfaisant à des critères de performance environnementale, ainsi que les bâtiments à énergie positive



II - Agir sur l'habitat et rééquilibrer les activités

II - Agir sur l'habitat et rééquilibrer les activités

A. Maîtriser la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La commune de La-Teste-de-Buch connaît depuis quelques années un modèle de développement « vertueux » : économe en foncier, la ville s'est développée uniquement sur elle-même.

Très peu d'opérations ont été réalisées en extension urbaine, le renouvellement urbain a été la norme. La Ville souhaite poursuivre un développement maîtrisé tout en maintenant une croissance démographique nécessaire à la poursuite du dynamisme communal, les objectifs de la Commune sont les suivants :

A1. Poursuivre le modèle urbain économe en ressource

- Le PLU a la volonté d'afficher un développement économe en ressource avec au moins 40% du développement urbain (pour les fonctions résidentielles, équipements, services de proximité) localisé prioritairement dans la zone multifonctionnelle à intensifier;
- La volonté de la commune est d'aller si possible au-delà de cet objectif en favorisant son développement urbain (pour les fonctions résidentielles, équipements, services de proximité) dans la zone multifonctionnelle à intensifier.

A2. Tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, en développant des opérations d'ensemble plus denses et diversifiées, avec l'identification de secteurs de densités minimales :

- Il s'agira d'identifier un secteur central où s'appliquera une densité minimale de 80 logements / hectare, et un secteur à proximité de la Gare où s'appliquera une densité minimale de 50 logements / hectare
- Dans le secteur d'extension urbaine de la Pinède de Conteau une densité minimale de 35 logements / hectare s'appliquera;
- Dans le bourg de Cazaux, il conviendra d'identifier un secteur central où s'appliquera une densité minimale de 30 logements / hectare, et une densité minimale de 20 logements/ hectare s'appliquera dans le secteur d'extension d'entrée de ville.

II - Agir sur l'habitat et rééquilibrer les activités

A. Maîtriser la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

A3. *Encadrer les opérations de renouvellement urbain:*

- Encourager une densification acceptable au regard du patrimoine et des formes urbaines et architecturales existantes, ou pouvant servir de modèle de référence (voisinage, entrée de ville, secteur desservi par la gare ou les lignes de transport en commun) dans l'environnement immédiat. Cette densification se fera préférentiellement au sein des espaces où la mixité des fonctions est affirmées (ex centre ville) En conséquence les densités les plus importantes resteront extrêmement limitées
- Maîtriser la densification, notamment en terme d'artificialisation de sols en imposant le maintien d'espaces verts en pleine terre, selon le patrimoine local et la sensibilité des sites.

A4. *Définir préalablement les conditions d'aménagement des secteurs d'urbanisation future*

- L'établissement d'un diagnostic sera un préalable à toute action d'aménagement, il permettra de définir précisément les modalités de l'urbanisation future et son inscription au sein du patrimoine local;
- Le patrimoine paysager (boisement, topographie) sera systématiquement prise en compte dans toute les nouvelles opérations d'aménagement;
- Pour chaque site, les principes suivants seront à respecter : mixité sociale (revenu, âges, configuration des familles), mixité des usages (typologie d'habitat, définition des besoins en terme d'équipements publics, de commerces), maillage et articulation avec la ville existante, développement des alternatives douces de déplacement, élaboration d'un cahier des charges propre au secteur.

A5. *Respecter la capacité d'accueil de la commune, conformément aux objectifs de la loi Littoral*

- Le respect de la capacité de la commune tient compte à la fois des espaces et milieux remarquables identifiés, de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, forestières et maritimes, et des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

II - Agir sur l'habitat et rééquilibrer les activités

A. Maîtriser la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

A6. *Préserver le plateau forestier, en limitant les constructions dispersées*

- La création d'un bâti dispersé supplémentaire non nécessaire à la mise en valeur des terres et des espaces forestiers sera évitée et plus particulièrement en forêt usagère. Aussi, la constructibilité au sein du plateau forestier sera limitée à l'existant identifié dans l'inventaire des cabanes forestières.

A7. *Identifier préalablement les conditions d'aménagement de chacun des secteurs d'urbanisation future envisagés*

- **Le secteur de la bande urbaine des Prés salés Ouest:** développement d'opérations de mixité urbaine (logements, activités commerciales et touristiques, équipements publics...) et de mixité sociale lorsque les conclusions du Plan de Prévention des Risques d'inondation par Submersion Marine seront connues;
- **Le secteur de Bordes :** développement prioritaire d'opérations touristiques (hors résidences secondaires) et de mixité sociale lorsque les conclusions du Plan de Prévention des Risques d'inondation par Submersion Marine seront connues;
- **Le secteur du Baou :** développement d'une opération de mixité urbaine et sociale dans le cadre d'une réflexion sur le réaménagement de l'entrée de ville;
- **Le secteur de la Pinède de Conteau :** développement d'opérations favorisant la mixité des fonctions autour de projets à dimension économique sportive , récréative , sociale et d'un parc urbain, en lien avec la plaine sportive Gilbert Moga;
- **Le Haut Pyla :** maintenir la protection des secteurs les plus sensibles et permettre l'ouverture à l'urbanisation à moyen terme;
- **Le Vieux Pyla :** protéger les secteurs les plus sensibles et permettre l'ouverture à l'urbanisation à moyen terme, en intégrant la possibilité de relocalisation d'aménagements et installations liés au tourisme;
- **Le secteur d'entrée de ville de Cazaux:** développement d'une opération de mixité urbaine et sociale dans le cadre d'une réflexion sur le réaménagement de l'entrée de ville.

II - Agir sur l'habitat et rééquilibrer les activités

B. Fournir un habitat diversifié pour répondre aux besoins des habitants et favoriser la mixité sociale

La commune de La Teste-de-Buch connaît depuis 2006 une stabilisation de sa population pour atteindre environ 25.500 habitants en 2013, affichant ainsi sa volonté de maîtriser le développement de son territoire. En revanche le profil démographique a évolué, avec l'accentuation du vieillissement de la population, une taille des ménages en baisse, et une nette diminution de la population active (15-64 ans).

Parallèlement la commune a connu sur 2006-2012 une augmentation de son parc de logements (et notamment des résidences secondaires) et un rythme soutenu de la construction. En 2013 11,8% de logements sociaux ont été recensés sur la commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU. Un programme de rattrapage a donc été établi avec l'Etat déterminant des objectifs de production par périodes triennales.

Les objectifs de la Commune sont les suivants :

B1. Intégrer un principe de mixité sociale dans toutes les opérations de construction de logements pour réaliser des logements abordables

- En mettant en œuvre dans le PLU des dispositions permettant de répondre aux obligations législatives en terme de logement social, issues notamment de l'article 55 de la loi SRU ;
- En respectant les prescriptions du PLH en terme de production de logements locatifs sociaux.

B2. Favoriser la construction de logements plus grand facilitant l'accueil des familles

- Encourager la construction de logements de type T3 et + afin de favoriser l'accueil de familles sur le territoire communal.

B3. Agir sur la vacance et promouvoir une activité constructive destinée à l'accueil de nouveaux habitants

- Inciter à l'occupation des logements vacants;
- Inciter à la construction dans les dents creuses.

II - Agir sur l'habitat et rééquilibrer les activités

C. Proposer un nouvel équilibre à l'activité économique, en visant une stratégie propre à permettre et favoriser l'innovation

La commune de La Teste-de-Buch connaît depuis 2007, parallèlement à la diminution de sa population active (15-64 ans), un dynamisme économique très important. La population active occupée, qui travaille sur la commune, bénéficie de l'important bassin d'emploi local que constitue la commune (10.763 emplois en 2012, +7,5% depuis 2007).

Les emplois sur la commune sont principalement liés à la « sphère résidentielle », soit des activités de proximité répondant aux besoins de la population résidente ou de passage. Le tourisme est essentiel à l'activité économique et notamment l'offre en hébergement touristique, constituée majoritairement de campings et de résidences de tourisme. Les sites de concentration de l'activité économique sont divers sur le territoire communal : les zones d'activités commerciales de Cap Océan et Caillivole-EIC, et les polarités plus traditionnelles localisées sur La Teste centre, le Pyla et Cazaux. Les objectifs de la commune sont les suivants :

C1. Conforter et permettre le développement des espaces actuels de développement de l'activité économique

- Conforter les zones commerciales de Caillivole -EIC et de Cap océan, et le Pôle santé autour du Centre Hospitalier;
- Favoriser le développement d'activités commerciales et artisanales au niveau de l'entrée de Cazaux;
- Favoriser le développement d'activités liées à la Mer dans la bande urbaine des Prés Salés Ouest dans le cadre d'opérations de mixité urbaine;
- Favoriser le développement d'activités de tourisme et de loisirs dans le secteur constitué de l'hippodrome, du zoo de l'hippodrome...;
- Favoriser l'extension des activités golfigues (parcours supplémentaires, académie de golf...).

C2. Cibler les secteurs d'offre commerciale

- Réserver les implantations commerciales de grande superficie aux zones commerciales existantes (Caillivole, Cap Océan);
- Prévoir une offre commerciale complémentaire sur l'entrée de ville de Cazaux;
- Privilégier une implantation commerciale de proximité : dans le centre-ville, les entrées de ville et les centralités de quartier à La Teste; dans les secteurs du Figuier, d'Etche Ona et d'Haitza au Pyla; dans le centre de Cazaux.

II - Agir sur l'habitat et rééquilibrer les activités

C. Proposer un nouvel équilibre à l'activité économique, en visant une stratégie propre à permettre et favoriser l'innovation

C3. Redéfinir l'offre touristique en s'appuyant sur le patrimoine touristique existant

- Maîtriser l'offre en PRL;
- Maintenir la capacité actuelle des espaces dédiés aux campings, tout en travaillant sur une relocalisation à terme;
- Envisager une diversification qualitative de l'hébergement touristique, avec une offre de nouveaux produits hôteliers;
- A Cazaux : préserver l'entrée de ville de la présence d'activités touristiques non désirées (ex PRL);
- Au Pyla, les équipements touristiques seront regroupés sur des sites prédéfinis : secteurs du Figuier, d'Etche Ona et d'Haitza, hébergement hôtelier associé au golf existant;
- A 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.

C4. Pérenniser les activités traditionnelles et patrimoniales existantes

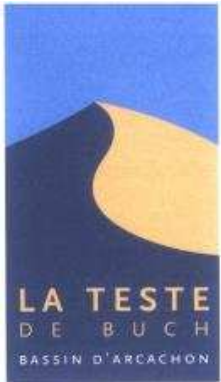
- Une attention toute particulière sera apportée, pour l'activité ostréicole : au port central, à la partie Nord du quartier du Canalot, au port du Rocher, aux malines (indispensables pour l'activité ostréicole);
- Un port a sec est à envisager sur le site des ateliers « Couach » au nord des Prés Salés Ouest et Un port d'échouage est à envisager dans le secteur du Lapin blanc comme indiqué dans le SMVM;
- Une réflexion spécifique à engager et des solutions à envisager pour le traitement des vases portuaires;
- L'activité sylvicole est à préserver sur le massif forestier de production.

II - Agir sur l'habitat et rééquilibrer les activités

C. Proposer un nouvel équilibre à l'activité économique, en visant une stratégie propre à permettre et favoriser l'innovation

C5. Favoriser l'accès aux communications 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.



III Améliorer le cadre de vie des habitants

III – Améliorer le cadre de vie des habitants

A. Favoriser le renforcement d'une armature urbaine permettant de disposer des meilleurs services à la population

La distribution des équipements publics montre une répartition sur les différents quartiers de la commune avec des polarités distinctes, notamment sur La Teste centre, Cazaux et le Pyla (équipements scolaire, loisirs, tourisme). Une concentration plus importante des équipements est à noter sur La Teste centre. Au final, les besoins en équipements sportifs, scolaires ou socio-culturels sont correctement couverts par les structures ou locaux déjà en place, mais il convient d'anticiper les besoins futurs liés à l'évolution de la population.

Les objectifs de la Commune sont les suivants :

A1. Conforter la centralité interne de La Teste, Le Pyla et Cazaux

- Pour La Teste : renforcer la centralité de la commune autour des aménagements récents sur l'axe Eglise – Marché – Hôtel de ville – Place Gambetta – Place Jean Hameau; conforter la façade maritime Prés Salés Ouest - port ostréicole – gare; le Baou; les Miquelot; l'espace Brameloup;
- Pour le Pyla : secteurs du Figuier, d'Etche Ona et d'Haitza;
- Pour Cazaux : conforter la centralité autour des espaces publics aménagés autour de la place du général De Gaulle.

A2. Conforter les pôles de quartier existants

- Conforter le potentiel de centralité autour des pôles scolaires et sportifs,
- Conforter les entrées de ville, et notamment sur La Teste (avenue de Gaulle et St Exupéry) et à Cazaux;
- Conforter le secteur du Baou avec le développement d'une opération de mixité urbaine et sociale dans le cadre d'une réflexion sur le réaménagement de l'entrée de ville.

III – Améliorer la qualité de vie des habitants

A. Favoriser le renforcement d'une armature urbaine permettant de disposer des meilleurs services à la population

A3. Privilégier l'implantation de nouvelles polarités au sein des secteurs d'urbanisation future qui viendront compléter l'armature urbaine et le patrimoine local. Dans la mesure où l'ensemble du développement territorial ne pourra trouver sa place de l'intensité urbaine, il est nécessaire de maintenir des espaces dédiés au développement mesuré des quartiers

- Encourager une densification acceptable au regard du patrimoine local et des formes urbaines et architecturales existantes ou pouvant servir de modèle de référence (voisinage, entrée de ville, secteur desservi par la gare ou les lignes de transport en commun)
- **Le secteur de la bande urbaine des Prés salés Ouest:** développement d'opérations de mixité urbaine (logements, activités commerciales et touristiques, équipements publics...) et de mixité sociale lorsque les conclusions du Plan de Prévention des Risques d'inondation par Submersion Marine seront connues;
- **Le secteur de Bordes :** développement prioritaire d'opérations touristiques (hors résidences secondaires) et de mixité sociale lorsque les conclusions du Plan de Prévention des Risques d'inondation par Submersion Marine seront connues;
- **Le secteur de la Pinède de Conteau :** développement d'opérations favorisant la mixité des fonctions autour de projets à dimension économique sportive, récréative, sociale et d'un parc urbain, en lien avec la plaine Gilbert Moga
- **Le Haut Pyla :** maintenir la protection des secteurs les plus sensibles et permettre l'ouverture à l'urbanisation à moyen terme;
- **Le Vieux Pyla :** protéger les secteurs les plus sensibles et permettre l'ouverture à l'urbanisation à moyen terme, en intégrant la possibilité de relocalisation d'aménagements et installations liés au tourisme;
- **Le secteur d'entrée de ville de Cazaux:** développement d'une opération de mixité urbaine et sociale dans le cadre d'une réflexion sur le réaménagement de l'entrée de ville.

III – Améliorer la qualité de vie des habitants

B. Etablir un projet en matière de mobilité et d'intermodalité

L'armature routière de la commune est relativement dense et hiérarchisée avec la RN250, voie d'intérêt majeur, des voies structurantes de liaison intercommunale (RD150, RD650, RD218, RD259, RD112), et des voies de liaisons interquartiers lisibles, aussi bien sur La Teste centre, sur le Pyla et sur Cazaux.

Le service de transports collectifs, dense et renforcé en période estivale, offre une desserte régulière des équipements et services majeurs de la commune. La gare de La Teste constitue un potentiel important pour développer l'intermodalité sur la commune.

Le réseau cyclable assure la connexion entre les pôles de La Teste, le Pyla et Cazaux mais demeure discontinu, notamment dans le centre de La Teste. Son usage demeure saisonnier et touristique et ne constitue pas une alternative à la voiture dans les déplacements quotidiens. Les objectifs de la Commune sont les suivants :

B1. Poursuivre la restructuration du réseau de voirie et favoriser la lecture et l'intégration du réseau viaire

- Poursuivre les aménagements et la réflexion engagés sur les flux liés aux entrées de ville : passage souterrain de Sécarry sous la RN250, réaménagement de l'échangeur du Baou, bande urbaine des Prés Salés Ouest;
- Poursuivre la hiérarchisation du réseau de voirie engagée par l'aménagement paysager et l'intégration d'un réseau cyclable au sein des voies structurantes;
- Favoriser la desserte interquartier : en confortant la lisibilité des voies de desserte interquartier par le biais d'aménagements (de type trottoirs, alignements, jalonnements, bande cyclable), en intégrant la nécessité d'un maillage interquartier dans les futures opérations d'aménagement ;
- Poursuivre les aménagements piétons notamment dans le centre ville.

B2. Favoriser la mobilité tous modes

- Favoriser les déplacements en transport en commun en pérennisant et confortant les modalités existantes (bus, transport à la demande, circuits communaux, voie ferrée)
- Favoriser l'aménagement du secteur de la gare comme pôle multimodal (train / bus)
- Favoriser le covoiturage en confortant les aires existantes et en envisageant de nouvelles implantations
- Favoriser la desserte des principales polarités par l'aménagement de nouveaux cheminements doux et assurer des continuités d'itinéraires ;
- Intégrer systématiquement l'aménagement des circulations douces dans les opérations d'aménagement.
- Adapter dès que possible le gabarit des voies pour un meilleur partage de l'espace public et un accès adapté et sécurisé aux personnes à mobilité réduite

III – Améliorer la qualité de vie des habitants

C. Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural urbain et paysager

La-Teste-de-Buch abrite différents types de paysages naturels et urbains, illustrant les pratiques successives de l'occupation humaine, et constitutifs de la qualité de vie et de l'identité de la commune. La mosaïque de paysages naturels avec des paysages sont liés à l'Océan, le Bassin et le rivage endigué, le paysage des dunes boisées, le plateau forestier, l'étang de Cazaux, et l'habitat dans la pinède. Les paysages urbains, situés à l'interface entre la forêt d'exploitation et les espaces littoraux, sont constitués de différents types de tissu urbain (liés aux activités traditionnelles, typiques du 19^{ème} et début du 20^{ème} siècle, spontané ou organisé) avec un fonctionnement autour des polarités propres à chaque pôle urbain de la commune (La Teste centre, le Pyla et Cazaux).

La commune abrite un patrimoine protégé important : sites classés, sites inscrits, monuments historiques et site sensible archéologique. Les objectifs de la Commune sont les suivants :

C1. Protéger les éléments architecturaux remarquables et/ou identitaires de La Teste centre, Pyla et Cazaux

- Protéger strictement le patrimoine protégé au titre notamment des sites classés et inscrit, ou encore des monuments historiques;
- Respecter les dispositions inscrites à l'inventaire du patrimoine annexé au PLU, concernant le bâti ancien à protéger, ainsi que des éléments de paysage (alignements, chêne pluri centenaire);
- Mettre en œuvre les recommandations de la Charte paysagère du Pyla afin de préserver la caractéristique identitaire de « ville sous la forêt » concernant le patrimoine végétal, les espaces publics et le patrimoine bâti.

C2. - Respecter le cadre paysager et bâti des quartiers typique du patrimoine local

- Préserver la trame végétale et paysagère identifiante : alignements le long de la RN250 ou du bd de Curepipe, , espaces verts des lotissements, structures des principales places de la commune, couverts forestiers des quartiers urbains du Pyla;
- S'appuyer sur le paysage (boisements, topographie, continuité paysagère...) comme outil d'intégration urbaine, notamment dans le cadre de l'aménagement des secteurs d'urbanisation future et d'intensité urbaine

III – Améliorer la qualité de vie des habitants

D. Renforcer la protection des habitants face aux risques naturels et technologiques

La recherche d'un cadre de vie agréable et sécurisé pour toute la population suppose de prévenir les risques naturels et technologiques et d'être attentif aux nuisances.

La Ville souhaite agir sur les différents risques auxquels son territoire est exposé :

D1. Préserver les biens et les personnes contre le risque inondation

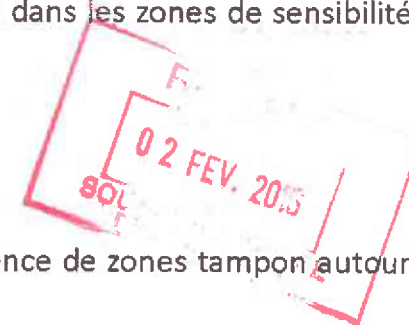
- Maîtriser l'urbanisation dans les zones à risque submersion au travers de l'élaboration du PPRL
- Réduire la vulnérabilité du territoire aux inondations en améliorant la gestion des eaux pluviales
- Préserver les secteurs d'intérêt pour la régulation hydraulique, permettant de limiter les incidences des débordements, d'écrêter les crues ou de ralentir les écoulements : crastes, ripisylves, zones humides.
- Adapter les modalités de construction au phénomène de remontées de nappes dans les zones de sensibilité forte à très forte

D2. Préserver les biens et les personnes contre le risque incendie

- Améliorer la défense incendie dans les secteurs présentant des insuffisances
- Préserver l'intégrité des aménagements et installations DFCI et veiller à la présence de zones tampon autour des constructions en lisière avec le milieu forestier

D3. Préserver les biens de l'érosion dunaire

- Poursuivre les études visant à améliorer la connaissance du risque : identifier les zones, les niveaux d'aléa sur le territoire et les secteurs d'enjeux
- Envisager les lieux de relocalisation des activités touristiques touchées par le recul du trait de côte



III – Améliorer la qualité de vie des habitants

D. Renforcer la protection des habitants face aux risques naturels et technologiques

D4. Prendre en compte les risques technologiques

- Maîtriser l'urbanisation aux abords du site militaire de Cazaux, au travers de la mise en œuvre du PPRT
- Prendre en compte les périmètres de dangers des installations industrielles (Vermillon, Lixol) et des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz-TIGF, pétrole-Vermillon)

D5. Lutter contre les nuisances :

- Limiter les nuisances de proximité en créant des espaces tampons entre les zones d'habitat ou d'équipement réservées à l'accueil de populations sensibles et les voies à forte circulation, les activités bruyantes,
- Prendre en compte dans les zones de nuisances et les exigences indiquées dans les Plans d'Exposition au Bruit (PEB) des aérodromes de Cazaux et de Villemarie
- Développer le principe du partage de l'espace public en faveur des piétons et des cycles.