

## **Mise en révision du PLU**

### **NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE**

#### **I/ RAPPEL:**

La commune de La Teste de Buch s'est très tôt dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), par délibération en date du 11 décembre 2001. Il s'agissait plus précisément d'un POS valant PLU.

Ce PLU a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2002, considérant qu'il y était nécessaire d'établir un véritable PLU s'organisant sur la base d'un projet de territoire détaillé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Un premier PLU a donc été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2007. Cette délibération a, par la suite, été retirée par délibération du conseil municipal en date du 29 avril 2008 suite aux remarques effectuées lors du contrôle de légalité. La procédure a alors été reprise sur les bases des objectifs et modalités de la concertation définis dans la délibération du 7 février 2002 afin d'amender les points soulevés par l'Etat.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en conseil municipal du 24 mars 2009. Le PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2010 et le bilan de la concertation tiré.

Le projet de PLU a dès lors été approuvé par délibération en conseil municipal en date du 6 octobre 2011.

Parallèlement, le Schéma Directeur approuvé en juin 1994 a été mis en révision. Afin de mener à bien cette révision, une structure nouvelle a été créée. Il s'agit du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre (SYBARVAL) Il est chargé à la fois de l'élaboration du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) qui conformément aux exigences de la LOI SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 remplace les anciens Schéma Directeur, et de son suivi.

Si la commune a anticipé certains objectifs du SCOT dans l'élaboration de son PLU, elle est aujourd'hui dans l'obligation, conformément à l'article L111-I-1 du Code de l'urbanisme, de se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai de trois ans.

Les objectifs initiaux du PLU seront adaptés aux exigences fixées dans le SCOT nouvellement approuvé le 24 juin 2012 afin que ces deux documents soient parfaitement compatibles. Les adaptations nécessaires à la mise en compatibilité des deux documents seront réalisées ainsi que la prise en compte des décisions de justice prises sur certains sites.

## **2/ LE DIAGNOSTIC:**

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT, le SYBARVAL a réalisé un diagnostic à l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre.

A l'échelle de La Teste de Buch nous pouvons, à la lecture de ce diagnostic, établir un ensemble de points positifs ainsi que quelques points négatifs qui peuvent à terme mettre en péril les équilibres fragiles.

### **Points positifs :**

- Une attractivité et une haute qualité de vie liées à sa situation,
- L'assurance d'une dynamique démographique, potentiellement source de développement économique, social et culturel,
- Un rapport unique à l'eau, à la mer et à la forêt,
- La présence des infrastructures et liaisons ferroviaires,
- Un réseau de transport en commun.

### **Points négatifs :**

- Forte vitesse de mutation qui représente une menace pour le patrimoine culturel et environnemental,
- Une offre de logements incomplète et une disponibilité foncière faible,
- Une pression foncière importante,
- Une fragilité du milieu naturel,
- Un territoire éclaté sur trois pôles distincts (Pyla-sur-Mer, Cazaux, La teste),
- Un déficit d'identité.

## **3/ LES OBJECTIFS :**

Sur la base de ce diagnostic la Commune de La Teste de Buch a identifié comme enjeux forts la mise en œuvre de politiques d'aménagement durable qui sur notre territoire devront être capables de trouver le juste équilibre entre démarche protectrice de l'environnement et actions en faveur d'une dynamique économique pérennisée. Par ailleurs l'organisation du territoire tenant compte des atouts qui sont liés à son identité reste la garantie de la préservation et de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Ainsi la révision du PLU devra s'attacher répondre aux objectifs suivants :

### **1/ Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire**

- **Fixer les priorités pour la conservation et la mise en valeur des équilibres écologiques et pour une gestion durable de l'eau**

Le patrimoine naturel de la Commune est un écrin, écologiquement riche et fragile sensible aux pressions climatiques et anthropiques. Celui-ci est protégé par une superposition ou juxtaposition de dispositifs juridiques et inventaires (loi littoral, site classé et inscrit, EBC, Zones N, ZNIEFF, Natura 2000...) qui garantissent sa protection dans le temps.

Il convient toutefois d'optimiser les protections liées aux milieux naturels remarquables afin de préserver leur biodiversité, de concilier l'accueil du public et la protection des espaces naturels sensibles (Dune de Pilat, PSO et PSE...), de s'assurer du maintien des continuités écologiques mises en évidence dans le SCOT et valoriser les milieux naturels plus ordinaires.

L'omniprésence de l'eau est à la fois un atout majeur et une contrainte du territoire communal. Elle prend différentes formes et mérite une attention toute particulière. Elle participe pleinement à la structuration de nos paysages qu'il convient de préserver. Par ailleurs la maîtrise de cette ressource est indispensable. Ainsi la Commune devra continuer à mettre en place toutes les prescriptions nécessaires en matière de gestion de l'imperméabilisation des sols, afin de limiter le risque d'inondation, la baisse du niveau des nappes, la diminution des fonctions épuratrices des sols, la dispersion des polluants etc. Le maintien des emplacements réservés pour des bassins de stockage reste nécessaire.

En parallèle, le réseau de crastes, le canal des landes, devront faire l'objet d'une attention particulière.

- **Maitriser la consommation de l'espace pour faire face à la croissance démographique**

Il s'agit de préserver un cadre naturel riche et fragile. Il s'agit aussi et surtout de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La priorité est donc le renouvellement urbain et l'intensification des espaces déjà urbanisés multifonctionnels. Cela passe notamment par la délimitation de secteurs de densités minimales par exemple dans le centre-ville de La Teste. Cela passe aussi par la hiérarchisation des espaces d'urbanisation future.

- **Encourager l'utilisation des énergies renouvelables**

Face à la raréfaction des énergies fossiles et afin de contribuer à l'effort mondial de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), la commune doit favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. Les potentialités du territoire sont importantes, notamment en ce qui concerne l'énergie solaire avec plus de 2000 heures d'ensoleillement par an. La géothermie peut aussi être une alternative parmi d'autres.

La commune peut s'appuyer sur un ensemble de documents en cours d'élaboration ou élaborés. Ces documents sont :

- le Schéma Régional Climat Energie (SRCAE), initié en 2010 et en cours d'élaboration,
- le Schéma Départemental des Energies Renouvelables (SDEnR) du Conseil Général
- le Plan Climat Energie Territorial (PCET) initié par la COBAS

## II/ Agir sur l'habitat et rééquilibrer les activités

- **Fournir un habitat diversifié pour répondre aux besoins des habitants et limiter la concurrence entre nouveaux arrivants et population locale et favoriser la mixité sociale.**

La diversité de la population tant au niveau de l'âge qu'au niveau des revenus milite en faveur d'une diversification de l'offre en logement. Le secteur locatif sur notre commune est peu présent alors que les besoins structurels de la population sont importants. Le marché immobilier dans ce contexte ségréatif est de moins en moins accessible aux ménages.

Il s'agit ici de diversifier l'offre en termes de type de logement et de gamme de prix (logement locatif social, logement locatif intermédiaire, accession sociale, accession intermédiaire) en parfaite cohérence avec les objectifs affichés dans le SCOT et le PLH et afin de favoriser les parcours résidentiels. Par ailleurs aggraver le déficit en logements adaptés mettrait en jeu le dynamisme économique et résidentiel du territoire.

- **Proposer un nouvel équilibre à l'activité économique, moins dépendante de la seule ressource résidentielle et donc une stratégie propre à permettre et favoriser l'innovation**

L'économie du territoire repose essentiellement sur l'activité touristique et présente, activités tertiaires importantes, mais aussi sur des activités plus traditionnelles telles que l'ostréiculture et la pêche. L'objectif est de diversifier ses ressources économiques.

Il s'agit d'accompagner l'évolution des équipements touristiques sur le territoire, de proposer une gamme diversifiée d'hébergement, d'accompagner l'évolution des campings proches de La Dune de Pilat afin de prendre en compte l'évolution du recul du trait de côte et la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Avancée Dunaire.

Dans un souci de diversification des ressources économiques, la constitution d'un pôle de compétence nautique articulé autour de la construction navale et de l'industrie nautique identifié au SCOT sera primordiale. Elle devra nécessairement s'insérer dans une dynamique d'éco-développement dans le respect des orientations du SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer).

Enfin, le SCOT a identifié à la Teste de Buch un site économique majeur. Il s'agit de l'Espace Industriel et Commercial. Il a pour vocation de porter l'image économique du territoire au-delà de la ville de La Teste de Buch. Il est destiné à recevoir les activités tertiaires répondant à des logiques d'investisseurs privés. Il fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et subira un traitement particulier en cohérence avec les dispositions liées à la ZACOM (Zone d'Aménagement Commercial) correspondante dans le dossier d'aménagement commercial (DAC).

La réflexion économique a changé d'échelle, elle s'inscrit aujourd'hui, non plus dans la seule bulle communale, mais à l'échelle du territoire du SCOT.

### III/ Améliorer la qualité de vie des habitants

- **Favoriser le renforcement d'une armature urbaine permettant de proposer les meilleurs services à la population**

La densification vient nécessairement accompagner le renforcement de l'armature urbaine. Elle est prioritaire dans les centralités et les secteurs desservis par les transports en commun. Elle permet de rationaliser les équipements et de limiter les déplacements. Transport, densification et commerce sont intimement liés. Le centre ville et le secteur de la gare sont des enjeux forts.

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

Le développement résidentiel se traduit par une augmentation de la demande de déplacements. Exacerbée à certaines périodes, celle-ci génère du fait de la hausse du trafic routier des difficultés de déplacements grandissantes où les transports collectifs ont du mal à répondre à l'ensemble des besoins.

Des réponses devront être apportées afin d'inverser la tendance en s'appuyant sur les atouts dont dispose le territoire à savoir, une gare proche du centre-ville permettant d'envisager la création d'un pôle multimodal performant, la présence d'une offre cohérente en terme de transport en commun, un réseau de pistes cyclables dont le maillage a été grandement amélioré et des infrastructures routières qui se modernisent chaque année.

Par ailleurs la mise en place d'alternative à la voiture particulière est aussi essentielle. La commune doit favoriser les déplacements doux.

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural urbain et paysager :**

Il s'agit d'enrichir et de valoriser certains quartiers de La Teste de Buch. Certains éléments bâtis sont représentatifs de l'architecture testérine ayant une identité forte, notamment dans le centre-ville et sa proche périphérie ou dans le quartier de Pyla-sur-Mer représentatif des courants architecturaux du début du 20<sup>ème</sup> siècle jusqu'à nos jours. Des éléments paysagers tels que le couvert forestier du quartier de Pyla-sur-Mer caractéristique de la ville sous la forêt sont aussi à préserver, au même titre que d'autres éléments paysagers plus disparates sur la commune.

- **Renforcer la protection des habitants face aux risques naturels et technologiques**

La commune de La Teste de Buch est particulièrement impactée par différents types de risques, aussi bien naturels que technologiques.

L'enjeu est la réduction de la vulnérabilité du territoire face aux risques et son adaptation au changement climatique.

Les principaux risques identifiés sur le territoire sont :

- Le risque de submersion marine

- Le risque de recul du trait de côte et d'avancée dunaire
- Le risque feu de forêt
- Le risque technologique lié aux dépôts d'hydrocarbures
- Le risque technologique lié aux dépôts de munitions de la base militaire de Cazaux
- Le risque lié au bruit autour de la base militaire de Cazaux

Différents documents destinés à protéger la population par un ensemble de prescriptions ou de recommandations, appelés Plan de Prévention des Risques (Naturels ou Technologiques) sont élaborés ou en cours d'élaboration.

Certains sont d'ores et déjà annexés au PLU. Il s'agit du Plan de Prévention des Risque d'Avancée Dunaire et de Recul du Trait de Côte ou encore du Plan d'Exposition au Bruit autour de la base aérienne de Cazaux, ainsi que le plan de prévention des risques technologiques de Cazaux lié au stockage du pétrole.

D'autres sont en cours d'élaboration, notamment, le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié au stockage des munitions sur la base aérienne de Cazaux, ou encore le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine.

#### **4/ LES MODALITES DE LA CONCERTATION**

La concertation prévue à l'article L300-2 du code de l'urbanisme sera menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la présente délibération
- Diffusion d'articles dans la presse locale
- Information dans les bulletins municipaux
- Exposition des travaux en cours et notamment sur le site internet de la commune
- Consultation de documents en Mairie

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Consultation du comité consultatif de l'aménagement et de l'urbanisme,
- Organisation de réunions publiques,
- Présentation des travaux en cours aux conseils de quartier,
- Tenue d'un registre en Mairie, destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure,
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire,
- Permanences assurées à la mairie par l'adjoint délégué à l'Urbanisme dans la période de 1 mois précédent l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20130912-DEL2013\_09\_93-DE

Cette concertation aura lieu durant toute la procédure d'élaboration du PLU. A l'issue de cette

concertation, M. Le Maire en présentera le bilan en Conseil Municipal qui en délibérera et arrêtera

le projet de PLU.

Réception par le préfet le 16/09/2013

Publication : 16/09/2013

Le Maire de La Teste de Buch  
Jean-Jacques EROLES

